



TÁRNOK NAGYKÖZSÉG

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
AZ ODLÚK TELEPÜLÉSRÉSZRE VONATKOZÓAN**

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2021. január

MEGBÍZÓ: Tárnok Nagyközség Önkormányzata –

2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152

TERVEZŐ: Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt. –

2030 Érd, János u. 15.

ALÁÍRÓLAP

Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárásban való részleges módosítása
az Odlúk településrészre vonatkozóan

MEGBÍZÓ



Tárnok Nagyközség Önkormányzat
2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152
Képviseli: Dr. Lukács László polgármester

TERVEZŐ

Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.
2030 Érd, János u. 15.

VEZETŐ TERVEZŐ

dr. Oláh Mihály Zoltán
vezető településrendező tervező
TT/1, É 01-3029

KÖZMŰ TERVEZŐ

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418, TV-T, TV-E, TH-T

Bíró Attila
MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T

TARTALOM

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOM	2
1. BEVEZETÉS	6
1.1. Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete	6
1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja	7
1.3. A megbízás	8
1.4. A tervi tartalom meghatározása	8
1.5. Településrendezési tervelőzmények	8

2.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	9
2.1.	A tervezés célja	9
2.2.	A tervezési terület ismertetése	9
2.3.	A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában	12
2.3.1.	Településszerkezeti terv	12
2.3.2.	Szabályozási terv	14
2.3.3.	Helyi Építési Szabályzat	15
2.4.	A tervezés során figyelembe vehető adottságok	21
2.5.	A készülő Településfejlesztési koncepció Odlúk területére vonatkozó javaslatai	22
3.1.	A javasolt tervmódosítás	23
3.1.1.	A Településszerkezeti terv módosító javaslata	23
3.1.2.	A Szabályozási terv módosító javaslata	24
3.1.3.	A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata	26
3.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	29
3.1.	Tájrendezés, természetvédelem	29
3.2.	Biológiai aktivitás érték	29
3.3.	Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	30
3.4.	Közlekedés	32
3.5.	Közmű és elektronikus hírközlés	34
3.5.1.	Közműellátás vizsgálat, helyzetértékelés	34
3.5.1.1.	Vízellátás, szenny- és csapadékvízvezetés	34
3.5.1.2.	Energiaellátás	34
3.5.1.3.	Elektronikus hírközlés	35
3.5.2.	Közműfejlesztési javaslat	35
3.5.2.1.	Vízellátás, szenny- és csapadékvízvezetés	36
3.5.2.2.	Energiaellátás	37
3.5.2.3.	Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	38
3.5.2.4.	Elektronikus hírközlés	38
4.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	39
5.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	39
5.1.	Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	39
5.2.	Országos és kiemelt térségi övezetek	40
5.3.	Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok	45

5.4. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása.....	45
6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA.....	47
7. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	48
8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	49
9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	49
9.1. Régészeti lelőhelyek védelme	49
9.2. Jogsabályi környezet	49
9.3. A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre.....	50
9.4. Az épített környezet értékei.....	50
9.5. Összefoglaló	50
9.6. Tervezői nyilatkozat.....	51
10. BEÉPÍTÉSI TERV	51
10.1. Településszerkezeti adottságok	51
10.2. Előzmények	51
10.3. Településfejlesztési elvek	51
10.4. Szabályozási és beépítési elvek	52
11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	56
12. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI	56
12.1. Partnerségi vélemények	56
12.2. Lakossági fórum jegyzőkönyve.....	56
12.3. A partnerségi egyeztetés lezárása	56
13. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA .	57
14. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	62
15. MELLÉKLETEK	67

1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata az Odlúk területéről és a terv jelmagyarázatának vonatkozó részletei

3. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T5 jelű tervlapjának kivágata az Odlúk területéről

3. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

4. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat

5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

6. számú melléklet: A 2020. ... megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve

7. számú melléklet: Az államigazgatási szervek állásfoglalásai

RAJZI MUNKARÉSZEK

Közmű és elektronikus hírközlés – KM-V – Vízi közművek M=1:2000

Közmű és elektronikus hírközlés – KM-E – Energia közművek M=1:2000

Közmű és elektronikus hírközlés – KM-H – Elektronikus hírközlés M=1:2000

1. BEVEZETÉS

1.1. Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 47/2020. (VI.25.) számú önkormányzati határozatában döntött Tárnok nagyközség hatályban lévő településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása tárgyában (3. számú melléklet). A döntés értelmében a Képviselő-testület

- egyetértett a Dózsa György út – Álmos utca déli teleksora – Fő utca – Vereckei utca által határolt területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával; és
- nyilatkozott arról, hogy a **Tárnok közigazgatási területére eső Dózsa György út – Álmos utca déli teleksora – Fő utca – Vereckei utca által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az új településközpont megvalósítása érdekében.**

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 2. §-a alapján:

„2. § 4a. kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület;”.

