



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

**Tárnok Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2022. június 30-i ülésére

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelmek

Tisztelt Képviselő-testület!

Tárnok Nagyközség Önkormányzata 2019. december 12-én döntött a Tárnok Településfejlesztési koncepciójának, valamint a Helyi Építési Szabályzatának átfogó felülvizsgálatáról és módosításáról.

A benyújtott kérelmekről 2021. júniusában és december már döntés született, amely után a támogatott kérelmek előkészítése elkezdődött.

Az elmúlt fél évben több kérelem érkezett melyet indokolt a korábban elfogadott kérelmekkel tárgyalni illetve az építési szabályokat a kérelmekre vonatkozóan egyben kezelni amennyiben támogató döntés születik.

Surányiné Mariann, Jekl Tamás, Novotni Margit és Purnhauser Pál, Gurzó Balázs, Végh Zoltán és Tamási László valamint Borsi Krisztina kérelme, valamint a főépítész javaslatai az előterjesztés 1. számú mellékletét képezik.

A 2022. évi önkormányzati igények az előterjesztés 2. számú mellékletét képezik.

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

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

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **Surányiné Mariann**

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

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

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

A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Főépítész

Irattár

HATÁROZATI JAVASLAT II.

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **Jekl Tamás**

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

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

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

A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Főépítész

Irattár

HATÁROZATI JAVASLAT III.

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **Novotni Margit és Purnhauser Pál**

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

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

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

A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Főépítész

Irattár

HATÁROZATI JAVASLAT IV.

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **Gurzó Balázs**

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

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

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

A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Főépítész

Irattár

HATÁROZATI JAVASLAT V.

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **Végh Zoltán és Tamási László**

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

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

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

A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Főépítész

Irattár

HATÁROZATI JAVASLAT VI.

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **Borsi Krisztina**

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

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

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

A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Főépítész

Irattár

HATÁROZATI JAVASLAT VII.

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

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

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

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

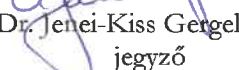
A határozatról értesítést kap:

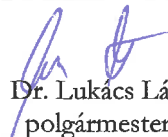
Polgármester

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Főépítész

Irattár

Tárnok, 2022. június 23.

Törvényességi felügyelet:  Dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző


Dr. Lukács László
polgármester

I. számú melléklet

_ 754/1/2022 ikt.számú kérelem
_ Surányiné Mariann kérelmező

Kérelmezett módosítás:

A 042/54 hrsz alatti ingatlan Gksz-1 övezetbe sorolása

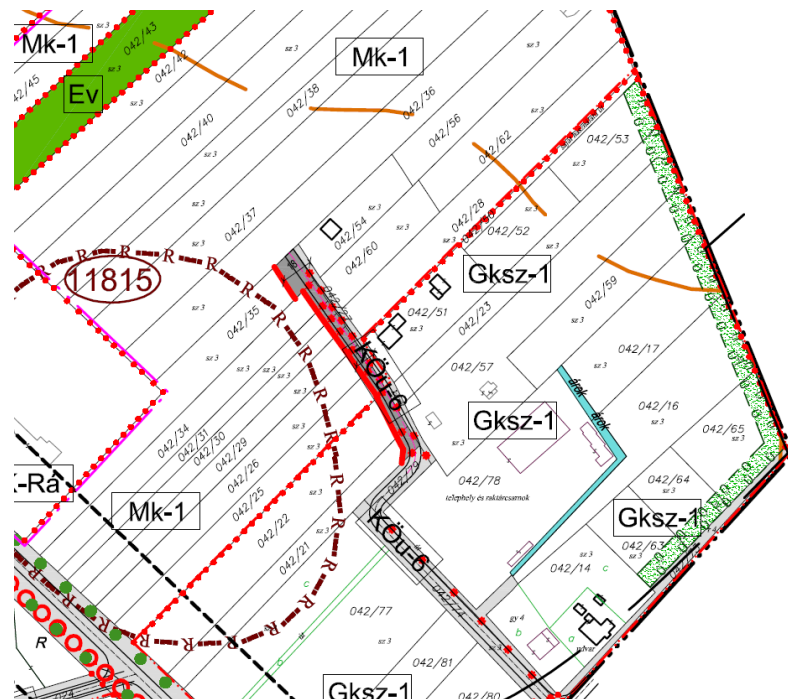
Főépítési vélemény:

A kérelmet javaslom támogatni.

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

Indokolás:

A 36/2021. (V.17.) számú önkormányzati határozatban a tárgyi ingatlan környezetében lévő területek Gksz övezetre történő módosítása elviekben támogatásra került, a területek együtt kezelendők.



Jekl Tamás kérelmező

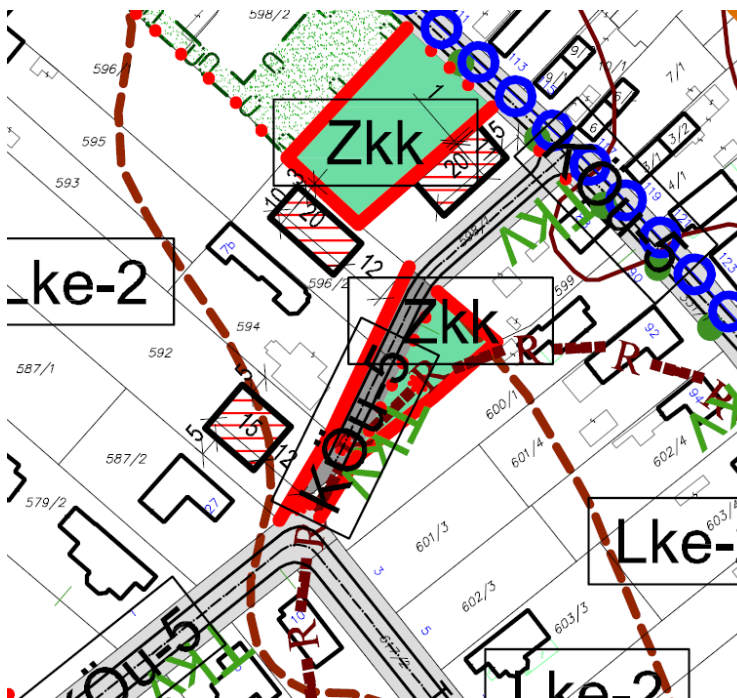
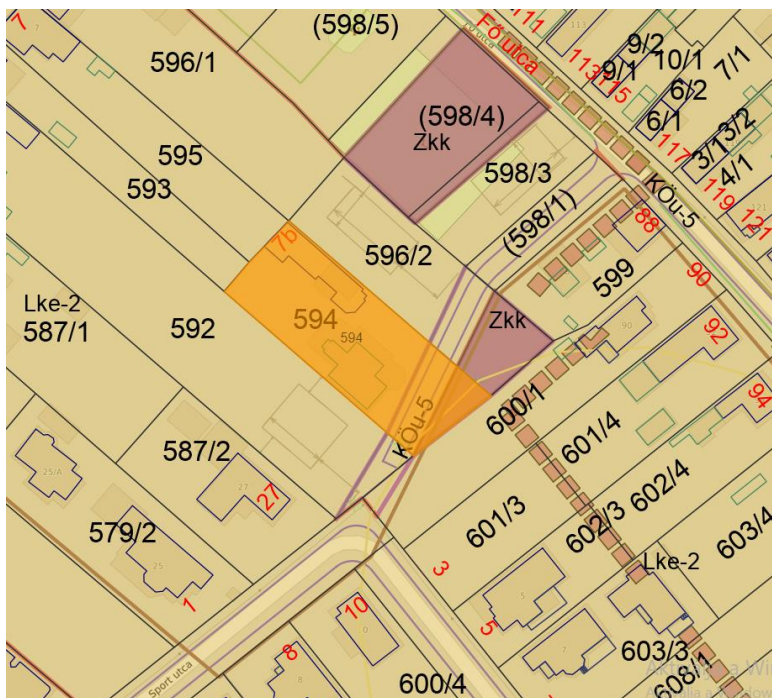
Az 596/5, 596/4 hrsz alatti ingatlanokra vonatkozó szabályozás módosítása lakóépület építése céljából

A kérelmet javaslom támogatni.

Indokolás:

A jelenlegi Szabályozási Terven lévő szabályozás a terület megfelelő feltárását, közlekedési területek kialakítást irányozza elő.

A kérelmet mivel a korábbiakban a 36/2021. (V.17.) számú önkormányzati határozatban a tárgyi ingatlan környezetében lévő területek módosítása elviekben támogatásra került, javaslom támogatni. A módosítás települési zöldterület csökkenést eredményezne ezért a csere zöldterület biztosításáról javaslom megállapodni.



_ 754/6/2022 ikt.számú kérelem
_ Novotni Margit és Purnhauser Pál kérelmező

Kérelmezett módosítás:

A 3628/2 hrsz alatti ingatlan út övezetének módosítása lakó besorolásba

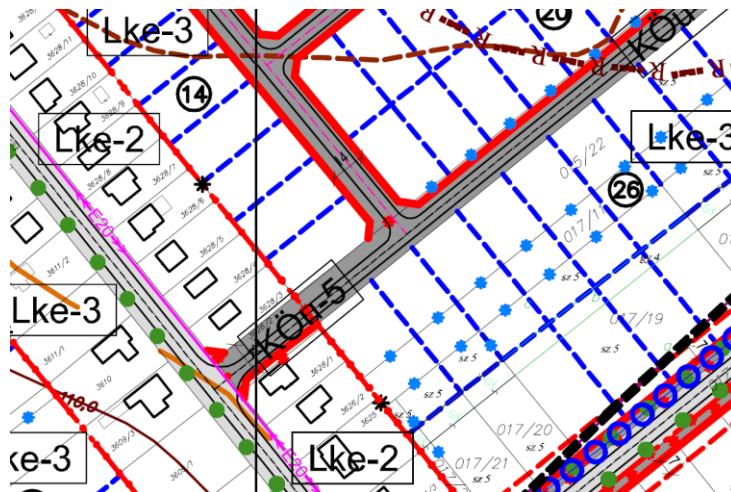
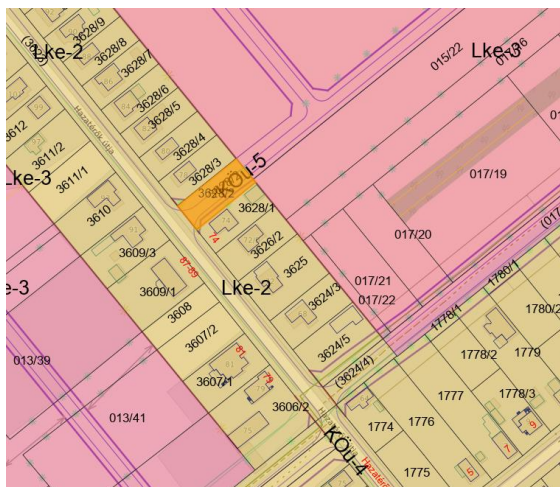
Főépítési vélemény:

A kérelmet javaslom támogatni.

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

Indokolás:

A településrendezési eszközök 2022. májusi módosításával a meggyes területe mezőgazdasági övezetbe került, így a korábbi tervezett – alábbi részleten látható – szabályozás szerint lakóövezet nem kerül kialakításra így az azt feltáró út sem szükséges.



_ 754/7/2022 ikt.számú kérelem

_ Gurzó Balázs kérelmező

Kérelmezett módosítás:

A 4889, 4841/2, 4885, 4883/3, 4882/3, 4883/1 hrsz alatti ingatlanok Gksz övezetbe sorolása

Főépítési vélemény:

A kérelmezett övezet módosítás a Település fejlesztési koncepciójával-, mely szerint a Sóskúti út mellett kereskedelmi-szolgáltató területek jönnek létre összeegyeztethető a közvetlen Sóskúti út melletti területrészen. A már beépítésre szánt hasonló fejlesztési területek fejlesztését követően javasolom támogatásra.

A kérelmezett terület hasznosítást minimálisan a telektömbre kiterjedően a TPF koncepció szerinti területrészen az ottlévő többi ingatlannal egybefüggően javasolom kezelni.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a HÉSZ szerint a Gksz-1 jelű építési övezetben a 8104 j. (Sóskúti) út mentén a telkek kiszolgálásához szervizút létesítése szükséges.

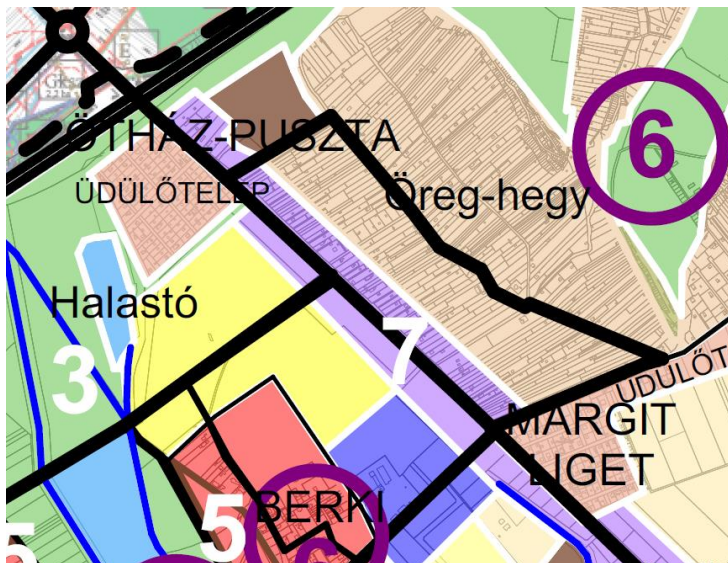
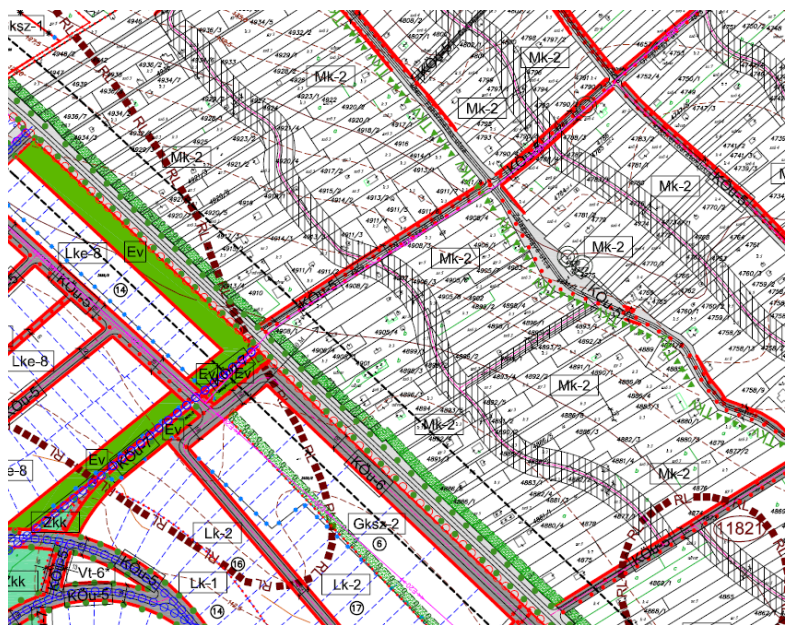
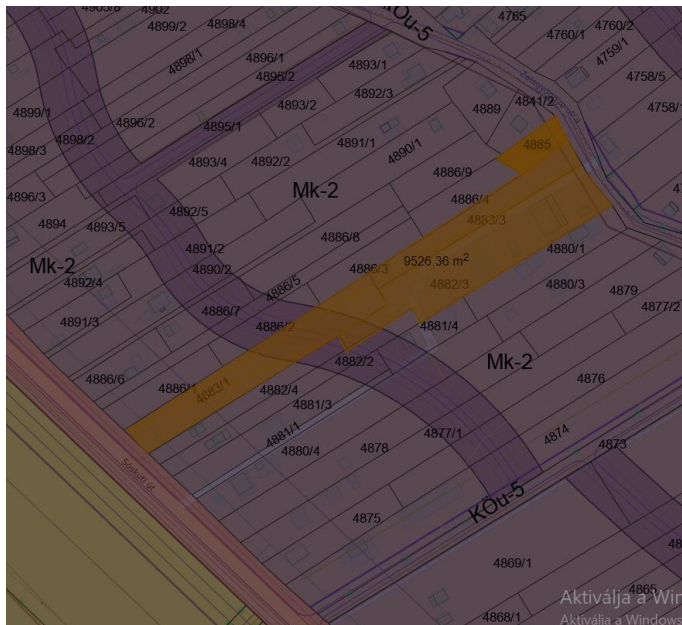
Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja a módosítást vagy az indoklásom szerint javasolt módosított kérelmet, úgy javasolom a felmerülő költségeket a kérelmező terhére településrendezési szerződés keretében vállaltatni.

Támogatás esetén javasolom továbbá, hogy a kérelemmel érintett összes ingatlan tulajdonosa kerüljön bevonásra a településrendezési szerződés megkötésébe.

Indokolás:

A kérelem szerinti módosítással a település még beépítésre szánható területei csökkenek, a már beépítésre szánt hasonló fejlesztési területek nagyrészeinek fejlesztése nem valósult meg a területek átsorolását követő több mint 10 év elteltével sem.

Elsődlegesen a tervezett rendeltetésnek megfelelő és már beépítésre szánt területek fejlesztése támogatható. Ezt követően akkor javasolt újabb beépítésre szánt területet kijelölni, amennyiben a tervezett funkciónak már nincs elegendő rendelkezésre álló még felhasználatlan terület a településen.



_ 754/8/2022 ikt.számú kérelem
_ Végh Zoltán és Tamási László kérelmező

Kérelmezett módosítás:

A 4345 és 4346 hrsz alatti Mk-2 övezeti ingatlanok Üh-2 övezetbe sorolása

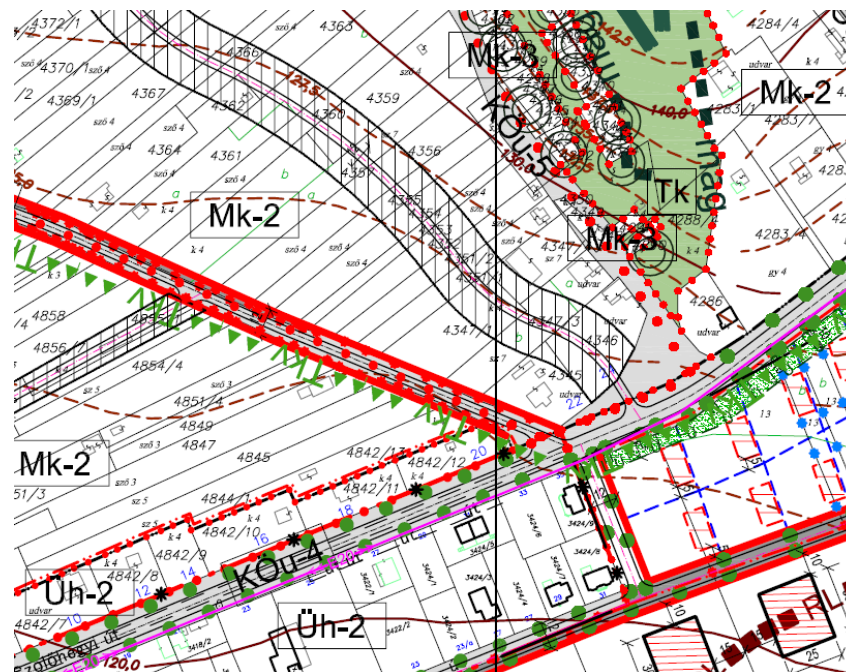
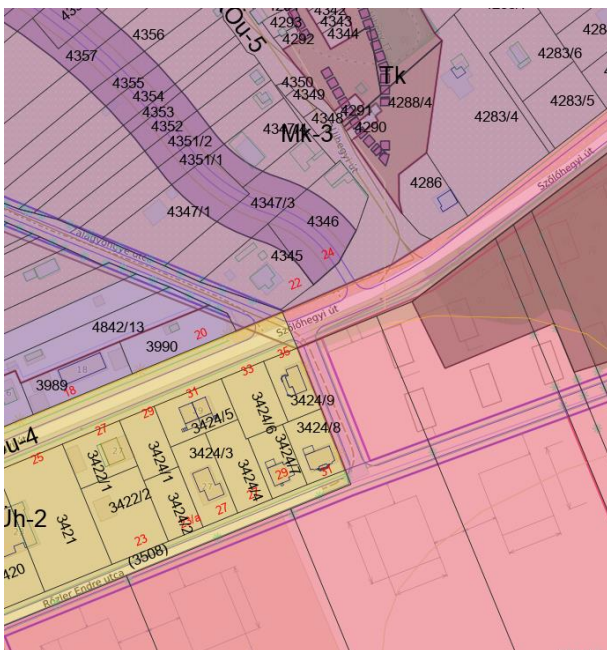
Főépítési vélemény:

A kérelmet nem javaslom támogatni.

