



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

**Tárnok Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2021. augusztus 5-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Tárnok Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása az Odlúk területén

Tisztelt Képviselő-testület!

I.
Odlúk területe

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 47/2020. (VI.25.) számú határozatával döntött a nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének módosításáról Odlúk területén kialakítandó település központ megvalósítása érdekében a Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt területen.

A Képviselő-testület a fent említett határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt területet település központ kialakítása érdekében.

Tárnok nagyközség jelen településrendezési eszközei a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 16. §. (1) bek. b) pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján, a Településrendezési kódex 45. §. értelmében a hatályos eljárási szabályok szerint készülnek, és az alátámasztó munkarészek a Településrendezési kódex 3. mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően, főépítési nyilatkozat alapján kerültek kidolgozásra.

A Településrendezési kódex 42. §-a alapján a településrendezési eszközök részleges módosítása jelen esetben tárgyalásos eljárással történik.

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) bekezdése szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja]. A tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé, ezért Tárnok Nagyközség Polgármestere az Önkormányzat az Önkormányzat nevében eljárva a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján – a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével – a 28/2021. (IV.13.) számú önkormányzati határozatában megállapította, hogy a tárgyi módosításhoz környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

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 végezte az alábbiak szerint.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § szerinti rendelkezéseket figyelembe véve személyes lakossági fórum megtartására nem került sor, a partnerségi egyeztetést elektronikus úton folytattuk le. A 12/2021. (III.2.) számú önkormányzati határozattal a partnerségi egyeztetés lezártuk.

A Településrendezési kódex 32. §-a szerinti tárgyalásos eljárás lefolytatásra került, a 2021. május 12-én megtartott egyeztető tárgyaláson, illetve előzetesen írásban a jogszabály által előírt véleményezőik nem emeltek kifogást a terv jóváhagyása ellen, így az Állami Főépítész végső szakmai véleményében egyetértett a terv-módosítás önkormányzati jóváhagyásával.

II.

013/60-as hrsz-ú földrészlet Vereckei utca mentén fekvő terület - adótorony

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének feladatkörében a 1/2021. (I.4.) számú önkormányzati határozattal döntés született a nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének módosításáról a 013/60-as hrsz-ú földrészlet Vereckei utca mentén fekvő területére vonatkozóan, az ottlévő adótorony területének lehatárolása érdekében.

A fent említett határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánítottuk a 013/60-as hrsz-ú földrészletet a terület lehatárolása érdekében.

Tárnok nagyközség jelen településrendezési eszközei a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 16. §. (1) bek. b) pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján, a Településrendezési kódex 45. §. értelmében a hatályos eljárási szabályok szerint készülnek, és az alátámasztó munkarészek a Településrendezési kódex 3. mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően, főépítési nyilatkozat alapján kerültek kidolgozásra.

A Településrendezési kódex 42. §-a alapján a településrendezési eszközök részleges módosítása jelen esetben tárgyalásos eljárással történik.

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) bekezdése szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja]. A tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé, ezért Tárnok Nagyközség Polgármestere az Önkormányzat az Önkormányzat nevében eljárva a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján – a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével – a 27/2021. (IV.13.) számú önkormányzati határozatában megállapította, hogy a tárgyi módosításhoz környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

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 végezte az alábbiak szerint.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § szerinti

rendelkezéseket figyelembe véve személyes lakossági fórum megtartására nem került sor, a partnerségi egyeztetést elektronikus úton folytattuk le. A 10/2021. (III.2.) számú önkormányzati határozattal a partnerségi egyeztetés lezártuk.

A Településrendezési kódex 32. §-a szerinti tárgyalásos eljárás lefolytatására került, a 2021. május 12-én megtartott egyeztető tárgyaláson, illetve előzetesen írásban a jogszabály által előírt véleményezőik nem emeltek kifogást a terv jóváhagyása ellen, így az Állami Főépítész végső szakmai véleményében egyetértett a terv-módosítás önkormányzati jóváhagyásával.

Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) alapján az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt Képviselő – testületet a tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásairól:


társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:	Az Odlúk településrész és a Vereckei úti adótorony építési szabályainak meghatározása
környezeti, egészségi következménye:	nem várható
adminisztratív terheket befolyásoló hatása:	várhatóan nincs
a jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:	nem jellemző
a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:	nem igényel többletforrást

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § alapján az előterjesztésben kifejtettek egyben a jogszabály indokolása is.


Kérem a Tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és hozza meg az alábbi döntéseket:

- 1.) A mellékelt I. számú határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.
- 2.) A mellékelt II. számú határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.
- 3.) A rendelet-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges az Mötv. alapján.

Tárnok, 2021. július 30.


Dr. Lukács László
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:


Dr. Jenci-Kiss Gergely
jegyző

I. HATÁROZATI JAVASLAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) 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 körülhatárolt területre vonatkozóan jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező TSZT-M-3/2020. jelű, M=1:1000-es méretarányú „Módosított Településszerkezeti terv” című tervlapot.
- 2) 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 az alábbiak szerint módosítja:

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	190,1	8,1
	falusias	Lf	38,5	1,6
Vegyes terület	település-központ	Vt	97,7	4,0
	intézmény	Vi	18,4	0,8
Gazdasági terület	kereskedelmi szolgáltató	Gksz	62,1	2,6
	ipari	Gip	89,2	3,9
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			569,8	24,1

- 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 nem szánt területek” című táblázatát az alábbiak szerint módosítja:

Területi mérleg – Beépítésre nem szánt területek

<u>Területfelhasználási kategória</u>		<u>Jelölés</u>	<u>Területnagyság</u> <u>ha</u>	<u>Településen</u> <u>belüli arány</u> <u>(%)</u>
<u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>			
Közfürdő terület	közfürdő	KÖu	94,8	4,1

	kötőpályás	KÖk	22,0	0,9
Zöldterület	közpark	Zkp	1,9	0,0
	közkert	Zkk	1,7	0,0
Erdőterület	védelmi	Ev	128,6	5,5
	gazdasági	Eg	0,7	0,0
Mezőgazdasági terület - általános	általános mezőgazdasági terület	Má	1083,6	46,0
	farmgazdasági mezőgazdasági terület	Mf	161,4	6,9
	védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	Mko	75,6	3,2
Mezőgazdasági terület - kertes	kertes mezőgazdasági terület	Mk	10,6	0,4
	öreghegyi kertes mezőgazdasági terület	Mk-Ö	113,6	4,9
	pincesorok mezőgazdasági területe	Mk-P	4,3	0,2
Vízgazdálkodási terület		V	39,3	1,7
Természetközeli terület		Tk	28,7	1,2
Beépítésre nem szánt különleges terület	temető területe	Kb-T	5,1	0,2
	állattartó létesítmények területe	Kb-Á	8,5	0,4
	rekreációs célú terület	Kb-R	2,4	0,1
	technikai sporttevékenység területe	Kb-SpT	5,7	0,2
	kőfejtő bejáratának és az azokhoz kapcsolódó pincéknek a területe	Kb-BK	1,0	0,0
	burkolt vagy fásított köztér területe	Kb-Kt	0,7	0,0
Összesen			1790,2	75,8

- 4) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változások következtében a település tovább „görgethető” biológiai aktivitás értéke +1,79 pont!
- 5) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében a térségi területi mérleg adatai nem változnak:

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

Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	7	0,29	Temető, vagy sport célú különleges terület	Zöldterület, temető, sport, vagy rekreációs célú különleges terület	0	0	
Erdőgazdálkodási térség	70	2,91		Erdők övezetének (69 ha) 95%-a, azaz 65,55 erdőterület	0	0	4,45
Mezőgazdálkodási térség	1373	57,09		1029,75 (75%) elsődlegesen mg. terület	0	0	343,20
Kertes mezőgazdálkodási térség	152	6,32	Növekménye max. 1,52 (települési térség 1%-a) lakó, üdülő vagy vegyes terület		0	0	1,52
Vízgazdálkodási térség	7	0,29	0	0	0	0	
Sajátos területfelhasználású térség	18	0,75			0	0	
Igazgatási terület összesen	2362 (Összeadva 2405)	100,00					

- 6) Felkéri a polgármestert, hogy a Módosított Településszerkezeti Terv alapján a Módosított Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.

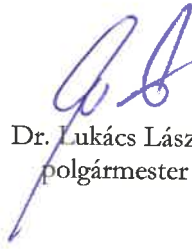
Felelős: Dr. Lukács László polgármester

Határidő: 2021. augusztus 31.

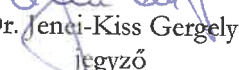
A határozatról értesítést kap:

- 1.) Tárnoki Polgármesteri Hivatal – Főépítész és általa az érintettek
- 2.) Irattár

Tárnok, 2021. július 30.


Dr. Lukács László
polgármester

Törvényességi felügyelet:


Dr. Jenci-Kiss Gergely
jegyző


1. melléklet a .../2021. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz: TSZT-M-3/2020. jelű tervlap



**A .../2021.(.....) SZ. ÖNKORMÁNYZATI
HATÁROZAT RAJZI MELLÉKLETE**

AZ ÁLLAMI INGATLANYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL.
A TERV TARTALMÁNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDÉZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS!

JELMAGYARÁZAT

 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT
TERÜLET HATÁRA

Megbízó:		Tárnok Nagyközség Önkormányzat	
Tervező:		REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA	
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.		TEL./FAX.: 06-23-367-693	
TÁRNOK NAGYKÖZSÉG		M=1:10000	
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, 2016.		2020 november hó	
MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		TSZT-M-3/2020.	
Településrendező: Dr. Oláh M. Zoltán 11-1-10402	Környezetrendező:	Víz, Csatorna:	Gépellátás:
	Környezetrendező:	Víz, Csatorna:	Gépellátás:

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) 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 körülhatárolt területre vonatkozóan jóváhagyja a határozat
1. mellékletét képező TSZT-M-1/2021. jelű, M=1:1000-es méretarányú „Módosított Településszerkezeti terv” című tervlapot.
- 2) Tudomásul veszi, 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 táblázata – a 235 m²-es átsorolás következtében nem változik.
- 3) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás esetében – mivel nem került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére – a település biológiai aktivitás értékének változását nem kell számításba venni, a korábbi módosítás következtében a tovább „görgethető” biológiai aktivitás érték +1,79 pont!
- 4) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében a térségi területi mérleg adatai nem változnak.
- 5) Felkéri a polgármestert, hogy a Módosított Településszerkezeti Terv alapján a Módosított Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.


Felelős: Dr. Lukács László polgármester

Határidő: 2021. augusztus 31.

A határozatról értesítést kap:

- 1.) Tárnoki Polgármesteri Hivatal – Főépítész és általa az érintettek
- 2.) Irattár

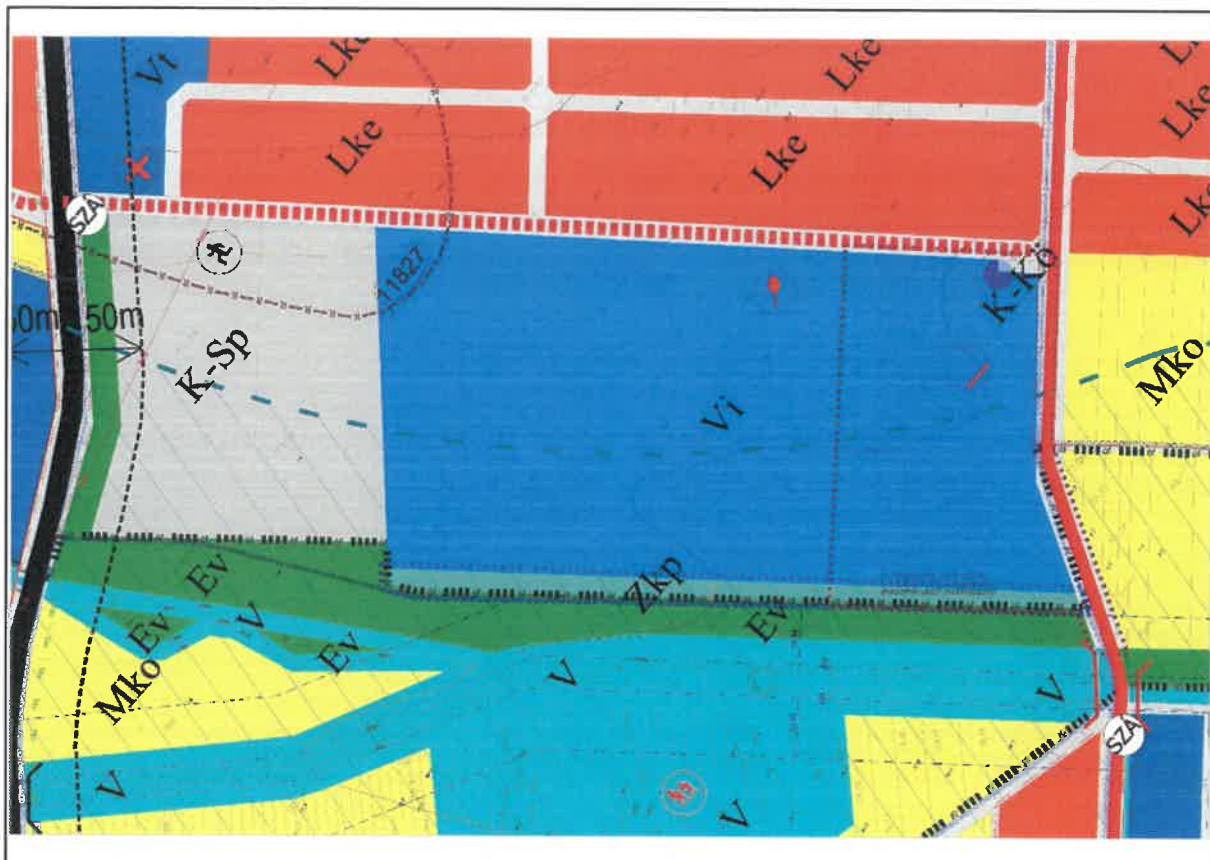
Tárnok, 2021. július 30.


Dr. Lukács László
polgármester

Törvényességi felügyelet:


Dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző

1. melléklet a .../2021. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz: TSZT-M-1/2021. jelű tervlap



JELMAGYARÁZAT



A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA

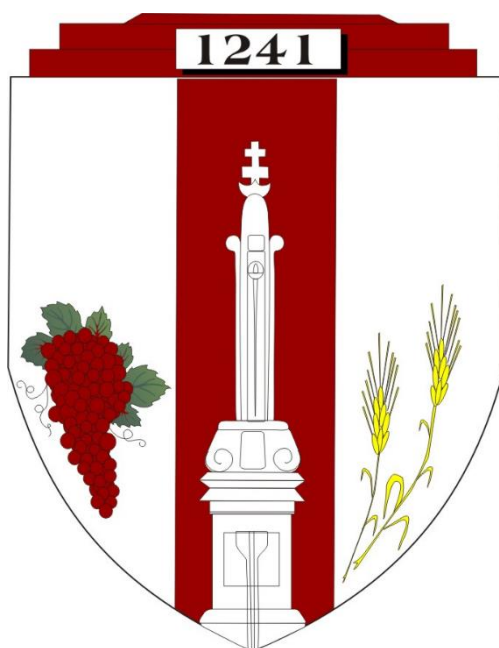
A .../2021.(.....) SZ. ÖNKORMÁNYZATI
HATÁROZAT RAJZI MELLÉKLETE

AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A TERV TARTALMÁNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDÉZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS!

Megbízó:	Tárnok Nagyközség Önkormányzat					
Tervező:	REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA					
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.			TEL./FAX.: 06-23-367-693			
TÁRNOK NAGYKÖZSÉG			M=1:10000			
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, 2021.			2021. június hó			
MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			TSZT-M-1/2021.			
Településrendezés: Dr. Oláh M. Zoltán TT-1-10-0237	Közfelépítés:	Környezetrendezés:	Víz, Csatorna:	Gázellátás:	Elektronika/Hírközlés:	

Tárnok Nagyközség Önkormányzat
Képviselő-testületének

/2021. (.) számú
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE



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

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

1. § Tárnok Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 13/2014. (VI.23) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ.) 24. §-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Az Lk-6 jelű építési övezetben

- a) a telkeken 5 m-es elő-, és oldalkert megtartása szükséges,
- b) telkenként 1 fő rendeltetésű épület, összesen legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység alakítható ki,
- c) az építési övezetben lakás céljára szolgáló rendeltetési egységek létrehozása esetén a rendeltetésszerű használatához 1 személygépkocsi/rendeltetési egység elhelyezését, egyéb rendeltetések esetén az OTÉK szerinti darabszámot kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül.”

2. § A HÉSZ 28. §-a az alábbi (20) – (21) bekezdéssel egészül ki:

„(20) A Vt-14 jelű építési övezet

- a) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és szállásférőhely szolgáltató rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,
- b) a telkeken 5 m-es elő-, és oldalkert megtartása szükséges,
- c) telkenként 2 fő rendeltetésű épület alakítandó ki,
- d) telkenként összesen 12 önálló rendeltetési egység alakítható ki,
- e) az építési övezetben lakás céljára szolgáló rendeltetési egységek létrehozása esetén a rendeltetésszerű használatához 1 személygépkocsi/rendeltetési egység elhelyezését, egyéb rendeltetések esetén az OTÉK szerinti darabszámot kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül,
- f) telkenként legfeljebb 1 terepszint alatti mélygarázs építhető, amelyhez összesen 2 db behajtó létesíthető.

(21) A Vt-15 jelű építési övezet

- a) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és művelődési intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és szállásférőhely szolgáltató rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,
- b) az építési övezetben lakás céljára szolgáló rendeltetési egységek létrehozása esetén a rendeltetésszerű használatához 1 személygépkocsi/rendeltetési egység elhelyezését, egyéb rendeltetések esetén az OTÉK szerinti darabszámot kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül,
- c) telkenként legfeljebb 1 terepszint alatti mélygarázs építhető, amelyhez összesen 2 db behajtó létesíthető.”

3. § A HÉSZ 3. melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

4. § A HÉSZ 1. melléklete helyébe jelen rendelet 2. számú melléklete lép.

5. § 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

Záradék:

A rendeletet a képviselő-testület a 2021. augusztus 5-i ülésén fogadta el.

A rendelet kihirdetve:

Hatálybalépés:

A kihirdetés megtörtént igazolja: dr. Jenei-Kiss Gergely jegyző

1. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez:

1.1. A HÉSZ 3. melléklet 3/A. számú táblázata – Kisvárosias lakóterület építési övezetei a következő sorral egészül ki:

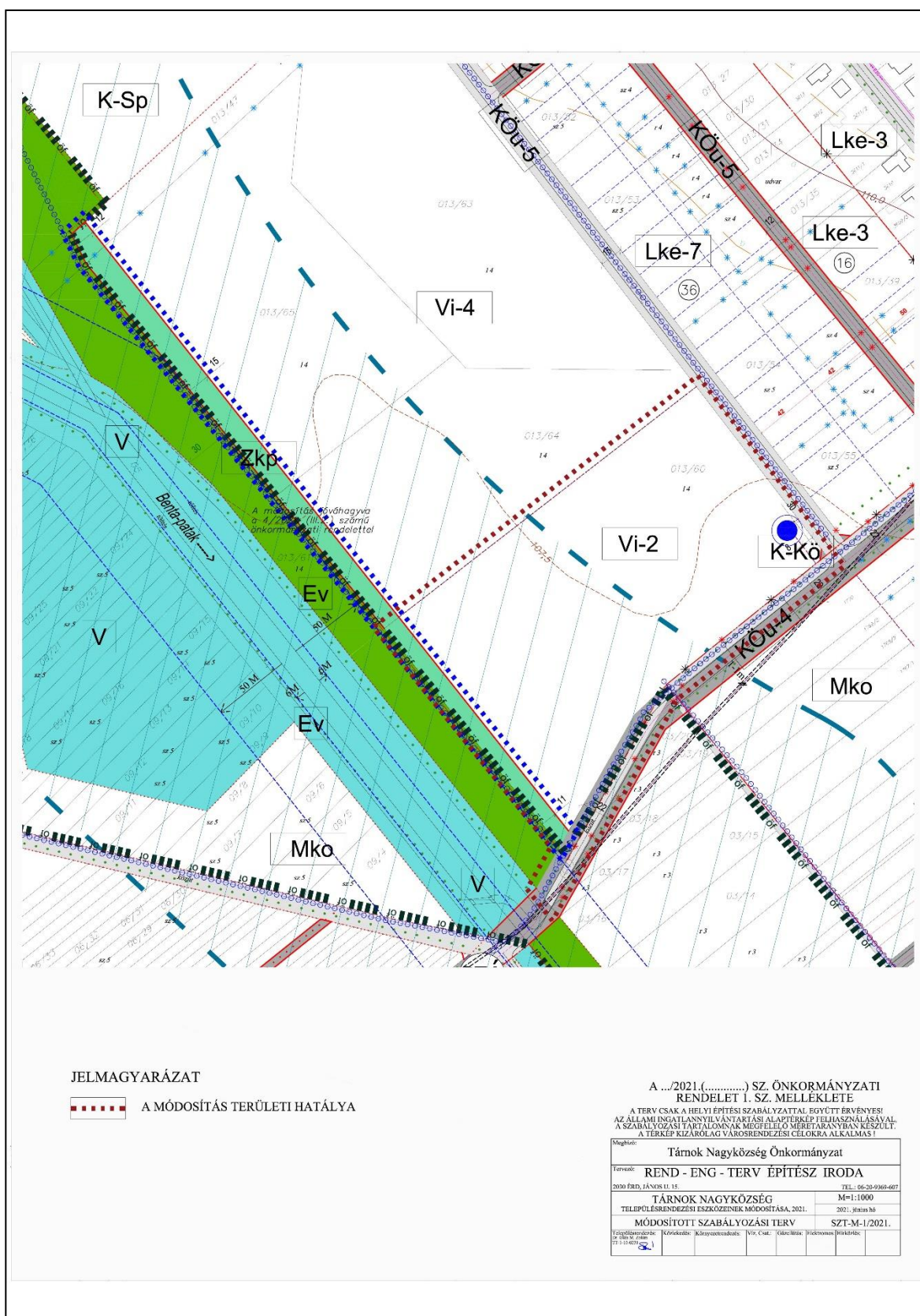
Lk-6	SZ	2000	35	30	40	7,5
-------------	----	------	----	----	----	-----

1.2. A HÉSZ 3. melléklet 3/D. számú táblázata – Településközpont terület építési övezetei a következő sorokkal egészül ki:

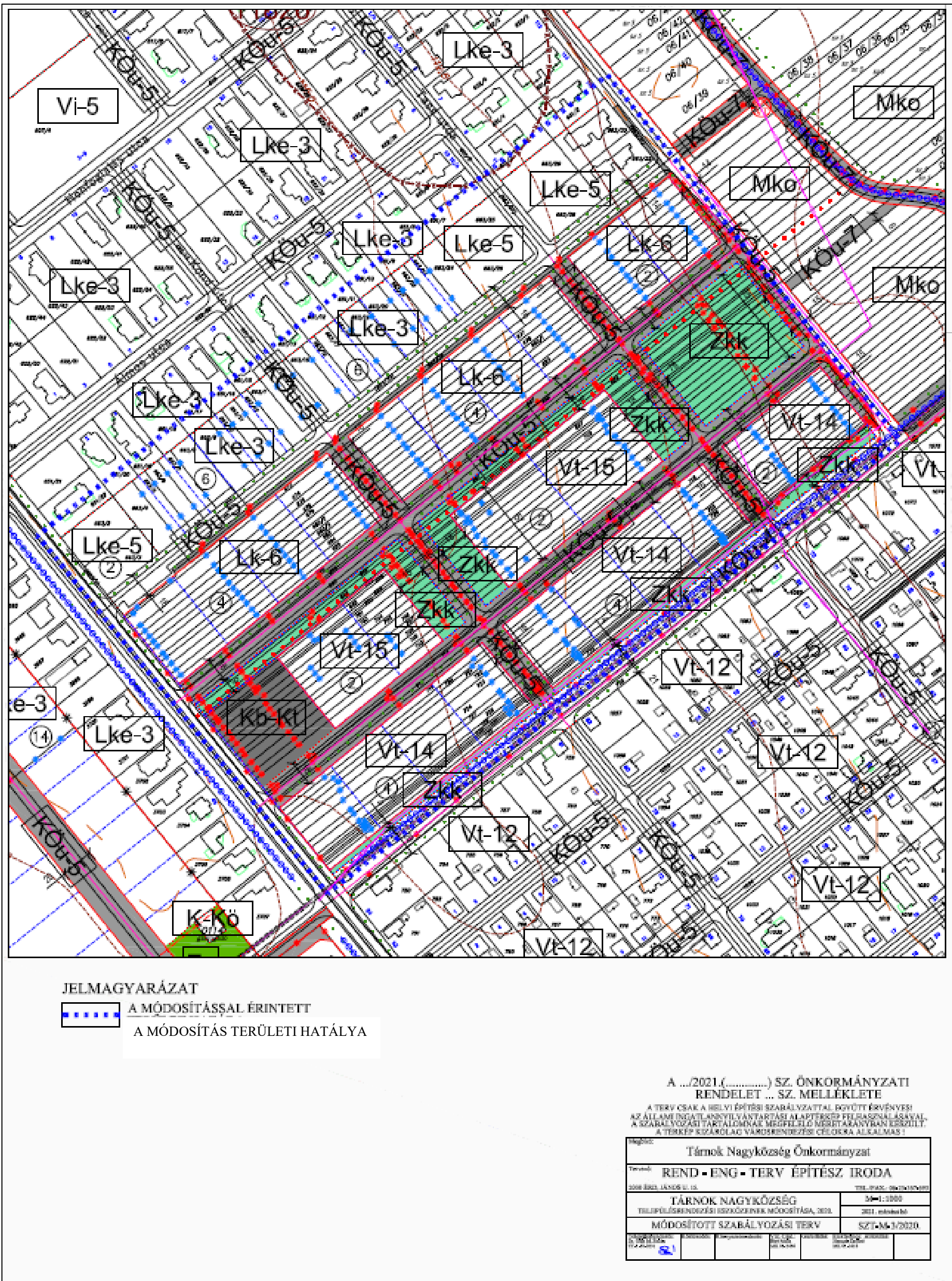
Vt-14	SZ	1600	35	20	40	10,0
Vt-15	SZ	1800	30	15	50	16,0

2. számú melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez:

A HÉSZ 1. melléklet Módosított Szabályozási Terv SZT-M-2/2016. T5 jelű szelvényének módosítása „a módosítás területi hatálya” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (SZ-M-1/2021. jelű tervlap)



2.1. A HÉSZ 1. melléklet Módosított Szabályozási Terv SZT-M-2/2016. T5 jelű szelvényének módosítása „a módosítás területi hatálya” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (SZ-M-3/2020. jelű tervlap)



A HÉSZ 1. melléklet jelmagyarázatának módosítása

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- KISVÁROSIAS

Lk-1	Z	40	30	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	10,5	1200	20	
Lk-2	SZ	35	35	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	900	18	
Lk-3	Z	50	25	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	400	14	
Lk-4	SZ	50	25	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	9,0	1500	30	
Lk-5	SZ	30	60	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	12,5	900	25	
Lk-6	SZ	40	30	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	2000	35	

- KERTVÁROSIAS

Lke-1	O	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	4,5	600	16	
Lke-2	O	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	5,5	600	16	
Lke-3	O	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	5,5	800	20	
Lke-4	Z	30	60	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	400	10	
Lke-5	SZ	30	60	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	800	20	
Lke-6	O	20	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	4,5	1500	16	
Lke-7	O	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	5,0	700	15	
Lke-8	SZ	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	6,0	700	16	
Lke-9	O	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	600	16	

- FALUSIAS

Lf-1	O	30	40	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	4,5	1000	16	
Lf-2	O	30	40	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	4,5	800	20	
Lf-3	O	30	40	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	4,5	600	18	

VEGYES TERÜLETEK

- TELEPÜLÉSKÖZPONT

Vt-1	O	60(30*)	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	700	20	
Vt-2	O	20	50	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	3000	16	
Vt-3	SZ	70	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	12,5	2000	30	
Vt-4	SZ	30	30	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	7000	50	
Vt-5	SZ	50	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	10,5	1500	30	
Vt-6(*)	Z	50	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	6,0	500	14	
Vt-7	SZ	35	35	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	2000	30	
Vt-8	Z	80	10	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	5,0	100	6(10***)	
Vt-9	SZ	50	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	3000	30	
Vt-10	SZ	30	15	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	3000	30	
Vt-11	Sz	80	10	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	6,5	2000	20	
Vt-12	O	40	40	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	5,5	600	16	
Vt-13	SZ	70	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	1500	20	
Vt-14	Sz	40	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	10,0	1600	35	
Vt-15	Sz	50	15	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	16,0	1800	30	

Beépítési mód	Beépítési %	A legkisebb előforduló terület (m²)
Építési terület (m)	Kiszámított legkisebb terület (m²)	Kiszámított legkisebb terület (m²)

O,SZ,Z,K

OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADONÁLLÓ, ZÁRTSORÚ, KIALAKULT BEÉPÍTMÓD

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

VEGYES TERÜLETEK

- INTÉZMÉNY

Vi-1	SZ	60	30	INTÉZMÉNY TERÜLET
	7,5	7000	30	
Vi-2	SZ	20	60	INTÉZMÉNY TERÜLET
	7,5	10000	30	
Vi-3	K**	75	K***	INTÉZMÉNY TERÜLET
	6,0	400	K***	
Vi-3*	Z	75	10	INTÉZMÉNY TERÜLET
	6,0	300	-	
Vi-4	SZ	50	30	INTÉZMÉNY TERÜLET
	12,5	20000	150	
Vi-5	SZ	60	20	INTÉZMÉNY TERÜLET
	6,0	1200	16	

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ

Gksz-1	SZ	40	30	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,5	2500	25	
Gksz-2	SZ	35	30	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	9,0	1500	40	
Gksz-3	SZ	30	35	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,5	2500	20	
Gksz-4	SZ	50	20	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	12,0	10000	60	
Gksz-4*	SZ	50	20	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	12,0	10000	60	
Gksz-5	SZ	40	20	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	9,0	10000	40	
Gksz-6	SZ	40	40	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,5	5000	40	
Gksz-7	SZ	30	40	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,5	3500	80	

- IPARI

Gip-1	SZ	40	30	IPARI TERÜLET
	9,0	4000	30	
Gip-2	SZ	50	25	IPARI TERÜLET
	10,5	5000	70	
Gip-3	SZ	40	25	IPARI TERÜLET
	12,0	5000	50	
Gip-4	SZ	40	25	IPARI TERÜLET
	12,0	5000	50	
Gip-5	SZ	50	25	IPARI TERÜLET
	15,0	10000	50	
Gip-6	SZ	50	25	IPARI TERÜLET
	15,0	20000	80	

ÜDÜLŐTERÜLETEK

Üh-1	SZ	20	60	HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
	4,5	550	14	
Üh-2	Sz	20	60	HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
	5,5	500	16	

KÜLÖNLGES TERÜLETEK

K-Sá	SZ	15	70	SPECIÁLIS ÁLLATTARTÓ LÉTESÍTMÉNYEK TERÜLETE
	5,5	10000	70	
K-Sp	SZ	30	60	SPORTKÖZPONT TERÜLETE
	6,0	30000	100	
K-Rá	SZ	10	80	RÁDIÓÁLLOMÁS TERÜLETE
	6,0	6000	90	
K-Mü	SZ	30	40	MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
	6,0	3000	50	
K-Kö	K**	40	K***	KÖZMŰTERÜLET
	K***	K***	K***	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ZÖLDTERÜLET

Zkp	SZ	2	70	KÖZPARK TERÜLETE
	4,5	6000	30	
Zkk	SZ	3	60	KÖZKERT TERÜLETE
	4,5	1000	15	

ERDŐTERÜLETEK

Ev	-	0	60	VÉDELMI ERDŐTERÜLET
	-	50000	100	
Eg	-	0	70	GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET
	-	10000	70	

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Má	SZ	1	70	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	4,5	20000	50	
Mf-1	SZ	3	70	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	5,5	3000	16	
Mf-2	SZ	3	60	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	7,5	5000	50	
Mf-3	SZ	3	60	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	7,5	7000	60	
Mf-4	SZ	3	60	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	5,5	20000	60	
Mko	SZ	1	80	VÉDENDŐ TÁJHASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	4,5	50000	100	
Mk-1	SZ	3	70	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	4,5	1500	16	
Mk-2	SZ	3	70	ÖREGHEGYI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
(*)	4,5	1000	18	
Mk-3	K***	K***	K***	PINCESOROK MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETE
	3,0	K***	K***	

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

V	SZ	2	70	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	5,5	10000	70	

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Tk	K*	0	-	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET
	-	10000	70	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLGES TERÜLETEK

Kb-T	SZ	2	90	TEMETŐ TERÜLETE
	5,5	7000	80	
Kb-Á	SZ	5	80	ÁLLATTARTÓ LÉTESÍTMÉNYEK TERÜLETE
	5,5	5000	50	
Kb-R	SZ	2	80	REKREÁCIÓS CÉLÚ TERÜLET
	4,5	6000	60	
Kb-SpT	SZ	2	80	TECHNIKAI SPORTTEVÉKENYSÉG TERÜLETE
	12,0	20000	200	
Kb-BK	O	5(20**)	20(0**)	A KÖFÉRTŐ BEJÁRATAINAK ÉS AZ AZOKHOZ KAPCSOLÓDÓ PINCEKÉNEK A TERÜLETE
	6,5	3000	40	
Kb-Kt	SZ	5	20	BURKOLT VAGY FÁSÍTOTT KÖZTÉR TERÜLETE
	4,5	2000	12	

** TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS ESETÉN A HÉSZ ELŐÍRÁSA SZERINT

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

KÖu-1	GYORSFORGALMI ÚT TERÜLETE
KÖu-2	ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE
KÖu-3	ORSZÁGOS MELLÉKÚT/TELEPÜLÉSI FŐÚT TERÜLETE
KÖu-4	TELEPÜLÉSI GYÜJTŐÚT TERÜLETE
KÖu-5	LAKÓÚT TERÜLETE
KÖu-6	IPARI ÉS MEZŐGAZDASÁGI KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE
KÖu-7	VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT, ÖNÁLLÓ KERÉKPÁRÚT, GYALOGÚT TERÜLETE
KÖk	VASÚT TERÜLETE

* KIVÉTELES ESETBEN A HÉSZ ELŐÍRÁSA SZERINT

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI JELEK

	FÖLDRÉSZLET HATÁR
	ELŐZETES FÖLDRÉSZLET HATÁR
	ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	GEODÉZIAILAG BEMÉRT ÉPÜLET
	INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZÍJRENTI HELYRAJZI SZÁM
	ELŐZETES HELYRAJZI SZÁM
	HÁZSZÁM
	RÉTIGVONAL
	ÚTHURKOLAT
	ALRÉSZLET HATÁR

HATÁROK

	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET HATÁRA
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA

A SZABÁLYOZÁSI ALAPELMEI

	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
	ÉPÍTÉSI HELY JELE ÉS MÉRETEZÉSE

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	JELENTŐS FELSZÍNI PARKOLÓ HATÁRA ÉS FÉRŐHELYSZÁMA
	KIALAKÍTHATÓ SZINT ALATTI GÉPJÁRMŰTÁROLÓ
	JAVASOLT KÖZTERÜLETI FÁSÍTÁS
	KIALAKULT KÖZTERÜLET
	KÖZTERÜLET KIALAKÍTÁSÁHOZ IGÉNYBE VETT TERÜLET
	GYALOGÚT
	KERÉKPÁRÚT
	GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS VEGYESHASZNÁLATÚ ÚT
	KÖTŐTPÁLYÁS TÖMEGKÖZLEKEDÉS NYOMVONALA (VASÚTI VAGÁNY)
	MINDENKORI TELEKHATÁRHOZ VISZONYÍTOTT ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSOKERT IRÁNYADÓ MÉRETE, BEÉPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET
	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS HATÁRA
	KILÁTÁSVEDELEM
	ZAJVÉDŐ FAL
	KIALAKÍTHATÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA
	KIALAKÍTHATÓ TELEKSZÁM
	ÚTTENGELY
	NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLETSÁV
	VÉDŐERDŐSÁV MÉRETE

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

	BELVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
	ÁSVÁNYI NYERSANYAG TEKINTETÉBEN MEGKUTATOTT TERÜLET HATÁRA
	FELSZÍNI VÍZ PARTI SÁVJA
	FELSZÍNI VÍZ VÉDVONALA
	VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV HATÁRA
	RÁDIÓÁLLOMÁS (HÍRKÖZLÉSI VEVŐÁLLOMÁS)
	VÍZÓRVÉDELMI HATÁRA

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSI

	SZENNYVÍZÁTTELELŐ
	VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT (220 kV FESZÜLTSGŰEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)
	VILLAMOSENERGIA ELOSZTÓ HÁLÓZAT (20 kV FESZÜLTSGŰEL)
	VILLAMOSENERGIA TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS
	NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ SZÁLLÍTÓVEZETÉK (p>25 BAR)
	NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GERINCLOSZTÓ VEZETÉK (4-25 BAR)
	KÖRZETI NYOMÁSSZABÁLYOZÓ ÁLLOMÁS
	BÁNYÁSZATI HÍRKÖZLŐ KÁBEL
	OPTIKAI KÁBEL
	HÍRKÖZLÉSI VEVŐ



TÁRNOK NAGYKÖZSÉG

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A 013/60-AS HRSZ.-Ú
INGATLANRA VONATKOZÓAN ADÓTORONY
TERÜLETÉNEK LEHATÁROLÁSA ÉRDEKÉBEN**

**VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉS ALAPJÁN JAVÍTOTT
TERVDOKUMENTÁCIÓ**

2021. július 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 tárgyalásos eljárásban való részleges módosítása
a 013/60-as hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan adótorony területének lehatárolása érdekében

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

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

TARTALOM

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOM	2
1. BEVEZETÉS	5
1.1. Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete	5
1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja	7
1.3. A megbízás	7
1.4. A tervi tartalom meghatározása	7
1.5. Településrendezési tervelőzmények	7
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	8
2.1. A tervezés célja	8
2.2. A tervezési terület ismertetése	8
2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában	10
2.3.1. Településszerkezeti terv	10
2.3.2. Szabályozási terv	11
2.3.3. Helyi Építési Szabályzat	11
2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok	13
2.5. A javasolt tervmódosítás	14

2.5.1.	A Településszerkezeti terv módosító javaslata	14
2.5.2.	A Szabályozási terv módosító javaslata	15
2.5.3.	A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata	15
3.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	17
3.1.	Tájrendezés, természetvédelem	17
3.2.	Biológiai aktivitás érték	17
3.3.	Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	17
3.4.	Közlekedés	18
3.5.	Közműellátás.....	18
4.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	18
5.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	19
5.1.	Országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	19
5.2.	Országos és kiemelt térségi övezetek	19
5.3.	Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok	25
5.4.	Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása.....	25
6.	A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA.....	25
7.	A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	26
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	26
9.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	26
9.1.	Régészeti lelőhelyek védelme	26
9.2.	Jogszabályi környezet	26
9.3.	A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre.....	27
9.4.	Az épített környezet értékei.....	27
9.5.	Összefoglaló	27
9.6.	Tervezői nyilatkozat.....	28
10.	BEÉPÍTÉSI TERV	28
11.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	29
12.	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI	31
12.1.	Partnerségi vélemények	31
12.2.	Lakossági fórum jegyzőkönyve.....	31
12.3.	A partnerségi egyeztetés lezárása	31
13.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA .	33
14.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	35
15.	MELLÉKLETEK	37

- 1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata a 013/60-as hrsz.-ú ingatlanon álló adótorony környezetéről és a terv jelmagyarázata**
- 2. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T6 jelű tervlapjának kivágata a 013/60-as hrsz.-ú ingatlanon álló adótorony környezetéről és a terv jelmagyarázata**
- 3. számú melléklet: A meglévő antenna lehatárolása érdekében készült telekalakítási vázrajz**
- 4. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról**
- 5. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat**
- 6. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye**
- 7. számú melléklet: A 2021. május 12-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve**
- 8. számú melléklet: Önkormányzati határozat a Környezeti értékelés szükségtségéről**

1. BEVEZETÉS

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

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 1/2021. (I.4.) számú önkormányzati határozatában döntött Tárnok nagyközség hatályban lévő településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása tárgyában (4. számú melléklet). A döntések értelmében a Képviselő-testület

- egyetértett a 013/60-as hrsz.-ú földrészlet Vereckei utca mentén fekvő területére vonatkozó településrendezési eszközök módosításával; és
- nyilatkozott arról, hogy a Tárnok közigazgatási területére eső 013/60-as hrsz.-ú ingatlant, és az abból telekalakítási eljárás során kialakuló ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja adótorony területének lehatárolása érdekében.

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 2. §-a alapján:

„2. § 4a. kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület;”.

A 32. § pedig kimondja, hogy

„32. § (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

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

ezért a településrendezési eszközök részleges módosítása jelen esetben tárgyalásos eljárással történik.

Tárnok nagyközség jelen településrendezési eszközei a Településrendezési kódex 16. §. (1) bek. b) pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján, a Településrendezési kódex 45. §. (2) bekezdésének értelmében a 2018. január 1-től hatályos eljárási szabályok szerint készülnek, és az alátámasztó munkarészek a Településrendezési kódex 3. mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően, főépítési nyilatkozat (ld. 6. számú melléklet) alapján kerültek kidolgozásra.

A Településrendezési kódex 30. pontja ismerteti a tárgyalásos eljárás menetét az alábbiak szerint:

„30. A tárgyalásos eljárás

42. § (1) Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet.

(3) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.

(4) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével meghívja:

- a) a 9. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szervet,
- b) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzatot,

(5) Ha a településrendezési eszköz készítéséhez vagy módosításához adatok beszerzése szükséges, a polgármester vagy a nemzeti gazdasági szempontból kiemelt beruházásért felelős szerv - az (1) bekezdés szerinti véleményeztetést megelőzően - az érintett államigazgatási szervtől az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kér elektronikus úton. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatási kötelezettségét elektronikus úton 5 napon belül teljesíti.

(6) Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.”

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 tárgyalásos 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 tervszel 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.”