A 32. § pedig kimondja, hogy

„32. § (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

ezért a **településrendezési eszközök részleges módosítása** jelen esetben **tárgyalásos eljárással történik.**

Tárnok nagyközség jelen településrendezési eszközei a Településrendezési kódex 16. §. (1) bek. b) pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján, a Településrendezési kódex 45. §. (2) bekezdésének értelmében a 2018. január 1-től hatályos eljárási szabályok szerint készülnek, és az alátámasztó munkarészek a Településrendezési kódex 3. mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően, főépítési nyilatkozat (ld. 8. számú melléklet) alapján kerültek kidolgozásra.

A Településrendezési kódex 30. pontja ismerteti a tárgyalásos eljárás menetét az alábbiak szerint:

„30. A tárgyalásos eljárás

42. § (1) Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet.

(3) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.

(4) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével meghívja:

- a) a 9. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szervet,
- b) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzatot,

(5) Ha a településrendezési eszköz készítéséhez vagy módosításához adatok beszerzése szükséges, a polgármester vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásért felelős szerv - az (1) bekezdés szerinti véleményeztetést megelőzően - az érintett államigazgatási szervtől az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kér elektronikus úton. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatási kötelezettségét elektronikus úton 5 napon belül teljesíti.

(6) Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.”

A partnerségi egyeztetés szabályait a Településrendezési kódex 29/A. §-a határozza meg:

„29/A. § (2) A polgármester az elkészült koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, kézikönyv és településképi rendelet tekintetében - a széleskörű nyilvánosság biztosításával - partnerségi véleményezésre bocsátja a (3) bekezdés szerint, az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerinti helyen és módon (munkaközi tájékoztató), de legalább

- a) közterületen elhelyezett hirdetőfelületen,
- b) ha van ilyen, helyi lapban,
- c) ha van ilyen, önkormányzati honlapon, és
- d) lakossági fórumon

ismerteti annak tartalmát.”

„29/A. § (3) A (...) településrendezési eszközök (...) módosításánál a (1) és (2) bekezdésben foglalt minimális tájékoztatási forma a következő:

- b) a (2) bekezdésben foglalt követelményeket
- bc) a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásában történő készítésénél, módosításánál a végső véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a partnerekkel történő véleményeztetés során teljeskörűen kell teljesíteni.”

„29/A. § (4) A (...) településrendezési eszközök (...) módosításáról a partnerek az előzetes tájékoztatóval és az elkészült tervezettel kapcsolatos javaslatokat, észrevételeket az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerint teszik meg, de

- b) az észrevételeket, javaslatokat
- bb) ha a (3) bekezdés szerint nincs lakossági fórum, a (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti közzétételtől számított 8 napon belül

lehet papír alapon vagy elektronikusan megtenni.”

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési kódex 29/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól meghozta a 7/2017. (IV.28.) számú rendeletét. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végzi.

A Településrendezési kódex 9. számú mellékeltben felsorolt véleményező szervek előzetes véleményét a módosításhoz nem kérte meg az önkormányzat, mivel a jogszabályi környezet lehetővé teszi a tárgyalásos eljárás lefolytatását e nélkül, és a 2014 évi felülvizsgálat során az Önkormányzat megkérte az előzetes állásfoglalásokat, adatszolgáltatásokat az illetékes államigazgatási szervektől, területi és települési önkormányzatoktól, valamint az adatgazdáktól. Ezért, valamint a módosítással érintett terület településközponti elhelyezkedése miatt tervezői megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az újbóli előzetes véleménykérést indokolta volna. A tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé.

1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja

A 47/2020. (VI.25.) számú önkormányzati határozat értelmében a **tervezési feladat a nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének részleges módosítása a Tárnok Odlúk elnevezésű településrészére, a Dózsa György út – Álmos utca déli teleksora – Fő utca – Vereckei utca által határolt területre vonatkozóan.**

Az Önkormányzati elhatározásoknak megfelelően a módosítás a terület utcahálózatának, területfelhasználási és övezeti rendszerének a felülvizsgálatára irányul (TSZT-M-3/2020, SZT-M-3/2020 számú módosítás).

1.3. A megbízás

Tárnok Nagyközség Önkormányzata 2020 júliusában bízta meg a Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.-t a nagyközség Településszerkezeti tervének (továbbiakban: TSZT), Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) és a rendelet Szabályozási tervi mellékletének (a továbbiakban: SZT) a részleges módosításával. Jelen tervanyag Tárnok nagyközség településrendezési eszközei a fentiekben említett részterületre, az Odlúk településrészre vonatkozó részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza.

1.4. A tervi tartalom meghatározása

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése 2014-ben nagyon részletes Megalapozó vizsgálatokra és Alátámasztó javaslatra támaszkodott, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítás lokális jellegéhez szükséges mértékben.

A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

1.5. Településrendezési tervelőzmények

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 56/2013. (IV.25.) számú önkormányzati határozata Tárnok Nagyközség Településfejlesztési Konceptiója megalapozó vizsgálatának, valamint a Településfejlesztési Konceptiónak az elfogadásáról
- Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 100/2014. (VII.4.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Tárnok nagyközség településszerkezeti terve
- Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2014. (VI.23.) számú, többször módosított önkormányzati rendelete Tárnok Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.

