



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

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2022. december 15-i ülésére

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

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 korábban már döntés született, amely után a támogatott kérelmek előkészítése elkezdődött.

Az egyik kérelemmel kapcsolatosan új kérelem érkezett be, mely a korábbi kérelemhez viszonyítva jobb megoldást vázol a terület problémájára ezért indokolt a korábban elfogadott kérelmekkel tárgyalni illetve az építési szabályokat a kérelmekre vonatkozóan egyben kezelni amennyiben támogató döntés születik.

A kérelem az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

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

- 1.) **dr. Kelemen Tibor** által 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

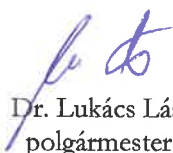
A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Főépítész

Irattár

Tárnok, 2022. december 7.


Dr. Lukács László
polgármester

Törvényességi felügyelet:


Dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző

Tárgy: Javított tervdokumentáció

Feladó: "Tibor Dr. Kelemen" <dr.tiborkelemen@gmail.com>

Dátum: 2022. 10. 24. 15:37

Címzett: polgarmester@tarnok.hu

CC: foepitesz@tarnok.hu, Németh <geshdog@gmail.com>

Tisztelt Dr. Lukács László Polgármester Úr!

A korábban Önök részére megküldött településrendezési tervezetek minimálisan javításra kerültek a Tárnok 015/17 hrsz. ingatlan kapácsán, így a javított tervdokumentációt a mellékleteivel együtt csatolom az Önök részére.

Mindezek alapján kérjük a Tisztelt Polgármester Urat, hogy az ingatlannal kapcsolatos kérelmünket - a csatolt dokumentumok alapján - napirendre tűzni és azt soron kívüli eljárásban elbírálni szíveskedjenek.

Tisztelettel,

Dr. Kelemen Tibor
ügyvéd

— Mellékletek: —

at+geod.pdf	71,6 KB
övezetek területe.pdf	67,3 KB
beépítettség számítás.xlsx	15,7 KB
at+SZT kivágatok.pdf	393 KB
övezetek, épületek.pdf	86,8 KB
övezetek, épületek légifotóval.pdf	1,8 MB
Településrendezési javaslat, Tárnok 015-17 hrsz 2022 10 20.pdf	242 KB

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT A TÁRNOKI 015/17 HRSZ-Ú TELEK ÉPÍTÉSJOGI HELYZETÉNEK RENDEZÉSÉRE

Németh László, a tárnoki 015/17 hrsz-ú telek tulajdonosa azzal a kérrrel kereste meg cégünket, hogy tegyük településrendezési javaslatot a telken kialakult beépítettség építésjogi helyzetének rendezésére úgy, hogy a telek Kb-Á jelű különleges beépítésre nem szánt övezetben fekvő része kerüljön át a telek kisebb részére meghatározott, K-Sá jelű különleges, speciális állttartó, beépítésre szánt övezetbe.

Németh László bemutatta Tárnok Nagyközség Önkormányzatának 36/2021. (V.17.) számú határozatát, amelyben támogatta azt a HÉSZ módosításhoz benyújtott kérelmet, amely szerint a telek teljes egésze kerüljön K-Sá övezetbe.

Bemutatta továbbá a PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya Építésügyi Osztályának érdi hivatalában kiadott, PE/ETDR-EP/2407-16/2020 számú határozatát (továbbiakban Éphat határozat), melyben egyes épületek bontására, és egyes melléképítmények áthelyezésére kötelezi a tulajdonost. A határozat részletesen ismerteti a telken álló épületeket és melléképítményeket, egy térképvázlaton beszámozott építmények sorszáma hivatkozva.

A településrendezési javaslat elkészítse megkívánta, hogy geodéziai felmérés alapján lehessen beépítettséget számolni és előkert, oldalkerti távolságokat megítélni. Ezért a tulajdonos elkészíttette a területen lévő építmények geodéziai felmérését, (amely azonban a bontásra ítélt építmények adatait nem tartalmazza.)

Az ingatlannyilvántartási adatok és a geodéziai mérések felhasználásával előállítottunk egy vizsgálati alaptérképet, amelyen a főbb településrendezési vizsgálatokat el lehetett végezni.

