

TÁRNOK

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA, 2020.

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Érd, 2020. szeptember hó

Kizárólag a REND-ENG-TERV ÉPÍTÉSZ IRODA és a KONSTRUMA Kft. hozzájárulásával használható fel a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások és a tervezési szerződésben foglaltak figyelembevételével!

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Tárnok településfejlesztési koncepciójának, településszerkezeti tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS:

*dr. Oláh M. Zoltán - Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
vezető építésztervező, településrendezési szakértő*



É/1, SZTR-01-3029

MEGBÍZÓ:

Tárnok Nagyközség Önkormányzata
2461 Tárnok, Dózsa György út 150.

TARTALOM

1. BEVEZETŐ

A településfejlesztési koncepció szemlélete

2. HELYZETELEMZÉS

A település története, fejlődése

Társadalom és gazdaság

Természet és infrastruktúra

Település és környezete

3. HELYZETÉRTÉKELÉS

A település problémái

Településrészek jellemzői

A település lehetőségei

4. JÖVŐKÉP

A fenntartható település

Térségi szerepkör

5. CÉLOK

A településfejlesztés célja

Település fejlesztési javaslatok

6. A TOVÁBBTERVEZÉS FELADATAI

A településrendezési eszközök elhatározásai

A településszerkezet és infrastruktúra fejlesztésének elhatározásai

Helyi értékek védelme és továbbfejlesztése

7. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZRENDSZERE ÉS NYOMON KÖVETÉSE

A fejlesztés megvalósítása, eszköz- és intézményrendszere

A folyamatok bevezetése, fenntartása, nyomon követése, elemzése és fejlesztése

1. BEVEZETŐ

A településfejlesztési koncepció szemlélete

Tárnok jövője döntéseinken múlik. Azt akarjuk, hogy a rendelkezésre álló erőforrásainak felhasználásával, környezetünk lehetőségeinek kiaknázásával a település lakossága boldoguljon. A településfejlesztési koncepció felülvizsgálata és településrendezési eszközeink ezzel összhangban való módosítása teremtsen meg a fejlesztői szándékhoz jobban alkalmazkodóan a társadalmi együttélés szabályait és lehetőségeit. A településfejlesztési koncepció közmegegyezéssel megalkotott dokumentum. Figyelembe veszi a külső hatásokat, a lakosság által megfogalmazott új célokat, a képviselő-testület döntéseit. A megvalósítás javasolt szabályrendszere a lehetőségeken alapul, melyet a település morfológiája és infrastruktúrája hordoz.

A fejlesztési koncepció a középtávú tervezési munkákhoz nyújt alapot, mely az igények feltárása, az esetleges érdekkellentétek harmonizálása és az ehhez szükséges kommunikáció megteremtése révén meghatározza és rögzíti a fejlesztési törekvéseket, célokat. A fejlesztési koncepció kiindulási alapja a meglévő állapot, amelynek sajátosságait a településszerkezet vizsgálata tárja fel. A vizsgálat mutat rá az erősségekre és gyengeségekre, a lehetőségekre és veszélyekre. A valóság megértése elvezet a lehetőségek felismeréséhez, a célok megfogalmazásához és a megvalósítás kidolgozásához. Ha a cél megvan, az út, az ember és az eszköz is meglesz hozzá.

A településfejlesztési koncepció megalkotásának eszköze a tényfeltárás, elemzés, és a lehetőségek felismerése. A felszínre kerülő tények és az új célok összevetése a problémák felismerését eredményezi. A településfejlesztési koncepcióban az elemzés által a szintézis gondolatmenetében ismerhetők fel a lehetőségek. A problémák egyben lehetőségek is. Életünk sajátossága az útkeresés. A település vezetőinek és polgárainak feladata a fenntartható jövő megvalósítása. Jelen településfejlesztési koncepció célja elősegíteni ezt a közös munkát.

A településfejlesztési koncepcióban rögzítettek végrehajtása hosszú folyamat, amely folyamat részletei az időben változnak - alkalmazkodva a pillanatnyi helyzetekhez – de alapvető céljában változatlan.

A koncepció végrehajtásának útját a Településrendezési eszközök kidolgozása, jóváhagyása és fenntartása biztosítja. A Végrehajtás elsősorban önkormányzati irányítással valósítható meg, de a fejlesztők sokaságának bevonásával és együttműködésében.

Az Önkormányzat alakítson ki egy településfejlesztést koordináló csoportot, amely a településképi véleményezést, a rendezési tervek karbantartását, a településrendezési szerződéskötéseket, az infrastruktúrával kapcsolatos állásfoglalásokat és fejlesztéseket, és az egyes befektetők segítségét kapja feladatául. A csoport a főépítész körül szerveződhet, amely legyen stabil és rendelkezzen hosszú távú elképzelésekkel és képes legyen a befektetői elképzeléseket az Önkormányzat céljaihoz is integrálni.

Az Önkormányzat a fejlesztők mindegyikével külön-külön kössön településrendezési szerződést, amely szerződésben rögzítsék a felek vállalásait, az ütemezést és egyes ütemek életbe lépésének feltétel rendszerét. A szerződésben a fejlesztő anyagi erejét igénylő vállalásaihoz az önkormányzat nem anyagi, hanem segítő vállalásai és a befejezést követő átvételei (pl: kiépített közterületek átvétele) társuljanak.

A folyamat kis lépésekben válik valóságossá, de akkor megváltoztatja a világot.

Az új koncepció és szabályozás életbe lépésekor értesítsék a területek tulajdonosait, hívják fel a befektetők figyelmét lehetőségeikre. Készüljön egy rövid településmarketing anyag, amely legyen fent honlapjukon és jusson el a fejlesztőkhöz. Az Odlúk parcellázása folytatódjon, hogy legyen bevétel és ezzel kreatív mozgástér a fejlesztéshez.

Az Ipari - Gazdasági övezetek lehetőségeiről értesítsék a Nemzeti Fejlesztési Ügynökséget és kérjenek állami segítséget befektetők toborzásában.

Az eredményekről rendszeresen, érthetően, kedvcsináló hangvételben értesítsék a lakosságot.

Ne féljenek a változástól, ha megakadnak kérjenek segítséget, mert segítő mindig akad.

2. HELYZETELEMZÉS

A település története és fejlődése



I. katonai felmérés (1782-1785.)

A térség településeinek eredete a középkori magyar településrendszerből fakad. Mint minden hely, ősidőktől lakott. A Fundoklia-völgyben napjainkban Tárnok és Berki középkori eredetű - a török hódoltság után is megmaradt - falu léte testesít meg történelmi folytonosságot. A két település meghatározó lett a török utáni országépítésben, a XIX. századi gazdasági növekedésben és a XX. századi településfejlesztésben.



II. katonai felmérés (1859.)

A Benta két partján Berki és Tárnok település középkori eredetét régészeti feltárások eredményei bizonyítják. A török utáni újjáépítés, a települések benépesítése azonban csak Tárnokra gyakorolt jelentősebb hatást. Itt az első katonai felmérés a XVIII. század végén már tartalmazza az Falu egyutcás településrendjét. Berki puszta marad, később majorság, mint kihelyezett gazdasági egység köré szerveződő településrész létezik. A XIX. századi katonai felmérések az Falu főutcáját, Berki falu kezdeményét, a ma is meglévő történelmi úthálózatot feltüntetik. A térkép szerint a portákhöz tartozó telkek elkülönülő tulajdonként fel vannak tüntetve.



III. katonai felmérés (1902.)

A település török utáni fejlődése a XIX. század elején gyorsul fel. Megépül a vasút, állomása a két falutól délre a Benta híd mellett a Berki felőli oldalon létesül. A vasút, mint a gazdaság ütőere beindította a területfejlesztést az egész országban. Az állomások körül lakóterületeket alakítottak ki. Tárnokon az Újtelepi rész 1921-ben a Ligeti pedig 1930-ban keletkezett. Mindkét területet Üszögi Nagy Sándor földbirtokos parcelláztatta. A parcellázás katonai típusú településrendezés, derékszögű utcahálózattal, az Újtelepen 20x50-es, a Ligetben 16x40-es telkekkel, helyesen oldalhatáron álló beépítéssel. A parcellázás elegendő szélességű utcákat jelölt ki de közterek, közfunkciójú telkek nélkül.

A település fejlődése a vasúttól délkeletre, a 7-es útig terjedő területen kissé eltérően alakult, a 20x25 m-es telkeken szabadon álló beépítéssel. A szabadon álló beépítés napjainkra kiterjedt, a terület ezen szabályozási elvek mentén már fejleszthetetlen állapotba került.

A vasúti közlekedés a munkavállalás rendjét is átalakította, megkezdődött az ingázás. Az Falu és Berki bővülése a Liget és az Újtelep, vagyis a vasút felé indult meg. A Hazatérők útja ennek a gyakorlatnak a térbeli megjelenése. Tárnok település ma ennek az öt településrésznek az együttese, viszonylag laza településszerkezeti kapcsolattal. A településszerkezet változása a közúti közlekedés hatásaiban is megmutatkozik. A Sós-kúti út környezetében a közlekedés adottságait kiaknázó fejlődés kezdődött meg. Érd, Újtelep, Berki és Tárnok zártkertjeinek benépesülése által különös fejlődés indult itt meg. A Sós-kúti úttal párhuzamosan a Dózsa György út összeköti a tárnoki településrészeket, a 7-es utat és a Homokbánya környezetét. Az útvonal az M7 autópályán létesült csomópont hatására egyre jelentősebbé válik.

A széttagolt településszerkezet egyesítése az elmúlt évtizedekben – bármilyen nagy is volt a lakosság növekedése – nem tudott megvalósulni, mert a földterületek tulajdonszerkezete nemigen változott. Hiányzott az a településfejlesztési elgondolás és a hozzá tartozó településrendezési eszköz is, mely segítségével a település-részek egyesítése hatékonyabban tudott volna megvalósulni. Az Újtelep és Berki között előbb létrejött szerkezeti kapcsolat kizárólag vonalszerűen alakult ki a Hazatérők útja mentén. Liget és az Falu közötti szerves összeköttetés az Odlúk fejlesztésének elmaradása miatt, csak a Dózsa György út egyik oldalán jött létre az elmúlt évtizedekben.

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

A Benta völgyének árvízveszélyes területe a történelem során eleve kizárta a két parton elhelyezkedő település-részek szervezettebb összekapcsolódását, újabb keresztirányú kapcsolatok létrehozását, a vízpart lehetőségeinek kihasználását. A túlzottan széles völgy két oldala közötti kapcsolatot a távolság csökkentésével, az árvízveszély víztárolóval való feloldásával, tóparti sétánnyal és beépítéssel, keresztirányú úttal lehet javítani, fejleszteni.

A Sós-kúti út mellett, az Öreg-hegy lábánál kialakult üdülőterület a főváros közelségének terméke csakúgy, mint a zártkertek lakóhelyként történő használata. Az Öreg-hegy déli lejtője - szőlő és gyümölcs-termesztésre való alkalmassága miatt – pincesorral is rendelkezik. A hosszú keskeny telkek a pincesor alatt a Sós-kúti útig nyúlnak, ritkán megszakítva keresztutcákkal. A főváros növekedésének adminisztratív korlátozása a XX. század második felében az agglomeráció parttalan, rendezetlen növekedését eredményezte, amikor a zártkertek beépítése elterjedt. A zártkertek nem rendelkeznek megfelelő arányú beépítésre alkalmas telek-szerkezettel, megfelelő út- és közműhálózat kiépítését lehetővé tevő közterületi rendszerrel. Az Sós-kúti út környezetében és a település-részeket összekötő utak kicsatlakozásánál a terület beépítése sűrűsödik, de az rendkívül rendezetlen hatást eredményez.

A XXI. század elejének gazdasági fejlődése Tárnokot alig érintette, a falu nem tudta kihasználni a 2008 előtti építési kedvet. Az újonnan létrehozott gazdasági területek zöldmezős beruházásai a falut elkerülték még akkor is, amikor az M7 autópálya csomópont új lehetőségeket teremtett. A jelenség oka elsősorban a helyi érdekek összehangolásának és az önkormányzat koordinációjának hiánya. A gazdasági övezeti besorolás átgondolása, a közlekedési csomópontokhoz való jobb alkalmazkodás, a településszerkezet fejlesztése, valamint a koordináció elő tudja segíteni a hatékonyabb hasznosítást. A helyi gazdaság fejlesztése, munkahelyek létrehozása az egyik legfontosabb településfejlesztési feladat.

