



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

**Tárnok Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

**Előterjesztés
A Képviselő-testület 2021. október 28-i ülésére**

Tárgy: Papp Construct Kft. telepítési tanulmányterve

Tisztelt Képviselő-testület!

A Papp Construct Kft. (továbbiakban: Beruházó) kereste meg Önkormányzatunkat a Tárnok 032/3 és a 032/4 hrsz-ú külterületi ingatlanok belterületbe vonása érdekében, mivel a jelenleg mezőgazdasági művelésű területek fejlesztésének, számos jogi akadálya van, ami a készülő beruházásukat ellehetetleníti.

A beruházó a kérelmében előadta, hogy „a lokális elhelyezkedéséből adódóan nem csak lakó funkcióra, hanem kereskedelmi egységek létrehozására is alkalmas, amely mindannyiunk érdeke, ha egy település befolyásoló akár meghatározó része, infrastrukturálisan fejlődik. Helyben munkahelyek jönnek létre, bővülnek a szolgáltatások köre, árverseny alakul ki ahol mindig a vásárló a végfelhasználó a nyertes. Ennek tükrében a területet szeretnénk hosszútávon, számításom szerint 4 éven át az elképzeléseknek megfelelően megfejleszteni, szorosan együttműködve az önkormányzattal.”

A Beruházó által benyújtott tanulmányterv a jelenlegi hatályban lévő, Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendeletének (továbbiakban HÉSZ) nem felel meg.

A Beruházó ezért a HÉSZ módosítását kérte, az ingatlanokra vonatkozóan, úgy, hogy a jelenlegi Lke-2 építési övezetet részben Vt-5 építési övezetbe sorolja át, részben marad Lke-2 övezet. A 36/2021.(V.17.) sz. önkormányzati határozatban az övezetmódosítási kérelem megkapta az elvi támogatottságot. A Beruházó által kért HÉSZ módosítás folyamatában a későbbiekben hatóságok, állami szervezetek, közüzemi szolgáltatók és egyéb Önkormányzattól független felek vesznek részt. Ezeken egyeztetéseken fog eldőlni a kért módosítás támogatottsága.

Az előbbieket figyelembe véve, a Beruházó által benyújtott tanulmányterv szerint, mely beruházás által várhatóan ~30fő munkahely fog létesülni, ami a beruházás önkormányzati támogatását indokolttá teszi. A beruházó a szükséges Tanulmánytervet és Beépítési tervet elkészítette (továbbiakban: Tanulmányterv) (1.sz-ú melléklet).

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

A határozati javaslat elfogadásához az Mötv. alapján **egyszerű többség** szükséges.

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 032/3 és a 032/4 hrsz. ingatlanokkal érintett terület fejlesztésére

- 1.) a beruházó, Papp Construct Kft. által benyújtott, a határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet és a beépítési tervet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése szerint elfogadja
- 2.) felhatalmazza a polgármestert, hogy a terület fejlesztése érdekében a beruházóval egyeztetve a területrendezési szerződés feltételeit dolgozza ki és terjessze azt a Képviselő-testület elé elfogadásra.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Polgármester

Határozat végrehajtását végzi:

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Gazdasági és Pénzügyi Iroda/Vagyongazdálkodási csoport

A határozatról értesítést kap:

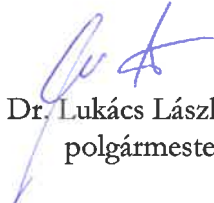
Polgármester

Gazdasági és Pénzügyi iroda

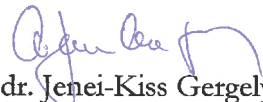
Vagyongazdálkodási Csoport

Irattár

Tárnok, 2021. október 21.


Dr. Lukács László
polgármester

Törvényességi felügyelet:


dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A TÁRNOK, RÁKÓCZI ÚT ÉS HATÁR ÚT SARKÁN ELHELYEZKEDŐ 032/3-AS ÉS 032/4-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK (RÁKÓCZI GARDEN LAKÓPARK) TERÜLETÉRE



2021. szeptember hó

**Megbízó: Papp Construct Kft.
2461 Tárnok, Testvériség utca 46/a.
adószám: 25850840-2-13**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A TÁRNOK, RÁKÓCZI ÚT ÉS HATÁR ÚT SARKÁN ELHELYEZKEDŐ 032/3-AS ÉS 032/4-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK (RÁKÓCZI GARDEN LAKÓPARK) TERÜLETÉRE

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

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

Budapest, 2021. szeptember hó

Kizárólag a REND-ENG-TERV Építész Iroda hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembe vételével!

TARTALOMJEGYZÉK

1.)	BEVEZETÉS	5
2.)	AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN	6
3.)	BEÉPÍTÉSI TERV	9
4.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	12
5.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI, INFRA-STRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE.....	20
5.1.	Vízi közművek	23
5.1.1.	Vízellátás.....	23
5.1.2.	Szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés.....	24
5.2.	Energiaellátás	25
5.2.1.	Gázellátás	25
5.2.2.	Elektromos energiaellátás	26
5.2.2.1.	Középfeszültségű elosztóhálózat.....	26
5.2.2.2.	Kisfeszültségű elosztó hálózat	27
5.2.2.3.	Közvilágítási hálózat	27
5.3.	Hírközlés	28
5.3.1.	Vezetékes hírközlési létesítmények, vezetékes műsorszórás	28
5.3.2.	Vezeték nélküli hírközlési létesítmények	29
5.3.3.	Vezeték nélküli műsorszórás	29
5.4.	Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energia-gazdálkodás, egyedi közműpótlók.....	29
6.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ .	30
7.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ...	31

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Térképkivonat

2. számú melléklet:	Tulajdoni lapok
3. számú melléklet:	Kérelem
4. számú melléklet:	A Rákóczi Garden Lakópark szabályozási javaslata az építési helyek és a javasolt teleknagyságok ábrázolásával
5. számú melléklet:	Beépítési tervjavaslat
6. számú melléklet:	A tervezett beépítés helyszínrajza
7. számú melléklet:	A tervezett beépítés távlati képei
8. számú melléklet:	Szabályozási tervjavaslat

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A tervezett Rákóczi Garden Lakópark 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlana Tárnok térképén
2. ábra: A tervezési terület légifotója (Forrás: <https://terkep.tarnok.hu>)
3. ábra: A tervezési terület térképkivonata
4. ábra: A 032/3-as hrsz.-ú ingatlan északi, Rákóczi út felőli látképe a terület határán húzódó árokkal
- 5-7. ábra: Hangulatképek a terület beépítéséről
8. ábra: Beépítési terv
9. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti terve
10. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti tervének módosító javaslata
11. ábra: Kivágat Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervéből
12. ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata
13. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervének módosító javaslata
14. ábra: Vízellátás – E-közmű
15. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KV-T/2013. tervlap – Vízellátás
16. ábra: Vízvezetés – E-közmű
17. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KSZ-T/2013. tervlap – Szennyvízcsatornahálózat és csapadékvízvezetés
18. ábra: Gáz – E-közmű
19. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KG-T/2013. tervlap – Gázellátás
20. ábra: Villamosenergia – E-közmű
21. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KE-T/2013. tervlap – Elektromos energia közművek
22. ábra: Hírközlés – E-közmű
23. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KH-T/2013. tervlap – Hírközlés

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A TÁRNOK, RÁKÓCZI ÚT ÉS HATÁR ÚT SARKÁN ELHELYEZKEDŐ 032/3-AS ÉS 032/4-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK (RÁKÓCZI GARDEN LAKÓPARK) TERÜLETÉRE

1.) BEVEZETÉS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex) határozza meg a Telepítési tanulmányterv műfaját és tartalmi követelményeit. A kormányrendelet „Hatály és értelmező rendelkezések” című I. fejezete 2. § 9. pontja alapján:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

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

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

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

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
- b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez,
- vagy
- c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.”