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

Indoklás:

A kérelem szerinti módosítással a település még beépítésre szánható területei csökkenek, a kért módosítás településrendezési szempontból nem indokolt, tárgyi telkek lakóházzal jelenleg is beépítettek, a környező területek rendezését és fejlesztését követően javasolható átsortolás.



_ 754/8/2022 ikt.számú kérelem

_ Borsi Krisztina kérelmező

Kérelmezett módosítás:

A 1629 és 1645 hrsz alatti sporttelep terület K-Sp övezeti ingatlanok településközpont terület valamint kivárosi a lakóterületi övezetbe sorolása

Főépítési vélemény:

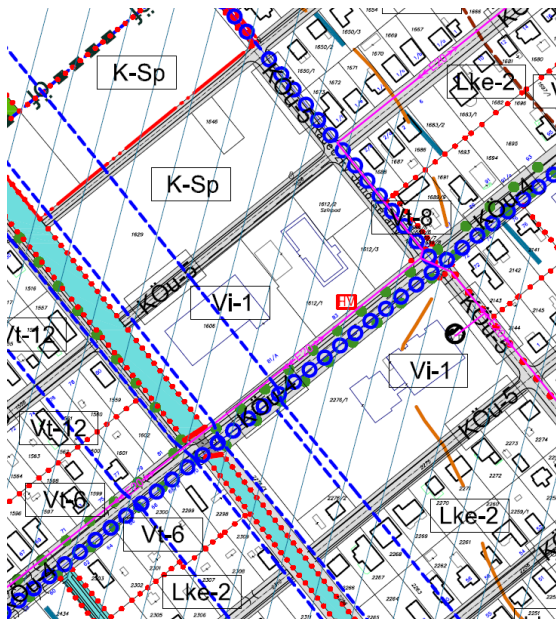
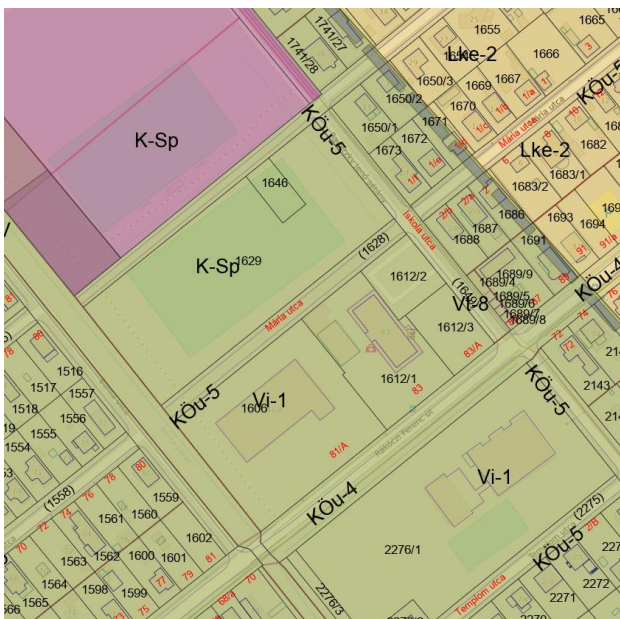
A kérelmet elviekben támogathatónak tartom oly módon, ha a tervezett lakásszám csökken és a beépítési terület a felszíni víz védvonala fölé kerül.

A fejlesztéshez a 1629 hrsz körüli utak - Mária utca, Ilona utca, valamint az Iskola utca ezen részének – megépítése szükséges, kiemelten fontos a terület vízelvezetésének megoldása valamint a bel és árvízvédelemnek megfelelő kialakítás.

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

Indoklás:

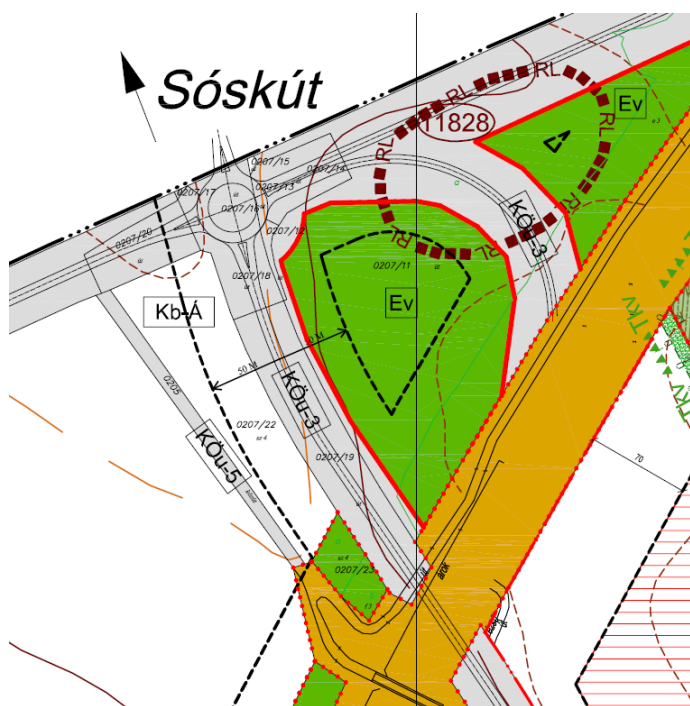
A kérelem szerinti módosítással a település egyik központi részének fejlődése indulhat meg, az ingatlan beépítésével az Egészség ház előtti terület egy újabb térfala alakul ki, mely kedvező hatást gyakorol a térre, melynek fejlesztése szintén indokolt.



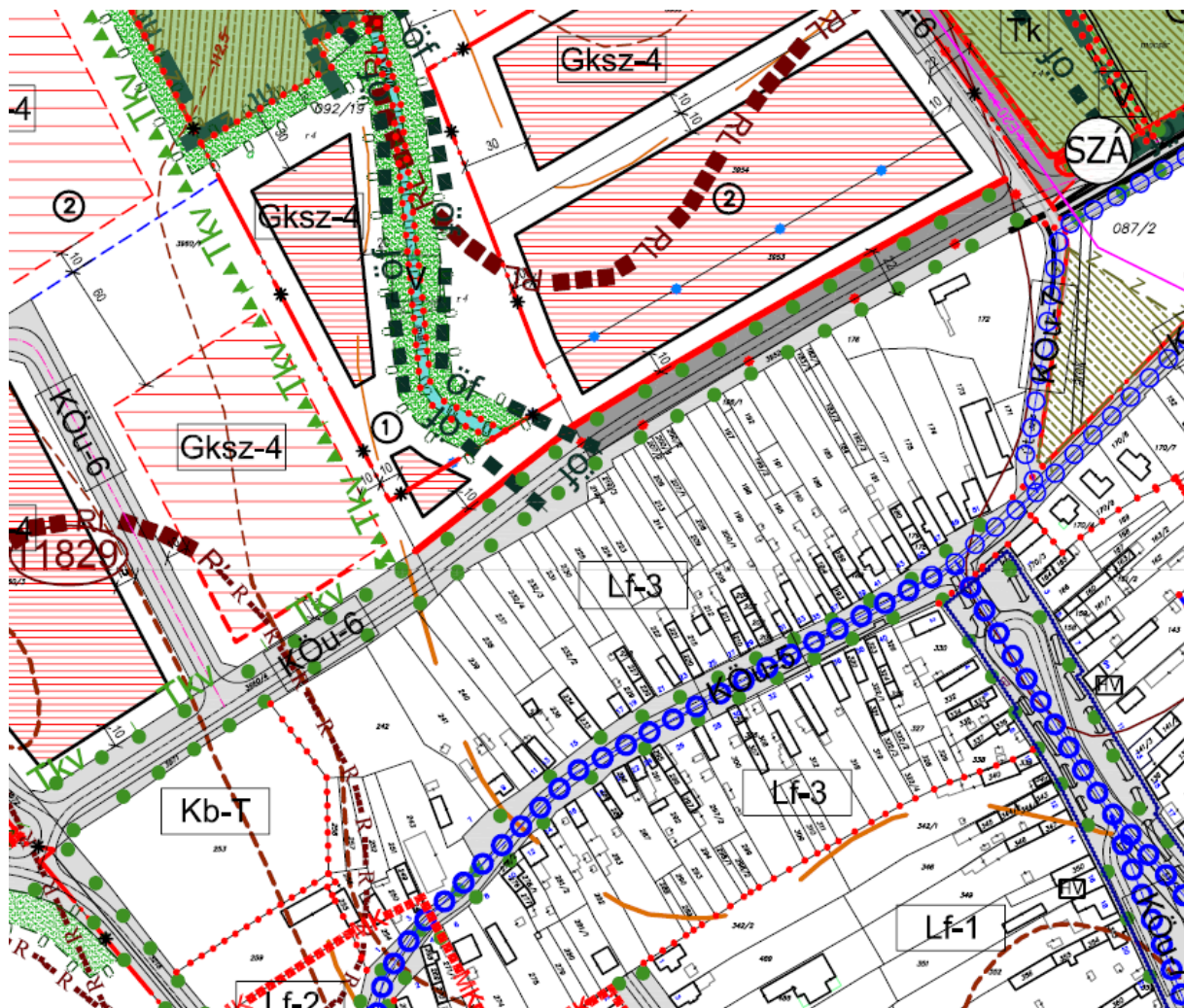
2. számú melléklet

A 0207/22 hrsz-ú önkormányzati ingatlan kerüljön Kb-Á övezetből Gip övezetbe a szomszédos területhez hasonlóan.

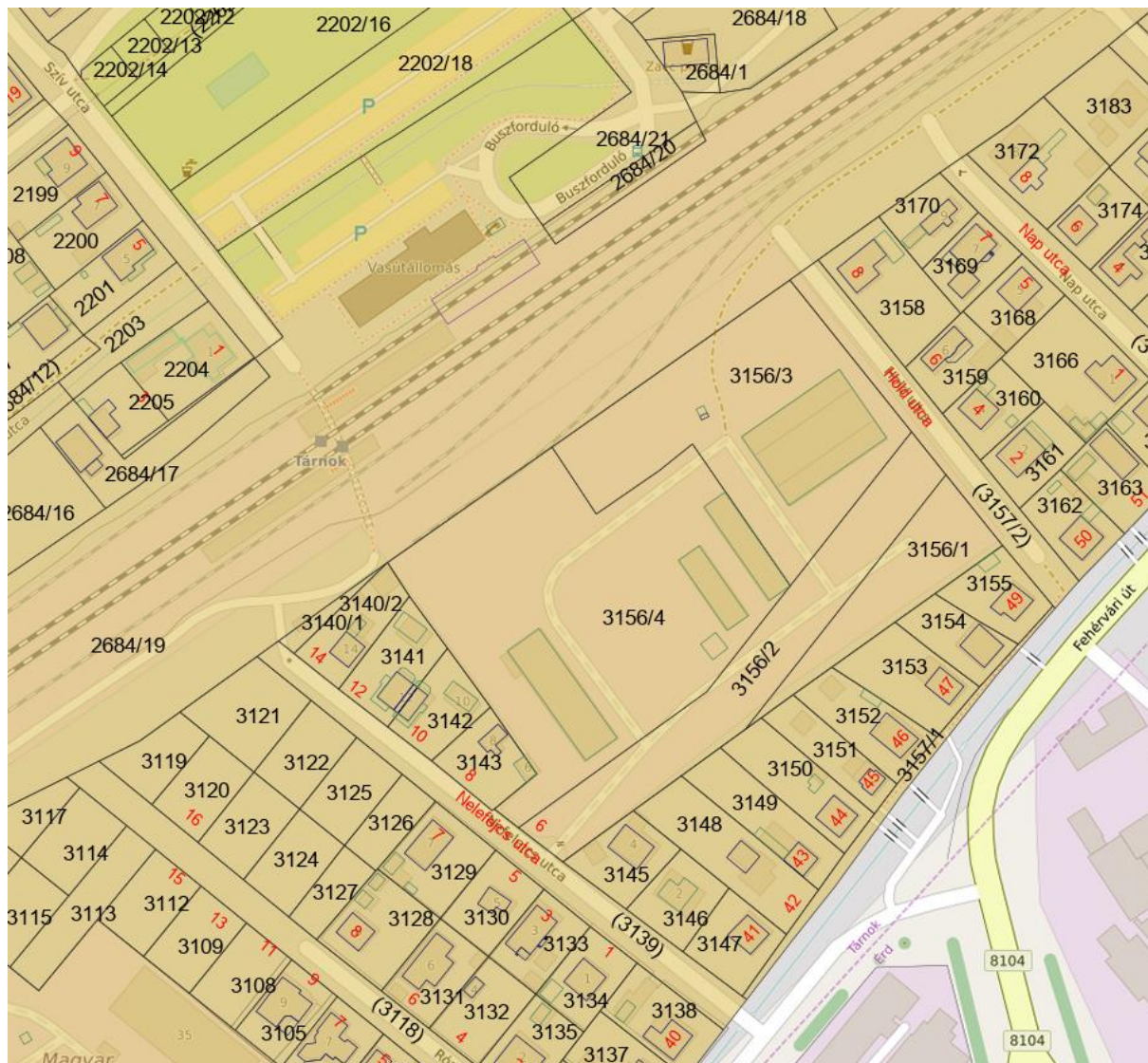
Legyen meghatározva az út védőtávolságán kívül a maximális építési hely



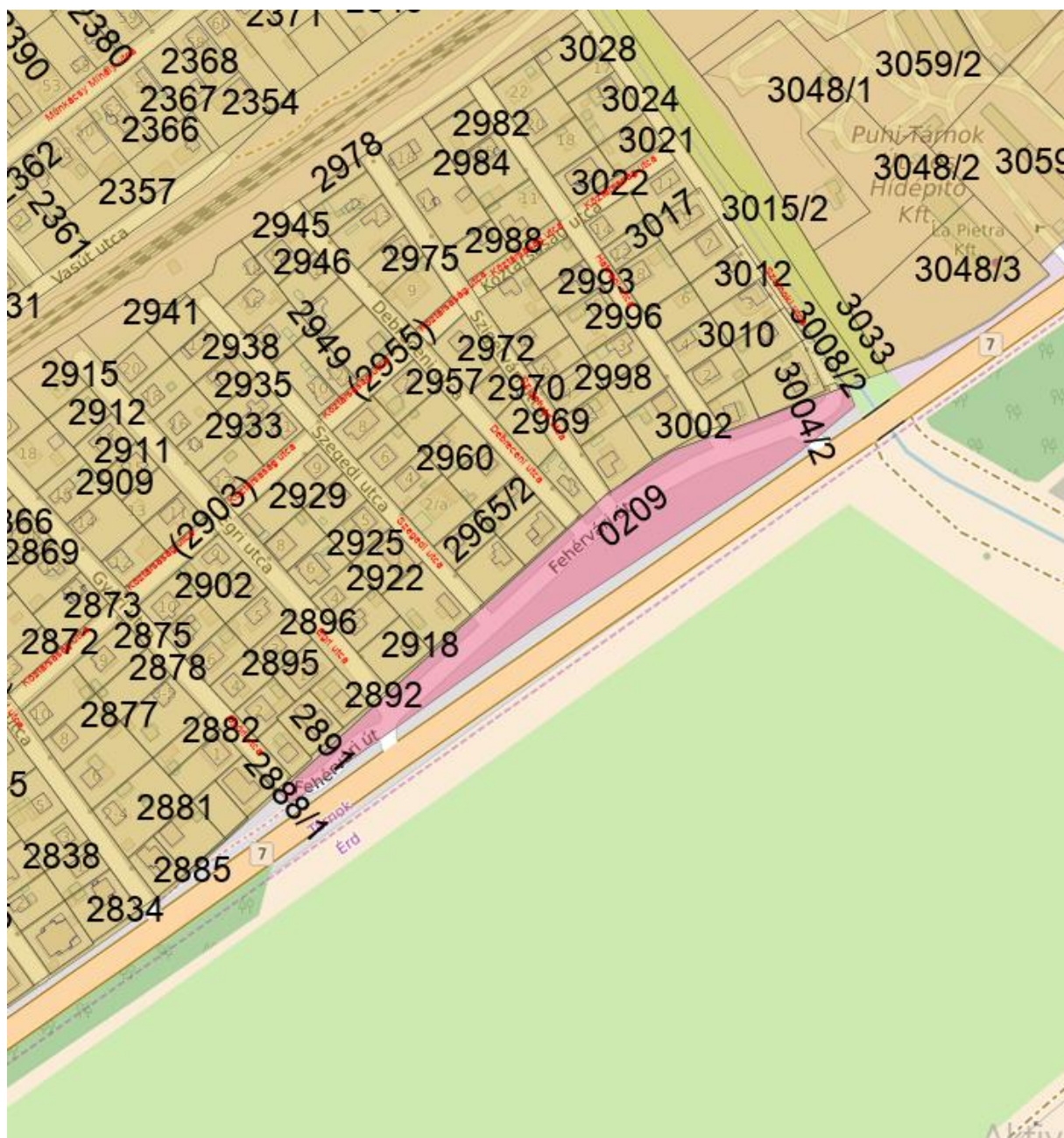
A Tabán utca és ipari park közötti terület szabályozása térjen ki arra, hogy a területek nem oszthatók úgy, hogy az ipari út felől kerül biztosításra közút kapcsolat



Parkoló és buszforduló kialakítása a vasútvonal déli oldalán



„Majomsziget” területén szolgáltató épület építésére alkalmas övezet kialakítása



Feladó: Végh Zoltán
2461 Tárnok
Szőlőhegyi út 24.

Tamási László
2461 Tárnok
Szőlőhegyi út 22.

Tárgy: Kérelem a Szőlőhegyi út 22. és 24. hrsz. alatti telkek
övezeti besorolásának átminősítésére

Polgármesteri Hivatal
Dr. Lukács László
Tárnok Polgármestere
2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152.

Tárnoki Polgármesteri Hivatal	
Ikt.: 2022 MÁJ 05.	
Előadó:	Szám:
P. 25.	754/5/2022

Tisztelt Dr. Lukács László Polgármester Úr!