Tárnok területének nagy részét családi házas beépítés képezi, a nagyközségben csak alapfokú intézmények találhatóak, melyek szinte kivétel nélkül a település gyűjtőútjai mentén helyezkednek el. Egyéb területein kisebb üzemek, szolgáltató létesítmények találhatóak. Habár a belterületi zöldfelületi rendszer igen kiterjedt, a település hiányt szenved közparkokban, játszótérekben. A nagyközséget kettészelő Benta-patak, a Szőlő-hegy a Kőfejtővel, a települést körülölelő kiváló minőségű termőföldek, mind jó lehetőségeket kínáló természeti értékek.

A település 10254 fős lakossága folyamatosan növekszik az ideköltöző fiatal, magasan kvalifikált családoknak köszönhetően. Tárnok intézményrendszerében hiány érezhető, a bölcsődei, óvodai és iskolai férőhelyeivel nem szolgálja ki megfelelően a lakosságot. Középfokú oktatási intézménnyel, gimnáziummal, szakközépiskolával egyáltalán nem rendelkezik. Az alapellátást biztosító Egészségházban már kevés a hely, csupán minimális szakrendelés biztosított. A fő utcákon található kiskereskedelmi egységek és vendéglátóhelyek kínálata nem elégséges, a hiányzó szolgáltatásokat a lakosság a szomszédos városokban veszi igénybe.

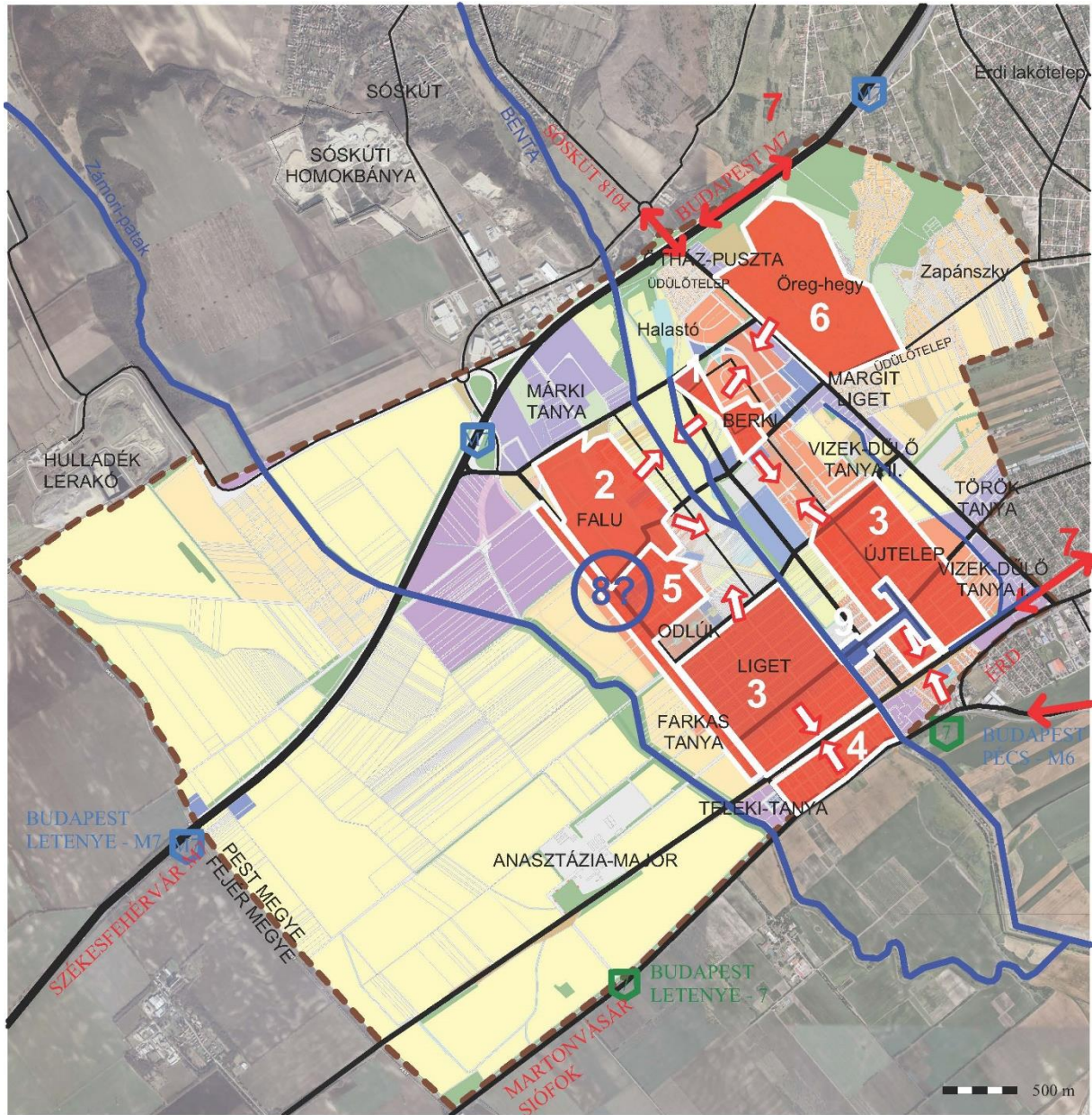
A település gazdasági létesítményei főként a mezőgazdasági termeléssel függnek össze. Állattartó hagyományait a tehenészeti telepen képviseli. A jó termőképességű mezőgazdasági területek gazdálkodása nem használja ki a főváros felvevő képességét a jövedelmezőbb termények és a feldolgozóipar területén.

A lakosság tekintetében Tárnok erőssége, hogy csekély lakosságszáma mellett is működnek egyesületei, őriz nemzetiségi hagyományokat (itt élő német és szlovák kisebbség). Erős katolikus közössége van. Mindezek hozzájárulnak az egyén boldogulásához.

Tárnokra is jellemző az utóbbi évtizedben erősödő jelenség: kvalifikált, fiatal családok költöznek ki a főváros körüli agglomerációba. Ez jelentős lélekszám-növekedést hozott, ami jó lehetőségnek kínálkozhat az idősödő lakosság problémájának kezelésére. Az itt élő dolgozók 90%-a ingázik, ami Tárnokot alvótelepüléssé teszi, ahol lakóinak nem marad szabadideje, hogy minőségi, teljes életet élhessen.

Veszélyként értékelhető a betelepülésekből adódó zsúfoltság és a kezdődő szegregáció az Öreg-hegy területén. A nemzetiségi sokféleség egyben kirekesztést is maga után vonhat. Az egyes családok bezárkózottsága is nehezíti a szükséges társadalmi összefogást. Mint sok más helyen, itt is felütötte fejét a bűnözés, a vandalizmus és a családok szétesését okozó kár.

A népesség vizsgálati térképe



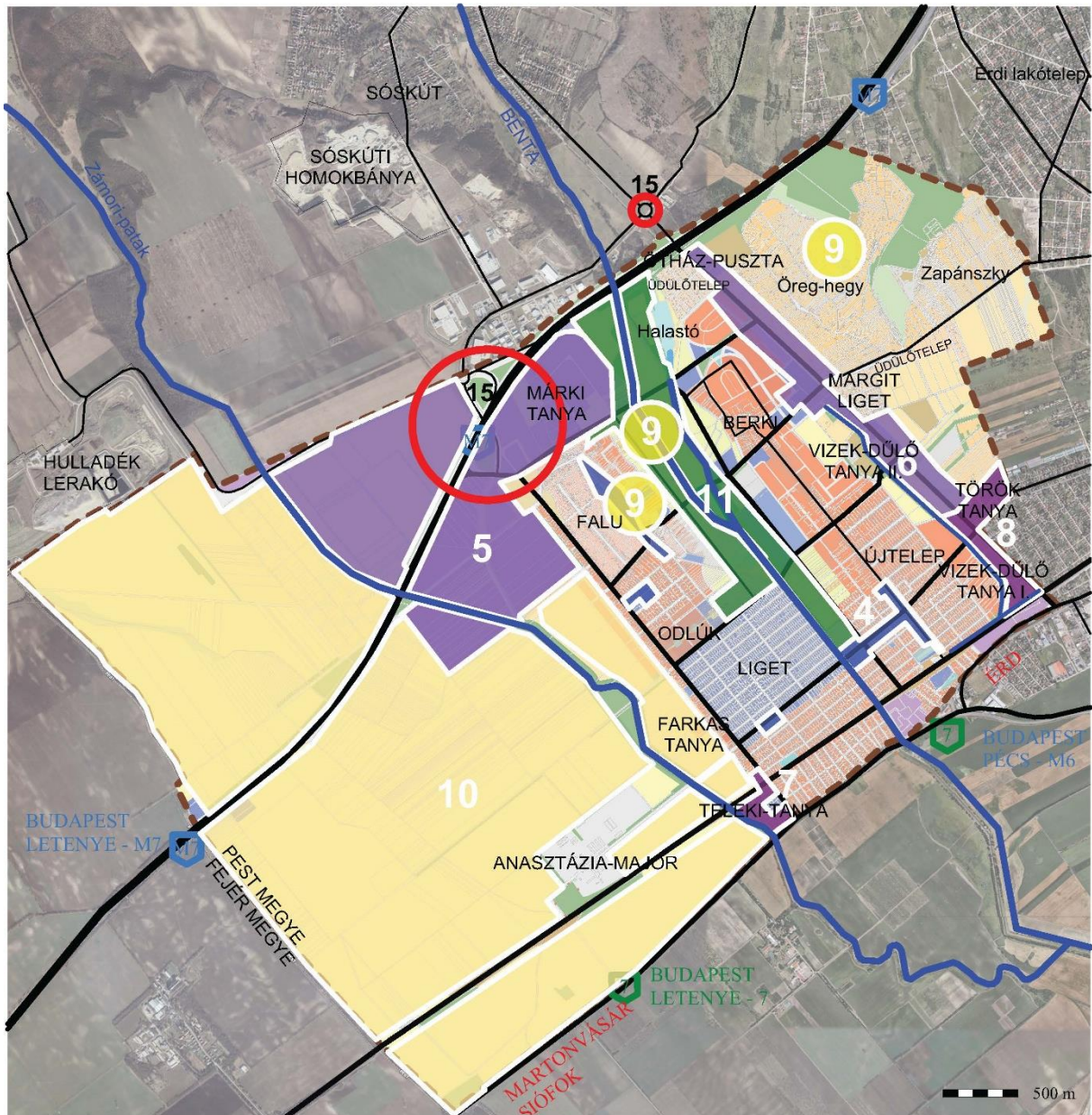
- | | |
|---|---|
| <p>1 Egyéni célok lehetséges megvalósítása: eltérő lakókörnyezet, telekhasznosítás, beépítési mód, lakáskultúra, életmód</p> <p>2 Falu</p> <p>3 Újtelep, Liget</p> <p>4 Vasúton túl - kistelkek, szabadon álló</p> <p>5 2000-es évek beépítése</p> | <p>6 Zárt kertek</p> <p>7 "Alvóváros": 90% ingázik</p> <p>8 Központ hiánya</p> <p>9 Kereskedelem, szolgáltatás fejlettebb szintje</p> <p>Kapcsolatok hiánya</p> |
|---|---|

Társadalom és gazdaság

A betelepülések lakóterület növekedést eredményeztek - bár ennek üteme egyre csökken. Céltudatos turisztikai fejlesztés is érzékelhető, programok szervezésével, kiadványok szerkesztésével és útkereséssel. Erősségként értékelhető a település versenyképessége a jó megközelíthetősége miatt, kvalifikált munkaerejével, a budapesti agglomeráció részeként. Olcsó ingatlanai csábítóak lehetnek befektetők, ide települők részére. Tárnok jó természeti és turisztikai adottságai biztosítani tudják az itt élők minőségi idő eltöltését. A kőbánya hasznosítása és az Öreg-hegy pincesorai segíthetik a borászat kivirágoztatását. A helyi életminőség kialakítását elősegítő szolgáltatás- és kereskedelem-bővítés sajnos nem történt meg a lakosságszám-növekedést követően.

