



**Tárnok Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

**Előterjesztés
A Képviselő-testület 2022 december 15-i ülésére**

Tárgy: Tárnok 013/18, 013/19, 013/22, 013/50, 013/51 és 013/52 hrsz-ú földrészletekre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása

Tisztelt Képviselő-testület!

Bukovszky András, mint meghatalmazott (továbbiakban: Beruházó) kereste meg Önkormányzatunkat a Tárnok, Sportcentrum feletti 013/18, 013/19, 013/22, 013/50, 013/51 és 013/52 hrsz-ú külterületi ingatlanok belterületbe vonása érdekében, mivel a jelenleg mezőgazdasági művelésű területek fejlesztésének, számos jogi akadálya van, ami a készülő beruházásokat ellehetetleníti. A szántó művelési ágú telkeket összközműves lakóház építésére alkalmas ingatlanokká kívánják alakítani.

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

A benyújtott tanulmánytervet átvizsgálva az alábbi észrevételeket teszem:

- 1.) A jelenlegi Lke-3 és Lke-7 jelű építési övezetből új Lke-11 jelű építési övezetbe sorolja át (a tanulmányterv 25. oldalán részletesen látható) A két övezetből egy új övezet lesz az alábbi paraméterekkel:
beépítési mód: oldalhatáron álló, kialakítható legkisebb telek nagyság 700 m², kialakítható legkisebb telekszélesség 15m, legkisebb zöldfelületi arány: 50%, legnagyobb beépítettség: 30%, épületmagasság: 7,5m.
A beépítési paraméterek közül: a kialakítható legkisebb telekszélesség 15 m túl kevés, itt minimum 18 m szükséges, a 7,5 m-es épületmagasság pedig túl nagy, mert ebben az esetben 3 szintes, magas épületet is lehet építeni. Az oldalhatáros építési módnál, a telekhatártól 1 m-re lehet építeni, ezért a szomszéd 7,5 m magas falat látna. Javasolt épületmagasság méret 6,0 m azzal a kikötéssel, hogy az oldalhatáron álló épület. Oldalhatáron álló homlokzat magassága 5,5m-nél nem lehet magasabb.
- 2.) a tanulmányterv alapvetően 013/45 hrsz-ú kivett közutat hosszan elhúzza a sport centrum felé azzal az indokkal, hogy a keresztet, műtárgyat és a meglévő 5 db rossz helyen lévő villanyoszlopot kikerülje. A tanulmányterv 13. oldalán lévő útelhúzás (2013 márciusában tervezték) a jó megoldás, hogy az út végén kerüli ki az előbbi építményeket, másrészt a sportcentrum épülete jelenleg 10,5 m-re van a jogi határtól, amely méret lecsökkenne 5 méterre, ami kevés.
- 3.) a tanulmánytervben a (17. oldal közepe) tervezők leírták, hogy a beépíthető lakások száma Vt-11 övezetben 5 db telek esetében $5 \times 14 \text{ db telek/egység} = 70 \text{ db}$ építhető, de a tulajdonosok csak 1-3 rendeltetési egységgel számolnak, ezért a tervben is csak 1-3 rendeltetési egység szerepel. Az Lke-11 övezetben hasonlóképpen számoltak, de itt is telkenként 2 db lakás elhelyezhető. Összesen jogszabály szerint tehát $70 + 37 \times 2 = 144 \text{ db}$ lakás helyezhető el, a tanulmány 47 db lakás elhelyezésével számol.
Kíváncsú, hogy minél kevesebb lakás épüljön, ezért a tulajdonosok elképzelését támogatom, de az építkezés szakaszában más befektetők is színre léphetnek, akik a profitmaximalizálás miatt maximális lakásszámot akarnak építeni, ezért a HÉSZ-ben is korrigálni kell az adott területen építhető lakások számát.
A lakás szám meghatározása azért fontos, mert a közművesítés igénye és az Önkormányzatot terhelő közszolgáltatások terhe magasabb lakásszám esetén magasabb költség.
Lakásegységek számát a HÉSZ előírása szerint kell meghatározni.

Tanulmány 26. o. láthatók a részletes számok, melyet 3-al szoroztunk meg és így bölcsődés korúak 6×3 , óvodáskorúak 6×3 és az iskoláskorúak 15×3 , összesen 81 fő gyermek növekedést jelent. Ezen felül jelentkezik egészségügyi szociális, igazgatási intézmények fejlesztése és annak költsége. Várható létszámnövekedés a fejlesztésnél: $144 \text{ lakás} \times 3,5 \text{ fő} = 504 \text{ fő}$.

Beruházó által kért HÉSZ módosítás folyamatában a későbbiekben hatóságok, állami szervezetek, közüzemi szolgáltatók és egyéb Önkormányzattól független felek vesznek részt. Ezekon egyeztetéseken fog eldőlni a kért módosítás támogatottsága.

A tanulmányterv 7. oldalán 5 db kérés szerepel a tulajdonosok részéről:

1. „Az ingatlanok jelenleg Lke-3 és Lke-7 kertvárosi építési övezetben vannak a jelenlegi HÉSZ szerint. E szerint a legnagyobb épületmagasság 5,5m illetve 5,0m. Az építési övezet módosítását kérjük, hogy a kétszintes épület építésének lehetősége biztosított legyen.”

Előbbiekben megválaszolásra került.

2. „A kialakítandó útra vonatkozóan kérjük, hogy a HÉSZ mart aszfalt burkolat készítésének kötelezettségét írja elő.”

Előzőleg más Beruházóval úgy állapodtunk meg, hogy aszfaltburkolatú szegélykövel, csapadékvízvezetéssel, közvilágítással rendelkező utat épít. Jelenlegi útfelújításaink során csak az aszfaltburkolat költsége 10.000.-Ft/m² volt és itt kb 4500 m² út felület van, akkor ennek a költsége év eleji áron 45 MFt-al terhelné az önkormányzatot.

A tanulmánytervben a 34. oldalon helyesen „4-5 méter szélességű aszfalt (esetleg térkő) útburkolat” szerepel. Saját költségén az aszfalt utakat a Beruházónak kell megépítenie.

3. „A Sport Centrum előtti önkormányzati út jelenleg Berki útnál lévő Kereszt és a szennyvízáttemelő irányába esik. Kérjük, hogy a Sport centrum előtti terület a fejlesztendő tárgyi telkekig közterület funkciót kapjon, amely a Sport centrum látogatóinak parkolási lehetőségét is biztosítaná.”

A Sport Centrum területét és az itt található épületet biztonsági okból védeni kell és elképzelhető, hogy ehhez zárt kerítést kell kiépíteni. Ebben az esetben nem lehet közterület a Sport centrum előtti terület.

Javasolom tehát, hogy az önkormányzati tulajdonú sportpálya ingatlan területét legfeljebb az útcsatlakozás kialakítása miatt érintesse a beruházás.

4. „Kérjük közbenjárásukat az ELMŰ-nél, hogy a Berki trafótól a Keresztig a meglévő légkábelen legyen biztosítva az elektromos áram. Fejlesztők vállalják, hogy a Keresztől földkábelen vezetik tovább az áramot a parcellázandó területre.”

Ez nem tőlünk függ, hanem az Elműtől, hogy a meglévő kábel kapacitása elég-e a terület elektromos ellátásához, illetve egyéb közútkezelői hozzájárulástól.

5. „A sajtóból értesültünk arról, hogy a Sport Centrum utáni területre az Önkormányzat Sportcsarnok és szabadtéri pályák építését tervezi. A Fejlesztők kérik az Önkormányzatot, hogy a Sport Centrum előtti út alatt húzódó közművezetékek mérete úgy kerüljön megtervezésre, hogy kapacitása az összes fejlesztendő területre számára elegendő legyen. A Fejlesztők kérik, a közművek lefektetésének és a mart aszfaltburkolat készítésének költségét a Fejlesztők és az Önkormányzat fele-fele arányban vállalja. A Fejlesztők a költségek felét vállalják.”

Az Önkormányzat jelenleg nem tervez Sportcsarnok és szabadidő pálya építést. Sportcentrum előtt építés alatt lévő közművezetékek csak bekötővezetékek melyek, csak a Sportcentrum épületét látják el. A teljes terület közművezetékeinek és útjainak az építése és tervezése a Beruházók feladata, figyelembe kell venni a további fejlesztéseket, költséget az Önkormányzat ebből nem tud átvállalni.

Az előbbieket figyelembe véve, a Beruházó által benyújtott tanulmányterv szerint, mely beruházás során szolgáltatások, munkahelyek fognak létesülni, ami a beruházás önkormányzati támogatását indokoltá teszi, azzal a feltétellel, hogy minden Önkormányzati infrastrukturális és egyéb terhet a Beruházó visel, valamint a tanulmánytervet a határozati javaslat szerinti feltételeket elfogadja.

A beruházó a szükséges Tanulmánytervet és Beépítési tervet elkészítette (továbbiakban: Tanulmányterv) (1.sz-ú melléklet).

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

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

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 013/18, 013/19, 013/22, 013/50, 013/51 és 013/52 hrsz-ú. ingatlanokkal érintett terület fejlesztésére

- 1.) a beruházó, Bukovszky András Iván meghatalmazott által benyújtott, a határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet és a beépítési tervet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése szerint az alábbi feltételekkel elfogadja:
 - 1.1. épületmagasság 6,0 méter lehet azzal a kikötéssel, hogy az oldalhatáron álló épület oldalhatáron álló homlokzatmagassága 5,5 méternél nem lehet magasabb. A kialakítható legkisebb telekszélesség 18 méter legyen;
 - 1.2. a 013/45 hrsz-ú út útelhúzása az eredetileg 2013. márciusában tervezettek szerint történjen, az önkormányzati tulajdonú sportpálya ingatlan területét legfeljebb az útcsatlakozás kialakítása miatt érintheti a beruházás;
 - 1.3. építhető lakásegységek számát a HÉSZ előírása szerint kell meghatározni;
 - 1.4. minden infrastrukturális és egyéb terhet a Beruházó visel.
- 2.) felhatalmazza a polgármestert, hogy a beruházóval egyeztetve a területrendezési szerződés részletes feltételeit dolgozza ki és terjessze azt a Képviselő-testület elé elfogadásra.

Határidő: 2023. január 31.

Felelős: Polgármester

Határozat végrehajtását végzi:

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Gazdasági és Pénzügyi Iroda/Vagyongazdálkodási csoport

A határozatról értesítést kap:

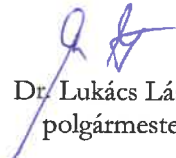
Polgármester

Gazdasági és Pénzügyi iroda

Vagyongazdálkodási Csoport

Irattár

Tárnok, 2022. december 8.


Dr. Lukács László
polgármester

Törvényességi felügyelet:


dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**A TÁRNOK KÜLTERÜLET, 013/18-AS, 013/19-ES,
013/22-ES, 013/48-AS, 013/50-ES, 013/51-ES, 013/52-
ES, 013/58-AS ÉS A 013/59-ES HRSZ.-Ú
FÖLDRÉSZLETEK TERÜLETÉRE**



2022. augusztus hó

Megbízó: Rozbora Andor, Bukovszki András és társai

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A TÁRNOK KÜLTERÜLET, 013/18-AS,
013/19-ES, 013/22-ES, 013/48-AS, 013/50-ES, 013/51-ES, 013/52-ES,
013/58-AS ÉS A 013/59-ES HRSZ.-Ú FÖLDRÉSZLETEK TERÜLETÉRE**

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ

Rozbora Andor
2461 Tárnok, Fő u. 53.

Bukovszki András
1054 Budapest, Báthory u. 20. ¼.

és társai

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

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 Zsoltné
Településrendezési vízi közmű tervezés - TV-T
Településrendezési energia közmű tervezés - TE-T
Településrendezési 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. augusztus 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	13
4.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	19
5.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI, INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE.....	28
5.1.	HUMÁN INFRASTRUKTÚRA	28
5.2.	KÖZLEKEDÉS	30
5.3.	KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETÉRTÉKELÉSE	35
5.4.	KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI FEJLESZTÉSI JAVASLAT	35
5.1.1.	VÍZI KÖZMŰVEK	36
5.1.1.1.	VÍZELLÁTÁS	36
5.1.1.2.	TÜZIVÍZ ELLÁTÁS	36
5.1.1.3.	SZENNYVÍZELVEZETÉS.....	36
5.1.1.4.	CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS.....	37
5.1.2.	ENERGIA KÖZMŰVEK.....	37
5.1.2.1.	VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	38
5.1.2.2.	FÖLDGÁZELLÁTÁS	38
5.1.2.3.	MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI	39
5.1.3.	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	39
5.1.3.1.	VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	39
5.1.3.2.	VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	40
5.1.4.	A KÖZMŰVESÍTÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE	40
6.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ .	41
7.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ...	43
8.)	MELLÉKLETEK.....	45

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 |
| 6. számú melléklet: | Telekalakítási javaslat |
| 7. számú melléklet: | Közmű és elektronikus hírközlés - Vízellátás |
| 8. számú melléklet: | Közmű és elektronikus hírközlés - Vízvezetés |
| 9. számú melléklet: | Közmű és elektronikus hírközlés – Villamosenergia ellátás |
| 10. számú melléklet: | Közmű és elektronikus hírközlés – Földgázellátás |
| 11. számú melléklet: | Közmű és elektronikus hírközlés – Elektronikus hírközlés |
| 12. számú melléklet: | Közlekedési létesítmények költségbecslése |

ÁBRAJEGYZÉK

1. *ábra: A Tárnok külterület, 013/18-as, 013/19-es, 013/22-es, 013/48-as, 013/50-es, 013/51-es, 013/52-es, 013/58-as és a 013/59-es hrsz.-ú földrészletek 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 tervezési területet feltáró 013/45-ös hrsz.-ú földút déli vége és a terület út felőli látképe*
5. *ábra: A sportpálya félig kész öltözőépülete, előtte a 013/45-ös hrsz.-ú földút, valamint a tervezési terület északi részének feltáró út felőli látványa*
6. *ábra: A 013/45-ös hrsz.-ú földút északi szakaszának képe a terület határán húzódó elektromos légvezetékkel déli irányból nézve, valamint a Berki út közelében található szennyvízáttemelő telep*
7. *ábra: A tervezési terület belterületbe vonáshoz készült vázrajza*
8. *ábra: A belterületbe vonáshoz készült területkimutatás*
9. *ábra: A 2013-ban készült beépítési tervjavaslat*
10. *ábra: A javasolt telekosztás a területen*
11. *ábra: Beépítési terv*
12. *ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti terve*
13. *ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti terve jelmagyarázatának releváns részei*
14. *ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti tervének módosító javaslata*
15. *ábra: Tárnok nagyközség SZT-M-2/2016 jelű szabályozási terve T-2 és T-5 jelű szelvényének kivágata - A helyi építési szabályzat 1. melléklete*
16. *ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási terve jelmagyarázatának releváns részei*
17. *ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervének módosító javaslata*
18. *ábra: A tárgyi terület ortofotós földhivatali nyilvántartása*
19. *ábra: A 013/45-ös hrsz.-ú földút Berki úti torkolatának és a szemből csatlakozó Kopolya utcának a korrekciós lehetőségei*
20. *ábra: A tervezési terület közlekedési szempontú megoldásainak (parkolás, gyalogos sétány, láthatósági szempontok) alternatív lehetőségei*
21. *ábra: A 15 méteres kiszabályozású aszimmetrikus kialakítású kiszolgáló út javasolt keresztmetszeti elrendezése gyalogos tengely figyelembevételével*
22. *ábra: A 12 méteres kiszabályozású kiszolgáló utak javasolt keresztmetszeti elrendezése esőkert szerű szikkasztó árokkal*
23. *ábra: A Berki út és a 013/45-ös hrsz.-ú földút találkozásánál található kereszt környezete és a művi érték talapzatán látható tábla*

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A TÁRNOK KÜLTERÜLET, 013/18-AS, 013/19-ES,
013/22-ES, 013/48-AS, 013/50-ES, 013/51-ES, 013/52-ES, 013/58-AS ÉS A 013/59-
ES HRSZ.-Ú FÖLDRÉSZLETEK 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, Hazatérők útja – Vereckei utca – a Sportpálya előtt húzódó utca – Berki út által határolt tömbben elhelyezkedő külterületi 013/18-as, 013/19-es, 013/22-es, 013/50-es, 013/51-es és a 013/52-es hrsz.-ú ingatlanokra, valamint a terület megközelítését biztosító 013/45-ös hrsz.-ú útra és a Sportpálya 013/58-as és 013/59-es hrsz.-ú ingatlanára terjed ki. A tanulmányterv az ingatlantulajdonosok által kialakításra kerülő lakóterület megvalósítása érdekében, a tervezett fejlesztés kapcsán a Településszerkezeti terv módosításának, valamint a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv övezeti besorolása és paraméterei felülvizsgálatának, valamint a feltáró utca vonala kiigazításának a 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 tárgyi területen az alábbi tulajdonosi elképzeléseknek megfelelő beépítést.

A tárgyi ingatlanok tulajdonosainak nevében kérem, hogy a folyamatban lévő HÉSZ módosítása során az alábbi kéréscinket szíveskedjenek figyelembe venni.

- Az ingatlanok jelenleg LKe-3, és LKe-7 kertvárosias építési övezetben vannak a jelenlegi HÉSZ szerint. Az előírt legnagyobb épületmagasság 5,5 m, illetve 5 m. Az építési övezettel módosítását kérjük úgy, hogy kétszintes épület építésének lehetősége biztosított legyen.
- Az kialakítandó útra vonatkozóan kérjük, hogy a HÉSZ mart aszfalt burkolat készítésének kötelezettségét írja elő.
- A Sport Centrum előtti önkormányzati út jelenleg a Berki útnál lévő Kereszt és a szennyvízátemelő irányába esik. Kérjük, hogy a Sport Centrum előtti terület a fejlesztendő tárgyi telkekig közterületi funkciót kapjon, amely a Sport Centrum látogatóinak parkolási lehetőséget biztosítaná.
- Kérjük közbenjárásukat az ELMŰ-nél, hogy a Berki trafótól a Keresztig a meglévő légkábelen legyen biztosítva az elektromos áram. Fejlesztők vállalják, hogy a Keresztől földkábelen vezetik tovább az áramot a parcellázandó területre.
- A sajtóból értesültünk arról, hogy a Sport Centrum utáni területre az Önkormányzat Sportcsarnok és szabadtéri sportpályák építését tervezi. A Fejlesztők kérik az Önkormányzatot, hogy a Sport Centrum előtti út alatt húzódó közművezetékek mérete úgy kerüljön megtervezésre, hogy kapacitása az összes fejlesztendő terület számára elegendő legyen. A Fejlesztők kérik, hogy a közművek lefektetésének és a mart aszfaltburkolat készítésének költségét a Fejlesztők és az Önkormányzat fele-fele arányban vállalja. A Fejlesztők a költségek felét vállalják.