Az Odlúk településrészre 2012 decemberében az Aczél Városépítész Bt. készített településrendezési eszközöket, amelyek később beépültek a település egészére készülő tervekbe.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1. A tervezés célja

A jelen tervezés Tárnok nagyközség egyetlen részterületére, az Odlúk településrészre terjed ki.

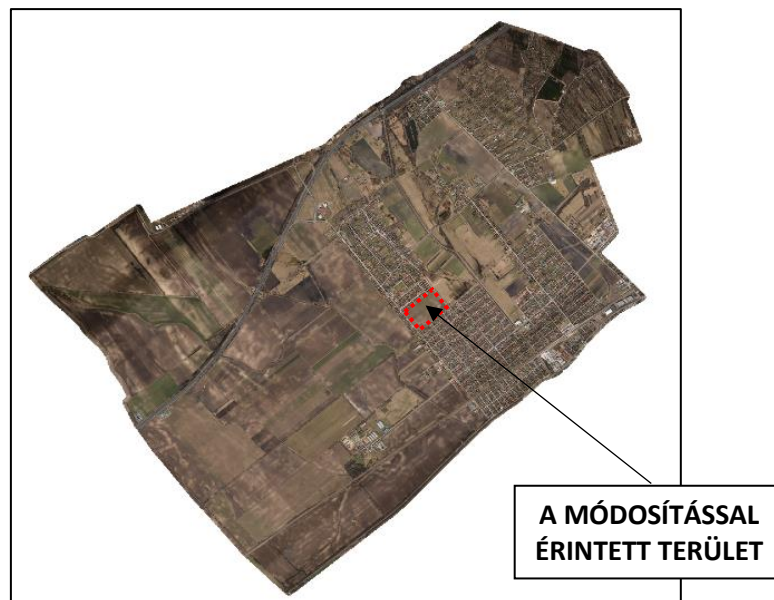
Az Önkormányzat az Odlúk területén a 2012-ben készült tervektől eltérően szeretné megvalósítani az új közszéközpont és központi lakóterület telekalakítását, beépítését.

A jelen tervvel párhuzamosan készülő Településfejlesztési koncepció így fogalmaz A település története és fejlődése című fejezetében:

„Az Odlúk – mint földrajzi hely – önkormányzati tulajdonban van, ezért rendkívüli jelentőségű a településfejlesztésében. A 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.

E célok megvalósítása szükségessé teszi a terület hatályos településrendezési eszközökben szereplő struktúrájának, területfelhasználásának átgondolását, és új szemléletű kidolgozását.

2.2. A tervezési terület ismertetése



A módosítással érintett terület nagyközségen belüli elhelyezkedése – áttekintő térkép

A tervezési terület nagyközségen belüli elhelyezkedését a fenti áttekintő térkép mutatja be.

Az Odlúk elnevezésű településrész a Falu és Tárnokliget között elterülő, jelenleg még legnagyobbbrészt beépítetlen terület. A terület északkeleti határát a Falu egyik legősibb utcája, a Fő utca képezi. A Fő utca túloldalán egészen a Benta-patakig tartó beépítetlen szántóföldek figyelhetők meg.

A területet délkeletről a Vereckei utca határolja, amely jelenleg féloldalasan beépített. Az utca délkeleti felén egy-kétlakásos családiházak épültek.

Az Odlúk délnyugati határa a Dózsa György út, amely a település egyik főútja. Az Odlúk területe mellett ez az út is féloldalas, a túloldalán szintén családiházak lakóteleksor látható. Az itt álló épületek az elmúlt évtizedben épültek, állaguk nagyon jó és megjelenésük nagyjából egységes.

Az északnyugati határt az Álmos utca délkeleti oldalán kialakult és beépült lakóteleksor képezi. Ez a teleksor is az elmúlt évek során épült be egységes megjelenésű, földszintes, magastető családiházakkal.

A terület terepszintje szinte síknak tekinthető, csupán néhány méteres szintkülönbség tapasztalható. A tervezési terület enyhe lejtésű északi kitettséggel, az átlagos lejtés 2%. Az északi negyed közel 4%-os, a terület középvonaláig 3%-os, a Dózsa György út felé lévő területen 1%-os lejtés figyelhető meg.

Az Odlúk területének legnagyobb része ma még mezőgazdasági művelés alatt áll, szántóföld, így faállomány a területen nem található. Kivételt csupán a Dózsa György út menti fasor képez, amely egyenletes kiosztású, azonos fajtájú fákból áll, és végigkíséri a területet.



A tervezési terület 2017 évi légifotója (Térkép.Tárnok.hu)



A Tárnok, Odlúk településrész 2020 évi légifotója (Google maps)

Mint a 2020 évben készült légifelvételen látható, a terület nyugati és északi csücskén már összesen három telek kialakításra került, és családiházzal be is épült a hatályos Szabályozási tervnek megfelelően.