Az óvodákban és iskolákban férőhelyhiány van, amit azok szétszórt elhelyezkedése és állapotuk tovább ront. A szakrendelés hiánya, a Művelődési ház szűkösége és az intézmények hiányos felszereltsége még inkább előidézi, hogy az emberek a környékbeli városokban éljék életüket a munkaidő után is, és Tárnokra ténylegesen csak aludni térjenek vissza. A környékbeli települések magukhoz vonzzák a vállalkozókat, a település nem ad kellő támogatást a részükre. Nagyüzemek hiányában minimális az iparűzési adó, a fejlesztési forrás szerény árbevétellel rendelkezik, nincsenek befektetők. Mindezen gyengeségek következtében a település képtelen fejlődni. Veszélyt jelent a Tárnoknál gazdagabb települések közelsége – mint például Budapest, Érd és Százhalombatta.

Társadalom és gazdaság vizsgálati térképe



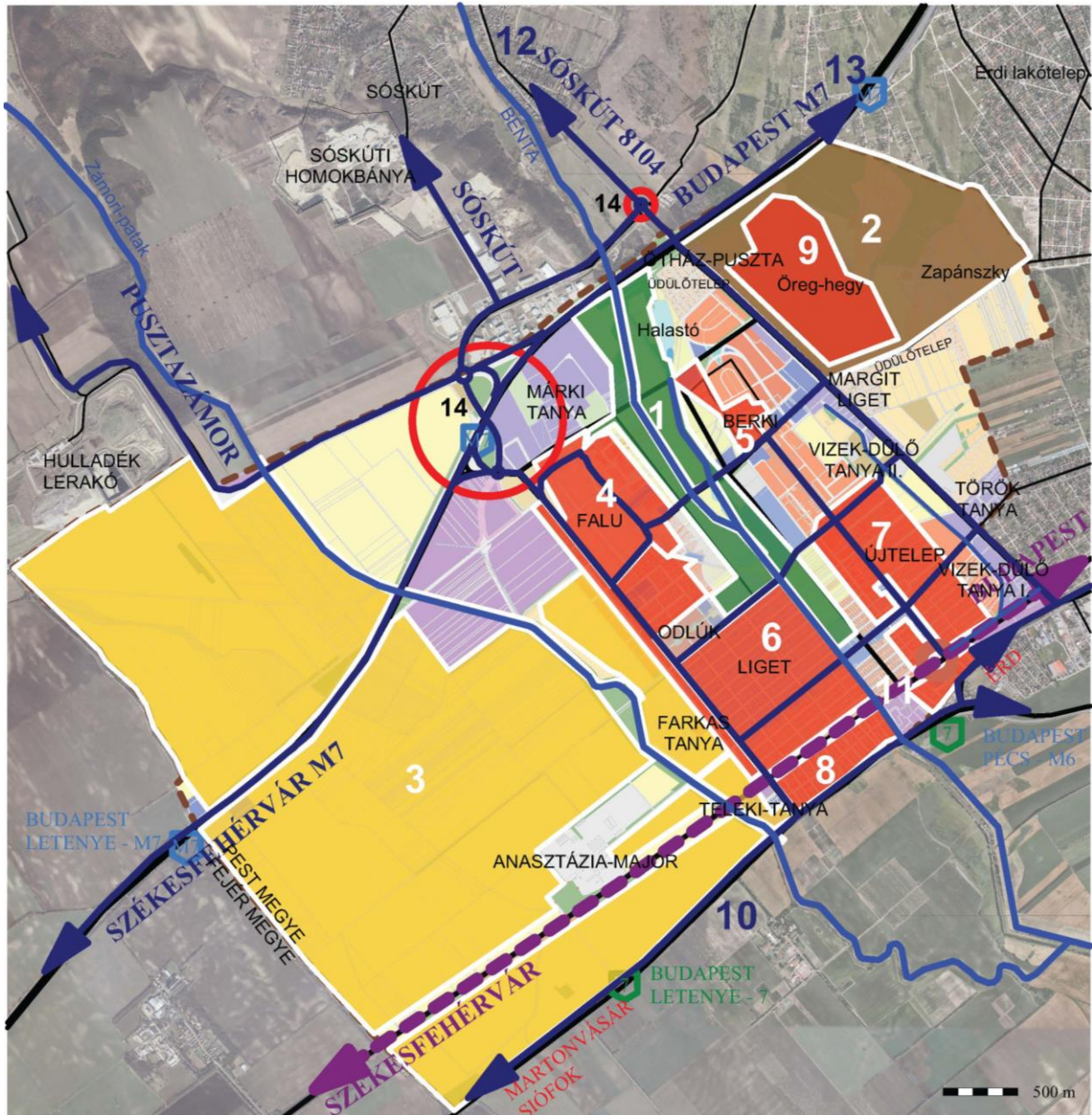
1	Területrendezési eszközök: ellentmondásos ter.-felhasználás, nem illeszkedik a valósághoz	Meglévő értékek alulértelmezése	9
2	Gyors lakosságszám-növekedés - településszerkezet nem követi	Mezőgazdasági potenciál kihasználatlan	10
3	Ingázás - csak lakik	Szabadidő eltöltését nem ismerik fel	11
4	Intézmények alulellátottsága	Nincs szervezet fejlesztésre	12
5	Ipari park fejletlen	Kedvezőtlen társadalmi tendenciák	13
6	Sóskúti út rosszul kihasznált	Örökölt társadalmi rétegek	14
7	Fejlesztendő ipari/kereskedelmi terület	Jelentősebb közlekedési csomópont	15
8	Bővíthető ipari/kereskedelmi terület		

Természet és infrastruktúra

Tárnok infrastrukturális adottságait értékelve rengeteg erősségre találunk, gyengeségeiből is könnyedén előnyök kovácsolhatóak. Természeti kincsekben gazdag, dombok, patakok és kiváló minőségű mezőgazdasági földek alkotják területét. A Falu orsós elrendezésű központjának beépítését sok hagyományos épület alkotja különös hangulatú településképet létrehozva. A Kőfejtő jelentős értéként kezelendő, turisztikai célra hasznosítható.

Tárnok infrastruktúrája jó adottságokkal rendelkezik közlekedési kapcsolataival, közműhálózatával és a Benta part rendezésével az agglomeráció egyik legjobb lakóhelyévé tud válni. A Benta-patak környezete az ökológiai folyosó részét képezi, szigorú védett területe a vízfelület növelésével még javítható, ugyanakkor a lakosság számára is élvezhetővé tehető. A Benta-völgy Környezeti értékei turista- és kerékpár-utak kialakításával feltárhatók. Vizeinek hasznosítása a vízfelületek jelentős növelésével, széles vízparti sávval, körbejárhatósággal magasabb szintre emelhető. A Benta-völgy új víztározója, sétánya és parkja köré építhető a Tárnok fejlődését kiteljesítő településközpont, intézményekkel, lakóterületekkel és zöldfelülettel.

Természet és infrastruktúra vizsgálati térképe



1	Vizes völgy	Újtelep	7
2	Száraz hegy	Vasút által leszakított terület	8
3	Jó termőterület	Zárt kertek	9
4	Falu	7-es út	10
5	Berki	Vasút	11
6	Liget	Sós-kúti út	12
		M7 autópálya	13
		Jelentősebb közlekedési csomópont	14

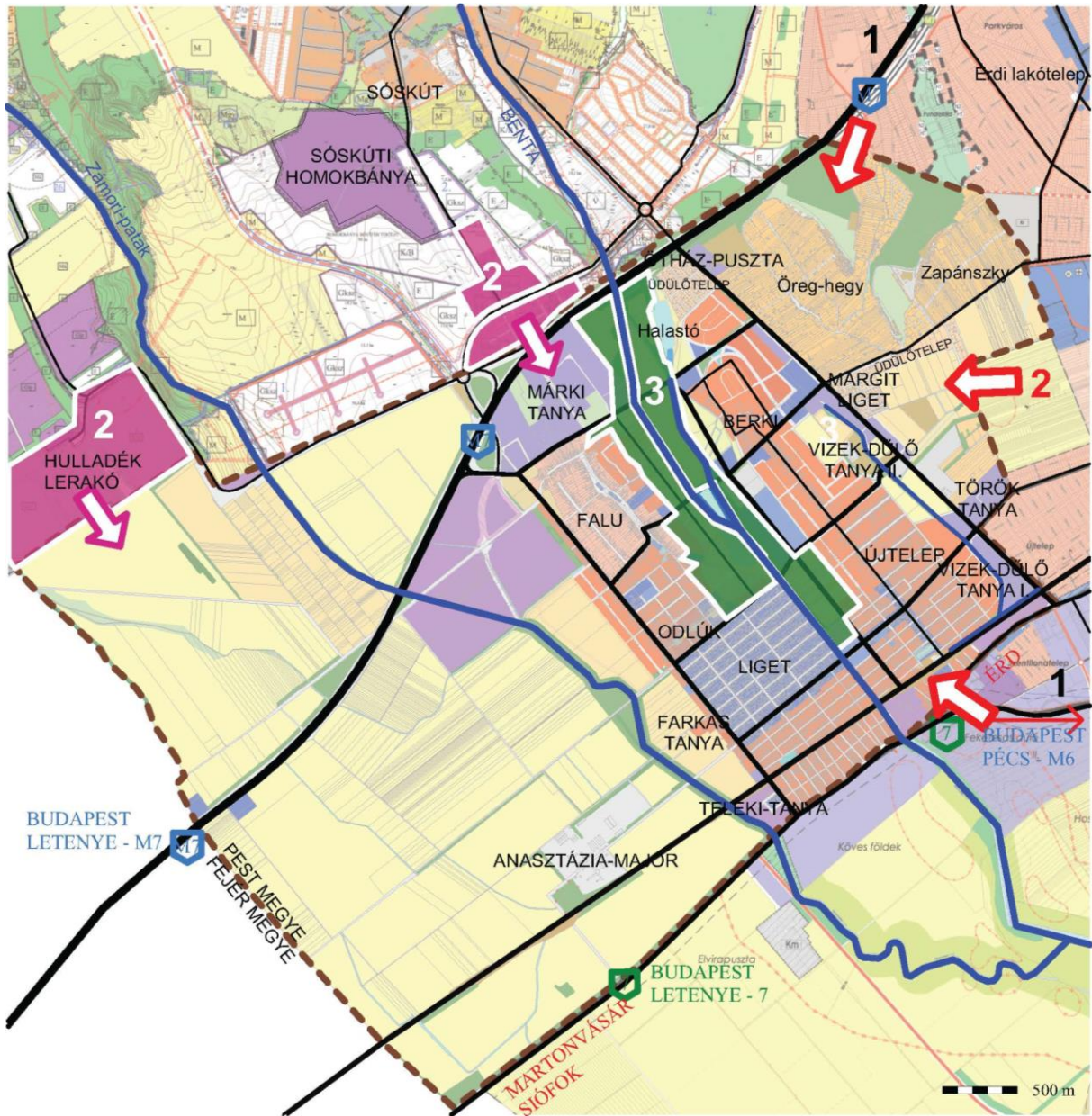
Település és környezete

Tárnok a budapesti agglomeráció része, közvetlenül Fejér megye határán. A környékbeli településekkel jó közlekedési összeköttetései vannak, de Tordas és Gyúró kissé kivétel. Változatos természeti adottságai versenyképes településsé teszik. A kiváló termőföldek, a táj és a természetvédelmi területek ideális lakóhelyé teszik. Jó közlekedési kapcsolatainak is köszönhetően lakossága folyamatosan növekszik. Az M7 és M6 autópályáknak, valamint a korszerűsített vasúti összeköttetésnek köszönhetően helyzete rendkívül jó.

Még kihasználatlan lehetőség az ipari-gazdasági és kereskedelmi, szolgáltató területek hasznosítása, amely a sóskúti beruházásokkal összhangban a növekedés lehetősége. A mezőgazdasági potenciállal bíró településnek nagy felvevőpiaca lehetne a környékbeli városok, főként Budapest lakossága.