A tulajdonosi szándék a 013/18-as, 013/19-es, 013/22-es, 013/50-es, 013/51-es és a 013/52-es hrsz.-ú ingatlanokon lakások, esetlegesen egészségügyi létesítmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek megépítése. A tervezett beruházás megvalósításához a hatályos településrendezési eszközökben már hosszú évek óta beépítésre szánt lakó- és településközpont vegyes terület kiszolgáló útja lehatárolásának minimális mértékű módosítása, valamint a lakóterületen egy új építési övezet kijelölésével a beépítési paraméterek módosítása szükséges.

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



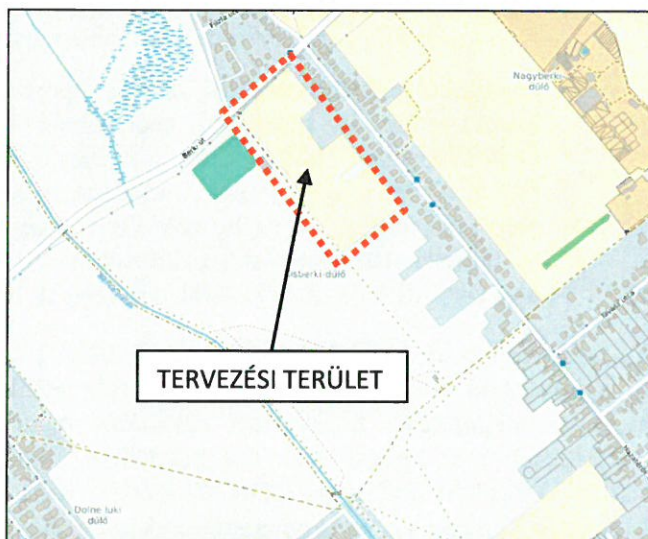
A tervezett módosítással érintett terület Tárnok Berki településrészétől délre, a belterület középső részén található, a település egyik fő útját képező Hazatérők útjától nyugatra. A települési gyűjtőútként funkcionáló Berki út képezi a tervezési terület északnyugati határát, míg az útra merőlegesen futó, a Sportpálya kiszolgálását biztosító földút jelen tervezési terület délnyugati határvonala.

1. ábra: A Tárnok, Hazatérők útja – Vereckei utca – a Sportpálya előtt húzódó utca – Berki út által határolt tömbben elhelyezkedő, jelen módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése Tárnok térképén

A területet északkelet felől kertes, családházak lakóteleksor határolja, amelynek telkei a Hazatérők útjára felfűzve helyezkednek el. Az itt álló lakóházak földszintes, sok esetben tetőtérbeépítéses épületek. Az északnyugati határon végig húzódó Berki út túloldalán a Berki nevű lakóterület figyelhető meg. A délnyugati határon futó utca másik oldalán a település egyik sportpályája található, amelynek területe elnyúlik egészen a Benta-patak vonaláig. Az út mellett a tervezett öltözőépület szerkezetkész torzója figyelhető meg. A 013/45-ös hrsz.-ú utca csupán a sportpálya délkeleti határáig vezet kőszórással erősített földútként, onnan dél felé az út nincs kiépítve, csak időszakosan mezőgazdasági gépek által használt. A területtől délkeletre és délnyugatra mezőgazdasági területek találhatók, amelyek a település kelet-nyugati irányú útja, a Vereckei út vonaláig egybe szántott területek.

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

A hat földrészletből álló tervezési terület jelenleg még beépítetlen, szántóföldi művelés alatt álló terület. A jelen módosítással érintett terület egy 2013 óta tervezett új lakóterület északnyugati részét képezi, így délkeleti határán további tervezett, még be nem épített, mezőgazdasági művelés alatt álló lakótelkek találhatók. A tárgyi ingatlanokon értékes növényállomány nem található, csupán a területtől északnyugatra húzódó Berki út mentén figyelhető meg fákból, cserjékből álló növényzet, és a Berki út felől a területbe benyúló telekrészek határain láthatók fás, bokros növényzások.



A tárgyi terület megközelítése a Berki úthoz csatlakozó, a sportpálya előtt vezető úton át lehetséges.

A tervezési terület sík, a környezetében futó utcák is közel vízszintes vonalvezetésűek.



3. ábra: A tervezési terület légifotója (Forrás: <https://www.google.com>)



4. ábra: A tervezési terület feltáró 013/45-ös hrsz.-ú földút déli vége és a terület út felőli látképe

A 013/45-ös hrsz.-ú földút mellett, a Berki úti csatlakozásnál épült meg egy szennyvízátemelő telep, amelynek kb. 10-12 m²-es területe egy fém kerítéssel körülhatárolt. E terület mögött indul délkeleti irányba egy kisméretű elektromos légvezeték, amely beton oszlopokon fut a tervezési terület délnyugati határán.

A szennyvízátemelő telep közvetlen szomszédságában egy 1938-ban készült kőkereszt áll tuják ölelésében, illetve részben takarásában.



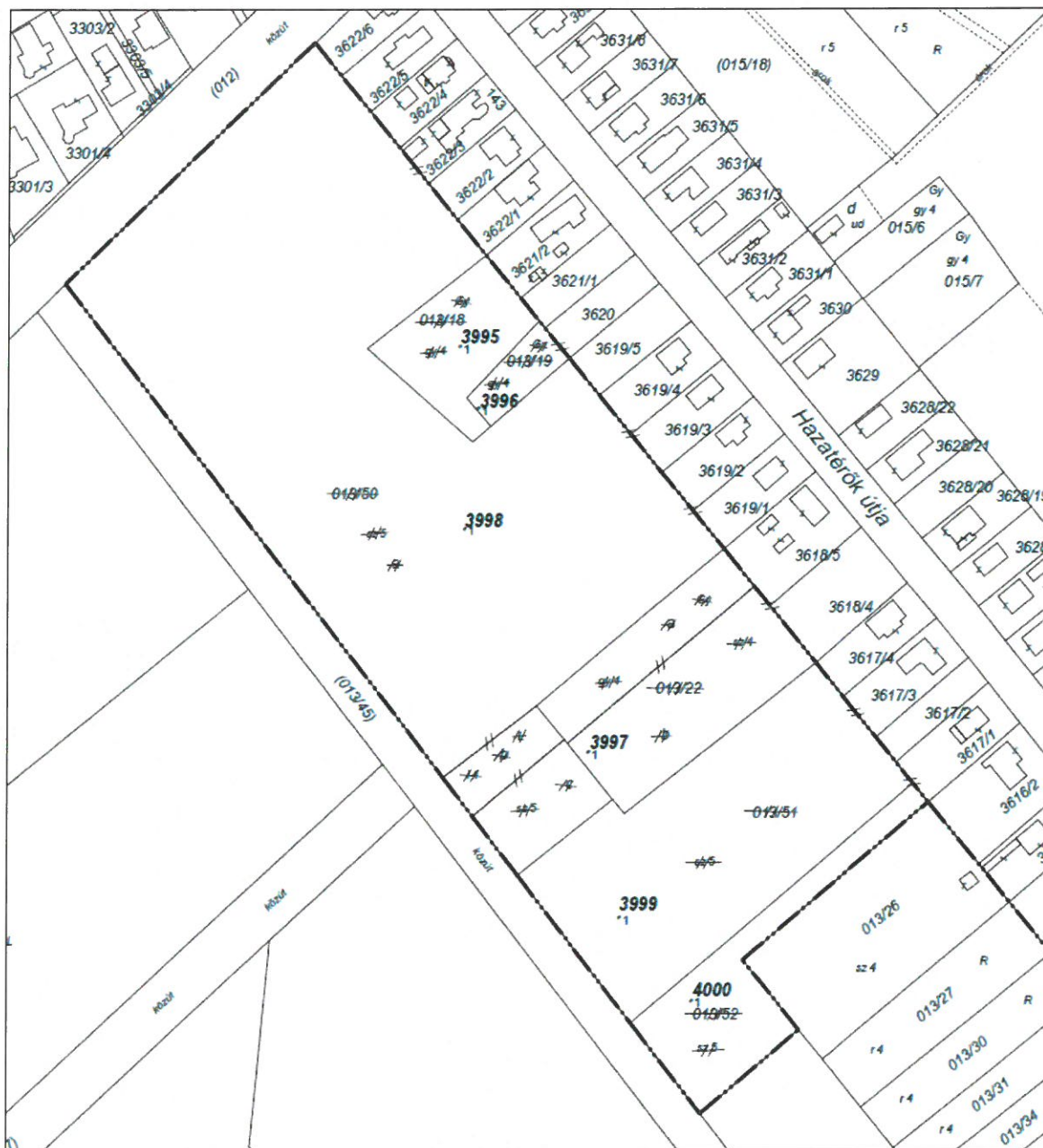
5. ábra: A sportpálya félig kész öltözőépülete, előtte a 013/45-ös hrsz.-ú földút, valamint a tervezési terület északi részének feltárási út felőli látványa



6. ábra: A 013/45-ös hrsz.-ú földút északi szakaszának képe a terület határán húzódó elektromos légvezetékkel déli irányból nézve, valamint a Berki út közelében található szennyvízáttemelő telep

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

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Tulajdonos	Megjegyzés
013/18	4. min. o. kert	2.099 m ²	2 magánszemély	
013/19	4. min. o. kert	567 m ²	4 magánszemély	
013/22	a. 4. min. o. gyümölcsös	1.669 m ²		
	b. 4. min. o. szántó	3.234 m ²		
	Összesen	4.903 m ²	1 magánszemély	
013/50	a. 5. min. o. szántó	29.045 m ²		
	b. 4. min. o. legelő	774 m ²		
	a. 5. min. o. szántó	1.290 m ²		
	Összesen	31.109 m ²	1 magánszemély	VezetékJog 768 m ² ELMŰ
013/51	5. min. o. szántó	8.704 m ²	1 magánszemély	Bányaszolg. jog MOL
013/52	5. min. o. szántó	2.880 m ²	1 magánszemély	Bányaszolg. jog MOL
A teljes tervezési terület összesen:		50.262 m ²		



7. ábra: A tervezési terület belterületbe vonáshoz készült vázrajza

TERÜLETKIMUTATÁS

a 013/18, 013/19, 013/22, 013/50, 013/51 és 013/52 helyrajzi számú földrészletek
fekvéshatár változásáról

M=1:2000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Külterület						Belterület						
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	A K	
	jel	műv.ága	min. o.				ha.m²	je l	műv.ága			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
013/18		kert	4	0.2099	2.77	3995		kivett beépítetlen terület		0.2099		
013/19		kert	4	0.0567	0.75	3996		kivett beépítetlen terület		0.0567		
013/22	a, b	gyümölcsös szántó	4 4	0.1669 0.3234	2.20 7.86	3997		kivett beépítetlen terület		0.4903		
				0.4903	10.06							
013/50	a, b, c,	szántó legelő szántó	5 4 5	2.9045 0.0774 0.1290	58.08 0.40 2.58	3998		kivett beépítetlen terület		3.1109		
013/51		szántó	5	0.8704	17.41	3999		kivett beépítetlen terület		0.8704		
013/52		szántó	5	0.2880	5.76	4000		kivett beépítetlen terület		0.2880		
Összesen				5.0262	97.82	Összesen:				5.0262	-	

8. ábra: A belterületbe vonáshoz készült területkimutatás

3.) BEÉPÍTÉSI TERV

A 013/18-as, 013/19-es, 013/22-es, 013/50-es, 013/51-es és a 013/52-es hrsz.-ú ingatlanokon már hosszú évek óta lakó- és településközpont vegyes terület kialakítása szerepel a településrendezési eszközökben. A területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és az említett két területfelhasználási egység módosítására sem kerül sor. A jelen tanulmány csupán a lakóterület beépítési paramétereinek a kismértékű megváltoztatására irányul, amelyhez egy új építési övezet létrehozása szükséges. A HÉSZ módosításával meghatározandó új Lke-11 jelű építési övezetben a megemelt épületmagasság lehetővé teszi kétszintes épületek megvalósítását a kertvárosias lakóterületen, de az övezetben a kialakítható lakásszám korlátozott lesz. A Berki út közelében tervezett településközpont vegyes terület előírásai változatlanok maradnak.

A hatályban lévő településrendezési eszközök alapját jelen terület esetében az alábbi beépítési tervjavaslat adta.



9. ábra: A 2013-ban készült beépítési tervjavaslat

A fentieknek megfelelően a tervezési terület északnyugati, a Berki úthoz közelebb fekvő, a településközpont vegyes területbe sorolt részén nagyobb méretű telek kialakítására tettünk javaslatot annak érdekében, hogy ha e területen esetlegesen a lakó rendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetésű épületek, vagy többlakásos házak is megvalósulnának, akkor legyen lehetőség megfelelő méretű, alaprajzú épületek kialakítására a szükséges számú parkolókkal, zöldfelületekkel együtt. E területrészen a beépítési tervnek megfelelően 5 db. ingatlan kialakítására nyílik lehetőség a Vt-7 jelű építési övezetre vonatkozó minimális 2000 m²-es teleknagyság figyelembevételével. Mivel azonban e területen az egy ingatlanon építhető épületek száma nincs szabályozva, így egy telken több különálló épület megvalósítására is sor kerülhet. A beépítési tervjavaslaton helyenként ezt a lehetőséget ábrázoltuk annak érdekében, hogy a település egyik fontos gyűjtőútját képező Berki út menti tömbben a településszerkezeti jelentőségének megfelelő épületkialakítást és funkciókat lehessen megvalósítani. A területen az épületek szabadonálló beépítésmóddal helyezhetők el, és a megengedett legnagyobb épületmagasság – a 7,5 méter – két szint + tetőtérbeépítéses épületek kialakítását is lehetővé teszik. Ezeknek az épületeknek az alsó szintjein akár üzletek, szolgáltatások kaphatnak majd helyet, a felsőbb szinteken pedig lakások kerülhetnek kialakításra. Az 5 nagyméretű telken – igény és beruházói szándék esetén – részben kereskedelmi egységek, a lakosságot ellátó egészségügyi és egyéb szolgáltatások jöhetnek létre. Az épületek földszinti részein az esetlegesen tervezett üzletek, szolgáltatók nagyméretű kirakatai, a modern formai megjelenés és a korszerű építőanyagok ízléses együttese kedvező utcaképet biztosíthat majd a fejlesztési területen. Az épületekben kialakításra kerülő gépkocsitárolók célszerűen elsősorban a hátsókat felé kaphatnak helyet, így a garázsajtók látványa nem lesz utcaképet zavaró elem. A vegyes rendeltetésű épületek út felőli részén javasolt az előkerteket közterület-jelleggel kialakítani, esetleg az utcai kerítések elhagyásával a földszinti üzletek, szolgáltatók kedvezőbb megközelítési lehetőségének biztosítása érdekében.

Az ettől délre tervezett lakóterületen minimum 700 m² nagyságú telkek kijelölése történt, ahol a telkek beépítettsége 30% lehet.



10. ábra: A javasolt telekosztás a területen

A beépítési terven a tervezési terület nagy részén a környező lakóterületek beépítési jellegéhez hasonló, oldalhatáron álló beépítésmód szerint kialakítható épületeket ábrázoltunk. A jelen tanulmány szerint a kialakításra kerülő új építési övezetben az épületmagasság értéke – a szomszédos településközpont vegyes területéhez hasonlóan – 7,5 méter, ami kétszintes lakóépületek megvalósítását is lehetővé teszi. A tárgyi lakóterületen telkenként egy épület elhelyezésével számoltunk, mivel a javasolt előírások szerint az ingatlanokon egy épület, illetve egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

A beépítési tervjavaslatunk a tervezési terület hatályos településrendezési eszközökben szereplő utca-hálózatában nem tervez módosítást. A terület a Berki útról a Sportpálya felé leágazó 013/45-ös hrsz.-ú útról szolgálható ki. Ez az út jelenleg egy földút, ami a geodéziai felmérés szerint nem a Szabályozási terven kiszabályozott 15 méter széles út területén belül található, hanem attól délnyugatra. Annak érdekében, hogy a kialakítandó új út nagyjából a meglévő földút nyomvonalában kerülhessen kiépítésre, és a mellette húzódó elektromos légvezeték is megmaradjon, valamint azért, hogy a Berki út mellett működő szennyvízáttelep és a kőkereszt ne legyen az útépítéssel érintett, a Szabályozási terven jelölt közterület kiszélesítése szükséges délnyugati irányban. A szélesítés a 013/58-as és a 013/59-es hrsz.-ú ingatlanokat érinti, a sportpályát magába foglaló 013/58-as hrsz.-ú ingatlanból az északkeleti telekhatártól egy 5 méter széles sáv kiszabályozása válik szükségessé, a 013/59-es hrsz.-ú ingatlan út menti részéből pedig egy ferde vonallal kell a szükséges területet lehatárolni, amely a 013/47-es hrsz.-ú közterület északi csücskéig tart. A közterület ilyen irányú bővítésével, és az eredeti 15 méter szélességben kiszabályozott út megtartásával a feltáró út kiépítésekor a Berki úthoz közeli szakaszon a kb. 5 méter széles útburkolat megvalósítható az említett létesítmények zavarása nélkül. Dél felé, szükség esetén már a 6 méter széles burkolt út kiépítése is lehetséges. A javasolt szabályozás a sportpályának helyet adó 013/58-as hrsz.-ú ingatlanból összesen 654,2 m² terület igénybevételét jelenti, a sportöltöző épületétől délre fekvő 013/59-es hrsz.-ú ingatlanból pedig 207,1 m² szükséges az út területének kibővítéséhez. E szabályozás révén a közterület a Berki úthoz közeli szakaszán 20 méter széles lesz, majd délkelet felé fokozatosan lecsökken az eredeti szabályozás szerinti 15 méterre. A 20 méter szélesség lehetővé teszi, hogy a tárgyi tervezési terület ingatlanjai közelében közterületi parkolók kerüljenek kialakításra a kereszt mögötti területsávban. Az út mentén kiépítésre kerülő, 45 fokban tervezett ferde parkolók az úttestről közvetlenül elérhetők. Az út mentén megvalósítható, összesen 12 + 11 + 12 db. parkoló és a telkek között pedig egy széles zöldfelületi sáv megvalósítása is lehetségessé válik, ami pufferzónaként szolgálhat a sportpálya parkolói és gépjárműforgalma, illetve a lakótelkek között.