A földügyi nyilvántartás szerint a módosítással érintett ingatlanok – egy kivételével – az Önkormányzat tulajdonát képezik.



Az Odlúk földrészleteinek látképe a Fő utca irányából a terület északkeleti és délkeleti sarkából nézve (Google maps)

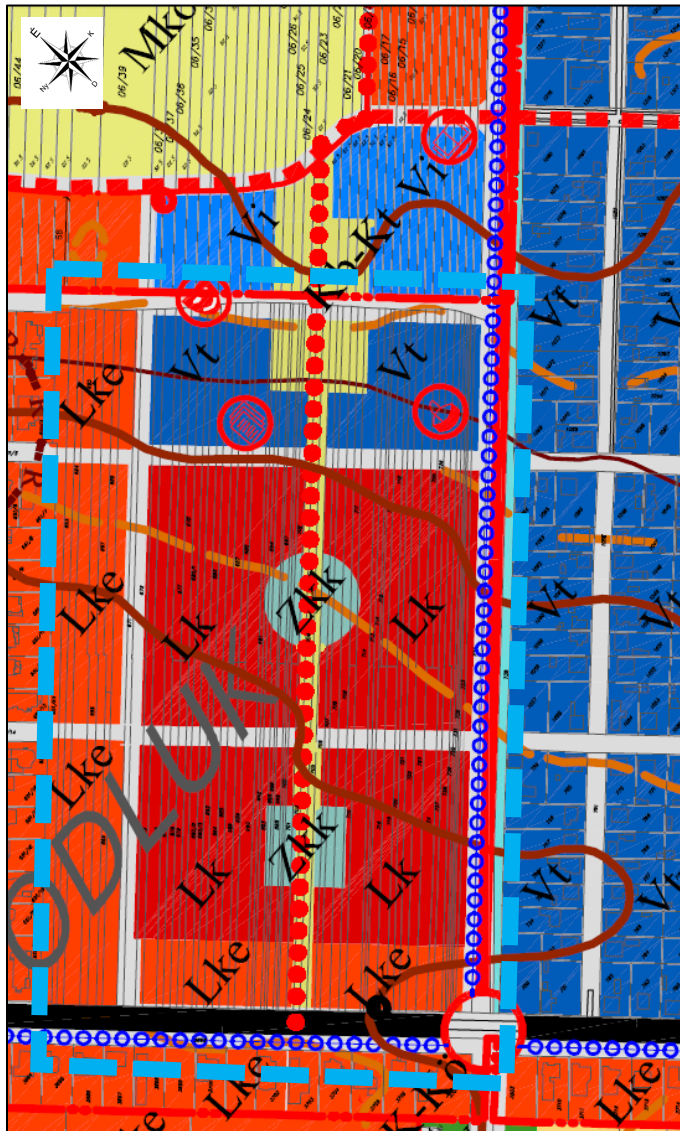


A Dózsa György út menti fasor és a Vereckeai utca látképe a Dózsa György út irányából (Google maps)

2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában

2.3.1. Településszerkezeti terv

A település teljes közigazgatási területére jelenleg a Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 100/2014. (VII.4.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti terv (a továbbiakban TSZT) van érvényben.



TERÜLTFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JEJÖLÉSE

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Lk	Lk	LAKÓTERÜLET
Lke	Lke	KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 1,5 M2/M2
Lf		KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 0,6 M2/M2
Vt	Vt	FALUSÍAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 0,5 M2/M2
	Vi	VEGYES TERÜLET
		TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 2,4 M2/M2
		INTÉZMÉNY TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 2,4 M2/M2
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
KÖk		KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
		KÖZTERÜLET
Zkk		KÖZKERT TERÜLETE
Zkp	Zkp	KÖZPARK TERÜLETE
	Kb-Kt	BURKOLT VAGY FÁSÍTOTT KÖZTÉR TERÜLETE

NYOMVONALAS ELEMOK, OBJEKTUMOK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS
		M7 M11
		GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA)
		7
		ORSZÁGOS I. RENDŰ FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT (TELEPÜLÉSI FŐÚT)
		HELYI GYŰJTŐÚT
		KISZOLGÁLÓ ÚT
		VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
		KERÉKPÁRÚT
		GYALOG- ÉS KERÉKPÁRÚT
		GYALOGÚT

Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti tervének kivágata az Odlúk környezetéről

Az Odlúk területén a 2012-ben készült részletes beépítési terv alapján kerültek ábrázolásra a különböző területfelhasználási egységek és az akkor javasolt szerkezeti rendszer. Ennek megfelelően a TSZT Lke jelű kertvárosias és Lk jelű kisvárosias lakóterületeket, valamint Vt jelű településközpont vegyes területeket jelöl a területen, amelyek között kisebb zöldterületek, Zkk jelű közterületek és Kb-Kt jelű fásított vagy burkolt köztér is kijelölésre került.