A Településrendezési kódex 15. § (2)-es és (4)-(5) bekezdése, valamint a kormányrendelet 7. melléklete írja elő a tanulmányterv tartalmi követelményeit. A Telepítési tanulmányterv kötelező tartalma a Településrendezési kódex 7. melléklete szerint:

- 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
- 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben
- 1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint
- 1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- 1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)
- 1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- 1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
- 1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

„15. § (2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

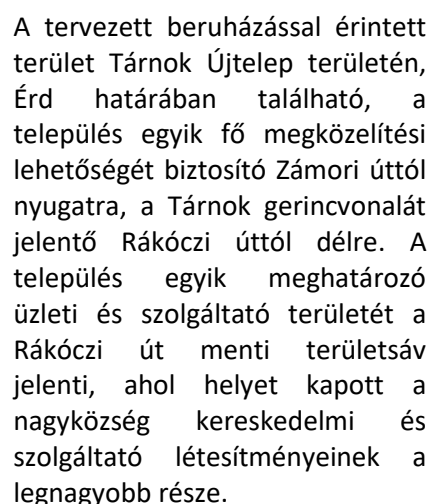
(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók vagy elhagyhatók.

(5) A beépítési terv tartalmazza legalább:

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a telkeken belüli és a határoló közterületek
- ba) zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítását,
- bb) közlekedési és parkolási rendjét, és
- bc) közműveinek felszíni építményeit.”

Az elkészítendő dokumentáció a Településrendezési kódex 15. § (1) bekezdésben felsoroltak közül két célt szolgál, egyrészt településrendezési szerződés előkészítését, másrészt Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Tárnok hatályban lévő településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Tárnok, 033-as hrsz.-ú árok – Rákóczi Ferenc út – Határ út és a 032/18-as hrsz.-ú földrészlet által határolt területen a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést.

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



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

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

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

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

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

A beruházói elképzelések konkrét színtere jelenleg csupán a 032/3-as hrsz.-ú ingatlan.



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

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

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

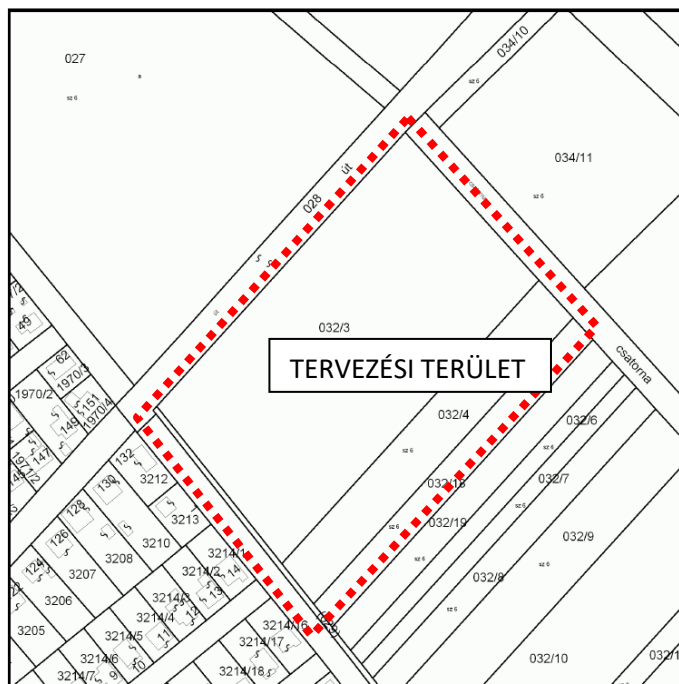
Pest Megyei Köormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

2020.03.05 08:50:37

Helyrajzi szám: TÁRNOK külterület 32/3

Megrendelés szám: 285129/6/2020

Méretarány: 1 : 2000



A tárgyi terület sík. Megközelítése a Rákóczi úthoz szintben csatlakozó Határ út északkeleti nyomvonalán át lehetséges. A tervezési terület környezetében futó utcák is közel vízszintes vonalvezetésűek. A területen értékes növényállomány nem található, csupán a 033-as hrsz.-ú árok partján látható gyér növényzet.



8

3.) BEÉPÍTÉSI TERV

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5-7. ábra: Hangulatképek a terület beépítéséről

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

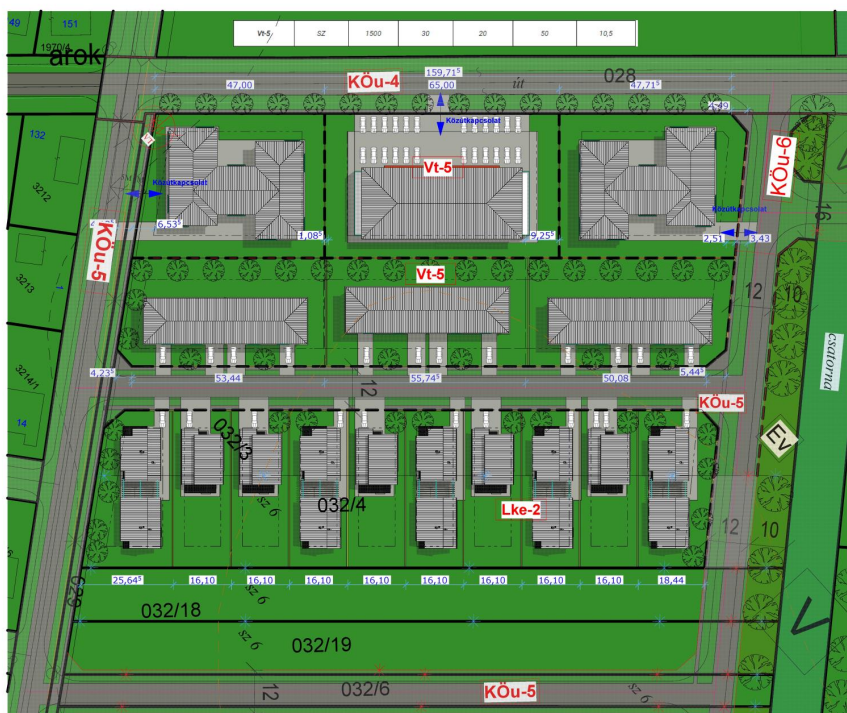
Az északi telektömb Rákóczi út menti, összesen 6625 m²-es telesorának beépítése során a telkek beépítési paraméterei az alábbiak szerint alakulhatnak:

Kialakuló teleknagyság:	1.500-3.000 m²
Lakásszám:	45 db
Parkolóhelyek száma:	70 db
Beépített terület:	max. 3310 m²
Beépítettség:	50 %
Bruttó szintterület:	6625 m²
Szintterületi mutató:	1,8 m²/m²
Az építmények legmagasabb pontja:	8,0 m
Telken belül kialakítható háromszintes zöldfelület:	min. 1325 m²
Zöldfelület aránya:	20 %
Burkolt felület aránya:	40 %

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

Kialakuló teleknagyság:	1.500-2.000 m²
Lakásszám:	40 db
Parkolóhelyek száma:	60 db
Beépített terület:	max. 2510 m²
Beépítettség:	50 %
Bruttó szintterület:	max. 5020 m²
Szintterületi mutató:	1,8 m²/m²
Az építmények legmagasabb pontja:	8,0 m
Telken belül kialakítható háromszintes zöldfelület:	min. 1005 m²
Zöldfelület aránya:	20 %
Burkolt felület aránya:	40 %

Beépítési terv



8. ábra: Beépítési terv

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

Az előző fejezetben ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen a Rákóczi Garden Lakópark megvalósítása a hozzá tartozó út- és zöldfelületekkel.

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

A kérelem így szól:

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

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

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

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

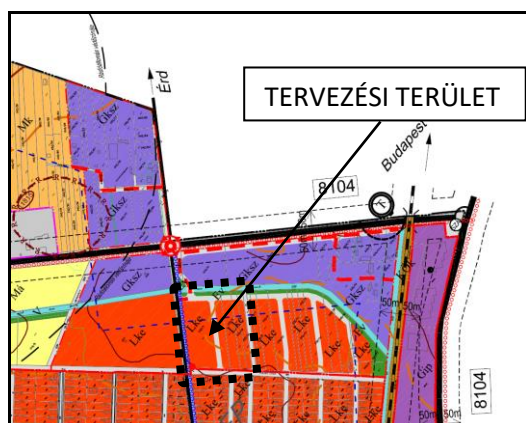
Helyben munkahelyek jönnek létre bővülnek a szolgáltatások köre, árvesseny alakul ki ahol mindig a vásárló a végfelhasználó a nyertes.

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

Ennek alátámasztására és az e célok megvalósítása érdekében létrejövő településrendezési szerződés megkötésének elősegítésére készül jelen telepítési tanulmányterv.

A település közigazgatási területére Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 100/2014. (VII.4.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti terve van érvényben.

Tárnok nagyközség Településszerkezeti tervének kivágata



TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELEZÉSE

MÉGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Lk	Lk	LAKÓTERÜLET
Lke	Lke	KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 1,5 M2/M2
Lf	Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 0,5 M2/M2
Vt	Vt	VEGYES TERÜLET
Vi	Vi	TELPIKÖZPONT TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,4 M2/M2
Gks	Gks	GAZDASÁGI TERÜLET
Gip	Gip	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,0 M2/M2
Ev	Ev	ERDŐTERÜLET
Eg	Eg	VÉDELMI ERDŐTERÜLET
V	V	GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET
		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

NYOMVONALAS ELEM, OBJEKTUMOK

MÉGLÉVŐ	TERVEZETT	KÖZÜTTI KÖZLEKEDÉS
		GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA)
		ORSZÁGOS I. RENDŰ KÖUT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT (TELEPÜLÉSI FŐÚT)
		HELYI GYŰJTŐÚT
		KISZOLGÁLO ÚT
		VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
		KERÉKPÁRÚT
		GYALOG-ÉS KERÉKPÁRÚT
		GYALOGÚT
		KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS
		VASÚT



9. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti terve

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

A tervezett utcák a meglévőkhöz hasonlóan a közúti közlekedési területbe soroltak a TSZT szerint. A tervezési terület északkeleti határán húzódó árok a vízgazdálkodási területbe tartozik. Az árok Határ út felőli oldalán a Településszerkezeti terv egy keskeny erdősávot jelöl a meglévő zöldsáv megőrzése érdekében. Ezen erdősáv mentén egy új út kialakítása tervezett, amely a Rákóczi útra köt ki az árok mellett. Ez az utca egyrészt a tervezett lakóterület tömbjeinek a kiszolgálását biztosítja, de lehetőséget nyújt az árok túloldalára tervezett gazdasági terület megközelítését biztosító út megvalósítására is.

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

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

„A településszerkezet fejlesztésének legfontosabb elhatározásai:

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

„Tárnok jövőképe

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

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

„A településfejlesztés során figyelembe veendő elhatározások:”

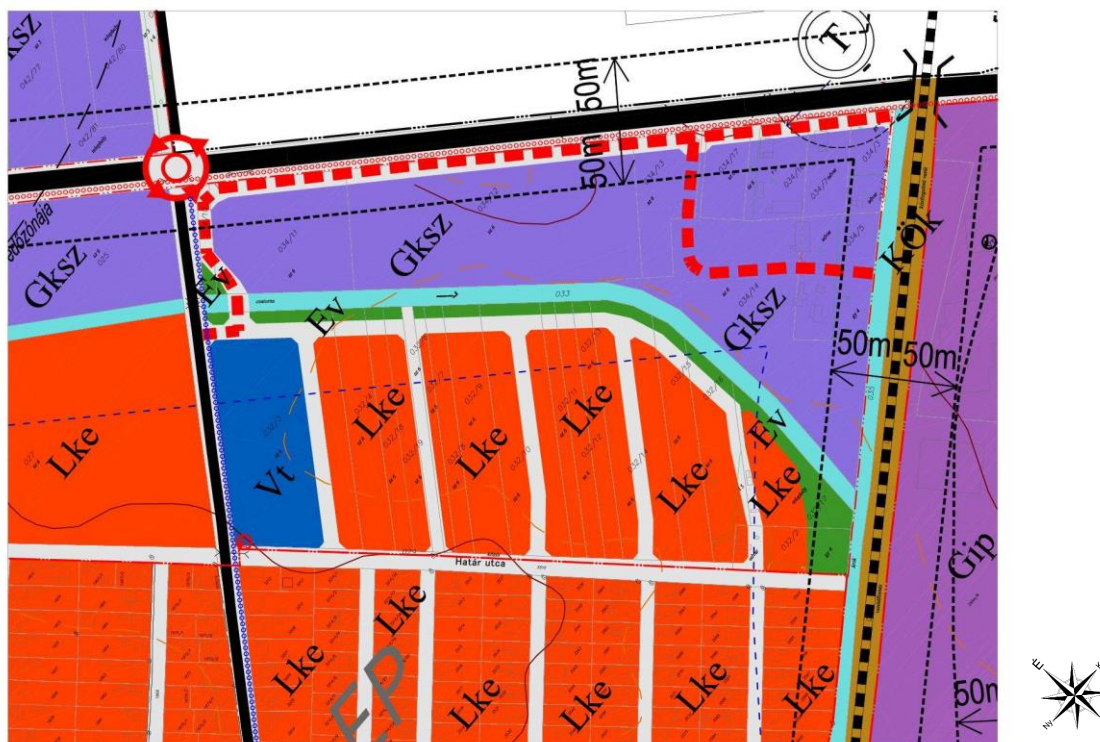
„- A lakosság fizikai, szellemi és lelki igényeinek kielégítése, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek és a korlátozott képességűek igényeire, az oktatás, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek biztosítása a nagyközség meglévő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

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

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

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

Javaslat Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti tervének módosítására



10. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti tervének módosító javaslata

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

A Beépítési tervjavaslat megvalósításához szükséges a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási terv kisebb mértékű módosítása is.