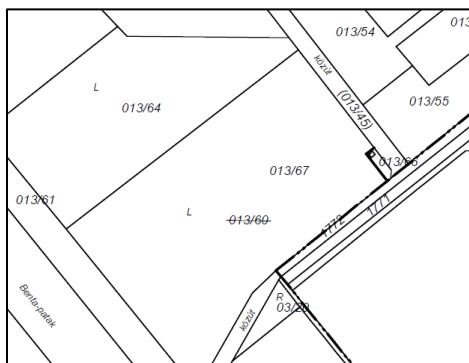
Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési kódex 29/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól meghozta a 7/2017. (IV.28.) számú rendeletét. Az Önkormányzat a partnerségi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

A Településrendezési kódex 9. számú mellékeltben felsorolt véleményező szervek előzetes véleményét e módosításhoz nem kérte meg az önkormányzat, mivel a jogszabályi környezet lehetővé teszi a tárgyalásos 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 területek 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 1/2021. (I.4.) számú önkormányzati határozat értelmében a tervezési feladat a nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének részleges módosítása. A módosítás a **Tárnok, külterület 013/60-as hrsz.-ú, intézményterület besorolású ingatlan egy kis részének átsorolására irányul a Vereckei utca környezetében. Az Önkormányzati elhatározásnak megfelelően a módosítás a 013/60-as hrsz.-ú ingatlan keleti csücskében kialakításra kerülő önálló földrészlet különleges közműterületbe történő átsorolására irányul. A telekalakítás és az átsorolás oka a területen kijelölt intézményterület korlátozás nélküli használhatóságának biztosítása, mivel a földrészlet sarkában álló, bérleti szerződés alapján már kb. 15 éve a Vodafone Zrt. használatában álló antenna és annak kiszolgáló létesítményei a területen kialakítandó intézmény megvalósítása, esetleg pályázati úton történő finanszírozása esetén akadályozó tényező lehet.**

A nagyközség településrendezési eszközeinek a meglévő adótorony – elkészült telekalakítási vázrajzzal összhangban történő – megvalósítása miatt szükséges részleges módosítása a **013/60-as ingatlan egy kis része övezeti besorolásának a – jelenlegi beépítésre szánt intézményterületi, Vi-2 jelű építési övezetből a különleges közműterület K-Kö jelű építési övezetre történő – megváltoztatásával oldható meg.**



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészt		Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészt		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok				
	jel	műv. ág				jel	műv. ág							
												1	2	
013/60	-	Legelő és antenna torony, rádiótelefon torony	4	3.6922	19.20	013/66	-	kivett antenna torony, rádiótelefon torony	-	0.0235				
						013/67		legelő	4	3.3687	17.52			
Összesen:			-	3.6922	19.20		-			3.6922	17.52			

A meglévő antenna környezetében javasolt telekalakítás

1.3. A megbízás

Tárnok Nagyközség Önkormányzata 2020 júliusában 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 két részterületre vonatkozó részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza.

1.4. A tervi tartalom meghatározása

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése 2014-ben 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 tervelözmények

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 56/2013. (IV.25.) számú önkormányzati határozata Tárnok Nagyközség Településfejlesztési Konceptiója megalapozó vizsgálatának, valamint a Településfejlesztési Konceptiónak az elfogadásáról
- Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 100/2014. (VII.4.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Tárnok nagyközség településszerkezeti terve, azóta több kisebb területen módosítva
- Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2014. (VI.23.) számú, többször módosított önkormányzati rendelete Tárnok Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről, azóta több kisebb területen módosítva

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1. A tervezés célja

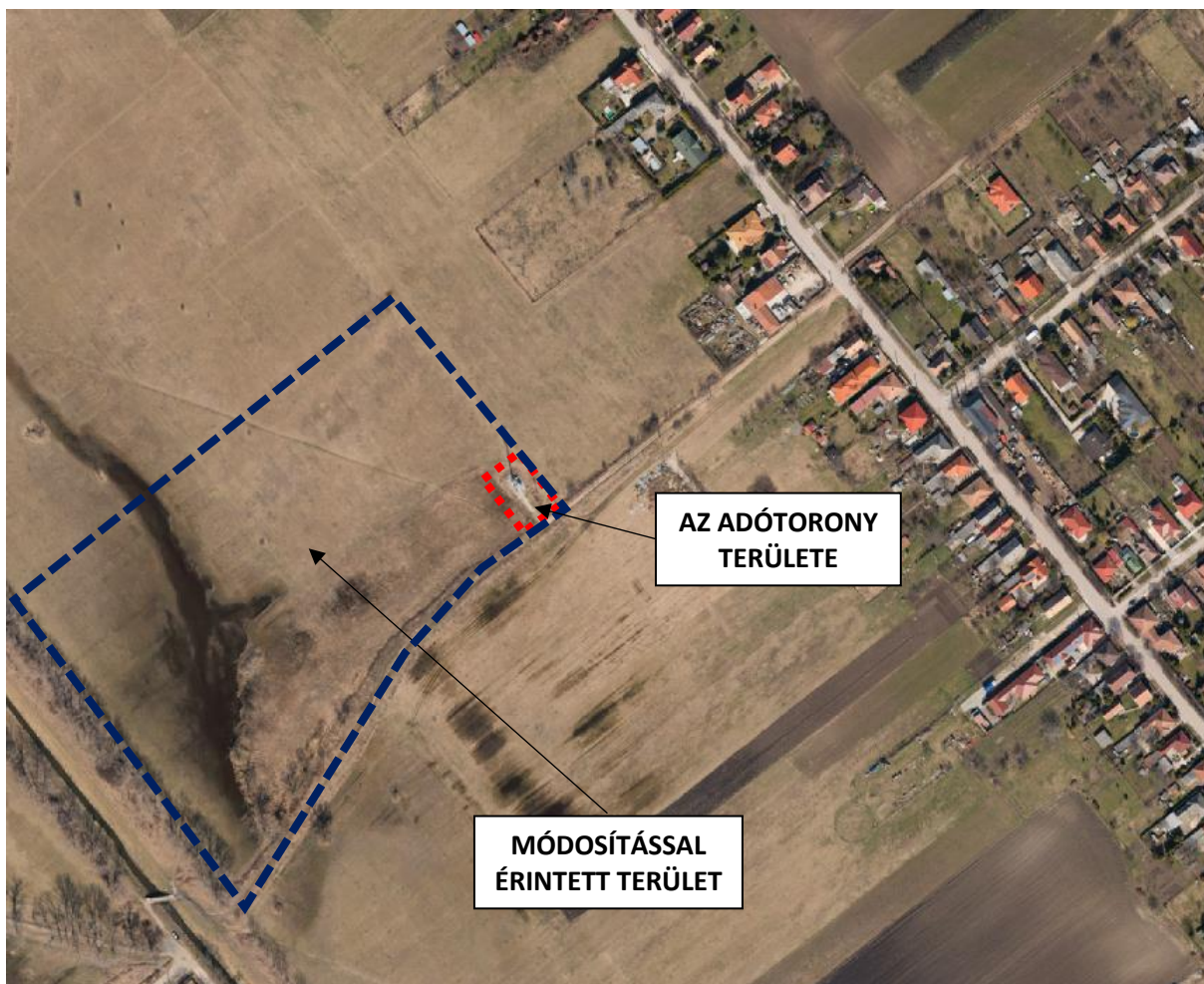
A jelen tervezés Tárnok nagyközség egyetlen, kis kiterjedésű részterületére terjed ki. A Vodafone Zrt. megkeresése alapján az Önkormányzat elhatározta, hogy a Vereckei utca közelében található 013/60-as hrsz.-ú területen önálló telket alakít a földrészlet délkeleti sarkában álló mobil torony szűk környezetének, és e területet átsorolja a jelenlegi beépítésre szánt intézményterületből különleges közműterületté. A tervezett módosítás nem teszi szükségessé új beépítésre szánt terület kijelölését és nincs szükség új építési övezet kijelölésére sem.

2.2. A tervezési terület ismertetése



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

A módosítással érintett terület nagyközségen belüli elhelyezkedése – áttekintő térkép (Google maps)



A módosítással érintett terület és az adótorony átsorolásra váró területe (térkép.tárnok.hu)

A módosítással érintett terület a Vereckei utcától északra, a Benta-patak és a Hazatérők útja közötti területen található. A 013/60-as hrsz.-ú földrészlet északkeleti határát a 013/45-ös hrsz.-ú út, délkeleti határát pedig a Vereckei utca képezi. Délnyugati határa a Benta-patak mentén húzódó és tervezett erdősáv 013/61-es hrsz.-ú ingatlana, északnyugatról pedig a 013/64-es hrsz.-ú földrészlet határolja. A külterület részét képező terület legnagyobb részt beépítetlen, csupán a terület Vereckei utca menti sávjában, a 013/45-ös hrsz.-ú út közelében található antenna-torony és annak közvetlen környezete más hasznosítású. A közel 3,7 ha kiterjedésű földrészlet e kis, építmények által igénybe vett területrészen kívül mezőgazdasági művelés alatt áll, a földhivatali nyilvántartás szerint az ingatlan 4-es minőségi osztályba sorolt legelő és antenna művelési ágba tartozik. A jelentős kiterjedésű telek az Önkormányzat tulajdonát képezi.

A földügyi nyilvántartás szerint a módosítással érintett, és a környezetében lévő ingatlanok adatai a következők:

Helyrajzi szám	Teleknagyság (m ²)	Művelési ág, minőségi osztály	Tulajdonos	Egyéb
013/60	36922	legelő 4 és antenna	Tárnok Nagyközség Önkormányzat	
013/61	14866	legelő 4	Tárnok Nagyközség Önkormányzat	
013/64	22309	legelő 4	Tárnok Nagyközség Önkormányzat	

A Tárnok, Kis Berki elnevezésű területreszen a Vodafone Magyarország Zrt. a 2000-es évek közepén létesített antennatartó tornyot. Az adótorony talppontjának koordinátái: EOvx=225406 (m), EOvy=635933 (m), a torony magassága 26,5 méter. A rádiótelefon bázisállomás által érintett terület 7,00 x 11,5 m-es, mely a település központjában, lakóházaktól távol, a szántóföldön található. A bekerített területen Vodafone tulajdonú csőtorony, sávalapon elhelyezkedő rádiótechnikai konténer és lemezalapon egyéb szolgáltató tulajdonában lévő outdoor berendezések találhatóak. A csőtorony 4. tagjának alján, +18,5 m-es magasságban 4 feszítőkötél rögzíti a tornyot a betonlap négy sarkában elhelyezkedő fogadószerkezethez. A Vodafone antennák a torony tetején, az egyéb szolgáltatók antennái 5 méterrel lejjebb kerültek elhelyezésre. A bázisállomás megközelítése földútról lehetséges, a Vereckei utca, illetve a 013/45-ös hrsz.-ú út felől.

A terület szinte sík és jelenleg csupán gyepfelülettel borított. A 013/60-as hrsz.-ú földrészleten értékes növényállomány nem található, csupán az ingatlan nyugati felében figyelhető meg néhány kisebb fa, bokorcsoport.



A 013/60-as hrsz.-ú földrészlet látképe a Vereckei utca irányából

A hatályos településrendezési eszközökben a patak mentén kijelölt szélesebb erdősáv még nem létezik, és a tervezett intézmények sem valósultak meg a területen.

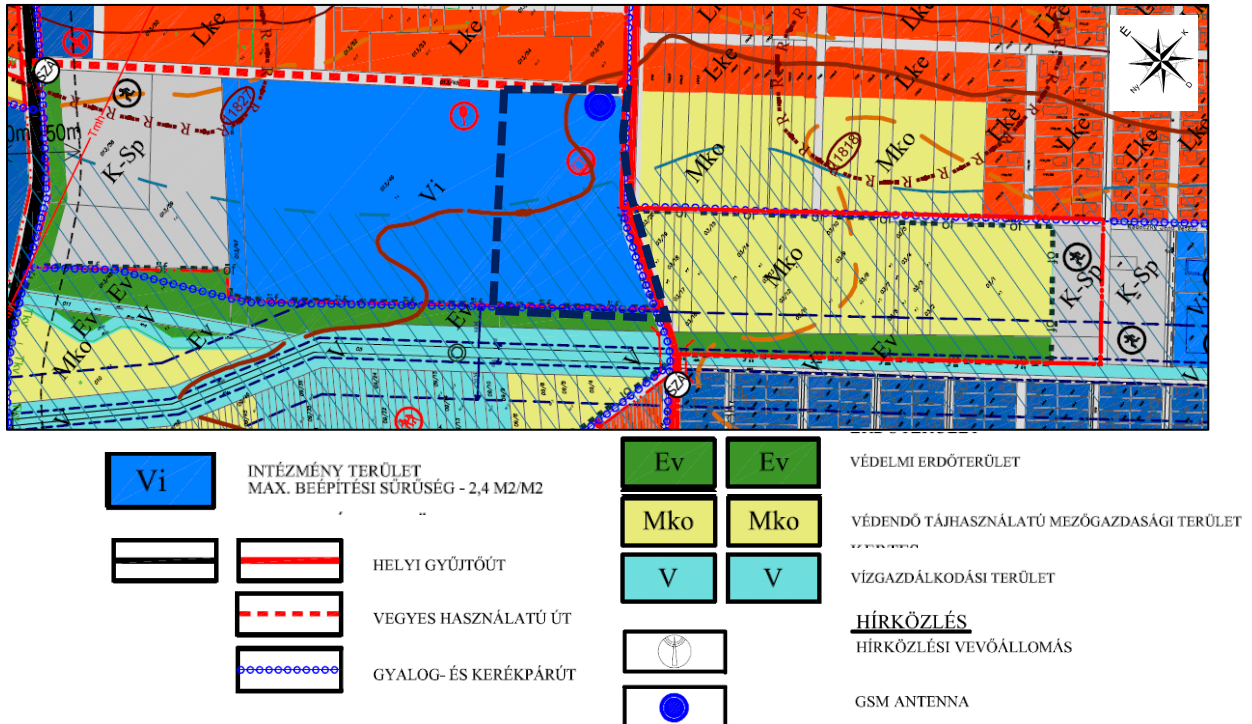


A Benta-patak közeli területsávban, az antennától távol megfigyelhető növényzet (Google maps)

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) van érvényben, amely az elmúlt évek során kisebb területek vonatkozásában többször módosult.



Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti tervének kivágata a Benta-patak és a Hazatérők útja közötti terület tervezéssel érintett részéről

Tárnok Településszerkezeti tervében a Vereckei utcától északra fekvő, önkormányzati tulajdonban lévő területek – mint a fenti kivágaton látható – **a Vi jelű intézményterületbe tartoznak** a település távlati intézményfejlesztésének területbiztosítása érdekében. A 013/60-as hrsz.-ú ingatlan keleti csücskében a TSZT is feltünteti a VODAFONE tulajdonában álló GSM antennát.

A tervezéssel érintett 013/60-as hrsz.-ú földrészelettől északra, a települési sportpálya és az azt övező K-Sp jelű különleges sportterület délkeleti határáig a Vi jelű tervezett intézményterület folytatódik.

Az intézményterület mellett, a Benta-patak mentén, a patak északkeleti oldalán húzódó sáv Ev jelű tervezett védőerdő terület a vízfolyás 50 méteres védőtávolságában.

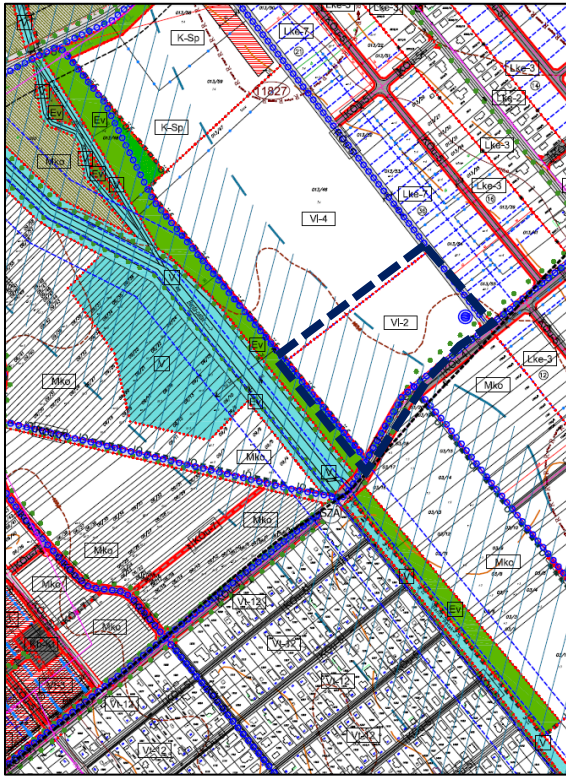
A tervezett intézményterületről délkeletre a tényleges használatnak megfelelően Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területek kerültek ábrázolásra a TSZT-en, az egyéb környező területek pedig Lke jelű kertvárosias lakóterületi besorolásúak.

A tervezéssel érintett terület patakhöz közelebb eső fele a belvízzel veszélyeztetett területbe tartozik a TSZT lehatárolása alapján.

A 013/60-as hrsz.-ú ingatlan délnyugati határán húzódik a belterület tervezett határa és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határa, a Benta-patak 50 méteres védőtávolsága, valamint itt vezet egy tervezett kerékpáros és gyalogút, ami a Vereckei úton tervezett helyi gyűjtőútra köt rá, amely mentén szintén kerékpáros és gyalogút kialakítása tervezett. A 013/45-ös hrsz.-ú út vegyesforgalmú útként tervezett, amelyen szintén gyalogos és kerékpárútként is szolgál majd.

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 tervlapjai (a továbbiakban SZT).



Mint az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T5 jelű tervlapjának kivágatáról látható, a Benta-patak mentén, a Vereckei utcától északnyugatra fekvő 013/60-as hrsz.-ú ingatlan az intézményterület Vi-2, a 013/47-es, a 013/64-es és a 013/65-ös hrsz.-ú ingatlanok a Vi-4 jelű építési övezetbe tartoznak. A Vi-2 jelű építési övezet részét képezi a 013/60-as hrsz.-ú ingatlan keleti csücskében álló antenna közvetlen környezete is, mivel a hírközlési létesítmény területe jelenleg nem önálló telek.

A patak V jelű vízgazdálkodási terület övezetbe sorolt sávja mentén, a vízfolyás 50 méteres védőtávolságában egy Ev jelű tervezett védőerdősáv húzódik az intézményterület teljes hosszában.

A védőerdősáv északkeleti határán a TSZT-hez hasonlóan a SZT-en is ábrázolásra került a tervezett belterületi határ vonala, a tervezett gyalog- és kerékpárút javasolt nyomvonala és az ökológiai folyosó határvonala.

Szintén jelöli a SZT a belvízzel veszélyeztetett területet is, amelybe a tervezési terület délnyugati fele is beletartozik.

Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervének kivágata a módosítással érintett területről, az adótorony környezetéről

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).

A HÉSZ 27. §-a tartalmazza a vegyes területek építési övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

„(1) Jelölt építési hely vagy egyéb építési övezetre vonatkozó előírás hiányában a vegyes terület építési övezeteiben előkertés beépítésű környezetben az előkert 0 méter, de a közterület felőli 5 méteres sávon belül kizárólag portaépület, illetve – ezzel lehetőleg egy épületben elhelyezett – hulladéktároló, kerékpártároló vagy közműlétesítmény kialakítását szolgáló épület helyezhető el, összesen legfeljebb 50 m² beépített alapterülettel.

(2) Vegyes területen 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.”

A HÉSZ 29. §-a tartalmazza az intézményterületek építési övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

„(1) Az intézmény terület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/E. számú táblázata tartalmazza.

(2) Az intézmény területen a melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) *közmű-becsatlakozási műtárgy,*
- b) *közműpótló műtárgy,*
- c) *hulladék-tároló,*
- d) *önálló – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,*
- e) *kerti építmény,*
- f) *folyadék és gáztároló,*
- g) *gépkocsi és egyéb tároló építmény, vagy ezek épülete,*
- h) *antenna oszlop, zászlótartó oszlop.*

(3) Az intézmény területen nem helyezhető el:

- a) *üzemanyag-töltő,*
- b) *nem mobil lakókocsi, lakókonténer,*
- c) *üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor,*
- d) *állat ól, állatkifutó,*
- e) *trágyatároló, komposztáló,*
- f) *siló, ömlesztettanyag tároló.”*

A 29. § (5) bekezdése szabályozza a Vi-2 jelű építési övezet egyedi szabályozását az alábbiak szerint:

„(5) A Vi-2 jelű építési övezet

- a) *oktatási, művelődési létesítmények, sportépítmény elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,*
- b) *az övezetben 10 m-es oldal- és hátsókeret megtartása szükséges.”*

Az intézmény terület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit tartalmazó 3. számú melléklet 3/E. számú táblázata az alábbiak szerint szabályozza a Vi-2 jelű építési övezetet:

„3. sz. melléklet: Beépítésre szánt építési övezetek

Az egyes táblázatokban a beépítési módok jelölése:

Szabadonálló beépítésmód jele: SZ
Oldalhatáron álló beépítésmód jele: O
Zárt sorú beépítésmód jele: Z
Kialakult beépítésmód jele: K

3/E. számú táblázat – Intézmény terület 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 (%)	épület- magasság (m)
Vi-2	SZ	10000	30	60	20	7,5

Bár a HÉSZ 29. § (2) bekezdésének h) pontja alapján a területen antenna oszlop elhelyezhető volt, de a jelenlegi önkormányzati igény szerinti telekalakítás az adótorony környezetének önálló telekként történő lehatárolása érdekében a jelenleg hatályban lévő telekalakítási szabályok miatt nem lehetséges, hiszen a minimálisan kialakítható teleknagyság a Vi-2 jelű építési övezetben 10.000 m², a telek kialakítható legkisebb szélessége pedig 30 méter lehet.

2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok

- A termódosítás 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 pótlása nem szükséges.
- A tervezett beépítéshez igazodóan a Településszerkezeti, a Szabályozási tervlap és Helyi Építési Szabályzat módosítása megtörténik.
- A tervezési terület jól megközelíthető a Vereckei utcáról.
- Az ingatlan határoló utak megfelelő szabályozási szélességgel rendelkeznek, amelyek a várható, jelen módosítás következtében változatlan forgalom lebonyolítására alkalmasak.
- A terület adott rendeltetéshez elengedhetetlen alapközmű ellátása biztosított, a szükséges közművek már az antenna környezetében rendelkezésre állnak.
- A módosítással érintett területhez közvetlenül további intézményterület építési övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyek tervezett oktatási jellegű fejlesztéséa meglévő antenna különleges közműterületbe történő átsorolása nem zavarja.
- A termódosítással érintett területek jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A módosítás jellegéből és elhelyezkedéséből következően jelentős zavaró hatás nem jön létre, a beépítési intenzitás nem növekszik.
- A tervezési terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény által meghatározott térségi övezetek közül az ökológiai folyosó övezete szomszédságában, de attól 240 méter távolságra fekszik. Mivel az érintett területen új létesítmény elhelyezése nem történik, így a javasolt módosítás a vonatkozó jogszabályok előírásaival nem ellentétes.

2.5. A javasolt termvmódosítás

A jelen termvmódosítással érintett 013/60-as hrsz.-ú ingatlan a Településszerkezeti tervben beépítésre szánt Vi jelű intézményterületbe tartozik. A Szabályozási tervben és Helyi Építési Szabályzatban a Vereckei utca mentén fekvő 013/60-as hrsz.-ú ingatlan a Vi-2 jelű építési övezetbe sorolt. Az ettől északra, a sportpálya különleges területéig elnyúló terület, a 013/47-es, a 013/64-es és a 013/65-ös hrsz.-ú ingatlanok a Vi-4 jelű építési övezetbe tartoznak. A patak menti sáv, a 013/61-es hrsz.-ú ingatlan az Ev jelű védőerdő övezetbe sorolt.

2.5.1. A Településszerkezeti terv módosító javaslata

A 013/60-as hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó termvmódosítás során a TSZT is módosításra kerül, a javasolt módosítás révén a meglévő antenna szűk környezetében, a telekalakítási javaslat (ld. 3. számú melléklet) szerinti 013/66-os hrsz.-ú önálló, 235 m² nagyságú ingatlan területén a beépítésre szánt Vi jelű intézményterület helyett beépítésre szánt K-Kö jelű különleges közmű terület kerül kijelölésre. Az ingatlan többi része, a kialakuló 013/67-es hrsz.-ú, 33.687 m² nagyságú ingatlan Vi jelű intézményterület marad.

Ez a változás a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, és a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi.



VEGYES TERÜLET

Vi INTÉZMÉNY TERÜLET
MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,4 M2/M2

K-Kö KÜLÖNLEGES TERÜLET

K-Kö KÖZMŰTERÜLET
MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,0 M2/M2

HÍRKÖZLÉS
HÍRKÖZLÉSI VEVŐÁLLOMÁS

GSM ANTENNA

JELMAGYARÁZAT

A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA

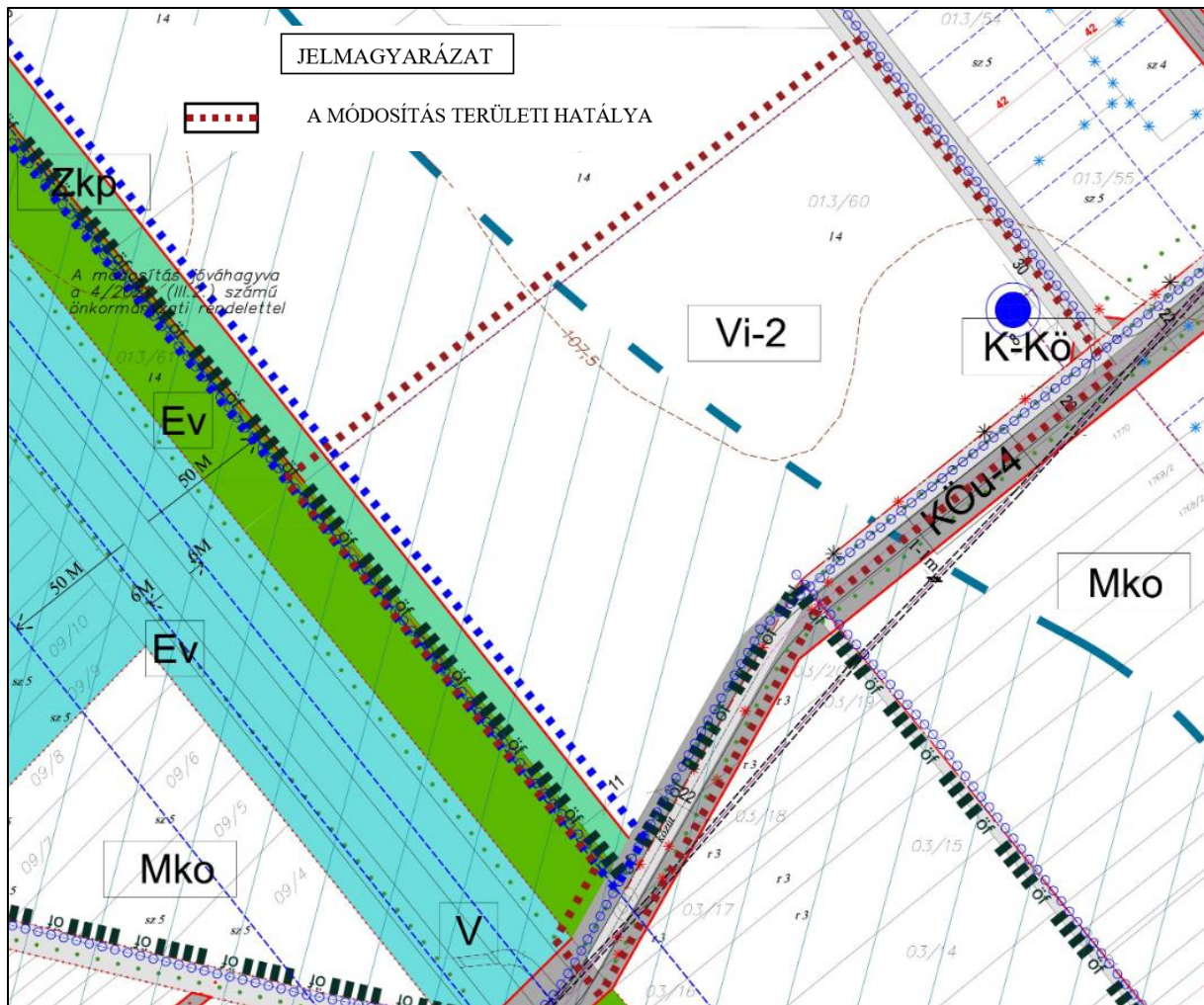
Tárnok nagyközség Településszerkezeti tervének módosító javaslata a meglévő adótorony környezetéről

Jelen terv készítését megelőzően egy másik termvmódosítás is érintette a 013/60-as hrsz.-ú ingatlant, amelynek során a terület Benta-patak menti sávja a Vi jelű intézményterületből Zkp jelű zöldterületbe került átsorolásra. Ennek a módosításnak az egyeztetési eljárása még ugyan nem ért a végéhez, a módosított TSZT még nem került elfogadásra, de ennek ellenére az antenna területének átsorolása során a korábban, a vasútállomás közelében tervezett rekreációs terület megvalósítása érdekében javasolt módosítást figyelembe vettük.

2.5.2. A Szabályozási terv módosító javaslata

A hatályban lévő Szabályozási terven csupán a meglévő adótorony – telekalakítási javaslat szerint – kialakítandó önálló ingatlanának átsorolása történik. A 013/60-as hrsz.-ú földrészlet keleti csücskében lehatárolásra kerülő telek kivonásra kerül az intézményterület Vi-2 jelű építési övezetéből, és a beépítésre szánt különleges közmű terület K-Kö jelű építési övezetébe kerül besorolásra. Ennek érdekében a Szabályozási terven a kialakítandó telek határa javasolt telekhatár vonallal és építési övezet határa jelöléssel kerül ábrázolásra, és a területen feltüntetésre kerül az új építési övezet K-Kö jelölése.

Jelen módosítás során törlésre kerül a 013/60-as hrsz.-ú ingatlan délkeleti határán húzódó, már végrehajtott szabályozási vonal, és a rajzi hiba folytán az úttól északra eltolódott kötelező fasorkialakítás jelölése a helyére kerül a módosítással érintett terület hosszában.



Tárno község Szabályozási tervének módosító javaslata a meglévő adótorony környezetéről

A tervezési terület nyugati része a SZT szerint a belvízzel veszélyeztetett terület részét képezi, de mivel a tényleges módosítás csupán a 013/60-as hrsz.-ú ingatlan keleti csücskét érinti, és a területen a javaslat szerint új építmény elhelyezése nem történik, a terv-módosítás a belvízveszélyt nem növeli.

A meglévő adótorony a tervezett átsorolás miatt nem szorul infrastruktúra-fejlesztésre.

2.5.3. A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata

A jelen tervmódosítás során lehatárolásra kerülő különleges közmű területre vonatkozó előírásokat a hatályban lévő HÉSZ 36. §-a határozza meg az alábbiak szerint.

„16. Különleges terület építési övezetei

36. § (1) A különleges területek a jellemző használat, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) K-Sá – Speciális állattartó létesítmények területe (lovarda, kutyatelep)
- b) K-Sp – Sporttelep területe
- c) K-Rá – Rádióállomás területe
- d) K-Mü – Mezőgazdasági üzemi terület
- e) K-Kö – Közműterület

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

„(7) A közműterület **K-Kö** jelű építési övezete

- a) a közműellátáshoz szükséges létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,
- b) az építési övezetben a melléképítmények közül elhelyezhető:
 - ba) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - bb) közműpótló műtárgy,
 - bc) hulladéktartály-tároló,
 - bd) folyadék és gáztároló,
 - be) zászlótartó oszlop
- c) a telkeken 0 m-es elő-, oldal- és hátsókerítést megteremtése szükséges,
- d) az építménynek minősülő antennatartó szerkezetek magassági korlátozás nélkül helyezhetők el.”

A különleges terület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit meghatározó 3. számú melléklet 3/I. számú táblázata az alábbi paramétereket határozza meg a K-Kö övezetre vonatkozóan:

„3. sz. melléklet: Beépítésre szánt építési övezetek

Az egyes táblázatokban a beépítési módok jelölése:

Szabadonálló beépítésmód jele: SZ
Oldalhatáron álló beépítésmód jele: O
Zártkörű beépítésmód jele: Z
Kialakult beépítésmód jele: K

KÜLÖNLEGES TERÜLET

3/I. számú táblázat – Különleges terület 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 (%)	épület- magasság (m)
K-Kö	K**	K***	K***	K***	40	K***

** a kialakult beépítési módú tömbben az építési hely határait a tömbre jellemző építmény-elhelyezés figyelembe vételével kell meghatározni
*** a kialakítható telek legkisebb területét, szélességét, a legkisebb zöldfelületi arányt a meglévő beépítés figyelembe vételével, az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni”

Mivel a fent ismertetett előírások a meglévő antenna környezetében kijelölésre kerülő telek vonatkozásában megfelelnek, a javasolt módosítás miatt a HÉSZ-nek csupán az 1. § (3) bekezdése módosul, amelynek során a rendelet felsorolt mellékletei kiegészülnek egy új, az SZT-M-1/2021 jelű Szabályozási tervvel, és így az eredeti Szabályozási terv 013/60-as hrsz.-ú földrészletre vonatkozó normatartalma helyébe a rendelet-tervezet 2. §-ának megfelelően az SZT-M-1/2021 jelű terv normatartalma lép.

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 kidolgozásra, illetve a korábbi alátámasztó munkarészek azért nem kerültek megismétlésre, mert a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és az érintett Szabályozási terv szelvény módosítása során nem történik olyan változás, amelyek miatt az alátámasztó munkarészek átfogó módosítása szükséges lenne. A tervek helyzetfeltáró és alátámasztó szöveges munkarészei a tárgyi területre vonatkozóan alapvetően továbbra is változatlanul érvényesek, ezért a javasolt változtatások alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is csak a módosítással érintett kis kiterjedésű területre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel együtt.

3.1. Tájrendezés, természetvédelem

Mivel a 013/60-as hrsz.-ú földrészlet területe nem tartozik Natura 2000 terület vagy 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 tervezéssel érintett terület délnyugati határán, a Benta-patak mentén húzódik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határa. Mivel azonban a tényleges módosítás csupán a 013/60-as hrsz.-ú ingatlan keleti csücskét érinti, és sem új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, sem új épület, építmény elhelyezésre, így a javaslat az ökológiai folyosó természeti értékeit nem veszélyezteti.

A módosító javaslat csupán a területen álló adótoronyhoz szükséges önálló telek kialakítására, illetve a kialakuló telek különleges közmű területbe történő átsorolására irányul a jelenlegi intézmény területi besorolásból. A kialakításra kerülő kis alapterületű ingatlan – a hasznosítás jellege következtében – növényállománnyal nem rendelkezik, és növénytelepítés sem lehetséges a bázisállomás telkén. A módosító javaslatnak tájrendezési vonatkozása nincs, hiszen a kialakításra kerülő telek egy közel húsz éve meglévő mobiltelefon adótorony környezetét foglalja csupán magába.

3.2. Biológiai aktivitás érték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8. § (2) b) bekezdése szerint:

„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (továbbiakban BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Továbbá a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (9) bekezdése kimondja:

„A Településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.”

Mivel a módosító javaslat során nem keletkezik új beépítésre szánt terület, ezért a BIA érték számítását nem kell elvégezni.

Figyelembe véve a 125/2019. (XI.28.), a 11/2021. (III.2.) és a **..../2021. (.....)** számú ök. határozattal jóváhagyott TSZT módosítások során megmaradt értéket, **a település tovább „görgethető”**, **a TSZT határozatában rögzítendő biológiai aktivitás értéke +1,79 pont!**

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

A tervezett módosítás a tájat, illetve a települési zöldfelületi rendszert nem érinti hátrányosan. A hatályos településrendezési eszközök zöldterületi munkarésze nem változik, továbbra is változatlanul érvényes marad.

A módosítás által érintett ingatlan nem áll sem országos, sem helyi szintű táj-, illetve természetvédelmi oltalom alatt, és nem része az országos ökológiai hálózatnak sem. A tájképvédelmi terület övezete érinti a módosításra javasolt ingatlant. Az erre vonatkozó előírások betartását az 5.2. fejezet elemezi.

Bár a javasolt módosítással érintett területen a kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány nem meghatározott az intézmény területen előírt 60%-kal szemben, mivel az adótorony telkén zöldfelület a funkcióból adódóan nem igazán létesíthető, de a kialakításra kerülő ingatlan olyan kis kiterjedésű, hogy ennek a telekalakításnak, illetve átsorolásnak a hatása minimálisnak mondható. A 013/60-as hrsz.-ú ingatlanból a tervezett intézmény elhelyezése számára megmaradó területnek a kialakuló ingatlan környezetében található, jelenleg csupán gyeppel borított, és meghatározó növényzettel nem rendelkező részét intenzív növénytelepítéssel célszerű kialakítani.

A tervezett intézmény telkének e területrészen magas környezeti hatásfokú növénytelepítés (pl. többszintes fa- és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok stb.) megvalósítása javasolt, ami az esztétikai takarásban is döntő jelentőségű lehet.

3.4. Közlekedés

A módosítással érintett terület közvetlenül a Vereckei utcához kapcsolódik, a megközelítése onnan történik. A terület beépítetlen jellegéből adódóan a gépjármű-közlekedés e területen nem meghatározó. Mivel a területen csupán egy új telek kialakítása, és annak közmű területté történő átsorolása történik jelen módosítás során, a hatályban lévő településrendezési terveken a 013/60-as hrsz.-ú földrészletet határoló utcákban kijelölt tervezett kerékpár- és gyalogút kialakítása a javasolt telekalakítás és átsorolás ellenére lehetséges.

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 hatása. A meglévő úthálózati szabályozás az eredetileg jogszerűen elfogadott szabályozáshoz képest nem változik a javasolt módosítás következtében.

3.5. Közműellátás

A meglévő közművek részletes ismertetése Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek a 2016 áprilisában készült, Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 134/2016. (IV.26.) Kt. sz. határozatával elfogadott megalapozó vizsgálatában megtalálható.

A tervezési területen közmű kiépítése – a jelenlegi módosítással érintett, újonnan kialakításra kerülő ingatlanon – nem szükséges. A meglévő adótoronyhoz szükséges közműellátás biztosított.

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

A tervezett módosítás a közműellátás rendszerét nem befolyásolja, nem érinti a hatályos tervhez korábban kidolgozott közmű (víz-, szennyvíz, csapadékvíz, energia) és hírközlési javaslatok megoldásait. Így jelen lokális módosításhoz ezen alátámasztó munkarészek részletes kidolgozása nem szükséges. A korábbi megoldások változatlanul érvényesek.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A jelen módosítás során a környezeti hatások nem változnak a jelenlegi állapothoz képest.

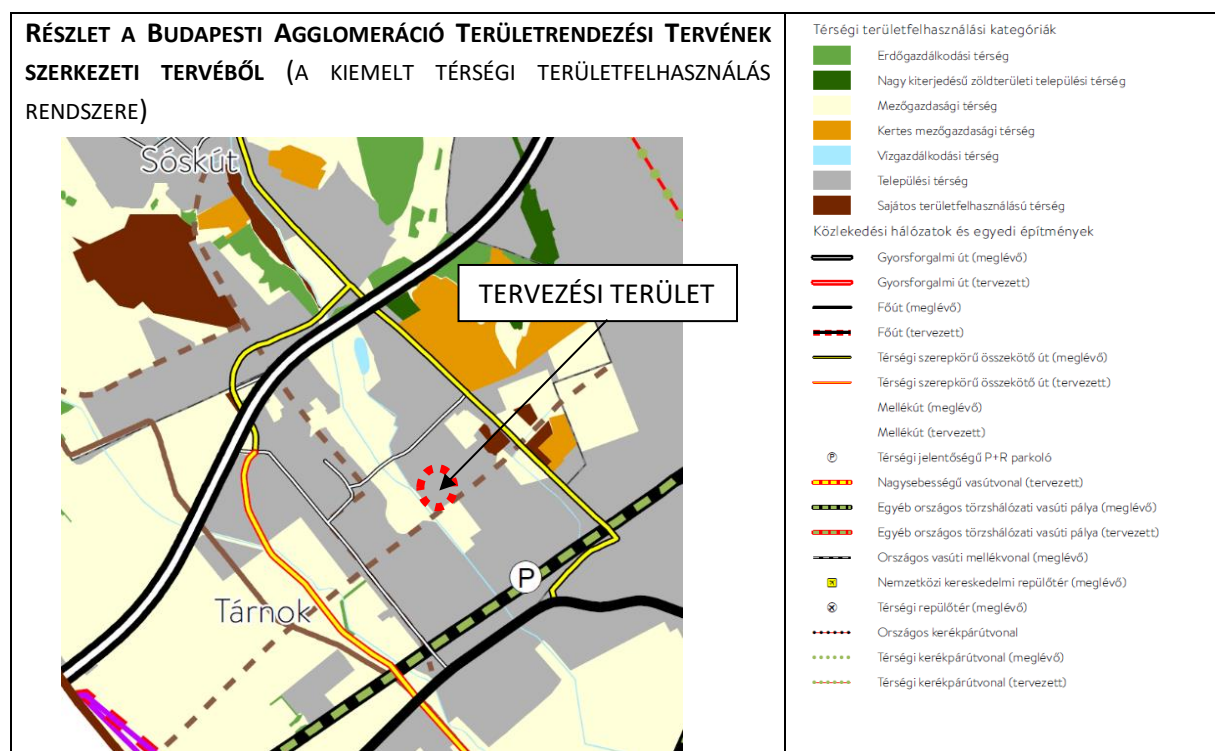
5. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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: OTvT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATvT) való megfelelés igazolása teljes körűen megtörtént.

2018. december 12-én fogadta el a Parlament a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXIX. 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



A javasolt módosítás területe, a 013/60-as hrsz.-ú ingatlan a Tárnok nagyközségre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tervtörvény előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATvT Szerkezeti terve alapján **a települési térség területére esik.**

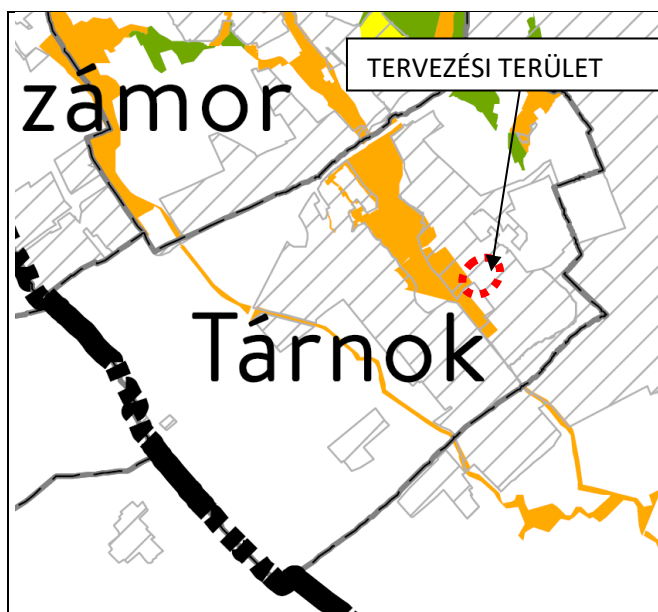
A Trtv. 11. § d) pontja alapján **„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”,** így a módosítás a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelel.