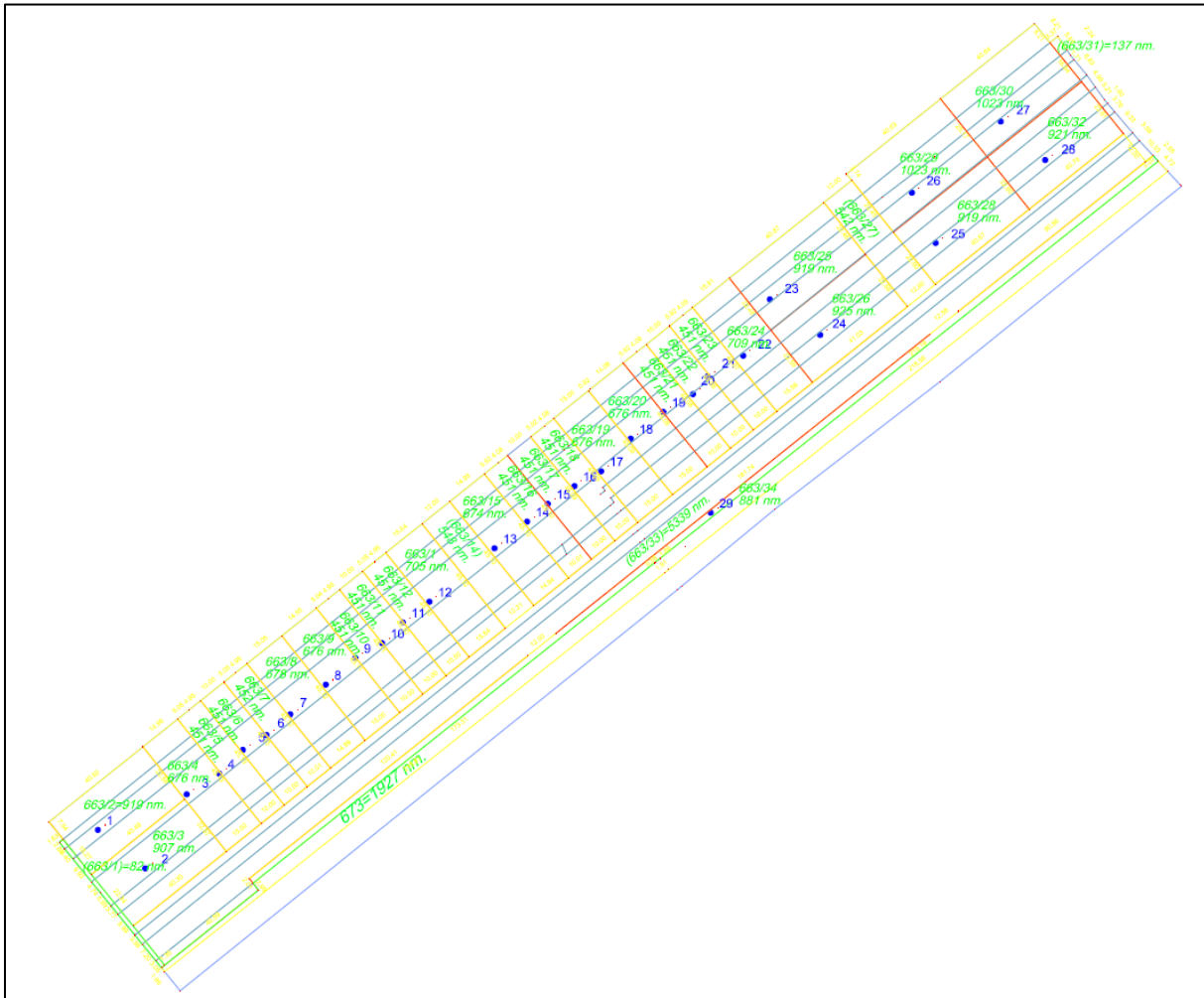
Az Odlúk nevű településrész tervezett szerkezetét a terület környezetében kialakult úthálózat határozta meg alapvetően. A Falu és Tárnokliget között elterülő, jelenleg még legnagyobb részben beépítetlen terület délnyugati határa a Dózsa György út, amely a település egyik főútja. Ez az említett két településrészt egymással és az M7 autópályával, illetve a 7. sz. főúttal összekötő út a TSZT-n országos mellékútként, települési főútként jelölt.

A területet délkeletről a Vereckei utca határolja, amely tervezett helyi gyűjtőút, és a Dózsa György úthoz egy tervezett fontosabb szintbeni közúti csomópontban kapcsolódik.

Mindkét határoló út mentén tervezett gyalog és kerékpárút került kijelölésre.

A terület északkeleti határát a Falu egyik legősebb utcája, a Fő utca képezi. A Fő utca a település régi magjából indul délkelet felé, Tárnokliget irányába. Az út Odlúk mentén húzódó szakasza jelenleg még nem kiépített, és csupán lakóút besorolását a TSZT szerint. Ez a Benta-patakkal párhuzamosan futó utca képezi a település belterületi határát.