Mivel a 013/58-as hrsz.-ú ingatlan Berki út mellett húzódó 30 méteres sávja a hatályos településrendezési eszközökben védőerdőként szabályozott, amelyet a vonatkozó jogszabályok értelmében vissza kell pótolni, így az említett zöldsáv északkeleti, kb. 100 m²-es, a kőkeresztől az első feltáró utcáig tartó kb. 1,7 méter széles sávját védőerdőként kell kiszabályozni, a további területsáv a közterületen belüli zöldfelületként határozható meg. A tervezett feltáró út északkeleti oldalán ettől délre is lehetőség van a zöldsáv folytatására, csak a 013/47-es hrsz.-ú közterület északi csücskéig egyre csökkenő szélességben. A Berki út közelében a tervezett védőerdő és zöldsáv összesen 12 méter széles lesz, ettől délre, a javasolt parkolók mellett 8 méter széles zöldsáv alakítható ki, ami a tervezési terület déli felében 2 méter szélességű zöldsávként folytatódhat a telkek előtt húzódó 2 méteres járda és az úttest között. A sáv lehetőséget biztosít a feltáró út fásítására, amelynek megvalósítása az éghajlatváltozás miatt kialakuló hőmérsékleti viszonyok javításának egyik fontos eszköze lehet.

A tervezési terület további tervezett útjai az eredeti tervhez képest változatlanok. A lakóterületen belül tervezett, a Szabályozási terven 12 méter szélességben kiszabályozott belső út a sportpályával szemben derékszögben ágazik le a 013/45-ös hrsz.-ú útról, majd egy kb. 90 méteres egyenes szakasz után ismét derékszögben megtörve vezet tovább délkelet felé, végig a kialakításra kerülő lakótelkek között.

A 013/47-es hrsz.-ú közterülettől délre a tervezett belső útnak a tervezési területen belül egy további kikötése is kiszabályozásra került a 013/45-ös hrsz.-ú útra, a Hazatérők útjáról induló 3617/2-es hrsz.-ú zsákutca vonalában. Így ez az új keresztutca összeköttetést teremt majd a Hazatérők útja és a sportpálya előtti út között, megkönnyítve a sportlétesítmény megközelítését a település északkeleti részei felől. E belső út mentén is fontos a fasorok telepítése a kedvező lakókörnyezet biztosítása érdekében.

A kialakításra kerülő rendeltetések parkolóigénye telkeken belül elégítendő ki, de a településközpont vegyes területen javasolt a hátsókert felőli oldalon épületbe tervezett garázsok és felszíni kocsibeállók kialakítása. Az épületek elhelyezésénél az egyik legfontosabb szempont telkenként a lehető legnagyobb zöldfelületek kialakítása 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, igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egység megvalósításakor az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m² alapterülete után 1 db parkolóhely kialakítása tervezett.

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

Elvileg a feltáró utcákban helyenként a közterületi parkolás is lehetséges utcával párhuzamosan, de a kedvező utcakép és a zavartalan közlekedés biztosítása érdekében ez nem javasolt megoldás.

A beépítési tervhez készült telekalakítási javaslat készítésekor a hatályos és a javasolt HÉSZ előírások figyelembevételén túlmenően alapvető elvárás volt az ingatlantulajdonosok részéről az, hogy a terület a tulajdoni hányadok arányában legyen megosztva, és a kialakuló telkek tulajdonosok közötti elosztásakor legyen figyelembe véve a jelenlegi ingatlanok elhelyezkedése. Mivel a teljes teleknagyságból a tervezett belső utak területe levonásra került, így az alábbi számítás alapján kerültek kialakításra a javasolt telkek:

Számítás:

Összes terület: 50.262,0 m²

Út területe: 5.884,5 m²

Különbség: 50.262,0 – 5.884,5 = 44.377,5 m²

Hrsz	Telekter. m ²	Összes ter. m ²	Tulajdoni hányad	Úttal csökkentett terület	Kiosztandó terület	Tulajdonos
013/18	2099	50262	0,041761171	44377,5	1853,3	Német Gáborné – Mezei-Dénes Piroska
013/19	567	50262	0,011280888	44377,5	500,6	Szigetvári Beatrix
013/22	4903	50262	0,097548844	44377,5	4329,0	Kiss Lászlóné – Simon Ede
013/50	31109	50262	0,618936771	44377,5	27466,8	Rozbora Andor
013/51	8704	50262	0,173172576	44377,5	7685,0	Bukovszky András
013/52	2880	50262	0,057299749	44377,5	2547,8	Rozbora Andrea
Összes	50262				44377,5	

Zöld 013/18 - Német Gáborné – Mezei- Dénes Piroska 1853,3 > 1853,3 0,00

Barna 013/19 - Szigetvári Beatrix 500,6 > 700,0 +199,4

Kék	013/22 - Kiss Lászlóné – Simon Ede	4329,0 > 4329,0	0,00
Lila	013/50 - Rozbora Andor	27466,8 > 27381,9	- 84,9
Piros	013/51 - Bukovszky András	7685,0 > 7685,0	0,00
Narancs	013/52 - Rozbora Andrea	2547,8 > 2443,2	- 99,6

A fentiekben ismertetettek szerint **a tervezési területen belül összesen öt ingatlan alakítandó ki a településközpont vegyes területen belül.** Mivel e területen 2000 m² a kialakítható minimális teleknagyság, így a sportpályához közelebb fekvő területen két telek, a távolabbi részen pedig három új ingatlan is kialakítható, a területen elhelyezhető rendeltetési egységek számát elvileg a lehetőségek maximális kihasználása esetére számoltuk. A HÉSZ 28. § (5) bekezdésének előírásai alapján egy 2000 m²-es telken a 35%-os beépíthetőséggel és a 7,5 méteres épületmagassággal számolva egy 700 m²-es alapterületű épület fér el, ami összesen a terepszint felett legfeljebb 2 szint magas lehet. Így a pincszintet leszámolva a bruttó szintterület 1400 m² lehet. Ez az érték 100-zal osztva összesen 14 önálló rendeltetési egység megvalósítását teszi lehetővé a megengedett legkisebb méretű telket figyelembe véve. Így az elvileg kialakítható 5 db, 2000 m² körüli telken maximálisan 70 önálló rendeltetési egység megvalósítása lehetséges, és az e területen létrehozható bruttó szintterület 7000 m² lehet. **A tulajdonosok azonban ezt a lehetőséget nem kívánják kihasználni, ezért telkenként összesen 1-3 rendeltetési egységgel kalkuláltunk az infrastruktúra ellátás tekintetében. Így a területen összesen 10 lakás, vagy egyéb rendeltetési egység megvalósulásával számoltunk.**

A tervezett lakóterületen összesen 32 db. lakóingatlan megvalósítása tervezett, ami az egy lakás / telek lehetőséggel számolva legfeljebb kb. 37 lakás megvalósítását jelentheti.

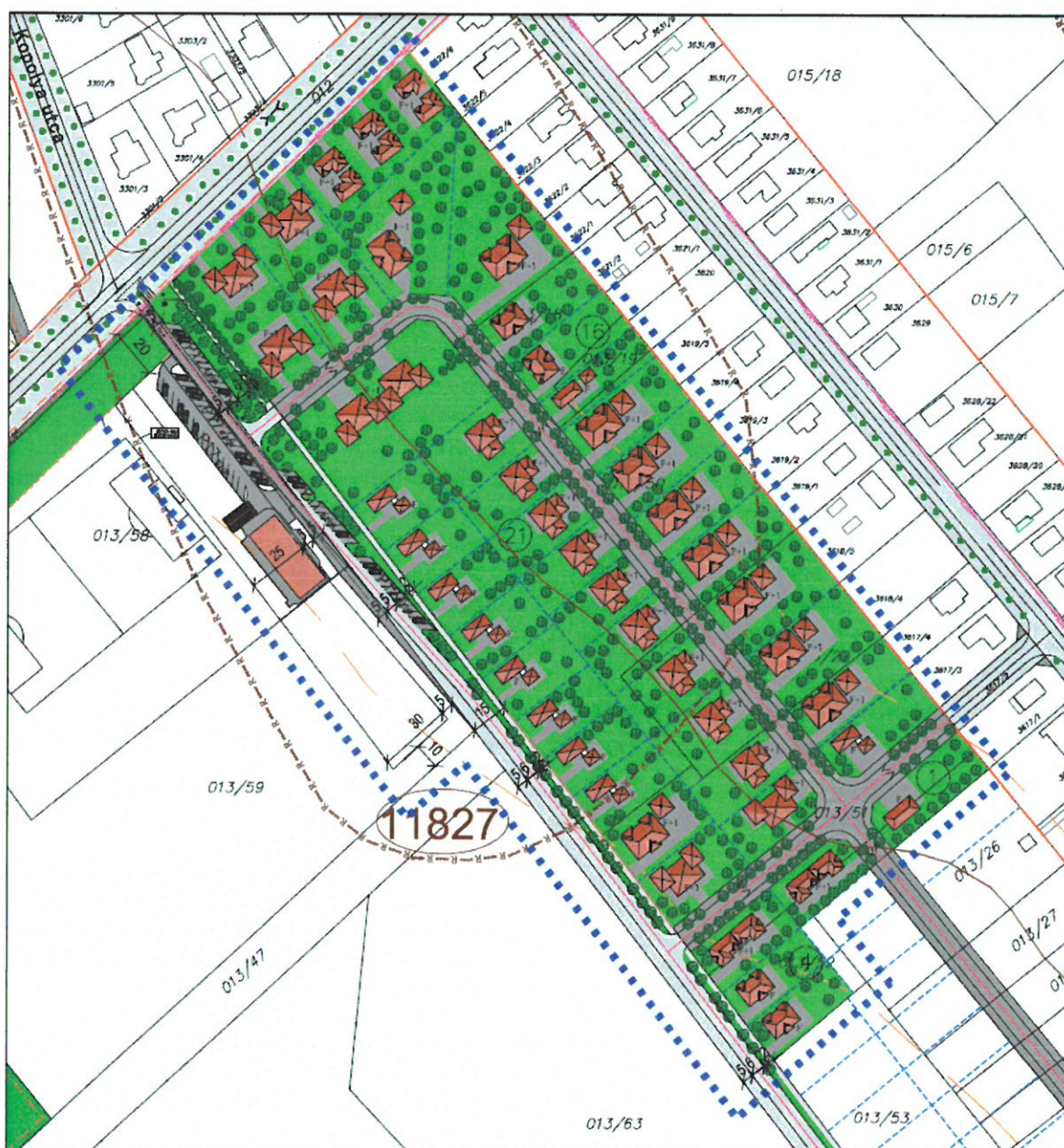
A két területen tehát összesen 47 önálló rendeltetési egység megvalósítása lehetséges közepes beépítettség és épületmagasság feltételezésével.

A tervezett épületek tetőfelületei alkalmasak lehetnek megújuló energia-termelésre, igény esetén itt elhelyezhetők 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, környezetbe illesztése. Mivel a tervezett épületek egy jelenleg növényállománnyal nem rendelkező, mezőgazdasági művelés alatt álló területen épülnek fel, így a beruházás során a terület növényállománya nem csökken, de a fejlesztéssel párhuzamosan elengedhetetlen a földrészletek beépítetlenül maradó területrészeinek intenzív növénytelepítése a HÉSZ vonatkozó előírásainak szem előtt tartásával. Az ingatlanok elő-, oldal- és hátsókertjeinek – a közlekedés számára szükséges burkolt felületeken kívüli – területe kiválóan alkalmas az előírt háromszintes növényzet megvalósítására, amely segítheti az épületek tájbaillesztését, és a jelenleginél esztétikusabb megjelenést eredményez a területen.

Az épületek tervezése során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- megtartva a kertvárosias értékeket, kifejezetten energiatudatos és környezetbarát épületek megvalósítása a cél,
- alacsony lakásszám, élhető lakások, ligetes hangulat,
- környezetbarát építési technológia, mely egészséges, fenntartható és biztonságos lakókörnyezetet biztosít,
- az alacsony energiaigények kielégítésére a tetőkre napelemek kerülhetnek,
- cél a szinte „nullenergia” elérése.



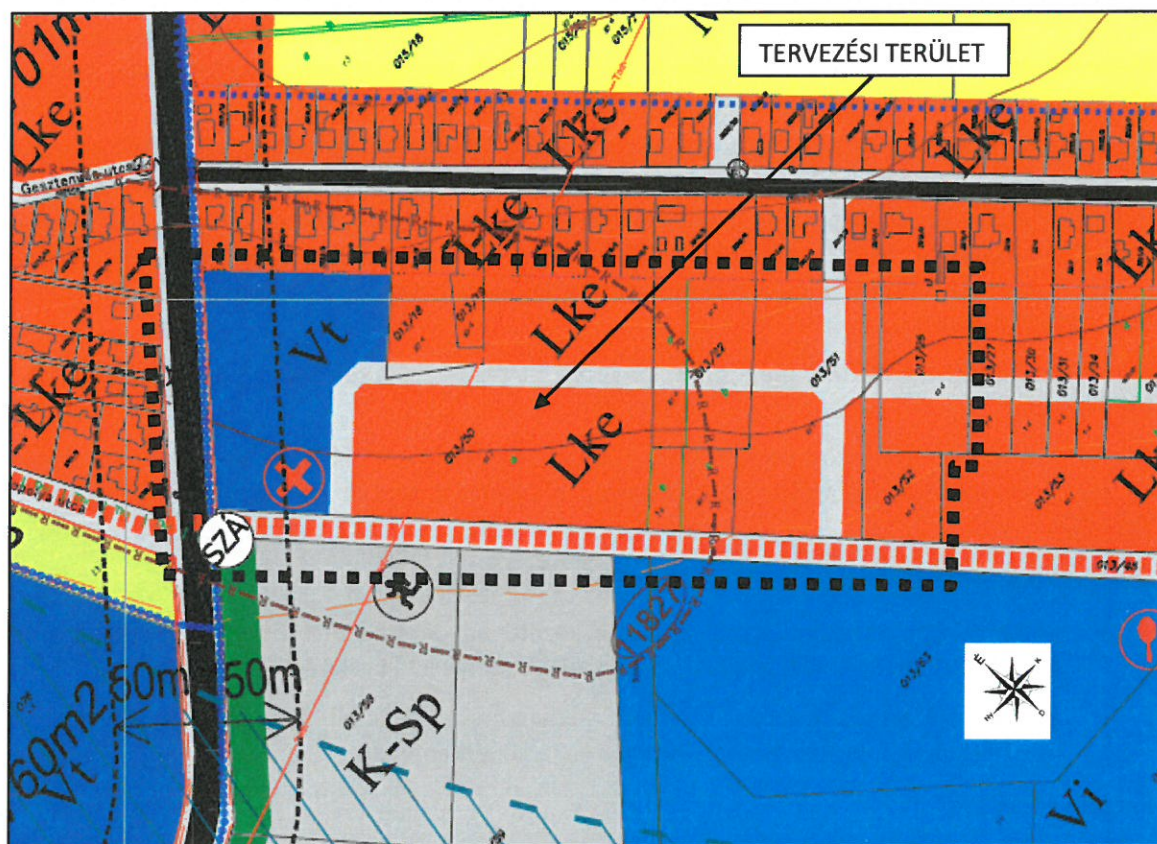
11. ábra: Beépítési terv

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 tulajdonosi szándék a területen elsősorban lakó rendeltetésű épületek megvalósítása, de a terület északi részén egyéb, pl. egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést magába foglaló épületegyüttes létrehozása is tervezett a hozzá tartozó parkoló- és zöldfelületekkel. A területre a 2010-es évek elején már készült egy tanulmányterv, ami alapján a tervezett lakó- és vegyes terület beépítésre került Tárnok településrendezési eszközeibe. Az akkori terv azonban már nem felel meg teljes mértékben a tulajdonosoknak, így a terület döntő részének tulajdonosai kérelemmel fordultak Tárnok Nagyközség Önkormányzatához, amelyben a terület mai elképzeléseknek megfelelő beépítéséhez, illetve a településrendezési eszközök ehhez szükséges módosításához kérték hozzájárulásukat.

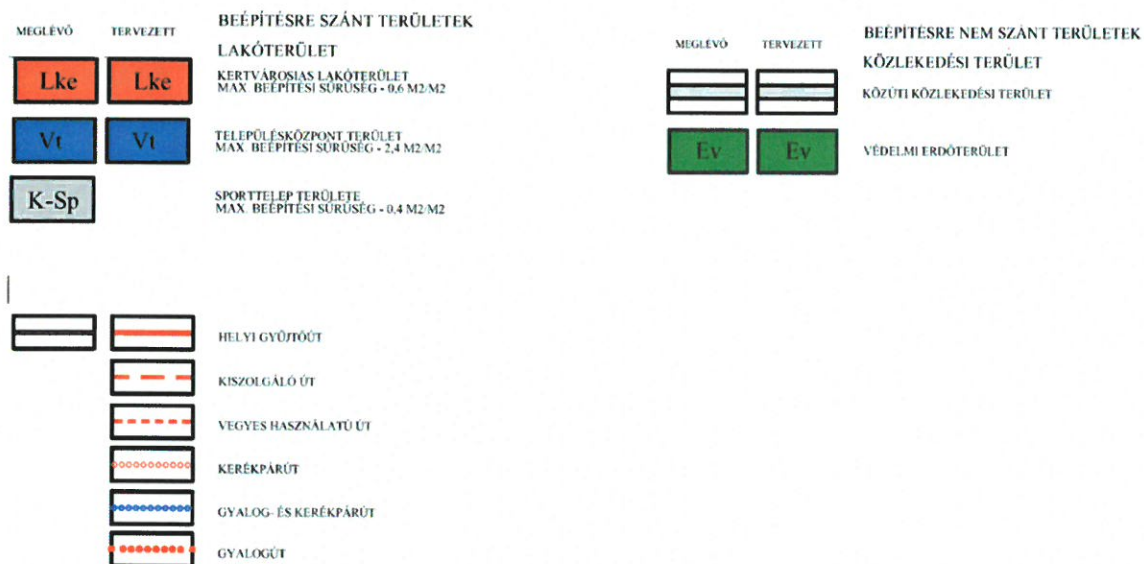
Ennek alátámasztására és az e célok megvalósítása érdekében létrejövő településrendezési szerződés megkötésének elősegítésére készül jelen telepítési tanulmányterv.