Mint a Tárnok Szőlőhegyi út 22. (hrsz.: 4345) és Szőlőhegyi út 24. (hrsz.: 4346) alatt található két telek tulajdonosai, jelen kérelmünkkel fordulunk Önhöz, illetve a tisztelt Képviselő Testülethez.

A Szőlőhegyi út 20-as számig a HÉSZ alapján Üh-2 besorolásúak a telkek. A páratlan oldalon még tovább is, azon a részen jelenleg szántóföld található.

A tulajdonunkban lévő két telek strukturálisan és vizuálisan is még az Öreghegy előtti részhez tartozik, az aszfaltos műút is a mi telkeinkig vezet. Ez a két telek Mk-2 besorolású, az utca összes korábbi telke és az utca túloldala is végig Üh-2 besorolású.

A 4345 hrsz.-ú ingatlanon évtizedek óta életvitelszerűen többgenerációs család tartózkodik. A telken álló házba be van vezetve az áram-, víz-, szennyvíz- és gázszolgáltatás is. A porta rendezett, az utcaép szerves része az udvar.

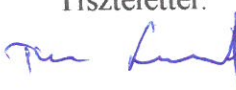
A 4346 hrsz.-ú ingatlan korábban Tárnok közismert találkozó helyeként funkcionált: Pálinkafőzdeként, ill. Napsugár néven szórakozóhelyként volt ismert. A Településképi Arculati Kézikönyvben külön fejezet foglalkozik vele. A telekre be van vezetve az áram és az ivóvíz. Az elmúlt években az elvadult állapota miatt került a hírekbe. A 2021-es tulajdonosváltás óta a telek és a rajta álló épület kitisztítása, felújítása elkezdődött. A cél: családi otthon teremtése. Ehhez lényegesen magasabb banki források érhetőek el, ha az ingatlan besorolása megváltozik.

Kérjük tisztelt Polgármester Urat, hogy terjessze be a Képviselő Testület elé azirányú kérésünket, miszerint a Tárnok 4345 és 4346 hrsz.-ú ingatlanok ezentúl a HÉSZ szerinti Üh-2 övezeti besorolással rendelkezzenek.

Jelen kérelmünket a fent megjelölt két telek további tulajdonostársaival egyetértésben, őket is képviselve fogalmaztuk meg.

Tárnok, 2022. 04. 25.


Végh Zoltán

Tisztelettel:

Tamási László

Tárgy: RE: GKSZ-be történő bevonás

Feladó: Mezeiné Molnár Tünde <mezeine.molnar.tunde@tarnok.hu>

Dátum: 2022.04.13. 13:06

Címzett: 'Főépítész' <foepitesz@tarnok.hu>

Szia!

754/7/2022 iktatószámra tettem.

Üdv, Tünde

From: Főépítész [mailto:foepitesz@tarnok.hu]

Sent: Wednesday, April 13, 2022 11:53 AM

To: Mezeiné Molnár Tünde <mezeine.molnar.tunde@tarnok.hu>

Subject: Fwd: GKSZ-be történő bevonás

Tarnoki Polgármesteri Hivatal	
2022 APR 13	
Ikt:	
Címzett	Szám:
Patrovits Zs.	754/7

----- Továbbított üzenet -----

Tárgy:GKSZ-be történő bevonás

Dátum:Sat, 9 Apr 2022 19:20:54 +0200

Feladó:Balázs Gurzó <gurzobalazs@gmail.com>

Címzett:patrovits.zsolt@tarnok.hu, polgarmester@tarnok.hu

Tisztelt Pátrovics Zsolt ,

Régebben beszéltünk arról Dr. Lukács László polgármester úrra, hogy a sóskúti út mentén a telkek-re engedélyezve vannak a GKSZ-be történő bevonása.

Személyes beszélgetésünk során , átbeszéltünk a lehetőségeket és említett, hogy nincsen ellene, hogy a Zalagyöngye utca és a Sós-kúti út határolt területek is ebbe a területbe kerüljenek .

Természetesen tisztába vagyunk azzal, hogy ez az egész bizonyos telkeken nem valósulhat, de alaphoz a Zalagyöngye utca a térkép szerint szabályan vannak kialakítva az utcák.

4889,4841/2,4885,4883/3,4882/3, 4883/1 telkek is szabályosan épült (lakóingatlanokkal) épületek találhatóak. Tiszták és rendezettek.

Szeretnék érdeklődni , hogy milyen lehetőségünk van arra, hogy a fent említett telkek átminősítése sikeresen megtörténjen ?

Köszönöm szépen a megtisztelő választát.

Gurzó Balázs

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

Tárgy: A 3628/2 sz. ingatlant érintő HÉSZ módosítása iránti kérelem.

Tisztelt Önkormányzat!

Kérjük a 3628/2 hrsz. alatt felvett, természetben Tárnok, Hazatérők útja 76. szám alatt található ingatlant érintő HÉSZ módosítását!

A fenti építési telket akaratunk ellenére, indokolatlanul lakóúttá nyilvánították. Többszöri kérésünkre ezt a döntést nem vizsgálták felül.

Szerintünk semmiféle közérdek nem indokolja, hogy ez a helyzet továbbra is fennmaradjon.

Kérjük a tulajdonosok jogos érdekeinek megfelelő döntés meghozatalát!

Köszönettel:



Novotni Ádám
2461 Tárnok, Mária utca 36/A
Tel: +36304928630



Dr. Novotni Zsuzsanna
2461 Tárnok, Mária utca 33.
+36306088598

Tárnok, 2021.február 4.

Mezeiné Molnár Tünde

Feladó: Főépítész [foepitesz@tarnok.hu]
Küldve: kedd 2022. február 8 15:14
Címzett: Mezeiné Molnár Tünde
Tárgy: Fwd: 3628/2 hrsz telek ügye

Tárnoki Polgármesteri Hivatal	
2022 FEBR 09.	
Ikt.:	
Előadó:	Szám:
P.25.	754/6/2022

----- Továbbított üzenet -----

Tárgy: 3628/2 hrsz telek ügye
Dátum: Mon, 7 Feb 2022 13:37:21 +0100
Feladó: Margit Novotni <margit.novotni@gmail.com>
Címzett: Főépítész <foepitesz@tarnok.hu>
CC: dr. Lukács László - Tárnok Nagyközség Polgármestere <polgarmester@tarnok.hu>

Tisztelt Főépítész Úr! Tisztelt Polgármester Úr!

Kérésének megfelelően levelünk mellékleteként küldjük a 3628/2 hrsz ingatlanra vonatkozó aktualizált kérelmet.

Ha szükséges, postai úton is eljuttatjuk az Önkormányzat részére.

Üdvözlettel: Novotni Margit és Purnhauser Pál



Kérelem.pdf

Mezeiné Molnár Tünde

Feladó: Főépítész [foepitesz@tarnok.hu]
Küldve: csütörtök 2022. január 27 10:57
Címzett: Mezeiné Molnár Tünde
Tárgy: Fwd: Tarnok 596/5 596/4 hrsz ügyében

----- Továbbított üzenet -----

Tárgy: Tarnok 596/5 596/4 hrsz ügyében
Dátum: Wed, 26 Jan 2022 10:48:41 +0100
Feladó: Jekl Tamas <jekltamas11@gmail.com>
Címzett: foepitesz@tarnok.hu

Tárnoki Polgármesteri Hivatal	
2022 JAN 28.	
Ikt.:	
Előadó:	Szám:
P.25.	7542/2022

Tisztelt Főépítész ÚR!

Azzal a kéréssel, kérdéssel fordulok önhöz hogy a tárgyban szereplő mar a Cras-bau Kft tulajdonában lévő helyrajzi számú ingatlanok ügyében beépítetlen terület valamint közforgalom elől elzárt magánút egy tulajdonosi kézben van.

Kérdésem a következő lenne önhöz:

-a beépítetlen terület "helyi építési szabályzat szerint zöldterület melyet szeretnék módosítani olyan területre ahova egy saját részre épülő ház építésére lenne lehetőség vagy zöldterület beépítési mód százalékos arányát növelve úgy hogy megmarad a zöldterület és arra egy 80 nm es családi házat szeretnék saját részre építeni, akár a magánút százalékos hozzá csatolásával mely plusz 190 nm meghagyva a zsákutca jellegét és a bejárást a szemben lévő házba.

- A térképkivonaton ott elvileg egy önkormányzat által tervezett más tulajdonát képező 594 hrsz-számon áthaladó ut miatt nem lehetett volna építeni évekkal ezelőtt de a hátsó szomszéd elmondta aki a 594 hrsz alatti tulajdonosa, akin keresztül ment volna át az út hogy már nem lesz ott út mivel a házához olyan közel lenne, haladna el hogy az a ház szerkezetét negatívan befolyásolná területet nem ad át az önkormányzat részére.

-a területen villany csatorna, víz van ezért az alkalmas lehet egy üres, elgazosodott terület hasznosabb kihasználására a meglévő út aszfaltozására.

Tisztelettel és köszönettel:

Jekl Tamás
Cars-bau kft

Az iPhone-omról küldve

Mezeiné Molnár Tünde

Feladó: Főépítész [foepitesz@tarnok.hu]
Küldve: kedd 2022. január 18 15:47
Címzett: Mezeiné Molnár Tünde
Tárgy: Fwd: Kérelem1
Mellékletek: tarnok használatbavételi engedély.jpg

----- Továbbított üzenet -----

Tárgy:Kérelem1
Dátum:Mon, 17 Jan 2022 08:47:03 +0100
Feladó:Mariann Suranyine <mariannsuranyine@gmail.com>
Címzett:foepitesz@tarnok.hu

Tárnoki Polgármesteri Hivatal

2022 JAN 19.

Ikt.:

Előadó:

Szám:

Faktorib nolt 754/1/2022

Tisztelt Főépítész Úr!

Ezúton szeretném a 2022.01.13-i telefonbeszélgetésünk során elmondottakat írásban is előterjeszteni Önnek.

Szeretném kérni a tulajdonomat képező (Surányiné Horváth Mariann szül: 1980.11.24 Bp, anyja neve Balkovics Mária) helyileg a Tárnok Táviró utca 42-ben lévő (Hrsz 042/54) szántó és gazdasági épület besorolású telkemnek GKSz 1 re való módosítását. Úgy értesültem folyamatban van a terület átminősítése gazdasági és kereskedelmi övezetre és szeretnék ehhez csatlakozni.

Valamint szeretném kérni, hogy a Tárnok térinfóban látható szabályozási tervet amelyen az új szabályozni kívánt út a telkemen megy keresztül legyenek szívesek úgy módosítani, hogy az a telkem határán kívül, a telkem előtt menjen el ahogyan az ma is van. Indoklásként előadom hogy az előző tulajdonostól én már így vettem a területet. A jelenlegi utat mely a telkem előtt megy el a tulajdonosok több évtizede (az építési engedély 1986 os) így használják. Ez már egy több évtizede kialakult szokásjog. Mellékelem a ház 1997 es használatbavételi engedélyét. Továbbá előadom, hogy a tervezett útszabályozás rengeteg többletköltséget rona rám (kerítés bontás , terület veszteség, tároló és elő tető bontás, akna betemetés) melyet nem áll módomban finanszírozni. Kérem mindezeket mérlegelve az utat hagyjak a jelenleg is használt helyén a telkemen kívül. Köszönöm.

Várom válaszukat. Kérem értesítsenek az ügygel kapcsolatosan az alábbi elérhetőségeken: Tárnok 2461 Táviró utca 42. Telefonszám : 30/5100894
email:mariannsuranyine@gmail.com

Tárnok,2022.01.15.

Tisztelettel:

Surányiné Mariann



Mentes a vírusoktól. www.avast.com

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**A TÁRNOK, MÁRIA UTCA – RADEZKY
JENŐ SÉTÁNY – ILONA UTCA – BENTA-
PATAK ÁLTAL HATÁROLT TÖMBBEN
ELHELYEZKEDŐ 1629-ES ÉS 1645-ÖS
HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE**



2022. április hó

**Megbízó: Borsi Krisztina e.v.
1038 Budapest, Határ út 44.**

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A TÁRNOK, MÁRIA UTCA –
RADETZKY JENŐ SÉTÁNY – ILONA UTCA – BENTA-PATAK ÁLTAL
HATÁROLT TÖMBBEN ELHELYEZKEDŐ 1629-ES ÉS 1645-ÖS HRSZ.-
Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE**

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ

Borsi Krisztina e.v.
1038 Budapest, Határ út 44.

TERÜLETRENDEZŐ TERVEZŐ

Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.



Pányi Zsuzsanna
Területrendező tervező - TR
Építész vezető tervező - É-1
Vezető településrendezési tervező - TT-1
Településrendezési szakértő - SZTT
ÉK: 13-0404

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ

Borsi Krisztina e.v.
okl. építészmérnök
Építész vezető tervező - É-1

KÖZLEKEDÉS TERVEZŐ

Bonum Via Kft.



Ajtay Szilárd
Közüti építmények közlekedésmérnöki tervezési
részszakterület – KÉ-KK
Településrendezési közlekedési szakértés – SZKö
Településrendezési közlekedési szakterület – Tkö
MK: 01-15627

KÖZMŰ TERVEZŐ

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy u. 26.
kozmu@kesztervezo.hu
tel: +36-1/489-0365

Hanczár

Hanczár Zsoltné

Településtervezési vízi közmű tervezés - TV-T

Településtervezési energia közmű tervezés - TE-T

Településtervezési hírközlési tervezés - TH-T

MK: 01-2418

Bíró Attila

Bíró Attila

Településtervezési vízi közmű tervezés - TV-T

Településtervezési energia közmű tervezés - TE-T

Településtervezési hírközlési tervezés - TH-T

MK: 01-2456

Hanczár Gábor

Hanczár Gábor

tervező

Ziman Gergely



Budapest, 2022. április hó

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

TARTALOMJEGYZÉK

1.)	BEVEZETÉS	6
2.)	AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN	8
3.)	BEÉPÍTÉSI TERV	11
4.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	18
5.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI, INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE.....	30
5.1.	VÍZI KÖZMŰVEK	34
5.1.1.	VÍZELLÁTÁS	34
5.1.1.1.	TÜZIVÍZ ELLÁTÁS.....	35
5.1.1.2.	LOCSOLÓVÍZ ELLÁTÁS	35
5.1.2.	SZENNYVÍZELVEZETÉS.....	35
5.1.3.	CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS.....	36
5.2.	ENERGIAELLÁTÁS.....	36
5.2.1.	FÖLDGÁZELLÁTÁS	37
5.2.2.	VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	37
5.3.	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	38
5.3.1.	VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	38
5.3.2.	VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	38
5.4.	MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI	39
5.5.	A KÖZMŰVESÍTÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE	39
6.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ .	40
7.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ...	41

MELLÉKLETEK

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| 1. számú melléklet: | Térképkivonat |
| 2. számú melléklet: | Tulajdoni lapok |
| 3. számú melléklet: | Településszerkezeti tervjavaslat |
| 4. számú melléklet: | Szabályozási tervjavaslat |
| 5. számú melléklet: | Beépítési tervjavaslat |

ÁBRAJEGYZÉK

1. *ábra: A Mária utca – Radetzky Jenő sétány – Ilona utca – Benta-patak által határolt tömbben elhelyezkedő 1629-es és 1645-ös hrsz.-ú ingatlanok elhelyezkedése Tárnok térképén*
2. *ábra: A tervezési terület Tárnok térképén (Forrás: Google maps, <https://terkep.tarnok.hu>)*
3. *ábra: A tervezési terület légifotója (Forrás: <https://terkep.tarnok.hu>)*
4. *ábra: A 1629-es hrsz.-ú ingatlan északkeleti, Radetzky Jenő sétány felőli látképe a terület határán húzódó árokkal és az Egészségház parkolója felőli látvány*
5. *ábra: A tervezési terület térképkivonata*
6. *ábra: A Mária utca mentén tervezett társasházak látképe*
7. *ábra: Hangulatképek a társasházak terület beépítéséről*
8. *ábra: A Mária utcai épületek tervezett közkert felőli látványa*
9. *ábra: Hangulatképek a sorházak terület épületsorairól*
10. *ábra: Beépítési terv*
11. *ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti terve*
12. *ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti terve jelmagyarázatának releváns részei*
13. *ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti tervének módosító javaslata*
14. *Tárnok nagyközség SZT-M-2/2016 jelű szabályozási terve T6 jelű szelvényének kivágata - A helyi építési szabályzat 1. melléklete*
15. *ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási terve jelmagyarázatának releváns részei*
16. *ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervének módosító javaslata*
17. *ábra: Vízellátás – E-közmű*
18. *ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KV-T/2013. tervlap – Vízellátás*
19. *ábra: Vízvezetés – E-közmű*
20. *ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KSZ-T/2013. tervlap – Szennyvízcsatornahálózat és csapadékvízvezetés*
21. *ábra: Gáz – E-közmű*
22. *ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KG-T/2013. tervlap – Gázellátás*
23. *ábra: Villamosenergia – E-közmű*
24. *ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KE-T/2013. tervlap – Elektromos energia közművek*
25. *ábra: Hírközlés – E-közmű*
26. *ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KH-T/2013. tervlap – Hírközlés*

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A TÁRNOK, MÁRIA UTCA – RADEZKY JENŐ
SÉTÁNY – ILONA UTCA – BENTA-PATAK ÁLTAL HATÁROLT TÖMBBEN
ELHELYEZKEDŐ 1629-ES ÉS 1645-ÖS HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE**

1.) BEVEZETÉS

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

„2. § E rendelet alkalmazásában:

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

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

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

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.”

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

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

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

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

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

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

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

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

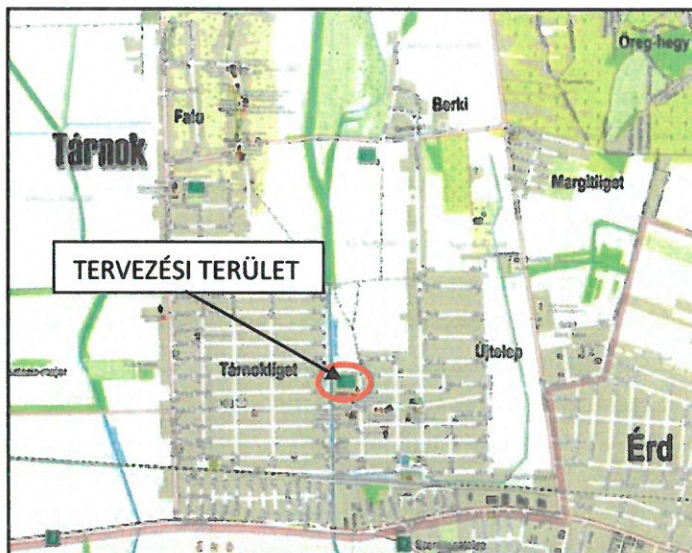
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.”

A telepítési tanulmányterv a Tárnok, Mária utca – Radetzky Jenő sétány – Ilona utca – Benta-patak által határolt tömbben elhelyezkedő 1629-es és 1645-ös hrsz.-ú ingatlanokra, a beruházó által megvalósításra kerülő vegyes terület megvalósítása érdekében a tervezett fejlesztés kapcsán a Településszerkezeti terv módosítása, valamint a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv övezeti besorolásának és paramétereinek a felülvizsgálata megalapozására készül.

Az elkészítendő dokumentáció az Új Településrendezési kódex 19. § (1) bekezdésben felsoroltak alapján egy célt szolgál, településrendezési szerződés előkészítését, amely Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén megalapozza Tárnok hatályban lévő településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Tárnok, 1629-es és 1645-ös hrsz.-ú földrészletek területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést.