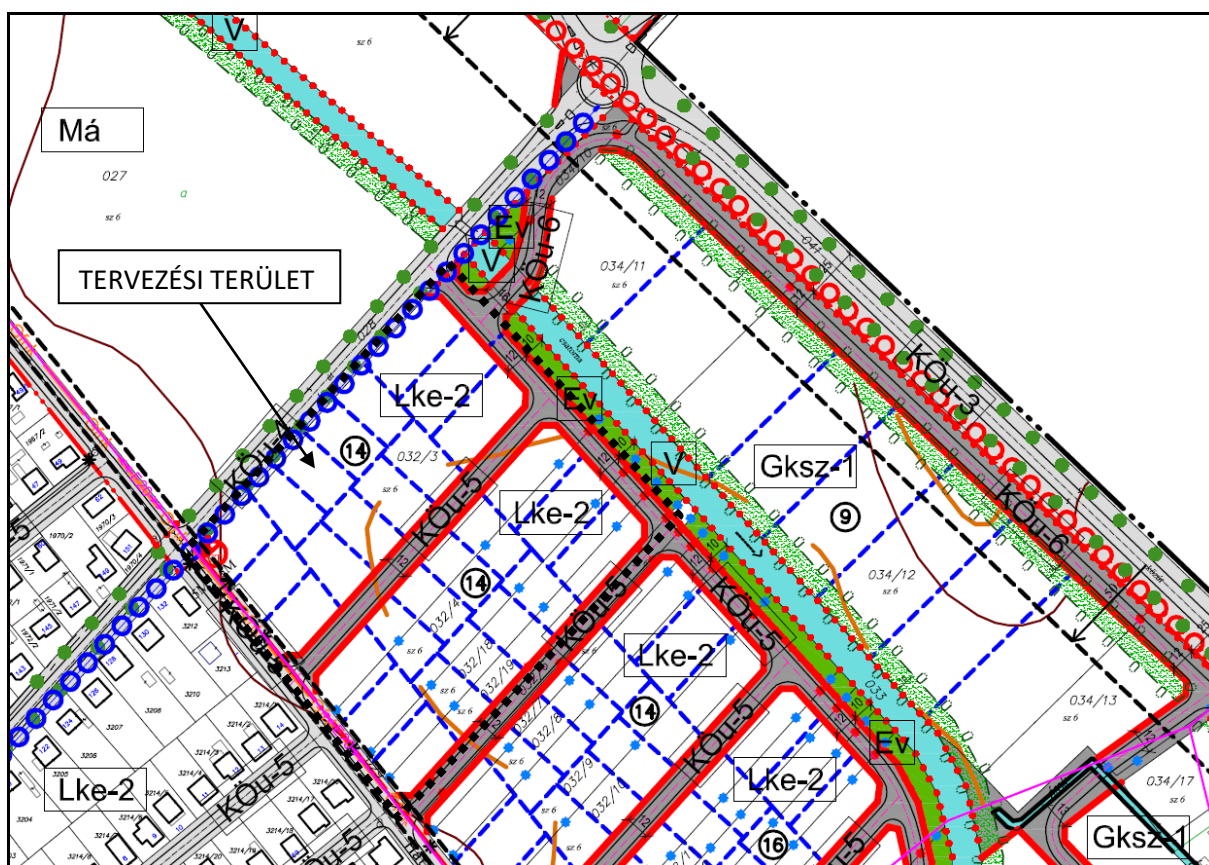
A település teljes közigazgatási területére jelenleg Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a 13/2014. (VI.23.) számú, többször módosított önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) van érvényben Tárnok nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről. A HÉSZ mellékletét képezik a Szabályozási terv T-1 – T-8 jelű tervlapjai (a továbbiakban SZT).

A HÉSZ rendelet mellékletét képező Szabályozási tervben a tervezési terület és környéke az alábbiak szerint szabályozott: az érvényben lévő Településszerkezeti tervnek megfelelően **a tervezési terület a kertvárosias lakóterület Lke-2 jelű építési övezetébe sorolt** a Határ út északkeleti oldalán kijelölt tervezett lakóterület további telektömbjeivel együtt. A TSZT-hez igazodva a SZT a 033-as hrsz.-ú földrészleten húzódó, a vízgazdálkodási terület V jelű övezetébe sorolt árok délnyugati oldalán egy új utca megnyitását tervezi 12 méteres szabályozási szélességgel. Ez az új közterület a közúti közlekedési terület KÖu-5 jelű övezetébe sorolt, mint lakóút, és közvetlenül a Rákóczi úthoz csatlakozik. A terv szerint innen ágazik majd ki az árok túloldalán tervezett gazdasági terület megközelítésére szolgáló út indítása is. Az új utca és az árok között egy 10 méter széles, az Ev jelű védőerdő övezetbe sorolt erdősáv van kiszabályozva a hatályos SZT-en.

Az árok közelében kiszabályozott utcához hasonlóan egy másik utca megvalósítása is tervezett a Rákóczi úttal párhuzamosan, attól délkeletre, kb. 60-70 méter távolságra. Ez az utca szintén a közúti közlekedési terület KÖu-5 jelű övezetébe sorolt, mint lakóút, és 12 méteres szabályozási szélességgel tervezett. E két utca biztosítja a Rákóczi út mellett kialakuló telektömb körbejárhatóságát, és az új utcák mentén kialakuló telkek kiszolgálhatóságát. A SZT a Rákóczi út mentén egy tervezett gyalogos és kerékpáros vegyes használatú utat is ábrázol, amely a Zámori út mentén csatlakozik a meglévő kerékpárút vonalához.

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

Tárnok nagyközség SZT-M-2/2016 jelű szabályozási terve T6 jelű szelvényének kivágata
A helyi építési szabályzat 1. melléklete



11. ábra: Kivágat Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervéből

A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI

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

A SZABÁLYOZÁSI MÁSODLAGOS ELEMEI

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

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

12. ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata

A HÉSZ 23. §-a tartalmazza a lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat, a 25. § pedig a kertvárosias lakóterület építési övezeteit szabályozza. A 25. § (1) bekezdése alapján „A kertvárosias lakóterületen – a vonatkozó jogszabályi előírásokon túlmenően – elhelyezhető még vendéglátó-, igazgatási-, iroda-, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület és a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetésű épület.”

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

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

- a kialakítható legkisebb telekterület másfélszeresénél kisebb telken 1 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
- 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,
- 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,
- a kiegészítő rendeltetésű építményekben meglévő vagy tervezett önálló rendeltetési egységek számát a kertvárosias lakóterület építési övezeteire meghatározott rendeltetési egységek számításánál nem kell beleszámolni.”