A Pusztazámori szemétkerakó közelsége környezeti szempontból nem kedvező, de az annak megközelítő útja menti tárnoki területek fejlesztését elősegíti. Előnyöket és hátrányokat egyaránt jelent a Sóskúti út menti szinte folyamatos beépülés Biatorbágy és Érd között. Tárnok az út mentén összenőtt Érddel, egy folytonos elővárosi beépítési karaktert alkotva. A Sóskúti úton áthaladó nagy forgalom jelentős felvevő piac, amelyből megfelelő szabályozással előnyök származtathatók a település fejlesztése érdekében.

Település és környezetének vizsgálati térképe



- | | | |
|---|--|---|
| <p>1 Környezet, kapcsolatok</p> <ul style="list-style-type: none"> — környékbeli településekkel jó közlekedési összeköttetések - kivéve: Tordas, Gyúró — átmenő forgalom (Sósúti út, 7-es főút) — M6-os és M7-es autópálya lehajtó — elővárosi vasút | <p>Körbeépítés</p> <ul style="list-style-type: none"> - összenövés Érd-del - elővárosi karkater - érdi ipari terület: konkurencia, környezeti hatások - sósúti ipari terület - konkurencia - zámori szeméttlerakó <p>Ökoháló</p> <p>Közigazgatási határa</p> | <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> |
|---|--|---|

3. HELYZETÉRTÉKELÉS

A település problémái

Tárnok település történelmi fejlődése során a településszerkezet jellemzője a széttagolt településrészek laza kapcsolata egy-egy összekötő út által. Tárnok Falu török utáni természetes fejlődésének folyamatában a XIX. századi népességnövekedés e településrésztől távolabb, a vasútállomás környékén jelentett új telepítéseket. Berki környezetében alig indult meg a beépített területek növekedése, különös módon a Hazatérők útja vált lakóutcává. A településszerkezet széttagoltságát a Benta-völgy korábban árvízveszélyes területének beépíthetetlensége is fenntartja.

A széttagolt településszerkezetben központi helyek ugyan létrejöttek, de a XX. századi Tárnok település valójában nem rendelkezik településközponttal, teresedésekkel, közterekkel, közparkokkal. A beépítés karaktere egysíkú, a derékszögű utcahálózat monoton és a beépítés a Benta völgyének hátat fordít. A Benta két partján elhelyezkedő település-részek közötti útkapcsolatok és a Bentával párhuzamos belső utak egysége hiányzik és nem felismert. A településen belüli közlekedés a Bentától távolabbi utakon zajlik, ettől a településen belüli távolságok megnövekednek, fokozva a széttagoltság káros hatásait. A lakóterület-fejlesztési elképzelések az érvényes Településszerkezeti terven az összehangoltság hiányát mutatják, nincs meghatározott ütemezés, ezért késnek a befektetői kezdeményezések.

A település látnivalói, A Falu központja, a Benta völgyének természet közeli területe, a Horgász-tó környéke, a Kőfejtő és a Pincesor csaknem rejtve maradnak a nagyközönség előtt. Az idegenforgalmi hasznosítás alatta marad a lehetőségeknek - mind azok bemutatásában, mind vendéglátásban, szállásférőhelyekben és programokban.

A Sósokúti út történelmi útvonal, a főváros körüli gyűrű irányú utak egyik jelentős eleme. Az út melletti területsáv rendkívül előnytelen képet mutat és rosszul hasznosított. Nem ismeri fel a település vállalkozói rétege az út menti területekben rejlő kereskedelmi, gazdasági lehetőségeket. A település mezőgazdasági területein folytatott tevékenység nem használja ki megfelelően a környezetében lévő felvevő piac vásárlóerejét sem a termelésben, sem a feldolgozásban, sem a szállításban. A kereskedelmi gazdasági területek fejlesztése az autópálya-csomópont környezetében lemaradt, nem élt az elmúlt évtized gazdasági fellendülésének lehetőségével, a közlekedési csomópont adta lehetőségekkel, az önkormányzat nem segítette a vállalkozások telephelyeinek kiépítését.

Az emberek lakóhelye zömében a XIX. századi környezeti kultúra hatásait őrzi. Az oldalhatáron álló beépítés előnyös, mert fejleszthető, kisvárosi karakter kialakulását eredményezheti, a felhasznált területek növelése nélkül. Ez a beépítés ugyanakkor épületenergetikai szempontból korszerűtlen, nagyon nagy az energiaveszteség, magas a rezsiköltség, sok az épületszerkezeti probléma. A lakosság kevéssé használja a megújuló energiaforrásokat.

A település problémája a biológiailag aktív területek és ezen belül is a természeti szempontból értékes területek mennyiségi csökkenése. A biológiailag aktív felületek – településszerkezeti szempontból – a beépített terület „külső” szegélyein hiányoznak, így Érd és Tárnok majdnem összeépülő belterületei, a beépített és a szántóterületek, valamint szakaszosan az M7 autópálya és a település között, ökológiai szempontból pedig a szántóterületeket átszelő vízfolyások mentén.

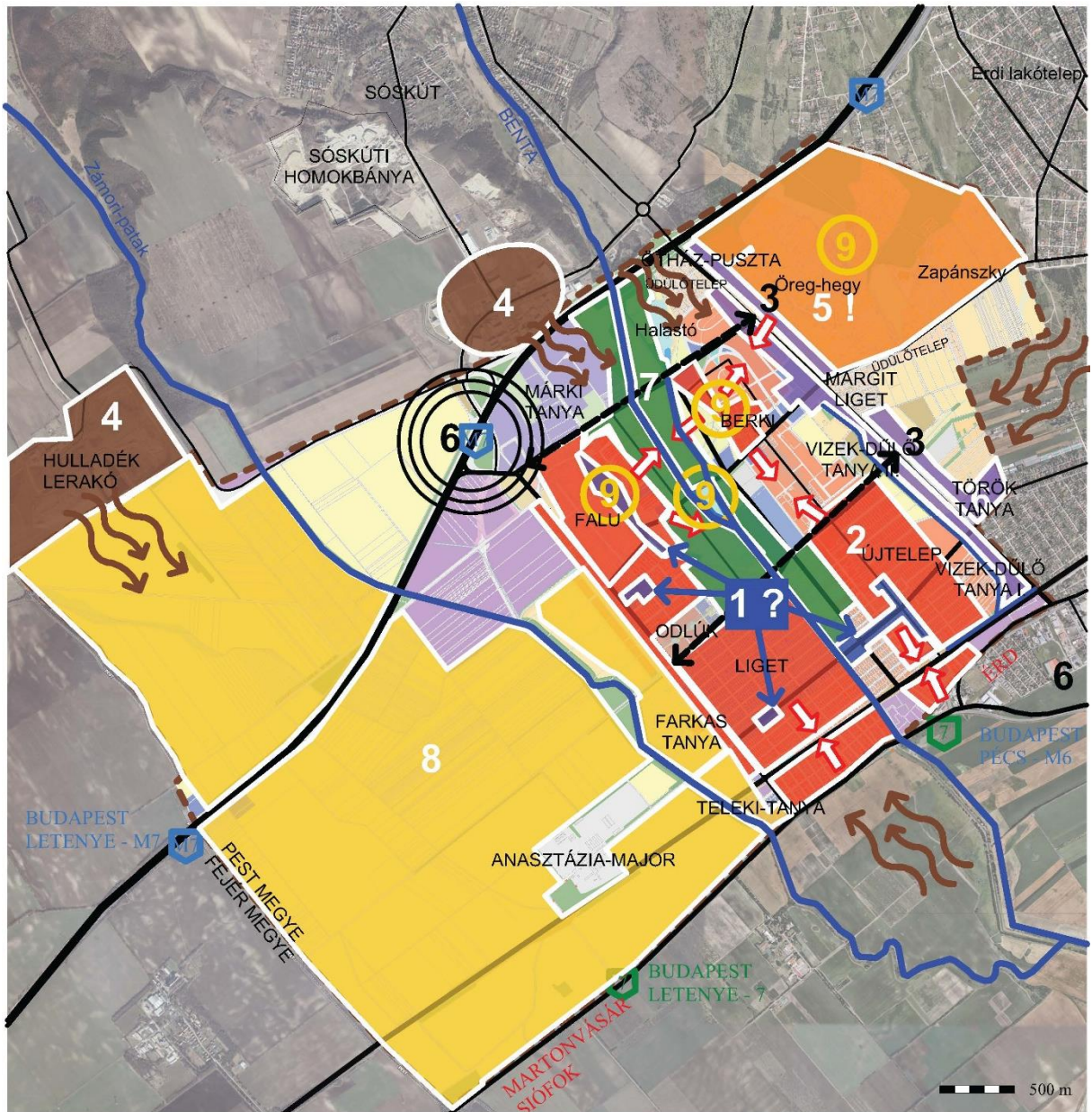
A belterületre a rekreációs zöldterületek hiánya jellemző, de az utcák, terek növényállománya is elmarad az elvárható színvonaltól. A problémát még jobban kiemeli a nevelési és oktatási intézmények telekterületénél és kertkialakításánál tapasztalható szűkösség. A településrészeket elválasztó Benta-patak környezete kiépítetlen, nehéz a megközelítése, belterületi szakaszai sivarak. Általánosan elmondható, hogy kevés a kapcsolat a településrészek és a kondicionáló zöldfelületek között. Az egymástól elválasztott, különálló részekből álló településszerkezet azonban még potenciális lehetőségeket hordoz magában.

A meglévő, kevésszámú közpark meglehetősen alulépített: kevés növényzettel és berendezési tárggyal, így használatuk sem gyakori. A Fő utcában kiépített és kiépítetlen szakaszok váltakoznak, amely nem méltó a településközponti funkcióhoz. Sokszor méltatlan az örökségi elemek környezete, elhanyagolt parkrészletekben vannak, vagy épp nehezen fellelhetőek. A település kevés közparkkal rendelkezik, hiányzik a rendezvényeket befogadó köztér, gyülekezőhely.

A település két település-részén indult el nehezen kontrollálható és rossz tájképi megjelenéssel járó átalakulási folyamat. Az egyiket a Sós-kúti út környékén megjelenő alacsony színvonalú szolgáltatási területek mozaikjai képezik, a másik az Öreg-hegyre betelepülő, rossz társadalmi helyzetű állandó lakosok arányának növekedése, ahol a terület leromlása irányába ható folyamatok indultak el. A problémát fokozza, hogy ezeknek a területeknek az övezeti besorolása és szabályozása nem értelmezi és irányítja az erős építési szándékot. A közterületek szűkössége lehetetlenné teszi az építésrendészeti rendtartást. A beépülés nem irányított, és nincs kihasználva az építési kedv településfejlesztő ereje. Az Öreg-hegy déli oldalának egyes részei természeti és tájképi szempontból is védendő területek, vagy azzal határosak. A megfelelő szélességű közterület megteremtése, kiszabályozása, a beépítés feltételekhez kötött engedélyezése az átalakulás feltétele. Ez után lehet csak infrastruktúra és ellátás fejlesztés.

A jó közlekedési kapcsolatokból, a fő közlekedési pályák melletti elhelyezkedésből fakad a belterület jelentős részét terhelő káros mértékű zajhatás. A közlekedésből származó zaj mérséklését a vasúti pálya átalakítása során tervezett zajvédő-falak a jövőben hatékonyan biztosítják, azonban megjelenésük, esztétikai szempontból meglehetősen ronthatja a településképet. A közúti közlekedésből származó terhelés, mindennek előtt a 7. számú főút forgalmának zaja és légszennyezése – műszaki zajvédelmi megoldásokkal nehezen csillapíthatóan – terheli a környező beépített területeket.