A beruházói szándék a 1629-es és 1645-ös hrsz.-ú ingatlanokon lakások, gyógyszertár, üzletek, vendéglátó és szolgáltató egységek megépítése. Az építendő a tárgyi területen egészségügyi, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató egységeket és lakásokat magukba foglaló épületeket kíván felépíteni, ahol egyéb közösségi funkciók is helyet kaphatnak. A tervezett beruházás megvalósításához a hatályos településrendezési eszközökben már hosszú évek óta belterületbe tartozó, beépítésre szánt különleges terület településközpont vegyes területbe, lakóterületbe és zöldterületbe való átsorolása, és az egyes területrészeket érintő beépítési paraméterek módosítása szükséges.

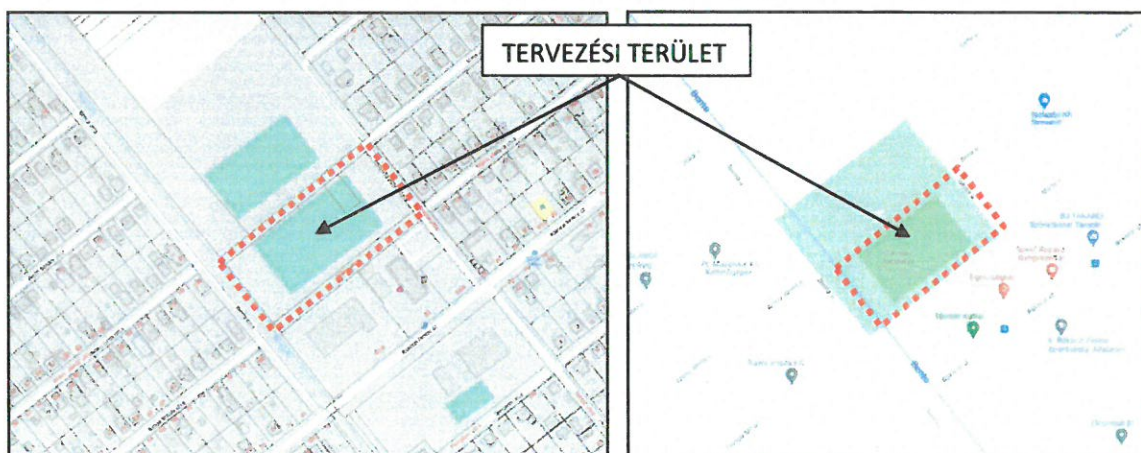
2.) AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN



A tervezett beruházással érintett terület Tárnok Újtelep területén, a település központjában található, a település fő útját képező Rákóczi úttól északra. A település egyik meghatározó üzleti és szolgáltató területét a Rákóczi út menti területsáv jelenti, ahol helyet kapott a nagyközség kereskedelmi és szolgáltató létesítményeinek a legnagyobb része.

1. ábra: A Mária utca – Radetzky Jenő sétány – Ilona utca – Benta-patak által határolt tömbben elhelyezkedő 1629-es és 1645-ös hrsz.-ú ingatlanok elhelyezkedése Tárnok térképén

A települési gyűjtőútként funkcionáló Rákóczi úttal párhuzamos Mária utca képezi a tervezési terület délkeleti határát, míg az útra merőlegesen futó Radetzky Jenő sétány jelen tervezési terület északkeleti határvonala. A területet délnyugat felől a Benta-patak határolja. Az északnyugati határon az Ilona utca fut végig a patakig, melynek másik oldalán a település egyik sportpályája található, azon túl északi irányban pedig beépítetlen mezőgazdasági területsáv figyelhető meg. A területet északkelet és délnyugat felől kertes, családiházak lakóterületek övezik, amelyek szabályos tömbökben, a Radetzky Jenő sétányra, illetve a patak túloldalán húzódó keskeny Benta utcára merőlegesen kifutó utcákra felfűzve helyezkednek el. Az itt álló lakóházak földszintes, sok esetben tetőtérbeépítéses épületek. A Mária utca túloldalán, a Rákóczi út mentén intézmények sorakoznak. A Radetzky Jenő sétány közelében áll az Egészségház, amelynek épületében egy gyógyszertár is működik. Az épület és a Radetzky Jenő sétány között egy parkoló került kialakításra, előtte, a Rákóczi út és a Radetzky Jenő sétány sarkán egy zöldfelület figyelhető meg. A Rákóczi út mellett fekvő telektömbben, a patakhoz közelebb pedig a Tárnoki Katlan nevű sportközpont üzemel. A terület tágabb környezetében található még kisebb üzletek, a Rákóczi út túloldalán pedig a II. Rákóczi Ferenc Sportiskolai Általános Iskola épületegyüttese figyelhető meg.



2. ábra: A tervezési terület Tárnok térképein (Forrás: Google maps, <https://terkep.tarnok.hu>)

A két földrészletből álló tervezési terület jelenleg még beépítetlen, gyepes terület, ahol néhány foci-kapu került felállításra.

A két ingatlanon értékes növényállomány nem található, csupán a területtől északra fekvő sportpálya délkeleti határán kíséri az Ilona utca elvi vonalát egy fasor.

A 1629-es hrsz.-ú ingatlan délnyugati határa közelében a patak mentén egy kitaposott út látható.



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

A tárgyi terület megközelítése a Rákóczi úthoz csatlakozó Radetzky Jenő sétányon át lehetséges. A tervezési terület sík, a környezetében futó utcák is közel vízszintes vonalvezetésűek.



4. ábra: A 1629-es hrsz.-ú ingatlan északkeleti, Radetzky Jenő sétány felőli látképe a terület határán húzódó árokkal és az Egészség ház parkolója felőli látvány

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

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
1629	kivett beépítetlen terület	10.478 m ²	4 magánszemély
1645	kivett beépítetlen terület	524 m ²	1 magánszemély

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

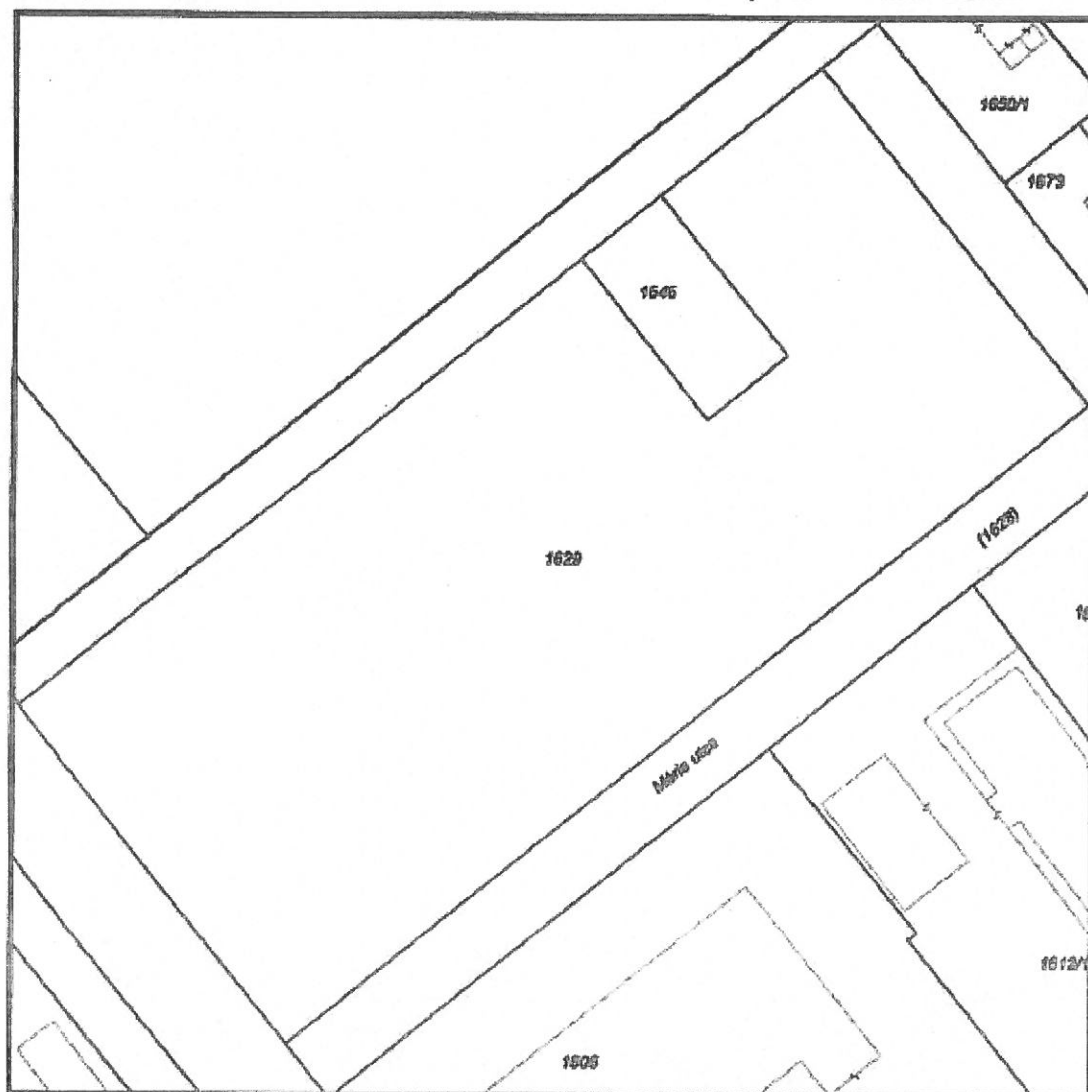
2022.03.30 13:09:11

Helyrajzi szám: TÁRNOK belterület 1629

Megrendelés szám: 7/1349/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térképzsám: 26987750002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

5. ábra: A tervezési terület térképkivonata

3.) BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett beruházás fejlesztési elképzelése szerint a tervezési terület délkeleti, a Rákóczi úthoz közelebb fekvő sávjában és a Radetzky Jenő sétány felé egy-egy sor nagyobb méretű, kereskedelmi és szolgáltató egységeket és lakásokat magukba foglaló épületek felépítésére kerülne sor, a tervezési terület északnyugati sávjában pedig sorházak lakóépületek kaphatnának helyet. A tervezési területet képező tömb északnyugati sávjában egy új zöldterület kerül kialakításra. Ezek megvalósításához módosítani kell a terület hatályos Településszerkezeti tervben szereplő területfelhasználási egységét, és az ezen alapuló szabályozási elemeket.

A jelen telepítési tanulmányterv célja a tömb átminősítése beépítésre szánt különleges sportterületből részben beépítésre szánt településközpont vegyes-, illetve lakóterületbe annak érdekében, hogy a település központi sávját jelentő Rákóczi út menti területhez közvetlenül kapcsolódó tömbben a településszerkezeti jelentőségének megfelelő épületkialakítást és funkciókat lehessen megvalósítani. Ehhez a Beépítési terv szerint nagyobb alapterületű, és a környező lakóterületek beépítési jellegénél magasabb épületek kialakítása elengedhetetlen.

A beruházó elképzelései szerint egy laza városközponti kialakítás a cél a terület beépítése során, mely egy ligetes, igazi kertvárosias központ megvalósításával érhető el. A Mária utca és a Radetzky Jenő sétány felől 3-4 szintes épületek megvalósítása tervezett, ahol az utcaszinten kereskedelmi, szolgáltató funkciók, az emeleteken és a tetőtérben különböző méretű lakások kerülnek kialakításra. Az Ilona utca felé a tömeg csökken, átmenetet képezve a családi házas beépítéshez, itt sorházak kerülnének kialakításra. A Mária utca végén közösségi kert, park és játszótér megvalósítása tervezett.

A beépítési tervjavaslat szerint a frekvenciát terület legcélravezetőbben két sor és egy, a tömböt lezáró, a Radetzky Jenő sétány felőli oldalon a sarkokon beforduló épülettel használható ki. A Mária utca mentén és a Radetzky Jenő sétány mellett tervezett azoknak az épületeknek a megvalósítása, amelyek az előzetes tervek szerint földszint + két szint + tetőtérbeépítések. Ezeknek az épületeknek az alsó szintjein üzletek, szolgáltatások kapnak majd helyet, a felsőbb szinteken pedig lakások kerülnek kialakításra. Ehhez a Radetzky Jenő sétány túloldalán kialakult lakótelekeknel nagyobb, kb. 1650-2200 m²-es telkek kialakítása javasolt. A Mária utca mentén két nagy alapterületű ingatlan alakítható ki, amelyek téglalap alakúak. A létrehozható telkek mélysége 33 méter körüli, szélességük 51-52 méter, területük 1690 m² körüli. A sétány mellett egy nagy telek kialakítása javasolt, amelynek alapterülete a Beépítési terv szerint 2190 m², szélessége a 14 méter szélesre szabályozott Mária utca és az Ilona utca közötti távolság, azaz 65 méter, mélysége változó, 30, illetve 38 méter.

Az előzetes elképzelések szerint az Ilona utca mentén kisvárosias lakóterület megvalósítása tervezett, ahol a lakások sorházak beépítési jelleggel kerülnek kialakításra. Az e célra kialakítandó teleksor két részre tagolódik, amelyek egyenként 6-6 lakóegységnek adnak helyet. A szélső telkek a kedvező épületkialakítás érdekében szélesebbek, mint a közbúlsó telkek. A teleksor kb. 11, illetve 7 méter széles, és 32 méter mély telkekből állhat. Az itt tervezett ingatlanok alapterülete változó, 210-340 m² között alakul. Ezek az épületek földszint + egy szint + tetőtérbeépítések.

Az előzetes tervek szerint a terület feltárása és a Beépítési terv szerint kialakuló telkek kiszolgálása a meglévő utcahálózatról biztosítható, új közterület kialakítása – a Mária utca és a Radetzky Jenő sétány kiszélesítésén túlmenően – nem tervezett. Ki kell azonban hangsúlyozni, hogy a Mária utca és az Ilona utca jelenleg csak a földhivatali nyilvántartás szerint utca, a valóságban még nem az. Ezért ezeket az utcákat az Önkormányzat által elvárt kiépítettséggel jelen beruházás keretein belül meg kell valósítani. E két utca kiépítésével a tömb három oldalról körbejárhatóvá válik, és a kialakításra javasolt ingatlanok kedvezően megközelíthetők lesznek. A tömb délkeleti részén fekvő két ingatlan bejárata a Mária utca, az északkeleten kialakuló egyetlen nagyméretű telek gépkocsi bejárata szintén a Mária utca, valamint az Ilona utca felől, személybejárata a Radetzky Jenő sétány felől javasolt. A tömb északnyugati sávjában tervezett lakóépületsor telkeinek közötti kapcsolata a Rákóczi úttal párhuzamosan futó Ilona utca felől valószínűsíthető meg.

A Mária utca és a Radetzky Jenő sétány mellett kialakuló fekvő téglalap alakú építési telkeken belül az épületek szabadonállóan helyezkednek el a beépítési javaslatnak megfelelően. 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 fejlesztési területen. Mivel a tervezett garázsok az épületek hátsó, kert felőli oldalán kerülnek megvalósításra, a sok garázsajtó látványa nem lesz utcaképet zavaró elem.

E három telken részben kereskedelmi, a lakosságot ellátó egészségügyi és egyéb szolgáltatások jönnek létre, de igény esetén az alsóbb szinteken irodahelyiségek is kialakíthatók. A szolgáltatási-egészségügyi tervek között szerepel egy gyógyszertár kialakítása, de egyéb egészségügyi szolgáltatások is helyet kaphatnak a vegyes rendeltetésű épületekben.

Mint említettük, a kialakításra kerülő rendeltetések parkolóigénye az épületek udvari oldalán épületbe tervezett garázsok és felszíni kocsibeállók kialakításával elégíthető ki, törekedve a ligetes hangulat megtartására. A három épület elhelyezésénél az egyik legfontosabb szempont a lehető legnagyobb zöldfelületek kialakítása telkenként a szükséges számú parkoló biztosítása mellett. A különböző rendeltetési egységeknél a parkolószámok vonatkozásában az OTEK előírásait kell tartani, azaz például a kereskedelmi-szolgáltató egységeknél minden megkezdett 10 m² után 1 db gépkocsi parkoló kialakítása tervezett.

Tárnokon jelenleg minden lakóövezetben 1 parkoló/ 1 lakás, amit biztosítani kell a kivitelezés során. A tervezett lakó funkcionál a beruházó törekedni kíván a 1,5 parkoló/ 1 lakás arány biztosítására a használhatóság és a kényelem érdekében. Az előírt parkolómennyiség elhelyezése a telkeken belül lehetséges, de a kertek fennmaradó részén intenzív zöldfelületek kialakítása tervezett.

A terület északnyugati részén tervezett sorházas lakóépületek parkolóigénye szintén a telkeken belül elégítendő ki. Itt a Beépítési terv alapján lakóegységenként két kocsibeálló biztosított a telkek előkertjében, közvetlenül az utcáról megközelíthetően. Ez az elrendezés lehetővé teszi a nagyobb összefüggő zöldfelületek kialakítását az épületsorok mögötti sávban. Az Ilona utcában a közterületi parkolás is lehetséges utcával párhuzamosan, az úttest északnyugati szélén.

A tömböt határoló Mária utca és a Radetzky Jenő sétány mentén is elhelyezésre kerülnek parkolók a Szabályozási terv szerint 14 méterre kiszélesített közterületeken. Az út mentén kiépített, utcára merőleg rendszerű, zóldsávokkal osztott parkolók az úttestről közvetlenül elérhetők, de ezek mellett az utcák fásítása is elengedhetetlen a fenntartható fejlődés és a kedvező lakó- és vásárlási körülmények biztosítása érdekében. A vegyes rendeltetésű épületsorok út felőli részén célszerű az előkerteket közterület-jelleggel kialakítani, lehetőleg az utcai kerítések elhagyásával. Itt a járdák az előzetes tervek szerint az épületek utcai homlokzatai mentén futnak a közterületi kialakítás helyett a földszinti üzletek, szolgáltatók kedvezőbb megközelítési lehetőségének biztosítása érdekében.



6. ábra: A Mária utca mentén tervezett társasházak látképe

Az épületek előzetes tervezése során az alábbi szempontok érvényesültek:

- megtartva a kertvárosias értékeket, kifejezetten energiatudatos és környezetbarát épületek megvalósítása a cél,
- alacsony lakásszám, élhető lakások, ligetes hangulat,
- a födémek, alapozások hagyományos, méretezett vasbeton szerkezetek,
- az épületek ISO SPAN falazati rendszerrel tervezettek, mely egy passzívház minősített falazati rendszere, igen jó a hőszigetelő képessége, a hőtároló képessége, a tűzállósága, a hangszigetelése, és mindemellett egy páraáteresztő szerkezet,
- környezetbarát építési technológia, mely egészséges, fenntartható és biztonságos lakókörnyezetet biztosít,
- az alacsony energiaigények kielégítésére napelemek kerülnek a tetőkre,
- fokozva az energiaszükséglet csökkentését, hőszivattyús hűtés-fűtés rendszerek kerülnek kiépítésre, cél a szinte „nullenergia” elérése,
- az épületek országos szinten kimagasló belső értékekkel fognak rendelkezni, mindez egy visszafogott, harmonikus, kisvárosias megjelenéssel.

Mind a vegyes rendeltetéssel tervezett épületek, mind a sorházak alacsony hajlású (kb. 35°) magastetős kialakításúak, antracit színű cserépfedéssel.