Az északnyugati határt az Álmos utca délkeleti oldalán kialakult és beépült lakóteleksor képezi. Ettől a teleksortól délre már egy új teleksor is kialakításra került a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően, és a telkek kiszolgálására tervezett út ingatlanja is kialakultnak tekinthető az alábbi vázrajznak megfelelően.



Az Odlúk északnyugati sávjának telekosztása a hatályos Szabályozási terv alapján

A terület belső szerkezetét az Álmos utcával párhuzamosan már kialakított lakóutcán kívül több új tervezett lakóutca osztja tömbökre. A terület fő feltáró útvonala egy, a terület súlyvonalában délnyugat – északkelet irányban vezetett sétány, amely fásított köztertként tervezett. Ezen a sávon vezet a TSZT-n is ábrázolt tervezett gyalogút, ami a Dózsa György út és a Benta-patak közötti kapcsolatot teremti meg, felfűzve az új településközpont intézményeit és zöldterületeit, amelyek Zkk jelű köztertként tervezettek.

E sétányra merőlegesen, a Dózsa György úttal és a Fő utcával párhuzamosan további két feltáró lakóutca megvalósítása tervezett, az egyik a Falutól délre beépült új lakóterületen átvezető Kond utcát köti össze a tárnokligeti Szabadság utcával. A másik ezzel párhuzamos utca pedig a Tas utca és az Egyenlőség utca közötti hiányzó szakaszon épülne ki. Az ismertetett közterületi rendszer biztosítja a hatályos terv alapján az Odlúk teljes területének feltárását és a beépítésre szánt tömbök kiszolgálását.

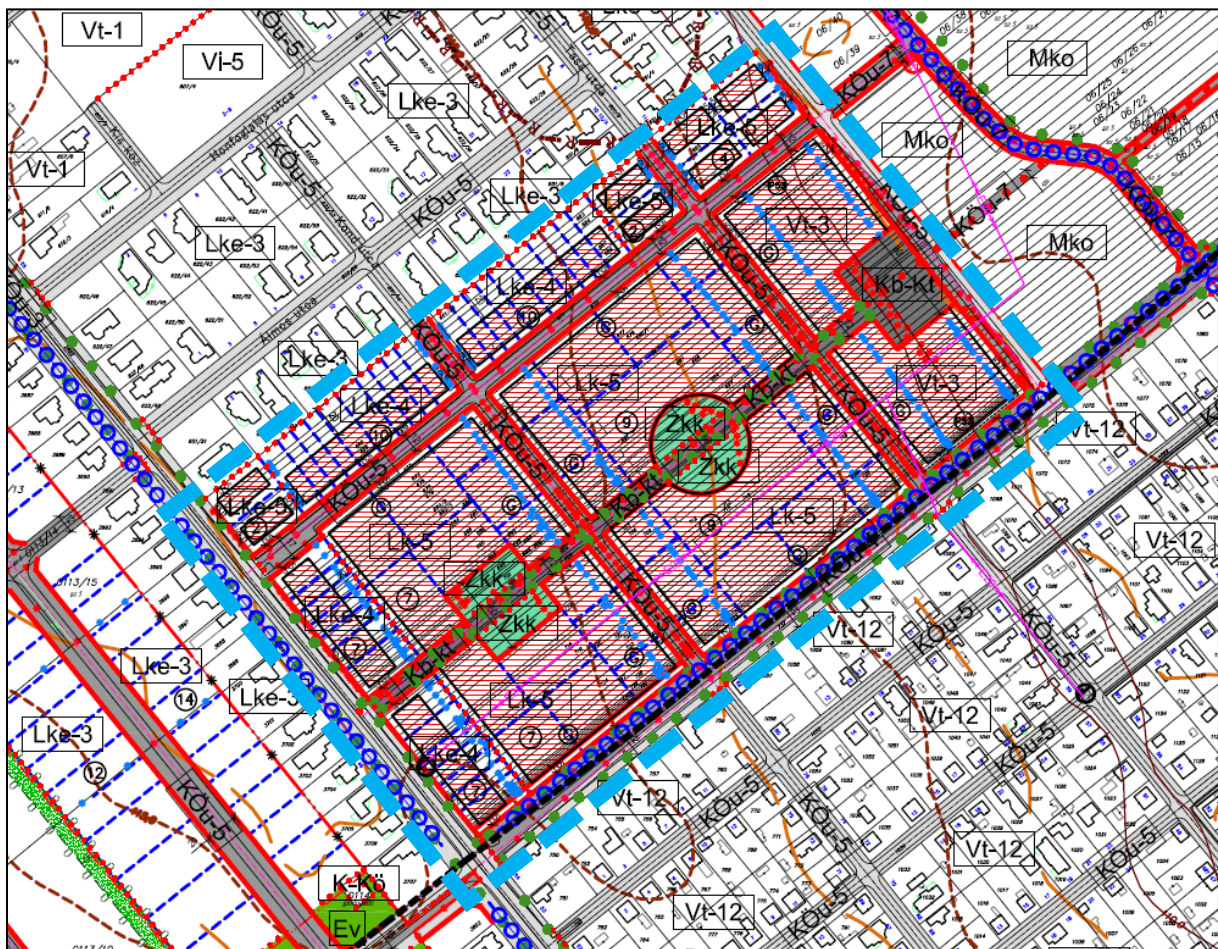
A TSZT-ben ábrázolt területfelhasználás szerint az Álmos utcától délre kialakult családiházak lakóterületéhez délről csatlakozó teleksor és a Dózsa György út mentén kialakuló teleksor – a sétány közvetlen környezetén kívül – az Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt.