5.2. Országos és kiemelt térségi övezetek

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.

A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

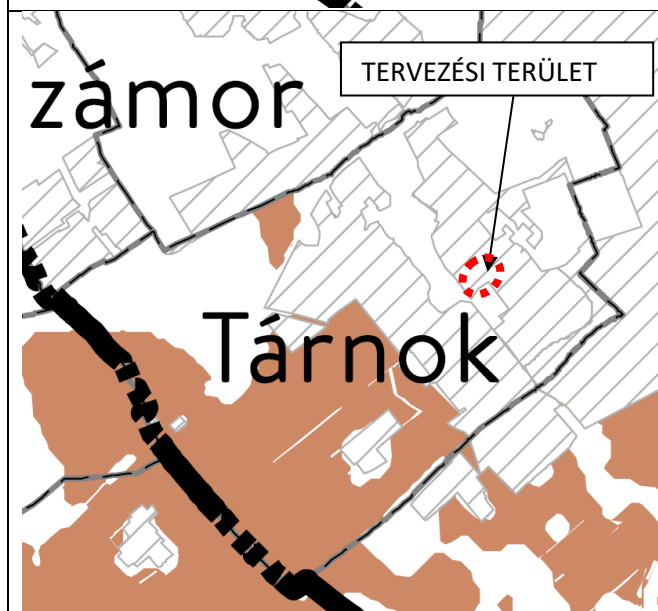


3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÉS ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

A MAGTERÜLET ÖVEZETE AZ ÖREGHEGYI ERDŐTERÜLETEKET ÉRINTI, AZ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE A BENTA-PATAK KÖRNYEZETÉBEN, A ZÁMORI-PATAK KESKENY SÁVJÁBAN ÉS AZ ÖREGHEGYEN, AZ ERDŐS TERÜLETEKET ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZETEK NEM ÉRINTIK.

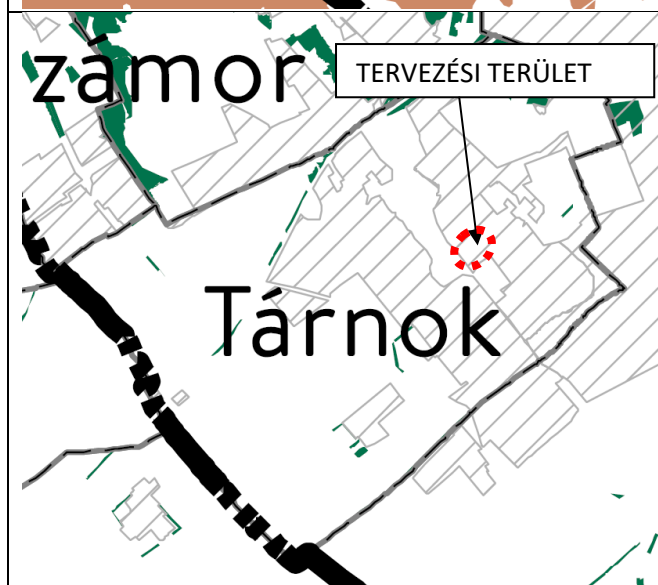


3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

AZ ÖVEZET A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK NAGY RÉSZÉT ÉS A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKNYUGATRA FEKVŐ TERÜLETEK EGY RÉSZÉT IS ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

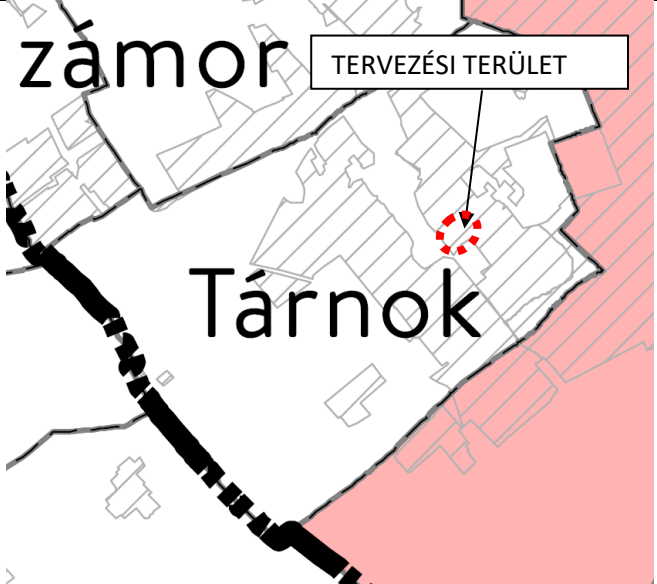
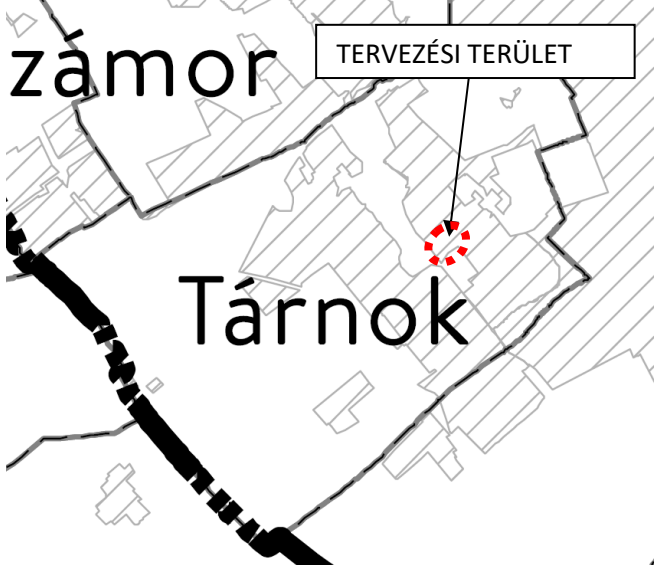


3/3. ERDŐK ÖVEZETE

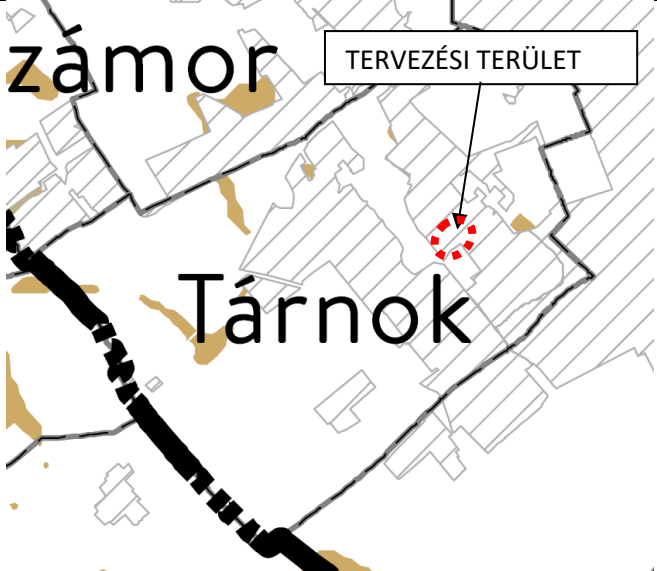
- Erdők övezete

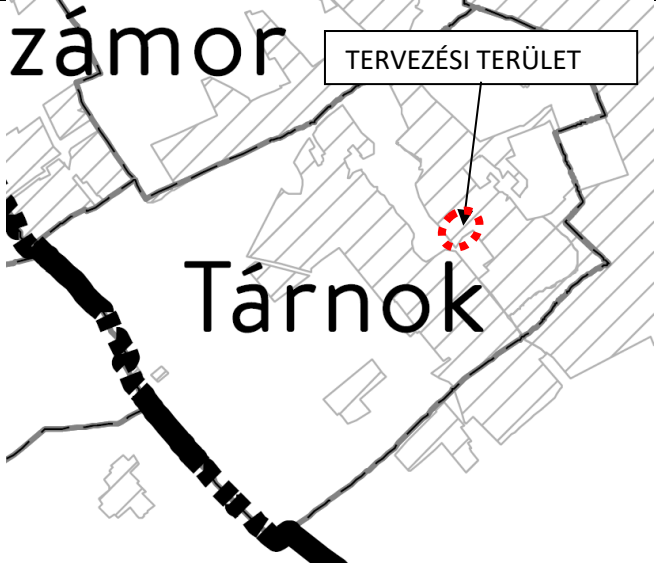





AZ ÖVEZETET AZ AUTÓPÁLYA MELLETTI KESKENY SÁVOT ÉS A KÜLTERÜLET APRÓ FOLTJAIT ÉRINTI!



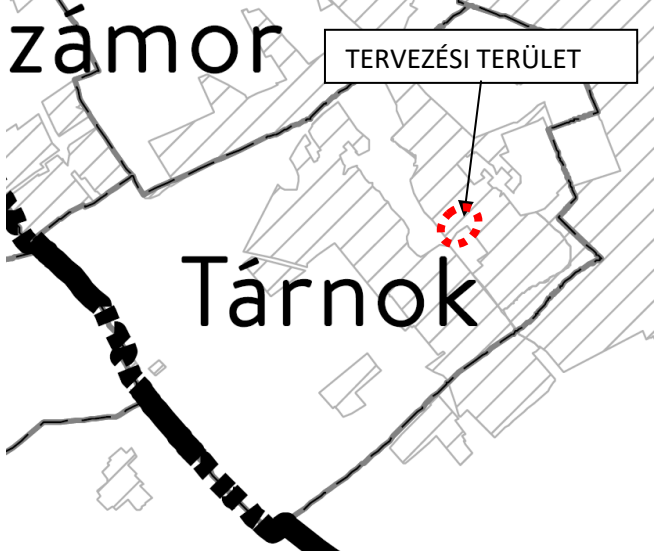

A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	<p>3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>(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</p> <p>(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>

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

	<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 RÉSZÉT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
---	---

	<p>1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Tájképvédelmi terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT A BENTA-PATAK SÁVJÁBAN ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</p>
	<p>1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT AZ ÉSZAKKELETI ÉS A KELETI RÉSZEN ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

	<p>1/5. NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE</p> <p> Nagyvízi meder övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>1/6. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE</p> <p> VTT-tározók övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete érinti.

A tájképvédelmi terület övezetére a Trtv. felhatalmazása alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. fejezete vonatkozik.

„4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

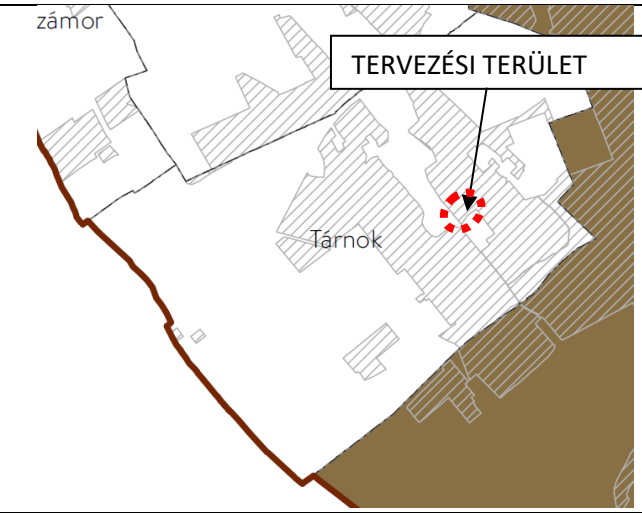

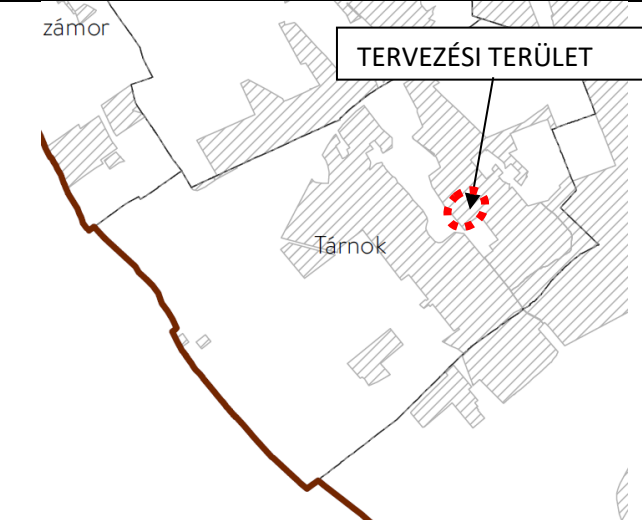

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

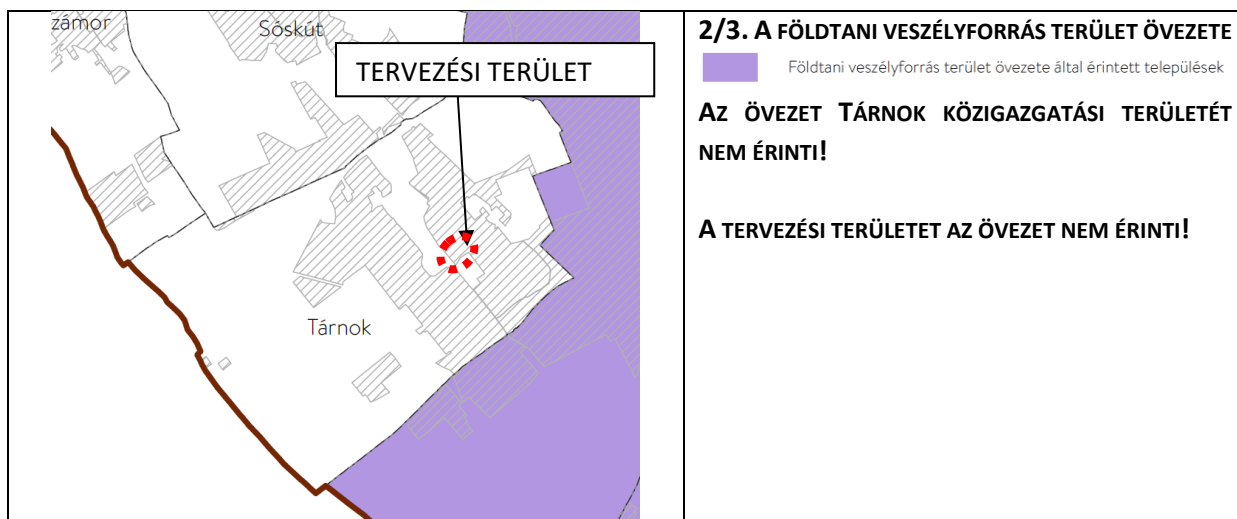
A Tárnok teljes közigazgatási területére készült településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata keretében meghatározásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői. A jelen módosítás során a hatályos HÉSZ egy meglévő építési övezetének alkalmazásával a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai, valamint a településképi követelmények adottak. **A módosítás egy régóta meglévő távközlési létesítmény telkének besorolását rendezi csupán, a műszaki megoldások már szintén adottak, és így a módosítás a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem befolyásolja.**

Mivel az érintett területen kizárólag egy új ingatlan létrehozása, és annak beépítésre szánt intézmény területből közmű területbe történő átsorolása történik jelen módosítás során, 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.

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.**

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>



A kiemelt térségi övezetek közül a település területét, és így a módosítással érintett területet egyik övezet sem érinti.

5.3. Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

Az igazgatási területet északkelet-délnyugat irányban átszeli az M7 autópálya, az OTrT és a BATrT Szerkezeti tervén jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet délről kísérő 7-es út főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Tárnoki szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától északra fut a tervezett nagysebességű vasútvonal és a transeurópai 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 területét sem az országos, sem a kiemelt térségi műszaki infrastruktúra hálózatok nem érintik.

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

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

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

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

Fentiek alapján a 013/60-as hrsz.-ú, a települési térségbe tartozó földrészleten tervezett módosítás során a térségi területi mérleg adatai nem változnak.

6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A módosítás lokális jellege és célja miatt a településfejlesztési koncepció vizsgálata nem releváns.

7. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

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

A tervezett módosítás a település belterületén történik, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, csupán a tervezéssel érintett 013/60-as hrsz.-ú földrészlet keleti csücskében található adótorony területének területfelhasználási egysége módosul. A tervezett változás az érvényben lévő Településszerkezeti terv alapvető területfelhasználásában és a nagyközség kialakult infrastruktúra hálózatában különösebb módosítást nem eredményez, mivel csupán a tervezési területen található antenna szűk környezetében kialakításra kerülő új ingatlan kerül átsorolásra intézmény területből különleges közmű területté. Ez az átsorolás szükségessé teszi a TSZT módosítását is, amely szintén jelen terv keretében készült el.

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Szabályozási terv tárgyi területre vonatkozó módosításának célja a 013/60-as hrsz.-ú ingatlanon meglévő adótorony szűk környezetének önálló ingatlanként történő kialakításához 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 jelenleg még beépítetlen tervezett intézmény terület keleti sarkában álló antenna számára kialakításra kerülő ingatlan átsorolására kerül sor beépítésre szánt intézmény terület Vi-2 jelű építési övezetéből különleges közműterület számára kijelölt területfelhasználási egység, illetve a K-Kö jelű építési övezet alkalmazásával.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELME

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 területen 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 vagyon kitermelését 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.”*

Ezekén 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. E tervezési terület a településszerkezet szempontjából nem rendelkezik értékes egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzőkkel, sajátosságokkal. Ezért a javasolt módosítás révén nem várható 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 013/60-as hrsz.-ú földrészlet területhasználatában a kialakult mezőgazdasági jellegben a javasolt módosítás nem változtat és a telekszerkezet sem változik jelentős mértékben a javasolt módosítás révén.

9.5. Összefoglaló

Összefoglalva a jelenleg tervezett módosítás a nagyközség tekintetében nem jár különösebb hatásokkal.

Mivel a tervezési terület tágabb környezetében a nagyközség régen beépített területei figyelhetők meg, a feltáró utak és a belső úthálózat kialakult, így a Vereckei utca melletti területen található – a meglévő adótornyon kívül – ma még beépítetlen telek megosztása és övezeti átsorolása nem jár a meglévő falusi utcák forgalmának megnövekedésével. A módosítással érintett területen található bázisállomás lehetővé teszi a lakosság megfelelő színvonalú ellátását a hírközlés terén. A területen jelen módosítás következtében új épület, építmény elhelyezésére nem kerül sor.

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelete szól Tárnok nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról. A műemlékvédelemről 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 és a településképvédelemről Tárnok 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.

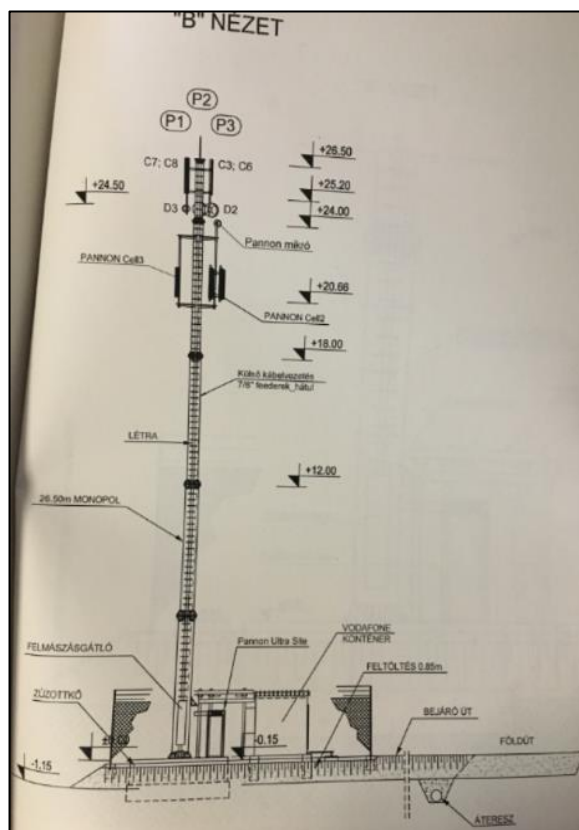
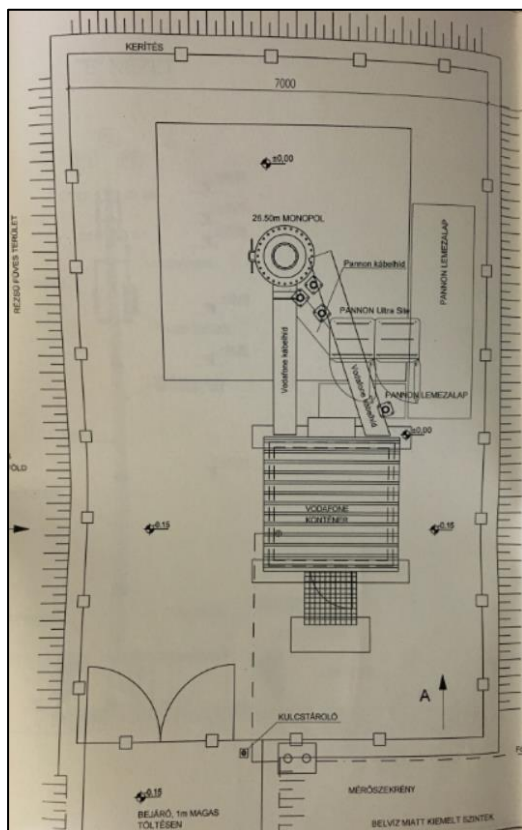
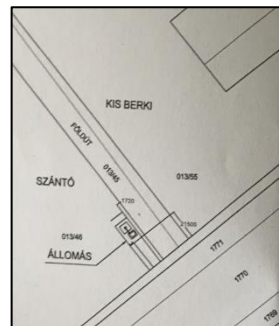
Budapest, 2021. március hó

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

10. BEÉPÍTÉSI TERV

A településrendezési eszközök jelen módosításához beépítési terv nem készül.

A 2000-es évek közepe táján készült engedélyezési terv a 013/60-as hrsz.-ú földrészlet keleti csücskében, a Vereckei utca közelében álló adótoronyt és annak kiszolgáló létesítményeit az alábbiak szerint ábrázolta:



Részlet a régi engedélyezési tervből

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 környezetvédelmi hatóság

Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály



A módosítással érintett 013/60-as hrsz.-ú ingatlan részét képezi az ökológiai folyosó és a tájképvédelmi terület övezetének. A hatályos településrendezési eszközök szerint a Benta-pataktól keletre fekvő ingatlanok a beépítésre szánt intézményterület Vi-2 és Vi-4 jelű építési övezeteibe soroltak. Az ingatlanok jelenlegi övezeti besorolása nem biztosítja a területen előforduló gyepterületek természetközeli állapotának megőrzését. Fontosnak tartja, hogy a terület a jövőben olyan módon kerüljön hasznosításra, amely lehetővé teszi az ökológiai folyosó övezetében betöltött szerepének megőrzését.

A táj- és természetvédelmi szempontok érvényre juttatása érdekében javasolják az ingatlanok szabályozási koncepciójának esetleges újragondolását (építési hely kijelölése, kötelezően megtartandó zöldfelület).

*Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatás nem várható, ezért **környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.***

Ld. a DINPI véleményére adott választ!

2. a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság



A tervezett módosítás nem érint sem országos jelentőségű védett természeti területet, sem közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA2000) területet. Az ingatlan része az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének.

Amennyiben a Vi-2 jelű övezetbe sorolt ingatlan teljes területe beépül a HÉSZ előírásainak megfelelően, abban az esetben a terület elveszti jelenlegi ökológiai funkcióját. Ennek elkerülése érdekében javasolja olyan megoldás kidolgozását, amely a jelenleginél kisebb területen teszi lehetővé a beépítést, esetlegesen nagyobb beépítési intenzitással, ugyanakkor a Benta-patak mentén lehetőséget teremt az ökológiai funkciót ellátó zöldfelület megmaradására, fejlesztésére. Ez a megoldás a településen élők szempontjából is kedvező lehet, hiszen így a terület rekreációs célokat is szolgálhat.

A hatályos tervben tárgyi ingatlanon kívül is nagy terület tartozik Vi-2 övezetbe. A patak menti területek megőrzése a 013/64 és 016/65 hrsz.-ú ingatlanok területén is fontos lenne. Itt az ingatlanok délnyugati határáról 80-100 méterre a tájegységben ritka korcs nőszirm előfordulásáról rendelkezik a DINPI dokumentált adattal, a gyepterületek természetközeli állapotúak, ezért megőrzésük természetvédelmi szempontból mindenképpen javasolt. Kéri annak átgondolását, hogy ezek a területek teljes egészében szükségesek-e a település intézményi ellátásához, milyen lehetőségek vannak a szabályozási tervek a gyepterületek megőrzését, az ökológiai funkció fenntartását biztosító módosítására.

*A meglévő adótorony különleges közműterületbe történő átsorolására táji- és természeti problémát nem vet fel, a tervezett módosítás táji- és természeti hatása nem jelentős, táj- és természetvédelmi szempontból **nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.***

A Trtv. 26. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy: „Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.”

Mivel tárgyi terület a BATrT szerint települési térség, és Tárnok TSZT-e alapján már régóta beépítésre szánt terület, a fenti jogszabályi előírás nem vonatkozik rá. Természetesen Tárnok Nagyközség Önkormányzata messzemenően figyelembe veszi a természetvédelem érdekeit, és a településrendezési eszközök következő felülvizsgálata során majd átgondolja a DINPI javaslatát a Vi-2 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok vonatkozásában, de jelen módosítás – annak ellenére, hogy a javasolt átsorolás a nagy alapterületű 013/60-as hrsz.-ú ingatlant érinti –, csupán az antenna kis kialakítandó telkére vonatkozik, így a fent ismertetett javaslatok most nem kerülhetnek megfontolásra.

3. a közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve

C+

***A környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.** Az érintett területen gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.*

4. a települési önkormányzat jegyzője

helyben

C+

Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

5. az erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal

Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

C+

A tervezett módosítás erdőt nem érint, a környezeti hatásvizsgálattal kapcsolatos eljárást nem tartja szükségesnek. A dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emel.

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

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály

C+

A rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. A tervezett módosítás jelenlegi ismeretei szerint örökségi érdeket nem sért.

7. a földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal

Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály

C+

Általános talajvédelmi előírások.

8. az országos tisztifőorvos

Nemzeti Népegészségügyi Központ
Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos

C+

Tárnok településrendezési eszközeinek az ismertetett terület intézményterületi átsorolása miatti módosításához észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

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

- | | |
|--|----------|
| 1. az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal
Pest Megyei Kormányhivatal Váradi Tibor Állami Főépítész | 0 |
| 2. a bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály Bányászati Osztály
<i>Tárgyi ügyben szakterületét érintően nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.</i> | 0 |
| 3. a megyei katasztrófavédelmi igazgatóság
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
<i>Általános, a tűzoltásra és a veszélyességi övezetekre vonatkozó szabályokat ismertet.</i> | 0 |
| 4. a vízvédelmi és vízügyi hatóság
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály | 0 |

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 27/2021. (IV.13.) 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 észrevétel nem érkezett.

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 10/2021. (III.2.) számú önkormányzati határozattal lezárta a partnerségi egyeztetést.



TÁRNOK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE

2461 TÁRNOK, DÓZSA GYÖRGY ÚT 150-152. • POSTACÍM: 2461 TÁRNOK, PF.: 3, TEL.: 06 (23) 387 019 • 06 (23) 387 031 • FAX: 06 (23) 387 108

• E-MAIL: TITKARSAG@TARNOK.HU • WWW.TARNOK.HU

Ikt. szám: 795/10/2021.


10/2021. (III.2.) számú önkormányzati HATÁROZAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat 013/60-as hrsz.-ú földrészlet Vereckei utca mentén fekvő területére a vonatkozó településrendezési eszközök módosítására vonatkozó partnerségi egyeztetés folyamán vélemény nem érkezett, a partnerségi egyeztetést lezárom.

A Képviselő-testület feladat- és hatáskörét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdése határozza meg.

Határozatom jogalapja a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése.

2021. március 1.


Dr. Lukács László
polgármester



Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Határozat végrehajtását végzi: Főépítész

A határozatról értesítést kap:

- 1) Polgármester
- 2) Jegyző
- 3) Főépítész
- 4) Irattár

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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) 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 körülhatárolt területre vonatkozóan jóváhagyja a határozat
 1. mellékletét képező TSZT-M-1/2021. jelű, M=1:1000-es méretarányú „Módosított Településszerkezeti terv” című tervlapot.
- 2) Tudomásul veszi, 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 táblázata – a 235 m²-es átsorolás következtében nem változik.
- 3) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás esetében – mivel nem került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére – a település biológiai aktivitás értékének változását nem kell számításba venni, a korábbi módosítás következtében a tovább „görgethető” biológiai aktivitás érték +1,79 pont!
- 4) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében a térségi területi mérleg adatai nem változnak.
- 5) 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.
- 6) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

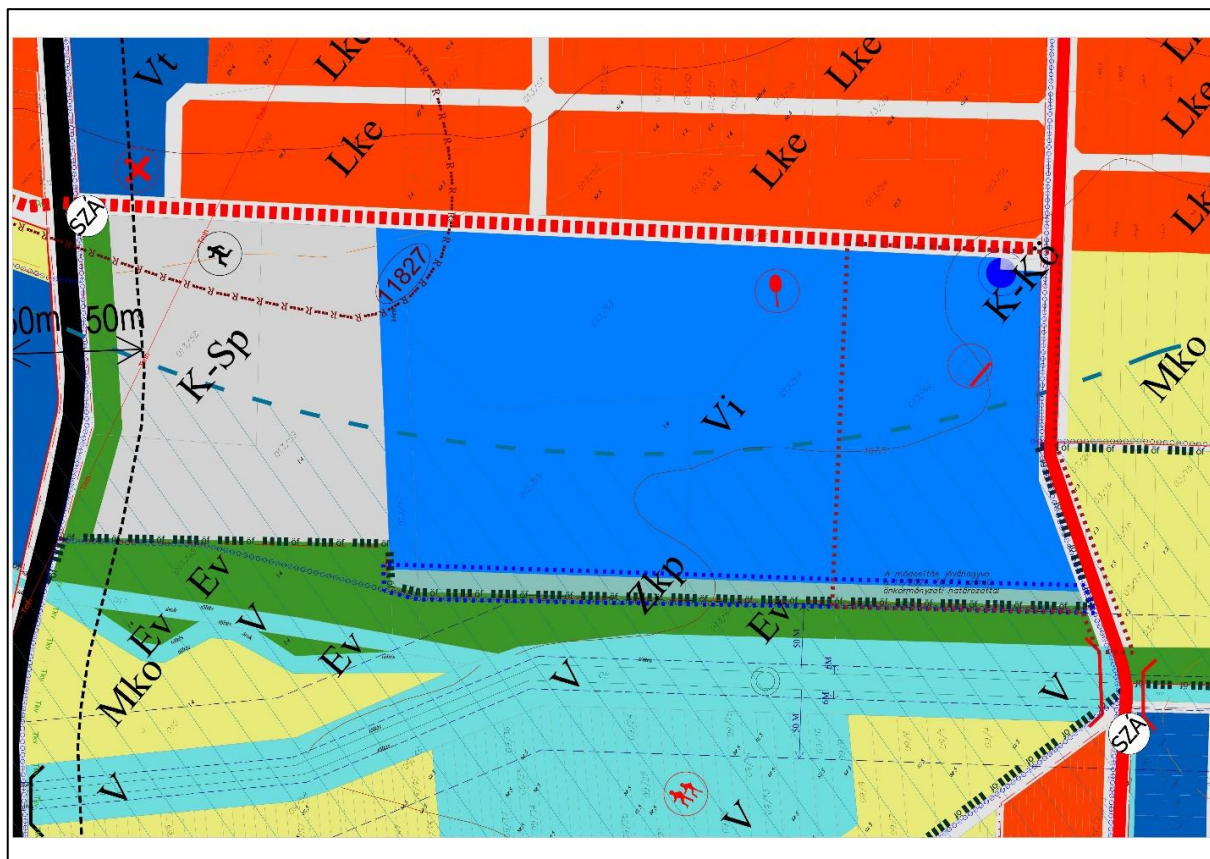
Tárnok, 2021.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

Dr. Lukács László s.k.
polgármester

dr. Jenei-Kiss Gergely s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2021. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz: TSZT-M-1/2021. jelű tervlap



JELMAGYARÁZAT



A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA

A .../2021.(.....) SZ. ÖNKORMÁNYZATI
HATÁROZAT RAJZI MELLÉKLETE

AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A TERV TARTALMÁNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !

Megbízó:		Tárnok Nagyközség Önkormányzat					
Tervező:		REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA					
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.		TEL./FAX.: 06-23-367-693					
TÁRNOK NAGYKÖZSÉG		M=1:10000					
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, 2021.		2021. június hó					
MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		TSZT-M-1/2021.					
Településrendezés: Dr. Oláh M. Zoltán TT-1-10-0231	Közelítés:	Környezetrendezés:	Víz, Csatl.	Gázellátás:	Elektromos:	Hírközlés:	

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

**Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../ 2021. (.....) 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Tárnok nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 13/2014. (VI.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

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

Dr. Lukács László
polgármester

dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző

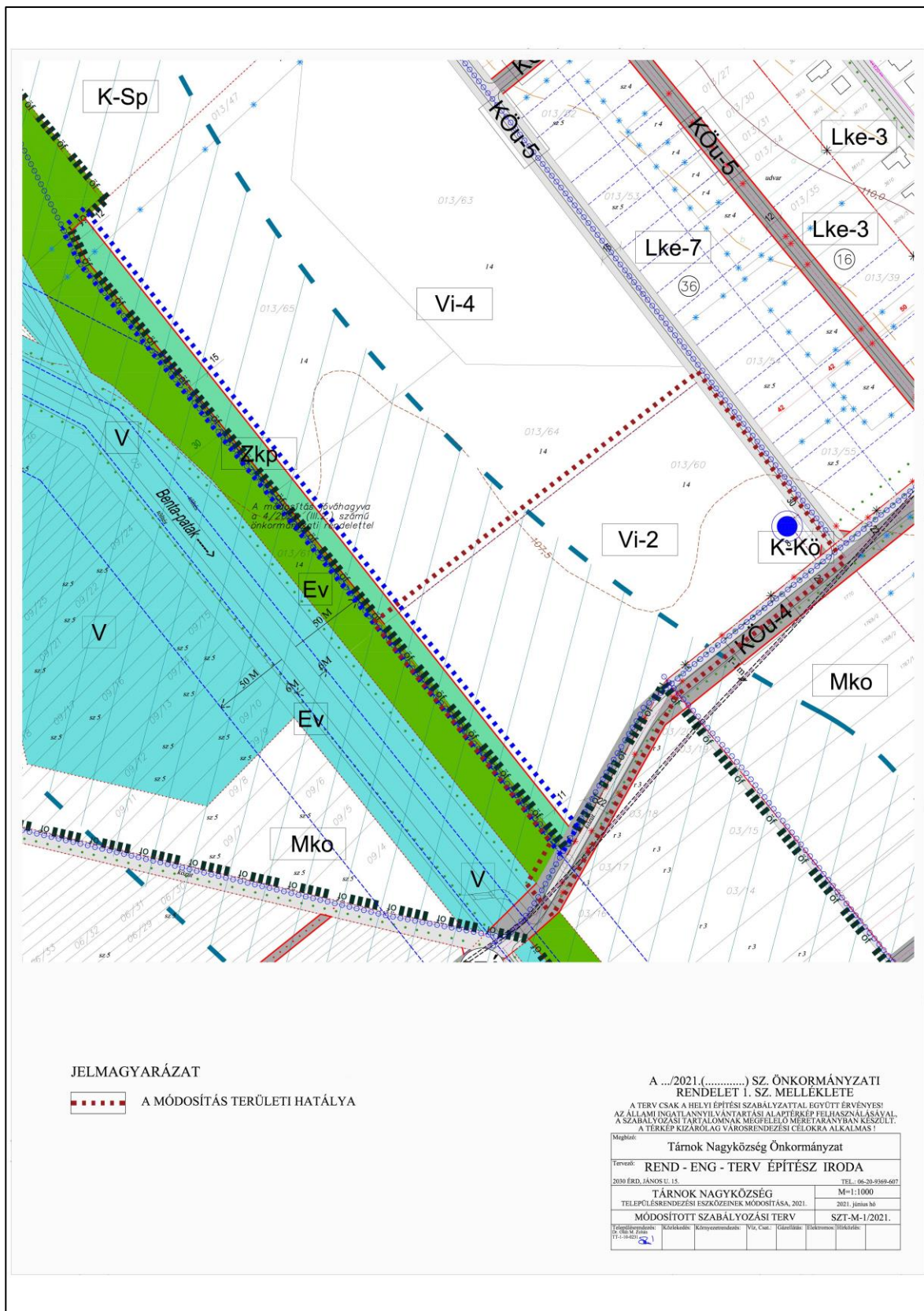
Kihirdetési záradék:

A rendelet a Tárnok Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2021. ... hó ... napján kihirdetésre került.

dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző

1. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez:

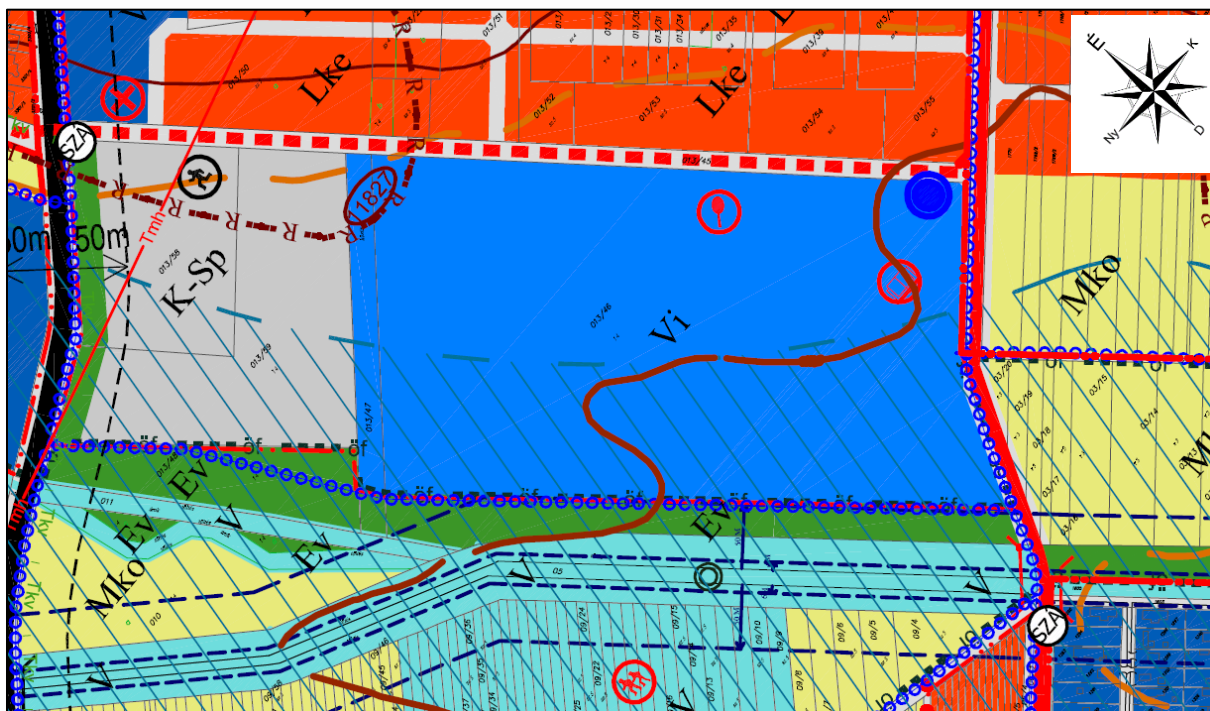
A HÉSZ 1. melléklet Módosított Szabályozási Terv SZT-M-2/2016. T5 jelű szelvényének módosítása „a módosítás területi hatálya” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (SZ-M-1/2021. jelű tervlap)



15. MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata a 013/60-as hrsz.-ú ingatlanon álló adótorony környezetéről és a terv jelmagyarázata
2. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T5 jelű tervlapjának kivágata a 013/60-as hrsz.-ú ingatlanon álló adótorony környezetéről és a terv jelmagyarázata
3. számú melléklet: A meglévő antenna lehatárolása érdekében készült telekalakítási vázrajz
4. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról
5. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat
6. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye
7. számú melléklet: A 2021. május 12-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve
8. számú melléklet: Önkormányzati határozat a Környezeti értékelés szükségtelenségéről

1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata a 013/60-as hrsz.-ú ingatlanon álló adótorony környezetéről és a terv jelmagyarázata

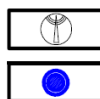


TERÜLETELFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Lk	Lk	LAKÓTERÜLET
Lke	Lke	KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 1,5 M2/M2
Lf		KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 0,6 M2/M2
Vt	Vt	FALUSIAI LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 0,5 M2/M2
	Vi	VEGYES TERÜLET

		TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 2,4 M2/M2
		INTÉZMÉNY TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 2,4 M2/M2

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
KÖk		KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
		KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

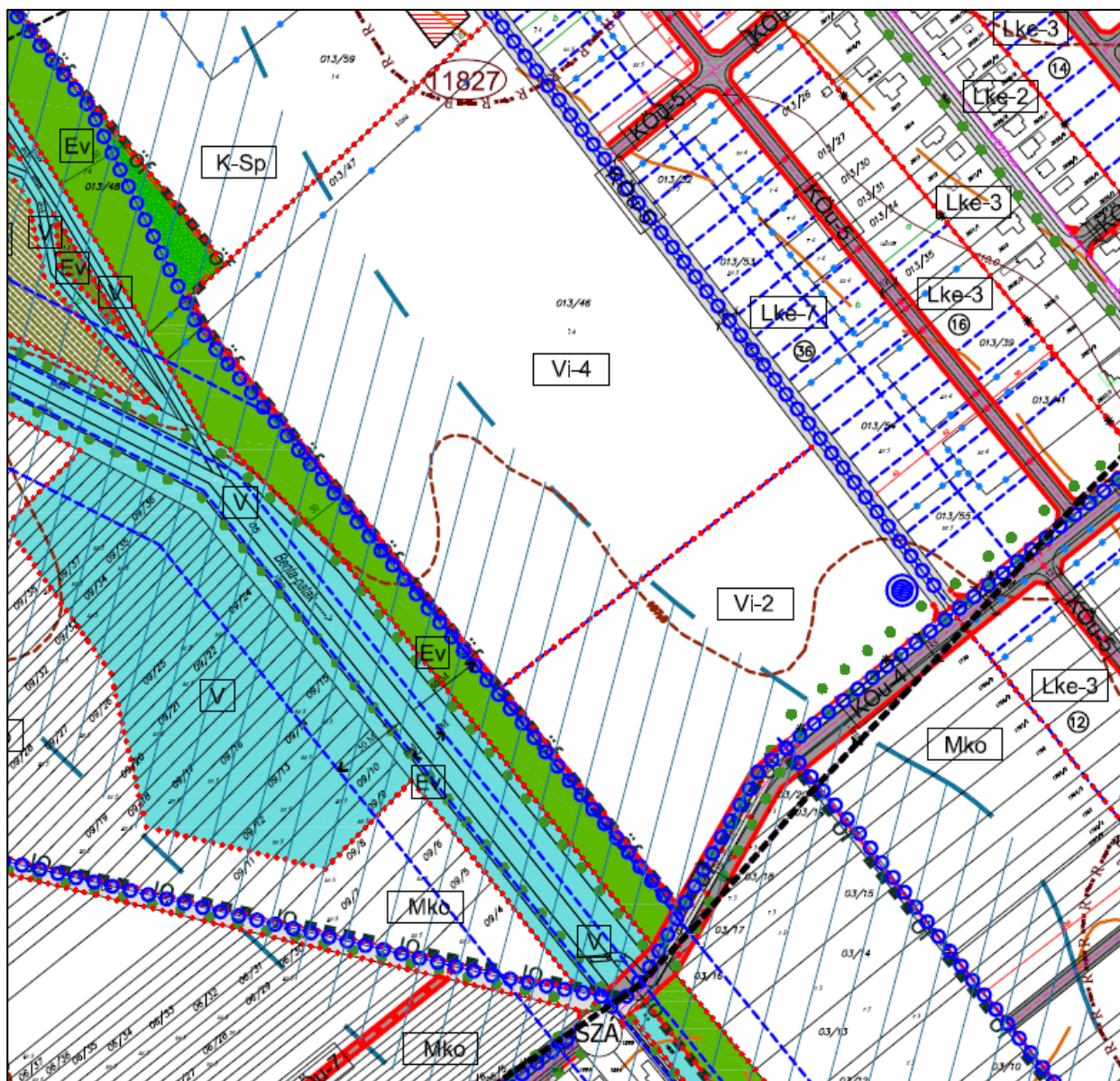


HÍRKÖZLÉS

HÍRKÖZLÉSI VEVŐÁLLOMÁS

GSM ANTENNA

2. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T5 jelű tervlapjának kivágata a 013/60-as hrsz.-ú ingatlanon álló adótorony környezetéről és a terv jelmagyarázata






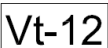
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- INTÉZMÉNY








Vi-2	SZ	20	60
	7,5	10000	30

INTÉZMÉNY TERÜLET

A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI

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

A SZABÁLYOZÁSI MÁSODLAGOS ELEMEI

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

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

	BELVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
---	-----------------------------------

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

	GSM ANTENNA
---	-------------

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



Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere

2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152. • Postacím: 2461 Tárnok, Pf.: 3. Tel.: 06 (23) 387 019 • 06 (23) 387 031 • Fax: 06 (23) 387 108
• E-mail: titkarsag@tarnok.hu • www.tarnok.hu

Ikt. szám:

1/2021. (I.4.) önkormányzati HATÁROZAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva elrendelem a 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzattal kapcsolatos településrendezési eszközök

- 013/60-as hrsz.-ú földrészlet Vereckei utca mentén fekvő területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítását.
- nyilatkozom arról, hogy a Tárnok közigazgatási területére eső 013/60-as hrsz.-ú ingatlant, és az abból telekalakítási eljárás során kialakuló ingatlanokat kiemelt fejlesztési terület nyilvánítom az adótorony területének lehatárolása érdekében.