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



12. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti terve

Tárnok nagyközség érvényben lévő Településszerkezeti terve szerint a tervezési terület legnagyobb része – mint az előző tervrészleten is látható – az Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik a szomszédos, a Hazatérők útja mentén kialakult lakóteleksorral, és a módosítással érintett területtől délre kijelölt tervezett lakóterülettel együtt. A terület északi, a Berki út mentén fekvő része a Vt jelű településközpont vegyes területbe sorolt.



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

A Berki út túloldalán fekvő Berki településrész lakóterületei is az Lke jelű kertvárosias lakóterületbe tartoznak. A tervezési területtől délnyugatra húzódó út másik oldalán a sportpályának helyet adó terület a K-Sp jelű beépítésre szánt különleges sportterületbe sorolt a Barki út mentén kijelölt Ve jelű védőerdősáv kivételével. A sportterülettől délre Vi jelű tervezett intézményterületek kerültek kijelölésre a hatályos településrendezési eszközökben.

A módosítással érintett terület – a tervezett kiszolgáló utak kivételével – a jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközök elfogadása óta beépítésre szánt terület. A belterület határa jelenleg a tervezési terület északkeleti határát képező Hazatérők útja menti teleksor délnyugati határának vonalában, illetve a Berki út mentén húzódik. Tárgyi terület tervezett belterületként jelölt a Településszerkezeti terven. Ennek a megvalósítása érdekében készült a dokumentáció 10. oldalán bemutatott vázrajz.

A tervezési területet határoló, meglévő és tervezett utcák a közúti közlekedési területbe soroltak a TSZT szerint.

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

„A településszerkezet fejlesztésének legfontosabb elhatározásai:

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

„Tárnok jövőképe

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

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

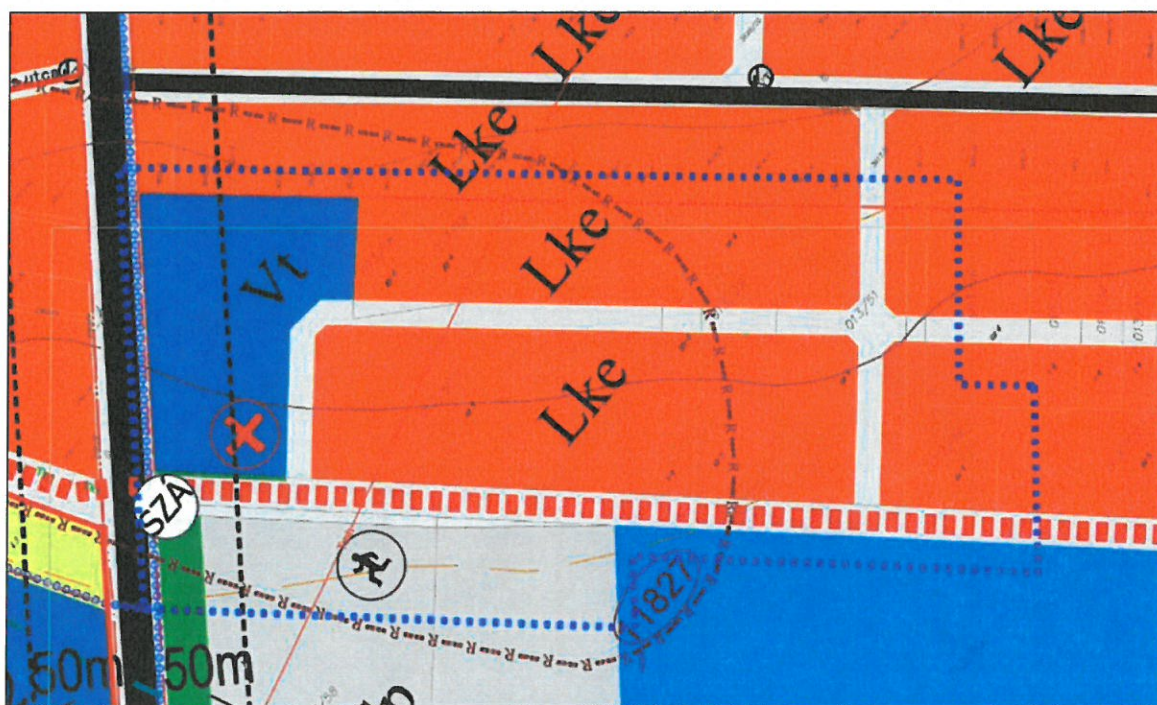
„A településfejlesztés során figyelembe veendő elhatározások:”

„- A lakosság fizikai, szellemi és lelki igényeinek kielégítése, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősök 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 Berki út menti területen tervezett vegyes funkciójú épületegyüttes létrehozása. Ezen elképzelések megvalósításához nem szükséges a hatályban lévő Településszerkezeti terv módosítása, illetve a tervezési terület átsorolása más területfelhasználási egységbe.

A lakó és az egyéb egészségügyi, szolgáltatási, vendéglátási rendeltetésű épületek megvalósítását a településközpont vegyes terület előírásai teszik lehetővé. A Berki út mentén fekvő terület besorolása illeszkedik a környező területeken már korábban kijelölt tervezett intézmény és további vegyes területek területfelhasználási kategóriáihoz, és az itt kialakítandó létesítmények hozzájárulhatnak majd Tárnok, és kiemelten a jelen tervvel érintett lakóterület lakossága ellátásának javításához. Az e területen esetlegesen megvalósuló vállalkozások bővíthetik majd a település szolgáltatásainak körét, ami a lakosság mind szélesebb körű ellátása, valamint a keletkező iparűzési adóbevétel miatt nagyon fontos a település életében.

A tervezési terület déli részén kizárólag lakóépületek megvalósítása tervezett, amelynek a terület kertvárosias lakóterületi besorolása szintén megfelel.



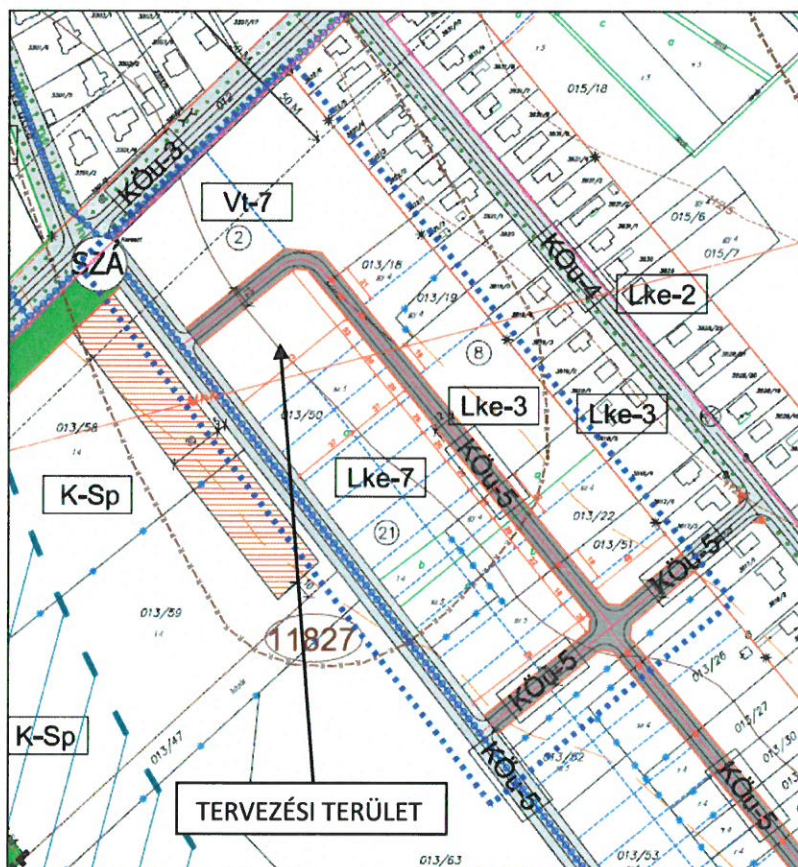
JELMAGYARÁZAT

■ ■ ■ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

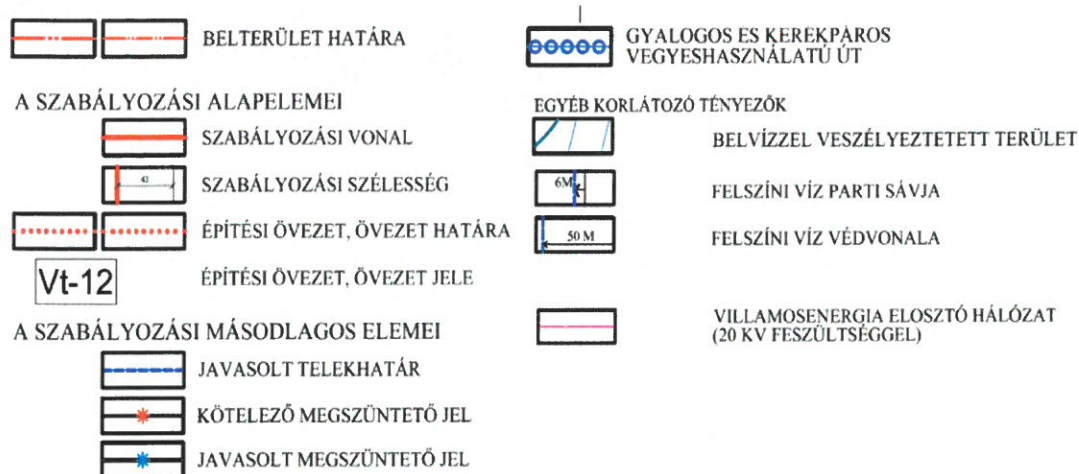
14. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti tervének módosító javaslata

A TSZT kis mértékű módosítása azonban mégis igényként merült fel, mivel a sportpálya, illetve a tervezett lakó- és vegyes terület között húzódó út nyomvonala a hatályos tervekben nem a megfelelő helyen van kijelölve, hanem attól kicsit északra eltolva. Így a településrendezési eszközökben kijelölt közút vonalába esik bele a Berki út sarkán található szennyvízátelő telep területe és a mellette álló kereszt.

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).



15. *ábra: Tárnok nagyközség SZT-M-2/2016 jelű szabályozási terve T-2 és T-5 jelű szelvényének kivágata - A helyi építési szabályzat 1. melléklete*



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

A HÉSZ rendelet mellékletét képező T-2 és T-5 jelű Szabályozási terven a tervezési terület és környéke az alábbiak szerint szabályozott: az érvényben lévő Településszerkezeti tervnek megfelelően a **tervezési terület északi része, a Berki út mentén fekvő „L” alakú terület a településközpont vegyes terület Vt-7 jelű építési övezetébe sorolt. Az ettől délre fekvő területrészt a kertvárosias lakóterület Lke-3 és Lke-7 jelű építési övezetébe sorolt a tervezési területtől délre tervezett további lakóterületekhez hasonlóan.**

A tervezési terület a Szabályozási terv szerint egy belső úttal kerülhet feltárássra, amely a sportpályával egy vonalban, a településközpont vegyes terület délkeleti határán indul el északkelet felé a 013/45-ös hrsz.-ú útról, majd egy rövid szakasz után derékszögben megtörik délkeleti irányba, és ebben a vonalban fut végig a tervezési terület belső részén, kiszolgálva a tárgyi területen tervezett ingatlanokat, és az ezektől délre tervezett lakótelekeket. A jelen tervezési terület déli határa közelében egy további út is tervezett, amely a Hazatérők útvjáról nyíló 3617/2-es hrsz.-ú zsákutca folytatásában kerül a SZT szerint kialakításra, és összeköti a Hazatérők útját a sportpálya előtti úttal. **A tervezési területet két oldalról övező utcák a közúti közlekedési terület KÖu-5 jelű övezetébe soroltak, mint lakóutak. A feltárási utak a SZT szerint szintén a KÖu-5 jelű övezetbe soroltak.**

A tervezési terület lakóterületei közül a tervezett feltárási úttól délre kialakuló telektömbök az Lke-7, az úttól északra fekvő teleksorok az Lke-3 jelű építési övezetbe tartoznak a Hazatérők útja menti teleksor besorolásához hasonlóan.

A tervezési területtel szemben a sportpálya a beépítésre szánt különleges sportterület K-Sp jelű építési övezetébe sorolt, a 013/58-as hrsz.-ú ingatlan északnyugati, Berki út menti 30 méter széles sávja pedig Ev jelű védőerdő övezetbe sorolt. A különleges területtől délre pedig a tervezett intézményterületek a Vi-4 jelű építési övezetbe tartoznak.

A Berki út kialakult szabályozási szélességű, a sportpálya előtti utca szintén 15 méter szélességben szabályozott. A SZT a sportpálya előtti utcában egy tervezett gyalogos és kerékpáros vegyes használatú utat ábrázol, amely a Berki úton tervezett kerékpár- és gyalogút vonalához csatlakozik.

A TSZT módosító javaslatánál ismertetetteknek megfelelően a jelen tervmódosítás tartalmazza a tervezési terület kiszolgáló útja nyomvonalának a módosítását. E módosítás következtében a hatályos Szabályozási terven 15 méteres szabályozási szélességgel ábrázolt út Berki úthoz közeli részén a közterület kiszélesítése javasolt annak érdekében, hogy a Berki út környezetében található szennyvízátelő telep és a mellette, szép, sűrű növényzet gyűrűjében álló kereszt ne a burkolt közlekedési út vonalában legyen, a kiépített elektromos légkabel és a víz gerincvezeték viszont az útburkolat vonalát kövesse.

Emiatt a közúti közlekedési terület KÖu-5 jelű övezetébe tartozó területsáv szélessége megnő a tervezett lakó- és vegyes területtel szemben lévő sportpálya különleges sportterületének rovására.

A Szabályozási terven jelölt közterület délnyugati irányban történő kiszélesítése a 013/58-as és a 013/59-es hrsz.-ú ingatlanokat érinti. A 013/58-as hrsz.-ú ingatlanból az északkeleti telekhatártól egy 5 méter széles sáv kiszabályozása válik szükségessé, a 013/59-es hrsz.-ú ingatlan út menti részéből pedig egy ferde vonallal kell a szükséges területet lehatárolni, amely a 013/47-es hrsz.-ú közterület északi csücskéig tart. A közterület ilyen irányú bővítésével, és az eredeti 15 méter szélességben kiszabályozott út megtartásával a feltárási út nyomvonalában egy törés kialakítása javasolt, és az út kiépítésekor a kb. 5 méter széles útburkolat megvalósítható az említett létesítmények zavarása nélkül. A javasolt szabályozás nem akadályozza meg a korábban tervezett sportöltöző megvalósítását sem, mivel az a hatályos Szabályozási tervben kiszabályozott út szélétől 10 méteres előkert megtartásával kerül elhelyezésére. A javasolt szabályozás a sportpályának helyet adó 013/58-as hrsz.-ú ingatlanból összesen 654,2 m² terület igénybevételét jelenti, a sportöltöző épületétől délre fekvő 013/59-es hrsz.-ú ingatlanból pedig 207,1 m² szükséges az út területének kibővítéséhez. E szabályozás révén a közterület a Berki úthoz közeli szakaszán 20 méter széles lesz, majd délkelet felé fokozatosan lecsökken az eredeti szabályozás szerinti 15 méterre.

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

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

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

- a) a kialakítható legkisebb telekterület másfélszeresénél kisebb telken 1 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
- b) a kialakítható legkisebb telekterület másfélszeresének megfelelő, vagy annál nagyobb méretű, de a kialakítható legkisebb telekterület háromszorosát meg nem haladó telek esetében legfeljebb 2 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület háromszorosának megfelelő, vagy annál nagyobb méretű, telek esetében legfeljebb 3 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
- d) a kiegészítő rendeltetésű építményekben meglévő vagy tervezett önálló rendeltetési egységek számát a kertvárosias lakóterület építési övezeteire meghatározott rendeltetési egységek számításánál nem kell beleszámolni.”

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

„(7) A lakóterületi övezeteken belül csak olyan kereskedelmi létesítmény helyezhető el, amelynek legfeljebb 6 db vendégparkoló igénye van.

(8) A lakóterületi övezeteken belül vendéglátó létesítmény is elhelyezhető, de csak olyan, amelynek legfeljebb 6 db vendégparkoló igénye van.”

A 25. § (2) bekezdése így szól:

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

A fent említett táblázat az Lke-3 és az Lke-7 jelű építési övezetre az alábbi telekalakítási és beépítési paramétereket határozza meg:

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

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Lke-3	<i>O</i>	800	20	50	30	5,5
Lke-7	<i>O</i>	700	15	50	30	5,0

A tulajdonosi igények alapján a jelen tervezés tárgyát képező területre vonatkozó Lke-3 és az Lke-7 jelű építési övezetek paraméterei már nem felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek. A kertvárosias lakóterület adott két építési övezetében meghatározott 5,0, illetve 5,5 méteres épületmagasság nem teszi lehetővé a távlatban e területre tervezett lakóépületek jelenlegi elképzelések szerinti kialakítását, kétszintes épületek megvalósítását, ezért a tervezési terület déli részének vonatkozásában egy másik építési övezet meghatározása válik szükségessé. **Mivel a hatályos HÉSZ nem tartalmaz olyan kertvárosias lakóterületi építési övezetet, amely megfelelné a tulajdonosi elképzeléseknek, ezért egy új építési övezet meghatározására teszünk javaslatot.**

A fenti igényeknek megfelelően a SZT módosítása során a tervezési terület déli részén fekvő telektömböket a kertvárosias lakóterület Lke-3 és Lke-7 jelű építési övezetéből a kertvárosias lakóterület új Lke-11 jelű építési övezetébe javasoljuk átsorolni. Az építési övezet paraméterei az alábbiak szerint javasoltak:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Lke-11	<i>O</i>	700	15	50	30	7,5

A tulajdonosi elképzelések szerint az új építési övezetben a minimális kialakítható teleknagyság 700 m², az építési telek kialakítható legkisebb szélessége 15 méter lenne. Az építési telkek legnagyobb beépíthetősége változatlanul 30%, a kötelező legkisebb zöldfelületi arány pedig 50%, és az épületek oldalhatáron álló beépítésmód szerint, legfeljebb 7,5 méteres épületmagassággal helyezhetők el a kialakuló telkeken, amely lehetővé teszi a kétszintes lakóépületek megvalósítását.