A tervezett épületek tetőfelületei alkalmasak lehetnek megújuló energia-termelésre, igény esetén itt helyezhetők el napelemek vagy napkollektorok az épületek hőellátása egy részének biztosítására. Az elhelyezésnél elsősorban az épületek attikájának takarásában, vagy az épületek formálásába építészetiileg beillesztve lehet az energia-termelő berendezéseket, egyéb technológiai létesítményeket elhelyezni.

A terület beépítése során alapvető szempont az építmények tájba illesztése. Mivel a tervezett épületek egy jelenleg növényállománnyal nem rendelkező, gyepest területen épülnek fel, így a beruházás során a terület növényállománya nem csökken, de a fejlesztéssel párhuzamosan elengedhetetlen a földrészek beépítetlenül maradó területrészeinek intenzív növénytelepítése a HÉSZ vonatkozó előírásainak szem előtt tartásával. Az ingatlanok előkertjeinek – a közlekedés számára szükséges burkolt felületeken kívüli – területe kiválóan alkalmas az előírt háromszintes növényzet egy részének megvalósítására, amely segítheti az épületek tájbaillesztését, és a jelenleginél esztétikusabb megjelenést eredményez a területen.



7. ábra: Hangulatképek a társasházak terület beépítéséről

A beépítésre szánt területen belül fekszik a 1645-ös hrsz.-ú földrészlet, amely jelenleg még nem a beruházó tulajdonát képezi. Ez az ingatlan a beépítési tervjavaslat szerint parkolóként hasznosítható, de szervesen kapcsolódik a Radeczky Jenő sétány mellett tervezett épület telkéhez, így a beruházás megvalósításához az ingatlan megszerzése, és a szomszédos ingatlanhoz csatolása szükséges.

A tervezési terület délnyugati részén, a Benta-patak közelében tervezett zöldterület részben az itt lakó, részben a környékbeli lakosság számára nyújt kikapcsolódási lehetőséget. A kisgyermekes családok a zöldterületen belül tervezett játszóteret is igénybe vehetik. A zöldterület nagysága 1196 m², 65*18,4 méter.

A tervezett közkert elsősorban háromszintes növényzettel, ahol lehetséges, széles intenzív zöldsávokkal, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások, akár egy kisebb vízfelület kialakításával együtt kedvező környezetet és látványt teremthet, barátságos lakó- és munkakörülményeket biztosíthat az ott élők, dolgozók számára.



Mivel a közkert és a játszótér környékén ugyanúgy, mint a társasházaknál, fontos a biztonságos parkolás – hiszen ide is érkezhetnek autóval a településen távolabb lakók – a Mária utcában kiépített közterületi parkolók délutánonként, és hétvégén igénybe vehetők.

8. ábra: A Mária utcai épületek tervezett közkert felőli látványa



9. ábra: Hangulatképek a sorházas terület épületsorairól

A társasházaknál a telek jelenlegi méretébe belógó, a terv szerint kiszabályozásra kerülő, 5,5 méter mély parkolók belső szélétől 1,5 méteres zöldsáv és 2,5 méter széles járda tervezett, azaz az előkert 4 méter.

A sorházaknál 6 méteres előkert javasolt, amelyen belül elhelyezhetők a tervezett gépkocsibeállók. E területen pergola, fedett gépkocsibeálló engedélyezése javasolható az épületek előtti sávban.

A telektömb Mária utca és Radetzky Jenő sétány mellett kialakuló, összesen 5572 m²-es, társasház-as telesorának beépítése során a telkek beépítési paraméterei az alábbiak szerint alakulhatnak:

Kialakuló teleknagyság:	1.650-2.200 m ²
Parkolóhelyek száma közterületen:	42 db
Beépített terület összesen:	max. 2786 m ²
Beépítettség:	max. 50 %
Szintszám:	F+2+T
A megengedett legnagyobb épületmagasság:	10,5 m
Telken belül kialakítható háromszintes zöldfelület:	min. 1114 m ²
Zöldfelület aránya:	min. 20 %
Burkolt felület aránya:	max. 30 %
Előkert nagysága:	6 m

1. társasház-as ingatlan:

Lakásszám:	12 db
Üzletek száma:	4 db
Parkolóhelyek száma telkeken belül:	12 db
Garázsok száma:	10 db
Telekterület:	1695,6 m ²
Épület alapterülete:	591,1 m ²
Beépítettség:	34,86 %
Zöldfelület nagysága:	542,3 m ²
Zöldfelületi arány:	31,98 %
Burkolt felület nagysága:	562,2 m ²
Burkolt felület aránya:	33,16 %

2. társasház-as ingatlan:

Lakásszám:	12 db
Üzletek száma:	4 db
Parkolóhelyek száma telkeken belül:	12 db
Garázsok száma:	10 db
Telekterület:	1686,8 m ²
Épület alapterülete:	591,1 m ²
Beépítettség:	35,04 %
Zöldfelület nagysága:	544,2 m ²
Zöldfelületi arány:	32,26 %
Burkolt felület nagysága:	551,5 m ²
Burkolt felület aránya:	32,70 %

3. társasház-as ingatlan:

Lakásszám:	18 db
Üzletek száma:	6 db
Parkolóhelyek száma telkeken belül:	22 db
Garázsok száma:	18 db
Telekterület:	2683,0 m ²
Épület alapterülete:	1328,0 m ²
Beépítettség:	49,50 %
Zöldfelület nagysága:	536,6 m ²
Zöldfelületi arány:	20,0 %
Burkolt felület nagysága:	818,4 m ²
Burkolt felület aránya:	30,5 %

A telektömb északnyugati, Ilona utca melletti részén sorházas beépítési jellegben tervezett, összesen 3070 m²-es telesorának beépítése során a telkek beépítési paraméterei az alábbiak szerint alakulhatnak:

Lakásszám:	12 db
Parkolóhelyek száma telkeken belül:	24 db
Kialakuló teleknagyság:	210-350 m ²
Beépített terület:	max. 1535 m ²
Beépítettség:	max. 40 %
Szintszám:	F+1+T
A megengedett legnagyobb épületmagasság:	7,5 m
Telken belül kialakítható háromszintes zöldfelület:	min. 1228 m ²
Zöldfelület aránya:	min. 40 %
Burkolt felület aránya:	max. 20 %
Előkert nagysága:	4 m

Sorház szélső ingatlana:

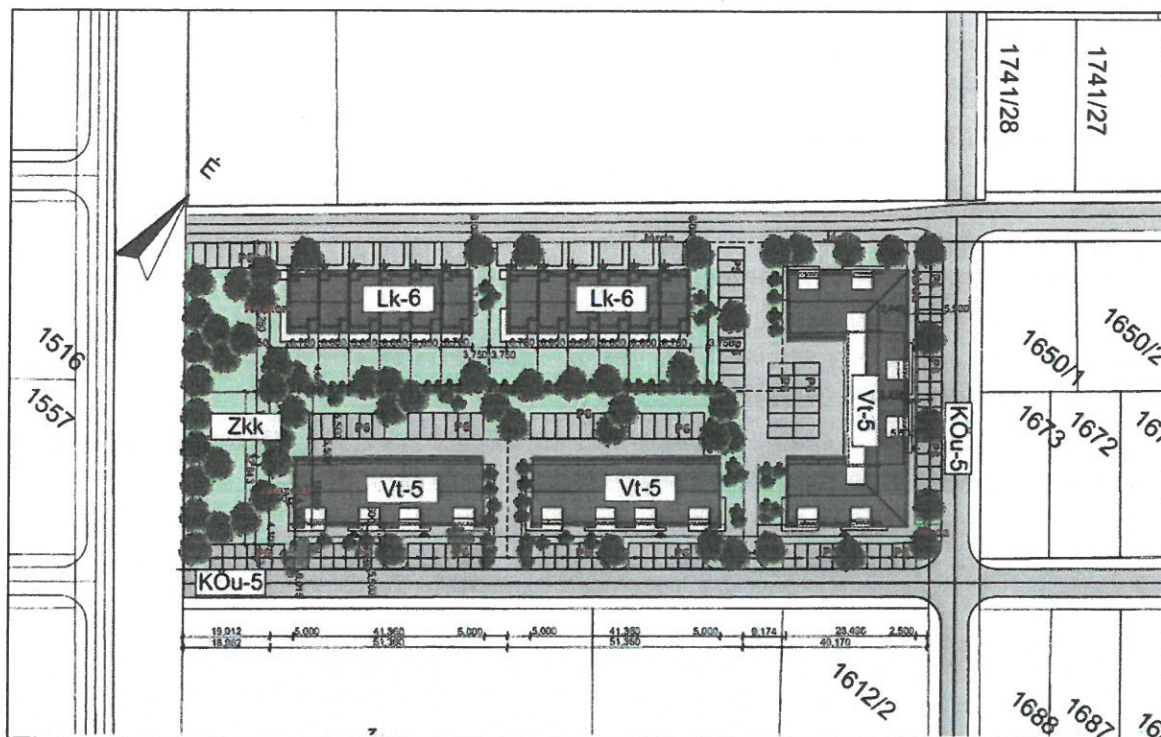
Lakásszám:	1 db
Parkolóhelyek száma telkeken belül:	2 db
Telekterület:	346,0 m ²
Épület alapterülete:	84,3 m ²
Beépítettség:	24,36 %
Zöldfelület nagysága:	217,4 m ²
Zöldfelületi arány:	62,84 %
Burkolt felület nagysága:	44,3 m ²
Burkolt felület aránya:	12,8 %

Sorház közbelső ingatlana:

Lakásszám:	1 db
Parkolóhelyek száma telkeken belül:	2 db
Telekterület:	213,0 m ²
Épület alapterülete:	82,5 m ²
Beépítettség:	38,73 %
Zöldfelület nagysága:	86,9 m ²
Zöldfelületi arány:	40,81 %
Burkolt felület nagysága:	43,55 m ²
Burkolt felület aránya:	20,46 %

A telektömb délnyugati, Benta-patak menti részén tervezett közkert adatai:

Kialakuló teleknagyság:	1.196 m ²
-------------------------	----------------------



10. ábra: Beépítési terv

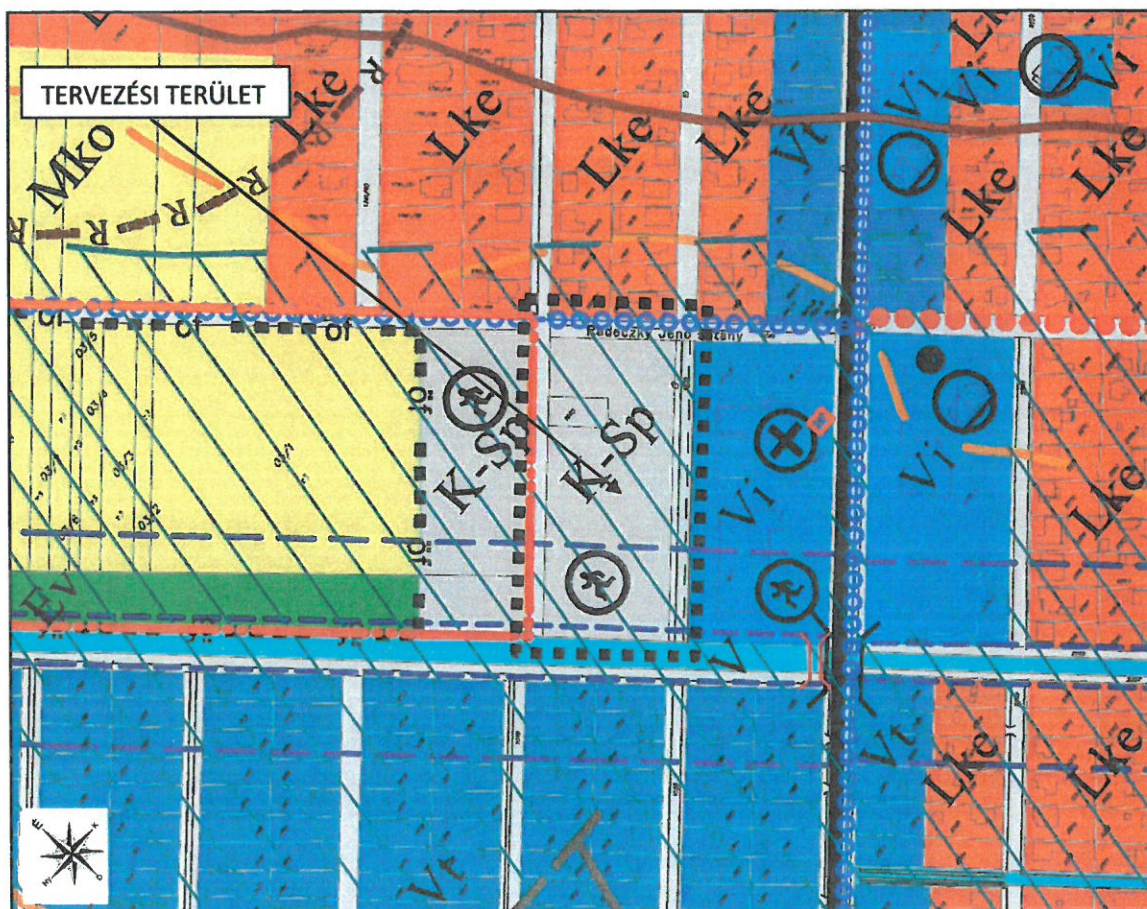
4.) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

Az előző fejezetben ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen lakó- és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéseket magába foglaló épületegyüttes megvalósítása a hozzá tartozó parkoló- és zöldfelületekkel, valamint egy közkert megvalósítása.

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

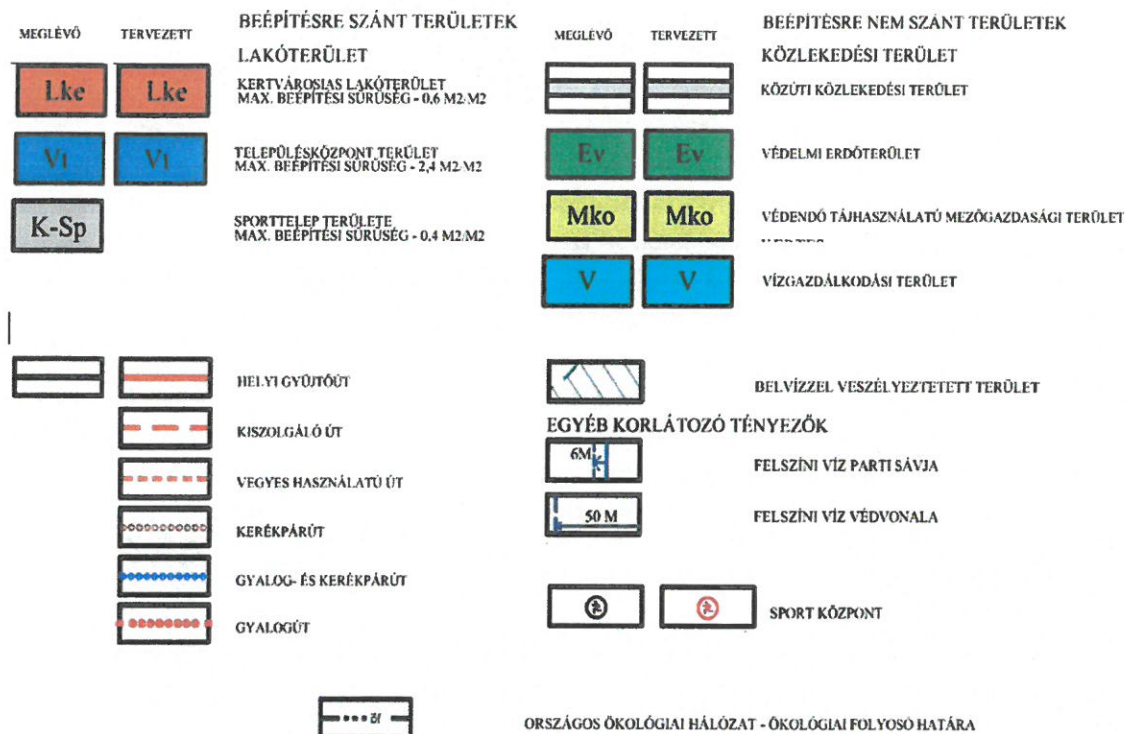
Ennek alátámasztására és az e célok megvalósítása érdekében létrejövő településrendezési szerződés megkötésének elősegítésére készül jelen telepítési tanulmányterv.

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



11. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti terve

Tárnok nagyközség érvényben lévő Településszerkezeti terve szerint a tervezési terület – mint az előző tervrészleten is látható – a K-Sp jelű különleges sportterület területfelhasználási egységbe tartozik a szomszédos, a foci pályának helyet adó területtel együtt. A teljes terület a jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközök elfogadása óta beépítésre szánt terület. A belterület határa a terület északnyugati határát képező Ilona utca vonalában húzódik.



12. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti terve jelmagyarázatának releváns részei

A tervezési területet határoló, térkép szerint meglévő utcák a közúti közlekedési területbe soroltak a TSZT szerint. A terület délnyugati határán húzódó Benta-patak a vízgazdálkodási területbe tartozik. A tervezési terület környezetében, a Radetzky sétánytól északkeletre, valamint a patak túloldalán meglévő kertvárosias lakóterületek találhatók, bár a patak túloldalán elterülő településrész tömbjei a lakóterületi jellegük ellenére a településközpont vegyes területbe soroltak. A Mária utca délkeleti oldalán, a Rákóczi útig terjedő telektömbben intézményterületek figyelhetők meg.

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

„A településszerkezet fejlesztésének legfontosabb elhatározásai:

- az egymástól elszakadó településrészek közötti beépítetlen belterületek beépítésre szánt területként történő felhasználásával összefüggő szerkezet kialakítása, ...”
- „összefüggő 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 jövőképeként elérése érdekében, a nagyközség különböző területrészein a településfejlesztési koncepció elhatározásai szerint, a hatályban lévő településszerkezeti tervnek megfelelően.”