A Képviselő-testület feladat- és hatáskörét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdése határozza meg.

Határozatom jogalapja a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése.

Tárnok, 2021. január 4.

Dr. Lukács László
polgármester



Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

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

A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Tárnoki Polgármesteri Hivatal – Jegyzői Iroda/Főépítész

Tárnoki Polgármesteri Hivatal – Vagyongazdálkodási Csoport

Irattár

5. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat

FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

Tárgy: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyalásos eljárással

1. Előzmények:

Tárnok nagyközség Önkormányzata a 1/2021. (I.4.) számú határozatával döntött a nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének módosításáról a 013/60-as hrsz-ú földrészlet Vereckei utca mentén fekvő területén az ottlévő adótorony lehatárolása érdekében.

AZ Önkormányzat Polgármestere a fent említett határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Tárnok közigazgatási területére eső 013/60-as hrsz.-ú ingatlant, és az abból telekalakítási eljárás során kialakuló 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 tárnoki 013/60-as hrsz-ú földrészlet Vereckei utca mentén fekvő területén az ottlévő adótorony lehatárolása érdekében.

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, 2021.01.04.


Pátrovits Zsolt
főépítész

6. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

Aláíró: Váradi Tibor (2021.06.10. 15:12:28)



Ügyiratszám: PE/AF/00151-19/2021

Tárgy: Tárnok (013/60 hrsz) településrendezési
eszközeinek módosítása tárgyalásos eljárás
keretében kiemelt beruházással kapcsolatosan
záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: 948/12/2021

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Lukács László polgármester részére
Tárnok Nagyközség Önkormányzata

2481 TÁRNOK
Dózsa György út 150-152.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Tárnok módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre hivatalunk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.

-
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Várad Tibor
állami főépítész

7. számú melléklet: A 2021. május 12-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve

Aláíró: Váradi Tibor (2021.06.10. 15:12:23)



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00151-18/2021	Tárgy: Tárnok (013/60 hrsz) településrendezési eszközeinek módosítása tárgyalásos eljárás keretében kiemelt beruházással kapcsolatosan
	Időpont: 2021. május 12.
	Helyszín: Pest Megyei Kormányhivatal 1052 Budapest, Városház u. 7.
	Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R) 42.§ szerinti tárgyalásos eljárást Tárnok Nagyközség Polgármestere kezdeményezte.

Váradi Tibor elmondta, hogy az egyeztető tárgyalás Tárnok településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 32.§ (6) bekezdés szerint, *kiemelt önkormányzati fejlesztési terület ingatlanának területén* – beruházás megvalósításának érdekében kerül lefolytatásra.

Váradi Tibor kérte az önkormányzat részéről és képviselőiben megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Pátrovics Zsolt, Tárnok Főépítésze: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szervezetet, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF-TKI/1172-3/2021 és BP/PNEF-TKI/1172-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00114-6/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
HM Állami Légügyi Főosztály	iktatószám: 898-6/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

HM Hatósági Főosztály	iktatószám: 6536-2/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2021-00017-0371/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/1858-1/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/5858-1/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/169-3/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.017-2/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	iktatószám: PE/ERDŐ/3724-2/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/V/1466-2/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Martonvásár Város Önkormányzata	iktatószám: Ph/694-5/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Főépítész	iktatószám: 110-6/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pétsch Nóra: A tervezett módosítási ellen kifogást nem emelt.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: A tervezett módosítási ellen kifogást nem emelt. Az alábbi észrevételeket teszem, javításukat kérem:

Településrendezési szakmai kifogás nem merült fel a jóváhagyandó határozattal kapcsolatban.

Helyi építési szabályzat / Szabályozási Terv

- Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a telekhatár rendezés még nem történt meg és az, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban még nem szerepel – a szabályozási terven az övezet határa nem igazítható telekhatárhoz - szükséges a szabályozási terven az övezeti határ kótázása.
- A szabályozási tervlapról kerüljön le az „Egy korábbi még el nem fogadott módosítással érintett terület határa” jelmagyarázat, mely terület vonatkozásában Tárnok Nagyközség Polgármestere a 4/2021 (III.02.) önkormányzati rendeletét jóváhagyta.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az egymást követő módosítások miatt a Hész 1. § módosítás megfogalmazása képlékeny. Amennyiben a párhuzamosan folyó Odlúk területét érintő módosítás jóváhagyásra és egységes szerkezetbe kerül, úgy a most véleményezett dokumentáció 1. § átdolgozásra kell kerüljön. Azért is kérjük, hogy a szabályozási terv módosításait ne vezessék be az 1. § alapján, mert az ott felsorolt módosító tervlapok hatályon kívül helyeződnek, és beépülnek az egységes szerkezetbe. Továbbá szabályozási tervlap, vagy azok szelvényei egészben jelen eljárás keretében nem cserélhetők le.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendelet tervezetének teljes körűen meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak.

- A jogszabály bevezető részének tartalmát a Jszer. 52. § (2)-(3) bekezdései tartalmazzák. A bevezető résznek hivatkoznia kell az alaptörvényre.
Bevezető rész: „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.§ (8) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el: „
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a rövid megjelölés bevezetésénél a rendelet teljes nevét fel kell tüntetni. (pl.: X. § A Tárnok Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 13/2014. (VI.23) rendelete (a továbbiakban: HÉSZ.)...)
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a melléklet módosítására Jszer. 1. melléklet 18.7.2. szerinti rendelkezést a kell alkalmazni. (pl.: X. § A HÉSZ 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.) A Jszer. 128. § (2) alapján a mellékletnek cím adható, amelyben a jogszabály tervezetének a mellékletre hivatkozó szakaszában meghatározott szabályozási tartalmát röviden kell megjelölni.
(pl.: 1. melléklet a .../2021. (...)) önkormányzati rendelethez: A HÉSZ 1. melléklet Módosított Szabályozási Terv SZT-M-2/2016. jelű T5 szelvényének módosítása a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában. □)
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszer. 101. § alapján a rendelet tervezet nem tartalmazhat keltezt, és kihirdetésre vonatkozóan dátumot.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Várad Tibor
állami főépítész

8. számú melléklet: Önkormányzati határozat a Környezeti értékelés szükségtelenségéről



Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere

2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152. • Postacím: 2461 Tárnok, Pf.: 3. Tel.: 06 (23) 387 019 • 06 (23) 387 031 • Fax: 06 (23) 387 108
• E-mail: titkarsag@tarnok.hu • www.tarnok.hu

Ikt. szám: 795/27/2021

27/2021. (IV.13.) számú önkormányzati HATÁROZAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Polgármestere, a Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy

- 1.) egyetért a „Tárnok Nagyközség településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárásban való részleges módosítása a 013/60-as hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan adótorony területének lehatárolása érdekében” tervdokumentációban foglaltakkal.
- 2.) megállapítja, hogy 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 – a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével – a tárgyi módosításhoz környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.
- 3.) kezdeményezi a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál.
- 4.) elrendeli a záró szakmai vélemény beérkezése után a településrendezési eszközök módosításának beterjesztését a Képviselő-testület elé végső jóváhagyásra.

A Képviselő-testület feladat- és hatáskörét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdése határozza meg.

Határozat jogalapja a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése.

Tárnok, 2021. április 13.


Dr. Lukács László
polgármester



Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

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

A határozatról értesítést kap:

Tárnoki Polgármesteri Hivatal – Jegyzői Iroda/Főépítész

Irattár



TÁRNOK NAGYKÖZSÉG

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
AZ ODLÚK TELEPÜLÉSRÉSZRE VONATKOZÓAN**

**VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉS ALAPJÁN JAVÍTOTT
TERVDOKUMENTÁCIÓ**

2021. július 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 tárgyalásos eljárásban való részleges módosítása
az Odlúk településrészre 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

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

KÖZMŰ TERVEZŐ

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

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

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

TARTALOM

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOM	2
1. BEVEZETÉS	6
1.1. Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete	6
1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja	7
1.3. A megbízás	8
1.4. A tervi tartalom meghatározása	8
1.5. Településrendezési tervelőzmények	8

2.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	9
2.1.	A tervezés célja	9
2.2.	A tervezési terület ismertetése	9
2.3.	A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában	12
2.3.1.	Településszerkezeti terv	12
2.3.2.	Szabályozási terv	14
2.3.3.	Helyi Építési Szabályzat	15
2.4.	A tervezés során figyelembe vehető adottságok	21
2.5.	A készülő Településfejlesztési koncepció Odlúk területére vonatkozó javaslatai	22
3.1.	A javasolt tervmódosítás	23
3.1.1.	A Településszerkezeti terv módosító javaslata	23
3.1.2.	A Szabályozási terv módosító javaslata	24
3.1.3.	A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata	26
3.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	29
3.1.	Tájrendezés, természetvédelem	29
3.2.	Biológiai aktivitás érték	29
3.3.	Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	30
3.4.	Közlekedés	32
3.5.	Közmű és elektronikus hírközlés	34
3.5.1.	Közműellátás vizsgálat, helyzetértékelés	34
3.5.1.1.	Vízellátás, szenny- és csapadékvízvezetés	34
3.5.1.2.	Energiaellátás	34
3.5.1.3.	Elektronikus hírközlés	35
3.5.2.	Közműfejlesztési javaslat	35
3.5.2.1.	Vízellátás, szenny- és csapadékvízvezetés	36
3.5.2.2.	Energiaellátás	37
3.5.2.3.	Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	38
3.5.2.4.	Elektronikus hírközlés	38
4.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	39
5.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	39
5.1.	Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	39
5.2.	Országos és kiemelt térségi övezetek	40
5.3.	Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok	45

5.4.	Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása.....	45
6.	A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA.....	47
7.	A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	48
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	49
9.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	49
9.1.	Régészeti lelőhelyek védelme	49
9.2.	Jogszabályi környezet	49
9.3.	A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre.....	50
9.4.	Az épített környezet értékei.....	50
9.5.	Összefoglaló	50
9.6.	Tervezői nyilatkozat.....	51
10.	BEÉPÍTÉSI TERV	51
10.1.	Településszerkezeti adottságok	51
10.2.	Előzmények	51
10.3.	Településfejlesztési elvek	51
10.4.	Szabályozási és beépítési elvek	52
11.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	56
12.	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI	58
12.1.	Partnerségi vélemények	58
12.2.	Lakossági fórum jegyzőkönyve.....	60
12.3.	A partnerségi egyeztetés lezárása	60
13.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA .	62
14.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	67
15.	MELLÉKLETEK	72

1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata az Odlúk területéről és a terv jelmagyarazatának vonatkozó részletei

3. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T5 jelű tervlapjának kivágata az Odlúk területéről

3. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a kiemelt fejlesztési területtel nyilvánításról

4. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat

5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

6. számú melléklet: A 2021. május 12-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve

7. számú melléklet: Az FGSZ Földgázszállító Zrt. adatszolgáltatása

8. számú melléklet: Önkormányzati határozat a Környezeti értékelés szükségtelenségéről

RAJZI MUNKARÉSZEK

Közmű és elektronikus hírközlés – KM-V – Vízi közművek M=1:2000

Közmű és elektronikus hírközlés – KM-E – Energia közművek M=1:2000

Közmű és elektronikus hírközlés – KM-H – Elektronikus hírközlés M=1:2000

1. BEVEZETÉS

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

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 47/2020. (VI.25.) 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 Dózsa György út – Álmos utca déli teleksora – Fő utca – Vereckei utca által határolt területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával; és
- nyilatkozott arról, hogy a **Tárnok közigazgatási területére eső** Dózsa György út – Álmos utca déli teleksora – Fő utca – Vereckei utca által határolt területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az új településközpont megvalósítása érdekében.**

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 2. §-a alapján:

„2. § 4a. kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület;”.

A 32. § pedig kimondja, hogy

„32. § (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

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

ezért a **településrendezési eszközök részleges módosítása** jelen esetben **tárgyalásos eljárással történik.**

Tárnok nagyközség jelen településrendezési eszközei a Településrendezési kódex 16. §. (1) bek. b) pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján, a Településrendezési kódex 45. §. (2) bekezdésének értelmében a 2018. január 1-től hatályos eljárási szabályok szerint készülnek, és az alátámasztó munkarészek a Településrendezési kódex 3. mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően, főépítési nyilatkozat (ld. 8. számú melléklet) alapján kerültek kidolgozásra.

A Településrendezési kódex 30. pontja ismerteti a tárgyalásos eljárás menetét az alábbiak szerint:

„30. A tárgyalásos eljárás

42. § (1) Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet.

(3) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.

(4) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével meghívja:

- a) a 9. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szervet,
- b) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzatot,

(5) Ha a településrendezési eszköz készítéséhez vagy módosításához adatok beszerzése szükséges, a polgármester vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásért felelős szerv - az (1) bekezdés szerinti véleményeztetést megelőzően - az érintett államigazgatási szervtől az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kér elektronikus úton. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatási kötelezettségét elektronikus úton 5 napon belül teljesíti.

(6) Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.”

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 tárgyalásos 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 tervezettel 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 kódex 9. számú mellékeltben felsorolt véleményező szervek előzetes véleményét e módosításhoz nem kérte meg az önkormányzat, mivel a jogszabályi környezet lehetővé teszi a tárgyalásos 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 47/2020. (VI.25.) számú önkormányzati határozat értelmében a **tervezési feladat a nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének részleges módosítása a Tárnok Odlúk elnevezésű településrészére, a Dózsa György út – Álmos utca déli teleksora – Fő utca – Vereckei utca által határolt területre vonatkozóan.**

Az Önkormányzati elhatározásoknak megfelelően a módosítás a terület utcahálózatának, területfelhasználási és övezeti rendszerének a felülvizsgálatára irányul (TSZT-M-3/2020, SZT-M-3/2020 számú módosítás).

1.3. A megbízás

Tárnok Nagyközség Önkormányzata 2020 júliusában 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, az Odlúk településrészre vonatkozó részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza.

1.4. A tervi tartalom meghatározása

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése 2014-ben 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 56/2013. (IV.25.) számú önkormányzati határozata Tárnok Nagyközség Településfejlesztési Konceptiója megalapozó vizsgálatának, valamint a Településfejlesztési Konceptiónak az elfogadásáról
- 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.

Az Odlúk településrészre 2012 decemberében az Aczél Városépítész Bt. készített településrendezési eszközöket, amelyek később beépültek a település egészére készülő tervekbe.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1. A tervezés célja

A jelen tervezés Tárnok nagyközség egyetlen részterületére, az Odlúk településrészre terjed ki.

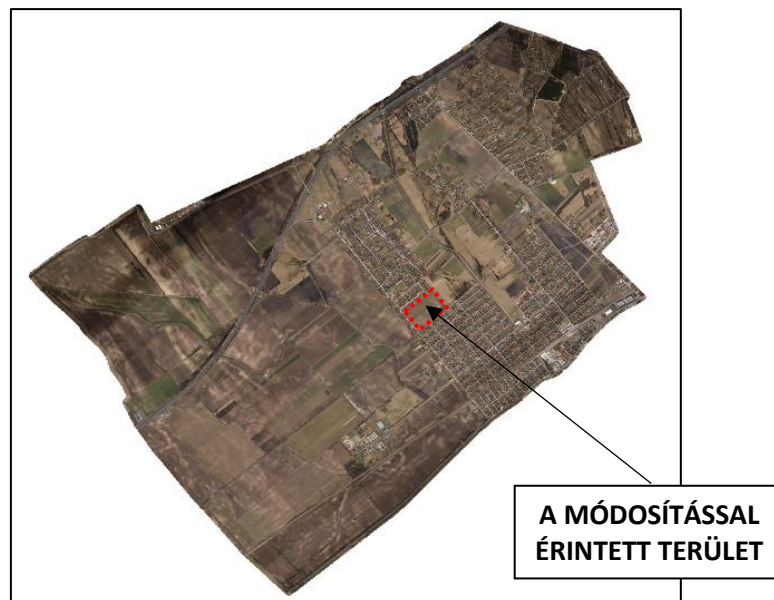
Az Önkormányzat az Odlúk területén a 2012-ben készült tervektől eltérően szeretné megvalósítani az új közszéközpont és központi lakóterület telekalakítását, beépítését.

A jelen tervvel párhuzamosan készülő Településfejlesztési koncepció így fogalmaz A település története és fejlődése című fejezetében:

„Az Odlúk – mint földrajzi hely – önkormányzati tulajdonban van, ezért rendkívüli jelentőségű a településfejlesztésében. A Falu, a Dózsa György utca, a Liget és a Benta által határolt terület Tárnok település különálló részeinek egyesítését és a település új központjának kialakítását hivatott megvalósítani. Elhelyezkedése és kiterjedése révén egyesíteni képes a Benta két oldalán lévő település-részeket, helyet biztosít a jövő intézményeinek, és magas színvonalú lakóterület fejlesztésre ad lehetőséget.

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

2.2. A tervezési terület ismertetése



A módosítással érintett terület nagyközségen belüli elhelyezkedése – áttekintő térkép

A tervezési terület nagyközségen belüli elhelyezkedését a fenti áttekintő térkép mutatja be.

Az Odlúk elnevezésű településrész a Falu és Tárnokliget között elterülő, jelenleg még legnagyobbbrészt beépítetlen terület. A terület északkeleti határát a Falu egyik legősibb utcája, a Fő utca képezi. A Fő utca túloldalán egészen a Benta-patakig tartó beépítetlen szántóföldek figyelhetők meg.

A területet délkeletről a Vereckei utca határolja, amely jelenleg féloldalasan beépített. Az utca délkeleti felén egy-kétlakásos családiházak épültek.

Az Odlúk délnyugati határa a Dózsa György út, amely a település egyik főútja. Az Odlúk területe mellett ez az út is féloldalas, a túloldalán szintén családiházak lakóteleksor látható. Az itt álló épületek az elmúlt évtizedben épültek, állaguk nagyon jó és megjelenésük nagyjából egységes.

Az északnyugati határt az Álmos utca délkeleti oldalán kialakult és beépült lakóteleksor képezi. Ez a teleksor is az elmúlt évek során épült be egységes megjelenésű, földszintes, magastetős családiházakkal.

A terület terepszintje szinte síknak tekinthető, csupán néhány méteres szintkülönbség tapasztalható. A tervezési terület enyhe lejtésű északi kitettséggel, az átlagos lejtés 2%. Az északi negyed közel 4%-os, a terület középvonaláig 3%-os, a Dózsa György út felé lévő területen 1%-os lejtés figyelhető meg.

Az Odlúk területének legnagyobb része ma még mezőgazdasági művelés alatt áll, szántóföld, így faállomány a területen nem található. Kivételt csupán a Dózsa György út menti fasor képez, amely egyenletes kiosztású, azonos fajtájú fákból áll, és végigkíséri a területet.



A tervezési terület 2017 évi légifotója (Térkép.Tárnok.hu)



A Tárnok, Odlúk településrész 2020 évi légifotója (Google maps)

Mint a 2020 évben készült légifelvételen látható, a terület nyugati és északi csücskén már összesen három telek kialakításra került, és családiházzal be is épült a hatályos Szabályozási tervnek megfelelően.

A földügyi nyilvántartás szerint a módosítással érintett ingatlanok – egy kivételével – az Önkormányzat tulajdonát képezik.



Az Odlúk földrészeinek látképe a Fő utca irányából a terület északkeleti és délkeleti sarkából nézve (Google maps)

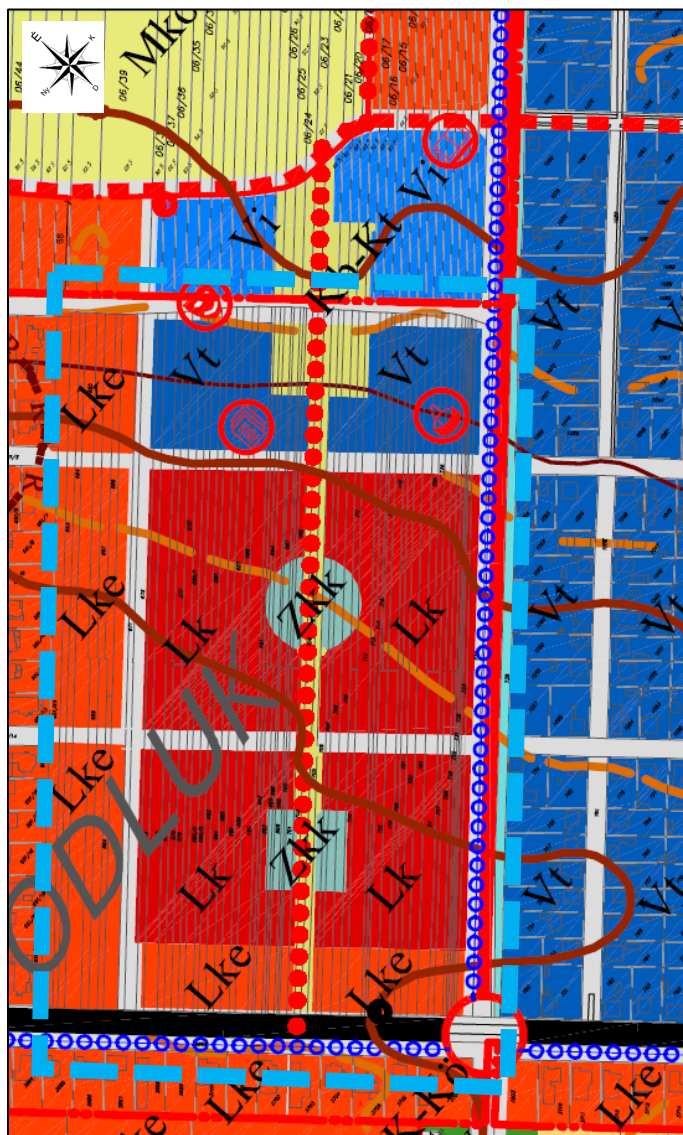


A Dózsa György út menti fasor és a Vereckeai utca látképe a Dózsa György út irányából (Google maps)

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) van érvényben.



TERÜLTFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JEJÖLÉSE

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Lk	Lk	LAKÓTERÜLET
Lke	Lke	KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 1,5 M2/M2
Lf		KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 0,6 M2/M2
Vt	Vt	FALUSIAK LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 0,5 M2/M2
	Vi	VEGYES TERÜLET
		TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 2,4 M2/M2
		INTÉZMÉNY TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 2,4 M2/M2
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
KÖk		KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
		KÖZTERÜLET
Zkk		KÖZKERT TERÜLETE
Zkp	Zkp	KÖZPARK TERÜLETE
	Kb-Kt	BURKOLT VAGY FÁSÍTOTT KÖZTÉR TERÜLETE

NYOMVONALAS ELEMOK, OBJEKTUMOK

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

Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti tervének kivágata az Odlúk környezetéről

Az Odlúk területén a 2012-ben készült részletes beépítési terv alapján kerültek ábrázolásra a különböző területfelhasználási egységek és az akkor javasolt szerkezeti rendszer. Ennek megfelelően a TSZT Lke jelű kertvárosias és Lk jelű kisvárosias lakóterületeket, valamint Vt jelű településközpont vegyes területeket jelöl a területen, amelyek között kisebb zöldterületek, Zkk jelű közterületek és Kb-Kt jelű fásított vagy burkolt köztér is kijelölésre került.

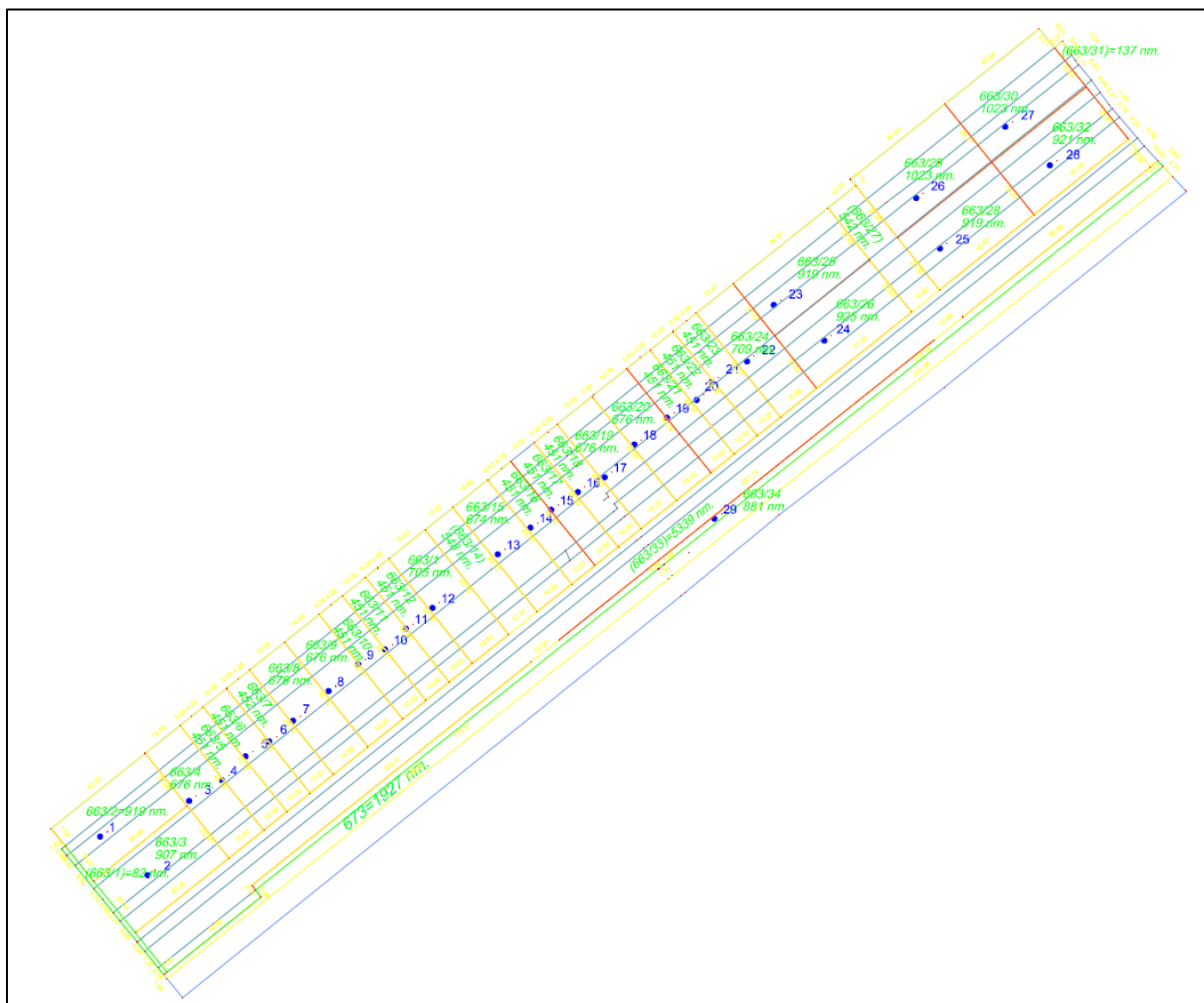
Az Odlúk nevű településrész tervezett szerkezetét a terület környezetében kialakult úthálózat határozta meg alapvetően. A Falu és Tárnokliget között elterülő, jelenleg még legnagyobb részben beépítetlen terület délnyugati határa a Dózsa György út, amely a település egyik főútja. Ez az említett két településrészt egymással és az M7 autópályával, illetve a 7. sz. főúttal összekötő út a TSZT-n országos mellékútként, települési főútként jelölt.

A területet délkeletről a Vereckei utca határolja, amely tervezett helyi gyűjtőút, és a Dózsa György úthoz egy tervezett fontosabb szintbeni közúti csomópontban kapcsolódik.

Mindkét határoló út mentén tervezett gyalog és kerékpárút került kijelölésre.

A terület északkeleti határát a Falu egyik legősebb utcája, a Fő utca képezi. A Fő utca a település régi magjából indul délkelet felé, Tárnokliget irányába. Az út Odlúk mentén húzódó szakasza jelenleg még nem kiépített, és csupán lakóút besorolású a TSZT szerint. Ez a Benta-patakkal párhuzamosan futó utca képezi a település belterületi határát.

Az északnyugati határt az Álmos utca délkeleti oldalán kialakult és beépült lakóteleksor képezi. Ettől a teleksortól délre már egy új teleksor is kialakításra került a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően, és a telkek kiszolgálására tervezett út ingatlanja is kialakultnak tekinthető az alábbi vázrajznak megfelelően.



Az Odlúk északnyugati sávjának telekosztása a hatályos Szabályozási terv alapján

A terület belső szerkezetét az Álmos utcával párhuzamosan már kialakított lakóutcán kívül több új tervezett lakóutca osztja tömbökre. A terület fő feltáró útvonala egy, a terület súlyvonalában délnyugat – északkelet irányban vezetett sétány, amely fásított köztertként tervezett. Ezen a sávon vezet a TSZT-n is ábrázolt tervezett gyalogút, ami a Dózsa György út és a Benta-patak közötti kapcsolatot teremti meg, felfűzve az új településközpont intézményeit és zöldterületeit, amelyek Zkk jelű köztertként tervezettek.

E sétányra merőlegesen, a Dózsa György úttal és a Fő utcával párhuzamosan további két feltáró lakóutca megvalósítása tervezett, az egyik a Falutól délre beépült új lakóterületen átvezető Kond utcát köti össze a tárnokligeti Szabadság utcával. A másik ezzel párhuzamos utca pedig a Tas utca és az Egyenlőség utca közötti hiányzó szakaszon épülne ki. Az ismertetett közterületi rendszer biztosítja a hatályos terv alapján az Odlúk teljes területének feltárását és a beépítésre szánt tömbök kiszolgálását.

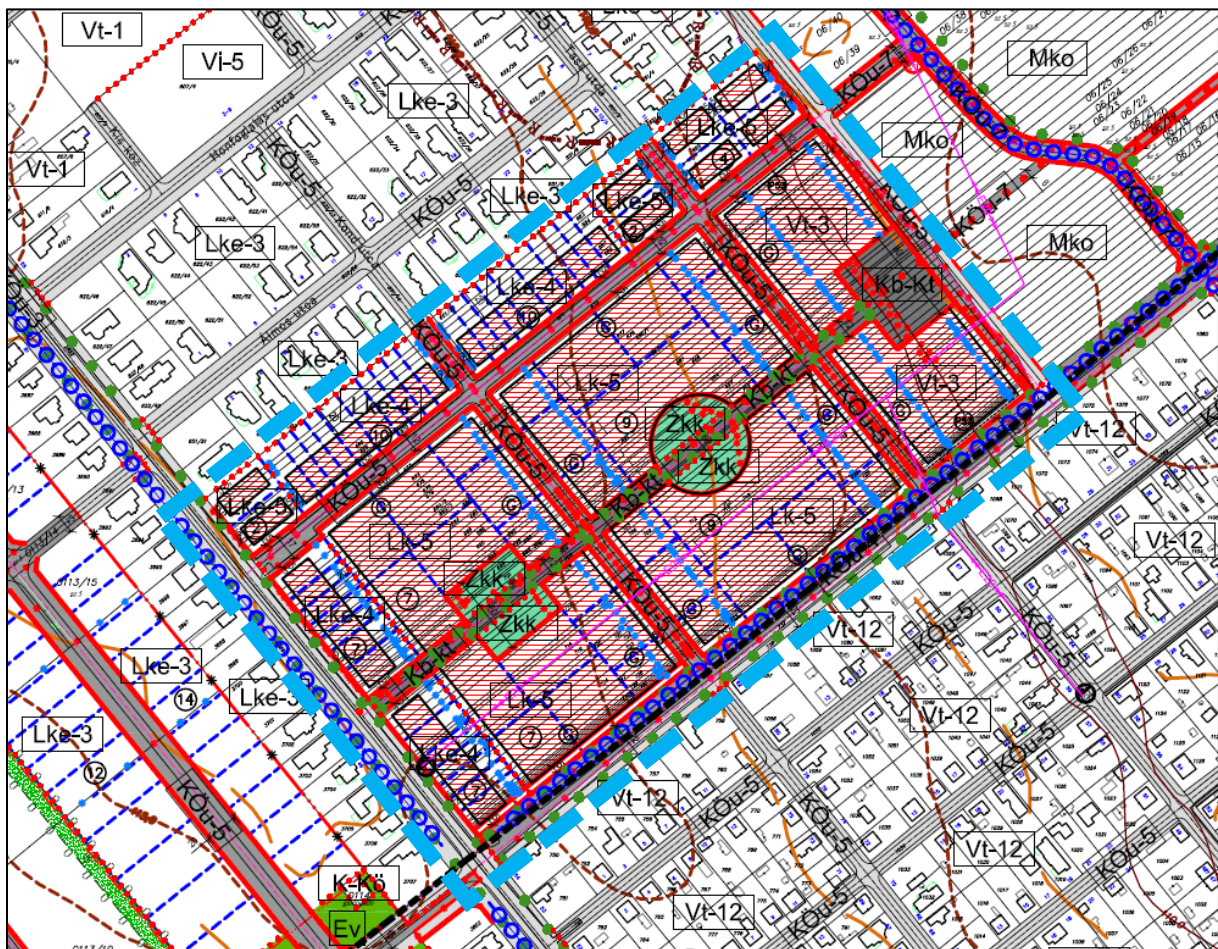
A TSZT-ben ábrázolt területfelhasználás szerint az Álmos utcától délre kialakult családiházias lakóterülethez délről csatlakozó teleksor és a Dózsa György út mentén kialakuló teleksor – a sétány közvetlen környezetén kívül – az Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt.

E két tervezett teleksortól keletre a terv Lk jelű kisvárosias lakóterület kialakítását teszi lehetővé egészen a Tas utca – Egyenlőség utca vonaláig. Ettől keletre pedig a hatályos TSZT a központi intézmények elhelyezése érdekében Vt jelű településközpont vegyes területet jelölt, amely egy Kb-Kt jelű fásított közkertbe sorolt városi parkot ölel magába. A terület feltáró úthálózata a szomszédos utcákhoz hasonlóan a közúti közlekedési terület részét képezi.

A terület szomszédságában, az Álmos utca mindkét oldalán és a Dózsa György út túloldalán Lke jelű kertvárosias lakóterületek figyelhetők meg. A Vereckei utca délkeleti oldalán Vt jelű településközpont vegyes területbe sorolt ingatlanok sorakoznak, ahol többségében szintén családiházak épültek.

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 tervlapjai (a továbbiakban SZT).



Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervének kivágata az Odlúk környezetéről

Mint az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T-5 jelű tervlapjának kivágatáról látható, az Odlúk területe a Településszerkezeti tervnek megfelelően különböző övezetekbe és építési övezetekbe tartozik.

Az Álmos utcától délre kialakult családiházas lakóterülethez délről csatlakozó teleksor egy része és a Dózsa György út mentén kialakuló teleksor a kertvárosias lakóterület Lke-4 jelű építési övezetébe sorolt. A kertvárosias lakóterület további részei, az Álmos utcától délre tervezett teleksor délnyugati végén kiszabályozott két telek és a teleksor túlsó felén, a Tas utca és a Fő utca mellett létrejött 6 ingatlan a kertvárosias lakóterület Lke-5 jelű építési övezetébe tartozik. Ez az építési övezet családiházas jellegű beépítésre szolgál. A SZT e telkeken kijelöli az építési helyet 5-5 méteres elő- és oldalkertek biztosításával. E telkek közül három már beépült a hatályos HÉSZ-nek megfelelően.

Az Lke-4 jelű építési övezetben sorházas beépítési jelleg volt tervezve viszonylag keskeny telkekkel és szintén 5-5 méteres elő- és oldalkert, valamint 20 méteres hátsókert által lehatárolt építési helyek kijelölésével.

E két tervezett teleksortól keletre kijelölt kisvárosias lakóterület az Lk-5 jelű építési övezetbe sorolt. A feltáró utcákkal és a tervezett sétánnyal felszabdalt terület négy telektömböt képez, amelyeken belül az építési lehetőség a kijelölt építési helyeken belül adott. A sétányon kívül a feltáró utak mentén 5 méteres előkertet határoz meg a SZT, a szomszédos kertvárosias lakóterület határán pedig a kötelezően kialakítandó oldalkert 6 méter. A sétány, és az arra felfűzött zöldterületek szélén az előkert 0 méter a kedvező térfalak biztosítása érdekében.

A Tas utca – Egyenlőség utca vonalától keletre kijelölt Vt jelű településközpont vegyes terület a Vt-3 jelű építési övezetbe tartozik. E területen telekhatártól telekhatárig tart az építési hely minden irányban. A területet északnyugatról és délkeletről határoló utak mellett a SZT 2*52 gépkocsi számára parkolóhely kialakítási lehetőségét jelöli ki az építési telteken belül. A tervezett kisvárosias lakóterületen és a településközpont vegyes területen belül a SZT mélygarázsok kialakítását tervezi telkenként.

Az Odlúk középső sávjában egy Kb-Kt jelű beépítésre nem szánt övezetbe, fásított közkertbe sorolt sétány és a településközpont vegyes terület ölelésében egy városi köztér megvalósítása tervezett.

A terület feltáró úthálózata a szomszédos utcákhoz hasonlóan a közúti közlekedési terület KÖu-5 jelű övezetébe sorolt.

Az Álmos utca mentén kialakult, az Odlúk területével szomszédos ingatlanok, valamint a Dózsa György út túloldalán kialakult lakóteleksor a kertvárosias lakóterület Lke-3 jelű építési övezetbe tartoznak, a Vereckei utca másik oldalán pedig a Vt-12 jelű építési övezetbe sorolt településközpont vegyes terület húzódik.

A SZT-en a terület délkeleti részén, a Vereckei utcával párhuzamosan egy 20 kV-os elektromos távvezeték nyomvonala látható. Ez a vezeték a valóságban a Vereckei utca mentén húzódik, a Dózsa György út keresztezésénél egy trafóval, amely védősávjával korlátozást jelent a beépítésnél. Szintén ebben a sávban húzódik egy 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 kétszer módosult. Ezek a tervek a 15/2019. (XI.28.) számú rendelettel, valamint a 10/2020. (VII.16.) 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 előkert 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 indokoltá 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 tűrőképességű, lombos fa telepítendő háromirányú karózással.

A HÉSZ 24. §-a tartalmazza a **kisvárosias lakóterületek** építési övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

5. Kisvárosias lakóterület építési övezetei

24. § (1) A kisvárosias lakóterületen – a vonatkozó jogszabályi előírásokon túlmenően – elhelyezhető még vendéglátó- és a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetésű épület.