A vizsgálat megállapításai az alábbiak:

1. A 015/17 hrsz-ú telek területe a földkönyv szerint 40.642 m².
A 015/17 hrsz-ú telek ingatlannyilvántartási térképen lemerít területe 39.992,7 m². A kettő különbözete 649 m², amennyivel kisebb területet határoz meg a térkép.
E térképezési hiba javítása a földhivatalnál elvégzendő! Ez a feladat független a jelen településrendezési javaslattól.
2. A geodéziailag bemért kerítés a 016/1 hrsz-ú közterülettel közös telekhatárnál hátrébb van húzva, a 015/23 hrsz-ú közterületnél a telekhatáron halad. A 015/24 hrsz-ú telekkel közös határnál adódik a fent bemutatott területeltérés, ahol a kerítés megközelítően (~70 cm eltéréssel) a 40.642 m² nagyságú terület szélén húzódik, ~4,1 m távolságra az ingatlannyilvántartási térképen jelölt telekhatártól, vagyis a 015/17 hrsz-ú telekhez keríti a fent említett 649 m² különbözetet.
3. A vizsgálati alaptérképet a hatályos Szabályozási tervvel összevetve megállapítható, hogy a Szabályozási terven is ábrázolt, telken belüli alrészlet határok pontosan illeszkednek a földhivatali térkép alrészlethatáraihoz, ez alapján látható, hogy a Szabályozási terv a 015/24 hrsz-ú telek felé eső oldalon az övezethatárt a 40.642 m² nagyságú terület szélén jelöli ki.
4. A Szabályozási terv a telek területén három övezetet állapít meg: K-Sá jelű építési övezetet, Kb-Á jelű beépítésre nem szánt övezetet és Ev jelű véderdő övezetet. A telek déli végénél közterület szabályozás érinti. Az egyes övezetek és a kiszabályozott közterület területi kiterjedéseit az *Övezetek a 015/17 hrsz-ú telken belül* című tervlap és a területszámítást tartalmazó táblázat bemutatja. Ez a tervlap a telek előkertjét és oldalkertjét is feltünteti az OTÉK és a HÉSZ előírásai alapján, az Éphat határozattal összhangban. Az oldalkertet a földhivatali térképen jelölt telekhatártól számítva jelöli, ami a földhivatali térképi nyilvántartás javítása után változhat.
Az oldalkertek jelölésével kapcsolatban meg kell jegyezni azt is, hogy az Éphat határozat az övezethatárnál nem határoz meg oldalkertet. Az övezethatáron átnyúló épületrészeket az egyes övezetekben figyelembe vehetőnek tekinti. Ezért a tervlap sem jelöli az övezethatárnál az oldalkertet.

5. Az építményeket részben tartalmazza a földhivatali térkép, részben a geodézia mérés alapján kerültek a vizsgálati alaptérképre. A be nem mért építményeket az Éphat határozatban megjelölt méretek és légifotó alapján ábrázolja az *Övezetek, épületek* című tervlap.
6. Az Éphat határozat részletesen bemutatja a szabálytalanul álló építményeket, és ezek közül kiválogatja a 10 éven belül épült építményeket. Ezeket érintik a bontási, az áthelyezési valamint a fennmaradási engedély beszerzésére vonatkozó kötelezések. Az *Övezetek, épületek* című tervlap ezeket piros színnel jelöli.
7. A tulajdonos az északnyugati oldalkertben álló szabálytalan építmények (1,2,3,4 bővítménye, 5) bontását vagy áthelyezését el kívánja végezni.
Az építési helyen belül engedély nélkül épült, 10 évnél fiatalabb épületeket (15. 19. 20. 29. számú építmények) azonban szeretné jogszerűvé tenni.
Figyelembe véve az építési helyen belülre történő áthelyezéseket, valamint azt, hogy a kutyakennel és a trágyatároló nem épület, tehát a beépítettség mértékébe nem beszámítandó, ki lehet számolni az egyes telekrészek beépítettségét. (Számítási táblázat mellékelve!)
8. A K-Sá övezetbe eső telekrész az ott megengedett 15% beépítettséghez képest túlépített. Ezért ítélte bontásra az Éphat határozat a 15. 19. és 20. számú, 10 évnél fiatalabb épületeket.
9. A Kb-Á övezetben a kialakult beépítettség a megengedett beépítettséget nem lépi túl. A 29. számú épület a Kb-Á jelű övezetben áll és ott a fennmaradása engedélyezhető.
10. Az Ev övezetben épület elhelyezése a HÉSZ szerint nem megengedett, ezért az övezetbe benyúló épületrész szabálytalan. Az Ev övezetben történik továbbá a telken belüli közlekedés a bejárattól az épületekig.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a Kb-Á övezetbe eső telekrész átsorolása K-Sá övezetbe nem szükséges. A település szempontjából nem is lenne szerencsés, mert az új beépítésre szánt terület kijelölésnek a magasabb szintű területrendezési tervben meghatározott, korlátozott lehetőségét vonná el.