Probléma térkép



- | | |
|--|---|
| <p>1 Központ hiánya</p> <p>2 Szétszakított település</p> <p>3 Összekötő utak hiánya</p> <p>4 Környezeti terhelés:
Sós-kúti ipari park
Pusztazámori személtérakó
Szomszédos települések beépítései
Zajos utak: M7, 7, Sós-kúti út</p> | <p>Szegregáció területe:
más infrastruktúra, ingázás 5</p> <p>Alulhasznosított közlekedési kapcsolatok:
Sós-kúti út, 7-es út,
M6, M7 lehajtók
Vasút 6</p> <p>Benta völgyének alulhasznosítása 7</p> <p>Mezőgazdasági potenciál kihasználatlan 8</p> <p>Idegenforgalomi adottságok alulhasznosítása 9</p> |
|--|---|

Településrészek jellemzői

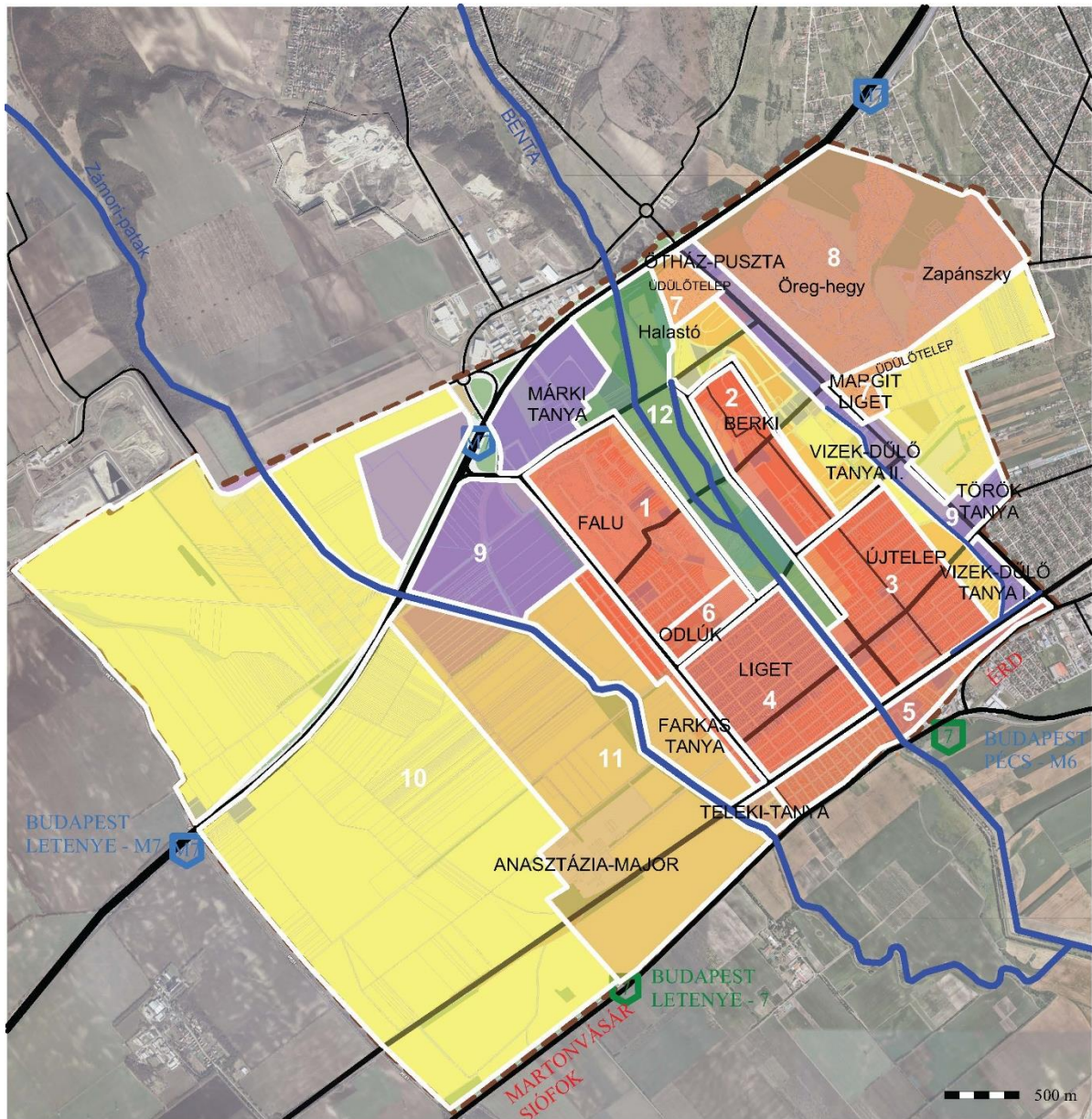
A Falu Berki településrészszel együtt képezi Tárnok középkori magját. A Falu egyutcás településrendje a mai napig fennmaradt, számos lakóépülete élvez műemléki védelmet. Berki pusztá (később majorság) egy kihelyezett gazdasági egység köré szerveződő településrészként jött létre. A vasút kiépülése után épülnek be az állomás közeli területek. Ekkor alakul ki Újtelep és a Liget jellemzően családi házakkal beépítve, az élhető közterek kialakítását mellőzve. E két településrészt összekötő Rákóczi út mentén helyezkednek el a szolgáltató funkciók és oktatási intézmények. A vasút építését követően épült ki hasonló beépítéssel, de kisebb telkekkel, a vasúttól délre fekvő terület, amely kedvezőtlen fekvése miatt elszigetelt.

Mai napig zajló folyamat a különálló települések lassú összenövése A Falu irányában, a Fő utca mentén, és Berki irányában, a Hazatérők útja mentén. A Falu és Liget közé ékelődő Odlúk területe jelenleg beépítetlen.

Berkin túl, a Horgász-tó mellett fekvő üdülőtelep – a településtől távolabb elterülve – viszonylag elszigetelt, elsősorban a Sós-kúti úthoz kapcsolódik. Hasonló terület a Sós-kúti út másik oldalán lévő Margitliget, amely a távolság és a településszerkezeti kapcsolat hiánya miatt nem vált Tárnok szervesen egységes részévé. Az Öreg-hegyen lévő zártkerteket elhanyagolt állapotú házak és kihasználatlan borospincék alkotják. Ezen a területen erős szegregáció indult el. Közműhálózat hiányos. Itt található a Kőfejtő, ami turisztikai jelentőségű. Külön területként értelmezendő a Sós-kúti út és környéke. Az út nagy forgalma terheli a települést, de ebből következően ideális helyszín gazdasági fejlesztésekhez.

Tárnok rendkívül jó minőségű talajú mezőgazdasági területekkel rendelkezik. Ezek jelenleg is folyik mezőgazdasági tevékenység, azonban ehhez kapcsolódóan feldolgozó üzemek telepítésére lenne lehetőség. A Benta-völgye az Öko-háló részét képezi, tehát természetvédelem alatt áll. Jelenleg a települést teljesen szétszakítja, de rendezésével Tárnok szerves részévé tehető.

Település-részek térképe

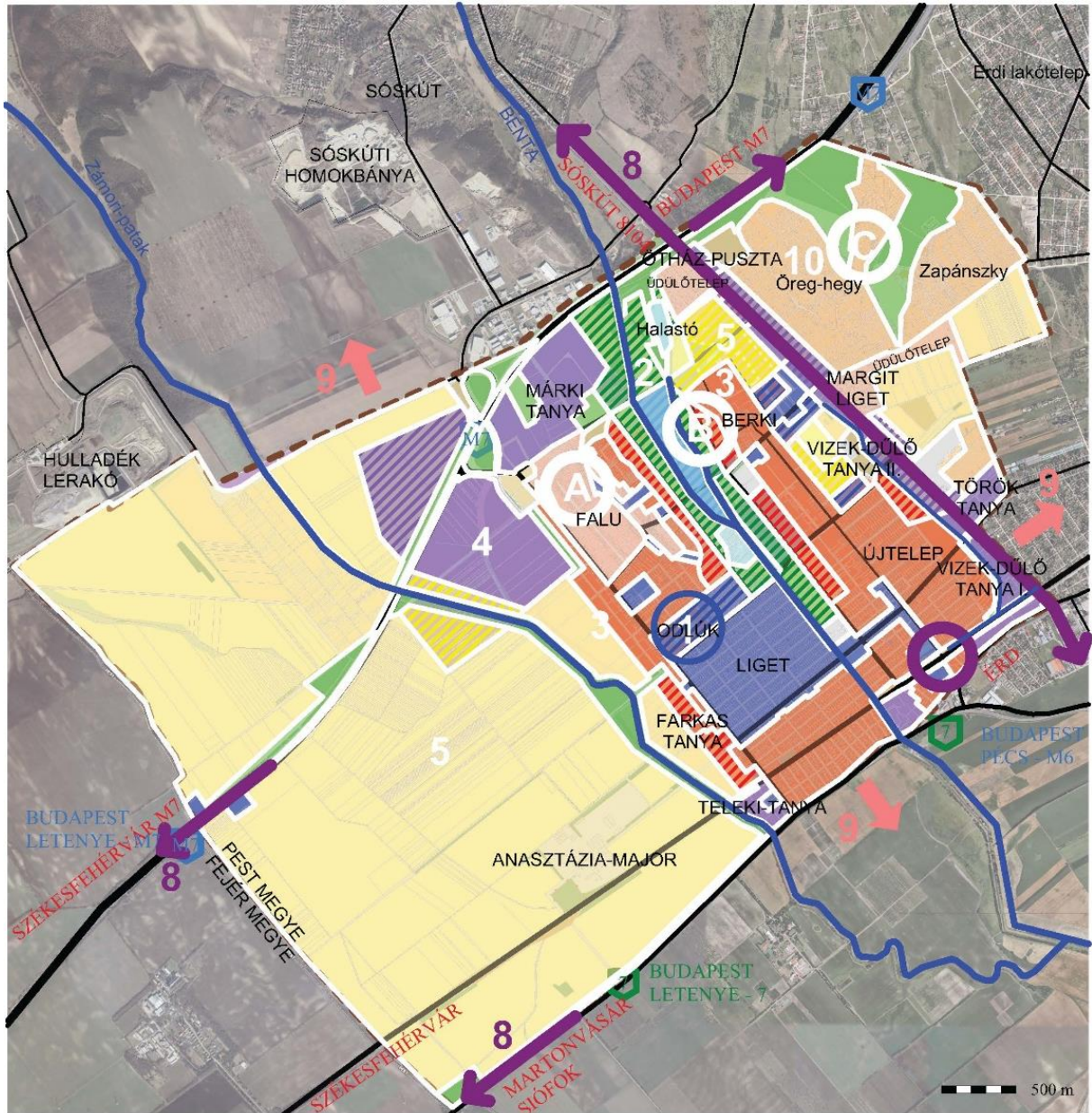


1 Falu	Üdülőtérületek	7
2 Berki és fejlesztési területe	Zártkertek	8
3 Újtelep és fejlesztési területe	Gazdasági fejlesztések: Sóskúti út, M7 mentén	9
4 Liget	Mezőgazdasági területek	10
5 Vasút által leszakított területek	Majorságok	11
6 Odlúk	Benta-völgye	12

A település lehetőségei

- Tárnok településközpont létrehozása az Odlúk területén.
- Falu és Liget közötti kapcsolat létrehozása az Odlúk területének beépítésével.
- A Hazatérők útja térsége, valamint a Berki és Újtelep közötti kapcsolatok erősítése.
- A Benta két oldalán elterülő településrészek keresztirányú összekapcsolása.
- A Benta völgye mentén Ökopart létrehozása természetközeli zöldfelülettel és vízfelületekkel.
- Az Ökopart településközponti zöldterületeként történő értelmezése és idegenforgalmi célú hasznosítása.
- Az Ökopart irányába forduló új beépítés a Benta mindkét oldala mentén, új utcák létrehozásával.
- Lakóterület-fejlesztés az Odlúk területén.
- Lakóterület-fejlesztés Berki körül a központi zöldfelület irányába.
- Lakóterület fejlesztés a Hazatérők útja mentén mindkét oldalon.
- Turisztikai fejlesztés a Falu történeti értékeire támaszkodva.
- A Benta-völgye természetközeli vízfelületének fejlesztése és hasznosítása.
- A Kőfejtő, valamint a pincesorok turisztikai hasznosítása.
- A Sóskúti út melletti területek kereskedelmi-szolgáltató funkciójú hasznosítása.
- A zöldség- és gyümölcs-termelés, feldolgozás és logisztika fejlesztése.
- Az autópálya melletti gazdasági területek fejlesztése.
- Önkormányzati kedvezményezés és irányítás szervezeti rendjének kialakítása.