A tulajdonosok a lakóterületen telkenként egy épület, és egy önálló rendeltetési egység megvalósítását tervezik, így a javasolt Lke-11 jelű építési övezetben – az általános előírásoktól eltérően meg kell fogalmazni ezt az előírást.

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 Berki út mellett tervezett vegyes terület előzetes elképzelések 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.”

Az említett táblázat a tervezési terület északi részén meghatározott Vt-7 jelű építési övezet előírásait az alábbiak szerint szabályozza Tárnok területén:

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

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Vt-7	SZ	2000	30	35	35	7,5

A tervezési terület adottságait és az előzetesen tervezett telekalakítást, beépítést, épületelhelyezést és épületkialakítást szem előtt tartva a fenti, Tárnokon már alkalmazott építési övezet előírásainak alkalmazása megfelel a tárgyi területre.

A HÉSZ 28. § (13) bekezdése szabályozza a Vt-7 jelű építési övezetben kialakítható rendeltetéseket az alábbiak szerint:

„(13)A Vt-7 jelű építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi, iroda rendeltetésű létesítmények 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 2000 m², az építési telek kialakítható legkisebb szélessége 30 méter. Az építési telkek legnagyobb beépíthetősége 35%, a kötelező legkisebb zöldfelületi arány pedig 35%, és az épületek szabadonálló beépítésmód szerint, legfeljebb 7,5 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 2000 m²-es telken a 35%-os beépíthetőséggel és a 7,5 méteres épületmagassággal számolva egy 700 m²-es alapterületű épület fér el, ami összesen a terepszint felett legfeljebb 2 szint

 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

27

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

5.1. Humán infrastruktúra

A jelen tervezés tárgyát képező fejlesztés megvalósítása során a Tárnok, Hazatérők útja – Vereckei utca – a Sportpálya előtt húzódó utca – Berki út által határolt tömbben elhelyezkedő külterületi 013/18-as, 013/19-es, 013/22-es, 013/50-es, 013/51-es és a 013/52-es hrsz.-ú ingatlanok területén kijelölt lakóterületen összesen kb. 37 lakás, és a településközpont vegyes terület beépítésével további 10 lakás, vagy egyéb önálló rendeltetési egység megvalósítása lehetséges. Így a teljes tervezési területen összesen kb. 47 lakás megvalósításával számolunk. A 47 lakás 3,5 fő/lakás értékkel számolva kb. 165 fő beköltözését jelentheti a település ezen területén a szabályozás adta lehetőségek maximális kihasználásával.

Bár a tervezési terület közvetlen környezetében nem találhatók intézmények, de a Rákóczi út és a Dózsa György út menti területek, illetve a Fő utca környéke Tárnok „alközpontjai”, amelyek a tervezési területtől nem túlságosan távol fekszenek, így **a beköltöző lakosság humán infrastrukturális ellátása a meglévő intézmények igénybevételével, illetve szükség esetén azok fejlesztésével 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 becslt 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 47 lakásba fokozatosan beköltöző kb. 165 fő népességet és a statisztikai adatokból számítható arányokat (16,32%) figyelembe véve a 0-14 éves korosztály várhatóan 27 gyerek megjelenésére lehet számolni.

Az évek arányában leosztva a bölcsődéskorúak ($3/14 * 27$) e létszám 21,4%-át teszik ki, azaz 6 gyerekekkel számolunk, az óvodáskorúak szintén ($3/14 * 27$) 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 15 iskolás gyerekre kell számítani a beruházás megvalósítását követő években.

A fenti számítás csak a bölcsődei, az óvodai és az iskolai férőhelyekre vonatkozik, de ezen túlmenően a területen megjelenő lakosság egyéb egészségügyi és szociális ellátására is gondolni kell, valamint az igazgatási és egyéb létesítmények fejlesztése is szükségessé válhat.

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. Ez az elkövetkező években fokozatosan megvalósítható fejlesztés jelentős férőhely igénytel jelenik majd meg, amelyet a tárnoki oktatási és egészségügyi létesítményekben rendelkezésre álló férőhelyszám még ütemezetten sem biztos, hogy nagyobb beruházás nélkül ki tud majd elégíteni. Bár a beruházás távlati terveiben esetlegesen szerepelnek bizonyos egészségügyi, vagy kereskedelmi szolgáltatások, és a tervezett épületekben ezen túlmenően is lehetőség nyílik olyan egyéb funkciók elhelyezésére, amelyek az önkormányzati feladatellátás körébe tartoznak, de a jelenlegi elképzelések szerint ezek megvalósításával sem válthatók ki a fent számított igények.

Az igények kielégítése természetesen az Önkormányzattal egyeztetve, és szoros együttműködésben valósítható meg. Ennek kereteit a beruházás megvalósítása érdekében megkötendő Településrendezési szerződésben kell meghatározni.

5.2. Közlekedés

A tervezési terület a közlekedés vonatkozásában kedvező helyzetben van. A tárgyi területen kialakuló lakó- és vegyes terület az északról (Budapest - M7 autópálya) és keletről jól megközelíthető. Az M7 autópálya tárnoki csomópontjától több útvonalon is megközelíthető, a Halász József - Berki utca útvonalon és a települési terület megkerülésével a Sós-kúti út - Berki út útvonalon. A tervezési terület a Sós-kúti úton keresztül a Berki út, illetve a Hazatérők útja felől közelíthető meg, így érdemi forgalmi, ill. környezetterhelési probléma nem mutatkozik. Az Érdet és Tárnok lakóterületeit összekötő Berki út jó közlekedési kapcsolatot biztosít mind a területtől keletre húzódó Sós-kúti út - Zámori út tengely (8104 j. összekötő út – országos közút), 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 jól elérhető.

A tervezési terület megcélzott új lakóút¹ besorolású utcahálózatát a 20. ábra mutatja be. A hálózati szerepkör elsősorban a 013/45-ös hrsz.-ú utca esetében lehet kérdéses, mivel a lakóterület fejlődésével a hálózati szerep távlatban erősödni fog, azonban a településszerkezeti terv alapján (a rögzített besorolás és elsősorban a párhuzamos, autóbusszjárárral rendelkező gyűjtőút miatt) a funkció a kiszolgáló út besorolást ekkor sem fogja meghaladni.

A Sportpálya kiszolgáló épületét bekötő 013/45-ös hrsz.-ú földút körülbelül egybeesik a tervezési terület jövőbeni DNY-i kiszolgáló útjának nyomvonalával. A földút jelenleg el van zárva a közforgalom elől (kapuval és „mindkét irányból behajtani tilos” jelzőtáblával). Az út csupán a sportpálya délkeleti határáig vezet zúzottkőves stabilizált földútként, onnan dél felé az út nincs stabilizálva, növényzet fedi (csak időszakosan, mezőgazdasági gépek által használt). Az utca közvilágítással nem rendelkezik. A kérdéses földút és a Hazatérők útja között tervezett közúti kapcsolatok jelenleg földút szerepű kapcsolatként se léteznek.

A 013/45-ös hrsz.-ú földút a geodéziai felmérés szerint nem felel meg a 013/45 hrsz. ingatlan határainak, az nem a Szabályozási terven kiszabályozott 15 méter széles út területén belül található, hanem attól délnyugatra (ez az ortofotós földhivatali nyilvántartáson is látható – 18. ábra). A stabilizált földút vonala a Berki úti torkolat térségében a jövőben kívánatos műszaki kialakításnak (nyomvonalnak) sem felel meg, legalábbis nem ideális. Jelen vizsgálat egyik célja éppen a feltárási utca nyomvonalának megalapozása, emellett a kiszabályozási- és telekhatár-viszonyok összehangolása.



18. ábra: A tárgyi terület ortofotós földhivatali nyilvántartása

¹ A Közutak tervezési c. ÚT 2-1.201 UME és az OTÉK rendelet szak kifejezésével „kiszolgáló út”, a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 31.) KHVM rendelet szerint „kiszolgáló és lakóút”.

A földút jelenlegi Berki úti torkolata (annak tengelye) nem esik egybe a gyűjtőúthoz szemből csatlakozó Kopolya utca tengelyével, ami a mellékirányokból szemből balra kanyarodók és egyenesen haladók számára – a KRESZ szabályok alkalmazása tekintetében – bizonytalan, nehezen értelmezhető helyzetet teremthet és nem felel meg az alapvető tervezési elveknek. A jelenlegi földút végleges helyének meghatározása (kiszabályozás pontosítása, szilárd burkolat kiépítése) során indokoltan felmerül, hogy a két úttorkolat szabályosabb geometriai elrendezést nyerjen. A közös tengelyű megoldást el lehet érni csak a földút nyomvonalának (25-50 méteres szakasz) korrekciójával, de adott esetben mindkét csatlakozó szakasz (földút és Kopolya utca) rövidebb nyomvonal-módosításával is (Ld. 19. ábrák). További szempontok, hogy a földút mellett húzódó elektromos légvezeték, a Berki út menti szennyvízáttemelő és a kőkereszt áthelyezése ne legyen szükség, mind ezek a célok nem ütköznek a nyomvonal felmerülő korrekciójával.



19. ábra: A 013/45-ös hrsz.-ú földút Berki úti torkolatának és a szemből csatlakozó Kopolya utcának a korrekciós lehetőségei

A sportpálya miatt annak bejáratí térségében jelentősebb parkolási igényel kell számolni. A távlatban valószínűleg egyre növekvő közúti forgalom miatt ferde helyett szegéllyel párhuzamos parkolás tervezése célszerű, illetve elválasztott, szervizútszerű kialakítással ferde, vagy merőleges beállású parkolóterület is kialakítható (Ld. 20. ábra).

A javasolt szabályozás a sportpályának helyet adó 013/58-as hrsz.-ú ingatlanból összesen 654,2 m² terület igénybevételelenti, a sportöltöző épületétől délre fekvő 013/59-es hrsz.-ú ingatlanból pedig 207,1 m² szükséges az út területének kibővítéséhez. E szabályozás révén a közterület a Berki úthoz közeli szakaszán 20 méter széles lesz, majd délkelet felé fokozatosan lecsökken az eredeti szabályozás szerinti 15 méterre. A 20 méter szélesség lehetővé teszi, hogy a tárgyi tervezési terület ingatlanjai közelében közterületi parkolók kerüljenek kialakításra a kereszt mögötti területsávban. Az út mentén kiépítésre kerülő, 45 fokban tervezett ferde parkolók az úttestről közvetlenül elérhetők. A 12 db parkoló és a telkek között pedig egy széles zöldfelület megvalósítása is lehetségessé válik, ami pufferzónaként szolgálhat a sportpálya parkolói és gépjárműforgalma, illetve a lakótelkek között.

Az új helyi kiszolgáló utak paramétereinek alakítása a „3. Beépítési terv” című fejezetben foglaltak szerint tervezett. Az új lakóterület tengelyében tervezett kiszolgáló utak javasolt szabályozási szélessége mindenhol 12 méter. A sportpályától délre található 013/47-es hrsz.-ú közterületen távlatban alakítható ki helyi közút, ennek időpontját és részleteit jelenleg eldöntetlennek tekintjük.

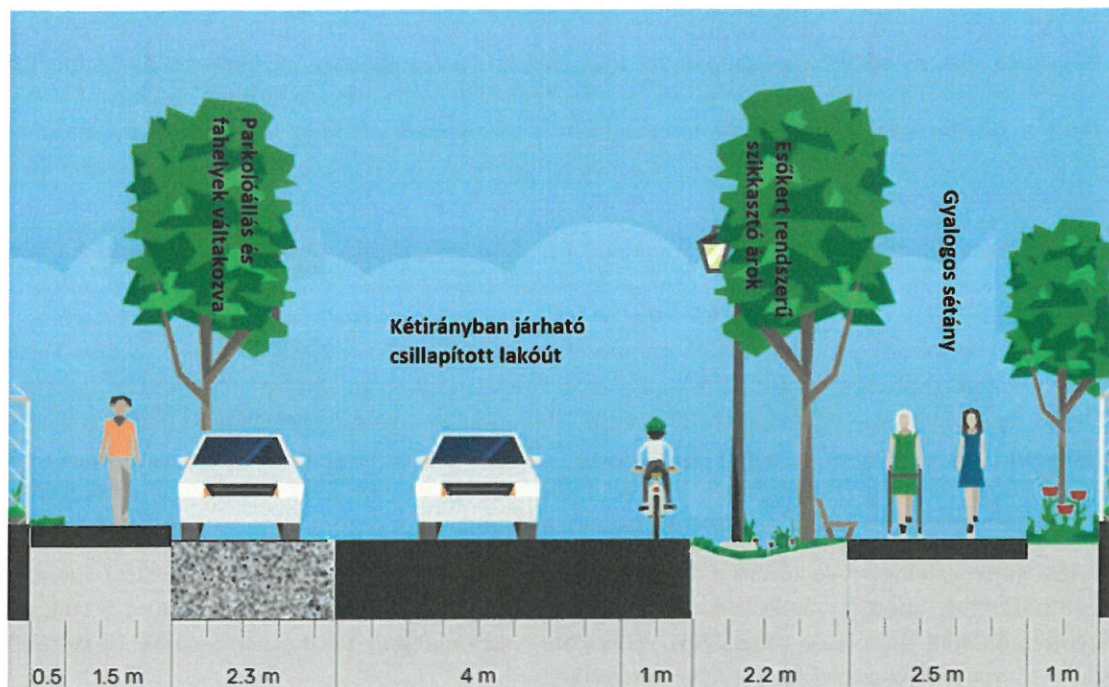


20. ábra: A tervezési terület közlekedési szempontú megoldásainak (parkolás, gyalogos sétány, láthatósági szempontok) alternatív lehetőségei

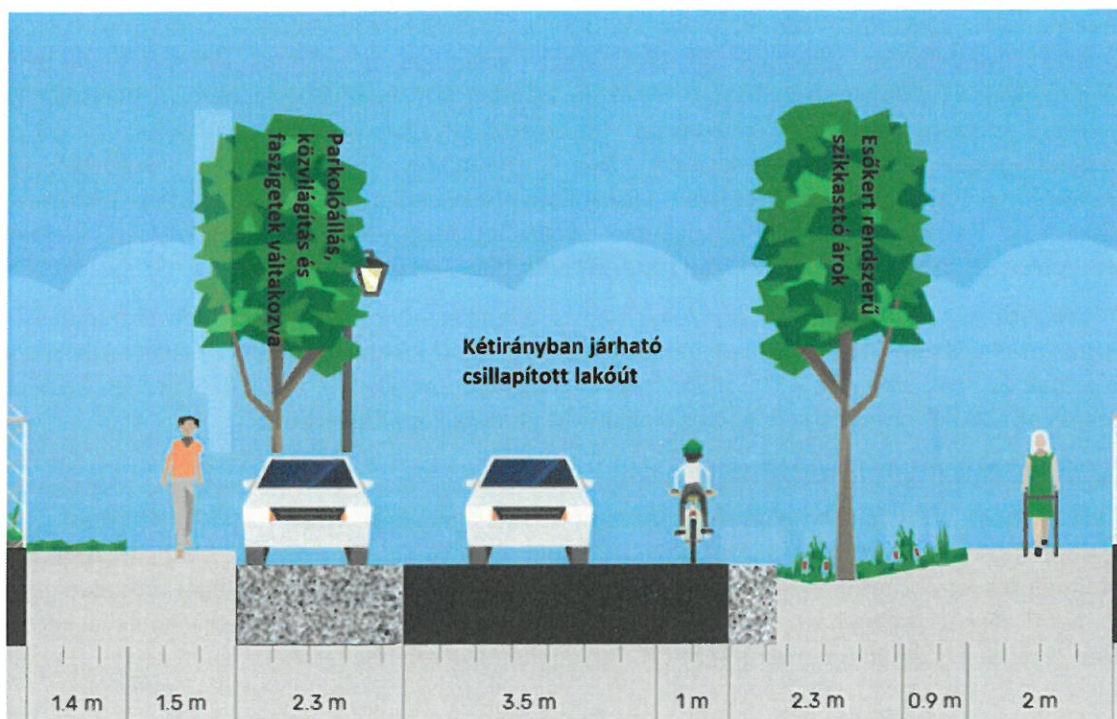
Lényeges, hogy a teljes tervezési területet T30 (tempó 30-as) vagy szigorúbb forgalomcsillapítással szabályozott zónának tekintjük, ahol a sebességkorlátok betartása (akár rövidtávon is, de leginkább hosszabb távon, fokozatos kiépítéssel) fizikai csillapítással is ki vannak kényszerítve. Kivétel lehet ez alól a 013/45-ös hrsz.-ú út északi – sportpálya bejáratig terjedő – rövid szakasza. A fizikailag is csillapított kiszolgáló utak gyalogosbarát felületnek tekinthetők, így kiemelt szegéllyel védett gyalogút építése itt nem feltétlenül indokolt, illetve távlati fejlesztési ütemként is megvalósítható.

A 013/45-ös hrsz.-ú út vonalában a Szabályozási terv a településrészeket összekapcsoló gyalogos tengelyt is előír, amit a – műszaki elhelyezéshez és az árnyékolást adó növényzethez – megfelelő szélességű területsáv biztosításával, célszerűen az útpálya aszimmetrikus elhelyezésével indokolt figyelembe venni. A fizikailag elválasztott gyalogos tengely mentén az útpálya 30 km/óránál szigorúbb korlátozása nem indokolt. A SZT szerint a tervezési terület északnyugati szegélyén (Berki út déli oldalán) ugyancsak gyalogos tengely van előírva, amit a részletes tervezési szakaszban figyelembe kell venni.

Mindegyik kiszolgáló út esetében fontos a fasorok telepítése a kedvező lakókörnyezet biztosítása érdekében. A tervezés során figyelembe kell venni a Berki út mellett húzódó 30 méteres védőerdőt (kőkereszt környéki rész). A tervezett feltáró út (013/47-es hrsz) északkeleti oldalán lehetőség van folyamatos zöldsáv kialakítására, a 013/47-es hrsz.-ú közterület északi csücskéig egyre csökkenő szélességben. A Berki út közelében a tervezett védőerdő 12 méter széles lesz, ettől délre, a javasolt parkolók mellett kb. 8 méter széles zöldsáv alakítható ki, ami szimmetrikus elrendezés esetén a tervezési terület déli felében kb. 2 méter szélességű zöldsávként folytatódhat a telkek előtt húzódó 2 méteres járda és az úttest között.