Javaslat:

1. K-Sá övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének felemelése 30%-ra. Ezzel együtt a legkisebb zöldfelület mértékének felülvizsgálata is szükséges lehet. (Fenti vizsgálatok erre nem tértek ki.)
2. Oldalkertre vonatkozó szabály beillesztése a HÉSZ-be: K-Sá és Kb-Á övezet határán az oldalkert mérete/ épület telekhatártól mért távolsága 0 m.
3. Olyan Ev övezet meghatározása, amelyben a fedett nyitott tároló elhelyezése 2% mértékéig valamint az út kialakítása megengedett.
4. A 015/24 hrsz-ú telek felé eső oldalon 10 méter széles, kötelezően beültetendő sáv meghatározása részben azon a területen, ahol a telekterület különbözet adódik, részben a jelenlegi oldalkertben.
5. Településrendezési szerződés megkötése a tulajdonos és az Önkormányzat között, amelyben a tulajdonos kompenzációként vállalja a közterületnek kijelölt telekrészek átadását az Önkormányzatnak telekalakítás útján és a kerítés áthelyezésével.

Budapest, 2022. október 20.



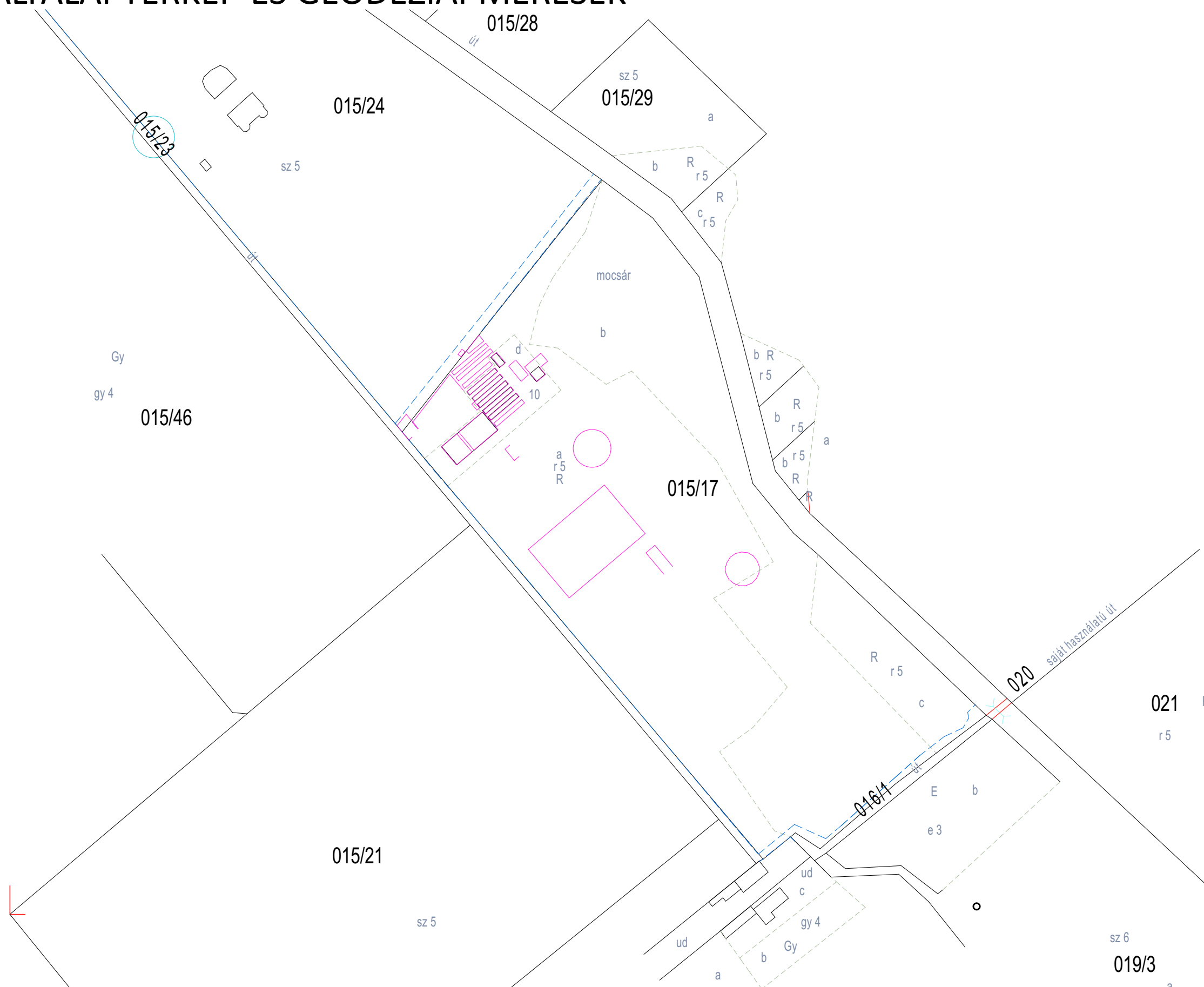
Kálmán Kinga
okl. építészmérnök, településrendező szakmérnök
kamarai névjegyzéki szám: TT1-13-0776