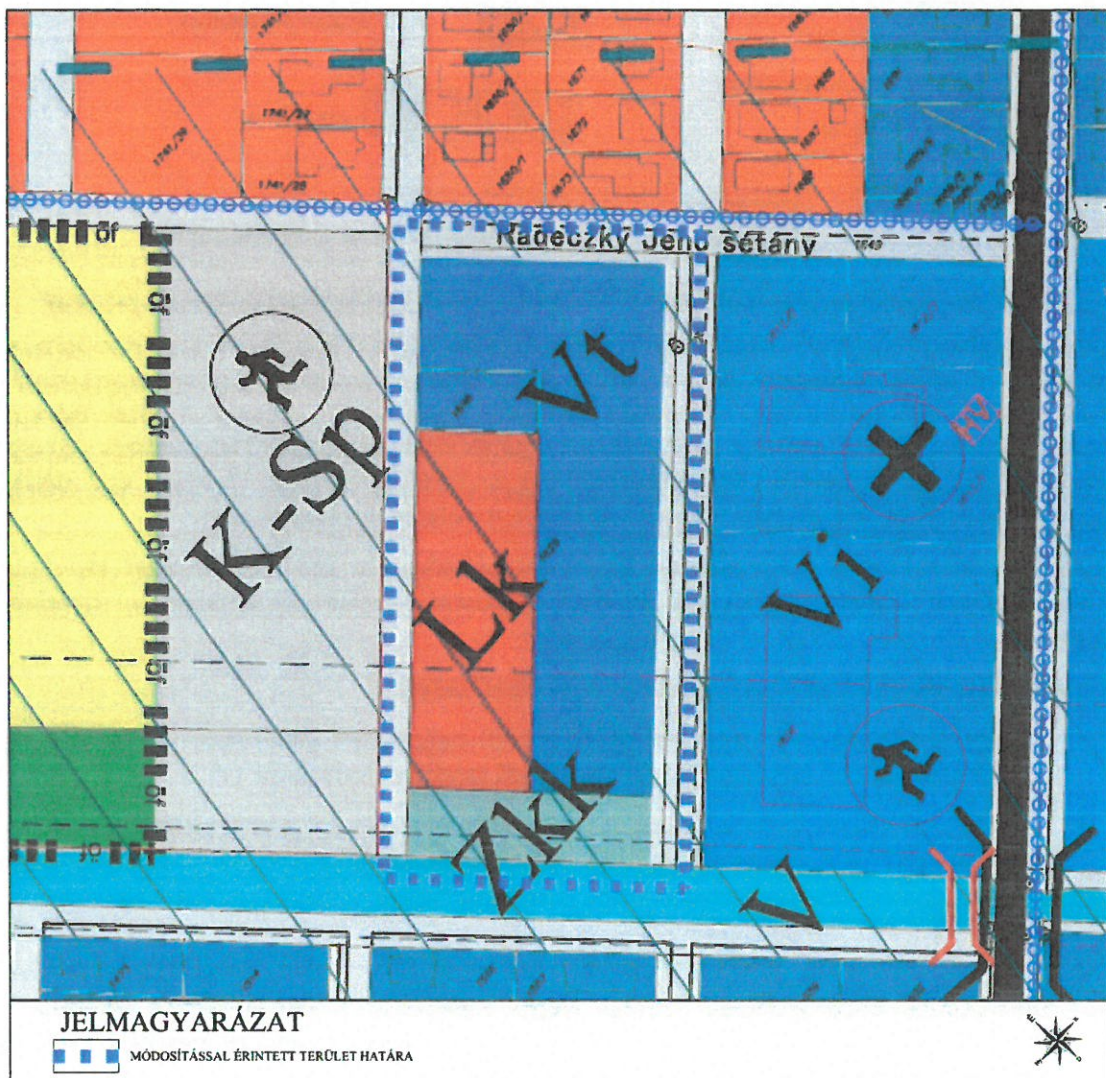
Mint a TSZT mellékletét képező leírás is említi, a kellemes életteret nyújtó település jövőképe szempontjából kiemelten fontos a településszerkezet területi jellegű fejlesztése, amelynek szerves részét adhatja a jelen tanulmány tárgyát képező beruházás megvalósítása.

„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 fenti elhatározások megvalósításához segítheti hozzá a települést a Mária utca – Radetzky Jenő sétány – Ilona utca – Benta-patak által határolt tömbben tervezett vegyes funkciójú épületegyüttes, és a Benta-patak mellett a tervezett zöldterület létrehozása. Ehhez azonban a tervezési terület átsorolása szükséges a hatályban lévő Településszerkezeti terv módosításával.

A tervezett beruházás megvalósítása akkor lehetséges, ha a tervezési terület északnyugati tömbje a K-Sp jelű különleges sportterület területfelhasználási egységből átsorolásra kerül a kisvárosias lakóterület Lk jelű területfelhasználási egységébe, délkeleti része pedig a településközpont vegyes terület Vt jelű területfelhasználási egységébe.



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

A lakó és az egyéb üzleti, egészségügyi, szolgáltatási, vendéglátási rendeltetésű épületek megvalósítását a településközpont vegyes terület előírásai teszik lehetővé. Ez a besorolás illeszkedik a település egyik legfontosabb útja, a Rákóczi út mentén fekvő területsáv már meghatározott területfelhasználási kategóriáihoz.

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 adóbevétel miatt nagyon fontos a település életében.

A tervezési terület egy részén, az Ilona utca melletti sávban kizárólag lakóépületek megvalósítása tervezett, amelyhez a terület kisvárosias lakóterületté történő átsorolása javasolt.

A telektömb délnyugati, kb. 20 méter széles sávja pedig zöldterületi besorolást kap, Zkk jelű köztertként kerül ábrázolásra a TSZT-n.

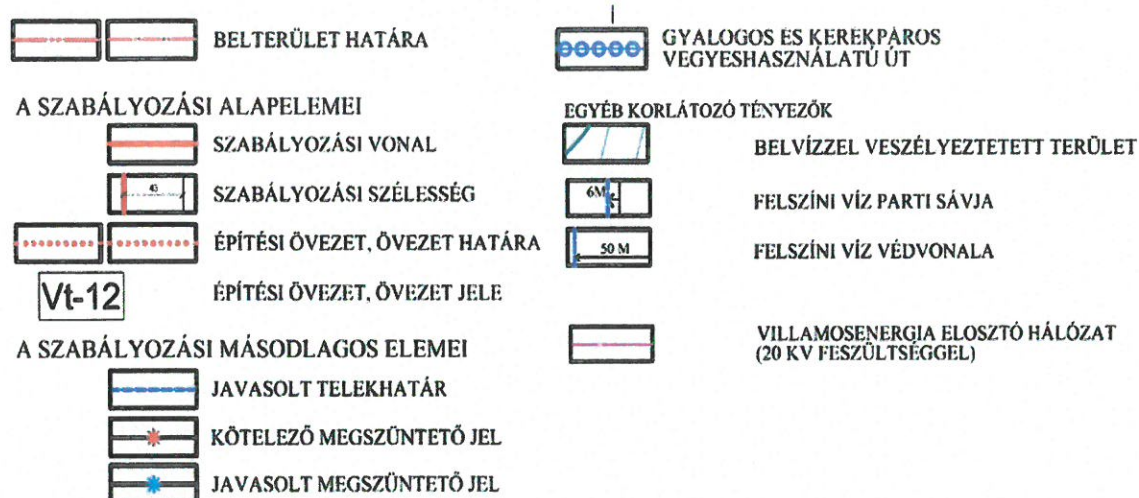
A Beépítési tervjavaslat megvalósításához szükséges a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása is.

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 T-6 jelű Szabályozási terven a tervezési terület és környéke az alábbiak szerint szabályozott: az érvényben lévő Településszerkezeti tervnek megfelelően a **tervezési terület a beépítésre szánt különleges sportterület K-Sp jelű építési övezetébe sorolt** az Ilona utca északnyugati oldalán kijelölt különleges sportterület telektömbjével együtt.



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



15. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási terve jelmagyarázatának releváns részei

A tervezési területet három oldalról övező utcák a közúti közlekedési terület KÖu-5 jelű övezetébe soroltak, mint lakóutak. A Mária utca és a Radetzky Jenő sétány kialakult szabályozási szélessége 11 méter, az Ilona utca 9 méter szélességű. A Radetzky Jenő sétány közvetlenül a Rákóczi úthoz csatlakozik. E három utca biztosítja a tervezési terület részbeni körbejárhatóságát, és az utcák mentén kialakuló telkek kiszolgálhatóságát. A SZT a Radetzky Jenő sétány mentén egy tervezett gyalogos és kerékpáros vegyes használatú utat is ábrázol, amely a Rákóczi úton tervezett kerékpárút vonalához csatlakozik.

A TSZT-hez igazodva a SZT a Benta-patakot a vízgazdálkodási terület V jelű övezetébe sorolja.

A Radetzky Jenő sétány és a Benta-patak túloldalán kertvárosias lakóterületek Lke-2 jelű, illetve a településközpont vegyes terület Vt-12 jelű építési övezetei vannak kijelölve, a Rákóczi út és a Mária utca közötti intézmény-sor pedig az intézményterület Vi-1 jelű építési övezetébe tartozik a Rákóczi út túloldalán található iskolával együtt.

A HÉSZ 35. §-a tartalmazza a beépítésre szánt különleges területekre vonatkozó általános előírásokat, a 36. § pedig a különleges területek építési övezeteit szabályozza. A 36. § (4) bekezdése vonatkozik a tervezési területre.

„15. Különleges területek övezeteinek általános előírásai

35. § A különleges területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- az építési övezetekben a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelület legalább 1/4-ét hátrahagyva növényzet alkalmazásával kell kialakítani,
- a parkolók fásítva alakítandók ki, 4 parkolóhelyenként 1 nagy lombkoronát növelő fa telepítése szükséges,
- a sportpályák, sportolási célú területek telekhatára mentén többszintes növény-sáv létesítendő legalább 5 m szélességben,
- a sportpályák burkolati anyagaként csak talajszennyezést nem okozó anyagok alkalmazhatók,
- a K-Sp építési övezetben a zöldfelület számításába csak a tényleges zöldfelületek számíthatók be, a műfüves pályák burkolatnak számítanak.

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

„(4) A sporttelep területének K-Sp jelű építési övezete

a) sportlétesítmények, a terület működéséhez és fenntartásához szükséges épületek, vendéglátó, a sportolási rendeltetéshez kapcsolódó kiskereskedelmi és szolgáltató létesítmények, a pihenést, rekreációt szolgáló építmények, létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják. Az övezetben elhelyezhető még az előzőekben meghatározott célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is,

b) az építési 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) folyadék és gáztároló,
- bg) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- bh) gépkocsi és egyéb tároló építmény, vagy ezek épülete.

c) az építési övezetben nem helyezhető el:

- ca) önálló lakóépület,
- cb) technikai sportra alkalmas szabadtéri létesítmény,
- cc) üzemanyagtöltő,
- cd) nem mobil lakókocsi, lakókonténer,
- ce) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor,
- cf) állatól, állatkifutó,
- cg) trágyatároló, komposztáló,
- ch) siló, ömlesztettanyag tároló.

d) zárt épületben technikai sportlétesítmény is elhelyezhető, ha a környező lakóterületek határán az előírt zajhatárértékek betarthatók és a környezetre vonatkozó levegőminőségi előírások betartása folyamatosan biztosítható,

e) a telkeken 5 m-es elő-, oldal- és 10 m-es hátsókert megtartása szükséges,

f) hatályon kívül helyezve⁴⁹

g) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m, de az övezetben az üzemeltetéshez tartozó technológiai berendezések műszakilag szükséges méretéhez igazodó épület (sportépítmények, lelátók és egyéb, a sporttevékenységhez szükséges épületek) építése esetén az épületmagassági előírásoktól el lehet térni, legfeljebb 18,0 m magasságig.”

A 36. § (2) bekezdése így szól:

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

A fenti táblázat a K-Sp jelű építési övezetre az alábbi telekalakítási és beépítési paramétereket határozza meg:

„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-Sp	SZ	30000****	100	60	30	6,0 (18,0*)

**** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

A fentiek alapján a jelen tervezés tárgyát képező területre vonatkozó K-Sp jelű építési övezet paraméterei nem felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek, mivel a különleges sportterületen 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 vonatkozásában másik építési övezetek s övezet meghatározása válik szükségessé.**

A Településszerkezeti terv módosítására vonatkozó javaslatnak megfelelően a SZT módosítása során a tervezési terület északnyugati részét a különleges sportterület K-Sp jelű építési övezetéből a kisvárosias lakóterület Lk-6 jelű építési övezetébe javasoljuk átsorolni.

A HÉSZ 23. §-a tartalmazza a lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat, a 24. § pedig a kisvárosias lakóterület építési övezeteit szabályozza. A 24. § (1) bekezdése alapján „A kisvárosias lakóterületen – a vonatkozó jogszabályi előírásokon túlmenően – elhelyezhető még vendéglátó- és a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetésű épület.”

A (3) és (4) bekezdés a kisvárosias lakóterületen építhető melléképítményeket, illetve az el nem helyezhető építményeket szabályozza. A további bekezdések a zöldfelületek kialakítására, a szilárd burkolatok arányára és az önálló rendeltetési egységek számítási módszerére vonatkoznak az alábbiak szerint:

„(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. § (2) bekezdése így szól:

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

A táblázat az alábbi építési övezeteket szabályozza Tárnok területén:

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

Mivel a hatályos HÉSZ nem tartalmaz olyan kisvárosias lakóterületi építési övezetet, amely megfelelne a beruházói elképzeléseknek, ezért egy új övezet meghatározására teszünk javaslatot.

Az új Lk-6 jelű építési övezetben az alábbi telekalakítási és beépítési paraméterek meghatározása javasolt:

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	Z	200	6	40	40	7,5

Ebben az építési övezetben a minimális kialakítható teleknagyság 200 m², az építési telek kialakítható legkisebb szélessége 6 méter. Az építési telkek legnagyobb beépíthetősége 40%, a kötelező legkisebb zöldfelületi arány pedig 40%, és az épületek zárt sorú beépítésmód szerint, legfeljebb 7,5 méteres épületmagassággal helyezhetők el a kialakuló telkeken.

A TSZT módosító javaslatnak megfelelően a SZT módosítása során a tervezési terület délkeleti részét a különleges sportterület K-Sp jelű építési övezetéből a településközpont vegyes terület valamely 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 tervezett beruházás 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 településközpont vegyes területein:

„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:

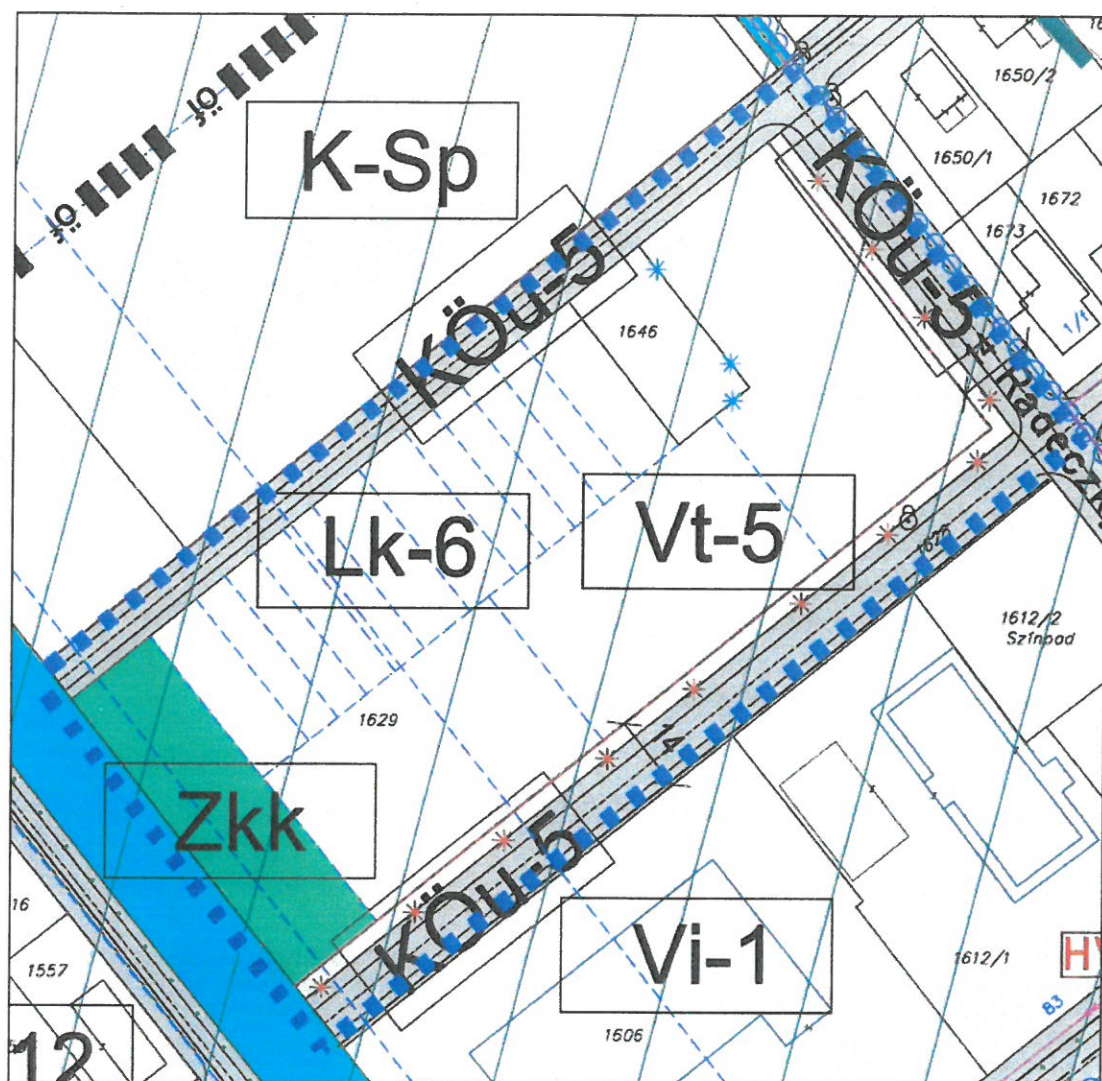
„(11) A Vt-5 jelű építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, üzemanyagtöltő, közlekedési létesítmény és sportépítmény elhelyezésére szolgál, valamint 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 telkenként tervezett rendeltetések elhelyezésére.**



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Különleges sportterület

K-Sp	SZ	30	60
	6,0 (18,0*)	30000	100

→ Településközpont vegyes terület

Vt-5	SZ	50	20
	10,5	1500	30

JELMAGYARÁZAT

■ ■ ■ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

→ Kisvárosias lakóterület

Lk-6	Z	40	40
	7,5	200	6

16. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervének módosító javaslata

A TSZT módosító javaslatának megfelelően a tömb Benta-patak menti sávját zöldterületként javasoljuk kialakítani. A kb. 20 méter széles sáv a Zkk jelű közkert övezetbe kerül besorolásra, amely lehetővé teszi a tervezett játszótér és egy kisebb pihenőpark létrehozását a patak menti, ökológiai értékes sávban. Ez a sáv elméletileg folytatja a Benta-patak mentén északnyugat felé kijelölt védőerdősávot, lehetőséget teremt a vízfolyás menti ökológiai kapcsolatok biztosítására és beépítésre nem szánt területként „szabadon hagyja” a patak parti sávját és a védvonalán belüli területet a megfelelő védekezés lehetőségének biztosítása érdekében.

E terület közkertként való hasznosítását indokolja még a patak menti sáv belvízveszélyessége is, mivel így a tervezett épületek a vízfolyástól távolabb, a kevésbé veszélyeztetett területen kerülnek elhelyezésre.

A Helyi Építési Szabályzat 43. §-a tartalmazza a zöldterületek övezeteinek általános előírásait, a 44. § (3) és (4) bekezdése pedig a közkertek előírásait határozza meg az alábbiak szerint:

„7. Zöldterületek övezeteinek általános előírásai

43. § (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 felfújtt 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.

8. Zöldterület övezetei

44. §”

„(3) A Zkk jelű övezetbe a 6000 m²-nél kisebb területű zöldterületek tartoznak.

(4) Az övezet

a) 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,

b) telkein a zöldfelületeket legalább 85 %-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.”

A HÉSZ 4. számú melléklet 4/B. számú táblázata az alábbi paramétereket tartalmazza:

„ZÖLDTERÜLET

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)
<i>Zkp</i>	<i>SZ</i>	6000	30	70	2	4,5
<i>Zkk</i>	<i>SZ</i>	1000	15	60	3	4,5

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

A jelen tervezés tárgyát képező beruházás megvalósítása során a Tárnok, Mária utca – Radetzky Jenő sétány – Ilona utca – Benta-patak által határolt tömbben elhelyezkedő 1629-es és 1646-os hrsz.-ú ingatlanok területén összesen kb. 54 lakás építése tervezett. Az 54 lakás 3,5 fő/lakás értékkel számolva 190 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 terület közvetlen környezetében fekszik, így a beköltöző lakosság humán infrastrukturális ellátása a meglévő intézmények igénybevételével biztosítható.