A település lehetőségeit elemző térkép



<p>1 Új központ - lakóterületek egységesítése</p> <p>2 Ökopart</p> <p>3 Beépíthető lakóterület</p> <p>4 Gazdasági területek fejlesztése</p> <p>5 Mezőgazdasági területek fejlesztése: primőr zöldség, melegházak</p> <p>6 Népeség-megtartás: intézmények, gazdaság</p>	<p>7 Idegenforgalom</p> <p>(A) Falu (B) Benta völgy (C) Kőfejtő</p> <p>Közlekedési kapcsolatok: szállítás, vonzaskörzet növelés</p> <p>Szomszédságok felé kapcsolat felvétel, nyitás</p> <p>Távlati fejlesztés: Öreghegy beépítési lehetőség</p>	<p>8 </p> <p>9 </p> <p>10 </p>
--	---	---

4. JÖVŐKÉP

A fenntartható település

Az emberiség mindig új utakat keres. A társadalom útkeresése a közös jövő kitalálása. A jövő a környezet megváltozását eredményezi. Változik a természeti környezet és az épített környezet, mint egységes rendszer. Ez a nehezen változó fizikai struktúra a színtere a könnyebben változó társadalmi struktúrák és kapcsolatok hálózatának. Ez az a rendszer, amelyen belül az emberek megvalósítják önmagukat. Az élet, az élő szervezetek, az élő bolygó folyamatosan változik, instabil, feszültségekkel teli. A településfejlesztés épp az instabilitásból, a hiány és a felesleg közötti feszültségekből alakítja ki lehetőségeit.

Az útkeresés hosszú ideje zajlik, népek és társadalmak vizsgálják a lehetséges jövőt. Minden jel arra mutat, az egyetlen lehetséges a fenntartható jövő. Hosszú távon olyan településfejlesztés lehet jó, amely fenntartható. A fenntartható település önmagában nem értelmezhető. A társadalmi, gazdasági munkamegosztás összességében eredményezi a fenntarthatóság megvalósulását. Egy település környezetével való kapcsolatán, a kapcsolatrendszer egyensúlyán keresztül érheti el kívánt céljait.

A település csak lakói által képes fejlődni. A település társadalmi lakóinak akaratából erős és jövedelemtermelő. Bármilyen fejlesztés akkor képes megvalósulni, ha a folyamatokon belül lakói megtalálják boldogulásukat és képesek fejleszteni, értékelni, magasabb szintre emelni környezetüket. A lakosság boldogulását elsősorban a munkahelyek, a munkalehetőség, a megfelelő jövedelem és az alacsony családi költségvetés segíti elő. A társadalom és a gazdaság fejlesztésében hosszú távon eredményes az ingázás csökkentése, a helyi munkalehetőség növelése, a település intézményrendszere anyag- és energiaköltségének csökkentése, a lakosság energiaköltségének csökkentése az épületállomány energetikai korszerűsítése és megújuló energiaforrások felhasználása által.

Tárnok az a hely legyen, ahol jó élni, jó dolgozni és jó hazaérkezni. Tárnok az a hely legyen, ahol a település lakói, szervezetei, az önkormányzat összefogással, együttműködéssel, gyümölcsöző kapcsolatokkal, partnerekkel építi saját „márkáját”. Legyen az a település, amely felismeri értékeit, fejleszti azt, gazdasági erőt és jólétet teremtve lakóinak. Tárnok elsősorban önmaga erejére támaszkodjon, használja ki földrajzi elhelyezkedését, szomszédsági kapcsolatait, keressen távolabbi együttműködő partnereket a kölcsönös előnyök biztosítása mentén. Határozza meg önmagát, ismerje meg és ismerje fel értékeit, lehetőségeit, céljait, „saját márkáját”, és jó marketingeszközökkel hozza ki ebből a legtöbbet.

Térségi szerepkör

Tárnok Nagyközség földrajzi helyzete következtében térségi szerepkörrel is bír. A Sós-kúti út, valamint az M7 - M6 autópályák között meglévő útkapcsolatok a főváros körüli gyűrűirányú közlekedési folyosó részét képezik. A gyűrűirányú kapcsolatok átmenő forgalma vonzáskörzet létezését jelenti. Az átmenő forgalom távolabbi partnerkapcsolatok lehetőségét hozza a falu számára. Érd és a főváros város lakó népessége gazdasági értelemben Tárnok vonzáskörzete is, az által, hogy munkahelyet biztosít a lakosság számára. A földrajzi helyzet és a közlekedési adottságok miatt létező térségi szerepköre alulhasznosított, sokkal nagyobb lehetőségekkel bír, mint azt eddig a település felismerte és kiaknázta volna.

A környező települések, mint Sós-kút, Pusztazámor, Érd, Százhalombatta, Martonvásár gazdasági együttműködésében a kezdetek jegyei ismerhetők fel. A közeli települések közötti együttműködés kiaknázatlan lehetőségeit az önkormányzatoknak és a civil szervezeteknek minden településen vizsgálni szükséges.

5. CÉLOK

A településfejlesztés célja

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

A településfejlesztés célja a fenntartható település társadalmának és gazdaságának fejlesztése, ahol a gazdaság szereplői számára megfelelő a mozgástér, ösztönzött a gazdaságfejlesztés, a munkahelyteremtés, ahol a gazdaság szereplői részt vehetnek a település céljainak megvalósításában, ahol a társadalmi együttműködés szabályai az építést, a gazdasági tevékenységet lehetővé teszik. A fejlesztés célja a településrendezési eszközök magasabb szintű létrehozása, mely eszközrendszer segíti a település társadalmát és gazdaságát.

A településfejlesztés célja a természeti környezet megóvása, optimális hasznosítása, a természeti értékek életben tartása, a természetközeli környezethez való lakossági hozzáférés biztosítása, ezáltal az életminőség javítása. A fejlesztés során cél az épített infrastruktúra bővítése a további terület felhasználás minimalizálásával. A beépítésre szánt területeken cél a beépítési lehetőségek ésszerűbbé tételével optimálisabb terület-felhasználás elérése. Az infrastruktúra fejlesztésében cél a közlekedés korszerűsítése, a közlekedési kapcsolatok lehetőségének jobb kihasználása, a főváros körüli gyűrűirányú útvonalak gazdasági potenciájának hasznosítása. Cél a településen belüli közlekedés javítása, a településszerkezet fejlesztése a Benta két oldalát összekötő útvonalak kiépítésével. A közterületi hálózat fejlesztése – utcák és közterek által – elősegíti a településszerkezet kiegészülését, a központ kialakítását, az összefüggő, teljessé váló település elérését.

A településfejlesztés célja a magasabb szintű területrendezési tervek adta lehetőségek kihasználása, valamint az ebben rejlő korlátozások kényszerének részbeni feloldása vagy optimalizálása. A településfejlesztésben cél kiteljesíteni a szomszédsági kapcsolatokban, a főváros közelségében rejlő lehetőségeket.

Településfejlesztési javaslatok

1. A településszerkezet fejlesztése

Tárnok településszerkezete történelmi fejlődéséből adódóan nem képez szerves egységet. A település-részek térbeli különállósága közterületek fejlesztésével, a beépítés lehetőségének biztosításával, ösztönzéssel legyen felszámolva. A településszerkezetben a Dózsa György út és a Hazatérők útja a meglévő két keresztirányú kapcsolaton felül további két keresztirányú úttal kapcsolódjon össze az új településközpont és a horgásztó környezetében. A keresztirányú útkapcsolatokkal, és ezek környezetében a településfejlesztés eredményeként kialakuló területfelhasználással Tárnok település különálló részei egyesítésének feltétel-rendszere valósuljon meg. A Benta völgye új vízfelülete a településfejlesztés alappillére, amely körül a 6 méter védőtávolságon túl gyalogos sétány, közút parkolóval, 22 méteres szabályozási szélességgel és külső oldali beépítéssel legyen szabályozva. A kertvárosias beépítés szabadonálló beépítésű legyen, 25% beépíthetőséggel, 40% kötelező zöldfelülettel, 7,5 méter építménymagasságú épületekkel. A szabályozás mutassa meg a fejlesztésben lévő üzleti lehetőséget a vízpart, a panoráma, a jó közlekedés, és a nagyvárosok közelsége együttesében, mert ez a fejlesztési kedv motorja.

2. Településközpont

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

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

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

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

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

3. Ökopart települési zöldterület

A Benta völgye az ökoháló részeként beépítésre nem szánt terület lehet. A völgy vízfelületeivel, további víztározók, tavak létrehozásával, a vízpartok növényzetének, faállományainak tudatos befolyásolásával, a rétek és legelők körültekintő művelésével és használatával, gazdasági lehetőségeit nem elvesztve válhat a település központi zöldterületévé. Olyan zöldterület lehet a Benta völgye – elsősorban az azt körülölelő lakóterületeken élők számára –, amely sajátos, tágas, természetközeli hely, valódi élmény a helybéliek, a nagyvárosból kiköltözők és az idelátogatók számára. A terület így egyszerre a település zöldfelülete, gazdaságilag – korlátozottan bár, de – hasznosítható mezőgazdasági terület, és az ökoháló védett természetközeli területe is.

4. Beépítés az Ökopart felé

A Benta völgye irányába a lakótelkek jelenleg hátsó kertjükkel csatlakoznak. A hosszú telkek végei kihasználatlan területek. A völgy zöldfelülete felé forduló beépítés a legértékesebb lakótelkeket képes létrehozni azáltal, hogy a központi zöldfelület körüli közterületekhez csatlakozik. A zöldfelületek, vízfelületek természetközeli helyének látványa a lakóterület egyik legértékesebb eleme. A zöldfelületet körülölelő közterületi infrastruktúra a település lakói számára, de az itt létesülő szabadidős funkciók ügyfelei számára is megfelelő lehetőséget nyújt. Az Ökopart közvetlenül csatlakozik az Odlúk településközponthoz, valamint a Hazatérők útja mellett tervezett szabadidő- és sportközpontoz. A szabadidő-központ kiterjedt zöldfelületet igénylő szolgáltatásaihoz a Benta völgye megfelelő kereteket nyújthat, úgymint kerékpárút, sétaút, játszóhelyek, kirándulóhelyek, tematikus pályák befogadásával. A Benta völgye új vízfelülete a településfejlesztés alappillére, amely körül a 6 méteres védőtávolságon túl gyalogos sétány, közút parkolóval, 22 méter szabályozási szélességgel és külső oldali beépítéssel legyen szabályozva. A kertvárosias beépítés szabadonálló, legfeljebb 25% beépítésű, 7,5 méter építménymagasságú legyen minimum 40% zöldfelülettel telkenként. A szabályozás mutassa meg a fejlesztésben lévő üzleti lehetőséget a vízpart, a panoráma, a jó közlekedés, és a nagyvárosok közelsége együttesében, mert ez a fejlesztési kedv motorja.

5. Lakóterület fejlesztések

A településszerkezet javítása további lakóterület-fejlesztésekkel tud kiteljesedni. Elsősorban az Odlúk új településközpont, a Hazatérők útja környezete, valamint a Berki településrész környezete az, ahol lakóterület-fejlesztés megvalósítása célszerű.

A lakóterület fejlesztés együtt kell járjon a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató létesítmények és intézmények kiépítésével. Az Odlúk településközpont környezetében a Vereckei út mellett új általános iskola, szakgimnázium, a Berki melletti fejlesztési területen új bölcsőde megvalósítása javasolt.

A lakóterület-fejlesztésben megfelelő méretű közterületek kialakításával csökkenthető az építési telkek mérete. Az építési telkeken fejleszthető, észszerű beépítési mód meghatározásával korszerű lakókultúra épületállománya hozható létre. A korszerű épületekben a lakóterület, és a hozzá tartozó egyéni használatú kertek egysége a legalkalmasabb otthonok létesítésére. Az épületállomány megvalósításához – elsősorban a szabályozással – a korszerű, jól hőszigetelt, alacsony energia-fogyasztású, megújuló energiát felhasználó épületek ösztönzése elengedhetetlen. A lakóterület-fejlesztéseknél az utcák és terek karakteres kialakítását, az utcákon a parkolás lehetőségét a szabályozás segítse elő. A közterek és közterületek tegyék lehetővé a tavak, zöldfelületek gyors elérésének lehetőségét a lehető legnagyobb arányban a távol lakók számára is.