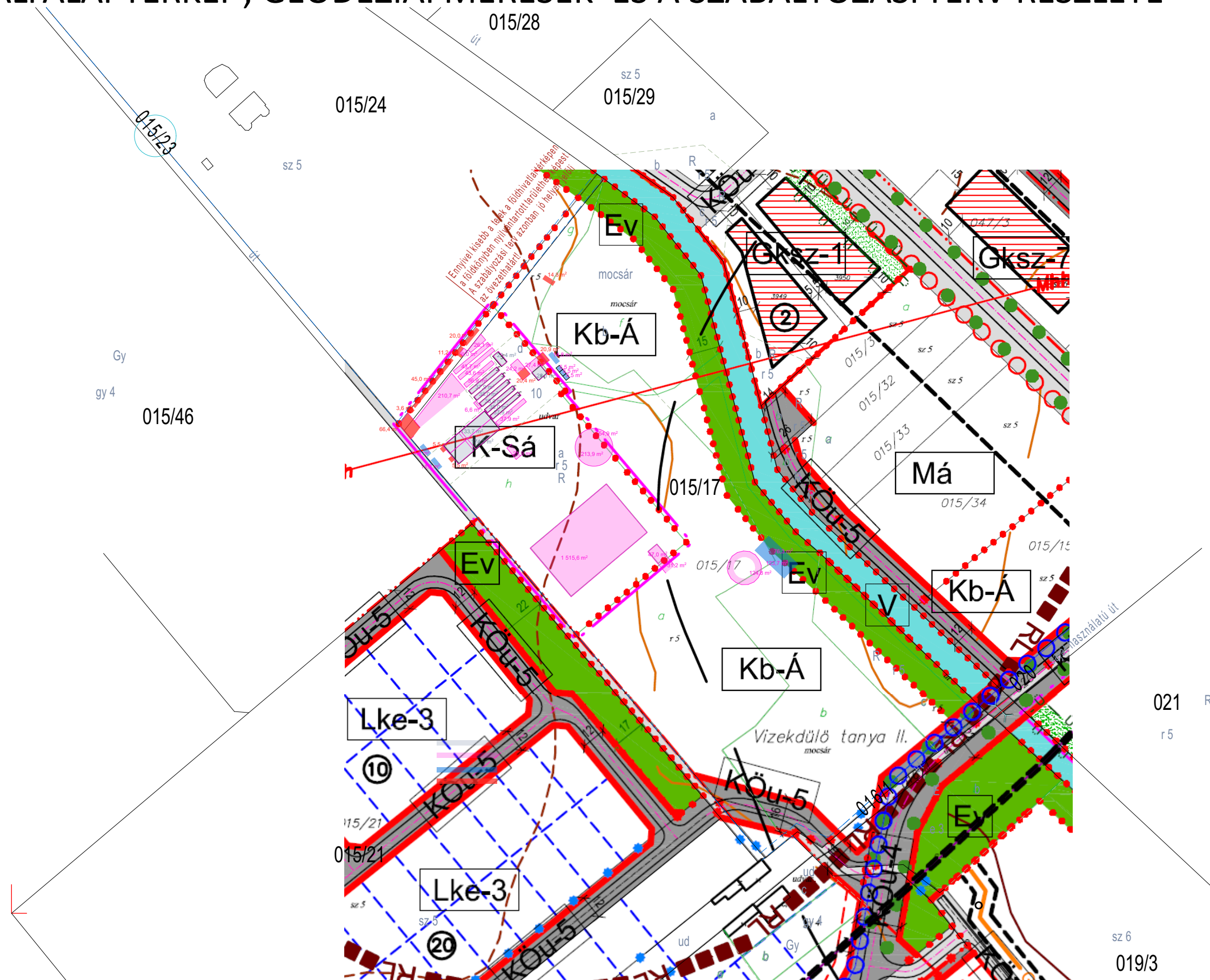
EKO Építész Kft
1015 Budapest, Csalogány u 6-10. VI./251.