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

(3) A kisvárosias 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) folyadék és gáztároló,
- g) gépkocsi és egyéb tároló építmény, vagy ezek épülete,
- h) antenna oszlop, zászlótartó oszlop

(4) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő,
- b) nem mobil lakókocsi, lakókonténer,
- c) feszített, vagy felfújtt sátor,
- d) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor,
- e) közterületről látható önálló, terepfelületen megjelenő közmű-becsatlakozási vagy közműpótló műtárgy, távközlési berendezés.
- f) állatól, állatkifutó,
- g) trágyatároló, komposztáló,
- h) siló, ömlesztettanyag tároló

(5) A kisvárosias lakóterületen – eltérő övezeti előírás hiányában – a kialakítandó legkisebb zöldfelület legalább 1/3 részét többszintes növényállománnyal kell kialakítani.

(6) A kisvárosias lakóterületen a telek területének legfeljebb 25 %-án alakítható ki szilárd burkolat.

(7) A kiegészítő rendeltetésű építményekben meglévő vagy tervezett önálló rendeltetési egységek számát a kisvárosias lakóterület építési övezeteire meghatározott rendeltetési egységek számításánál nem kell beleszámolni.

A 24. § (12) bekezdése szabályozza az Odlúk településrészen tervezett kisvárosias lakóterület vonatkozó Lk-5 jelű építési övezetének egyedi szabályozását az alábbiak szerint:

(12) Az **Lk-5** jelű építési övezetben a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelület legalább 80%-át kétszintű, 20%-át háromszintű növényzet telepítésével kell kialakítani.

A HÉSZ 24. § (2) bekezdése szerint „A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/A. számú táblázata tartalmazza”. A táblázat az Lk-5 jelű építési övezetre az alábbi paramétereket határozza meg:

3/A. számú táblázat – Kisvárosias 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 (%)	épület- magasság (m)
Lk-5	SZ	900	25	60	30	12,5

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 25. § (12) bekezdése szabályozza az Odlúk településrészen tervezett kertvárosias lakóterület vonatkozó Lke-4 és Lke-5 jelű építési övezetének egyedi szabályozását az alábbiak szerint:

(10) Az **Lke-4** és **Lke-5** építési övezetekben a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány a telekterület 60%-a, melynek legalább 80%-át kétszintű, 20%-át háromszintű növényzet telepítésével kell kialakítani.

A HÉSZ 25. § (2) bekezdése szerint „A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/B. számú táblázata tartalmazza”. A táblázat az Lke-4 és Lke-5 jelű építési övezetekre az alábbi paramétereket határozza meg:

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 (%)	épület- magasság (m)
Lke-4	Z	400	10	60	30	7,5
Lke-5	SZ	800	20	60	30	7,5

A HÉSZ 27. §-a tartalmazza a **vegyes területek** építési övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

(1) Jelölt építési hely vagy egyéb építési övezetre vonatkozó előírás hiányában a vegyes terület építési övezeteiben előkertés beépítésű környezetben az előkert 0 méter, de a közterület felőli 5 méteres sávon belül kizárólag portaépület, illetve – ezzel lehetőleg egy épületben elhelyezett – hulladéktároló, kerékpártároló vagy közműlétesítmény kialakítását szolgáló épület helyezhető el, összesen legfeljebb 50 m² beépített alapterülettel.

(2) Vegyes területen 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.

A 28. § pedig a Vt jelű településközpont vegyes építési övezetek előírásairól rendelkezik:

(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.

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

(3) A településközpont területen a melléképítmények közül elhelyezhető:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktároló-tároló,
- önálló – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- gépkocsi és egyéb tároló építmény, vagy ezek épülete,
- antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(4) A településközpont területen nem helyezhető el:

- eltérő övezeti előírás hiányában üzemanyagtöltő,
- nem mobil lakókocsi, lakókonténer,
- feszített, vagy felfújható sátor,
- üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor,
- termelő kertészeti építmény,
- közterületről látható önálló, terepfelületen megjelenő közmű-becsatlakozási vagy közműpótló műtárgy, távközlési berendezés.

- g) állat ól, állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztettanyag tároló,
- j) folyadék és gáztároló.

(5) 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.

(6) Előkert nélküli építési övezetekben új épület utcai homlokzata mentén, a földszinten lakórendeltetést befogadó helyiség (hálószoba, nappali) nem létesíthető.

A 28. § (9) bekezdése szabályozza az Odlúk északkeleti részén tervezett településközpont vegyes terület vonatkozó Vt-3 jelű építési övezetének egyedi szabályozását az alábbiak szerint:

(9) A Vt-3 jelű építési övezet

- a) a településközpont intézményeinek elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,
- b) az építési övezetben a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelület legalább kétszintű növényzettel beültetve létesítendő.

A HÉSZ 28. § (2) bekezdése szerint „A településközpont terület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/D. számú táblázata tartalmazza.”

3/D. számú táblázat – Településközpont terület építési övezet

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Vt-3	SZ	2000	30	20	70	12,5

A HÉSZ 51. §-a tartalmazza a különleges beépítésre nem szánt terület övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

15. Különleges beépítésre nem szánt terület övezetei

51. § (1) A beépítésre nem szánt különleges területek a jellemző használat, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Kb-T – Temetők területe
- b) Kb-Á – Állattartó létesítmények beépítésre nem szánt területe
- c) Kb-R – Rekreációs célú terület
- d) Kb-SpT – Technikai sporttevékenység területe
- e) Kb-BK – Kőfejtő bejáratainak és az azokhoz kapcsolódó pincéknek a területe
- f) Kb-Kt – Burkolt vagy fásított köztér

A 51. § (8) bekezdése szabályozza az Odlúk északkeleti részén, valamint a belső sétány területén tervezett burkolt vagy fásított köztér elnevezésű terület vonatkozó Kb-Kt jelű övezetének egyedi szabályozását az alábbiak szerint:

(8) A burkolt vagy fásított köztér **Kb-Kt** jelű övezete

- a) a pihenést, rekreációt szolgáló, vendéglátó-, szolgáltató-, sport-, a közösségi élethez, rendezvényekhez kapcsolódó építmények, a dísz és pihenőkert rendeltetéshez kapcsolódó építmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,
- b) az övezetben a melléképítmények közül elhelyezhető:
 - ba) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - bb) közműpótló műtárgy,

- bc) hulladéktartály-tároló,
- bd) önálló – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- be) kerti építmény,
- bf) építménynek minősülő zászlótartó oszlop
- c) az övezetben nem helyezhető el:
 - ca) állat ól, állatkifutó,
 - cb) trágyatároló, komposztáló,
 - cc) folyadék és gáztároló,
 - cd) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor,
 - ce) siló, ömlesztettanyag tároló
- d) a telkeken 0 m-es elő-, oldal- és hátsókert megtartása szükséges,
- e) a sétányt kétoldali fasorral és zöldsávval kell kiépíteni,
- f) fásításhoz a tájra jellemző fajokat, vagy azok faiskolai fajtáit, változatait kell alkalmazni.

A HÉSZ 51. § (2) bekezdése szerint „A beépítésre nem szánt különleges terület övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 4. számú melléklet 4/G. számú táblázata tartalmazza.”

4/G. számú táblázat – Különleges beépítésre nem szánt terület övezetei

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%) (**) terepszint alatt	beépítettség (%) (**) terepszint alatt	épület- magasság (m)
Kb-Kt	SZ	2000	12	20	5	4,5

A HÉSZ 43. §-a tartalmazza a zöldterületek övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

(1) A zöldterületek a sajátos használat szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Zkp – Közpark
- b) Zkk – Közkert

(2) A zöldterület övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 4. számú melléklet 4/B. számú táblázata tartalmazza.

(3) A zöldterületen 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) egyéb tároló építmény, vagy ezek épülete

(4) A zöldterületen nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő,
- b) nem mobil lakókocsi, lakókonténer,
- c) feszített, vagy felfújható sátor,
- d) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor,
- e) termelő kertészeti építmény,
- f) közterületről látható önálló, terepfelületen megjelenő közmű-becsatlakozási vagy közműpótló műtárgy, távközlési berendezés.
- g) állat ól, állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztettanyag tároló,
- j) folyadék és gáztároló,
- k) gépkocsitároló építmény, vagy ezek épülete

- (5) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-át háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (6) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról tulajdonosának gondoskodnia kell.
- (7) A zöldfelületek létesítésénél, rehabilitációjánál a növényanyag kiválasztásánál szárazságtűrő, nem szennyezés-érzékeny és nem vattázó fajok telepítendőek.
- (8) Szilárd vagy szilárdított burkolat a zöldterület legfeljebb 15%-át boríthatja.
- (9) Növényi hulladék részére tároló építmény nem helyezhető el.

A 44. § pedig a zöldterület övezeteinek részletes előírásairól rendelkezik:

- (2) A Zkk jelű övezetbe a 6000 m²-nél kisebb területű zöldterületek tartoznak.
- (3) Az övezet
- a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), sportépítmények, vendéglátó, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények valamint köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.) elhelyezésére szolgál,
 - telkein a zöldfelületeket legalább 85 %-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.”

A HÉSZ 43. § (2) bekezdése szerint „A zöldterület övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 4. számú melléklet 4/B. számú táblázata tartalmazza.”

4/B. számú táblázat – Zöldterület övezetei

Övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Zkk	SZ	1000	15	60	3	4,5

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 is kijelölésre kerül, ezért biológiai aktivitásérték pótlása is 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 felől, valamint a Vereckei utcáról érhető el. A Falu településrészrel a Fő utca biztosítja a közvetlen kapcsolatot. A terület vasúton csak közvetetten érhető el, a vasútállomás az Odlúk településrésztől távol van.
- Az Odlúk területét határoló utak megfelelő szabályozási szélességgel rendelkeznek, amelyek a várható forgalom lebonyolítására alkalmasak.
- 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.
- Az Odlúk területéhez délkelet felől közvetlenül további településközpont vegyes terület építési övezetibe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez a tervezett igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató jellegű fejlesztés szervesen kapcsolódik.
- A tervmódosítással érintett terület tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.

- Az Odlúk 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 településkép-védelem érdekei.
- A területen az épületek elhelyezésénél és az építési hely meghatározásánál figyelembe veendő a Vereckei utca mentén húzódó 20 kV-os távvezeték és a gázvezeték védőtávolsága.

2.5. A készülő Településfejlesztési koncepció Odlúk területére vonatkozó javaslatai

Tárnok nagyközség Településfejlesztési koncepciója jelen módosítással párhuzamosan kerül megújításra. A koncepció Településfejlesztési javaslatok című fejezete így ír az Odlúk településrész területén javasolt fejlesztésekről.

2. Településközpont

Az Odlúk terület beépítésével lehetőség nyílik az öt település-rész egységeként létrejövő Tárnok központjának megvalósítására. E területen létrejöhet a főutca, szerves kapcsolatot létesítve a Benta völgyével, a Hazatérők útja melletti szabadidő funkciójú területfejlesztéssel és a meglévő lakóterületekkel. A főutca kiszélesedésével létrejöhet a részekből integrált, eggyé váló település főtere, ahol elhelyezhető lesz a jövő intézményközpontja, az új községháza, az oktatási és kulturális létesítmények. A főutca a Dózsa György úthoz és a Hazatérők útjához köztér létesülésével csatlakozzon. A közterület vonalvezetése, a keresztutcák kapcsolata hozzon létre emberközeli beépítés befogadására alkalmas telekosztást. A településközpont Hazatérők útja felé való kiterjesztése integrálja a tervezett sport- és szabadidő központot, valamint az új általános iskolát/szakgimnáziumot. A településközpont részét képezi a Polgármesteri Hivatal épülete mögött az új bölcsőde és óvoda.

Az Odlúk Falu felőli részén a telekosztás és a szabályozás kapcsolódjon a meglévő szomszédsághoz. A Vereckei utca szabályozása készítse elő a Hazatérők útjával való összeköttetést, 22 méter szabályozási szélességgel, vegyes övezeti területfelhasználással az út mindkét oldalán. Az új telkeken lehet 9-10 méteres építménymagasság, maximálisan 4 épület, lakásonként 1,5 db autóparkoló/lakás, elsősorban terepszint alatt elhelyezve (100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló).

Az új tömb belső útjai kétirányú forgalomra, párhuzamos parkolásra, fasorra és járdákra legyenek méretezve. Telkenként maximálisan 1 terepszint alatti mélygaráznál 2 db behajtó legyen, és minden szükséges parkoló telken belüli elhelyezése legyen előírva.

A beépítés 40%, zöldfelület 20%. A vezérszinten 3 méter tiszta belmagasság legyen előírás a későbbi városias funkciók befogadására.

Az Odlúk középső sávja legyen intézmények számára fenntartva. A szabályozás az oktatási létesítmények elhelyezését tegye lehetővé 50% beépítéssel, 15% zöldfelülettel, 12 méter építmény magassággal.

3.1. A javasolt termvmódosítás

3.1.1. A Településszerkezeti terv módosító javaslata

A jelen termvmódosítással érintett Odlúk településrész a Településszerkezeti tervben részben a beépítésre szánt Lk és Lke jelű lakó- és Vt jelű településközpont vegyes területbe, részben beépítésre nem szánt Zkk jelű zöldterület és Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér elnevezésű területfelhasználási egységbe tartozik.

Az Odlúk területére vonatkozó termvmódosítás során a TSZT-en a terület a jelenlegihez hasonló területfelhasználási egységekbe kerül besorolásra, csupán a településrész belső szerkezete, feltáró sétányának és útjainak hálózata változik meg kis mértékben, és ezzel párhuzamosan a különböző egységek lehatárolása. 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 is kijelölésre kerül, ezért biológiai aktivitás érték pótlása is szükségessé válik. Ennek számítása jelen dokumentáció 3.2. fejezetében található.



Tárnok nagyközség Településszerkezeti tervének módosító javaslata az Odlúk településrészre vonatkozóan

A Településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési javaslatoknak megfelelően került kialakításra az Odlúk területének belső úthálózata és a feltáró utak által lehatárolt tömbök területfelhasználása.

A kiindulást az Álmos utcai, teljesen beépült lakóteleksorhoz délkelet felől csatlakozó új, már kialakított teleksor és az annak kiszolgálását biztosító délnyugat – északkelet irányú utca képezte. A környező területeken élő lakosság igénye alapján az Önkormányzat úgy döntött, hogy ebben a területsávban nem ad lehetőséget a családiházak jellegűnél intenzívebb beépítésre a jelenleg még hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően, hanem e sávban is csak kertes, családiházak beépítést engedélyez. Ennek megfelelően ez a teljes teleksor a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe került besorolásra.

Az Odlúk további területrészei részben intenzívebb beépítésű kisvárosias lakóterületnek, részben településközpont vegyes területnek adnak helyet. A két különböző területfelhasználási egység lehatárolását a feltáró úthálózat határozta meg. A városrendezési elképzelések szerint **a terület hosszában két széles, szinte sétányként is működő út vezet végig a Dózsa György úttól egész a Fő utca vonaláig.** E két út tárja fel a terület középső sávjában elhelyezhető fontosabb, települési szintű ellátást biztosító intézményeket. **A két út között kialakuló középső sáv** – mint ahogy a koncepció is megfogalmazta – a nagyközség egyik legfontosabb útját képező **Dózsa György úthoz egy nagyméretű köztérrel kapcsolódik. Ez a területrész a Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér elnevezésű területfelhasználási egységbe sorolható.** E városi tér jellegű közterület biztosítja a településrész vonzó kapuját, szinte beszívva az arra járókat egy kis pihenésre, beszélgetésre, ügyei intézésére. **A köztér mögötti sávban kijelölt Vt jelű településközpont vegyes területen épülhetnek fel majd ütemezetten a település ma még hiányzó, vagy jelenlegi helyén kedvezően megújulni nem tudó intézmények,** esetleg egy új Polgármesteri Hivatal, egyéb közösségi létesítmények, egy nagyobb üzletház vagy bevásárlóközpont, egy zárt, fedett piac, a terület vonzerejét jelentő, külső teraszokkal kialakított vendéglátó és szolgáltató létesítmények. Ezen intézmények megvalósítására a terv két nagyobb tömböt jelöl ki, amelyek mellett, **a határoló belső utcák mentén Zkk jelű közkerti sávok is kialakításra kerülnek** a kedvezőbb környezet megvalósíthatósága érdekében.

Ezeket túlmenően a középső sáv „hátsó” részén, a Benta-patak környezetének természetközeli területéhez kapcsolódóan egy nagy Zkk jelű közkert is helyet kap, ahol a pihenés, a rekreáció számára biztosít teret az új településközpont.

A középső intézményi sávtól északra, az Álmos utca környezetében kialakult lakóterületekhez kapcsolódva a terv szintén lakóterület kialakítására tesz javaslatot, de a családiházak jellegű kertvárosias lakóterület és a sűrűbb beépítésű, magasabb épületállománnyal tervezett településközpont vegyes területsáv közötti átmenetet megteremtve **Lk jelű kisvárosias lakóterületeket** jelöl ki a TSZT.

A középső sávot délről határoló széles úttól délkeletre, a Vereckei utca vonaláig Vt jelű településközpont vegyes terület kerül kijelölésre, szintén az átmenet biztosítása érdekében a Tárnokliget területén már korábban meghatározott településközpont vegyes területek felé, amelyek azonban még inkább családiházak lakóterületi jellegben épültek be. E területsávban korszerű többlakásos lakóépületek valósulhatnak meg, amelyen belül különböző szolgáltatások, kisebb kereskedelmi és vendéglátó egységek is helyet kaphatnak.

A Vereckei utca északi szélén egy keskeny Zkk jelű közkertbe sorolt zöldsáv húzódik végig az ott haladó elektromos távvezeték védősávjának biztosítása érdekében.

3.1.2. A Szabályozási terv módosító javaslata

Az ismertetett városrendezési elképzelések alapján készülő Településszerkezeti tervnek megfelelően készül a Szabályozási terv módosító javaslata.

Az Álmos utcai lakóteleksorhoz délkelet felől csatlakozó új, már telekalakítási eljárással kialakított teleksor a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység két külön építési övezetbe sorolható. A hatályos SZT alapján a teleksor **Dózsa György út felőli végén két telek** a főút felé fordul, és az egyik már be is épült. E két telek **az Lke-5 jelű építési övezetbe tartozik,** és ez a besorolás jelen módosítás során nem változik. Ehhez hasonlóan már kialakult a Tass utca és a Fő utca közötti négy telek és a Tass utcától délnyugatra fekvő két ingatlan, amelyek szintén az **Lke-5 jelű építési övezetbe tartoznak.** Ezek közül a Fő utcai két telek már szintén beépült.

E teleksort csupán a további telkek vonatkozásában érinti változás. **A hatályos SZT-en sorházak beépítésre szánt, Lke-4 jelű építési övezetbe sorolt teleksorok a Kond utca két oldalán jelen módosítás során családiházak beépítési jellegben tervezettek,** és ennek megfelelően az Álmos utcai teleksor építési övezetéhez igazodó **Lke-3 jelű építési övezetbe kerülnek besorolásra.** Így e tömbök egységes beépítési jellege biztosítható.

A kertvárosias lakóterülettől délkeletre tervezett teleksor a kisvárosias lakóterület Lk-6 jelű, újonnan meghatározásra kerülő építési övezetbe kerül besorolásra.

Az Odlúk középső sávjában kijelölt Vt jelű településközpont vegyes terület településközpont-hoz méltó beépítéséhez a hatályos HÉSZ nem tartalmaz megfelelő építési övezetet, ezért e sávban **egy új, a Vt-15 jelű építési övezet kerül meghatározásra.**

Szintén új építési övezetbe sorolható a középső sávot délről határoló széles úttól délre, a Vereckei utca vonaláig húzódó **Vt jelű településközpont vegyes terület,** amely számára a **Vt-14 jelű építési övezet kerül meghatározásra.**

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

3.1.3. A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata

Az Odlúk Önkormányzat tulajdonában álló területének szervezett fejlesztése a már évek óta tartó tervezés ellenére még nem kezdődött meg. Az Önkormányzat az elmúlt években úgy döntött, hogy kicsit másképp kívánja a területet hasznosítani, ezért vált szükségessé jelen módosítás. A területen kialakuló területfelhasználási egységek nem változnak, de ezek területi lehatárolása, és a kijelölt építési övezetek módosulnak jelen javaslat alapján. Az előző fejezetrészekben leírtak szerint a területen belül zöldterületekbe ágyazott kertvárosias és kisvárosias lakóterületek és településközpont vegyes területek kerülnek kijelölésre.

Az Álmos utcai lakóteleksorhoz délkelet felől csatlakozó új teleksor Dózsa György út felőli végén kialakított két telek, valamint a Tass utca és a Fő utca közötti négy telek és a Tass utcától délnyugatra fekvő két ingatlan az Lke-5 jelű építési övezetbe tartozik. E telkek övezeti besorolása nem változik a hatályos SZT-hez képest. Az övezetre vonatkozó paramétereket a 2.3.3. fejezet ismerteti. Az Lke-5 jelű építési övezetbe összesen 6 db., kb. 900-950 m²-es telek tartozik, amelyeken a maximális 2-2 lakással számolva összesen 6 lakóépület (amelyből már 3 megvalósult), 12 lakás építhető.

Az ugyanebben a sorban fekvő köztes telkek a hatályos SZT szerint a sorházaz beépítésű Lke-4 jelű építési övezetbe tartoznak, de jelen tervmódosítás során ezek az ingatlanok **az Lke-3 jelű építési övezetbe kerülnek átsorolásra**. A területre változatlanul érvényben maradnak a lakóterületekre, illetve a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó, a 2.3.3. fejezetben idézett előírások. Az építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereit meghatározó, a rendelet mellékletét képező, alábbi 3/B. számú táblázaton kívül egyéb különleges előírás nem vonatkozik az Lke-3 jelű építési övezetre.

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 (%)	épület- magasság (m)
Lke-3	O	800	20	50	30	5,5

Ebben a sávban 12 db kb. 20 méter széles és kb. 45 méter mély, kb. 900 m² nagyságú lakótelek került kialakításra. A HÉSZ 25. § (5) bekezdésének a) pontja alapján „a kialakítható legkisebb telekterület másfélszeresénél kisebb telken 1 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el,” így a telkeken 1-2 lakásos lakóépületek megvalósítására van lehetőség. Ez legfeljebb **12 lakóépület, 24 új lakás** építését jelenti az Lke-3 jelű építési övezetbe sorolt területsávban.

Az e teleksortól délkeletre tervezett kisvárosias lakóterület szintén egyetlen teleksorból áll, amelyben összesen **10 ingatlan** kialakítása javasolt 39-40 méteres szélességgel, kb. 53 méteres mélységgel. A telkek nagysága így 2130 m² körüli. Mivel a hatályos HÉSZ nem tartalmaz olyan kisvárosias lakóövezetet, amely megfelelne e teleksor javasolt beépítésének, ezért egy **új építési övezet meghatározása szükséges** jelen módosítás során. A HÉSZ kialakult rendszeréhez igazodva ez **az építési övezet az Lk-6 jelet kapja**, és a vonatkozó telekalakítási és beépítési paraméterek az alábbiak szerint javasolhatók: a kialakítható legkisebb teleknagyság az Lk-6 jelű építési övezetben 2000 m², a minimális telekszélesség 35 méter. A telken az épületek szabadonálló beépítésmód szerint helyezhetők el. A legnagyobb beépítettség terepszint felett és terepszint alatt egyaránt 40%, a kialakítható zöldfelület minimális aránya 30%. A megengedett legnagyobb épületmagasság az építési övezetben 7,5 méter. Az elő- és oldalkert egyaránt 5 méter.

A HÉSZ kisvárosias lakóterület építési övezeteiről szóló 24. §-a kiegészítendő egy új (13) bekezdéssel:

„(13) Az Lk-6 jelű építési övezetben

- a telkeken 5 m-es elő-, és oldalkert megtartása szükséges,
- telkenként 1 fő rendeltetésű épület, összesen legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység alakítható ki,
- a megvalósuló létesítmények parkoló-igénye telken belül elégíthető ki, 100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló/lakás, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló/lakás kialakításával.

A fenti előírások figyelembevételével legfeljebb 10 lakóépület, 40 új lakás épülhet az Lk-6 jelű építési övezetbe sorolt területsávban.

A HÉSZ 24. § (2) bekezdése szerint „(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/A. számú táblázata tartalmazza.” Az új Lk-6 jelű építési övezet szabályozása érdekében e táblázatba beillesztendő az új építési övezet alábbi telekalakítási és beépítési paramétereit:

3/A. számú táblázat – Kisvárosias 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 (%)	épület- magasság (m)
Lk-6	SZ	2000	35	30	40	7,5

A Vereckei utca mentén tervezett településközpont vegyes területen a javasolt beépítés szintén egy új építési övezet meghatározását igényli. Az e sávban kialakításra kerülő **10 ingatlan a Vt-14 jelű építési övezetbe** sorolandó.

A HÉSZ tervezete szerint a kialakítható legkisebb teleknagyság a Vt-14 jelű építési övezetben 1600 m², a minimális telekszélesség 35 méter. A telken az épületek szabadonálló beépítésmód szerint helyezhetők el. A legnagyobb beépítettség terepszint felett és terepszint alatt egyaránt 40%, a kialakítható zöldfelület minimális aránya 20%. A megengedett legnagyobb épületmagasság az építési övezetben 10 méter. Az elő- és oldalkert egyaránt 5 méter.

A tárgyi terület önkormányzati elképzelések szerinti beépíthetősége érdekében a HÉSZ Településközpont vegyes terület építési övezeteiről szóló 28. §-a kiegészítendő egy új (20) bekezdéssel, ami a Vt-14 jelű építési övezet egyedi előírásait tartalmazza az alábbiak szerint:

„(20) A Vt-14 jelű építési övezet

- több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és szállásférőhely szolgáltató rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,*
- a telken 5 m-es elő-, és oldalkert megtartása szükséges,*
- telkenként legfeljebb 2 fő rendeltetésű épület, összesen 12 önálló rendeltetési egység alakítható ki,*
- az építési övezetben megvalósuló létesítmények parkoló-igénye telken belül elégíthető ki, 100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló/lakás, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló/lakás kialakításával,*
- telkenként legfeljebb 1 terepszint alatti mélygarázs építhető, amelyhez összesen 2 db behajtó létesíthető.”*

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.” Az új Vt-14 jelű építési övezet szabályozása érdekében e táblázatba beillesztendő az új építési övezet alábbi telekalakítási és beépítési paramétereit:

3/D. számú táblázat – Településközpont terület 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 (%)	épület- magasság (m)
Vt-14	SZ	1600	35	20	40	10,0

A telekalakítási javaslatunk szerint a kialakítható telkek 39-40 méter szélesek és 45, illetve 49 méter mélyek, így nagyságuk 1700 és 2000 m² között alakul. **A Vt-14 jelű építési övezetben javaslatunk szerint telkenként 2 fő rendeltetésű épület, telkenként összesen legfeljebb 12 önálló rendeltetési egység alakítható ki.** Ez az előírás a 10 ingatlanon összesen **legfeljebb 120 lakás vagy egyéb rendeltetési egység** megvalósítását teszi lehetővé.

A legintenzívebben beépíthető terület rész az **Odlúk középső sávja**, amely szintén egy új építési övezet létrehozását igényli. E terület a **Vt-15 jelű építési övezetbe** sorolandó, amelynek telekalakítási és beépítési paraméterei az alábbiak szerint javasolhatók: a kialakítható legkisebb teleknagyság 1800 m², a minimális telekszélesség 30 méter. A telken az épületek szabadonálló beépítésmód szerint helyezhetők el.

A legnagyobb beépítettség terepszint felett és terepszint alatt egyaránt 50%, a kialakítható zöldfelület minimális aránya 15%. A megengedett legnagyobb épületmagasság az építési övezetben 16 méter. Az elő- és oldalkert mérete nem kerül meghatározásra.

A tárgyi terület önkormányzati elképzelések szerinti beépíthetősége érdekében a HÉSZ Településközpont vegyes terület építési övezeteiről szóló 28. §-a kiegészítendő egy új (21) bekezdéssel, ami a Vt-15 jelű építési övezet egyedi előírásait tartalmazza az alábbiak szerint:

„(21) A Vt-15 jelű építési övezet

- a) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és művelődési intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és szállásférőhely szolgáltató rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,*
- d) az építési övezetben megvalósuló létesítmények parkoló-igénye telken belül, terepszint alatt elégíthető ki, 100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló/lakás, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló/lakás kialakításával,*
- e) telkenként legfeljebb 1 terepszint alatti mélygarázs építhető, amelyhez összesen 2 db behajtó létesíthető.”*

A településközpont terület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit tartalmazó 3. számú melléklet 3/D. számú táblázata kiegészítendő az új Vt-15 jelű építési övezet alábbi telekalakítási és beépítési paramétereivel:

3/D. számú táblázat – Településközpont terület 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 (%)	épület- magasság (m)
Vt-15	SZ	1800	30	15	50	16,0

A telekalakítási javaslatunk szerint a kialakítható telkek változó szélességi és mélységi méretekkel rendelkeznek, nagyságuk 1800 és 3500 m² között alakul. **A Vt-15 jelű építési övezetben nem teszünk javaslatot a telkenként kialakítható fő rendeltetésű épületek számának korlátozására, mert célszerűen azt a felmerülő igények határozzák meg.** A közműellátás biztosítása érdekében mégis szükséges egy becslés a kialakítható önálló rendeltetési egységek vonatkozásában, ezért **a kialakításra javasolt 4 ingatlanon összesen legfeljebb 120 egyéb rendeltetési egység** megvalósításával számolunk.

Az új településközpont zöldterületei – jellegüktől függően – a beépítésre nem szánt zöldterületek már hatályos HÉSZ-ben meglévő különböző övezeteibe sorolhatók. **Az Odlúk hosszában tervezett két széles feltáró út között kialakuló középső sáv Dózsa György úthoz csatlakozó nagyméretű közttere a Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér elnevezésű övezetbe sorolható. Az övezetre a HÉSZ 51. §-ának (8) bekezdése vonatkozik. A többi zöldterület a Zkk jelű közkert övezetbe tartozik, amit a HÉSZ 44. § (3) és (4) bekezdése szabályoz.**

A fentiekén túl az Odlúk területére vonatkozó módosítás miatt a HÉSZ-nek az 1. § (3) bekezdése is módosul, amelynek során a rendelet felsorolt mellékletei kiegészülnek egy új, az SZT-M-3/2020 jelű Szabályozási tervvel, valamint a kiegészített jelmagyarázattal, és így az eredeti Szabályozási terv Odlúk területére vonatkozó normatartalma helyébe a rendelet-tervezet 8. §-ának megfelelően az SZT-M-3/2020 jelű terv normatartalma lép.

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 az Odlúk 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 az Odlúk jelen módosítással érintett területétől keletre, kissé távolabb húzódik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határa. Mivel azonban a módosítás során csupán a már korábban kijelölt területfelhasználási egységek területen belüli lehatárolásai változnak meg, a javaslat az ökológiai folyosó természeti értékeinek védelmét nem befolyásolja károsan.

A tervezett közterek, valamint a burkolt vagy fásított köztér zöldfelületi kialakítása során a közelben húzódó Benta-patak környezete ökológiai folyosójának növényzetéhez igazodó, őshonos fa- és cserjefajok alkalmazása kívánatos, az özönfajok alkalmazása tilos a természeti értéket képviselő terület 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 8. § (2) b) bekezdése szerint:

„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (továbbiakban BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Továbbá a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (9) bekezdése kimondja:

„A Településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.”

Mivel az Odlúk területén korábban kijelölt területfelhasználási egységek nagyságának és lehatárolásának módosítása minimális mértékben új beépítésre szánt terület kijelölésével jár (annak ellenére, hogy jelen tervmódosítás során jóval nagyobb zöldterületek kerülnek összességében kijelölésre), ezért a BIA érték számítását el kell végezni. Az Odlúk területén jelen módosítás során összesen $6225 \text{ m}^2 = 0,62 \text{ ha}$ új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A település biológiai aktivitás értékének szinten tartása érdekében a jogszabályban előírt kompenzáció az Odlúk területén belül kijelölt Zkk jelű közkert területeken biztosított.

A területen belül a BIA érték pótlásán kívül biztosítani kell a BATrT előírása alapján az új beépítésre szánt terület 5%-ának megfelelő nagyságú zöldterület kijelölését is. Az új beépítésre szánt terület nagysága 6225 m^2 , ennek 5%-a $311,25 \text{ m}^2$, kerekítve 311 m^2 .

A tervezési területen belül a hatályos tervhez képest 9027 m^2 (0,9 ha) nagyságú új zöldterület, közkert kerül kijelölésre, így a BATrT törvényi előírása is betartásra kerül. (Az erre vonatkozó számítást a dokumentáció 5.4. fejezete ismerteti.)

A BIA érték az egyes területfelhasználási egységek tekintetében jelen felülvizsgálat során az alábbiak szerint módosul:

Területfelhasználási egység	Terület-felhaszn. egység jele	Érték mutató	Terület ha-ban változás előtt	Terület ha-ban változás után	Aktivitás érték változás előtt	Aktivitás érték változás után	Aktivitás érték változása
Kertvárosias lakóterület	Lke	2,7	2,61	1,84	7,05	4,97	
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,2	5,08	2,07	6,10	2,48	
Településközpont vegyes terület	Vt	0,5	1,32	3,08	0,66	1,54	
Közúti közlekedési terület	KÖu	0,6	1,48	2,99	0,89	1,79	
Közkert	Zkk	6,0	0,40	1,31	2,40	7,86	
Burkolt vagy fásított köztér	Kb-Kt	0,3	0,73	0,33	0,22	0,10	
Aktivitás érték változás			11,62	11,62	17,32	18,74	+1,42

A fenti táblázatban felsorolt BIA értékeket az ÖTM rendelet 1. melléklete alapján vettük figyelembe.

A Biológiai Aktivitás Érték számítás táblázatában felsorolt értékeket összesítve, és figyelembe véve a 11/2021. (III.2.) számú ök. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás során megmaradt értéket (+0,37 pont), a jelenlegi módosítás után **a település tovább „görgethető” biológiai aktivitás értéke +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 az Odlúk területét, és nem része az országos ökológiai hálózatnak sem.

Az Odlúk településrész módosítással érintett területe jelenleg még beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt áll, és meghatározó növényzet nem található a tárgyi ingatlanokon, ami a környező lakóterületek vonatkozásában kedvezőtlen területhasznosítás. Az érvényben lévő településrendezési eszközök a jelen módosító javaslatához hasonló területfelhasználást tartalmaznak, de a kialakítandó zöldfelületek nagysága jelentősen, közel 1 hektárral megnő a javasolt módosítás révén. Az Odlúk tervezett területfelhasználása egy zöldterületekkel átszőtt, korszerű, kedvező környezetet biztosító településközpont megvalósítására ad lehetőséget.

Az Odlúk területének közelében húzódó ökológiai folyosó övezetének védelme a tervben szereplő, intenzív növénytelepítéssel tervezett közterületek megvalósításával biztosítható. A szabályozásban foglaltak és az előírt javaslatok betartásával zavaró környezeti hatás és természetkárosítás nem valósul meg a tervezett módosítások következtében. Az általános természetvédelmi szempontoknak megfelelően a megvalósuló zöldterületek kialakítása során figyelembe kell venni a Benta-patak környezete ökológiai folyosójának közelségét. Az őshonos fa- és cserjefajok alkalmazásán és az özönfajok alkalmazásának tilalmán túl célszerű a kertépítészeti tervek szerkezetét úgy kell alakítani, hogy az Odlúk középső, intenzív beépítésű, a települési szintű intézményeknek helyet adó területsávjának az ökofolyosóhoz közelebbi részén kerüljön megvalósításra a tervezett 5,1 ha kiterjedésű közkert a legjobb környezeti határfokú növénytelepítéssel (pl. többszintes fa- és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok stb.).

A városrendezés alapgondolata az volt, hogy a teljes fejlesztéssel érintett terület két széles feltárási útra szerveződjön, amelyek a gépkocsi forgalom balesetmentes elvezetésén túlmenően zöldfolyosóként is szolgáljanak. A belső intézményi sávától délre tervezett utca 16 méteres szabályozási szélessége lehetőséget nyújt egy kétirányú forgalomra, helyenként út menti parkolásra is alkalmas közlekedési sáv kialakítására kétoldali fasorral. A központi intézményterületről északra kialakításra kerülő közterületi sáv ezen túlmenően egy intenzív növénytelepítéssel tervezett zöld folyosóként, fásított sétányként, árnyékos kerékpárútként működhet, összekötve a széles zöldsávokkal kialakított Dózsa György út vonalát a Benta-patak tágabb, természetközeli térségével. E sávban a forgalomcsillapítás eszközei alkalmazandók annak érdekében, hogy a közterület sétány jellege kerülhessen hangsúlyozásra, de a területen megvalósuló intézmények és lakások gépkocsival történő kiszolgálása se lehetetlenüljön el. A zöldsáv kiválóan alkalmas a szomszédos területeken felépülő vendéglátóhelyek kerthelyiségeinek, üzletek, szolgáltatások esztétikus, szabadtéri előtereinek megvalósítására.

A terület tengelyét alkotó fásított sétányra fűzhető fel a középső intézményi sáv kapujaként a Dózsa György út mentén kialakításra kerülő burkolt köztér, ahol a területet igénybe vevő lakosság rövidebb idejű pihenése, a találkozások, emberi kapcsolatok tereit kell biztosítani. Természetesen ez a terület is növényekkel tarkított, de elsősorban épített környezet, amelynek megvalósítása során a környezetbarát anyaghasználat, a korszerű formavilág, a tájbaillő növénytelepítés és a természetes energiaforrás felhasználása (pl. napelemes közvilágítási és térfigyelő rendszer alkalmazása) elengedhetetlen. A település egyik gerincvonalát képező Dózsa György út mentén e terület látványa az egyik meghatározó eleme az Odlúk fejlesztésének, így az esztétikus megjelenés alapkövetelmény.

Szintén a központi tengelyre fűzhető fel a terület északkeleti részén, a középső intézményi sáv vonalában kialakításra kerülő közkert. A fél hektár nagyságú zöldterület nem csak az új településközpont használoinak kiszolgálását biztosítja, hanem az egész falu lakossága számára nyújt pihenési, kikapcsolódási lehetőséget. A közparkként funkcionáló terület tematikus játszóterekkel, pihenőkkel, kisebb területigénnyel járó sportolási létesítményekkel állhat a lakosság rendelkezésére, és lehetőséget nyújthat rekreációra, de egyben aktív tevékenységekre is. A tervezett közterekben intenzív növénytelepítéssel kell az új településközpont zöldsávjait, valamint a legnagyobb kiterjedésű zöldterületét vonzóvá, kellemes környezetté alakítani. A pihenőpark zöldfelületeit legalább 85 %-os növényzeti fedettséggel, ennek jelentős részét lehetőleg 3 szintes növényzettel kell kialakítani.

A Dózsa György út mellett a meglévő fiatal fasor megőrzendő, s a járda, valamint a terület tengelyvonalait képező három széles utca csatlakozásának kiépítését követően összefüggő zöldsávval egészítendő ki.

Az Odlúk fejlesztéssel érintett területén belül a kialakuló, a Falu és a Liget településrész szerves összekapcsolását szolgáló keresztutcák is 16 méteres szabályozási szélességgel tervezettek, ami a déli hossztengetyhez hasonlóan kétirányú forgalomra, helyenként útszéli parkolásra is lehetőséget nyújt, és a kétoldali zöldsávok, fasorok megvalósítása is biztosított. Utcafásításhoz a tájra jellemző, a kisvárosi környezetbe illeszkedő szárazságtűrő, nem vattázó fajtákat kell ültetni.

Az intézményi és lakótömbök zöldfelületei a telekosztásoktól függően alakíthatók ki. A terület északnyugati sávját képező kertvárosias lakóterület teljes területalakításánál kisebb, önálló kertek épülnek. Ezek esztétikus kialakítása is hozzájárul az Odlúk összképéhez, különösen az előkertek intenzív növénytelepítése meghatározó. A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben 50 illetve 60%-os kötelező zöldfelület kialakítása kötelező.

Az egyedi telkeknél kedvezőbb a tömbtelkes (lakóparkos) telekalakítás, mert így összefüggő, közösségi használatra alkalmas, egységes zöldfelületek alakíthatók ki. A kisvárosias lakótömbök zöldfelületein így medence, kisebb labdapályák, összefüggő játszó- és pihenőhelyek építhetők ki. A kisvárosias lakóövezetekben a minimális zöldfelületi arány 30%, melynek legalább 1/3 részét többszintes növényállománnyal kell kialakítani a terület biológiai aktivitásának megőrzése, s a kedvező mikroklíma megteremtése érdekében. A 3 szintes növényzet egyben biztosítja az eltérő kerhasználat elhatárolását (játékterek, labdapálya, lakókertek zavartalan működését). A kisvárosias lakóterületen a telek területének legfeljebb 25 %-án alakítható ki szilárd burkolat, amelyet elsősorban lélegző burkolatokkal kell megoldani.

A településközpont vegyes területbe sorolt Vereckei út menti teleksor 20% minimális zöldfelülettel létesítendő, a középső intézményi sávban az előírás 15%. 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.

E két területszáv telkeinek szabad felületeit legalább kétszintes (fásított gyepes felületek), de ahol lehet, háromszintes (fás, bokros) növényzettel beültetve kell kialakítani.

A Vereckei utca mentén kijelölt zöldsáv köztertként tervezett, de funkciója az ott húzódó elektromos vezeték biztonsági sávjának megtartása, így a növénytelepítés során a közművek biztonsági övezeteire vonatkozó előírásokat be kell tartani.

3.4. Közlekedés

Az Odlúk területét délnyugatról a Dózsa György út határolja, amely a 81104 jelű bekötőút része és Tárnok egyik legfontosabb helyi főútja. Ez az út biztosítja a kapcsolatot az M7 autópálya és a 7. számú főút között. A 26,5 méteres szabályozási szélességű úton jelentős személy- és tehergépjármű forgalom figyelhető meg. A fejlesztéssel érintett terület feltárása a Dózsa György úton keresztül történhet. Innen lehet gépjárművel megközelíteni a belső területrészeket, a gyalogos és kerékpáros forgalom nagy része is ebből az irányból várható.