Mivel ma már nem léteznek normatív számítások a bölcsődei, óvodai, iskolai férőhelyek számításához, így csak következtetni lehet a tervezett lakások 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 fh-es 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 tárgyi tervezési területen tervezett 54 lakásba fokozatosan beköltöző kb. 190 fő népességet és a statisztikai adatokból számítható arányokat (16,32%) figyelembe véve a 0-14 éves korosztály várhatóan 31 gyerek megjelenésére lehet számolni.

Az évek arányában leosztva a bölcsődéskorúak ($3/14 * 60$) e létszám 21,4%-át teszik ki, azaz 6 gyerekekkel számolunk, az óvodáskorúak szintén ($3/14 * 60$) e létszám 21,4%-át teszik ki, azaz 6 óvodáskorú gyerekre lehet számítani, és az általános iskolás korúak e létszám 57,2%-át adják, azaz 18 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 szolgáltatások, amelyek megvalósításával kiválthatók a fent számított igények.

Mint a tanulmány korábbi részében említettük, a beruházó terve között szerepel, hogy egy gyógyszerháznak helyet biztosít az új vegyes rendeltetésű épületek egyikében, így az Egészségházban jelenleg működő gyógyszerház átköltözhét majd. Az Egészségházban felszabaduló területet pedig ki lehet használni az orvosi rendelő bővítésére.

Ezen túlmenően is lehetőség nyílik a tervezett épületekben olyan egyéb funkciók elhelyezésére, amelyek az önkormányzati feladatellátás körébe tartoznak, de nem áll rendelkezésre megfelelő terület, épület a megvalósításukhoz.

A humán infrastrukturális ellátáshoz tartozik a tervezett közkert kialakítása is, amit a beruházás keretein belül kell megvalósítani.

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 vegyes funkciójú épületek a Radetzky Jenő sétányon (a Goggle Maps szerint tévesen Iskola utca) keresztül a Rákóczi út felől közelíthetők 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 a 7. sz. főút és az M7 autópálya, az autópályán keresztül pedig a főváros, és az ország bármely települése, vagy akár a szomszédos országok egyszerűen elérhetők.

Mivel a területet északnyugatról határoló Ilona utca és a délkeleti határt képező Mária utca jelenleg nem kiépített, azokat a beruházás keretein belül ki kell építeni.

Ami a közlekedési létesítmények célszerű jellemzőit illeti, az útpálya szélessége a csatlakozó utcaszakaszok közül a jobb paraméterű (a nagyobb, de azt már nem meghaladó) burkolatszélességet célszerű tovább vezetni, és már a kiépítés során indokolt sebességcsillapítást kikényszerítő megoldásokat alkalmazni (célszerűen legalább 3 méteres szinuszprofilú – pillanatszerű döccentőhatás-mentes – sebességcsillapító küszöb; a kikerülés megakadályozása pollerrel, vagy virágládával). Legalább az egyik oldalon (az átereszekkel megvalósított ingatlancsatlakozások kivételével) folyamatos szikkasztóárok kiépítés indokolt, az útpálya oldalesésével összehangoltan. A gépkocsielhelyezés területeit a növényzet (különösen fák) elhelyezésével együtt kell tervezni, a csapadékvíz közvetlen talajba áramlását akadályozó burkokat alkalmazását (aszfalt, kvázi hézagmentes térkő) kerülni kell.

A tervezett rendeltetési egységek kiszolgálásához szükséges gépjármű elhelyezés, parkolás, rakodóhelyek kialakítása alapvetően a kialakuló ingatlanokon belül biztosítandó.

A tárgyi terület mentén húzódó Mária utca és Radetzky Jenő sétány jelenleg 11 méteres kialakult szabályozási szélességgel rendelkezik.

Az elkészült Beépítési tervjavaslat szerint a tervezett vegyes rendeltetésű épületek előtt – a jogszabályokban kötelezően előírt parkolószámon¹ túlmenően – további parkolóhelyek kialakítása tervezett. Annak érdekében, hogy a parkolók a két utcáról közvetlenül elérhetők legyenek, az út menti merőleges elrendezés megvalósítása látszik célravezetőnek. Ehhez viszont a tervezési terület északkeleti és délkeleti határán húzódó utcák szélessége megnövelendő kb. 3 méterrel annak érdekében, hogy a parkolósáv teljes területe a közterületen belül kerüljön kialakításra. Az utca szélesítése egy-egy szabályozási vonal ábrázolásával érhető el a Szabályozási terv módosítása során. A szabályozás révén kialakuló 14 méteres utcaszélesség már megfelel a tervezett egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egységek kiszolgálásához. A két utca tervezett szélessége megfelelő helyet biztosít a tervezett vegyes funkciójú területen a szükséges szélességű út, árok, zóldsáv, járda, és a teljes közműellátás megvalósításához.

A tervezett településközpont vegyes területbe tartozó, a Mária utca és a Radetzky Jenő sétány mentén kialakuló „L” alakú területrészt a tervjavaslat szerint 3 ingatlanra oszlik, amelyeken a vegyes rendeltetésű épületek megvalósulnak. Mindhárom ingatlanon tervezett egy-egy belső út kialakítása. Ezek a telken belüli utak a Mária utcára csatlakoznak, a Radetzky Jenő sétány mellett kialakuló ingatlan belső útja pedig a Mária utcai kapukihajtón kívül az Ilona utcára is kiköt. Az utak mellett telkenként 12-12 db. belső parkoló megvalósítása tervezett, az épületek földszintjén pedig, a belső utak parkolókkal átellenes oldalán garázssor kialakítása javasolt, amelyek szintén ezekről a belső utakról közelíthetők meg. A belső utak szélessége 6 méter, így a visszafordulás lehetősége biztosított a Mária utcai két telek esetében, a Radetzky Jenő sétány melletti telek belső útja pedig átmenő forgalmat tud biztosítani a két utca között. A Mária utca mentén fekvő két telek belső útját célszerű együttesen kialakítani, de szükség esetén ez az út összeköthető a Radetzky Jenő sétány mentén tervezett telek belső közlekedési felületével is.

A tervezési terület északnyugati határát képező Ilona utca kialakult szélessége 9 méter, amely a meglévő szabályozási szélességével elegendő az arról nyíló lakótelkek gépkocsiforgalmának biztonságos elvezetéséhez. Az utca mentén sorházas beépítés tervezett összesen 12 lakó-egység megvalósításával. A Beépítési tervjavaslat szerint az épületek előtt lakásonként 2-2 gépkocsi elhelyezését biztosító parkolóterületek kialakítása tervezett, amelyek az épületek előtt, közvetlen az utcáról nyílóan kerülnének megvalósításra.

A gépkocsiparkolást biztosító felületeken kerülni kell a csapadékvíz közvetlen talajba-áramlását akadályozó burkolatok – aszfalt, kvázi hézagmentes térkő – alkalmazását². A parkolóhelyek teherbíró pályaszerkezetének biztosítására vízáteresztő anyagok választása szükséges (pl. 10 mm rétegvastagságú mészkölszittel megszórta FZKA – folyamatos szemszerkezetű – zúzottkő, vagy gyeprács). A csapadékvíz-elvezetéshez elsősorban (burkolatlan) szikkasztó árkok alkalmazása célszerű, a fluktuálva képződő (elszivárgási kapacitást meghaladó) víz központi/zárt hálózatba bevezetése során olaj és hordalékfogón történő keresztülvezetéssel.

¹ Az OTÉK 42. § alapján „a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő. A telken a gépjárműtárolókat - a 103. § előírásai szerint - elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.

² A „kékinfrastruktúra” gondolat körjeiben – aktuálisan „trendi” jellegétől függetlenül – indokolt a csapadékvíz kezelését úgy megoldani, hogy a víz, mint természeti erőforrás a lehető legjobban hasznosuljon, ezzel is hozzájárulva a jobb vízi ökoszisztémához, az éghajlatváltozás hatásainak és nyári forróság csökkentéséhez. A „kékinfrastruktúra” tárgyköre alapvetően a települési a csapadékvíz elvezetés tervezéséhez kapcsolódik, így kihat a növényvel borított kertes övezeti területek vegetációs terének vízellátottságára. E szempontból fontos célkitűzése, hogy a mesterséges (burkolt) felületekkel történő elvezetés helyett a csapadékvíz minél nagyobb arányban a talajba jusson, amivel elősegíthető az utcai zóldsáv és magánkertes növényzet (különösen fái) életfeltételeinek javítása, az árnyékkadó, hűtő hatás, illetve a párologtatás fokozása.

A Mária utca és a Radetzky Jenő sétány melletti telkeken tervezett vegyes rendeltetésű épületek előtt a járda a tervek szerint nem a közterületen vezetne, hanem közvetlenül a földszinti üzletek homlokzata előtt, így biztosítva a gyalogosok biztonságos közlekedését és az üzletek, szolgáltató egységek könnyű elérését. Az Ilona utca esetében a járda a telkek előtt, közterületen húzódhat.

A hatályban lévő SZT a Radetzky Jenő sétány mentén egy tervezett gyalogos és kerékpáros vegyes használatú utat is ábrázol, amely a Rákóczi úton tervezett kerékpárút vonalához csatlakozik. A sétány vonalában középtávon reálisabb, illetve a gyalogos-, kerékpáros és gépjárműforgalom arányainak, alacsony intenzitásának jobban megfelelne a jelenleg is létező forgalomcsillapítás továbbfejlesztése és a vegyes forgalom megtartása, de távlatban valóban előirányozható a családbarát gyalogos-kerékpáros terület megvalósítása.

A Szabályozási terv módosítása során a hatályos településrendezési eszközökben szereplő fő- és egyéb közlekedési nyomvonalak nem változnak, a megcélzott lakóterületi fejlesztésnek a közlekedési hálózatra és azok elemeire – a kiskfokú forgalomnövekedésen kívül – nincs kedvezőtlen hatása. A megjelenő többletforgalmat a település meglévő úthálózata képes elvezetni.

A meglévő úthálózati szabályozás az eredetileg jogszerűen elfogadott szabályozáshoz képest nem változik 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 meglévő belterületként, beépítésre szánt területként szerepel Tárnok hatályos településrendezési eszközeiben, a javasolt módosítás – a Mária utca – Radetzky Jenő sétány – Ilona utca – Benta-patak által határolt tömbben elhelyezkedő 1629-es és 1645-ös hrsz.-ú ingatlanok területének településközpont vegyes-, illetve lakóterületbe 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

A településen a vízellátás szolgáltatója az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV Kft). A Vízmű a körzetben Érd, Törökbálint, Diósd, Tárnok, Sósút és Pusztazámor településeket látja el ivóvízzel a saját, illetve a Fővárosi Vízművek vízbázisairól. Tárnok már beépített területén a vízellátó hálózat minden utcában kiépült.

A javasolt új beépítés tovább tervezése során már a ténylegesen meghatározott vízigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni.

A terület új beépítését követően a tervezés távlatáig várható 40 m³/nap vízigény a területet észak-keletről határoló Radetzky Jenő sétányon üzemelő NÁ 110-es ivóvízvezetékéről való leágazással a még be nem épített új beépítésre tervezett terület bekötését ki lehet építeni.



17. ábra: Vízellátás – E-közmű (<https://ekozmu.eepites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi>)

5.1.1.1. Tűzivíz ellátás

A terület ivóvíz ellátására kiépítendő vízelosztó hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok elhelyezését is meg kell oldani. Azoknak az épületeknek, amelyeknek jelentősebb a tűzivíz igénye, azt várhatóan közvetlenül a közhálózatról nem lehet kielégíteni, azoknak a tovább tervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet a tűzivíz ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igényt helyben tűzivíz tárolással kell biztosítani.

5.1.1.2. Locsolóvíz ellátás

A fejlesztési területen a kialakításra kerülő zöldfelület és a burkolt felületek fokozottabb tisztántartása is szükséges, mindkettő jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózat felől vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

5.1.2. Szennyvízelvezetés

A településen a közüzemi szennyvízgyűjtő hálózat üzemeltetője az Érd és Térsége Csatorna-szolgáltató Kft. (ÉTCS Kft.) A település belterületén a szennyvizeket gravitációs szennyvízcsatorna hálózattal gyűjtik össze, a hálózat mélypontjain átemelő berendezések és nyomóvezeték szakaszokkal biztosítják a szennyvizek tovább szállítását az érdi regionális szennyvíztisztító telepre.



18. ábra: Vízvezetés – E-közmű (<https://ekozmu.eepites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi>)

A tervezett új beépítés tovább tervezése során a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvíz mennyiségek ismeretében kell az szolgáltatót megkeresni. Az előzetesen prognosztizált várható 38 m³/nap keletkező szennyvíz mennyiséget a befogadó szennyvíztisztító telep fogadni tudja.

Az E-közmű nyilvántartás alapján a vizsgált területet észak-keletről határoló Radetzky Jenő sétány teljes hosszában kiépült a szolgáltató gyűjtőcsatorna hálózatának egyik Ø30-as átmérőjű gravitációs csatornája.

A vízellátásnál leírtakkal azonosan a kialakításra kerülő területen erre a gyűjtőcsatornára való csatlakozással lehet a szennyvízelvezetést kiépíteni.

A tovább tervezés során figyelembe kell venni, hogy befogadó csatornához kell igazítani a fektetése mélységet.

5.1.3. Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

Tárnok a Duna részvízgyűjtőjén fekszik, a település területéről elvezetendő csapadék- és felszíni vizek befogadója a Duna. A település Dunába torkoló két legfőbb vízfolyása a Benta-patak és a Zámori-patak. Ezek közül a Benta-patak Sósút felől, az M7-es autópályát keresztezve érkezik a vizsgált terület délnyugati oldalára, és halad tovább délkelet felé.

A vizsgált terület tágabb térségében nyílt árkos csapadékvíz elvezetés került kiépítésre. Tovább vezetésre a területtől délnyugati irányban a Benta-patak biztosít lehetőséget, ahhoz való csatlakozást kell kiépíteni.

Általánosan a már üzemelő csapadékvíz elvezető rendszer az időjárási viszonyok egyre szélsőségesebbé válásával a már beépített területről sem tudja a zavarmentes vízelvezetést biztosítani, ezért újabb árokszakaszcson csatlakozásának feltétele a meglevő hálózat vízszállító képességének felülvizsgálata, és a felülvizsgálat során megállapított fejlesztési igények megvalósítása.

A tovább szállítás útján várható fejlesztési igények elkerülése érdekében a helyi vízviszartartás igényével kell számolni, amely telken belül, a beépítéssel egyidejűleg építhető egyedi záportárolók létesítésével oldható meg. Az egyedi záportárolók méretezésének alapelve, hogy a beépítés, a burkoltság növelése hatására jelentkező többlet elvezetendő csapadékvizet helyi záportárolóban kell visszartartani és késleltetve, fékezten lehet a vizet a telekről kiengedni. A fékezett vízkivezetéssel megoldható, hogy a beépítést megelőzően a területről elfolyó víz mennyiségét ne haladja meg a záportárolóból történő vízkivezetés.

A tervezett fejlesztéssel érintett terület jelentős parkoló igényű, ezért a környezetvédelmi feltételek teljesítésére a kialakítandó parkoló felületéről a vizek közvetlenül a vízelvezető hálózatba csak olaj és hordalékfogón átvezetve vezethetők.

5.2. 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 villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére alkalmas. A termikus célú energia ellátására a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, a földgáz hasznosítható.

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

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 tovább 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.

5.2.1. Földgázellátás

A javasolt új beépítés energiaellátását a további tervezés során a tervezett energiahordozók kiválasztásáról hozott beruházói döntést követően, ha az energiaellátás alap energiahordozójának a földgáz választja, a ténylegesen meghatározott földgáz igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

A település földgázellátó hálózatának üzemeltetője az OPUS TIGÁZ Zrt. A városon belüli elosztás középnyomású hálózattal épült ki, az egyes ingatlanok bekötése is középnyomásról történik. A középnyomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni. A település már beépített területén a gázelosztó hálózat szinte valamennyi utcában megtalálható.



19. ábra: Gáz – E-közmű (<https://ekozmu.eepites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>)

A tervezett új beruházás termikus energiaigényét, ha kizárólag földgáz hasznosításával terveznék megoldani, akkor a tervezett fejlesztéssel érintett terület várható $59 \text{ nm}^3/\text{h}$ földgáz igényét a határoló utcákban haladó középnyomású hálózatról lehet ellátni új leágazó vezetékek kiépítésével. A feltáró úthálózaton ki kell építeni a középnyomású elosztóhálózatot, és mivel az elosztás középnyomáson történik, számolni kell helyi nyomásszabályozó elhelyezési igényével.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás-függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

5.2.2. Villamosenergia ellátás

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

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

A tervezett fejlesztéssel a kielégítendő prognosztizált villamosenergia többlet igény 400 kW.

A várható igényeket elsődlegesen a terület mellett haladó hálózatokról kell kielégíteni, annak esetleges kiterheltsége esetén kell a hálózat fejlesztését is megoldani. A hálózat fejlesztését elméletileg a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kellene megoldani. A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a tovább tervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni.



20. ábra: Villamosenergia – E-közmű (<https://ekozmu.eepites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>)

Az új beépítésű terület bekötését földkábeles csatlakozással kell kiépíteni. A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A javasolt napenergia hasznosítás lehetőségének időjárás függőségét figyelembe kell venni, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

5.3. Elektronikus hírközlés

5.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti szűkterületi központhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatörbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes hírközlés ellátásra, a kedvező távközlési és műsorvételi lehetőségre a vizsgált terület térségében a vezetékes szolgáltatók kiépített hálózati rendszere rendelkezésre áll. Az E-közmű nyilvántartása alapján a vizsgált területet északkeletről határoló utcákban a Magyar Telekom Nyrt, a Vodafone Magyarország, illetve a DIGI Kft. hálózata halad, kínálva a további építés lehetőségét.



21. ábra: Hírközlés – E-közmű (<https://ekozmu.eepites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>)

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

5.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

Új vezeték nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a településképi rendelet szabályozza.

5.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Tárnok területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A település térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások is kötelezik a beruházót. Az erre vonatkozó rendelet alapján az összesített energia igény legalább 25%-át helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. A tovább tervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Új beépítési területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége egyaránt biztosított. Aktív hasznosításra a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napkollektorok és naperőmű panelek a lakóépületek tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelésének tervezésénél ennek igényét is figyelembe kell venni.

Az új beruházásoknál a napenergia passzív hasznosítására is van lehetőség, amely az épületek energiatudatos tervezésével, az épületek tájolásával, energiatakarékosságot szolgáló építészeti elemek alkalmazásával érhető el.