mobil: 06 30 228 0264
e-mail: kalmankinga.eko@gmail.com

FÖLDHIVATALIALAPTÉRKÉP ÉS GEODÉZIAI MÉRÉSEK

M=1:2000





ÖVEZETEK A 015/17 HRSZ-Ú TELKEN BELÜL

M=1:2000



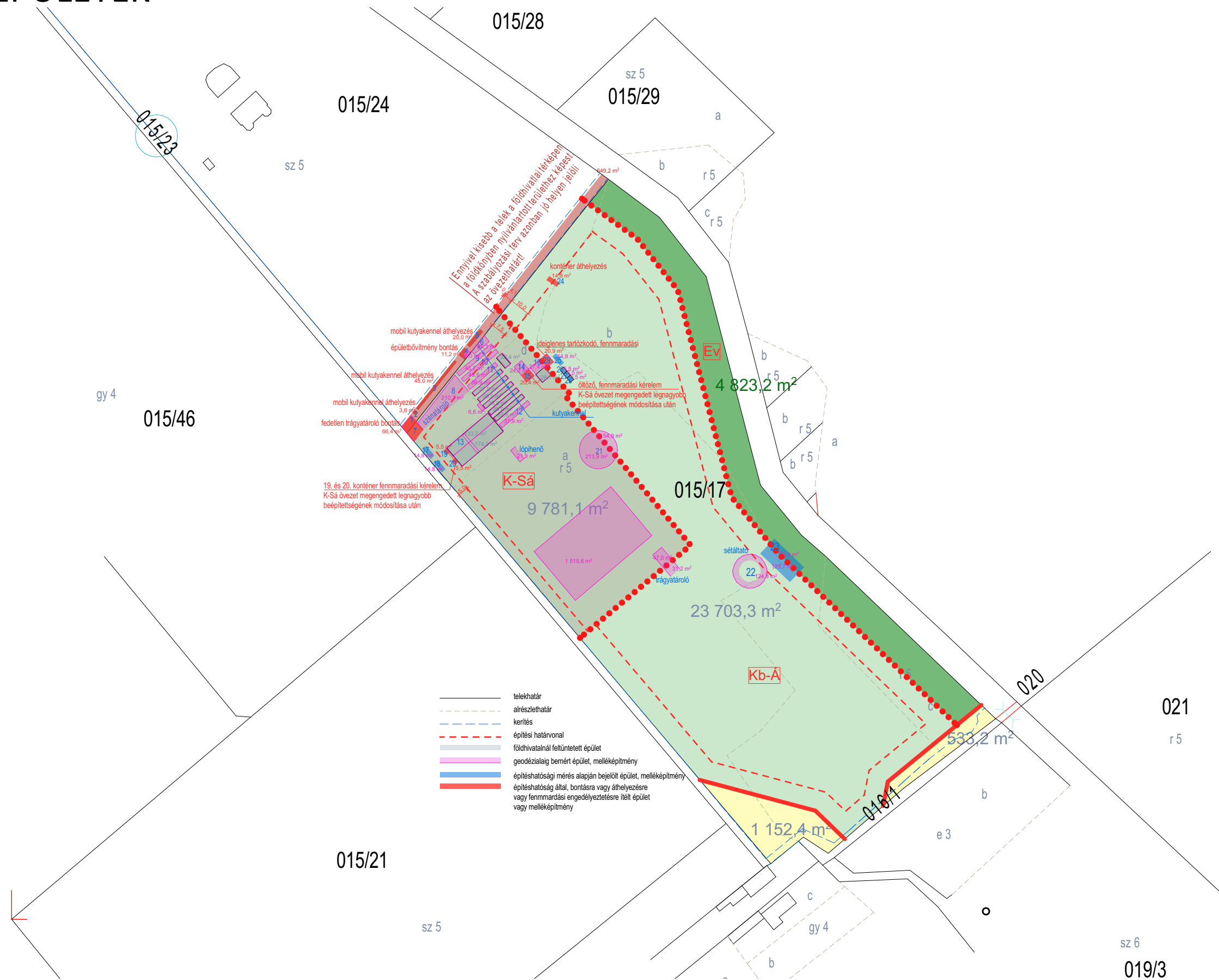
ÖVEZETEK, ÉPÜLETEK LÉGIFOTÓVAL

M=1:2000



ÖVEZETEK, ÉPÜLETEK

M=1:2000



	telken belüli 015/17 hrsz-ú telek területe m ²	övezetek SZT szerint	megengedett beépítettség az övezetben %	mért, számított beépítettség %	épület beépített területe	nem épület	ép hat sorszám
tul lap szerint	39 992,7	K-Sá	9 781,1				
különbözet	40 642,0						
térképezési hiba!	649,3						
				épület, építmény			
				földhivatalnál feltüntetve	308,0		13 istálló, a bővítése is 10 évnél régebbi
				földhivatalnál feltüntetve	22,4		épület
				földhivatalnál feltüntetve	37,9		kutyakennel
				földhivatalnál feltüntetve	38,0		kutyakennel
				földhivatalnál feltüntetve	38,0		kutyakennel
				földhivatalnál feltüntetve	38,0		kutyakennel
				földhivatalnál feltüntetve	37,9		kutyakennel
				éphas mérés alapján		3,6	2 kutyakennel áthelyezésre kerül építési helyen belülr
				éphas mérés alapján		45,0	3 kutyakennel áthelyezésre kerül építési helyen belülr
				éphas mérés alapján		11,2	4 tároló, bontásra kerül
				éphas mérés alapján		18,3	5 kutyakennel áthelyezésre kerül építési helyen belülr
				geod bemért		26,1	6 kutyakennel, oldlakertben áll, de 10 évnél régebbi
				geod bemért		38,6	1 és 7 trágyatároló bontásra kerül
				geod bemért	210,7		8 szénátároló, oldlakertben áll, de 10 évnél régebbi
				geod bemért		43,7	9 kutyakennel, oldlakertben áll, de 10 évnél régebbi
				geod bemért		43,6	10 kutyakennel, oldlakertben áll, de 10 évnél régebbi
				geod bemért		36,9	11 kutyakennel, 10 évnél régebbi
				geod bemért		37,9	12 kutyakennel, 10 évnél régebbi