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

„(7) A lakóterületi 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. § (2) bekezdése így szól:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Településközpont terület

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

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

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

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

A HÉSZ 28. § (2) bekezdése szerint:

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

A táblázat az alábbi építési övezeteket szabályozza Tárnok területén:

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

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

Vt-12	O	600	16	40	40	5,5
-------	---	-----	----	----	----	-----

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

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

*** saroktelek esetén"

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

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

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

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

A HÉSZ 28. § (5) bekezdése szerint:

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

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

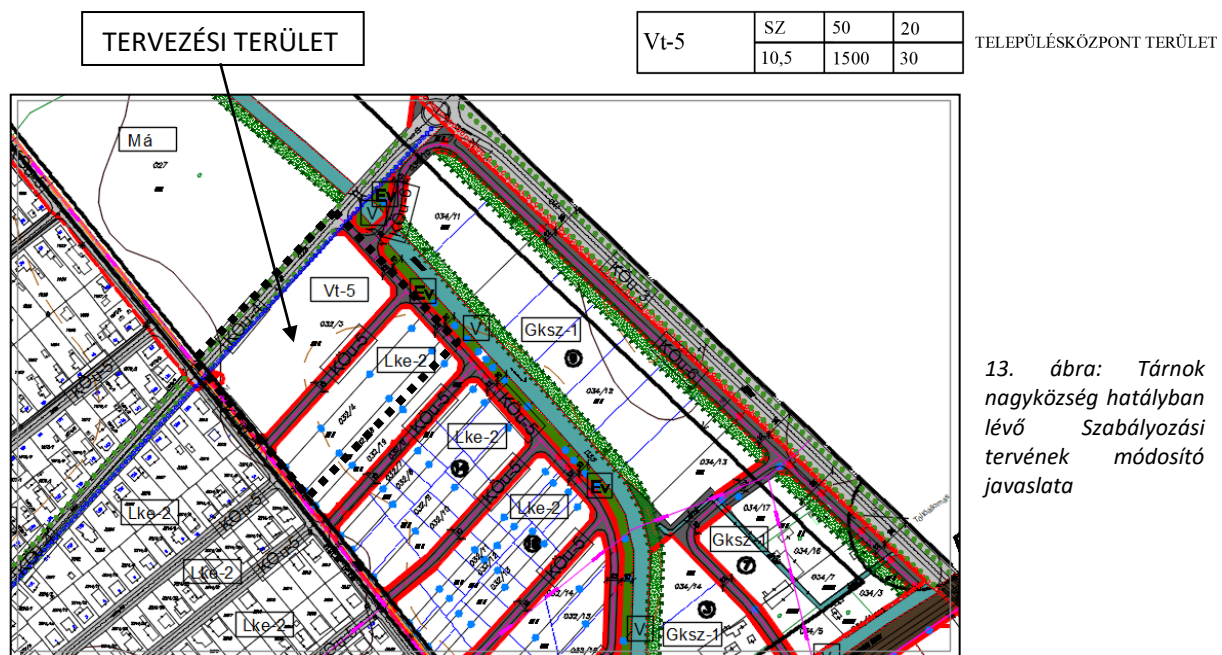
A tervezési terület déli része a jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközöknek megfelelően kertvárosias lakóterületként, kertes családiházakkal építhető be. E terület tehát nem teszi szükségessé sem a Településszerkezeti terv, sem a Szabályozási terv módosítását.

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

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

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

Szabályozási javaslat



5.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI, INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

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

- Mivel a tervezett beruházások nem egyszerre fognak megvalósulni, hanem ütemesítve, kb. 4 év alatt, ezért az infrastruktúra-hálózatok terhelése is csak fokozatosan várható és ezáltal a költségek is optimalizálhatók.
- A beruházás megvalósítása középtávra munkahelyeket biztosít. A beruházó cég 99%-ban helyi munkaerőt és alvállalkozókat alkalmaz teljes munkaidős vagy szerződéses jogviszonyban, akik ezáltal adót fizetnek az önkormányzat részére.
- Egy önkormányzat működése kapcsán fontos, hogy az állami normatív támogatás mellett iparűzési adó bevételekre is szert tegyen, amiből tovább fejleszthet elmaradt település-részeket. Amennyiben az önkormányzat a projekt mellé áll, egy Tárnokon lakó, lelkiismeretes, elhivatott vezetők által irányított, helyben működő cég hosszútávú törekvéseinek a megvalósulásához járul hozzá és a tervezett beruházás révén a településhez képest is mérhető számú munkahely jön létre.
- A megvalósuló létesítmények a szolgáltatások tekintetében még komfortosabbá teszik a Tárnokon élők mindennapjait. E projekt megvalósulása után viszonylag rövid időn belül több kisebb, az üzemeltetők által működtetett kiskereskedelmi egység a nyitás után szinte azonnal termelni kezdhet, és iparűzési adót fizet az önkormányzat részére.
- Mivel nyilvánvaló, hogy egy ilyen beruházás megterheli az önkormányzat által működtetett humán és műszaki infrastruktúrát, iskolákat, óvodákat, utakat stb., a beruházó szeretne partner lenni e problémák megoldásában.
- A beruházó fontosnak tartja, hogy a Rákóczi út ezen oldalán a Zámori útig használható szélességű és minőségű gyalogos járda kerüljön megépítésre, továbbá a belső, a SZT alapján kiszabályozott közterületek, járdák, vízelvezető árok stb. megfelelő minőségben és kivitelben készüljenek el.
- Beruházó vállalja fák telepítését a területen megvalósuló létesítményeket közvetlenül kiszolgáló útszakaszokon, és intenzív növénytelepítést az árok mentén tervezett védőerdő területén.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gépjármű elhelyezés, parkolás, rakodóhelyek kialakítása a kialakuló ingatlanokon belül biztosítandó.

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

A meglévő **közművek** ismertetésének alapját Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek a 2016 áprilisában készült, Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 134/2016. (IV.26.) Kt. sz. határozatával elfogadott megalapozó vizsgálata és az e-közműterkép képezi.

A kedvező topográfiai, közlekedési adottságú tervezési területen a tervezett komfortos, kényelmes élet- és munkakörülményt, hatékony gazdálkodási lehetőséget nyújtó igényes telkek számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A tervezési területek teljes közműellátásához szükséges a vízellátás, a szennyvízcsatornázás, a korszerű vezetékes energiaellátás és a hírközlés megfelelő szintű biztosítása. A felszíni vízrendezés kérdése az útépítéssel és az ingatlanok beépítésével függ össze. A közműellátás feltétele a műszaki kapcsolat biztosításán túl a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése közművenként az alapbázis fejlesztésére.