Ahogy a javasolt energiaellátásnál is rögzítésre került, az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a teljes közműellátás követelménye, ez esetben a földgázellátás kiépítése, bekötése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés egyenrangú termikus energiaellátási igény, s a hűtési célú energiaigényt legkedvezőbbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

5.5.A közművesítés költségbecslése

	Tervezett mennyiség	Mennyiség Egység	Egységár (ezer Ft)	Becsült költség (nettó e Ft)
Vízellátás				
Vezeték fektetés és műtárgyai	284	fm	44	12496
Szennyvíz elvezetés				
Gravitációs csatorna	284	fm	63	17892
Csapadékvíz elvezetés				
Burkolt árok/csatorna	270	fm	78	21060
Villamosenergia ellátás				
KIF földkábel létesítés	275	fm	54	14850
Út világítás (köz- és tér-)	280	fm	54	15120

Megjegyzés:

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

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 tervezési területtől nyugatra húzódó, jelentős ökológiai értékekkel rendelkező Benta-patak menti területsáv védelmére. Ennek érdekében biztosítani kell, hogy a beruházás helyszínéről sem szilárd, sem folyékony, sem légnemű szennyezőanyag ne juthasson a patak-menti területre. A patak és a parti sáv védelmét szolgálja a javasolt módosítás során a patak mellett 20 méter szélességben tervezett zöldterület kialakítása, amely a hatályban lévő településrendezési eszközökben a tervezési területtől északnyugatra található sportpályától északnyugat felé is folytatódik, védőerdőként szabályozva. A tervezett közkert háromszintes növénytelepítéssel, őshonos fajok alkalmazásával valósítandó meg az építési beruházással egy időben. A zöldterületen egy játszótér megvalósítása is tervezett, amely a területen megvalósuló lakásokba beköltöző családok és a környező lakosság számára nyújt kedvező szolgáltatást.

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 hálózatnak sem. 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 módosításokkal érintett területen belül a lakóterületként kijelölt telkeken a kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány 50%, a településközpont vegyes terület telkein pedig 30%. A tervezési területen létrejövő telkek 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 beruházás tömbjében a terület délnyugati határán húzódó Benta-patakhoz közelebbi részeken kerüljön kialakításra az előírt zöldfelületi fedettség többsége és itt kerüljön felhasználásra a jobb környezeti hatásfokú növénytelepítés (pl. többszintes fa- és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok stb.).

A tárnoki 1629-es és 1646-os hrsz.-ú ingatlanok területén megvalósításra kerülő kb. 54 lakás a lakosságszámot kb. 190 fővel növeli meg. Ez nem feltétlenül más településekről való beköltözést jelent, egy része biztosan Tárnok egyéb területeiről várható. A lakásszám növekedése és a tervezett egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményeznek, hiszen a beruházás egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg, mivel a tárgyi két földrészlet a mai állapotában egy ideiglenes sportterületként használt gyepterület. 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 ideiglenes focipályaként hasznosított területen kialakításra kerülő épületek és zöldfelületek esztétikus megjelenése miatt a tervezett lakó- és közösségi épületek beleillenek majd a

környezetbe, hiszen a területtől délkeletre intézményterület, északkeletre és a Benta-patak túloldalán családiházas beépítésű lakóterületek figyelhetők meg.

Számolni kell azonban a beköltöző lakosság és a tervezett egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb létesítmények által keltett gépjármű forgalommal, amelyek közül a lakóépületek forgalma elsősorban a reggeli és délutáni órákban jelent majd forgalomnövekedést a környező utcákban, az intézményeket pedig a köztes időszakban látogatják, így a forgalom-terhelés a nap különböző időszakaiban eloszlik. Mivel a terület közel fekszik a település egyik főútját képező Rákóczi úthoz, ezért az egyik oldalon lakóépületekkel beépített Radetzky Jenő sétányt csak minimális mértékben érinti a forgalomnövekedés és a keletkező forgalom várhatóan nem jelent majd elviselhetetlen mértéket.

Az épületek megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira is. Ezt szolgálja a napelemek tervezett alkalmazása, 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, 1629-es és 1646-os 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.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

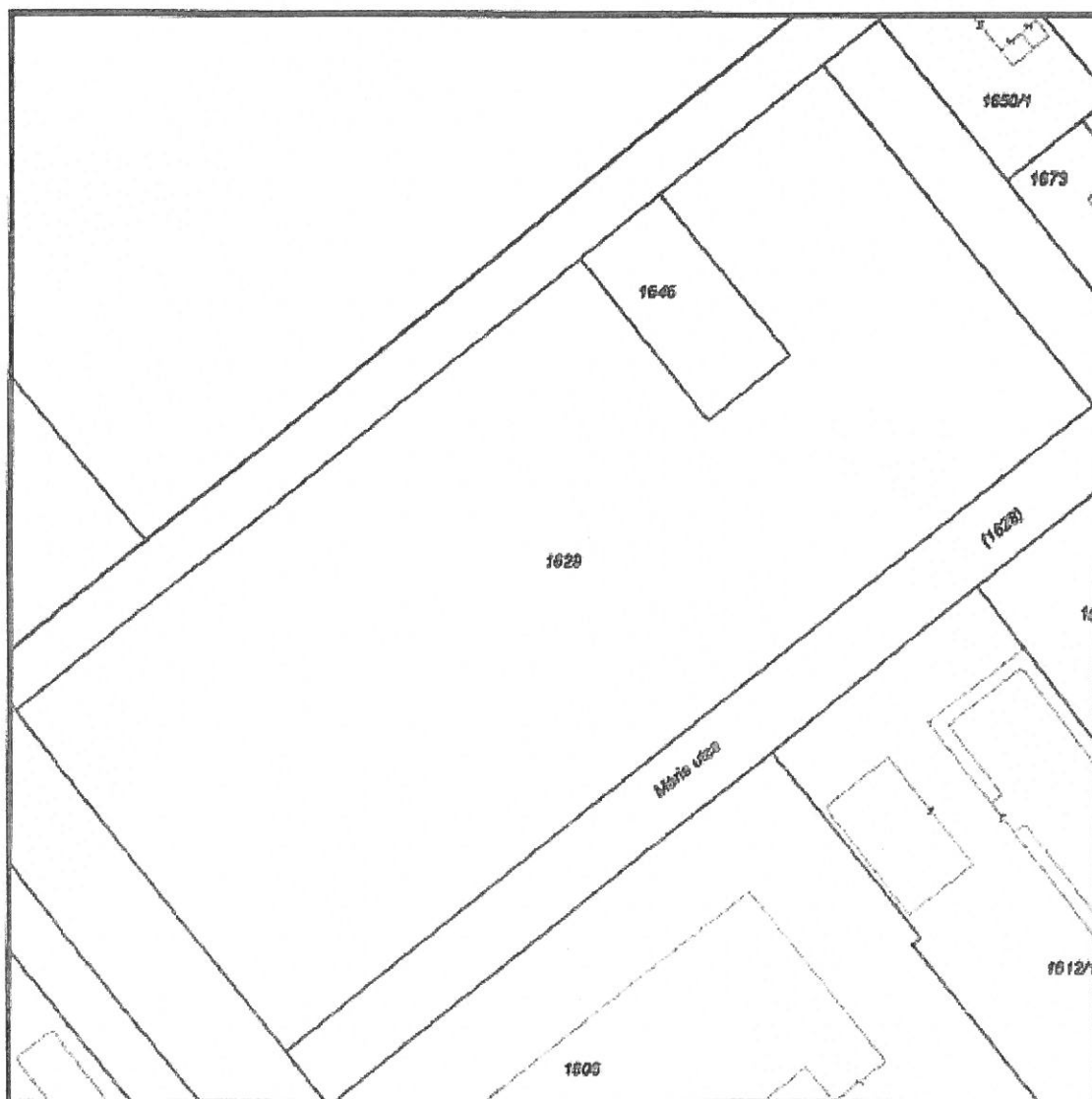
2022.03.30 13:09:11

Helyrajzi szám: TÁRNOK belterület 1629

Megrendelés szám: 7/1349/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térképszám: 26987790002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

2. számú melléklet: Tulajdoni lapok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fest Megyei Kormányhivatal
Hrd 2030 Hrd, Hrd 24, 2031 Pf 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatok
Képződés száma: 30005/10752/2022
2022.03.30

Nem hiteles tulajdoni lap
Balterület 1646 helyrajzi szám

Sektor: 61

I. Az ingatlan adatai:		terület		terület	
alrészlet adatai		ha m2		ha m2	
számlási ág/hibát megnevezés/		mín. a		mín. a	
Kivett központi terület		0		0,00	
2. tulajdoni kényad: 1/1		0		0,00	
bejegyzés határonak, árkezesi idő: 9117/1939.12.16.					
jegyzés: adószámla					
jogállás: tulajdonos					
név: Grangák Gyula					
sz. név: --					
cím: --					

Nem hiteles tulajdoni lap

II. A tulajdoni lap adatai:		terület		terület	
alrészlet adatai		ha m2		ha m2	
számlási ág/hibát megnevezés/		mín. a		mín. a	
Kivett központi terület		0		0,00	
2. tulajdoni kényad: 1/1		0		0,00	
bejegyzés határonak, árkezesi idő: 9117/1939.12.16.					
jegyzés: adószámla					
jogállás: tulajdonos					
név: Grangák Gyula					
sz. név: --					
cím: --					

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Post Megyei Kormányhivatal
1052 Budapest, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatok
Nyilvántartási szám: 90805/1875 1/2022
2022. 03. 30.

Tárgy: **Beltérület** 1629 helyrajzi szám

Szektor: 61

2022. március 30-án a 1629 sz. "földhivatali adatok"

18282

1. Az ingatlan adatai:
alapszám: 1629/1629
származási Ajánlati megnevezés:

min. e

terület: 1.0470
hasznosított terület: 0.0000
terület: 1.0470
hasznosított terület: 0.0000

2. Helyi önkormányzatok adatai

18282

1.0470

3. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyzés határozat, érkezési idő: 05279/2000.07.06

jogtul: adószáma:

jogtul: tulajdonos

név: 18282

száma: 1951

a.név: 18282

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Mária út 1/A 6/6

4. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyzés határozat, érkezési idő: 05279/2000.07.06

jogtul: adószáma:

jogtul: tulajdonos

név: 18282

száma: 1951

a.név: 18282

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Mária út 1/A 6/6

5. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyzés határozat, érkezési idő: 05279/2000.07.06

jogtul: adószáma:

jogtul: tulajdonos

név: 18282

száma: 1951

a.név: 18282

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Mária út 1/A 6/6

6. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyzés határozat, érkezési idő: 05279/2000.07.06

jogtul: adószáma:

jogtul: tulajdonos

név: 18282

száma: 1951

a.név: 18282

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Mária út 1/A 6/6

18282

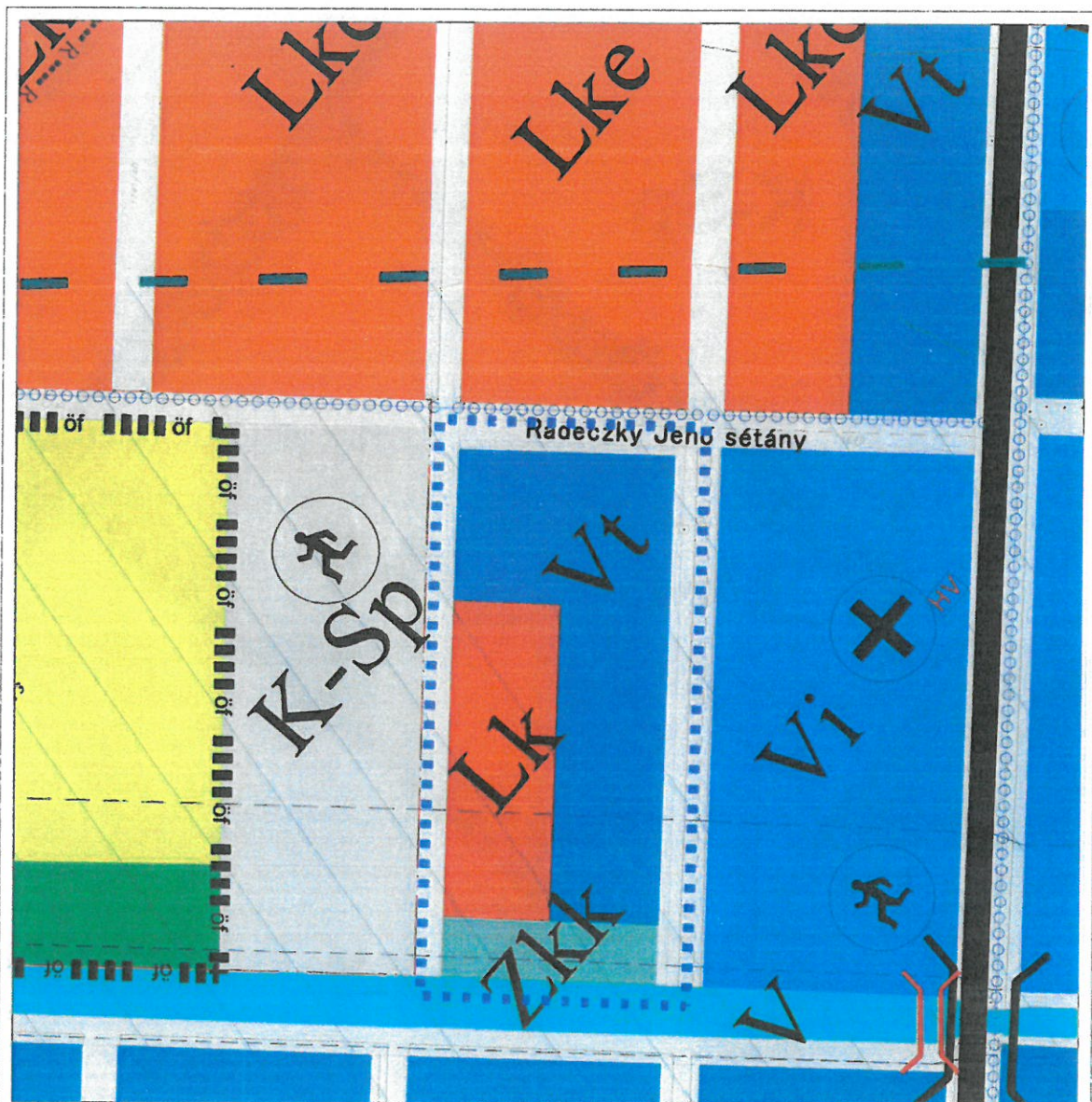
18282

18282

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3. számú melléklet: Településszerkezeti tervjavaslat



JELMAGYARÁZAT

■ ■ ■ ■ ■ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

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

TÁRNOK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA

2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.

TEL : +36 20 9369 607

TÁRNOK TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINÉK A RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
A 1629-ES ÉS 1648-OS HÍRSZ-Ú INGATLANOKRA VONATKOZÓAN

M=1:2000

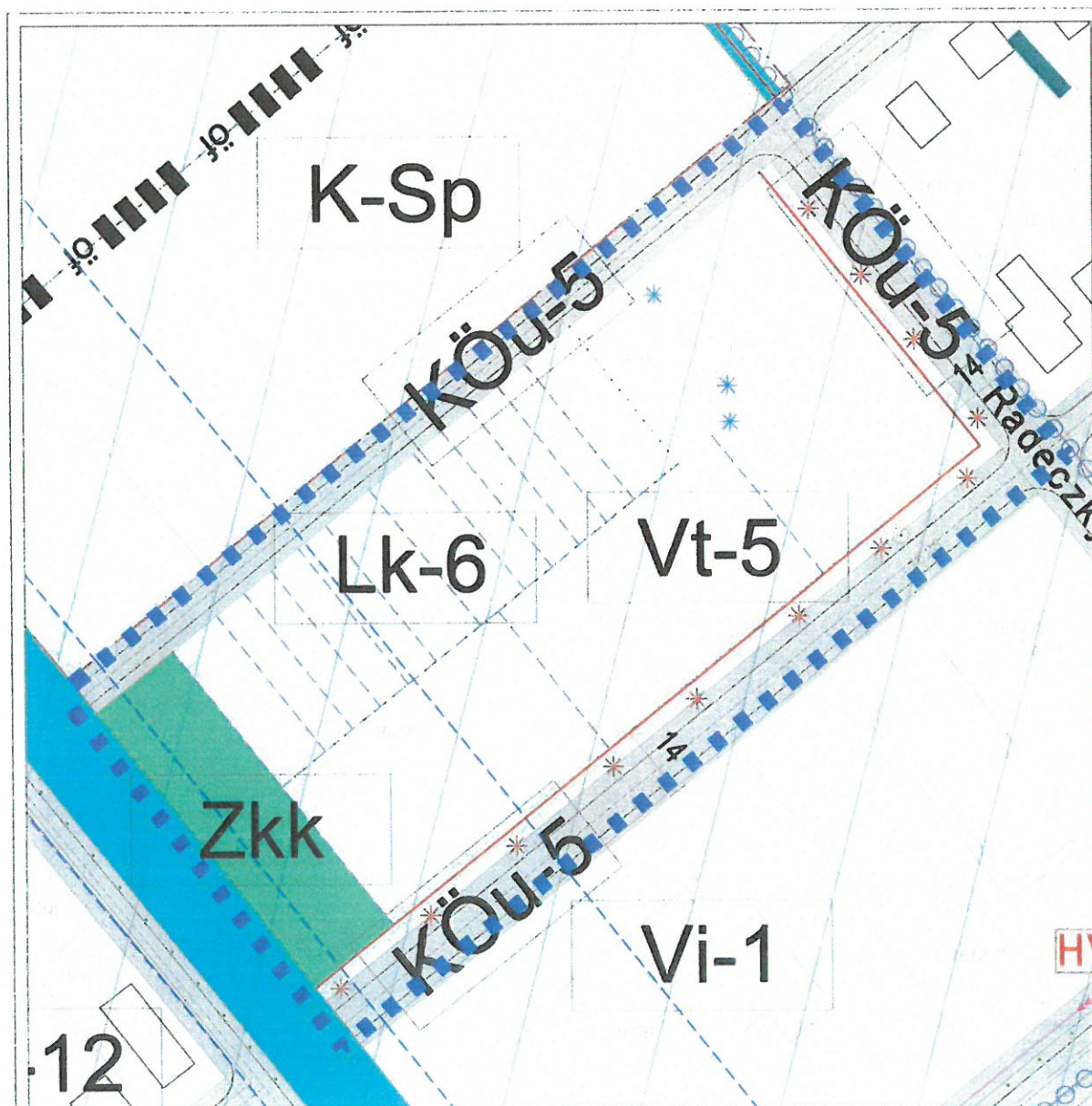
2022. március hó

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVJAVASLAT

TSZT-2-M/2022.

Tervező:
Dr. Várhelyi Zoltán
TT-1.10.07/13

4. számú melléklet: Szabályozási tervjavaslat



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség %	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
Épületmagasság (m)	Kialakítható legkisebb telkesület (m ²)	Kialakítható legkisebb telkesület (m ²)

O.S.Z.Z.K

OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADON ÁLLÓ, ZÁRTSORÚ, KIALAKULT BEÉPÍTÉSMÓD

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Különleges sportterület

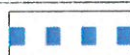
K-Sp	SZ	30	60
	6,0 (18,0°)	30000	100

Településközpont vegyes terület

Vt-5	SZ	50	20
	10,5	1500	30

Kisvárosias lakóterület

Lk-6	Z	40	40
	7,5	200	6



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

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

A TERV CSAK A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL.
A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK 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: 06-23-367-493
M=1:1000	2022 március hó
TÁRNOK NAGYKÖZSÉG	SZT-M-2/2022.
TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, 2020.	
MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV	
Településrendezés: Dr. Gábor M. János	Környezetrendezés: Vár, Csár: Gázellátás: Elektromos: Hűtés/űtés:

6. számú melléklet: Beépítési tervjavaslat