A Dózsa György úton helyközi autóbusz jár. A fejlesztéssel érintett területet igénybe vevők részére a tömegközlekedés biztosítása elengedhetetlen, amelyhez új megállóhely létesítése válik szükségessé az Odlúk területe mellett a Dózsa György úton. Ennek célszerű helye a gyalogos sétány végénél jelölhető ki, ahol az út két oldalán autóbuszöböl létesítendő.

A terv-módosítás során a Dózsa György út szabályozási szélessége nem változik, viszont a kedvező szélességű gyalogos járda létesítése érdekében az út jobb oldalán meglévő nyílt árok csapadékvíz-csatornává építendő át.

A terület délkeleti szélén húzódik a tervezett helyi gyűjtőút kategóriába sorolt Vereckei utca. A Tárnok jelenleg elkülönült településrészeinek távlati összekötését biztosító út a hatályos Szabályozási tervben 22 méteres szabályozási szélességgel szerepel. Jelen módosító javaslat az utca mellett húzódó elektromos vezeték biztonsága érdekében az út szabályozási szélességét kissé lecsökkentve 20-21 méteres szélességet szabályoz, de a közlekedési területtől északra a vezeték védősávjában zöldterületet jelöl. A kijelölt közkert szélessége a Dózsa György út és az Egyenlőség utca közötti szakaszon 4, a Fő utcáig tartó szakaszon pedig 8 méter, így az út teljes szélessége a zöldsávval együtt minimum 24 méter. Ez az út egy tervezett kerékpárút befogadására is alkalmas, de kétoldali faszor és út menti parkolás is megvalósítható e szélességen belül.

A terület északkeleti határát a Fő utca folytatásaként a Kis sor képezi, amelynek tervezett szabályozási szélessége 14-15 méter.

Az Álmos utcával párhuzamosan már kialakított utca jelenlegi szélessége 12 méter, de tervjavaslatunk szerint ennek a lakóutcának a szélesítése is tervezett. Az utca szabályozási szélessége a Tass utca vonaláig 16 méter, a Tass utca és a Fő utca közötti szakaszon 14 méter. Ez a szélesség is lehetőséget biztosít az út menti parkolásra még az előírt kétoldali faszor megvalósításával együtt is.

A Kond utca és a Szabadság utca, valamint a Tass utca és az Egyenlőség utca közötti két keresztutca vegyeshasználatú utcaként „lakó- és pihenőövezet”-ként működik. Tervezett szabályozási szélességük 16 méter, amely – mint említettük – kétoldali parkolást tesz lehetővé. Az utcákban faszorok telepítendők.

A tervezési terület hosszában két északkelet - délnyugati irányú, 16 méter széles út tervezett. Ezek a feltárási utak biztosítják a terület belső részeinek megközelíthetőségét a Dózsa György út irányából, és teremtik meg az összeköttetést a Benta-patak természetközeli zöldterületeivel. A délebbre vezetett út a többi, már ismertetett lakóutcahoz hasonlóan 16 méteres szabályozási szélességű, ahol az út menti, kétoldali parkolás lehetősége adott. Az utca mindkét oldala fásítandó.

A másik hosszanti út nem csak a gépkocsiforgalomra tervezett, hanem itt az út mellett gyalogos sétány és kerékpárút is kiépítendő. Ennek érdekében a 16 méter szabályozási szélességű út délkeleti szélén egy 9 méter széles zöldsáv is lehatárolásra kerül, így a közterület teljes szélessége 25 méter. Ez a fásított sétánnyal együtt tervezett közút kedvező lehetőséget biztosít mind a gépjármű, mind a gyalogos és kerékpáros forgalom elvezetéséhez. Az út mentén kétoldalt faszor telepítendő, és a parkolás is biztosítható.

A sétány délnyugati végénél a Dózsa György úton 2,0 m széles közepső védőszigettel kialakított gyalogos átkelőhely létesítendő, ahol középen a kerékpárosok számára is biztosított a megállási lehetőség. Ugyancsak kijelölt gyalogátkelőhely létesítendő a sétány észak-keleti végénél, a Kis sornál a szomszédos zöldterületek felé. Itt célszerű az átkelőhelyet küszöbvel kombinálva kialakítani.

Tárnokon gyakori a kerékpárhasználat. A belső utcákban a kis közúti forgalom miatt nem célszerű önálló kerékpárutakat építeni, de az említett sétány mentén és a Vereckei utca mellett javasolt. E településközponti területen gondolni kell a kerékpárok elhelyezési lehetőségeinek a biztosítására is, és jelentős számú kerékpár számára kell parkolóhelyet megvalósítani, elsősorban a tervezett intézmények, közkertek, valamint a Dózsa György utca melletti köztér határai mentén.

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.

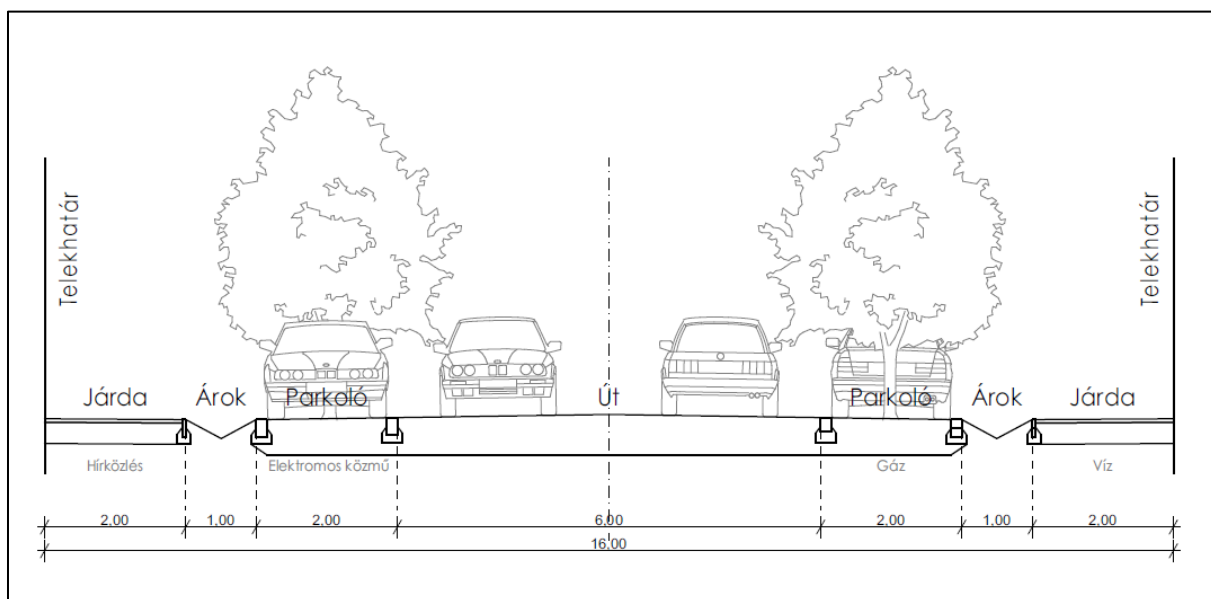
Az Odlúk területén belül a parkolás elsősorban telken belül oldható meg. Ennek érdekében a HÉSZ – az OTÉK szabályait szigorítva – előírást fogalmaz meg a lakásonként kialakítandó parkolóok számára mind a kisvárosias lakóterület, mind a településközpont vegyes területek vonatkozásában. Eszerint a megvalósuló létesítmények parkoló-igénye telken belül elégíthető ki, 100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló/lakás, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló/lakás kialakításával. A területen elhelyezésre kerülő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények számára az OTÉK-ban előírt számú parkolóhelyet kell telken belül biztosítani. Ezek általában terepszint alatt, legfeljebb egy szintes teremgarázsban valósíthatók meg. Teremgarázsok létesíthetők az egyes lakótömbök területén is. A parkolóok létesítésénél fontos szempont, hogy a parkolási igények nem egyidőben jelentkeznek (pl. polgármesteri hivatal, faluház, piac, lakások stb.).

A telkeken belül megvalósítandó parkolókon túlmenően a tervezett utcák minimum 16 méteres szabályozási szélességével biztosítani szeretnénk a területre érkező látogatók gépkocsi-elhelyezésének biztonságos és kulturált megoldását az utak forgalmának zavarása nélkül. A vegyeshasználatú utcákban a forgalomcsillapítás esztétikusan kialakított eszközei is alkalmazhatók.

A 16 méteres szabályozási szélesség lehetőséget biztosít a kétirányú forgalom számára kiépített úton kívül a kétoldali parkolás 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 parkolóállás kényelmes közlekedés esetén 2,3 m széles, de minimum 2 m szélesség szükséges a biztonságos parkolás érdekében.

A felszíni vízelvezetését biztosító árok szélességét 1 méterrel vettük figyelembe, de vezetékes csapadékvíz-elvezetés esetén ez a sáv fásításra, növénytelepítésre használható. Vízelvezető, vagy szikkasztó árok szükségessége esetén a fásítás a parkolósávban biztosítható 2-3 állásonként, 12 vagy 18 méteres közökkel.



A 16 méter széles utca mintakeresztmetszelvénye

3.5. Közmű és elektronikus hírközlés

3.5.1. Közműellátás vizsgálat, helyzetértékelés

Tárnok Odlúk településrészén, a Dózsa György út – Álmos utca déli teleksora – Fő utca – Vereckei utca által határolt jelenleg beépítetlen terület új községközpontként és központi lakóterületként való hasznosítási lehetőségét tervezik, amely megoldására készül a településrendezési eszközök rész-módosítása, amelynek alátámasztására került kidolgozásra a közművesítési és elektronikus hírközlési munkarész.

Az Önkormányzat a vizsgált terület hasznosításával régóta tervezi a település különálló részeinek egyesítését egy új településközpont kialakításával, amely helyet biztosít a jövő intézményeinek és magas színvonalú lakóterület-fejlesztésre ad lehetőséget.

A vizsgált, jelenleg beépítetlen terület a település már beépített területéhez kapcsolódóan, közművesített telkek mellett fekszik, amelyek számára a teljes közműellátása 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 kiegészítve a területet érintő előzetes fejlesztési javaslatokkal.

3.5.1.1. Vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés

Ivóvízellátás

Tárnok ivóvízellátását az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV Kft.) szolgáltatja.

Az ÉTV Kft. a körzetben Érd, Diósd, Tárnok, Sósút és Pusztazámor településeket látja el ivóvízzel a saját, illetve a Fővárosi Vízművek vízbázisairól.

A tervezési terület térségének minden utcájában kiépült a vízellátó hálózat, a hálózatot NÁ 100-as, NÁ 110-es műanyag vezetékek alkotják. A vizsgált területen kívül, a Kölcsey Ferenc utcában NÁ 100-as ac vezeték üzemel, amelynek anyaga jelzi, hogy régi építésű, előregedő vezeték, ma már nem tekinthető korszerűnek.

A vizsgált terület mellett haladó vízvezetékekre az előírásoknak megfelelően a tűzvíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a jelenlegi igényeknek megfelelő tűzvíz ellátást biztosítani tudják.

Szennyvízelvezetés

Tárnok közüzemi szennyvízgyűjtő hálózatát az Érd és Térsége Csatorna-szolgáltató Kft. (ÉTCS Kft.) üzemelteti.

A település belterületén a szennyvizet gravitációs szennyvízcsatorna hálózattal gyűjtik össze, a hálózat mélypontjain átemelő berendezésekkel és nyomóvezeték szakaszokkal biztosítják a szennyvizet tovább szállítását. A nyomócsatorna a szennyvizet az érdi regionális szennyvíztisztító telepre szállítja, ahol megtisztítják.

A vizsgált terület térségében a topográfiai viszonyok a szennyvizet gravitációs összegyűjtését biztosítják.

A vizsgált területet határoló utcákban Ø 200-as KGPVC gravitációs gyűjtőcsatorna üzemel.

Csapadékvíz elvezetés

A vizsgált terület topográfiai adottsága a délnyugati, illetve az északkeleti irányú lejtés, amely a csapadékvíz gravitációs elvezetésének lehetőségét biztosítja. Az összegyűlt vizet északról a Benta-patak, délről a Zámori-patak fogadja be és szállítja a végbefogadónak tekinthető Dunáig. A vizsgált terület térségében sem a Dózsa György úton, sem a Fő utcában a csapadékvíz elvezetését még nem oldották meg, a burkolatlan utakon hömpölyög le a víz a gravitáció segítségével a befogadó irányába.

3.5.1.2. 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

Földgázellátás

A település földgázellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM Földgázhálózati Kft., a földgázelosztó hálózat üzemeltetője a TIGÁZ Zrt.

A település gázellátásának bázisaként a nagyközség határában épült ki a gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás. A gázfogadó Tárnok, Sósút és Pusztazámor települések ellátását biztosítja.

A vizsgált terület gázellátásának bázisa a területtől délre üzemelő nagyközép-nyomású földgázvezeték, amely táplálja a térség ellátását szolgáló körzeti nyomáscsökkentőt. A nyomáscsökkentőtől középnyomású elosztóhálózatot építettek ki a vizsgált területet határoló utcákban.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft. A villamosenergia ellátás bázisai az érdi és budaörsi 132/22 kV-os alállomások, amelyekről induló 22 kV-os közép feszültségű gerinc elosztóvezetékén érkezik a villamosenergia Tárnok településre.

A vizsgált területen a Vereckei utca – Fő utca nyomvonal áthalad a szolgáltató 22 kV-os gerinc elosztóvezetékének oszlopokra fektetett nyomvonalán. Nyomvonalát és az oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezetének helyigényét a további tervezés során figyelembe kell venni.

A 22 kV-os a közép feszültségű hálózat táplálja a vizsgált terület térségében elhelyezett fogyasztói transzformátorokat. A fogyasztói transzformátoroktól induló kiefeszültségű elosztóhálózat részben föld feletti, részben földalatti kivitelezésű.

3.5.1.3. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Tárnok, és benne a vizsgált terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vizsgált területtel szomszédos, már beépített terület számára kiépített vezetékes távközlési hálózat és a műsorelosztó hálózat is kiépítésre került a határoló utcákban.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

3.5.2. Közműfejlesztési javaslat

A módosítással érintett területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök kertvárosias és kisvárosias lakóterületeket, valamint településközpont vagyis területeket jelölnek. A jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló terület beépítését tervezik.

A vizsgált területre vonatkozó hatályos előírások alapján az új beépítés teljes közműellátását kell megoldani. A terület térségében a teljes közműellátáshoz szükséges közhálózatok rendelkezésre állnak. A beépítési javaslat alapján intenzív lakóterület kialakítását tervezett. A megengedett beépítés mértéke alapján lehet a közműigényeket meghatározni. A közműcsatlakozásokat célszerű a megengedett beépítés maximumára kalkulálni, hogy az időközben jelentkező beépítés növelése esetén a közhálózati kapcsolatokat ne kelljen átépíteni.

A tervezett új beépítés számára a teljes közműellátást kell megoldani, ahogy a terület térsége jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik és a hatályos helyi építési szabályzat is előírja. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell az ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

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

	víz igény m ³ /nap	keletkező szennyvíz m ³ /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
			közhálózatról	megújulóval	földgáz/vill kW	megújulóval	földgázzal nm ³ /h
nagyobb távlatban	312	287	5424	1356	6137	1534	852
tervezés távlatáig	187	172	3254	814	3682	921	511

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

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

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

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

3.5.2.1. Vízellátás, szenny- és csapadékvízvezetés

Ivóvízellátás

Az egyes telkeket érintő további tervezés során már a ténylegesen meghatározott vízigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni. Előzetesen tájékoztatásul a tervezett új hasznosításra prognosztizálható vízigény 187 m³/nap, ami várhatóan jelentősebb külső hálózat és bázisfejlesztési igény nélkül kielégíthető lehet.

A vizsgált terület közüzemű vezetékes ivóvízellátó rendszerét az üzemeltető Érd és Térsége Víziközmű Kft.-vel (ÉTV Kft.) egyeztetve kell jelölni az új közhálózati csatlakozási és fogyasztásmérő helyekkel.

Tűzvíz ellátás

A további tervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget esetleg meghaladó tűzvíz igény kielégítésére helyben tűzvíz tárolót kell létesíteni. Ez a további tervezés feladata.

Locsolóvíz ellátás

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

Szennyvízelvezetés

A vizsgált telkek tervezett új beépítésének tovább tervezése során, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. Az előzetesen prognosztizált, várható 172 m³/nap keletkező szennyvíz mennyiséget a szolgáltató csak a telkek feltárását szolgáló út szabályozási szélességén belül létesítendő közcsatorna megépítését követően tudja fogadni.

A topográfiai viszonyok alapján a vizsgált terület közüzemi csatornahálózatának kiépítését egyrészt délnyugati irányú lejtéssel a Dózsa György úti Ø 200-as KGPVC gravitációs gyűjtőcsatornára, másrészt északkeleti irányba a Fő utcán üzemelő Ø 200-as KGPVC gravitációs gyűjtőcsatornára való rákötéssel lehet megoldani.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A vizsgált terület tervezett új beépítésével jelentkező burkoltságával – figyelembe véve a terület jelenlegi beépítettségét – várhatóan jelentősen megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A vizsgált területre eső csapadékvizeket délnyugati irányba a Zámori-patak, északkeleti irányba a Benta-patak fogadja, így a csapadékvíz elfolyása is abba az irányba várható.

A vizsgált területen kiépített csapadékvíz elvezető rendszer nem üzemel, így a csatlakozást a befogadóig kell megoldani.

A vízelvezetés további útján a vízelvezető hálózatot, a felszíni vízfolyásokat túlterhelni nem szabad, ezért a csapadékvizek szükséges helyi vízviszatarthatását is ki kell építeni. A helyi telkenkénti záportározókból a vizet késleltetve és fékezten szabad kivezetni. A helyi záportározók méretezésének alapja, hogy fékezten is csak annyi vezethető ki a zápor levonulása után a helyi záportározókból, amennyi a telek beépítése előtt is elfolyt a területről.

3.5.2.2. Energiaellátás

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

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

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

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

Villamosenergia ellátás

A vizsgált területen áthalad a szolgáltató egyik gerinchálózati nyomvonala, amelyet ha az egyes érintett telkek beépítése során ütközik az építetetői szándékkal, akkor a vezetékek nyomvonalának a kiváltását meg kell oldani, egyébként helyben maradhat, ha biztosítani lehet a vezetékek nyomvonalát annak biztonsági övezetével együtt.

A vizsgált terület várható új beépítésének a tovább tervezés során ténylegesen meghatározott villamosenergia igényének ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A területen áthaladó gerinc elosztó- és a terület mellett haladó kiefeszültségű elosztó hálózatok a várható igények kielégítésére kedvező adottságnak tekinthetők. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Az előzetesen prognosztizált 3254 kW igény kielégítéséről a szolgáltató a tényleges igénybejelentést követően fog dönteni, az első igények kielégítését vélelmezhetően a térségben üzemelő kiefeszültségű, majd az igénynövekedésével középvezültségű elosztóhálózatról fogja kielégíteni. Ma már a transzformátorok elhelyezése egyszerűen a járda alatt is megoldható, így előzetesen a helykijelölése nem szükséges, a tovább tervezés során a helye pontosítható, a településrendezési eszközök módosításának igénye nélkül. Amikor a hálózat kiterhelődik, új középvezültségű hálózati nyomvonal kiépítési igénye merülhet fel.

Meg kell említeni, ha a tervezett új beruházás termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában is a beruházó nagyobb szerepet igényel a villamosenergia ellátástól (+3682 kW), akkor annak megfelelően kell az ellátó hálózatot kiépíteni. Erről a további tervezés során lehet dönteni.

Új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

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

A terület feltárását szolgáló új utca-nyitásokban a közvilágítást is ki kell építeni az útépítés kapcsolt beruházásaként. Az új közvilágítási táphálózatot földalatti kivitelezéssel kell kiépíteni, amely az önálló lámpatestek villamosenergia ellátását biztosítja.

Földgázellátás

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

A vizsgálatok alapján a vizsgált terület térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll. A tervezett új beruházás termikus energiaigénye, ha kizárólag földgáz hasznosításával terveznék megoldani, akkor a Dózsa György úton haladó DN 200-as KPE középnyomású vezetékektől való ellátással biztosítható. A feltáró úthálózaton ki kell építeni a középnyomású elosztóhálózatot és mivel az elosztás középnyomáson történik, számolni kell helyi nyomásszabályozó elhelyezési igényével.

A korábbi településrendezési eszközökben szerepelt egy nagyközép-nyomású földgázhálózati nyomvonal a Vereckei utcában. Ez a nyomvonal jelenleg az eközmű nyilvántartásában nem szerepel, ezért a tervlapon nem került rögzítésre.

3.5.2.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Tárnok területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Tárnok térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású telken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosításra a naperőmű panelek alkalmazhatók. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek az épület tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelhetőségének vizsgálatánál ezt az igényt is figyelembe kell venni.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igényénél. A kereskedelembe elérhető hűtőberendezések jellemzően villamosenergiával működnek, ezért kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

3.5.2.4. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az Odlúk területén megvalósításra kerülő létesítmények kialakítása során 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 – jellegükből adódóan – 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.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az Odlúk területén tervezett új településközponttól keletre húzódó, az ökológiai folyosó övezetéhez tartozó patak-menti területsáv védelmére. Mivel azonban a javasolt módosítás csupán a jelenleg érvényben lévő tervben szereplő területfelhasználás területi átrendezését tartalmazza, jelentős nagyságú új zöldterület kijelölésével, így a környezetvédelmi előírások betartásával biztosítható, hogy a területről sem szilárd, sem folyékony, sem légnemű szennyezőanyag ne jusson az ökológiailag értékes, védendő területre.

A tervezett közterek zöldfelületi kialakítását a természetvédelmi javaslatokban leírt növénytelepítési szempontok figyelembevételével kell megoldani.

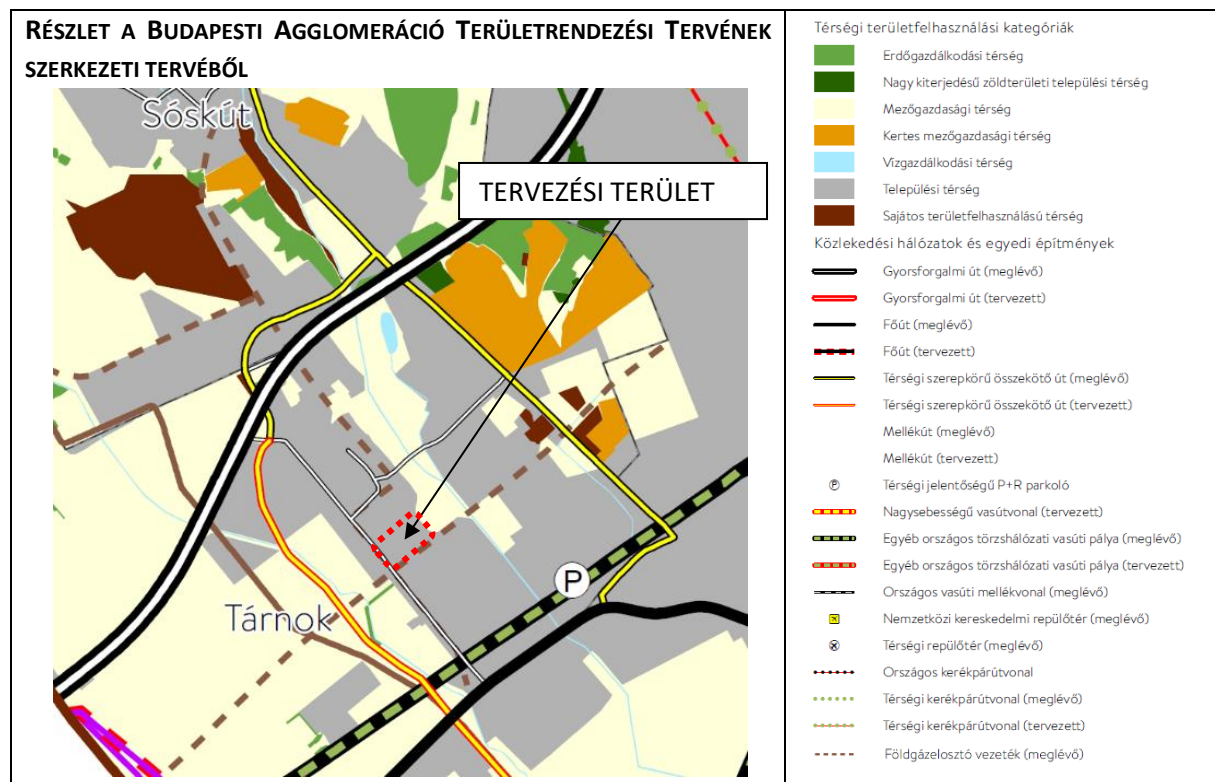
A környezeti állapot részletes vizsgálatát a Tárnok nagyközség Odlúk településrészre vonatkozó Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat 2012 decemberében készített módosítása dokumentációjának 2.5. fejezete, a környezetvédelmi javaslatot a 4.4. fejezete tartalmazza.

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: OTvT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATvT) való megfelelés igazolása teljes körűen 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.

5.1. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

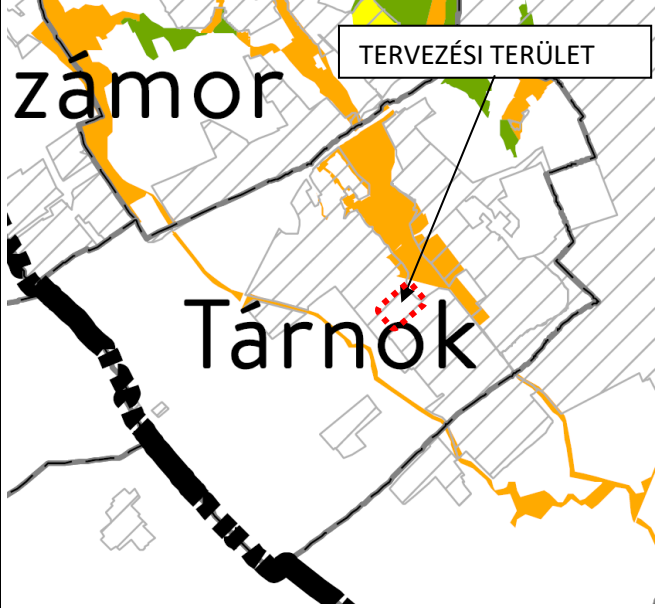
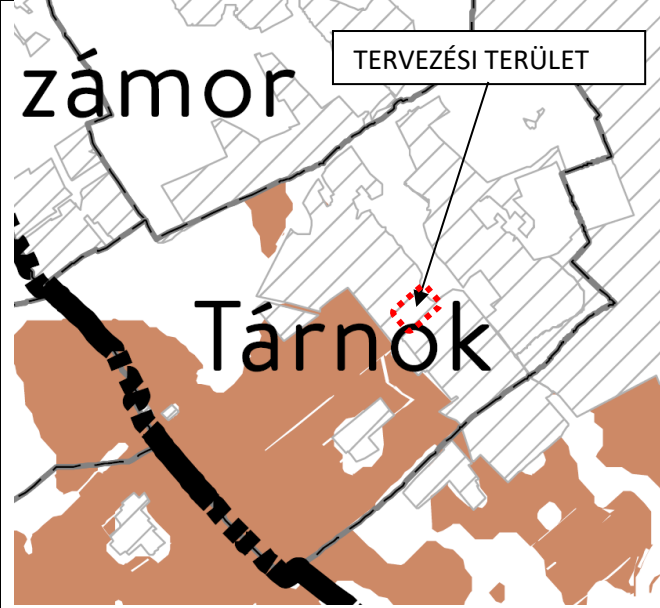


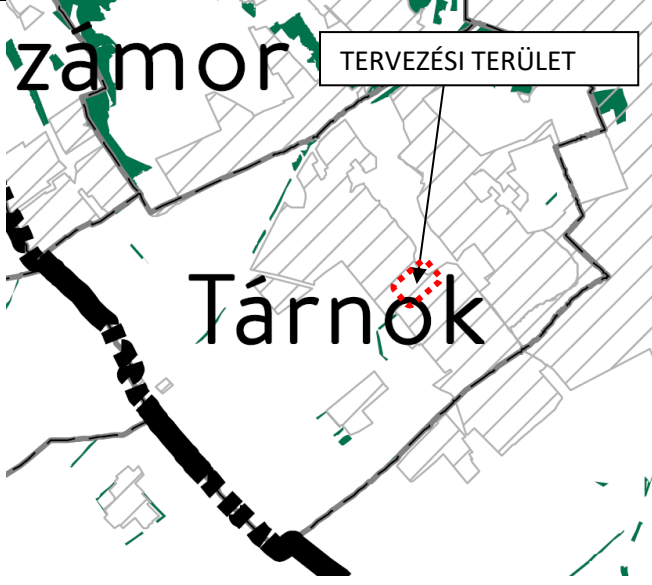

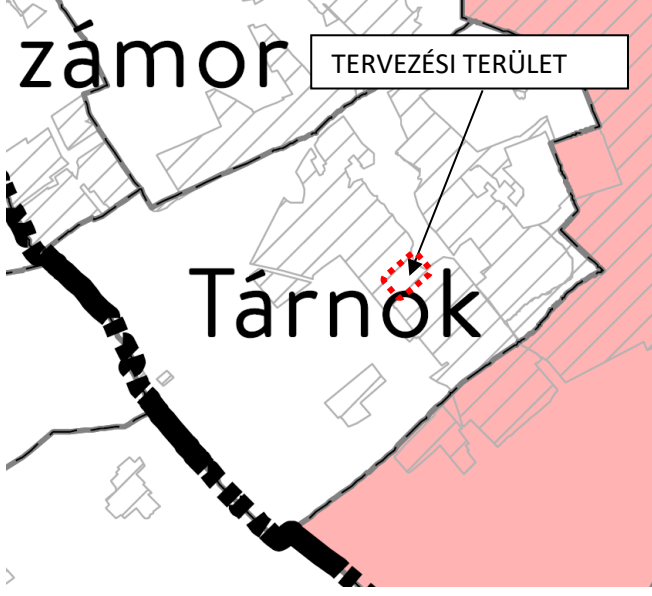



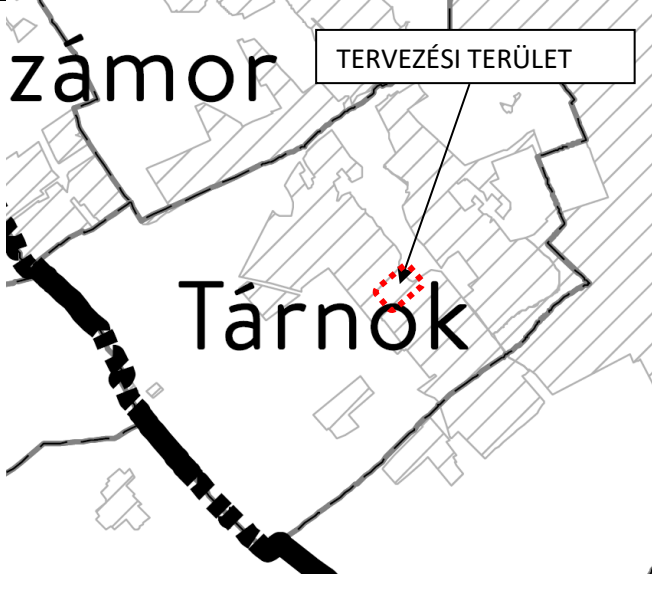

A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának 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.

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

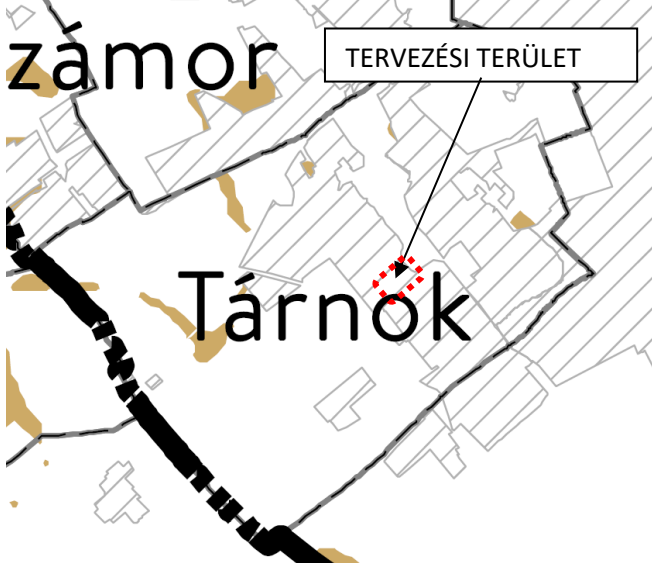

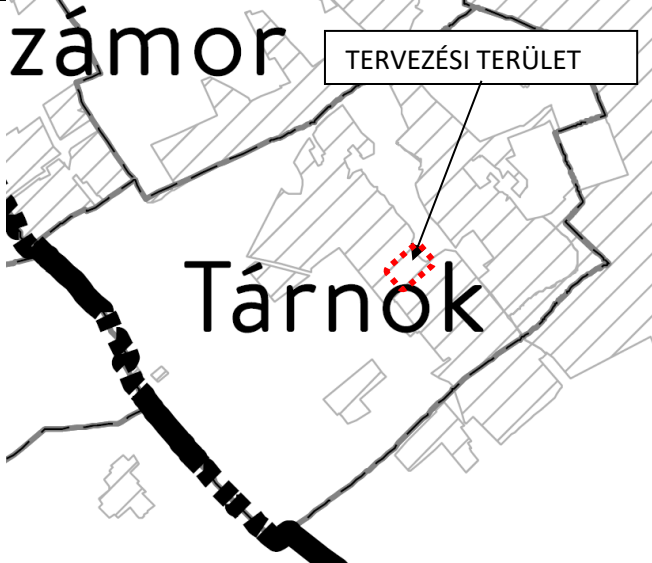



5.2. Országos és kiemelt térségi övezetek

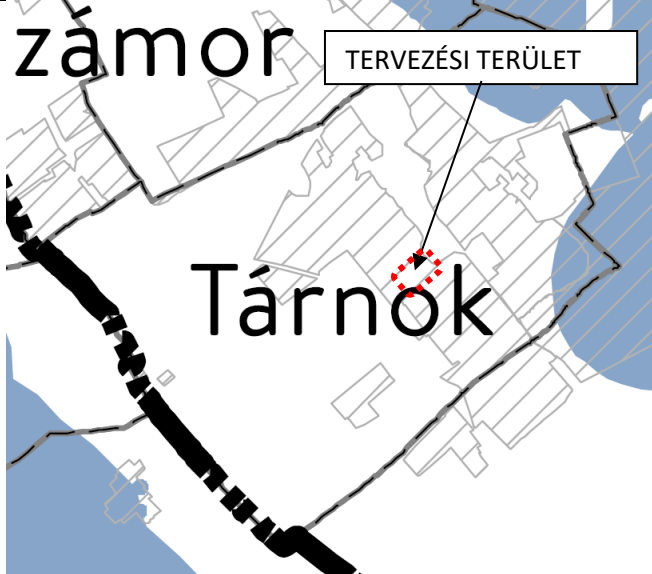

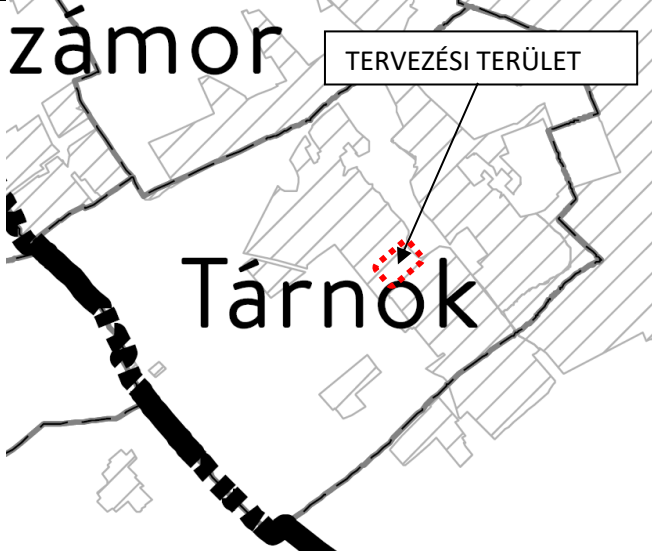

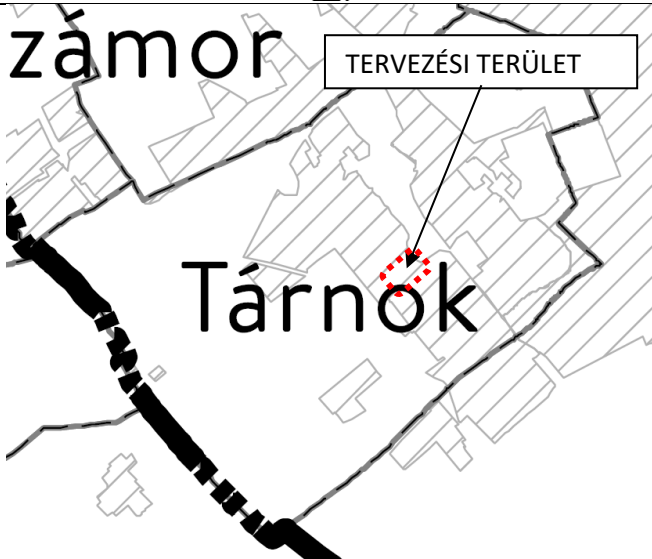

A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

	<p>3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÉS ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete Ökológiai hálózat pufferterületének övezete <p>A MAGTERÜLET ÖVEZETE AZ ÖREGHEGYI ERDŐTERÜLETEKET ÉRINTI, AZ ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ ÖVEZETE A BENTA-PATAK KÖRNYEZETÉBEN, A ZÁMORI-PATAK KESKENY SÁVJÁBAN ÉS AZ ÖREGHEGYEN, AZ ERDŐS TERÜLETEKET ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZETEK NEM ÉRINTIK!</p>
	<p>3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete <p>AZ ÖVEZET A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK NAGY RÉSZÉT ÉS A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKNYUGATRA FEKVŐ TERÜLETEK EGY RÉSZÉT IS ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

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

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

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

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

Az országos övezetek közül a település területét:

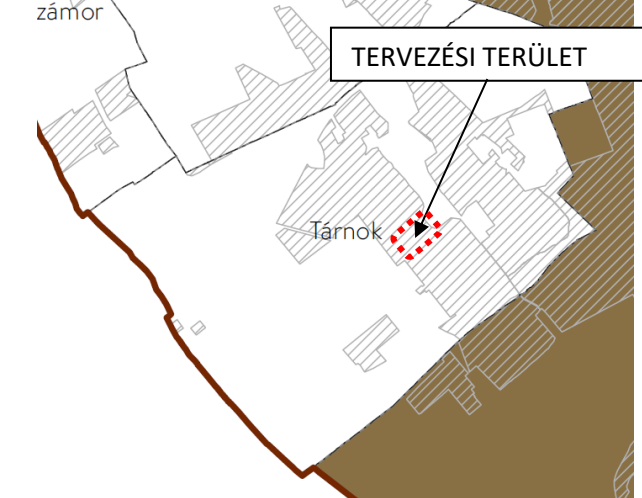

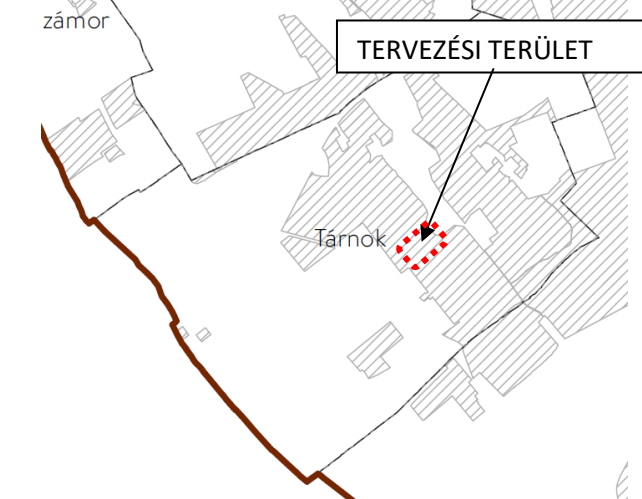

- az országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdők övezete,
- a jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- a tájképvédelmi terület övezete, valamint
- a vízminőség-védelmi terület övezete

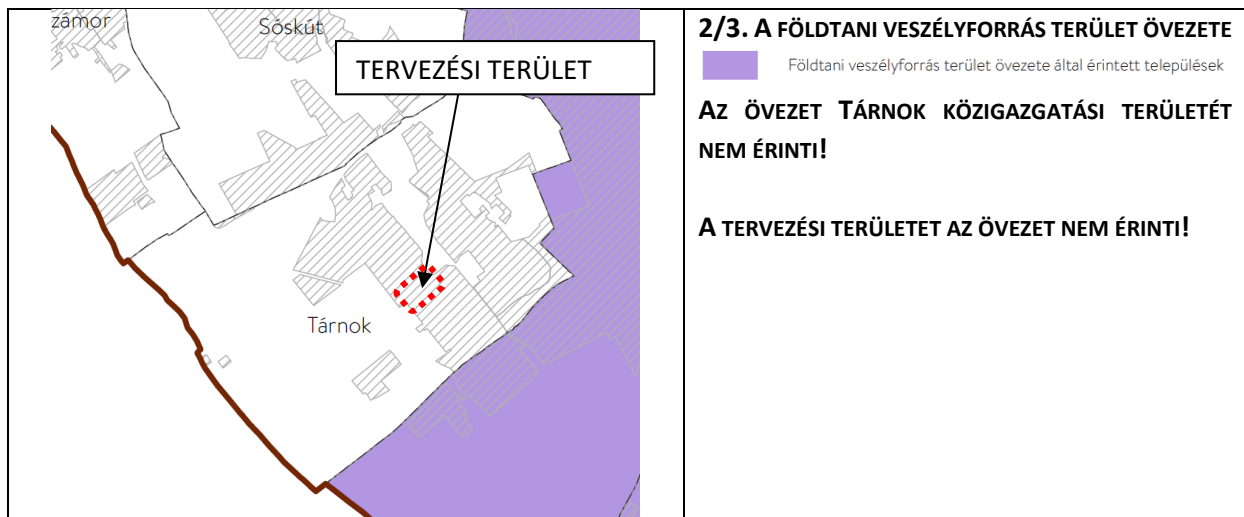
érinti.

Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési terület egyetlen övezet sem érinti, így a javasolt módosítások 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.