Mivel a jelen tervezéssel érintett terület már évek óta tervezett belterületként, beépítésre szánt lakóterületként szerepel Tárnok hatályos településrendezési eszközeiben, a javasolt módosítás – a Rákóczi út mentén fekvő telektömb területének településközpont vegyes területbe történő átsorolása – a közműellátás rendszerét nem befolyásolja jelentős mértékben a hatályos tervhez korábban kidolgozott közmű (víz-, szennyvíz, csapadékvíz, gáz és villamosenergia) és hírközlési javaslatok megoldásait. Így jelen lokális módosításhoz ezen alátámasztó munkarészek részletes kidolgozása még nem történik meg. A benyújtott Telepítési tanulmányterv alapján a Képviselő-testület dönt a tervezett beruházás támogatásáról, majd az Önkormányzat pozitív döntése esetén a Telepítési tanulmányterv alapján ki kell dolgozni:

- **a tervezett beruházás részletes beépítési és építészeti terveit;**
- **javaslatot a beruházás miatt szükségessé váló humán infrastruktúra-fejlesztés kiváltásáról;**
- **a beruházás műszaki megvalósíthatóságát bizonyító részletes terveket a műszaki infrastruktúra-fejlesztések megalapozásához;**
- **részletes költségbecslést a terület ellátását szolgáló közművek (vízellátás, felszíni víz és szennyvízelvezetés, gázellátás, elektromos energiaellátás, közvilágítás) és a hírközlés vonatkozásában, be kell szerezni a közmű szolgáltatók, az üzemeltetők előzetes nyilatkozatait a szükséges kapacitás biztosításához és a tervezett műszaki megoldások megfelelőségének igazolásához.**

5.1. Vízi közművek

5.1.1. Vízellátás

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

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

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

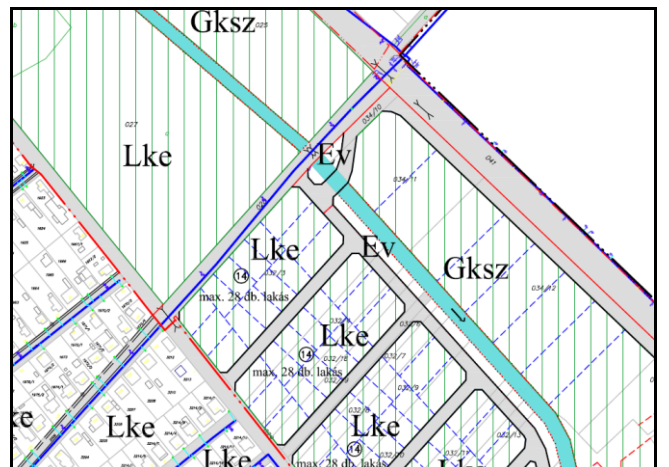
Az Érdi Vízmű jelenlegi összes tározó kapacitása 9050 m³, amelyből a Mecsek utcai tározótelep – amely Tárnok község ellátásában játszik szerepet – a 3000 és 2x1000 m³-es medencéivel vesz részt. A hálózati nyomásviszonyokat a tározók magassági elhelyezkedése határozza meg, jelen esetben a tározók túlfolyószintje: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

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



14. ábra: Vízellátás – E-közmű

(<https://ekoizmu.eepites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/>)



MEGLÉVŐ	TERVEZETT	VÍZIKÖZMŰVEK
		VÍZVEZETÉK
		VÍZBEKÖTÉS

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

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

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

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

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

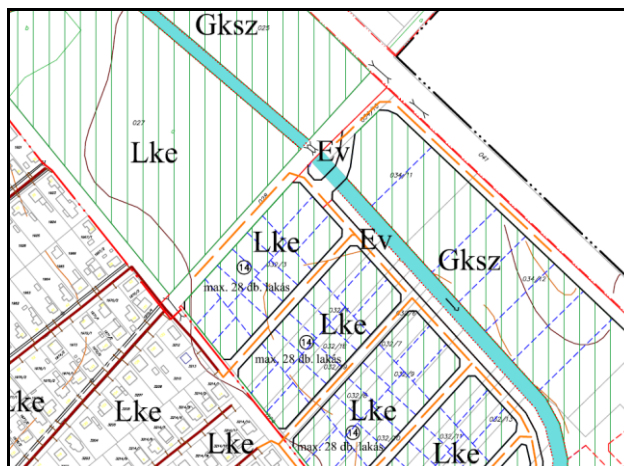
A tervezett hálózatokon a tűzi-vízigény kiadására a védendő objektumtól 100 m-re földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni. A tűzi-vízigényt az épületek részletesebb tervezése során kell pontosan meghatározni.

5.1.2. Szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

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



16. ábra: Vízvezetés – E-közmű



17. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása –

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Energiaellátás

5.2.1. Gázellátás

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

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

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

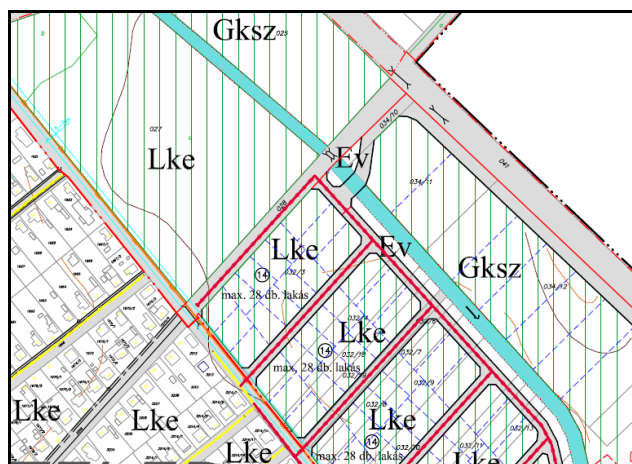
A térség gázellátásának alapja a Tárnok határában, a Fehérvári út mellett, a Szigetvári utca magasságában telepített központi gázfogadó és nyomásszabályozó állomás. A gázfogadó állomás három községet szolgál ki, Tárnok, Sósút és Pusztazámor gázellátását biztosítja. A nyomásszabályozó állomás KÖGÁZ 6000/8/3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

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

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

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

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



18. ábra: Gáz – E-közmű

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

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

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

5.2.2. Elektromos energiaellátás

5.2.2.1. Középfeszültségű elosztóhálózat

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

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

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

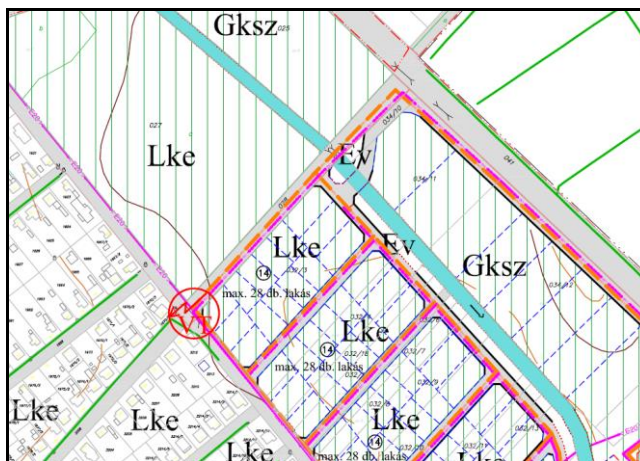
5.2.2.2. Kisfeszültségű elosztó hálózat

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

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



20. ábra: Villamosenergia – E-közmű



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

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

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT (220 kV FESZÜLTSGGEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)
		KÖZVILÁGÍTÁSI HÁLÓZAT (FÖLD ALATT)
		VILLAMOSENERGIA FŐELOSZTÓ HÁLÓZAT (20kV, FÖLD ALATT)
		VILLAMOSENERGIA ELOSZTÓ HÁLÓZAT (1kV, FÖLD ALATT)
		VILLAMOSENERGIA FŐELOSZTÓ HÁLÓZAT (20kV, FÖLD FELETT)
		VILLAMOSENERGIA ELOSZTÓ HÁLÓZAT (1kV, FÖLD FELETT)
		VILLAMOSENERGIA TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS

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

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

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

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

5.2.2.3. Közvilágítási hálózat

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

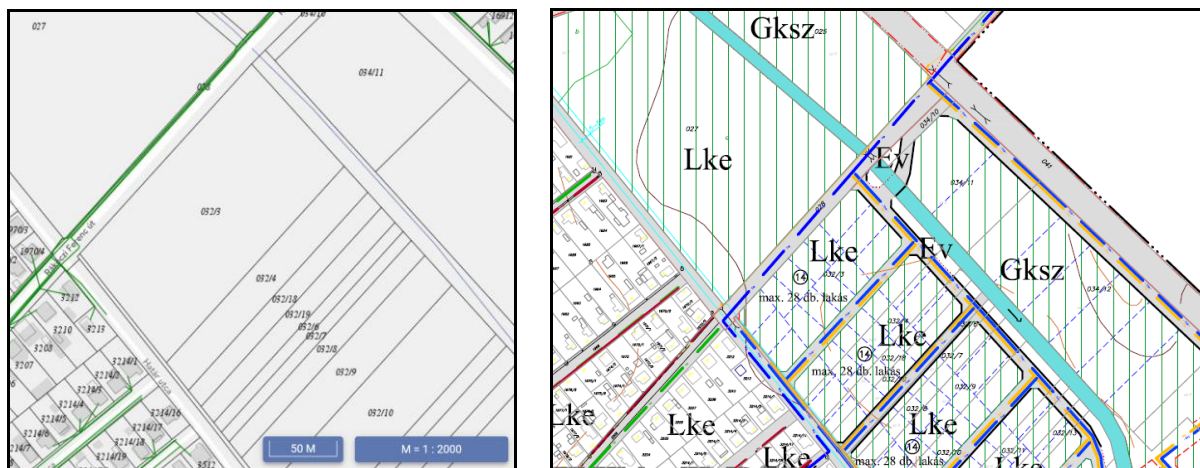
Szükség esetén a villamos energiaellátás és közvilágítási hálózat fejlesztés tekintetében az ELMŰ Dél-budai Régióközpont (1116 Budapest, Mezőkövesd út 5.) az illetékes.

5.3. Hírközlés

5.3.1. Vezetékes hírközlési létesítmények, vezetékes műsorszórás

A településen az analóg rendszerű távközlési szolgáltatások fő szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. A jelenleg üzemelő hálózat döntően rézvezetőjű, légkábeles kialakítású. Az egyes nagyelosztó szekrényeket, illetve az oszlopsoros hálózatokat felfűző kábelhálózatok közvetlenül földbe fektetett, illetve alépítménybe húzott kábelek. A szolgáltatások bővítése során a területen már megjelentek a fogyasztási helyekig kiépülő optikai hálózatok (FTTH hálózatok), amelyek alkalmasak a hang-, internet- és IP televízió szolgáltatások iránti igények kielégítésére is.

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



22. ábra: Hírközlés – E-közmű

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

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

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

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

5.3.3. Vezeték nélküli műsorszórás

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

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

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

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

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

6.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési területen megvalósítható létesítmények kialakítása során – a beruházás jellege következtében – a környezetvédelmi előírások általános betartása mellett a tárgyi területre és környezetére vonatkozóan a környezeti feltételek, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában nem változnak számottevő mértékben. A tervezett fejlesztések – a forgalom növekedésén kívül – várhatóan nem jelentenek majd érdemben változást a környezetterhelés szempontjából, ezért – a Helyi Építési Szabályzat javasolt zöldfelület-kialakítási előírásain túlmenően – nincs szükség különleges környezetvédelmi létesítmények, illetve intézkedések bevezetésére.

Kiemelt figyelmet kell azonban fordítani a tervezett lakóparktól keletre elhelyezkedő, ökológiai értékekkel rendelkező árok-menti területsáv védelmére. Ennek érdekében biztosítani kell, hogy a beruházás helyszínéről sem szilárd, sem folyékony, sem légnemű szennyezőanyag ne juthasson az árok menti területre. Ennek védelmét szolgálja a hatályban lévő településrendezési eszközökben is szereplő, és a javasolt módosítás során is megtartandó 10 méter széles védőerdősáv, amely háromszintes növénytelepítéssel, őshonos fajok alkalmazásával valósítandó meg az építési beruházással egy időben.

A tervezett módosítás a tájat, illetve a települési zöldfelületi rendszert nem érintik hátrányosan. A hatályos településrendezési eszközök zöldterületi munkarésze nem változik, továbbra is változatlanul érvényes marad. A módosításokkal érintett területen belül a lakóterületként megmaradó tömbben a kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány nem változik.

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 egyik módosításra javasolt ingatlant sem, és nem részei az országos ökológiai hálózatkak sem.

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

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

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

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

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

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

A Tárnok 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területén örökségi érték nem található. Nem érinti sem nyilvántartott régészeti lelőhely, sem művi érték nem található itt.

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

Így az örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségeiről sem beszélhetünk e terület vonatkozásában.

1. számú melléklet:

Térképkivonat

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

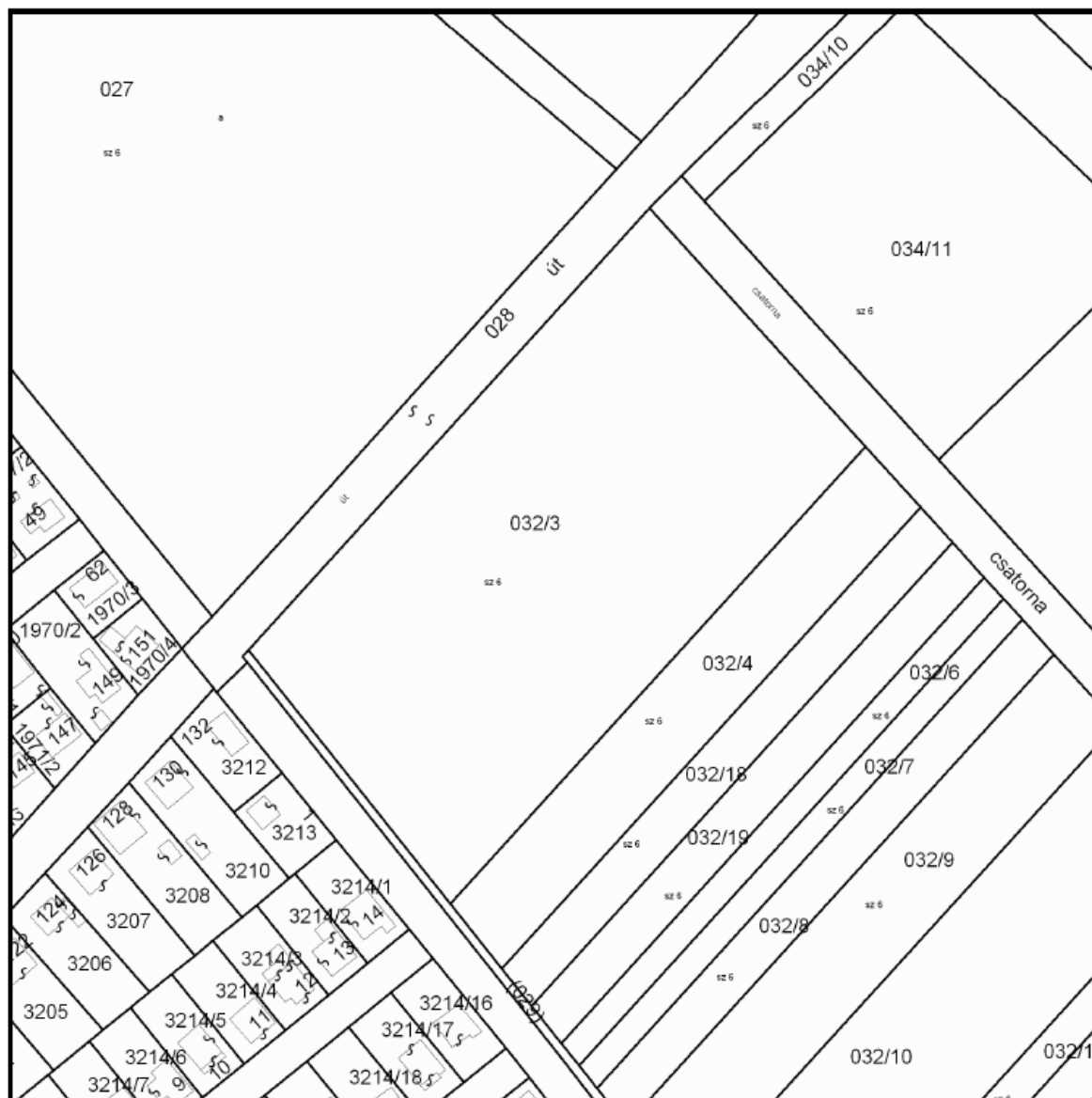
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.05 08:50:37

Helyrajzi szám: TÁRNOK külterület 32/3

Megrendelés szám: 285129/6/2020

Méretarány: 1 : 2000



Nem hiteles tulajdon

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 406340/4/2020

2020.03.23

Szektor : 61

TÁRNOK

Külterület 032/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alorészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fíll
szántó	6	4950	7.22

2. bejegyző határozat: 81361/1994.07.05
Kárpótlás

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

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

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tisztelt Tárnok Önkormányzata és Tisztelt Kovács Zoltán úr!

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

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

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

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

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

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

Természetesen a területtel kapcsolatos költségeket ideértve a rendezési terv költségekkel együtt finanszírozom.

Várom a lehetőséget az egyeztetésre.

Köszönettel..

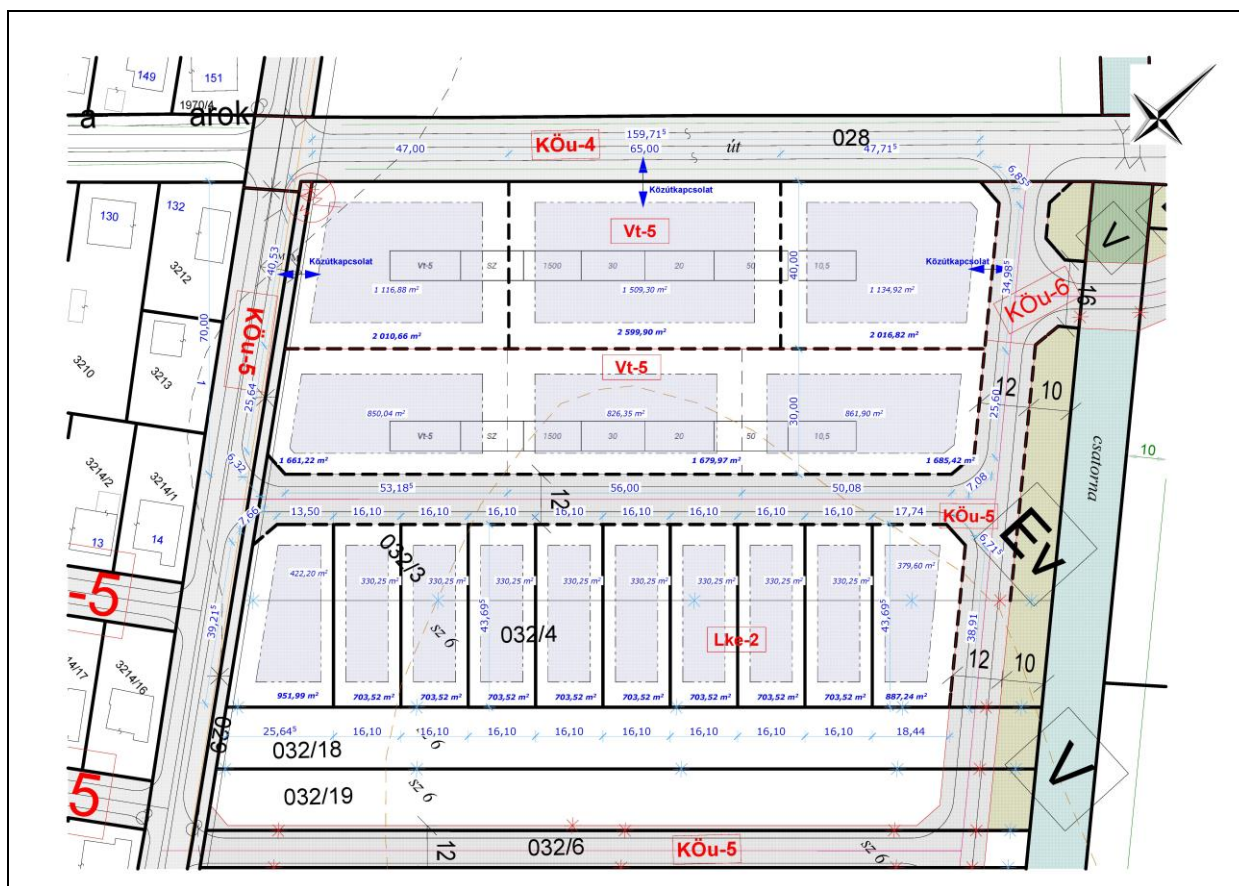
Strbik Ferenc

+36209880122

sferenc76@yahoo.com



A Rákóczi Garden Lakópark szabályozási javaslata az építési helyek és a javasolt teleknagyságok ábrázolásával



Vt-5	SZ	50	20
	10,5	1500	30

TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

Beépítési tervjavaslat



A tervezett beépítés helyszínrajza



7. számú melléklet:

A tervezett beépítés távlati képei