6. Turisztikai fejlesztések

Az idegenforgalom növekvő gazdasági potenciál. Tárnok saját márkája A Falu épületeiben, térszerkezetében, központjában lévő történeti érték, a Benta völgyének javasolt zöldfelülete, az Öreg-hegy pincésora és a Kőfejtő. Az értékeket hordozó helyek megismerése, fejlesztése, hasznosítása a település megélhetését fogja szolgálni. A szabályozás tegye lehetővé a lehetőségek kihasználását.

7. Sóskúti út környezete

A Sóskúti út történelmi útvonal, amely a Benta völgyének településeit köti össze. Az útvonal a települések közötti forgalmon túl átmenő forgalmat is lebonyolít. Az út két oldalának terület felhasználását e forgalomban rejlő gazdasági lehetőségek kihasználása érdekében célszerű módosítani. A módosítás tegye lehetővé a helyi mezőgazdasági termelésre is alapozó gazdasági társaságok termékeinek forgalmazását. Lehetőség van kialakítani olyan kereskedelmi gazdasági területet, ahol a szállítási költségek minimalizálásával lehet eredményes tevékenységet folytatni.

A Sóskúti út ezen része külterületi útszakasz, ezért ki kell dolgozni az útmenti telkek megközelítésének új lehetőségét, amely szerint minimum 20 méter közforgalom számára megnyitott előkert – átjárás biztosításával, mint szerviz út – legyen a gazdasági felhasználású övezet paramétereinek alkalmazásának feltétele. A beépítés szabadon álló, 9 méter építménymagassággal, F+1+T karakterrel. Az övezet határa az út mellett 50 méter körül legyen, attól távolabb a zártkertek új szabályozása legyen a mértékadó.

8. Mezőgazdaság fejlesztése

A Tárnoktól keletre elterülő mezőgazdasági területek kiváló termelőképességgel rendelkeznek. A talaj adottságai a megfelelő művelést lehetővé teszik. A termőterület gazdasági potenciál, melynek optimálisabb kihasználását lehet elérni a főváros, Érd és a környező települések felvevő piacára támaszkodva. A zöldség- és gyümölcs-termelés, a feldolgozási és az értékesítési hálózat, valamint az infrastruktúra-hálózat kiépítésével gazdaságos megélhetést képes teremteni a lakosság egy részének. A mezőgazdasági tevékenység fejlesztéséhez az M7 autópálya kapcsolattól indítható feltárási út biztosíthatja a szükséges közlekedési és közmű infrastruktúrát a Dózsa György úti lakóterület terhelése nélkül.

9. Zártkerti területek szabályozása

A volt zártkertek mezőgazdasági területek, ugyanakkor nagy építési kedv jellemzi, nagyarányú és sokféle a beépítés. A település központjától távoli terület lakó övezetté való átminősítése nem időszerű elhatározás, mert az infrastruktúra kiépítésének nincs meg a közterületi feltétele. Infrastruktúra nélkül pedig lakóterület nem alakítható ki. A szabályozással célszerű a várható fejlődési folyamatok előkészítése. A szabályozás a beépítési lehetőséget kösse a telek előtti közterület önkéntes és térítésmentes kiszélesítéséhez, valamint határozza meg a lehetséges építési helyet. Az építési helyen belüli építés indirekt módon biztosítja a későbbi utcanyitásokhoz a feltételrendszer egy részét. A szabályozás kezdetben a mezőgazdasági övezet lehetőségeiből származtatható, vagyis, ha elég nagy a telek, az épület is nagy lehet. Célszerű az építménymagasságot alacsonyan tartani (4,5 m) és az egy tömegű épület arányait korlátozni. A tájban elfogadható látvány az oldott tömeg kompozíció nagy telkeken.

A pincesor karaktere, sűrű kialakult beépítése megőrzendő, fejleszthető, idegenforgalmi célú hasznosítása a kőfajtaival együtt realitás lehet. A szabályozás segítse elő a beépítés sűrűsödését, de ne engedje a tömeg arányok jelentős változását.

10. Kereskedelmi gazdasági területek fejlesztése

A település lehetősége a kereskedelmi gazdasági területek fejlesztésében az M7 autópálya csomópont környezetében van meg. Az autópálya kapcsolat a gazdasági tevékenység kiterjesztésének lehetőségét biztosítja. Ezen a helyen és a településen már meglévő kereskedelmi gazdasági területeken a fejlesztés új irányokban kell elinduljon. Az elmúlt évtized fejlesztési módszerei várhatóan átalakulnak. A logisztika mellett a gyártás, a feldolgozás és a szolgáltatások kiterjedése várható. A gazdasági területek előkészítésében az önkormányzat sokkal nagyobb szerepvállalásával, marketing eszközök bevonásával lehetőség van jó eredmények elérésére akkor, ha a földterületek tulajdonosai kompromisszum-készebbek és lehetőségeket teremtenek a fejlesztők beruházásaihoz, működéséhez.

Az övezet tegye lehetővé a cég-központok számára alkalmas kis telkek kialakítását is, de tegye lehetővé a gyártás és szállítás építményeinek elhelyezését 16 méteres építmény magassággal, 50% beépíthetőséggel, 10% zöldfelülettel. Az övezet belső útjainak szabályozási szélessége 22 méter legyen a kétoldali párhuzamos parkolás megengedésével. A belső utak, de nem a feltáró utak, irányadó szabályozás alá essenek, hogy a telekigényeket gyorsan, rugalmasan, tervmódosítás nélkül lehessen teljesíteni. Az önkormányzat felé beépítési tervet kötelezően kelljen bemutatnia és jóváhagyatnia a fejlesztőknek.

11. Épületállomány energetikai korszerűsítése

A települések és a lakosság, valamint az intézmények energiafogyasztása napjainkban a felhasznált energia mintegy 40 %-át teszik ki. Az energiafelhasználás csökkentésével lehetőség nyílik a működési költségek csökkentésére, beruházásoknak teret adva. Az energetikai korszerűsítéssel a település és lakossága helyzeti előnyhöz jut, ugyanakkor korszerűbb életfeltételeket teremt az épületek használói számára. Az energetikai korszerűsítés iparágak helyi fejlesztését is elő fogja segíteni, mellyel a település önálló gazdasági erővel bír majd.

12. Közlekedés- és infrastruktúrafejlesztés

Tárnok hagyományosan optimális közlekedési lehetőségekkel bír. A 7-es út, valamint a Sós-kúti út történelmi útvonal. A vasútfejlesztés – érintve a település határát – a fejlődés új útjait határozta meg. Az autópályák kiépülésével, az M7 közúti kapcsolatával, az M6 és az M0 közelségével a közlekedési kapcsolatokban rejlő gazdasági lehetőségek jelentősen megnövekedtek. A település belső közlekedési hálózatának fejlesztésével a településszerkezet kiteljesedik. A település-részek összekapcsolása mellett a létrejövő közterület hálózat kapcsolódjon a Sós-kúti útra és a Dózsa György útra, mely két útvonal az autópályák közötti gyűrűirányú kapcsolatot biztosítja a településnek. A közterületek létesülésével a közlekedési infrastruktúra, valamint az ehhez kapcsolható közmű infrastruktúra fejlesztése lehetővé válik. Az elegendő szélességű közterületek legyenek képesek befogadni az úthálózatot, parkolókat, kerékpárutat, fasorokat, járdákat és ezek mellett a szükséges közmű infrastruktúrát. A közterületi környezet magas színvonalú kiépítéséhez elengedhetetlen az elektromos és gyengeáramú közművek nyomvonalának talajba való helyezése.

13. Megújuló innovatív technológiák alkalmazása

A településfejlesztés elképzelhetetlen innováció nélkül. Az innováció a lehetőségek felismerésével új megoldások kidolgozását jelenti. A település olyan megújuló innovatív technológiákat kell keressen jövőjének megteremtése érdekében, melyek piaci előnyt jelentenek életképességének fenntartásában.

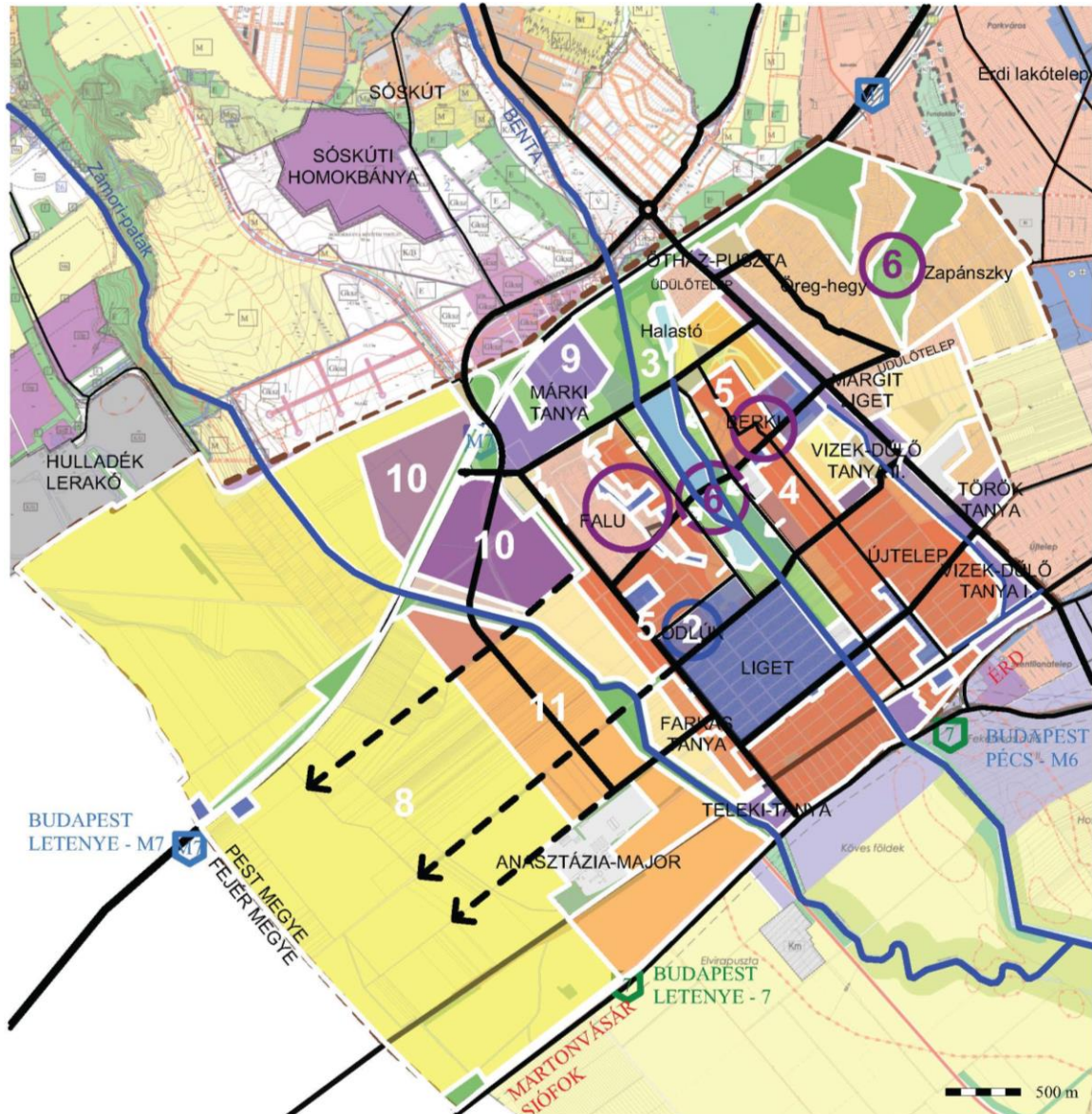
Vizsgálni kell fejlődőképes tevékenységek lehetőségeit, kihasználva a környezet adottságait, ezen belül is kihasználva a hulladéklerakó, mint másodlagos nyersanyagforrás kiaknázását. Vizsgálni kell megújuló energiaforrások felhasználását, a termásvíz hasznosításának lehetőségét.