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.**

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>



A kiemelt térségi övezetek közül a település területét, és így a módosítással érintett területet egyik övezet sem érinti.

5.3. Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

Az igazgatási területet északkelet-délnyugat irányban átszeli az M7 autópálya, az OTrT és a BATrT Szerkezeti tervén jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet délről kísérő 7-es út főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Tárnoki szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától északra fut a tervezett nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal a nagyközség déli határa mentén. A település nyugati határával egybeeső megyehatár mentén egy térségi jelentőségű főutat ábrázol a terv, amely a korábbi elképzelések szerint M11-es 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 módosítások – a terület szélén húzódó meglévő földgáz elosztó vezetéken kívül – sem az országos, sem a kiemelt térségi műszaki infrastruktúra hálózatokat nem érintik.

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

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

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

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

- A Trtv. 12. §-a tartalmazza az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit:

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

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

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

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

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

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

Jelen módosítás csupán minimális mértékű új beépítésre szánt területté minősítéssel jár, amelynek során a fent idézett törvényi előírások betarthatók. A 12. § (1) és (2) bekezdése jelen módosítások esetében nem releváns, hiszen az új beépítésre szánt területek a települési térség, így Tárnok települési területén belül kerülnek kijelölésre. Az Odlúk településrész területén belül a jelen módosítás csupán a korábban is tervezett kertvárosias és kisvárosias lakóterületek, valamint a településközpont vegyes területek elhelyezkedését és kiterjedését módosítja úgy, hogy a beépítésre nem szánt területek aránya növekszik.

A Trtv. 12. § (3) bekezdésének előírása alapján a módosításhoz előírt kötelező zöldterület ($6225 \cdot 0,05 = 311,25 \text{ m}^2$, összesen 0,03 ha) – a tervezési területen belül kijelölt 9027 m^2 (0,9 ha) nagyságú új zöldterületen, közkert területén valósítható meg, s így a törvényi előírás betartásra kerül.

- A Trtv. 23. fejezete a 12. § előírásain túlmenően a Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozóan tovább szigorítja az Új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit az alábbiak szerint:

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

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

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

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

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

A tervezési területen új beépítésre szánt területként településközpont vegyes terület kerül kijelölésre, és a fenti előírásokat a javasolt módosítás során betartottuk.

6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

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

A hatályos településfejlesztési koncepció „Integrált szintézis – a település lehetőségei” című fejezete így ír az Odlúk településrész fejlesztési lehetőségéről:

Lehetőség a településszerkezet fejlesztése, ezen belül az Ófalu és Liget közötti kapcsolat létrehozása az Odlúk területének beépítésével, a Hazatérők útja és Berki környezetében a szerkezeti kapcsolatok erősítése, a Benta két oldalán elterülő településrészek keresztirányú, szorosabb összekapcsolása.

A település fejlesztésére lehetőség vonzáskörzetének növelése, településközpont létrehozásával az Odlúk területén, kiterjesztve a Hazatérők útja felé zöldfelület, sport- és szabadidő-központ megvalósításával.

A Benta völgye – mint ökofolyosó – magasabb szintű jogszabályokban megfogalmazott korlátozásait felhasználva Ökopart létrehozása, természet közeli zöldfelülettel, vízfelületekkel a település központi zöldterületeként értelmezve, használva, idegenforgalmi célra is hasznosítva.

A településfejlesztés, a településszerkezet magasabb szintre emelése érdekében nagy lehetőség az Ökopart irányába forduló új beépítés a Benta mindkét oldalán, esetenként új utcák létrehozásával.

A fejlesztésben az egyik fontos eszköz az emberek lakóhelyének differenciált fejlesztése. Jelentős lakóterület-fejlesztésre van lehetőség az Odlúk területén és a Berki mellett, a volt Sasad területen, a központi zöldfelület irányába.

A „Településfejlesztés célja” című fejezet a lakosság kedvezőbb életfeltételeinek biztosítása érdekében az intézményellátás javításával, szabadidős létesítmények és a lakosság számára vonzó közterületek megvalósításával kapcsolatos feladatokról ír:

5. CÉLOK

A településfejlesztés célja

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

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
függvényében
Fejlesztő részleg
Projektek előkészítése: tervek, tanulmányok,
költségbecslések

„A településfejlesztés átfogó céljai” című fejezet szintén a Benta mentén kialakítandó öko-part fontosságát, szerepét, az ezzel kapcsolatos feladatokat tárgyalja.

A településfejlesztés átfogó céljai

2. Településközpont

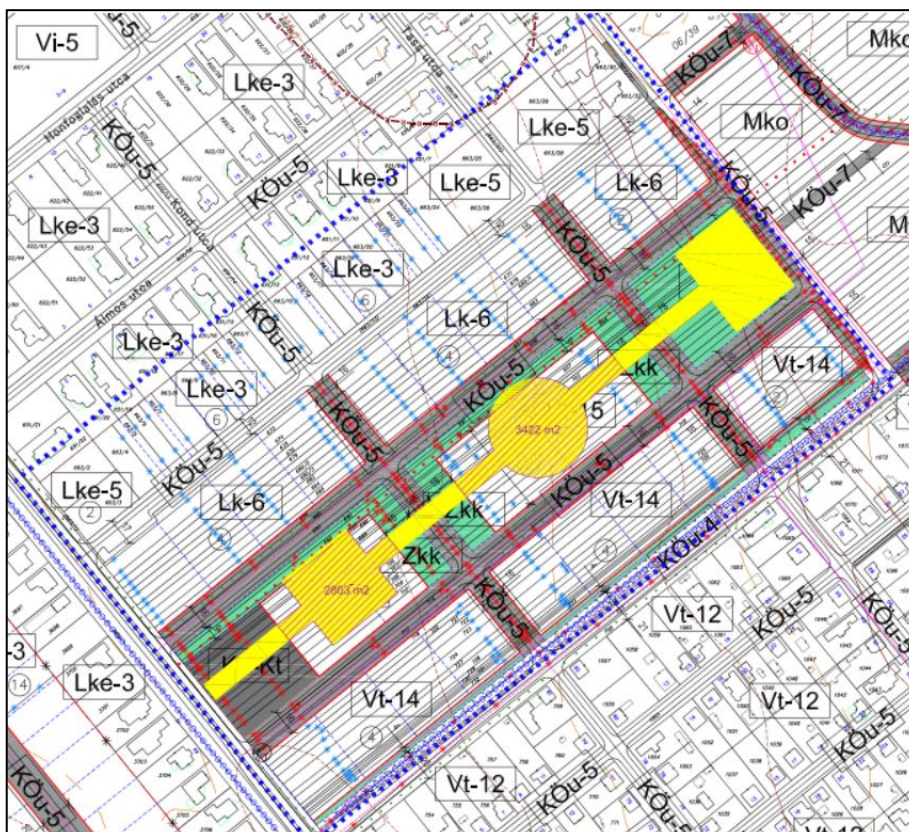
Az Odluk terület beépítésével lehetőség nyílik az öt település-rész egységeként létrejövő Tárnok központjának megvalósítására. E területen létrejöhet a főutca, szerves kapcsolatot létesítve a Benta völgyével, a Hazatérők útja melletti szabadidő funkciójú területfejlesztéssel és a meglévő lakóterületekkel. A főutca kiszélesedésével létrejöhet a részekből integrált eggyé váló település főtere, ahol elhelyezhető lesz a jövő intézményhálózata, az új községháza, az oktatási és kulturális létesítmények. A főutca a Dózsa György úthoz és a Hazatérők útjához köztér létesülésével csatlakozzon. A közterület vonalvezetése, a keresztutcák kapcsolata hozzon létre emberközeli beépítés befogadására alkalmas telekosztást. A településközpont Hazatérők útja felé való kiterjesztése integrálja a tervezett sport-és szabadidő központot, valamint a 24 tantermes új általános iskolát. A településközpont részeként valósul meg a Polgármesteri Hivatal épülete mögött az új bölcsőde és óvoda.

A fenti célok elérését szolgálja az Önkormányzat Odluk területére vonatkozó fejlesztési elképzelése, amelynek megvalósítása érdekében készül jelen tervmódosítás.

7. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

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

Az Odluk területén belül tervezett módosítások a település belterületén történnek, új beépítésre szánt terület kijelölésére csupán minimális mértékben kerül sor.



A mellékelt ábrán összeillesztettük a jelen módosító javaslat és a hatályos szabályozási terv beépítésre nem szánt területeit, és sárgával jelöltük a korábbi tervben szereplő beépítésre nem szánt területeket. Mivel azonban a jelen tervjavaslat beépítésre nem szánt területei a korábbi terv zöldterületeinek és közttereinek egy részét lefedi, így új beépítésre szánt területként csupán a sraffozott terület-részeket kell figyelembe venni. Ennek a területnek a nagysága összesen $2803 + 3422 \text{ m}^2 = 6225 \text{ m}^2$.

Jelen módosítás során a tervezéssel érintett területek egy részének területfelhasználási egysége módosul, az új lehatárolású utcák, zöldterületek és köztertek kijelölése révén összességében csökken a beépítésre szánt területek nagysága. A tervezett változások az érvényben lévő Településszerkezeti terv alapvető területfelhasználásában és a nagyközség kialakult infrastruktúra hálózatában különösebb módosítást nem eredményeznek, mivel a tervezési területen található kertvárosias és kisvárosias lakóterületeknek, valamint a településközpont vegyes területeknek csupán a tervezési területen belüli elhelyezkedése és kiterjedésének egymás közötti aránya változik meg. A javasolt módosítás szükségessé teszi a TSZT módosítását, amely jelen terv keretében készült el.

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Szabályozási terv Odlúk 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 és kisvárosias lakóterületeknek, valamint a településközpont vegyes területeknek az elhelyezkedése és kiterjedésének egymás közötti aránya változik meg. A korábban tervezett zöldterületek és köztertek sem szűnnek meg, sőt jelen módosító javaslat a hatályos tervben szereplő beépítésre nem szánt területeknél jóval nagyobb területeket jelöl ki, amelyek megteremtik a kellemes lakókörnyezet és a kedvezően hasznosítható új településközpont 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 odlúk településrész 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 vagyoni kitermelését 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.”

Ezekén 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 módosítások a 27 lelőhelyből egyetlen lelőhelyet sem érintenek. A módosítási szándékok nem gyakorolnak 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 az Odlúk területe már hosszú évek óta hasonló jellegű beépítésre tervezett, a korábban javasolt beépítési jellegben a jelen módosítás nem nagyon változtat. Az Odlúk kialakult telekszerkezete jelentős mértékben megváltozik a javasolt módosítás révén, hiszen a ma mezőgazdasági művelésre használt nadrágszíjparcellák megszűnnek, és a javasolt beépítéshez igazodó, kedvezően beépíthető telkek jönnek létre.

9.5. Összefoglaló

Összefoglalva a jelenleg tervezett módosítások a nagyközség tekintetében pozitív hatásokkal járnak. A tervezett településközpont vegyes területek megteremtik a település igazi községközpontja megvalósításának lehetőségét, ahol települési szintű ellátást biztosító intézmények, üzletek, szolgáltatások kapnak majd helyet. Az új településközpont a település lakossága igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatási igényeinek a kielégítését szolgálja, az ellátás javításában játszik nagy szerepet.

Az Odlúk közvetlen környezete a nagyközség régen beépített területe, a területen tervezett belső feltáró úthálózat a környezetben kialakult településszerkezethez szervesen illeszkedik. Mivel a terület 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.

A terület északkeleti részén kijelölésre kerülő zöldterület szorosan kapcsolódik a Benta-patak partjának kialakult zöldfolyosójához.

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 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, 2021. március hó

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

10. BEÉPÍTÉSI TERV

10.1. Településszerkezeti adottságok

Tárnok a török hódoltság után újraterülpült község a Benta partján. A település történeti központja ma is megőrizte önálló karakterét, építészeti arculatát. A vasút fejlesztéssel az állomás irányába, az útvonalak mentén kezdett növekedni a település. A növekedés a kezdeti időkben a vasútállomás környezetében volt a legintenzívebb. A vasútállomástól a Benta két partján Tárnok történeti falu és Berki történeti falurész irányába indult meg a növekedés. A természetes növekedés mellett a Sósúti út két oldalán, de elsősorban a kőfejtő irányába további területek beépítésével valósult meg a falu további fejlődése.

A növekedés sajátossága, hogy – feltehetően a tulajdonviszonyok és a tulajdonosi szándékok miatt – az Odlúk elnevezésű terület nem épült be. Az önkormányzati tulajdonban lévő terület szerencsésen beépítetlen maradt, így a településfejlesztés stratégiai fontosságú helyszíne tud lenni.

10.2. Előzmények

Az Odlúk terület – mint településfejlesztési lehetőség – az elmúlt években többször is vizsgálat alá került. A vizsgálatokat beépítési javaslatok és szabályozási elvek kidolgozása követte. A beépítés vizsgálatok arra törekedtek hogy minél inkább lakáscélú elsősorban nagyobb méretű épületek jöjjenek létre. Javasolt beépítés inkább nagyvárosi sajátosságokat mutat ezért az kevésbé vált alkalmassá helyi érdekelttségű építési szándék megvalósításához.

10.3. Településfejlesztési elvek

Az Odlúk területe olyan megfelelő elhelyezkedésű, nagyméretű földrészlet, amely arra kiválóan alkalmas, hogy Tárnok település jövőbeni központi helyét is magába foglalja. A település a Benta két partján összefüggő egységet alkotva, településszerkezeti értelemben magasabb szintre lép a fejlesztés következtében. A jövőben a település fejlődése eredményeként a Benta körüli zöldfelületek, vízfelületek és természeti környezet a főváros szomszédságában fekvő település jellegzetes és nagyon értékes természetközeli karakterét fogja hordozni. A Benta körüli központi zöldfelület olyan lakókörnyezeti értékeket ajánl a betelepülőknek, amely vonzó, különösen a családok részére.

Tárnok település – ezzel a választható fejlődéssel – a jövőben majd olyan típusú intézményeket kell biztosítson lakói számára, amelyek napjainkban talán még elképzelhetetlenek. Az Odlúk területe, annak is központi sávja kiválóan alkalmas tartalékterületként ilyen típusú intézmények, valamint a főtér és a park-játszótér befogadására. Az intézményi sáv, ahogy a vele párhuzamos utcák is, a Benta völgyével közvetlen kapcsolatot teremtenek, és ezáltal a Benta-patak túloldalán lévő településrészrel is. Az Odlúk területe súlyponti helyen fekszik a történeti faluközpontok és a vasútállomás körül kialakult új településrész között. A fejlesztési terület méretéből adódóan rendkívül egyedülálló, ami miatt nagy lehetőségeket rejt a település fejlesztésében. A lehetőségek talán még nem jöttek el egészen, de nagyon fontos, hogy az önkormányzat e rendkívüli lehetőséget ne vesztesse el rövid távú szempontok teljesülése érdekében.



10.4. Szabályozási és beépítési elvek

Az Odlúk területe északnyugat felől a hagyományos falusias településszerkezet, és az arra jellemző beépítéssel rendelkező területtel határos. A meglévő beépítés mentén már kiszabályozásra került az a teleksor, amely illeszkedő szabályozási javaslatával átmenetet képez a régi faluközpont körüli beépítés és az Odlúk fejlesztéséhez ajánlott szabályozás elvei között.

A szabályozási elvek – melyeket a terv ajánl – egy jövőbeni lakókörnyezeti kultúra megvalósulását készítik elő. Lakókörnyezeti kultúra nagyrészt szakítani fog a falusias beépítésre jellemző nagy telkekkel és azok mezőgazdasági művelésével. A jövőbeni építési kedv elsősorban a magas minőségű lakó környezetet fogja preferálni kis telkekkel, kevés, de intenzíven kiépített lakóterekkel. A jövő lakókörnyezete a kényelmes lakóterületeket és az ahhoz kapcsolódó, kifejezetten magas színvonalon kiépített lakótereket fogja igényelni. A lakóterek zöldfelületek, amelyek nagyobb mennyiségű természetes burkolattal és a kültéri, nyári életformához kapcsolódó kerti berendezésekkel fognak megvalósulni. A lakóterek elsősorban intimitást igényelnek, mert a belső lakóterekhez közvetlenül kell kapcsolódjanak.

A megújuló energia használata olyan lehetőségeket teremt a hőszigetelő képesség fokozásával párosulva, amely eredményeként nagyon kis energiafogyasztású lakóegységek létrejötte várható. Ez az építési sajátosság, amely részben előírás, és egyre inkább divat is, nagyon hatékony energiagazdálkodást tesz lehetővé. Az energetikai méretezések és követelmények megváltozása, az energia ára azt fogja eredményezni, hogy az autók tárolása egy jól szigetelt épületen belül értelmetlenné válik. A szabályozásban javasolt lehetőséget teremteni a nyitott, fedett autóbeállók létrehozására.



Az Odlúk belső intézményi sávját két oldalról határoló beépítés szabályozása készüljön fel a lakókörnyezeti igények változására. Az Lk-6 jelű építési övezet azt kívánja elősegíteni, hogy mintegy 2000 m² alapterületű telkeken a két utca irányába egy-egy önálló épülettömeg jöjjön létre. A két épülettömeg képes arra, hogy utcaképet formálva adjon lehetőséget több lakásos épületben lakások kialakítására. A telekméret, elsősorban a szélesség az, ami korlátozza az épület-tömegek méreteit. A szabályozásban célszerű meghatározni a két épülettömeg alkalmazását és az összevonások tiltását. A szabályozás ezen eszközével fokozatosan lehet elérni a nagyobb méretű épület-tömegeket, felkészítve a települést a központi intézményi sáv várható beépítésére.



A központi intézményi sáv talán ma nem ismert típusú intézmények befogadását és elhelyezését készíti elő. Az intézményi sáv egy Főtér funkciójú közterülettel kapcsolódjon a település fő forgalmi útjához. Az út közvetlen kapcsolatot biztosít az M7 autópálya lehajtó csomópontjához, valamint a 7 főúton keresztül az M6 autópálya csomópontjához. A két autópálya-kapcsolat azt eredményezi, hogy Tárnok közvetlenül, könnyedén, egyszerűen kapcsolódik a fővárost övező M0 autópályához. Autópálya kapcsolatok az elővárosi település számára rendkívül előnyösek, mert bekapcsolják a munkaerőpiac helyszíneihez az új lakóterületeken élő munkavállalókat.

A központi intézményi sáv beépítési előírásai képesek befogadni olyan intézményeket, amelyek a település rangját, központi helyét fémjelzik, és súlyát emelik. A településfejlesztés eredményeként idővel szükség lesz a közigazgatási központ új típusú épületének megvalósítására. A település háza – a község háza vagy városháza – nézzen a főtér felé és egyesítse Tárnok településrészeit, valamint a lakosságát, szimbolizálva az összetartozást. Az intézményi sáv olyan kiépített parkkal, játszótérrel zárul a Benta völgye felől, amely a főtérrel összekapcsolódva, két üzlettel, szolgáltatásokkal benépesült utca mentén Tárnok lakosságának a településközpont érzését biztosítja.



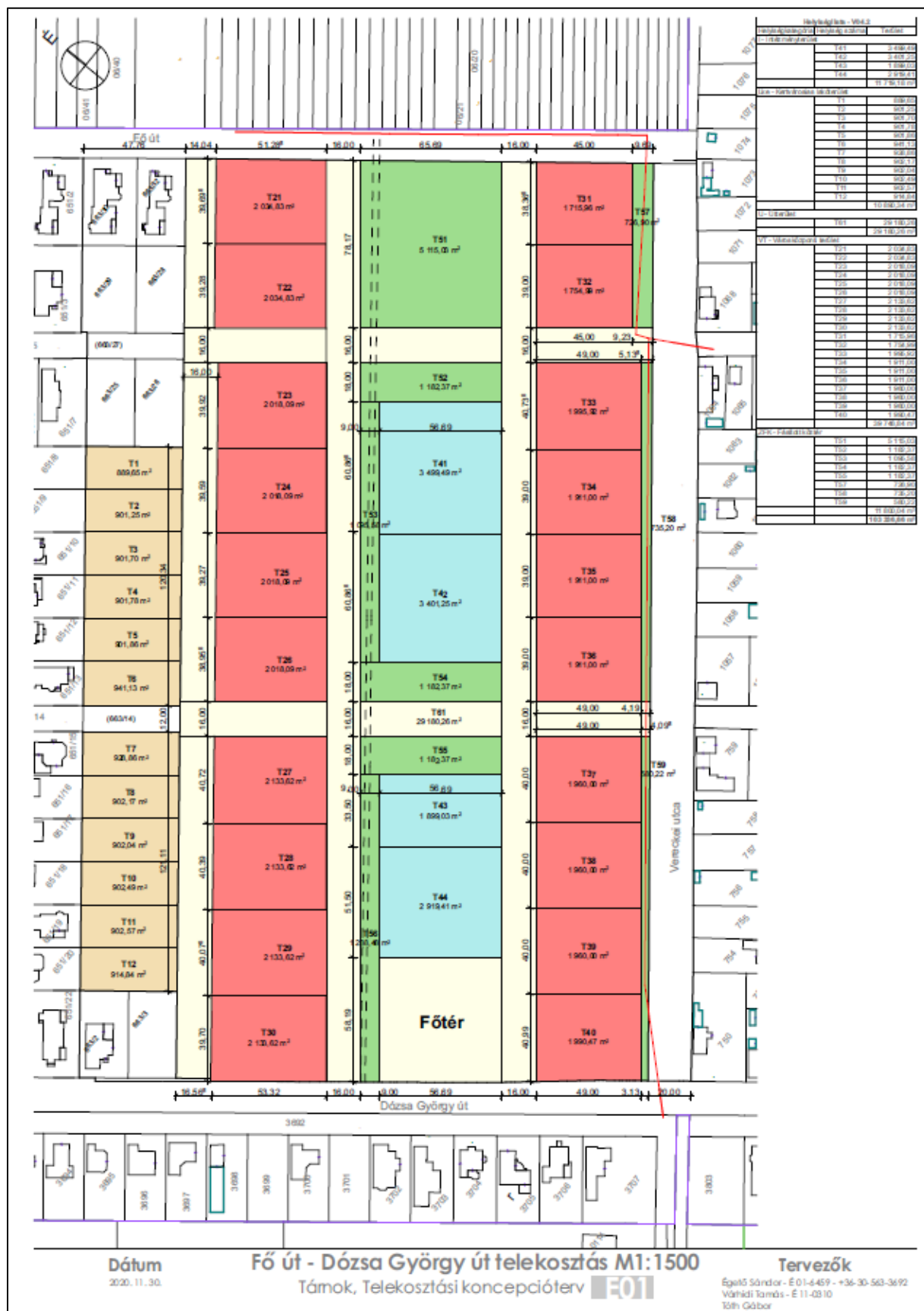
A központi intézményi sávot délkeletről egy településközpont vegyes típusú övezet határolja. Az övezet kapcsolódik a Vereckei utca túloldalán lévő hagyományos településközpont vegyes típusú beépítéshez. A Vereckei utcától délre kialakult hagyományos meglévő beépítés még nem vette át jellemzően a településközpont típusú beépítési sajátosságokat, de a lehetőség adott, és egyre többen élnek vele. A Vereckei utca folytatása a Bentán átvezetett híddal közvetlenül kapcsolódik a Hazatérők útjához, majd tovább haladva a Sósúti úthoz. Ez olyan kereszt irányú fő forgalmi út lehet, amely a hálózati jelleget erősíti és kapcsolatot biztosít a lakóterületi egységek között.

A Vereckei utca a Bentán átvezetve kapcsolódik az Egészségház irányába a vasútállomás körüli településrészhez. A Vt-14 jelű építési övezet telkei két utcára néznek, ezért itt is a két épülettömeg alkalmazása a megfelelő beépítési karakter. A két épülettömeg mindkét határoló utca felé utcaképet eredményez, és nem engedi meg a túlzott épülettömeg növekedést. A túlzott épülettömegek disszonanciát eredményezhetnek egy utca két oldalának beépítési karaktere között.



Az Odlúk településrész szakmai értelemben olyan kivételes helyzetben lévő, nagyobb méretű beépítetlen földterület, amely példaértékű lehet a településfejlesztés gyakorlatában. A fejlesztés kis lépésekben tud megvalósulni, telkenként létrejövő projektekkel. Az önkormányzat a fejlesztést minden bizonnyal a telkek értékesítésével tudja elérni. Az értékesítést olyan szerződéskötések mentén célszerű elvégezni, amelyben garanciákat lehet elérni a településképi elveinek, elvárásainak érvényesítésére és a kívánt települési karakter elérésére. Az önkormányzat a befektetők tevékenységének segítségével, koordinálásával nagy hatékonysággal képes elérni a település fejlesztésének lefektetett céljait. A főépítész, illetve a településfejlesztési szakemberek a polgármester által kiadott településképi vélemények keretei között a szabályozási elvek segítségével hatékonyan tudják képviselni a településfejlesztési célokat.

A településrendezési eszközök módosításához készült telekalakítási javaslat az alábbiak szerint javasolja a tervezett új településközpont kialakítását a környezetben meglévő utca- és telekszerkezet figyelembe vételével. A beépítési terv szerint javasolt épületállományt a jelen fejezetben szereplő távlati képek mutatják be.





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 környezetvédelmi hatóság

Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály



A módosítás nem érint sem országos jelentőségű védett természeti területet, sem ex lege védett természeti területet, sem védett természeti értéket, sem közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA2000) területet.

A módosítással érintett terület nem érinti az ökológiai folyosó övezeteit és barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

*Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatás nem várható, ezért **környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.***

2. a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság



A tervezett módosítás nem érint sem országos jelentőségű védett természeti területet, sem közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA2000) területet, sem az országos ökológiai hálózat övezeteit, sem egyéb táj- és természetvédelmi kijelölés alatt álló területet.

*A tervezett módosítás táji- és természeti hatása nem jelentős, táj- és természetvédelmi szempontból **nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.***

3. a közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve



*A környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek.** Az érintett területen gyógtényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.*

4. **a települési önkormányzat jegyzője** helyben C+
Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
5. **az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal** C+
Pest Megyei Kormányhivatal Váradi Tibor Állami Főépítész
Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
A környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban – az épített környezet védelmére irányulóan – az érintett hatóságok álláspontját tartja irányadónak. A környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit elégségesnek tartja.
6. **az erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal** C+
Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
A tervezett módosítás erdőt nem érint, a környezeti hatásvizsgálattal kapcsolatos eljárást nem tartja szükségesnek. A dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emel.
7. **a megyei katasztrófavédelmi igazgatóság** C+
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Általános, a tűzoltásra és a veszélyességi övezetekre vonatkozó szabályokat ismertet.
8. **az országos tisztifőorvos** C+
Nemzeti Népegészségügyi Központ
Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos
Tárnok településrendezési eszközeinek az ismertetett új közszolgáltatás megvalósítása miatti módosításához észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

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

1. **a vízvédelmi és vízügyi hatóság** 0
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
2. **a földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal** 0
Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály
3. **a bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal** 0
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály Bányászati Osztály
4. **az örökségvédelmi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter** 0
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi 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 28/2021. (IV.13.) 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:

A Tárnok, Odlúk területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának egyeztetési anyaga a partnerségi egyeztetés országos és helyi szabályai alapján véleményezésre került.

A Müller Melindától 2021. február 2-án beérkezett kérdésekre az alábbiakban adom meg a tervezői válaszokat:

1. Milyen intézményekkel és intézményi férőhelyekkel számoltak az Odluki területek kapcsán?

Részlet a tervből: „A városrendezési elképzelések szerint a terület hosszában két széles, szinte sétányként is működő út vezet végig a Dózsa György úttól egész a Fő utca vonaláig. E két út tárja fel a terület középső sávjában elhelyezhető fontosabb, települési szintű ellátást biztosító intézményeket. A két út között kialakuló középső sáv – mint ahogy a koncepció is megfogalmazta – a nagyközség egyik legfontosabb útját képező Dózsa György úthoz egy nagyméretű köztérrel kapcsolódik. Ez a területrészt a Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér elnevezésű területfelhasználási egységbe sorolható. E városi tér jellegű közterület biztosítja a településrész vonzó kapuját, szinte beszívva az arra járókat egy kis pihenésre, beszélgetésre, ügyei intézésére. A köztér mögötti sávban kijelölt Vt jelű településközpont vegyes területen épülhetnek fel majd ütemezetten a település ma még hiányzó, vagy jelenlegi helyén kedvezően megújulni nem tudó intézmények, esetleg egy új Polgármesteri Hivatal, egyéb közösségi létesítmények, egy nagyobb üzletház vagy bevásárlóközpont, egy zárt, fedett piac, a terület vonzerejét jelentő, külső teraszokkal kialakított vendéglátó és szolgáltató létesítmények. Ezen intézmények megvalósítására a terv két nagyobb tömböt jelöl ki, amelyek mellett, a határoló belső utcák mentén Zkk jelű közkerti sávok is kialakításra kerülnek a kedvezőbb környezet megvalósíthatósága érdekében.”

„A középső sávot délről határoló széles úttól délkeletre, a Vereckei utca vonaláig Vt jelű településközpont vegyes terület kerül kijelölésre, szintén az átmenet biztosítása érdekében a Tárnokliget területén már korábban meghatározott településközpont vegyes területek felé, amelyek azonban még inkább családiházak lakóterületi jellegben épültek be.

E területsávban korszerű többlakásos lakóépületek valósulhatnak meg, amelyen belül különböző szolgáltatások, kisebb kereskedelmi és vendéglátó egységek is helyet kaphatnak.”

Mivel a terv jelenleg nem konkrét igények alapján készül, hanem feladata a későbbiek során felmerülő intézményi igények kielégítése, jelen terv nem tartalmaz pontosan meghatározott férőhelyszámokat, kapacitásokat, csupán a jelentősebb települési szintű intézmények távlati helybiztosítására hivatott.

A HÉSZ módosító javaslata szerint a tervezett településközpont vegyes területek: „több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és művelődési intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és szállásférőhely szolgáltató rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,”.

2. Hogyan tervezik megvalósítani a Vereckei utca szabályozási szélességét a teljes hosszon amikor bizonyos meglévő adottságok ezt eleve korlátozzák?

Mivel az Odlúk szinte teljes területe, így a Vereckei utca menti sáv is az Önkormányzat tulajdonát képezi, a szükséges szélességű közterület kialakítása nem jelent problémát, nincs szükség kisajátításra, területvásárlásra. A szabályozási szélességen belül kijelölt zöldsáv pedig biztosítja az ott húzódó vezeték védősávját.

3. Vereckei utcának egy első sorban sétálóút és kerékpárút funkciót kellene betöltenie, az autós forgalmat kizárólag célforgalom (ott lakók) számára egy sávon kellene engedélyezni. ellenőrzés szabályozásképpen aszfaltba süllyeszthető automata rendszámfelismerő oszlopokkal. így egy újabb forgalmas út helyett egy kellemes sétáló és kerékpár út alakulna ki amely mégis összeköti a Hazatérők útját a Dózsa György úttal.

Idézet a „Tervezői válaszok Tárnok Településfejlesztési koncepciója felülvizsgálatának egyeztetési anyagáról szóló partnerségi egyeztetés keretében beérkezett véleményekre” című dokumentumból: „Fontos és nehéz feladat Tárnokon a forgalom várható növekedéséből adódó problémák megoldása. A koncepció – a hatályban lévő településrendezési eszközök elhatárolásait alapul véve – tett javaslatot további keresztirányú utak távlati kiépítésére. Ezek közül a Vereckei utca már régóta tervezett gyűjtőtűt, amely az Odlúk településközponti beépítése esetén különösen fontos összekötő útja lehet a falu széttagolt településrészeinek egy újabb kapcsolatot biztosítva a Dózsa György út és a Sósúti út között.

A további javasolt keresztirányú utak elsősorban inkább kerékpáros és gyalogos forgalomra tervezettek, de szükség esetén korlátozottan a gépkocsi forgalom elvezetésére is alkalmas műszaki megoldással. Az új utak majdani kiépítése nem jár a forgalom növekedésével, csupán az akkorra várható forgalom megoszlását eredményezheti. A javasolt utakra viszont az elmúlt évek során tervezett lakóterületek beépítése esetén szükség lesz, mert a gépkocsik száma nem korlátozható, a forgalom viszont nagyobb kárt okoz, ha a meglévő utak már nem tudják elvezetni, és rendszeresen dugók alakulnak ki. A fejlődést megakadályozni nem lehet, viszont ésszerű keretek közé terelni lehet.”

Talán első lépésben elképzelhető a Vereckei utca forgalmának korlátozása, de a későbbiek során, a környező területek beépülése, besűrűsödése idején ez már nem lesz elegendő.

4. Polgármester úr azt mondta hogy az Odluki beépítés nem fog túl nyúlni a Fő utca vonalán azonban a jelenlegi HÉSZ módosítási dokumentumban azonban mégis az látszik hogy lejjeb terjeszkedne a beépítés. A késsel jelöl Vi terület korábban Mko védendő tájhasználatú mzg-i területként volt besorolva, ugyancsak az ettől jobbra és balra lévő területek is. Miért?

Az Odlúk jelenleg tervezett területe nem nyúlik túl a Fő utca vonalán. A túlnyúló intézményterületek 2014 óta szerepelnek a hatályos Településszerkezeti tervben, de a Szabályozási terven a mai napig korlátozott használatú mezőgazdasági területek vannak ott kijelölve, tehát a terület építési joggal nem rendelkezik. Mint a jelen terv 65. oldalán, a Szabályozási terv módosító javaslatán is látható, ez nem is változik a mostani módosítás során.

5. A 24. oldalon így fogalmaz a dokumentum "Ez a területrészt a Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér elnevezésű területfelhasználási egységbe sorolható."

Szakmai véleményem hogy az ember által előidézett klímaváltozás miatt jelentős gyakoriságú és intenzitású szélsőséges hőhullámok vagy éppen úgynevezett villámárvizek miatt a hivatkozott terület csak zöldterületként tudna az itt élők előnyére válni. Nyáron minden egyes négyzetcentiméter ami füves zöld terület rengeteget számít a természetes hűtésben ugyanis a lebetonozott, térkövezett felületek magukba szívják majd vissza sugározzák magukból a hőt így éjjel sem képes az adott terület lehűlni. Zivatarok esetén pedig a lebetonozott felületek nem tudják befogadni az értékes esővizet, ezért úgynevezett villám árvizekként az embereknek sok bosszúságot, gondot okoz. Ezeken felül pedig a szemnek is sokkal kellemesebb látvány egy bokros, fás, virágos zöld folt ha már épített környezet van, a teljes lebetonozottság helyett.

Egyetlen szót sem szól a terv lebetonozott terekről. A burkolt vagy fásított köztér egy településrendezésben alkalmazott megfogalmazás, ami a településközponti (városi) terek befogadására szolgáló területfelhasználási egység. Bár a klímaváltozással kapcsolatban teljes mértékben igaza van a véleményezőnek, de valahogy mégsem a településközpontokban, városközpontokban építik ki – még a nálunk előrébb járó nyugat-európai országokban sem – a városliget jellegű zöldterületeket. Erre ott van, és ott is marad a Benta-patak széles, természetközeli völgye, de a központi intézmények környezete nem füves zöldterületként, hanem korszerű burkolatokkal, zöld szigetekkel, vízfelületekkel, utcabútorokkal, találkozó- és pihenőhelyekkel tarkított közterületként alakítandó ki. A fásított köztérnek már a nevében is benne van a telepítendő növényzet, a túlzott felmelegedés ellen pedig vannak korszerű, környezetbarát megoldások, pl. vízmedencék, rendezett vízfolyások, párapapuk stb.

A terv 25. oldalán az alábbi leírás található a további tervezett zöldterületekről:

„Az Odlúk hosszában tervezett két széles feltáró út között kialakuló középső sáv Dózsa György úthoz csatlakozó nagyméretű köztér a Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér elnevezésű övezetbe sorolható. A többi zöldterület a Zkk jelű közkert övezetbe tartozik. Ide sorolható a középső területsáv

északnyugati határán húzódó út mellett végig kijelölt 9 méter széles zöldsáv, a Kond és a Tass utca folytatása mentén kijelölt 18-18 méter széles zöldsávok, a Vereckei utca északi szélén, az ott haladó elektromos távvezeték védősávjában kijelölt keskeny zöldsáv valamint a középső sáv „hátsó” részén, a Benta-patak környezetének természetközeli területéhez kapcsolódóan kijelölt zöldterület.”

A tervezési területen belül a hatályos tervhez képest 9027 m² (0,9 ha) nagyságú új zöldterület, közkert kerül kijelölésre.

A terv 30-31. oldalán található Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok című fejezet részletesen ismerteti a tervezett zöldterületek kialakítási javaslatait. Idézet e fejezetből:

„A terület tengelyét alkotó fásított sétányra fűzhető fel a középső intézményi sáv kapujaként a Dózsa György út mentén kialakításra kerülő burkolt köztér, ahol a területet igénybe vevő lakosság rövidebb idejű pihenése, a találkozások, emberi kapcsolatok tereit kell biztosítani. Természetesen ez a terület is növényekkel tarkított, de elsősorban épített környezet, amelynek megvalósítása során a környezetbarát anyaghasználat, a korszerű formavilág, a tájbaillő növénytelepítés és a természetes energiaforrás felhasználása (pl. napelemes közvilágítási és térfigyelő rendszer alkalmazása) elengedhetetlen. A település egyik gerincvonalát képező Dózsa György út mentén e terület látványa az egyik meghatározó eleme az Odlúk fejlesztésének, így az esztétikus megjelenés alapkövetelmény.

Szintén a központi tengelyre fűzhető fel a terület északkeleti részén, a középső intézményi sáv vonalában kialakításra kerülő közkert. A fél hektár nagyságú zöldterület nem csak az új településközpont használoinak kiszolgálását biztosítja, hanem az egész falu lakossága számára nyújt pihenési, kikapcsolódási lehetőséget. A közparkként funkcionáló terület tematikus játszóterekkel, pihenőkkel, kisebb területigénnyel járó sportolási létesítményekkel állhat a lakosság rendelkezésére, és lehetőséget nyújthat rekreációra, de egyben aktív tevékenységre is. A tervezett közkertekben intenzív növénytelepítéssel kell az új településközpont zöldsávjait, valamint a legnagyobb kiterjedésű zöldterületét vonzóvá, kellemes környezetté alakítani. A pihenőpark zöldfelületeit legalább 85 %-os növényzeti fedettséggel, ennek jelentős részét lehetőleg 3 szintes növényzettel kell kialakítani.”

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 12/2021. (III.2.) számú önkormányzati határozattal lezárta a partnerségi egyeztetést.



TÁRNOK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE

2461 TÁRNOK, DÓZSA GYÖRGY UT 150-152. • POSTACÍM: 2461 TÁRNOK, PF.: 3. TEL.: 06 (23) 387 019 • 06 (23) 387 031 • FAX: 06 (23) 387 108

• E-MAIL: TITKARSAG@TARNOK.HU • WWW.TARNOK.HU

Ikt. szám: 795/12/2021.

12/2021. (III.2.) számú önkormányzati HATÁROZAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva, a 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt odlúki területével kapcsolatos településrendezési eszközök módosítására vonatkozó partnerségi egyeztetés folyamán egy vélemény érkezett be, melyet a tervező megválaszolt, a partnerségi egyeztetést lezárom.

A Képviselő-testület feladat- és hatáskörét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdése határozza meg.

Határozatom jogalapja a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése.

2021. március 2.


Dr. Lukács László
polgármester



Határidő: folyamatos

Felélős: Polgármester

Határozat végrehajtását végzi: Főépítész

A határozatról értesítést kap:

- 1) Polgármester
- 2) Főépítész
- 3) Irattár

13. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

.... Kt. számú határozata

Tárnok Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) 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 körülhatárolt területre vonatkozóan jóváhagyja a határozat
 1. mellékletét képező TSZT-M-3/2020. jelű, M=1:1000-es méretarányú „Módosított Településszerkezeti terv” című tervlapot.
- 2) 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 az alábbiak szerint módosítja:

Területi mérleg – Beépítésre szánt területek

<u>Területfelhasználási kategória</u> <u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>	<u>Jelölés</u>	<u>Területnagyság ha</u>	<u>Településen belüli arány (%)</u>
<u>Lakóterület</u>	kisvárosias	Lk	16,2 13,2	0,7 0,6
	kertvárosias	Lke	190,9 190,1	8,1
	falusias	Lf	38,5	1,6
<u>Vegyes terület</u>	település-központ	Vt	95,9 97,7	4,0
	intézmény	Vi	18,4	0,8
<u>Gazdasági terület</u>	kereskedelmi szolgáltató	Gksz	62,1	2,6
	ipari	Gip	89,2	3,9
<u>Üdülőterület</u>	hétvégi házas	Üh	21,9	0,9
<u>Különleges terület</u>	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
<u>Összesen</u>			571,8 569,8	24,2 24,1

- 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 nem szánt területek” című táblázatát az alábbiak szerint módosítja:

Területi mérleg – Beépítésre nem szánt területek

Területfelhasználási kategória		Jelölés	Terület-nagyság ha	Településen belüli arány (%)
Általános használat	Sajátos használat			
Közlekedési terület	közüti	KÖu	93,3 94,8	4,0 4,1
	kötőtpályás	KÖk	22,0	0,9
Zöldterület	közpark	Zkp	1,9	0,0
	közkert	Zkk	0,8 1,7	0,0
Erdőterület	védelmi	Ev	128,6	5,5
	gazdasági	Eg	0,7	0,0
Mezőgazdasági terület - általános	általános mezőgazdasági terület	Má	1083,6	46,0
	farmgazdasági mezőgazdasági terület	Mf	161,4	6,9
	védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	Mko	75,6	3,2
Mezőgazdasági terület - kertes	kertes mezőgazdasági terület	Mk	10,6	0,4
	öreghegyi kertes mezőgazdasági terület	Mk-Ö	113,6	4,9
	pincesorok mezőgazdasági területe	Mk-P	4,3	0,2
Vízgazdálkodási terület		V	39,3	1,7
Természetközeli terület		Tk	28,7	1,2
Beépítésre nem szánt különleges terület	temető területe	Kb-T	5,1	0,2
	állattartó létesítmények területe	Kb-Á	8,5	0,4
	rekreációs célú terület	Kb-R	2,4	0,1
	technikai sporttevékenység területe	Kb-SpT	5,7	0,2
	kőfejtő bejáratának és az azokhoz kapcsolódó pincéknek a területe	Kb-BK	1,0	0,0
	burkolt vagy fásított köztér területe	Kb-Kt	1,1 0,7	0,0
Összesen			1788,2 1790,2	75,8

- 4) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változások következtében a település tovább „görgethető” biológiai aktivitás értéke +1,79 pont!
- 5) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében a térségi területi mérleg adatai nem változnak:

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

- 6) 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.
- 7) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Tárnok, 2021.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

Dr. Lukács László s.k.
polgármester

dr. Jenei-Kiss Gergely s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2021. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz: TSZT-M-3/2020. jelű tervlap



A .../2021.(.....) SZ. ÖNKORMÁNYZATI
HATÁROZAT RAJZI MELLÉKLETE

AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A TERV TARTALMÁNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSTERVEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS!