E két tervezett teleksortól keletre a terv Lk jelű kisvárosias lakóterület kialakítását teszi lehetővé egészen a Tas utca – Egyenlőség utca vonaláig. Ettől keletre pedig a hatályos TSZT a központi intézmények elhelyezése érdekében Vt jelű településközpont vegyes területet jelölt, amely egy Kb-Kt jelű fásított közkertbe sorolt városi parkot ölel magába. A terület feltáró úthálózata a szomszédos utcákhoz hasonlóan a közúti közlekedési terület részét képezi.

A terület szomszédságában, az Álmos utca mindkét oldalán és a Dózsa György út túloldalán Lke jelű kertvárosias lakóterületek figyelhetők meg. A Vereckei utca délkeleti oldalán Vt jelű településközpont vegyes területbe sorolt ingatlanok sorakoznak, ahol többségében szintén családiházak épültek.

2.3.2. Szabályozási terv

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).



Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervének kivágata az Odlúk környezetéről

Mint az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T-5 jelű tervlapjának kivágatáról látható, az Odlúk területe a Településszerkezeti tervnek megfelelően különböző övezetekbe és építési övezetekbe tartozik.

Az Álmos utcától délre kialakult családiházas lakóterülethez délről csatlakozó teleksor egy része és a Dózsa György út mentén kialakuló teleksor a kertvárosias lakóterület Lke-4 jelű építési övezetébe sorolt. A kertvárosias lakóterület további részei, az Álmos utcától délre tervezett teleksor délnyugati végén kiszabályozott két telek és a teleksor túlsó felén, a Tas utca és a Fő utca mellett létrejött 6 ingatlan a kertvárosias lakóterület Lke-5 jelű építési övezetébe tartozik. Ez az építési övezet családiházas jellegű beépítésre szolgál. A SZT e telkeken kijelöli az építési helyet 5-5 méteres elő- és oldalkertek biztosításával. E telkek közül három már beépült a hatályos HÉSZ-nek megfelelően.

Az Lke-4 jelű építési övezetben sorházas beépítési jelleg volt tervezve viszonylag keskeny telkekkel és szintén 5-5 méteres elő- és oldalkert, valamint 20 méteres hátsókert által lehatárolt építési helyek kijelölésével.

E két tervezett teleksortól keletre kijelölt kisvárosias lakóterület az Lk-5 jelű építési övezetbe sorolt. A feltáró utcákkal és a tervezett sétánnyal felszabdalt terület négy telektömböt képez, amelyeken belül az építési lehetőség a kijelölt építési helyeken belül adott. A sétányon kívül a feltáró utak mentén 5 méteres előkertet határoz meg a SZT, a szomszédos kertvárosias lakóterület határán pedig a kötelezően kialakítandó oldalkert 6 méter. A sétány, és az arra felfűzött zöldterületek szélén az előkert 0 méter a kedvező térfalak biztosítása érdekében.

A Tas utca – Egyenlőség utca vonalától keletre kijelölt Vt jelű településközpont vegyes terület a Vt-3 jelű építési övezetbe tartozik. E területen telekhatártól telekhatárig tart az építési hely minden irányban. A területet északnyugatról és délkeletről határoló utak mellett a SZT 2*52 gépkocsi számára parkolóhely kialakítási lehetőségét jelöli ki az építési telteken belül. A tervezett kisvárosias lakóterületen és a településközpont vegyes területen belül a SZT mélygarázsok kialakítását tervezi telkenként.

Az Odlúk középső sávjában egy Kb-Kt jelű beépítésre nem szánt övezetbe, fásított közkertbe sorolt sétány és a településközpont vegyes terület ölelésében egy városi köztér megvalósítása tervezett.

A terület feltáró úthálózata a szomszédos utcákhoz hasonlóan a közúti közlekedési terület KÖu-5 jelű övezetébe sorolt.

Az Álmos utca mentén kialakult, az Odlúk területével szomszédos ingatlanok, valamint a Dózsa György út túloldalán kialakult lakóteleksor a kertvárosias lakóterület Lke-3 jelű építési övezetbe tartoznak, a Vereckei utca másik oldalán pedig a Vt-12 jelű építési övezetbe sorolt településközpont vegyes terület húzódik.