				geod bemért	24,2		14 öltöző, 10 évnél régebbi
				geod bemért	20,4		15 öltöző, 10 évnél fiatalabb és a megengedett beépítettséget túllépi
				geod bemért	55,5		16 öltöző, 10 évnél régebbi
				éphas mérés alapján	14,8		17 konténer előkertben, 10 évnél régebbi
				éphas mérés alapján	14,8		18 konténer előkertben, 10 évnél régebbi
				éphas mérés alapján	5,5		19 konténer, 10 évnél fiatalabb, megengedett beépítettséget túllépi
				éphas mérés alapján	5,5		20 konténer, 10 évnél fiatalabb, megengedett beépítettséget túllépi
				geod bemért	213,9		21 körkarám, 10 évnél régebbi
				geod bemért	6,6		kutyakennelek mellett, 10 évnél régebbi
				geod bemért	21,9		lőpihenő
				geod bemért	1 515,6		csarnok
						47,0	trágyatároló, övezethatár mellett
				15	26,88	2 629,6	
Kb-Á	23 703,3			geod bemért	20,9		29
				geod bemért	54,9		21
						31,2	trágyatároló övezethatár mellett
				geod bemért	124,8		22 sétáltató, 10 évnél régebbi
				éphas mérés alapján	123,7		23 fedett, nyitott tároló
				éphas mérés alapján	14,8		24 konténer előkertben, 10 évnél fiatalabb, áthelyezésre kerül
				éphas mérés alapján	14,8		25 konténer, 10 évnél régebbi? (határozat ellentmondásos)
				éphas mérés alapján	5,5		26 konténer, 10 évnél régebbi? (határozat ellentmondásos)
				éphas mérés alapján	5,5		27 konténer, 10 évnél régebbi? (határozat ellentmondásos)
				éphas mérés alapján	5,5		28 konténer, 10 évnél régebbi? (határozat ellentmondásos)
				geod bemért	20,9		29 ideiglenes tartózkodó, 10 évnél fiatalabb, fennmaradási engedélyt kell rá kérni
				5	1,65	391,3	
Ev	4 823,2	0	1,58	éphas mérés alapján	76,3		23 fedett, nyitott tároló
közterület leadás szabályozási vonal szerint	1 152,4	0	0				
	533,2	0	0				
	39 993,2						