21. ábra: A 15 méteres kiszabályozású aszimmetrikus kialakítású kiszolgáló út javasolt keresztmetszeti elrendezése gyalogos tengely figyelembevételével



22. ábra: A 12 méteres kiszabályozású kiszolgáló utak javasolt keresztmetszeti elrendezése esőkert szerű szikkasztó árokkal

A kialakításra kerülő rendeltetések parkolóigénye telkeken belül elégítendő ki, de javasolt az udvari oldalon épületbe tervezett garázsok és felszíni kocsibeállók kialakítása. A különböző rendeltetési egységeknél a parkolásszámok 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 és vegyes funkcionál ma már célszerű a 1,5 parkoló/ 1 lakás arány biztosítására törekedni a használhatóság, a kényelem és a közterületek védelme érdekében. Elvileg a kiszolgáló utakon a párhuzamos parkolás is lehetséges, de a kedvező utcakép, a minél nagyobb arányú közterületi zöldfelület biztosítása, a növényzet kímélése és a zavartalan közlekedés érdekében ez nem javasolt megoldás.

Ami a közlekedési létesítmények célszerű jellemzőit illeti, a kiszolgáló utak lakóutca jellegű szakaszain az útpálya szélessége tekintetében csak a járhatóság biztosítása indokolt, azaz nem célszerű a kétirányú elhaladás (1-1 teljes értékű forgalmi sáv) zavartalan biztosítása. Ez 4-5 méter szélességű aszfalt (esetleg térkő) útburkolatot és teherbíró stabilizált padkafelületeket jelent. 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 átteresekkel megvalósított ingatlancsatlakozások kivételével) folyamatos, esőkert rendszerű szikkasztóárok kiépítés indokolt, az útpálya oldalesésével összehangoltan.

Az utcai gépkocsielhelyezés zónáit a növényzet (különösen fák) elhelyezésével együtt kell tervezni (a területhasználat spontán alakulása nem javasolt megoldás!), az útpályán kívül a csapadékvíz közvetlen talajba áramlását akadályozó burkolatok alkalmazását (aszfaltozott, kvázi hézagmentes térkőves járda, gépkocsibeálló, parkoló) kerülni kell.

A tervezett 15 méteres szabályozási szélesség jelentős mértékű fásítást tesz lehetővé, ezt prioritásnak kell tekinteni és a gépkocsitárolás lehetőségét ennek alárendelve, összehangoltan tervezni, ami a gyakoribbá váló forró nyarak során a lakóterület kedvező mikroklímájának kulcsa. A tervezett rendeltetési egységek kiszolgálásához szükséges gépjármű elhelyezés, parkolás, rakodóhelyek kialakítása alapvetően a kialakuló ingatlanokon belül biztosítandó. A parkolóhelyek teherbíró pályaszerkezetének biztosítására vízáteresztő anyagok választása szükséges (pl. 10 mm rétegvastagságú mészkőliszttel 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.

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 kisfokú forgalomnövekedésen kívül – nincs kedvezőtlen hatása. A megjelenő többletforgalmat a település meglévő úthálózata képes elvezetni.

A közlekedési létesítmények költségbevétele:

A közlekedési infrastruktúra elemek megvalósítási költségének bevétele (Ld. 12. melléklet) a terv részletességének megfelelő pontossággal készült. A bevétele figyelembe veszi a közterületi zöldfelületek létrehozásának terheit, ill. a távlatinak javasolt járdaépítések költségét is (kivéve a Berki út menti távlati gyalogutat), de nem veszi a beruházás közlekedési összetevőjének a véderdő telepítését és a közműinfrastruktúrához (pl. közvilágítás) tartozó feladatokat.

5.3. Közmű és elektronikus hírközlési összefoglaló helyzetértékelése

Tárnok külterületén, a Hazatérők útja – Vereckei utca – a Sportpálya előtt húzódó utca – Berki út által határolt tömbben elhelyezkedő, jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású terület lakó- és településközpont vegyes terület hasznosítását már régóta tervezik.

A vizsgált jelenleg beépítetlen terület a település már beépített területéhez kapcsolódóan, közművesített telkek mellett fekszik, amelyek számára a teljes közműellátása megoldott. A teljes közműellátásra kiépítették a közüzemű vízellátást, a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia és a földgáz, továbbá az elektronikus hírközlési hálózatokat.

A vizsgált terület körzetében a csapadékvizek befogadója a területtől délnyugatra haladó Benta-patak, amely elméletileg a csapadékvíz elvezetését kedvezően biztosítaná, de annak korlátozott vízszállító képessége miatt a csapadékvizek fogadását is csak korlátozottan tudja teljesíteni.

A vizsgált terület északi oldalán, a Berki úton halad a szolgáltató egyik 22 kV-os gerinchálózati nyomvonala, amelynek – ha az egyes érintett telkek beépítése során ütközik az építetthez szándékkal, akkor – a kiváltását meg kell oldani, egyébként helyben maradhat, ha biztosítani lehet a vezeték nyomvonalát annak 6-6 m-es biztonsági övezetével együtt.

A közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartás és a területet átfogó településrendezési eszközök közmű munkarésének a felhasználásával készült.

5.3.1. Közmű és elektronikus hírközlési fejlesztési javaslat

A fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök kertvárosias lakótelkeket, valamint településközpont vegyes területet jelölnek. A jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló terület beépítését tervezik.

A tervezett új beépítés számára a teljes közműellátást kell megoldani, ahogy a terület térsége jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik és a hatályos Helyi Építési Szabályzat is előírja. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell az ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergiaellátást és az elektronikus hírközlést.

A termikus energiaellátás vezetékes energiahordozóval való kielégítésére a földgázellátás és a villamosenergia ellátás is rendelkezésre áll. A kedvezőbb fenntartás és rendeleti előírás is a megújuló energiahordozók hasznosításának bevonását igényli. A beruházó a tovább tervezés során döntheti el, hogy a termikus energiaellátására a megújuló energiahordozó hasznosítása mellett alap-energiahordozóként a villamosenergia, vagy a földgázellátást szeretné igénybe venni. A termikus energiaellátáshoz a villamosenergia és a megújuló energiahordozó együttes használata az OTÉK-ban rögzített teljes közműellátáshoz előírt követelményeket is kielégíti.

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

víz igény m ³ /nap	keletkező szennyvíz m ³ /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
		közhálózatról	megújulóval	földgáz/vill kW	megújulóval	földgázzal nm ³ /h
23,8	22,5	134,7	33,7	119,8	30,0	16,6

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

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

A közmű csatlakozásokat célszerű a megengedett beépítés maximumra kalkulálni, hogy az esetlegesen az időközben jelentkező beépítés növelése esetén a közhálózati kapcsolatokat ne kelljen átépíteni.

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

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

5.3.2. Vízi közművek

5.3.2.1. 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 23,8 m³/nap vízigény a határoló utcákban üzemelő vezetékek tovább építésével biztosítható lesz. A fejlesztéssel érintett területen, jelenleg beépítetlen tömbök várható beépítésének következtében megnövekedő vízigényének biztosításához a jelenleg kiépített hálózat körvezetékes rendszerben történő összekötését várhatóan meg kell oldani.

5.3.2.2. Tűzivíz ellátás

Az új 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.

5.3.2.3. Szennyvízelvezetés

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

A tervezett új beépítés tovább tervezése során a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvíz mennyiségek ismeretében kell az szolgáltatót megkeresni.

Az előzetesen prognosztizált várható 22,5 m³/nap keletkező szennyvíz mennyiséget a szolgáltató csak a telkek feltárását szolgáló út szabályozási szélességén belül létesítendő közcsontra megépítését követően tudja fogadni.

A terület topográfiai adottsága alapján a fejlesztéssel érintett terület belső feltáró úthálózatán délnyugati irányú lejtéssel ki lehet építeni a gravitációs szennyvíz gyűjtőhálózatot a terület mélypontján üzemelő szennyvízátemelő műtárgyig, ahonnan a Berki úton üzemelő Ø 90-es nyomócsatorna segítségével a települési gyűjtőhálózathoz csatlakozással lehet a szennyvizet a tisztítótelepig eljuttatni.

A területen üzemelő szennyvízátemelő kijelölt hatásterülettel nem rendelkezik, a környezetvédelmi hatását a tovább tervezés során célszerű vizsgálni.

5.3.2.4. 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 dél nyugati oldalára és halad tovább délkelet felé.

A vizsgált terület tervezett új beépítésével jelentkező burkoltsága – figyelembe véve a terület jelenlegi beépítettségét – várhatóan jelentősen megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A terület délnyugati irányba lejt, a csapadékvíz elfolyása is abba az irányba várható. A területen még kiépített csapadékvíz elvezető rendszer nem üzemel, így a csatlakozást a végbefogadó Benta-patakig kell megoldani. A befogadó képessége erősen korlátozott, a tovább szállítás útján a vízelvezető hálózatot túlterhelni nem szabad, ezért a csapadékvizek szükséges helyi vízvisszatartását is ki kell építeni. A helyi záportározókból a csapadékvizet késleltetve és fékezten szabad kivezetni a vízelvezető hálózatba. A helyi záportározó méretezésének alapja, hogy fékezten csak annyi víz vezethető ki a zápor levonulása után a helyi záportározóból, amennyi a terület beépítése előtt is elfolyt a területről.

A környezetvédelmi feltételek teljesítésére a kialakítandó parkoló felületekről a vizek közvetlenül a vízelvezető hálózatba csak olaj- és hordalékfogón átvezetve vezethetők.

5.3.3. Energia közművek

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

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

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti 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 továbbtervezés 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.

5.3.3.1. 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 középvezetési villamosenergia hálózat képezi a település villamosenergia ellátásának gerinc elosztóhálózatát és fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. Ezekről a transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

A vizsgált terület várható új beépítésének a további tervezés során ténylegesen meghatározott villamosenergia igényének ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A terület térségében haladó gerinc elosztó- és kisméretű hálózatok a várható igények kielégítésére kedvező adottságnak tekinthető.

A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A szolgáltatóval kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszeren keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Az előzetesen prognosztizált 134,7 kW villamosenergia igényt várhatóan a szolgáltató a kisméretű elosztóhálózatról fogja kielégíteni. Meg kell említeni, ha a vizsgált terület tervezett új beépítésének termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában is a beruházó nagyobb szerepet igényel villamosenergia ellátástól, akkor új transzformátor telepítési igénye is felmerülhet, erről a további tervezés során lehet dönteni.

Új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

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

5.3.3.2. Földgázellátás

A javasolt új beépítési terület energiaellátását a további tervezése 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 településen belüli elosztás középnyomású hálózattal épült ki. A középnyomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal történik a fogyasztói igények kielégítése.

A vizsgálatok alapján a vizsgált terület térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll. A tervezett új beruházás termikus energiaigényét, ha kizárólag földgáz hasznosításával terveznék megoldani, akkor a tervezett fejlesztéssel érintett terület várható 16,6 nm³/h földgáz igényét a

határoló utcákban haladó középnyomású hálózatról lehet ellátni új leágazó vezetékek kiépítésével. A feltárási 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.

5.3.3.3. 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 igénybe vétele 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 további 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 válhatna.

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 legkedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

5.3.4. Elektronikus hírközlés

5.3.4.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

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

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.

5.3.4.2. 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 vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a település Településképi rendelete szabályozza.

5.3.5. A közművesítés költségbecslése

	Tervezett mennyiség	Mennyiség Egység	Egységár (ezer Ft)	Becsült költség (nettó e Ft)
Vízellátás				
Vezeték fektetés és műtárgyai	840	fm	44	36.960
Szennyvízelvezetés				
Gravitációs csatorna	850	fm	63	53.550
Csapadékvíz elvezetés				
Burkolt árok/csatorna	830	fm	78	64.740
Villamosenergia ellátás				
KIF földkábel létesítés	950	fm	20	19.000
Út világítás (köz- és tér-)	950	fm	20	19.000
Mindösszesen				193.250

Megjegyzés:

1. A földgáz hálózat tervezése és kivitelezése üzemeltetői feladatkör
2. Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján oldható meg

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a közelmúlt intenzívebb árváltozásai a közmű kivitelezési költségeket fokozottan érintették, így ezt a bizonytalanságot is figyelembe kell venni. A költségbecslés csak a tervezési területen belüli közmű építés költségeit tartalmazza, amennyiben az üzemeltetők a tervezési terület kívüli fejlesztési feladatokat is megjelölnék a tovább tervezés során, akkor ennek költségével is számolni szükséges. A költségbecslés csak az utcai hálózat fejlesztését tartalmazza, nem tartalmazza az egyes telkekre való beállítások költségeit (vízóra akna, vízfogyasztási mérő hely, szennyvíz bekötés stb.).

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.

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-közi területre. A patak és a parti sáv védelmét szolgálja a tervezési terület és a patak között fekvő sportterület széles sávja, valamint a hatályos településrendezési eszközökben a patak mellett 30 - 50 méter szélességben tervezett védőerdő terület kialakítása, amely a tervezési területtől nyugatra található sportpálya területétől dél felé is folytatódik.

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 35%. A tervezési területen létrejövő telkek zöldfelületi kialakítását minél erősebb környezetvédelmi védőhatással szükséges megoldani. A tervezett településközpont vegyes területen megvalósításra kerülő létesítmények kertjei háromszintes növénytelepítéssel, őshonos fajok alkalmazásával valósítandók meg az építési beruházással egy időben.

A Hazatérők útja – Vereckei utca – a Sportpálya előtt húzódó utca – Berki út által határolt tömbben elhelyezkedő külterületi 013/18-as, 013/19-es, 013/22-es, 013/50-es, 013/51-es és a 013/52-es hrsz.-ú ingatlanok területén megvalósításra kerülő kb. 47 lakás a lakosságszámot kb. 147 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, de ki kell hangsúlyozni, hogy a jelen tanulmányterv tárgyát képező fejlesztés már évtizedek óta szerepel Tárnok településrendezési eszközeiben.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, a kialakuló épületek kertjei rendezett zöldfelületekkel, az előírt háromszintes növényzettel rendelkeznek majd, ami feltétlen kedvező változást jelent. A ma mezőgazdasági művelés alatt álló terület jelenlegi porzása megszüntethető.

A területen kialakításra kerülő épületek és zöldfelületek esztétikus megjelenése miatt a tervezett lakó- és közösségi épületek beleillenek majd a környezetbe, hiszen a területtől nyugatra intézményeket magába foglaló vegyes és különleges sportterületek, északkeletre és délkeletre családiházias beépítésű lakóterületek figyelhetők meg, illetve tervezettek.

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 forgalomművekedést 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 Berki úthoz, amelynek jelenleg nem túl erős a forgalma, és a szomszédságában kevés olyan beépített terület található, amelynek lakosságát zavarná a várható forgalomművekedés, ezért a keletkező forgalom várhatóan nem jelent majd elviselhetetlen mértéket Tárnok életében.

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, 013/18-as, 013/19-es, 013/22-es, 013/50-es, 013/51-es és a 013/52-es hrsz.-ú ingatlanok területének legnagyobb részét nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A 11827-es azonosítószámú Kis-berki-dűlő elnevezésű lelőhely a 012, 013/18,19,22,46-48,50,58,59, 3619/1-5, 3620/, 3621/1,2, 3622/1-6, 3301/2-7, 3302, 3303/1,2,4-7, 3304/1,2, 3305, 3306, 3307/9,10,12-17, 3316, 3323, 3324/1, 3325/1,2, 3326, 3327, 3339/2, 075/2 hrsz.-ú földrészleteket érinti. A területen középső-újkőkori, középső-bronzkori, római-kori és kora-vaskori leletek kerültek elő.

A Berki út és a Sportpálya előtti út közötti beépítetlen területre vonatkozó jelen módosító javaslat fenntartja és egyben megerősíti a terület beépíthetőségét. Ez továbbra is veszélyeztetheti a 11827 (14. sz.) lelőhelyet. Ezt a későbbi tervezések során figyelembe kell venni és a lelőhely bolygatásának elkerülésére kell törekedni. Amennyiben a bolygatás nem elkerülhető, akkor a veszélyeztetett részen megelőző feltárás (próba, majd teljes felületű feltárás), illetve a technológia függvényében régészeti megfigyelés szükségességével kell számolni.

A kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védelem alatt állnak.

Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

A Kötv. 19. § (1) bekezdés rendelkezése szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházások elkerülésére kell törekedni. A régészeti lelőhelyek elkerülésének részletes szabályait a 393/2012 (XII.20.) Korm. rendelet 28 §-a határozza meg. Amennyiben a régészeti emlék lelőhelye elkerülésre nem kötelezett, és a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, akkor a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv. 19. § (3), 22-23. §). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költség-előirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv. 23. §. (1)).

A feltárássra jogosult intézményekről 393/2012. (XII.20.) Korm. rendelet 21. §-a rendelkezik. A szükséges feltárások rendjét 393/2012. (XII.20.) Korm. rendelet 19-26 §-a határozza meg. A tervezett beruházások előtt szakhatóságként meg kell keresni a területileg illetékes Kormányhivatal járási építésügyi és örökségvédelmi hivatalát. Nagyberuházásokkal összefüggő régészeti feltárások esetben a 393/2012. (XII.20.) Korm. rendelete 33-41 §-a alapján kell eljárni.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) a Kötv. 24. §-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni. A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

A terület nyugati csücskében található egy kőkereszt, amely a Berki út és a sportpálya előtti út keresztezésének közelében, a szennyvízátemelő telep közvetlen közelében áll. A művi értéket sűrű növényzet övezi. Ezen 1938-ban állított keresztet nem említi Tárnok Települési Arculati Kézikönyve, és a Településképi rendelet sem ír róla, nem tartozik sem egyedi, sem területi helyi védelem alá.



23. ábra: A Berki út és a 013/45-ös hrsz.-ú földút találkozásánál található kereszt környezete és a művi érték talapzatán látható tábla

Jelen tanulmány tárgyát képező módosítás egyik eleme éppen a sportpálya kiszolgálását biztosító, a Szabályozási terven 15 méteres szélességgel kiszabályozott útnak a 013/45-ös hrsz.-ú földút nyomvonalához történő igazítása annak érdekében, hogy az út mentén található létesítmények – így az említett kőkereszt is – a kiépítésre kerülő burkolt út mellett, a tervezett zöldfelület területén belül kapjanak helyet, és így védelmük biztosított legyen.

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 – a régészeti elemeken kívül – nem beszélhetünk e terület vonatkozásában.