14. Zöldfelületek fejlesztése

A külterületen a zöldfelületi és ökológiai hálózat jelenlegi elemeinek megőrzése és kiegészítése, fejlesztése javasolható, amely a levegőminőség javítása érdekében, valamint esztétikai és településképi szempontból egyaránt fontos. A beépített településrészek tagolatlan szerkezetéből adódóan a zöldterületi igények vagy a jelenleg a külterülethez tartozó, de elérhetőségük alapján megfelelő zöldfelületek fejlesztésével, vagy rekreációs és sport célú különleges területek fejlesztésével elégíthetők ki. Javasolt a bel- és külterületeken egybefüggő, a különleges területekre is kiterjedő zöldfelületi hálózat-fejlesztési koncepció kidolgozása. Elkészítendő a közterületek fakatasztere, a közterületek finomabb szabályozása, valamint településrészenként differenciált közterület-rendezerési javaslatok.

A sóskúti út környékén, illetve az Öreg-hegyen szükséges a tájképvédelmi területek lehatárolásának pontosítása és szabályozásának kidolgozása. Aktív, ugyanakkor településbarát zajvédelemi megoldások alkalmazása szükséges. A javuló környezetminőség eredményeinek nyomon követése és a jó állapot megőrzése érdekében javasolható új környezetvédelmi program alapján monitoring rendszer kialakítása és működtetése.

Településfejlesztési javaslatok térképe



- | | |
|--|--|
| <p>1 A településszerkezet fejlesztése a településrészek egyesítésével, ütemezett megvalósításban</p> <p>2 Új településközpont az Odlúk területén, Összeköttetés Dózsa György út és Hazatérők útja között</p> <p>3 Ökopart - Benta völgye, ökofolyosó része Természetközeli zöldfelület és vízfelület a településközpontban</p> <p>4 Benta két oldalán új utca, laza kertvárosias beépítés, sétányok Városközpont, sport- és szabadidőközpont</p> <p>5 Lakóterület-fejlesztés: Odlúk, Berki mellett, ütemezetten, lakóterületek folytatásában</p> <p>6 Turisztikai fejlesztések: Falu-Benta völgye-Kőfejő Szálláslehetőség, vendéglátás, szabadidő eltöltés</p> | <p>Sóskúti út mentén: termelők áruinak értékesítése 7</p> <p>Mezőgazdaság fejlesztése: zöldség-gyümölcs termelés 8</p> <p>Kereskedelmi, gazdasági fejlesztés, helyi vállalkozásokkal telephelyek megvalósítása önkormányzati segítséggel 9</p> <p>Ipari gazdasági fejlesztés betelepülő vállalkozásokkal, adópolitikai támogatással 10</p> <p>Mezőgazdasági feldolgozás, kiszállítás 11</p> <p>Közlekedés és infrastruktúra fejlesztése 12</p> <p>Megújuló technológiák alkalmazása 13</p> <p>Utcaszerkezet fejlesztése - átkötő utak —</p> <p>Fő utcák kialakítása —</p> <p>Nyitás a mezőgazdasági területek felé - - -</p> |
|--|--|

6. A TOVÁBBTERVEZÉS FELADATAI

A településrendezési eszközök elhatározásai

A településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia összefoglalja a településfejlesztés céljait és a célok projekteken át történő megvalósítását. A településrendezés legfőbb célja a területfelhasználás egységesítése és a tényleges használatnak, vagy fejlesztési igényeknek való megfeleltetése.

A településrendezési eszközökben a fejlesztés irányultságát, az időbeni és térbeli ütemezést célszerű meghatározni annak érdekében, hogy a településszerkezet minél előbb legyen képes magasabb szinten érvényesülni. Az eszközök kimunkálása kompromisszumok árán képes megvalósulni, mely kompromisszumokat az érdekeltek megfelelő tájékoztatásával, a kölcsönös előnyök biztosításával lehet elérni és érvényesíteni. A településrendezési eszközök nyújtsanak segítséget a településfejlesztésben résztvevők, vagyis a lakosság, az ingatlanfejlesztők, a gazdasági társaságok, a civil szervezetek és az önkormányzat számára egyaránt.

A településszerkezet és az infrastruktúra fejlesztésének elhatározásai

A településszerkezet fejlesztésének legfontosabb célja az eltérő fejlődési pályák miatt széttagolt településrészek egyesítése. Ez az Odlúk területének beépítésével, új településközpont létrehozásával, úthálózat bővítéssel és a Benta völgy köré történő település fejlesztéssel valósítható meg. A települést kettévágó Benta völgy az Ökoháló részét képezi, tehát védelem alatt áll. Itt beépítés nem valósítható meg, de egy jól használható parkként értelmezhető a településközpontban – új nevén: Ökopart. Természet közeli zöld- és vízfelületek kialakításával Tárnok szerves részévé, központjává, egy sajátosan egyedi lakókörnyezet helyszínévé válhat. A Bentára nézve, az Ökofolyosó határára fordulva alakítandó ki egy térfal. Ez a Benta két oldalán új utcákat, sétányokat jelent, laza kertvárosias beépítéssel. Itt valósítható meg az új sport- és szabadidő központ.

Tárnok fejlődéséhez elengedhetetlen a gazdasági erejének növelése. A Sóskúti út átmenő forgalmának kihasználására kereskedelmi szolgáltatások kiépítése javasolt a termelők áruinak értékesítésére. Helyi vállalkozásokkal telephelyek megvalósítása lehetséges önkormányzati segítséggel. A gazdaságfejlesztés legfontosabb területei a fejlesztésre kijelölt autópálya csomópont környezetében lévő gazdasági övezetek. Az M7-es autópálya mentén – a sóskúti ipari terület folytatásaként – új gazdasági övezet kijelölésével javítható az ipari gazdasági tevékenységek letelepítésének hatékonysága. A fejlesztés beindítása a helyi adópolitikai negreformálásával, egyedi önkormányzati támogatással tehető hatékonyabbá.

Tárnokon a belterületi településrészek szerkezeti összekapcsolása mellett jelentős feladat a Sóskúti úttól északra fekvő egykori zártkertek területének ésszerű szabályozása. E területen az építési kedv nagyon jelentős, ugyanakkor – történelmi okok miatt – nincs

megfelelő méretű közúti hálózat, nincs kiépített infrastruktúra és talán nem megfelelő az építési előírások betartása. A térségben – közterületek és műszaki infrastruktúra hiányában – nem lehetséges lakóterület fejlesztés.

A hagyományos kis-városias beépítés helyett nagyobb telkes ingatlanokon az építési hely meghatározásával és betarttatásával, a jövőbeni közterületek helyének fenntartásával érhető el kedvezőbb állapot.

Helyi értékek védelme és fejlesztése

A helyi érték fogalmának meghatározása tágabb értelemben szükséges. A fennmaradt természeti képződmények, táji adottságok vagy az épületek, építmények, emlékhelyek számbavételén túl a helyi társadalom szokásai, ünnepei, viselete, ételei, italai is értéket képviselnek. Az értékek testesítik meg múltunkat, ezeken keresztül határozzuk meg önmagunkat, ezeket továbbfejlesztve képzeljük el jövőnket. Értékeink megismerése, védelme, életben tartása kulturális értelemben helyreállítása a folytonosság, az azonosságtudat kifejezését jelenti. Értékeink hordozzák személyes márkánkat az egyének, a szervezetek és a települések életében egyaránt. A márka a település életében a saját termék, és a saját termék az, ami megalapozza a település gazdaságát és jövőjét. Ennek értelmében értékeink életben tartása és fejlesztése gazdasági előnyöket jelent.

7. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZRENDSZERE ÉS NYOMON KÖVETÉSE

A fejlesztés megvalósításának eszköz- és intézményrendszere

A településfejlesztés alapja a közmegegyezéssel elfogadott legitim településfejlesztési koncepció. A településfejlesztési koncepció a társadalmi megismertetésben felmerült észrevételek figyelembevételével válik véglegessé. A koncepció hosszú távú stratégia, mely meghatározza az elkövetkezendő időszak cselekvéseinek irányultságát. A fejlesztés akkor hatékony, ha a cselekvések egy irányba hatnak. Az egy irány ugyanakkor sok kis irány együttese. A koncepció rugalmas legyen, hogy képes legyen integrálni a változó világ új hatásait, körülményeit. A koncepció ne legyen túl direkt, és főleg ne korlátozza a jövő embereinek lehetséges elképzeléseit. A koncepció legyen rugalmas, hogy integrálni tudja a felmerülő problémákat, lehetőségeket és döntéseket. A rugalmas koncepció akkor jön létre, ha azt rendszeres időközönként az önkormányzat felülvizsgálja és korszerűsíti.

A településfejlesztési koncepció az alapja a Településszerkezeti tervnek, mely terv meghatározza a település szerkezetét, a település területfelhasználási rendszerét és ezzel a fejlesztés irányait. A Településszerkezeti terv a Szabályozási tervben és a Helyi Építési Szabályzatban önkormányzati rendelet keretében teljesebb ki és határozza meg a társadalmi együttműködés helyi szabályait.

A településrendezési eszközök a lehetőségeket foglalják magukban. Lehetőségeket a jövő megvalósítására. Az eszközrendszer elsősorban legyen innovatív és adjon teret az emberi cselekvésnek. A társadalmi együttélés megfogalmazott szabályai ugyanakkor ki kell jelöljék a korlátokat is, mely korlátok a közösen elhatározottak megvalósulását kell elősegítsék. A településfejlesztéshez az önkormányzat a településrendezési eszközök rendszerének megalkotásával határozza meg a lehetőségeket.

A településfejlesztésben az önkormányzat legfontosabb feladatai:

- közigazgatás gyakorlásával koordinálja a résztvevők együttműködését, összehangolja a felek érdekeit;
- speciális marketing feladatokat ellátó szervezeti egységével elősegíti a fejlesztésben résztvevő felek egymásra találását;
- saját beruházásaiban projektenként valósítja meg a közterületek fejlesztését, az intézményhálózat kialakulását, a magasabb szintű infrastruktúra kiépítését;
- szakértői tanácsadással a lakosság rendelkezésére áll az épületállomány korszerűsítésére, az energiafelhasználás csökkentésére, a környezeti terhelés mérséklésére irányuló lakossági kezdeményezésekben,
- példamutatás. Az emberek úgy élnek, úgy viselkednek, amilyen a környezetük. E vonatkozásban az önkormányzatok egyetemes felelősséget viselnek.

A folyamatok bevezetése, fenntartása, nyomon követése, elemzése és fejlesztése

Az elképzelt és együtt meghatározott, kidolgozott, jóváhagyott településfejlesztési koncepció alapján elkészülnek a településrendezési eszközök, azaz a településszerkezeti terv a helyi építési szabályzat és melléklete, a szabályozási terv. A településfejlesztés akkor lehet a leghatékonyabb, a legsikeresebb, ha az önkormányzat kezdeményezésére, irányításával létrehoznak egy településfejlesztést segítő, irányító szakmai szervezetet. Ez a szervezet meghatározza a fejlesztési folyamatokat és biztosítja azok elvégzését, bevonva a település fejlesztésben érdekelt szervezeteket, magánszemélyeket. A szervezetet folyamatosan fent kell tartani, és folyamatosan működtetni kell ahhoz, hogy a célok szem előtt tartásával, de a változások integrálásával irányítás alatt tarthassa az önkormányzat a településfejlesztést.

Az elért részeredmények elemzésével, a leszűrt információk összegezésével az önkormányzat le tudja vonni a tanulságokat, és döntést hozhat az esetleges változtatásokról. A világ változik, a fejlesztők alkalmazkodnak a körülményekhez, ezért szükség lehet a korábban előírt szabályok megváltoztatására. A komplex szemléletű minőségirányítást végző szervezet garanciát biztosít a folyamatban résztvevők számára, számukra minden segítséget megad.