JELMAGYARÁZAT



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT
TERÜLET HATÁRA

Megbízó:		Tárnok Nagyközség Önkormányzat	
Tervező:		REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA	
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.		TEL./FAX.: 06-23-367-693	
TÁRNOK NAGYKÖZSÉG		M=1:10000	
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, 2016.		2020. november hó	
MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		TSZT-M-3/2020.	
Településrendezés: Dr. Oláh M. Zoltán TT-1-10-0231	Közeledés:	Környezetrendezés:	Víz, Csatl.: Gázellátás: Elektromos: Hírközlés:

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

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

.../ 2021. (.....) 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Tárnok Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 13/2014. (VI.23) rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ.) 24. §-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Az Lk-6 jelű építési övezetben

- a) a telkeken 5 m-es elő-, és oldalkert megtartása szükséges,*
- b) telkenként 1 fő rendeltetésű épület, összesen legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység alakítható ki,*
- c) az építési övezetben lakás céljára szolgáló rendeltetési egységek létrehozása esetén a rendeltetésszerű használatához 1 személygépkocsi/rendeltetési egység elhelyezését, egyéb rendeltetések esetén az OTÉK szerinti darabszámot kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül.*

2. § A HÉSZ 28. §-a az alábbi (20) – (21) bekezdéssel egészül ki:

„(20) A Vt-14 jelű építési övezet

- a) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és szállásférőhely szolgáltató rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,*
- b) a telkeken 5 m-es elő-, és oldalkert megtartása szükséges,*
- c) telkenként 2 fő rendeltetésű épület alakítandó ki,*
- d) telkenként összesen 12 önálló rendeltetési egység alakítható ki,*
- e) az építési övezetben lakás céljára szolgáló rendeltetési egységek létrehozása esetén a rendeltetésszerű használatához 1 személygépkocsi/rendeltetési egység elhelyezését, egyéb rendeltetések esetén az OTÉK szerinti darabszámot kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül,*
- f) telkenként legfeljebb 1 terepszint alatti mélygarázs építhető, amelyhez összesen 2 db behajtó létesíthető.*

(21) A Vt-15 jelű építési övezet

- a) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és művelődési intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és szállásférőhely szolgáltató rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,*
- b) az építési övezetben lakás céljára szolgáló rendeltetési egységek létrehozása esetén a rendeltetésszerű használatához 1 személygépkocsi/rendeltetési egység elhelyezését, egyéb rendeltetések esetén az OTÉK szerinti darabszámot kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül,*
- c) telkenként legfeljebb 1 terepszint alatti mélygarázs építhető, amelyhez összesen 2 db behajtó létesíthető.”*

3. § A HÉSZ 3. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

4. § A HÉSZ 1. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

5. § 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

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Tárnok Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2021. ... hó ... napján kihirdetésre került.

dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző

1. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez:

1.1. A HÉSZ 3. melléklet 3/A. számú táblázata – Kisvárosias lakóterület építési övezetei a következő sorral egészül ki:

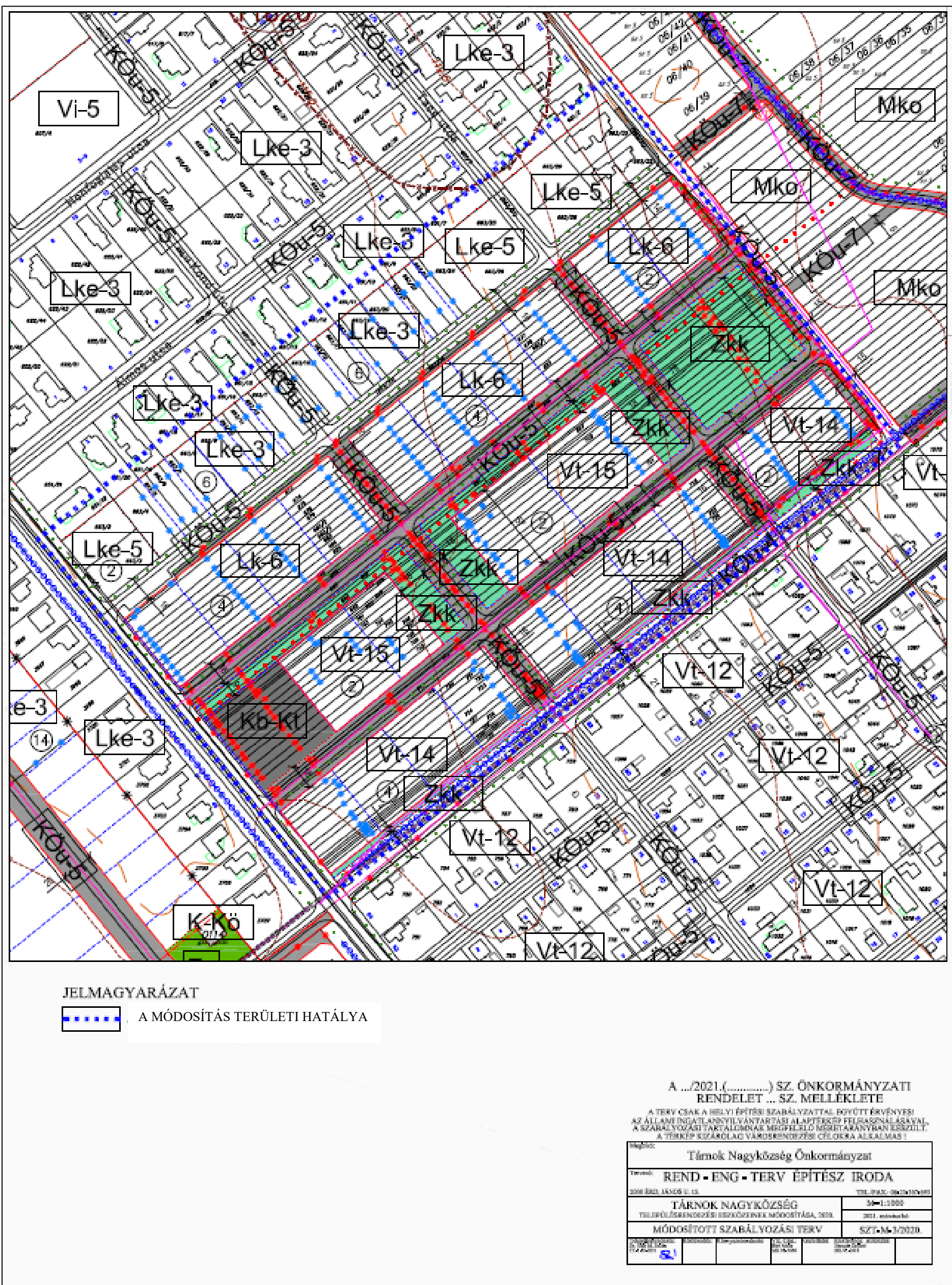
<i>Lk-6</i>	<i>SZ</i>	<i>2000</i>	<i>35</i>	<i>30</i>	<i>40</i>	<i>7,5</i>
-------------	-----------	-------------	-----------	-----------	-----------	------------

1.2. A HÉSZ 3. melléklet 3/D. számú táblázata – Településközpont terület építési övezetei a következő sorokkal egészül ki:

<i>Vt-14</i>	<i>SZ</i>	<i>1600</i>	<i>35</i>	<i>20</i>	<i>40</i>	<i>10,0</i>
<i>Vt-15</i>	<i>SZ</i>	<i>1800</i>	<i>30</i>	<i>15</i>	<i>50</i>	<i>16,0</i>

2. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez:

2.1. A HÉSZ 1. melléklet Módosított Szabályozási Terv SZT-M-2/2016. T5 jelű szelvényének módosítása „a módosítás területi hatálya” jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában (SZ-M-3/2020. jelű tervlap)



2.2. A HÉSZ 1. melléklet jelmagyarázatának módosítása

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK - KISVÁROSÍAS

Lk-1	Z	40	30	KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	10,5	1200	20	
Lk-2	SZ	35	35	KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	7,5	900	18	
Lk-3	Z	50	25	KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	9,0	1500	30	
Lk-4	SZ	50	25	KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	9,0	1500	30	
Lk-5	SZ	30	60	KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	12,5	900	25	
Lk-6	SZ	40	30	KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	7,5	2000	35	

- KERTVÁROSÍAS

Lke-1	O	30	50	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	4,5	600	16	
Lke-2	O	30	50	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	5,5	600	16	
Lke-3	O	30	50	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	5,5	800	20	
Lke-4	Z	30	60	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	7,5	400	10	
Lke-5	SZ	30	60	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	7,5	800	20	
Lke-6	O	20	50	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	4,5	1500	16	
Lke-7	O	30	50	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	5,0	700	15	
Lke-8	SZ	30	50	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	6,0	700	16	
Lke-9	O	30	50	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
	7,5	600	16	

- FALUSÍAS

Lf-1	O	30	40	FALUSÍAS LAKÓTERÜLET
	4,5	1000	16	
Lf-2	O	30	40	FALUSÍAS LAKÓTERÜLET
	4,5	800	20	
Lf-3	O	30	40	FALUSÍAS LAKÓTERÜLET
	4,5	600	18	

VEGYES TERÜLETEK

- TELEPÜLÉSKÖZPONT

Vt-1	O	60(30*)	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	700	20	
Vt-2	O	20	50	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	4,5	3000	16	
Vt-3	SZ	70	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	12,5	2000	30	
Vt-4	SZ	30	30	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	7000	50	
Vt-5	SZ	50	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	10,5	1500	30	
Vt-6(*)	Z	50	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	6,0	500	14	
Vt-7	SZ	35	35	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	2000	30	
Vt-8	Z	80	10	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	5,0	100	6(10****)	
Vt-9	SZ	50	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	3000	30	
Vt-10	SZ	30	15	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	3000	30	
Vt-11	Sz	80	10	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	6,5	2000	20	
Vt-12	O	40	40	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	5,5	600	16	
Vt-13	SZ	70	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	6(12****)	1500	20	
Vt-14	Sz	40	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	10,0	1600	35	
Vt-15	Sz	50	15	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	16,0	1800	30	

Beépítési mód	Beépítési %	A legkisebb zöldfelület aránya (%)
Építési magasság (m)	Kialakítható legkisebb terület (m²)	Kialakítható legkisebb terület aránya (%)

O,SZ,Z,K OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADONÁLLÓ, ZÁRTSORÚ, KIALAKULT BEÉPÍTMÓD

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

VEGYES TERÜLETEK - INTÉZMÉNY

Vi-1	SZ	60	30	INTÉZMÉNY TERÜLET
	7,5	7000	30	
Vi-2	SZ	20	60	INTÉZMÉNY TERÜLET
	7,5	10000	30	
Vi-3	K**	75	K***	INTÉZMÉNY TERÜLET
	6,0	400	K***	
Vi-3*	Z	75	10	INTÉZMÉNY TERÜLET
	6,0	300	-	
Vi-4	SZ	50	30	INTÉZMÉNY TERÜLET
	12,5	20000	150	
Vi-5	SZ	60	20	INTÉZMÉNY TERÜLET
	6,0	1200	16	

GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ

Gksz-1	SZ	40	30	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,5	2500	25	
Gksz-2	SZ	35	30	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,0	1500	40	
Gksz-3	SZ	30	35	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,5	2500	20	
Gksz-4	SZ	50	20	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	12,0	10000	60	
Gksz-4*	SZ	50	20	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	12,0	10000	60	
Gksz-5	SZ	40	20	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,0	10000	40	
Gksz-6	SZ	40	40	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,5	5000	40	
Gksz-7	SZ	30	40	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,5	3500	80	

- IPARI

Gip-1	SZ	40	30	IPARI TERÜLET
	7,5	4000	30	
Gip-2	SZ	50	25	IPARI TERÜLET
	10,5	5000	70	
Gip-3	SZ	40	25	IPARI TERÜLET
	12,0	5000	50	
Gip-4	SZ	40	25	IPARI TERÜLET
	12,0	5000	50	
Gip-5	SZ	50	25	IPARI TERÜLET
	15,0	10000	50	
Gip-6	SZ	50	25	IPARI TERÜLET
	15,0	20000	80	
Üh-1	SZ	20	60	HÉTVÉGI HÁZAS ÖDÖLŐTERÜLET
	4,5	550	14	
Üh-2	Sz	20	60	HÉTVÉGI HÁZAS ÖDÖLŐTERÜLET
	5,5	500	16	

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

K-Sá	SZ	15	70	SPECIÁLIS ÁLLATTARTÓ LÉTESÍTMÉNYEK TERÜLETE
	5,5	10000	70	
K-Sp	SZ	30	60	SPORTKÖZPONT TERÜLETE
	6,0	30000	100	
K-Rá	SZ	10	80	RÁDIÓÁLLOMÁS TERÜLETE
	6,0	6000	90	
K-Mü	SZ	30	40	MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
	6,0	3000	50	
K-Kö	K**	40	K***	KÖZMŰTERÜLET
	K***	K***	K***	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ZÖLDTERÜLET

Zkp	SZ	2	70	KÖZPARK TERÜLETE
	4,5	6000	30	
Zkk	SZ	3	60	KÖZKERT TERÜLETE
	4,5	1000	15	

ERDŐTERÜLETEK

Ev	-	0	60	VÉDELMI ERDŐTERÜLET
	-	50000	100	
Eg	-	0	70	GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET
	-	10000	70	

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Má	SZ	1	70	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	4,5	20000	50	
Mf-1	SZ	3	70	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	5,5	3000	16	
Mf-2	SZ	3	60	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	7,5	5000	50	
Mf-3	SZ	3	60	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	5,5	7000	60	
Mf-4	SZ	3	60	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	5,5	20000	60	
Mko	SZ	1	80	VÉDENDŐ TÁJHASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	4,5	50000	100	
Mk-1	SZ	3	70	KERTESZ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	4,5	1500	16	
Mk-2	SZ	3	70	ÖREGHEGYI KERTESZ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
(*)	4,5	1000	18	
Mk-3	K***	K***	K***	PINCESOROK MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETE
	3,0	K***	K***	

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

V	SZ	2	70	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	5,5	10000	70	

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Tk	K*	0	-	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET
	-	10000	70	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Kb-T	SZ	2	90	TERMÉLT TERÜLETE
	5,5	7000	80	
Kb-Á	SZ	5	80	ÁLLATTARTÓ LÉTESÍTMÉNYEK TERÜLETE
	5,5	5000	50	
Kb-R	SZ	2	80	REKREÁCIÓS CÉLÚ TERÜLET
	4,5	6000	60	
Kb-SpT	SZ	2	80	TECHNIKAI SPORTTEVÉKENYSÉG TERÜLETE
	12,0	20000	200	
Kb-BK	O	5(20**)	20(**)	A KÖFÉRTI BEJÁRATAINAK ÉS AZ AZOKHOZ KAPCSOLODÓ PINCEKNEK A TERÜLETE
	6,5	3000	40	
Kb-Kt	SZ	5	20	BURKOLT VAGYI FÁSÍTOTT KÖZTÉR TERÜLETE
	4,5	2000	12	

** TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS ESETÉN A HÉSZ ELŐÍRÁSA SZERINT

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

KÖu-1	GYORSFORGALMI ÚT TERÜLETE
KÖu-2	ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE
KÖu-3	ORSZÁGOS MELLÉKÚT/TELEPÜLÉSI FŐÚT TERÜLETE
KÖu-4	TELEPÜLÉSI GYÜJTŐÚT TERÜLETE
KÖu-5	LAKÓÚT TERÜLETE
KÖu-6	IPARI ÉS MEZŐGAZDASÁGI KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE
KÖu-7	VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT, ÖNÁLLÓ KERÉKPÁRÚT, GYALOGÚT TERÜLETE
KÖk	VASÚT TERÜLETE

* KIVÉTELES ESETBEN A HÉSZ ELŐÍRÁSA SZERINT

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI JELEK

	FÖLDRÉSZLET HATÁR
	ELŐZETES FÖLDRÉSZLET HATÁR
	ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	GEODÉZIAI ALAG BEMÉRT ÉPÜLET
	INGATLAN NYILVÁNTARTÁS SZÜRŐJEI HELYRAJZI SZÁM
	ELŐZETES HELYRAJZI SZÁM
	HÁZSZÁM
	RÉTIGVONAL
	ÚTBURKOLAT
	ALRÉSZLET HATÁR

HATÁROK

	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET HATÁRA
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA

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
	ÉPÍTÉSI HELY JELE ÉS MÉRETEZÉSE

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	JELENTŐS FELSZÍNI PARKOLÓ HATÁRA ÉS FÉRŐHELYSZÁMA
	KIALAKÍTHATÓ SZINT ALATTI GÉPJÁRMŰTÁROLÓ
	JAVASOLT KÖZTERÜLETI FÁSÍTÁS
	KIALAKULT KÖZTERÜLET

	KÖZTERÜLET KIALAKÍTÁSÁHOZ IGÉNYBE VETT TERÜLET
	GYALOGÚT
	KERÉKPÁRÚT
	GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS VEGYESHASZNÁLATÚ ÚT
	KÖTŐTPÁLYÁS TÖMEGKÖZLEKEDÉSI NYOMVONALA (VASÚTI VÁGÁNY)
	KILÁTÁSVEDELEM
	MINDENKORI TELEKHATÁRHOZ VISZONYÍTOTT, ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT IRÁNYADÓ MÉRETE, BEÉPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET
	JAVASOLT TERÜLET FELHASZNÁLÁSI HATÁRA

	ZAJVÉDŐ FAL
	KIALAKÍTHATÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA
	KIALAKÍTHATÓ TELEKSZÁM
	ÚTTENGELY
	NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET SÁV
	VÉDŐERDŐSÁV MÉRETE

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

	BELVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
	ÁSVÁNYI NYERSANYAG TEKINTETÉBEN MEGKUTATOTT TERÜLET HATÁRA
	FELSZÍNI VÍZ PARTÍ SÁVJA
	FELSZÍNI VÍZ VÉDVONALA
	VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV HATÁRA
	RÁDIÓÁLLOMÁS (HÍRKÖZLÉSI VEVŐÁLLOMÁS)
	VÉDŐVÍZVEZETÉK HATÁRA

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

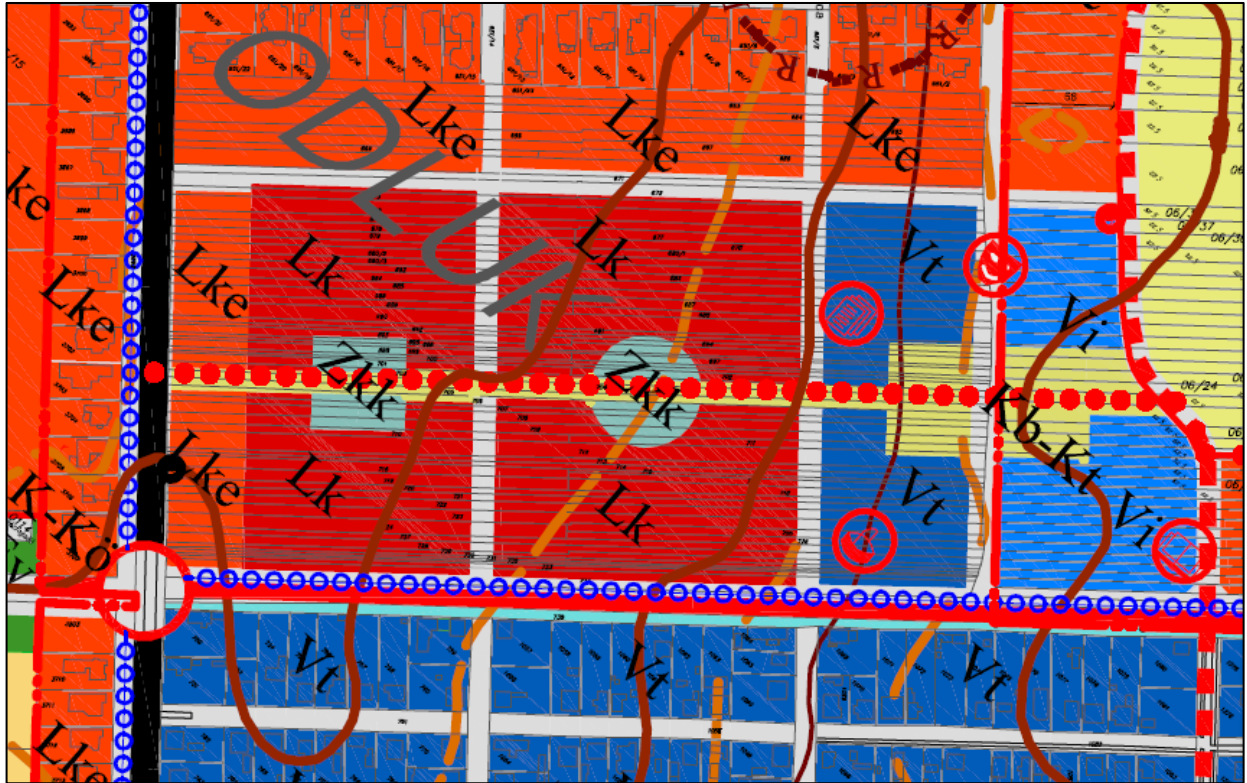
	SZENNYVÍZÁTVÉTELEZŐ
	VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT (220 KV FESZÜLTSGGEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)
	VILLAMOSENERGIA ELOSZTÓ HÁLÓZAT (20 KV FESZÜLTSGGEL)
	VILLAMOSENERGIA TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS
	NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ SZÁLLÍTÓVEZETÉK (>25 BAR)
	NAGYKÖZPÉNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GERINC ELOSZTÓ VEZETÉK (4-25 BAR)
	KÖRZETI NYOMÁSSZABÁLYOZÓ ÁLLOMÁS
	BÁNYÁSZATI HÍRKÖZLŐ KÁBEL
	OPTIKAI KÁBEL
	HÍRKÖZLÉSI VEVŐÁLLOMÁS
	GSM ANTENNA
	MIKROHULLÁMÚ HÁLÓZAT

EGYÉB TELEPÜ

15. MELLÉKLETEK

- 1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata az Odlúk területéről és a terv jelmagyarázatának vonatkozó részletei**
- 2. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T5 jelű tervlapjának kivágata az Odlúk területéről**
- 3. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról**
- 4. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat**
- 5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye**
- 6. számú melléklet: A 2021. május 12-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve**
- 7. számú melléklet: Az FGSZ Földgázszállító Zrt. adatszolgáltatása**
- 8. számú melléklet: Önkormányzati határozat a Környezeti értékelés szükségtelenségéről**

1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata az Odlúk területéről és a terv jelmagyarázatának vonatkozó részletei



TERÜLETELFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JEJÖLÉSE

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK LAKÓTERÜLET
		KISVÁROSOS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 1,5 M2/M2
		KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 0,6 M2/M2
		FALUSIAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 0,5 M2/M2
		VEGYES TERÜLET
		TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 2,4 M2/M2
		INTÉZMÉNY TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 2,4 M2/M2

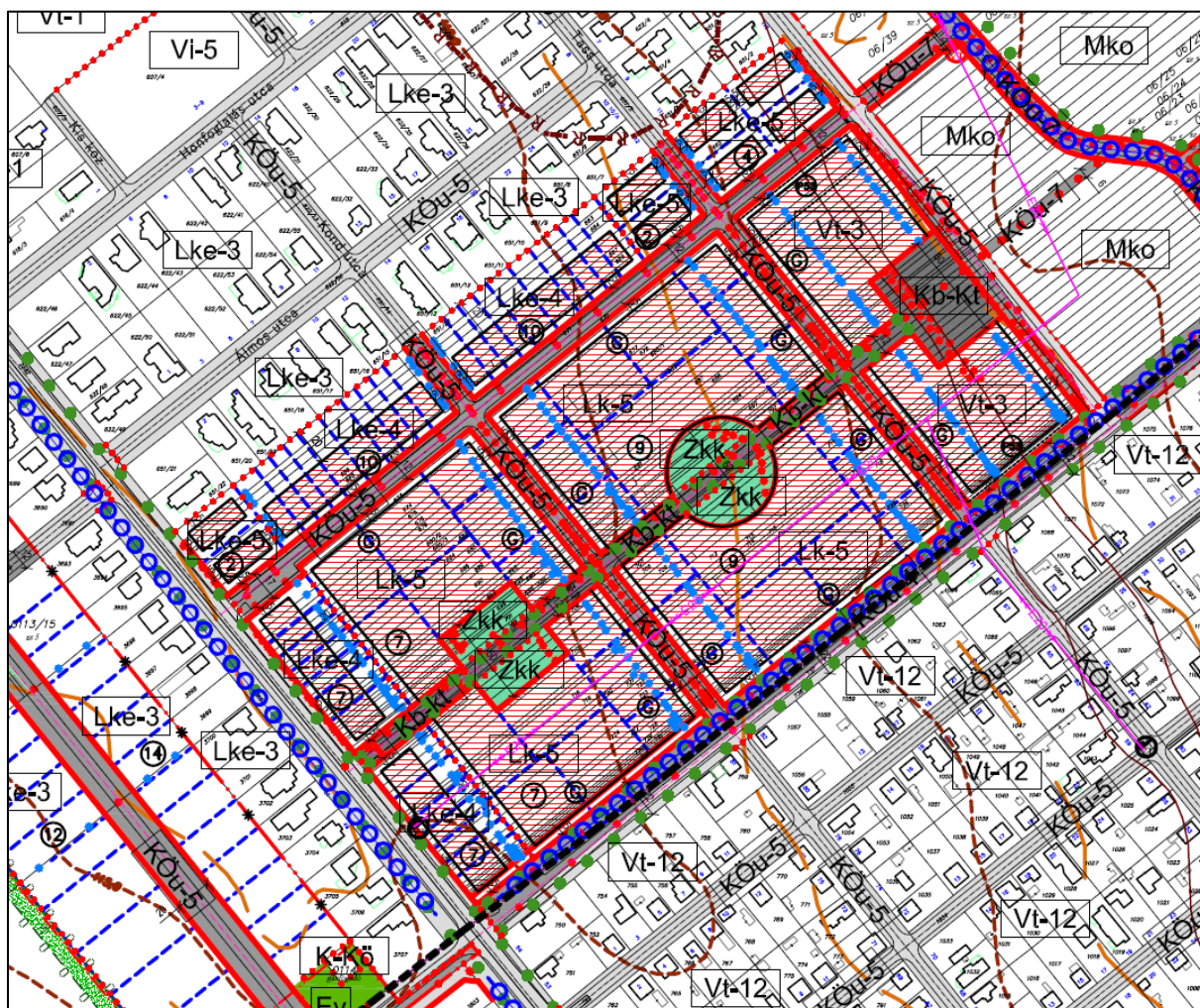
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
		KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
		KÖTÖTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	
Kb-Kt	BURKOLT VAGY FÁSÍTOTT KÖZTÉR TERÜLETE

	KÖZKERT TERÜLETE
	KÖZPARK TERÜLETE
	KÖTÖTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS
	VASÚT
	SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS
	TÁVLATBAN TERVEZETT NAGYSEBESSÉGŰ VASÚT
	TÖMEGKÖZLEKEDÉS
	VASÚTÁLLOMÁS
	AUTÓBUSZÁLLOMÁS, (AUTÓBUSZ FORDULÓ)
	PARKOLÓHELYEK
	JELENTŐSEBB KÖZHASZNÁLT PARKOLÓHELY (SZEMÉLYGÉPKOCSI)
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT (TELEPÜLÉSI FŐÚT)
	HELYI GYŰJTŐÚT
	KISZOLGÁLÓ ÚT
	VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
	KERÉKPÁRÚT
	GYALOG- ÉS KERÉKPÁRÚT
	GYALOGÚT



2. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T5 jelű tervlapjának kivágata az Odlúk területéről



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



KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

KIVONAT

Készült: Tárnok Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 2020. június 25-én (csütörtökön) 17.00 órai kezdettel a Polgármesteri Hivatal termében (Tárnok, Dózsa Gy. út 150.) megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

(Jelen van 7 képviselő)

Településrendezési eszközök módosítása

Előterjesztő: dr. Lukács László polgármester

47/2020. (VI.25.) számú Önkormányzati Határozat

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) egyetért a Szív utca - Géza utca - Hazatérők útja – vasút állomás melletti parkoló által határolt területre, továbbá az Odlúk Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával.
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a "Tárnok Nagyközség településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárásban történő részleges módosítása a Sportpark megvalósítása érdekében a Szív utca - Géza utca - Hazatérők útja – vasút állomás melletti parkoló, továbbá az Odlúk területen kialakítandó település központ megvalósítása érdekében a Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt területen " című tervdokumentáció kidolgozását;
- 3.) nyilatkozik arról, hogy a Tárnok közigazgatási területére eső Szív utca - Géza utca - Hazatérők útja – vasút állomás melletti parkoló által határolt területet a sportpark megvalósítása érdekében, valamint a Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt területet település központ kialakítása érdekében kiemelt fejlesztési 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 intézkedéseket tegye meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Határozat végrehajtását végzi: Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Műszaki referens

A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Műszaki Referens

(7 igen szavazattal)

Kmf.

dr. Lukács László sk.
Polgármester

dr. Jenei-Kiss Gergely sk.
jegyző

A kiadmány hitelesít:

Pajter-Szivák Zsuzsa

Testületi előadó

2020-06-29



EREDETIVEL MEGEGYEZŐ 2020.06.29
HITELES MÁSOLAT



4. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat

FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

Tárgy: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyalásos eljárással

1. Előzmények:

Tárnok nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 47/2020. (VI.25.) számú határozatával döntött a nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének módosításáról a Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt odlúki területén település központ megvalósítása érdekében.

A Képviselő-testület a fent említett határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területet, 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 Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt területre vonatkozóan.

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.

Budapest, 2020. augusztus 10.



Pátrovits Zsolt
főépítész

5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

Aláíró: Váradi Tibor (2021.06.10. 15:12:19)



Ügyiratszám: PE/AF/00048-25/2021

Tárgy: Tárnok (odlúki terület) településrendezési eszközeinek módosítása tárgyalásos eljárás keretében kiemelt beruházással kapcsolatosan záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: 797/1/2021

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Lukács László polgármester részére
Tárnok Nagyközség Önkormányzata

2461 TÁRNOK
Dózsa György út 150-152.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Tárnok módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre hivatalunk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.

-
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

6. számú melléklet: A 2021. május 12-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve

Aláíró: Váradi Tibor (2021.06.10. 15:12:13)



Ügyiratszám: PE/AF/00048-24/2021	Tárgy: Támok (odlúki terület) településrendezési eszközeinek módosítása tárgyalásos eljárás keretében kiemelt beruházással kapcsolatosan
	Időpont: 2021. május 12.
	Helyszín: Pest Megyei Kormányhivatal 1052 Budapest, Városház u. 7.
	Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R) 42.§ szerinti tárgyalásos eljárást Tárnok Nagyközség Polgármestere kezdeményezte.

Váradi Tibor elmondta, hogy az egyeztető tárgyalás Támok településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 32.§ (8) bekezdés szerint, *kiemelt önkormányzati fejlesztési terület ingatlanának területén* – beruházás megvalósításának érdekében kerül lefolytatásra.

Váradi Tibor kérte az önkormányzat részéről és képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Pátrovics Zsolt, Tárnok Főépítész: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF-TKI/1171-3/2021 és BP/PNEF-TKI/1171-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00114-7/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
HM Állami Légügyi Főosztály	iktatószám: 896-5/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

HM Hatósági Főosztály	iktatószám: 6537-2/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ITM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	iktatószám: LRHF/58523-2/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: EE K/10953-2/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2021-00017-0371/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/1857-1/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/5856-1/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/530-6/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.017-3/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	iktatószám: PE/ERDŐ/3717-2/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/V/1467-2/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Martonvásár Város Önkormányzata	iktatószám: Ph/894-5/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Főépítész	iktatószám: 110-7/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Miniszterelnökség	iktatószám: TKF-72/434/2/2021
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pétsch Nóra: A tervezett módosítási ellen kifogást nem emelt.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: A tervezett módosítási ellen kifogást nem emelt. Az alábbi észrevételeket teszem, javításukat kérem:

- A jogszabály bevezető részének tartalmát a Jszt. 52. § (2)-(3) bekezdései tartalmazzák. A bevezető résznek hivatkozni kell az alaptörvényre.
Bevezető rész: „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.§ (8) bekezdés 8. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el: .

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a kiegészítő módosító rendelkezések formai követelményeit a JsZR. 1. melléklet 14.2. tartalmazza. (pl.: 3. § A HÉSZ 28. §-a a következő (20) – (21) bekezdéssel egészül ki: (20) ... (21) ...)
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a rövid megjelölés bevezetésénél a rendelet teljes nevét fel kell tüntetni. (pl.: 1. § A Tárnok Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 13/2014. (VI.23) rendelete (a továbbiakban: HÉSZ.) 1. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: „a) ...)
- A hatályos jogszabály-szerkesztési irányelvek szerint (JsZR. 130. § (1)) a táblázat sorait pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal meg kell jelölni oszlopait a latin ábécé nagybetűivel meg kell jelölni. Azonban a módosított jogszabálynak szükségszerűen illeszkednie kell a hatályos rendeletükbe.
Kérjük, hogy a módosítás során formailag JsZR. 1. melléklet 18.7.2. szerinti módosítási rendelkezést alkalmazza. (pl.: 4. § A HÉSZ 3. melléklete az 1. melléklet szerint módosul. A mellékletnek cím adható, amelyben a jogszabály tervezetének a mellékletre hivatkozó szakaszában meghatározott szabályozási tartalmát röviden kell megjelölni. A melléklet a JsZR. 129. § szerint tagolható. (pl.: 1. melléklet a .../2021. (...)) önkormányzati rendelethez: 1.1. A HÉSZ 3. melléklet 3/A. számú táblázata – Kisvárosias lakóterület építési övezet a következő sorral egészül ki: ... / 1.2. A HÉSZ 3. melléklet 3/D. számú táblázata – Településközpont terület építési övezet a következő sorokkal egészül ki: ...)
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a teljes Szabályozási Terv tervlap csak teljes felülvizsgálati eljárás esetén cserélhető le. Módosítás során a módosítással érintett területek lehatárolása szükséges. A melléklet módosítására JsZR. 1. melléklet 18.7.2. szerinti rendelkezést a kell alkalmazni. (pl.: 5. § A HÉSZ 1. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.) A JsZR. 128. § (2) alapján a mellékletnek cím adható, amelyben a jogszabály tervezetének a mellékletre hivatkozó szakaszában meghatározott szabályozási tartalmát röviden kell megjelölni. A melléklet a JsZR. 129. § szerint tagolható.
- (pl.: 2. melléklet a .../2021. (...)) önkormányzati rendelethez: 2.1. A HÉSZ 1. melléklet Módosított Szabályozási Terv SZT-M-2/2016. jelű T5 szelvényének módosítása a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában. □ / 2.2. A HÉSZ 1. melléklet jelmagyarázatának módosítása. □)
- Javasoljuk a helyi építési szabályzatuk további felülvizsgálatát és módosítását a magasabb szintű építésügyi és jogalkotási, jogszabály-szerkesztési jogszabályokban foglaltaknak való teljes körű megfelelés érdekében. A hatályos helyi építési szabályzatukban sok formai és tartalmi hiba található, és ezek egy része problémát jelenthet az építésügyi és az önkormányzati hatósági jogalkalmazás során.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradai Tibor
állami főépítész

7. számú melléklet: Az FGSZ Földgázszállító Zrt. adatszolgáltatása



A MŰKÖZTETÉSI ÉRTÉKELÉS

FGSZ Földgázszállító Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Rendszerüzemeltetés
Üzemvitel irányítás



FGAA177452N

H 8600 Siófok, Tanácsos u. 5.
8601 Siófok, Pf. 102.

Telefon: +36-84-505-999
Fax: +36-84-505-592

E-mail: info@fgsz.hu
Web: www.fgsz.hu

KÉSZ Tervező Kft.

1016 Budapest

Naphegy u. 26.

e-mail: kozmu@kesztervezo.hu

Dátum: Siófok, 2021.01.27.
Iktatószám: 00342/ 019 / FGSZ / 2021
Ügyintézőnk: György Tibor
Telefon: 84/505-664

Hív. szám: -
Ügyintézőjük: Ziman Gergely

Tárgy: Tárnok nagyközség, Odlúk településrész Településrendezési Eszközök Tervének (TRE) felülvizsgálatához adatszolgáltatás

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre válaszolva tájékoztatjuk Önöket, hogy a Tárnok nagyközség Odlúk településrészének a *Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca* által határolt területét érinti a Társaságunk tulajdonában és a Nyugat-magyarországi Földgázszállító Régiónk üzemeltetésében lévő:

- R-00199 Budafok-Kápolnásnyék önálló nyomvonalú bányászati hírközlő kábel és annak biztonsági övezete (1-1m).

Az üzemeltetésünkben lévő fenti gázipari létesítmény (hírközlő kábel) nyomvonalának, illetve biztonsági övezetének digitális adatait (.dwg) elektronikus úton továbbítottuk a kozmu@kesztervezo.hu e-mail címre.

A településrendezési eszközök tervének felülvizsgálata, esetlegesen annak módosítása során új út kialakításánál kérjük az új út határvonalát oly módon meghatározni, hogy a fenti gázipari létesítményünk biztonsági övezete és az út területe ne essen egybe. A két nyomvonalas létesítmény (pl.: út – hírközlő kábel biztonsági övezete) csupán keresztezheti egymást (79/2005 GKM rendelet II. fejezet 1.). A keresztezés szögének 30 foknál nagyobb kell lennie.

Egyben felhívjuk figyelmüket, hogy a gázipari létesítményeink biztonsági övezetére az **1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) számú kormány rendelet Vhr.19/A.§-a**, tiltásokat és korlátozásokat ír elő, melyeket a 79/2005. (X.11.) GKM rendelettel együtt kérünk a tervezés során figyelembe venni illetve betartani.

A gázipari létesítményeink fent megadott biztonsági övezeteinek teljes terjedelmére vonatkoznak a Vhr.19/A.§-ának tiltásai és korlátozásai függetlenül attól, hogy a létesítményeink belterületen, külterületen, illetve zártkerten halad-e keresztül. Ezeket a tiltásokat és korlátozásokat kérjük majd a Helyi Építési Szabályzatban is rögzíteni, megjeleníteni. Mivel a biztonsági övezeten belül mindennemű építési tevékenység folytatása tilos, ezért a biztonsági övezettel érintett területek beépítésre szánt területé történő kijelölését / besorolását nem javasoljuk.





FGSZ Földgázszállító Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Rendszerüzemeltetés

H-8600 Siófok, Tanácsház u. 5.
8601 Siófok, Pf. 102.

Telefon: +36-84-505-999
Fax: +36-84-505-592

E-mail: info@fgsz.hu
Web: www.fgsz.hu

A gázipari létesítményeink biztonsági övezetével érintett ingatlanokon történő bármilyen beruházással (pl: kerítésépítés, fatelepítés, lakóépület tervezése, stb.) kapcsolatban, illetve ha a gázipari létesítményeink biztonsági övezet határainak helyszíni kitűzésére lenne szükségük az ingatlantulajdonosoknak, kérjük keressék meg a Nyugat-magyarországi Földgázszállító Régió (2475 Kápolnásnyék, Olajtelep PF.: 30. Tel.:06-20/421-7685) hírközlési munkatársait írásban vagy telefonon.

Egyben felhívjuk figyelmüket, hogy a fentiekben megadott létesítményen kívül Tárnok nagyközség közigazgatási területét továbbra is érinti a Társaságunk tulajdonában és üzemeltetésében lévő Pilisvörösvár-Százhalombatta DN800 nagynyomású földgázszállító vezeték és annak biztonsági övezete (10-10 m) valamint a gázvezetékünk biztonsági övezetében, azzal párhuzamosan húzódó bányászati optikai kábel. Amennyiben a településrendezési terv bármilyen módosításához szükségük van ezen üzemeltetésünkben lévő gázipari létesítményeink digitális nyomvonal adataira, kérjük a Társaságunk megkeresését.

A módosított településrendezési tervet a hatálybalépése előtt kérjük véleményezés és jóváhagyás céljából Társaságunk részére megküldeni szíveskedjenek.

Tisztelettel:

Meggyes Noémi
Üzemvitel Irányítás vezető

Simon Gyula
Geodézia szakértő

Kapják: Címzett(ek)
Nyugat-magyarországi Régió, Kápolnásnyék – Kardos József (e-mail)
KITF – Molnár Ferenc (e-mail)
Tárnok Polgármesteri Hivatal (2461 Tárnok, Dózsa György út 150. titkarsag@tarnok.hu)
Üi., Irattár



8. számú melléklet: Önkormányzati határozat a Környezeti értékelés szükségtelenségéről



Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere

2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152 • Postacím: 2461 Tárnok, Pf. 3. Tel: 06 (23) 387 019 • 06 (23) 387 031 • Fax: 06 (23) 387 108
• E-mail: titkarsag@tarnok.hu • www.tarnok.hu

Ikt. szám: 795/28/2021

28/2021. (IV.13.) számú önkormányzati HATÁROZAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Polgármestere, a Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy

- 1.) egyetért a „Tárnok Nagyközség településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárásban való részleges módosítása az Odlúk településrészre vonatkozó egyeztetési tervdokumentációban foglaltakkal.
- 2.) megállapítja, hogy 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 – a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével – a tárgyi módosításhoz környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.
- 3.) kezdeményezi a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál.
- 4.) elrendeli a záró szakmai vélemény beérkezése után a településrendezési eszközök módosításának beterjesztését a Képviselő-testület elé végső jóváhagyásra.

A Képviselő-testület feladat- és hatáskörét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdése határozza meg.

Határozat jogalapja a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése.

Tárnok, 2021. április 13.


Dr. Lukács László
polgármester



Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

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

A határozatról értesítést kap:

Tárnoki Polgármesteri Hivatal – Jegyzői Iroda/Főépítész

Iráttár