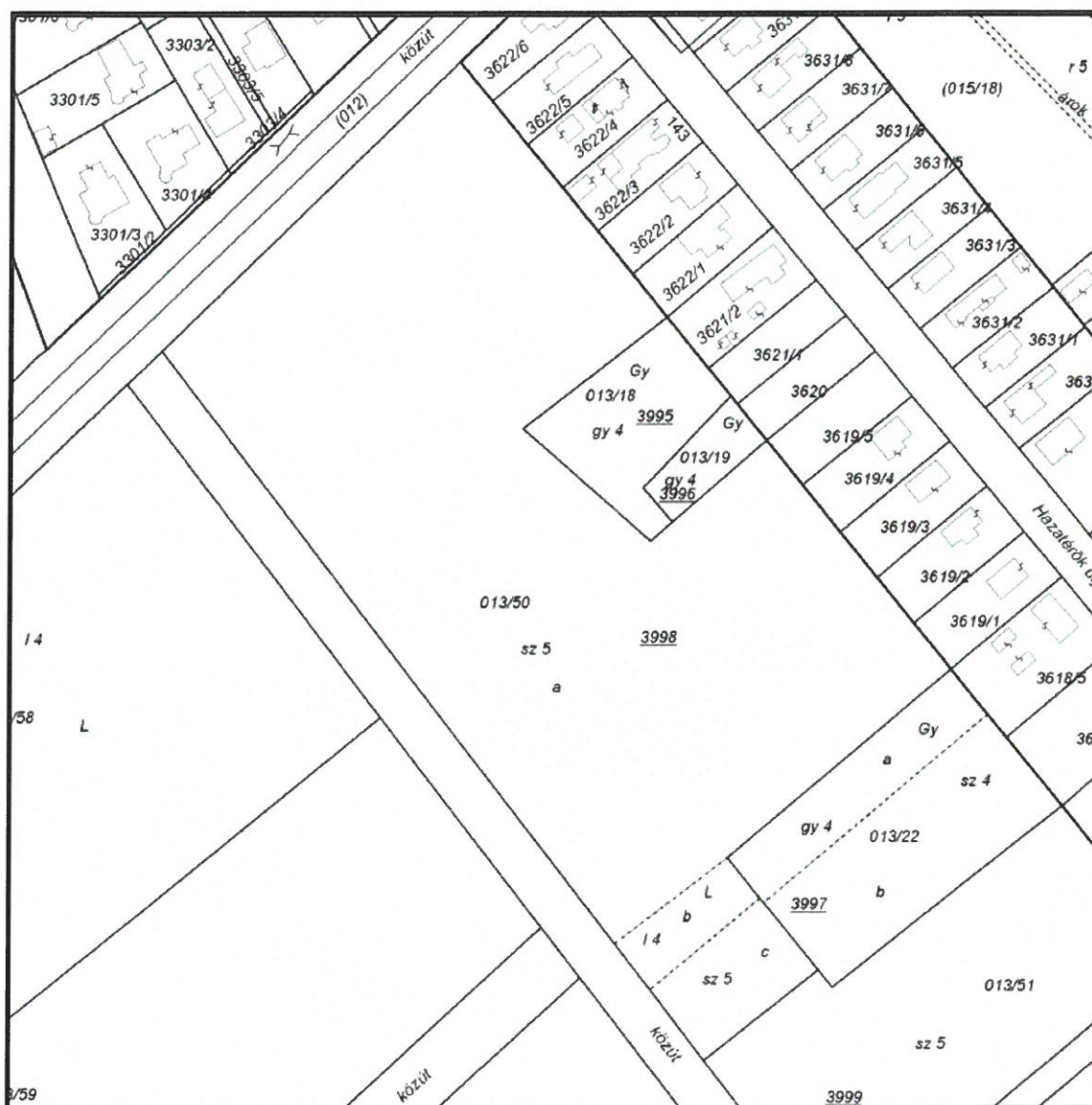
1. számú melléklet: Térképkivonat

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.12 08:39:39

Megrendelés szám: 1724799/6/2022

Méretarány: 1 : 2000



2. számú melléklet: Tulajdoni lapok

TÁRNOK

Szektor : 61

Külterület 013/18 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill
. kert	4	2099	0.77
II. RÉSZ			
5. tulajdoni hányad: 2/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 81776/1995.06.22 jogcím: ajándékozás jogállás: tulajdonos név : Németh Gáborné sz.név: Kozma Éva szül. : 1965 a.név : Sutyera Éva cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Sajó utca 52/B			
6. tulajdoni hányad: 2/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 79215/2002.03.18 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Mezei-Dénes Piroska sz.név: Mezei-Dénes Piroska szül. : 1966 a.név : Koós Erzsébet cím : 2627 ZEBEGÉNY Malom utca 21/4.			
III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 10198/2007.05.29 Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

TÁRNOK

Szektor : 61

Külterület 013/19 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill
. kert	4	567	0.25
II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 50599/1988/1987.10.07 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Szigetvári Beatrix szül. : 1967 cím : 1065 BUDAPEST Nagymező utca 19			
III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 10243/2007.07.03 Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budapest 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - izomle másolat

Megrendelés szám: 1465354/6/2022

2022.07.07

Szektor: 61

TÁRSOK

Külterület 013/19 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai mővelési ág/kivett megnevezés/		min. a	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alországi adatai ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
. kert		4	567	0,75	
		II. RÉSZ			
5. tulajdoni hányad: 8/16 bejegyző határozat, érkezési idő: 199903/2021.12.22 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név: Szabó Ibolya Éva sz.név: Szabó Ibolya Éva szül.: 1964 a.név: Kadár Ibolya cím: 1126 BUDAPEST Bőszörményi út 10/A. II/2.					
6. tulajdoni hányad: 6/16 bejegyző határozat, érkezési idő: 199903/2021.12.22 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név: Beatrix Tóthay sz.név: Beatrix Völgyházi szül.: 1952 a.név: Eva-Maria Berthold cím: PRESBOTT 5627 West Johnny Mullins Drive					
7. tulajdoni hányad: 1/16 bejegyző határozat, érkezési idő: 186346/2022.04.20 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név: Alexander Siller sz.név: Alexander Siller szül.: 2002 a.név: Ester Vilhauer cím: MANHASSET 216 Henlock Road					
8. tulajdoni hányad: 1/16 bejegyző határozat, érkezési idő: 186346/2022.04.20 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név: Nicolas Siller sz.név: Nicolas Siller szül.: 2004 a.név: Ester Vilhauer cím: MANHASSET 216 Henlock Road					

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1465354/6/2022

2022.07.07

TÁRNOK

Szektor: 61

Külterület 013/19 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

H. R. É S Z

1. bejegyző határozat, ártézési idő: 10243/2007.07.03

Önálló szöveges bejegyzés módosítás és változás.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megye, Kerményváros
Érd 2030 Árt. Budapest 24., 2031 Pf. 3

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat
Magisztrációs szám: 14653526/2022
2022.07.07

Oldal: 1/1

TÁRSOK
Költségvetés 018/22 helyrajzi szám

Szaktör: 61

1. Az ingatlan adatai: alírási adatok melyekből az/azok megnevezése/	min.0	terület ha m2	kat. t.jöv. H.Éll	alírási adatok	
				ter	kat. jöv
a. gyűjtőmérés	4	1669	2.20		
b. szántó	4	1224	7.00		
A földterület összes területe:		4902	10.00		

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ
9. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érvényes idő: 45955/2010.11.19
jegyző: Üröklő
jegyző: tulajdonos
név: KISS László
sz. név: Simon Zoltán
szül.: 1953
a. név: Kelenen Ilona
cím: 2061 TÁRSOK Házterem útja 123.

10. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érvényes idő: 24597/2011.04.04
jegyző: Üröklő
jegyző: tulajdonos
név: KISS László
sz. név: Simon Zoltán
szül.: 1953
a. név: Kelenen Ilona
cím: 2061 TÁRSOK Házterem útja 123.

11. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érvényes idő: 190875/2/2021.06.20
jegyző: Ajándékadás
jegyző: tulajdonos
név: KISS László
sz. név: Simon Zoltán
szül.: 1953
a. név: Kelenen Ilona
cím: 2061 TÁRSOK Házterem útja 123.

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRNOK

Szektor : 61

Külterület 013/50 helyrajzi szám

		I RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fi11	alaprészlet adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fi11	
a szántó	5	2.9045	56.09		
b legelő	4	774	0.40		
c szántó	5	1290	2.59		
A földrészlet összes területe:		3.1109	61.07		

		II RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42733/1995.11.09					
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 66399/1994.07.29					
jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 0/1 42733/1995.11.09					
jogállás: tulajdonos					
név : Rozsbera Andor					
szül. : 1939					
a.név : Lenkai Erzsébet					
cím : 2461 TÁRNOK Fő utca 53					

		III RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42736/1995.06.08					
Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 7/0 számú törzslapról és a 26/015 tisz.különlapról.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31052/2010.01.25					
Vezetéki jog					
769 m2 területre.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT					
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRNOK

Szektor : 61

Külterület 013/51 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály
alrészlet adatok			ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			ha m2 k.fíll

2. szántó		5	8704	17.41	
-----		II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 72630/1996.11.05					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név : Bukovszki András István					
szül. : 1955					
a.név : Gajárszki Veronika					
cím : 1000 BUDAPEST Báthory utca 20 1. emelet 4					

		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42736/1995.06.08					
Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 7/0 számú tulajdoni lapról és a 26/1665 számú tsz.különlapról.					

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 54387/1987.06.08					
Bányászolgalmi jog					
jogosult:					
név: MOL MAGYAR OLAJ ÉS GÁZIPARI RT					
cím : 1117 BUDAPEST Október 23. utca 18.					

TULAJDONI LAPVÉGE					

TÁRNOK

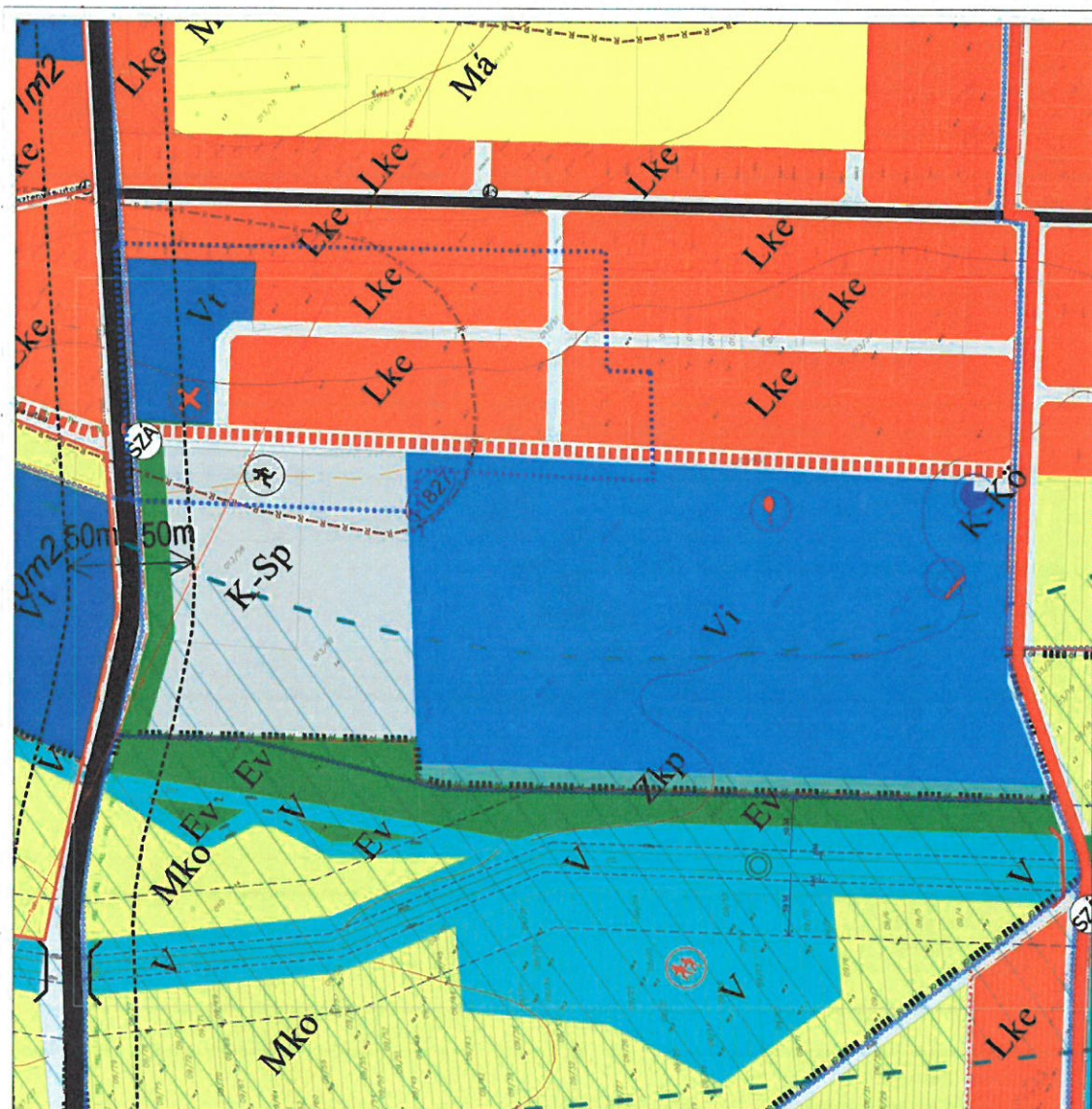
Szektor : 61

Külterület 013/52 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fíll.	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fíll.
-----		-----			
szántó	5	2880	5.76		
II. RÉSZ					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 37287/2010.06.01					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név : Lositsné Rozsora Andrea					
sz.név: Rozsora Andrea					
szül. : 1970					
a.név : Markó Ilona					
cím : 2461 TÁRNOK Hazatérők útja 105					
-----		-----			
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42736/1995.06.08					
Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 7/0 számú tulajdoni lapról és a 26/1005 számú tsz.különlapról.					
-----		-----			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 54387/1987.06.08					
Bányászolgalmi jog					
jogosult:					
név: MOL MAGYAR OLAJ ÉS GÁZIPARI RT					
cím : 1117 BUDAPEST Október 23. utca 18.					

TULAJDONI LAPVÉGE					

3. számú melléklet: Településszerkezeti tervjavaslat



JELMAGYARÁZAT

••••• MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

AZ .../2022. (... ..) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI
HATÁROZAT I. MELLÉKLETE

AZ ALLAMI INGATLANYILVÁNTARTÁSI ALAPTERKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL
A SZABALYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRTERÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TERKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS!

Tárnok Nagyközség Önkormányzat

Tervező: **REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA**

2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL.: +36 20 9365 607

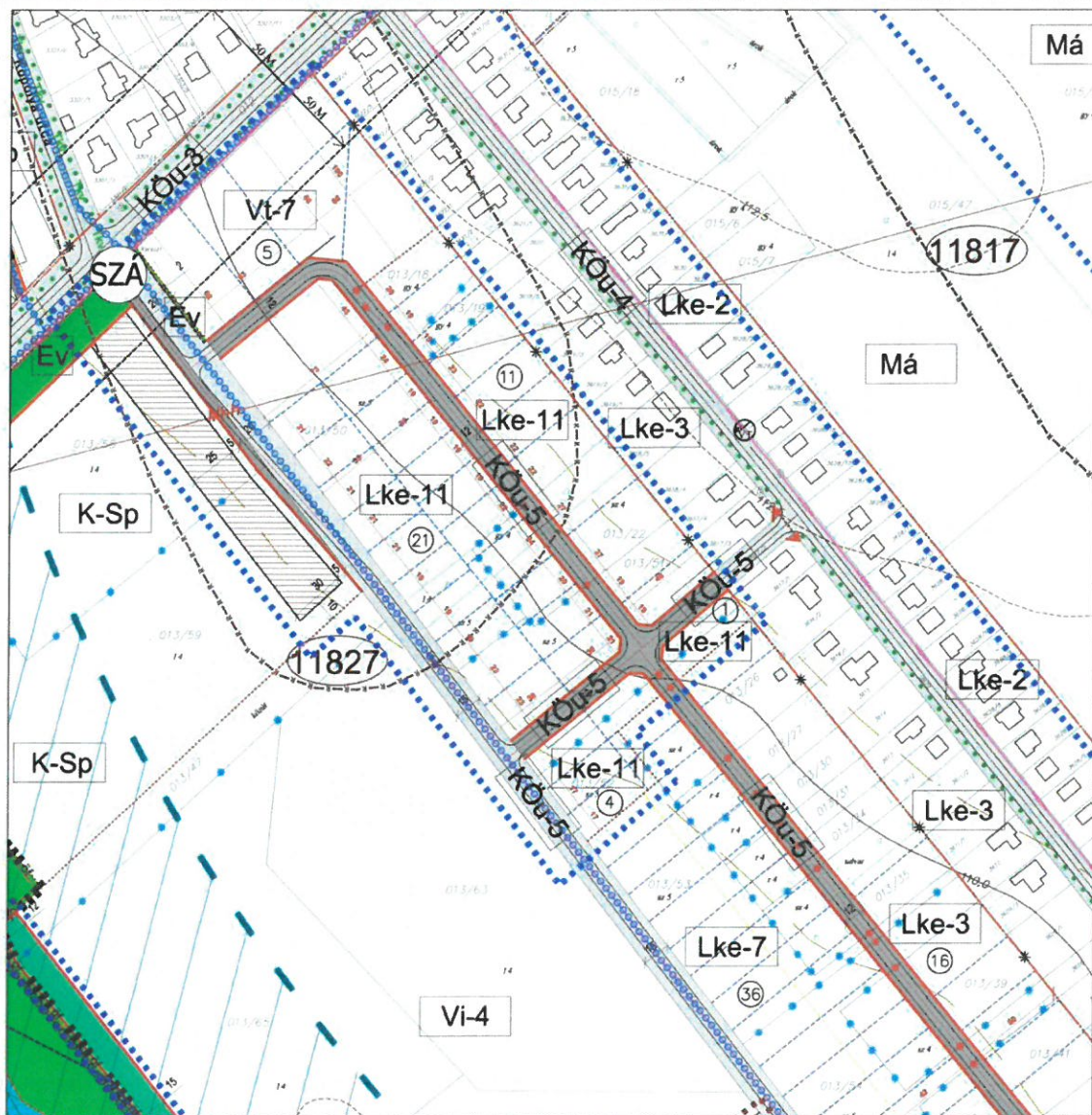
TÁRNOK TELEFONKÖZVETÉSI SZERKEZETÉNEK A RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
A 01/18-AS, 01/19-ES, 01/22-ES, 01/26-OS, 01/31-ES ÉS 01/32-ES HÍRSZÁC

INGATLARGA VONATKOPAN	2022. jūlius mē
MĀDYS TOTY TELI DĒŠS ZĒRĀRIZI TĒRĀ	2022. 11. 2022

MODOSÍTOTT TELEPÜLESSZERKEZETI TERV		TSZT-M/2022.
Tervező:	81	



4. számú melléklet: Szabályozási tervjavaslat



JELMAGYARÁZAT

MODOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

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

Megbízó: **TÁRNOK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

Tervező: **REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA**

2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.

TEL.: +36 20 9369 607

TÁRNOK TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK A RÉSZLEGES MODOSÍTÁSA
A 013/18-AS, 013/19-ES, 013/22-ES, 013/50-ES, 013/51-ES ÉS 013/52-ES HRSZ-U
INGATLANOKRA VONATKOZÓAN

M=1:2000

2022. június hó

SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLAT

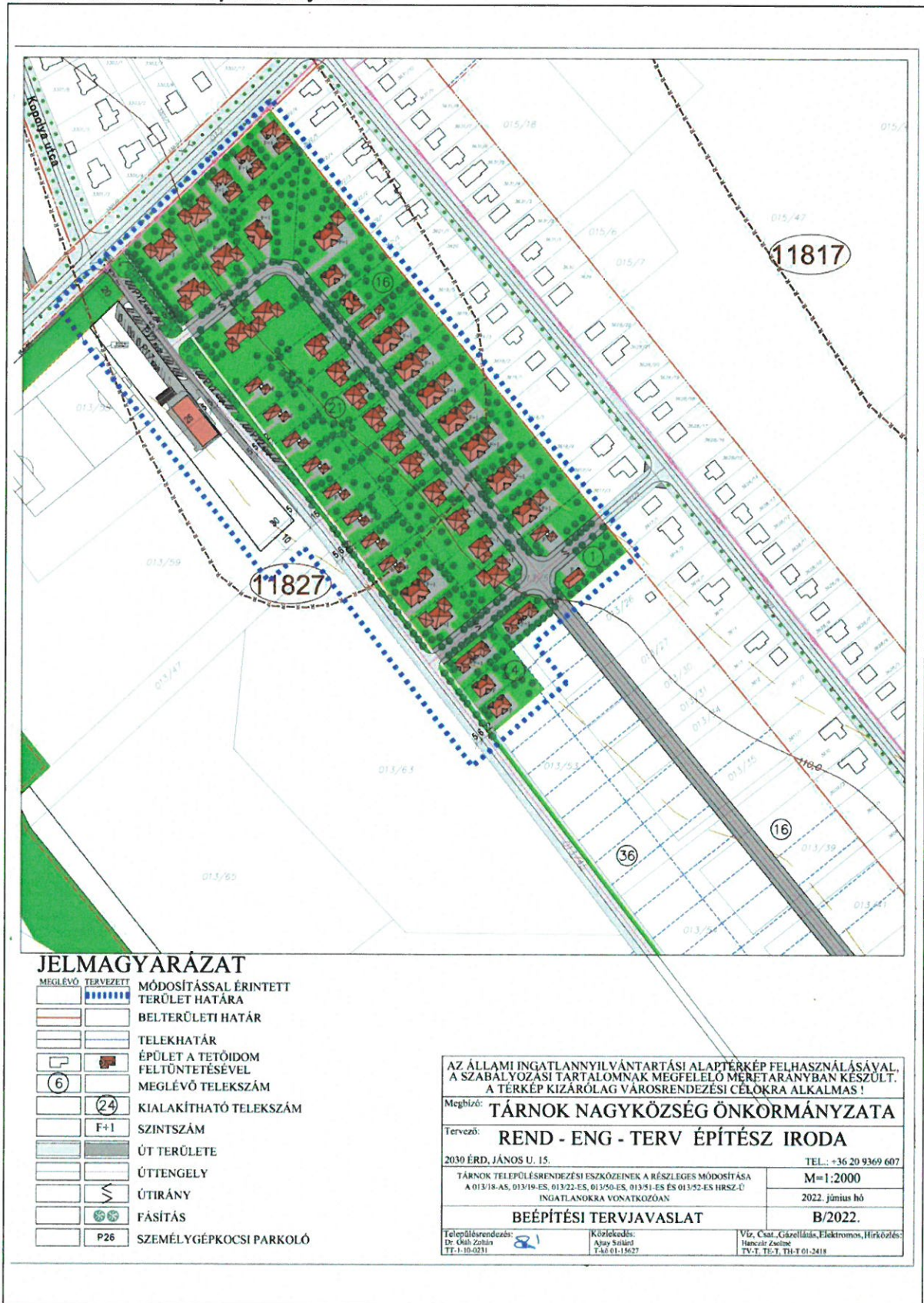
SZT-M-3/2022.

Településrendezés:
Dr. Csab Zoltán
TT-1-10-02/1

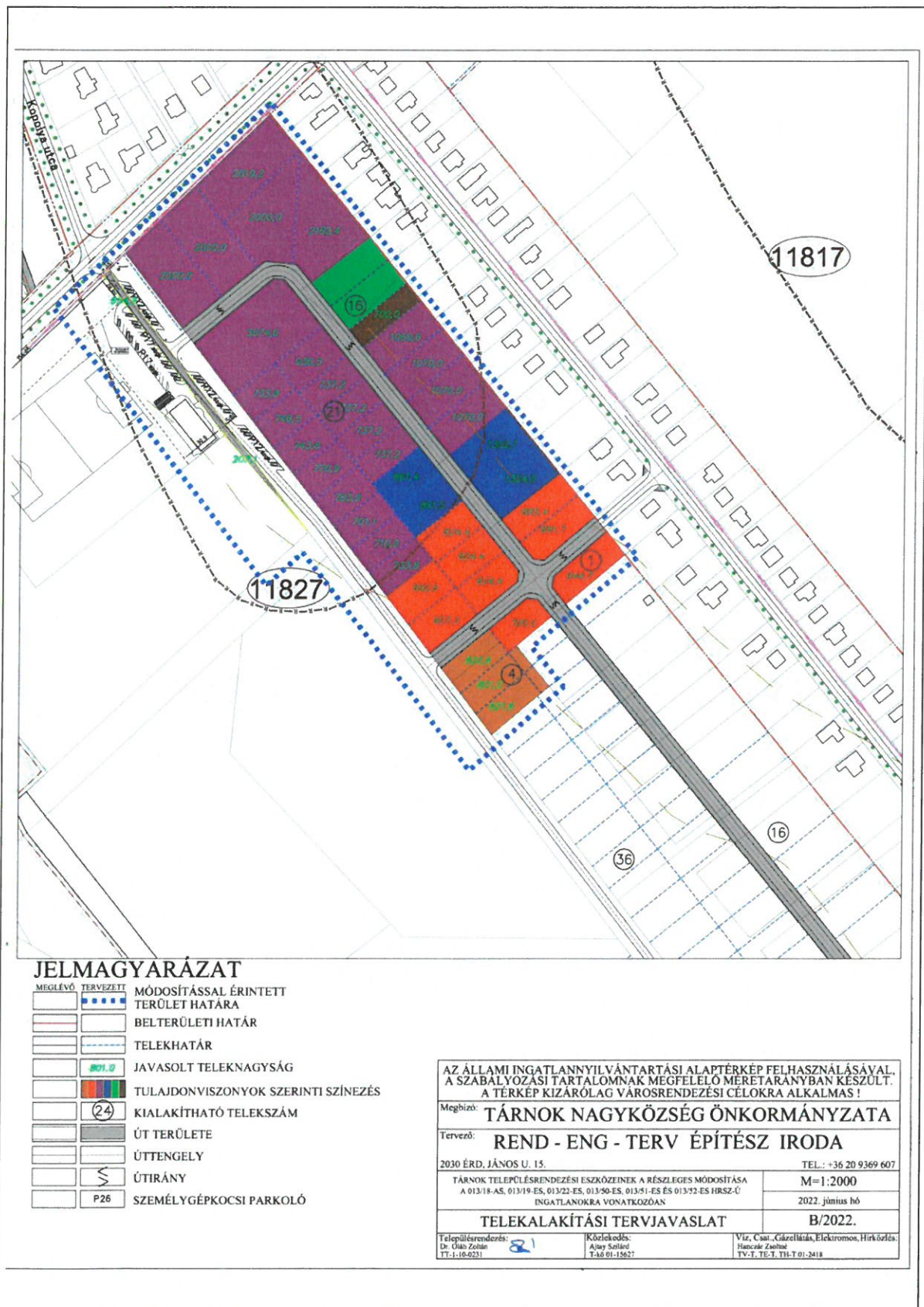
Közlekedés:
Ajay Szilárd
T-46-01-15627

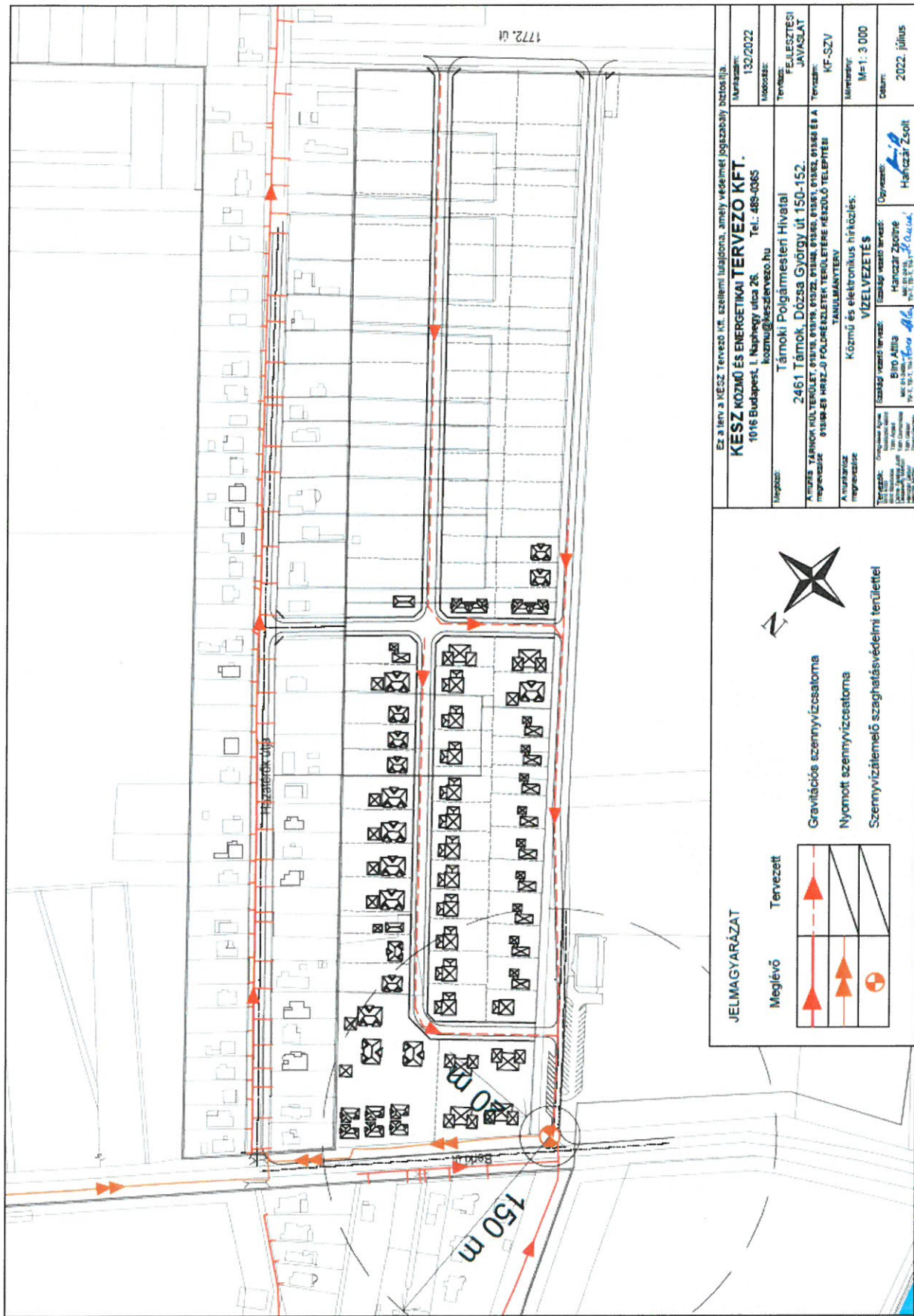
Víz, Csatornázás, Elektromos, Hőközlés:
Hancsár Zoltán
TV-7, TE-T, TH-T 01-2418

5. számú melléklet: Beépítési tervjavaslat

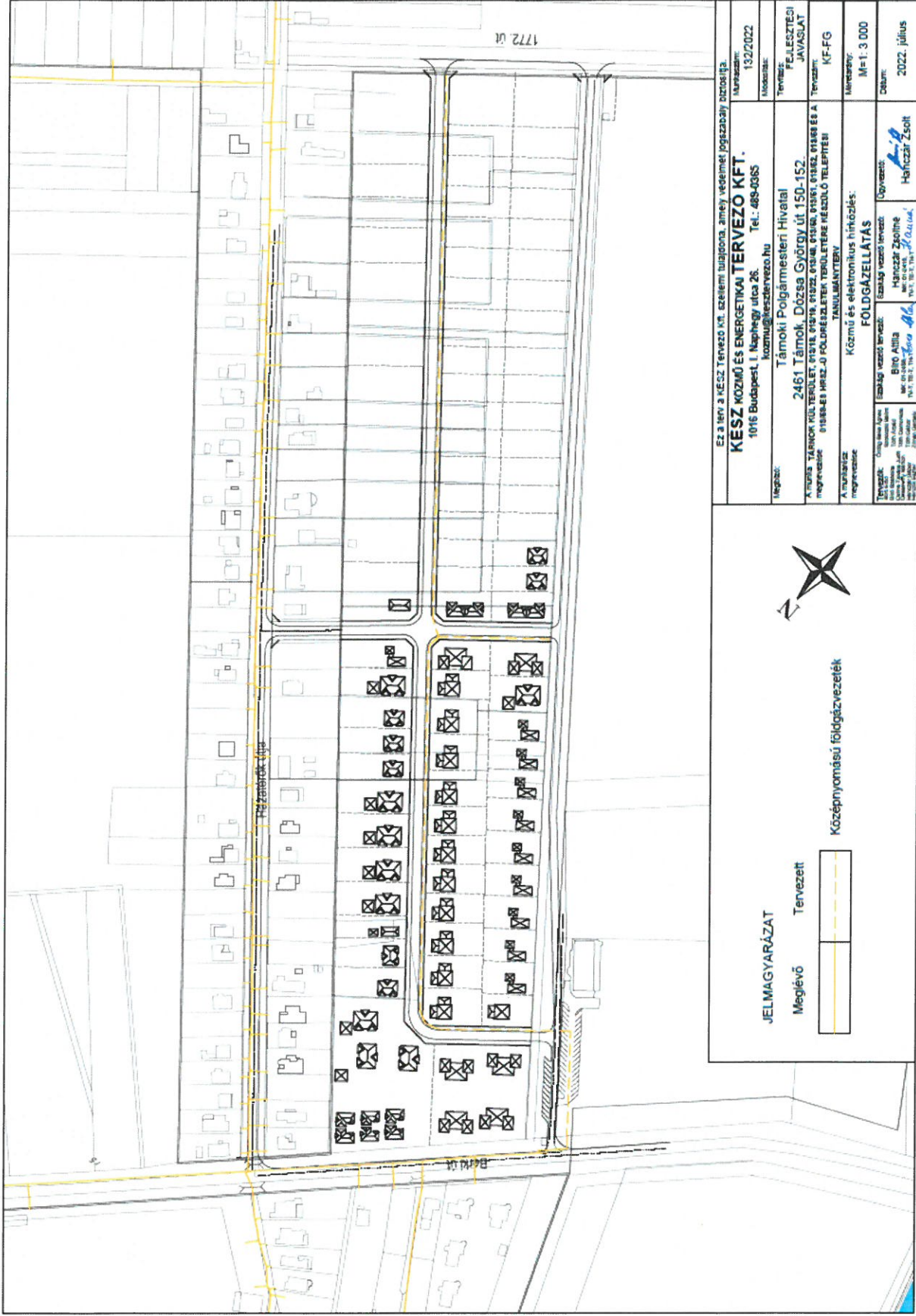


6. számú melléklet: Telekalakítási javaslat





[illegible]



12. számú melléklet: Közlekedési létesítmények költségbecslése

Sor- szám	Fejlesztési típusa, tartalma	mennyiség (db)	szélesség (m)	hossz (m)	összes felület (m ²)	fajl.ber.kétsz. (bruttó Mft/m ²)			tétel kétsg.
						út-pálya/parkoló	gyalogosfelület/stabilizált út-pálya vagy parkolóhely	szikkasztó árok/zöld felület	
1	013/45-ös hrsz.-ú utcai (sportpálya) parkolóhelyek	30	2,7	5,0	405	0,02			8,9
2	12 m szab. szélességű kiszolgáló utak járdái	2	1,5	560	1680		0,01		16,8
3	min. 15 m szab. szélességű (013/45-ös hrsz.) kiszolgáló út 1,5 m-es járdái	1	1,5	400	600		0,01		6,0
3	min. 15 m szab. szélességű (013/45-ös hrsz.) kiszolgáló út 2,5 m-es gyalogútjai	1	2,5	400	1000		0,01		10,0
4	12 m szab. szélességű kiszolgáló utak szikkasztó árcai és zöld felületei	1	1,5	560	840			0,003	2,5
5	min. 15 m szab. szélességű (013/45-ös hrsz.) kiszolgáló út szikkasztó árcai és zöld felületei	1	3,7	400	1480			0,003	4,4
6	12 m szab. szélességű kiszolgáló utak út-pályái	1	4,5	560	2520	0,02			55,4
7	min. 15 m szab. szélességű (013/45-ös hrsz.) kiszolgáló út út-pálya	1	5	400	2000	0,02			44,0
8	12 m szab. szélességű kiszolgáló utak stabilizált padkái/parkolóhelyei	1	3	560	1680		0,01		16,8
9	min. 15 m szab. szélességű (013/45-ös hrsz.) kiszolgáló út stabilizált padkái/parkolóhelyei	1	2,3	400	920		0,01		9,2
Összesen (nettó Mft):									174,1