A SZT-en a terület délkeleti részén, a Vereckei utcával párhuzamosan egy 20 kV-os elektromos távvezeték nyomvonala látható. Ez a vezeték a valóságban a Vereckei utca mentén húzódik, a Dózsa György út keresztezésénél egy trafóval, amely védősávjával korlátozást jelent a beépítésnél. Szintén ebben a sávban húzódik egy gázvezeték is, amit a további tervezés során figyelembe kell venni.

2.3.3. Helyi Építési Szabályzat

Tárnok nagyközség jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzata az Önkormányzat Képviselő-testületének a 13/2014. (VI.23.) számú, többször módosított önkormányzati rendelete, amely egységes szerkezetbe van foglalva a 10/2015. (IV.27.) számú rendelettel, a 14/2016. (IX. 16.) számú rendelettel, és az 1/2017. (I.13.) számú rendelettel (a továbbiakban HÉSZ). Azóta a HÉSZ még kétszer módosult. Ezek a tervek a 15/2019. (XI.28.) számú rendelettel, valamint a 10/2020. (VII.16.) számú rendelettel kerültek elfogadásra.

A HÉSZ 23. §-a tartalmazza a lakóövezetek általános előírásait:

4. Lakóövezetek általános előírásai

23. § (1) Jelölt építési hely vagy egyéb építési övezetre vonatkozó előírás hiányában a kialakult 5 méteres előkertes beépítésű környezetben az előkert mérete 0 méter, de a szabályozási terven jelölt kötelező szabályozási vonaltól, ennek hiányában a közterületi telekhatártól mért 5 méteres sávon belül kizárólag hulladéktároló, kerékpártároló, kerti építmény, közműlétesítmény kialakítását szolgáló építmény, a fő rendeltetésű épülethez közvetlenül csatlakozó, annak építészeti megjelenéséhez igazodó gépkocsi-tároló, vagy – amennyiben a telek domborzati viszonyai indokoltá teszik – támfalgarázs helyezhető el.

(2) Járműtároló kialakítása telken belül elsődlegesen a lakóépületekkel egy épületben, vagy támfalgarázsban, terepszint alatti elhelyezéssel oldható meg. Különálló épület kialakítása esetén a gépkocsi-tároló csak a főrendeltetésű épület építészeti megjelenéséhez igazodóan alakítható ki.

(3) Szennyvízcsatornára nem kötött telken legfeljebb 1 fő rendeltetésű épület és legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el akkor is, ha az övezeti előírások több önálló rendeltetési egység kialakítását is lehetővé tennék.

(4) Lakóterületen szilárd burkolatú parkolóknál kétirányú – zöldszigetes – parkolás esetén 4 férőhelyenként, egyoldali parkolás esetén 2 férőhelyenként, 1 db előnevelt, legalább kétszer iskolázott, legalább 10/12 cm törzskerületű, tág tűrőképességű, lombos fa telepítendő háromirányú karózással.

A HÉSZ 24. §-a tartalmazza a **kisvárosias lakóterületek** építési övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

5. Kisvárosias lakóterület építési övezetei

24. § (1) A kisvárosias lakóterületen – a vonatkozó jogszabályi előírásokon túlmenően – elhelyezhető még vendéglátó- és a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetésű épület.

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

(3) A kisvárosias lakóterületen a melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) önálló – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) folyadék és gáztároló,
- g) gépkocsi és egyéb tároló építmény, vagy ezek épülete,
- h) antenna oszlop, zászlótartó oszlop

(4) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő,
- b) nem mobil lakókocsi, lakókonténer,
- c) feszített, vagy felfújtt sátor,
- d) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor,
- e) közterületről látható önálló, terepfelületen megjelenő közmű-becsatlakozási vagy közműpótló műtárgy, távközlési berendezés.
- f) állat ól, állatkifutó,
- g) trágyatároló, komposztáló,
- h) siló, ömlesztettanyag tároló

(5) A kisvárosias lakóterületen – eltérő övezeti előírás hiányában – a kialakítandó legkisebb zöldfelület legalább 1/3 részét többszintes növényállománnyal kell kialakítani.

(6) A kisvárosias lakóterületen a telek területének legfeljebb 25 %-án alakítható ki szilárd burkolat.

(7) A kiegészítő rendeltetésű építményekben meglévő vagy tervezett önálló rendeltetési egységek számát a kisvárosias lakóterület építési övezeteire meghatározott rendeltetési egységek számításánál nem kell beleszámolni.

A 24. § (12) bekezdése szabályozza az Odlúk településrészen tervezett kisvárosias lakóterület vonatkozó Lk-5 jelű építési övezetének egyedi szabályozását az alábbiak szerint:

(12) Az **Lk-5** jelű építési övezetben a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelület legalább 80%-át kétszintű, 20%-át háromszintű növényzet telepítésével kell kialakítani.

A HÉSZ 24. § (2) bekezdése szerint „A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/A. számú táblázata tartalmazza”. A táblázat az Lk-5 jelű építési övezetre az alábbi paramétereket határozza meg:

3/A. számú táblázat – Kisvárosias lakóterület építési övezetei

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Lk-5	SZ	900	25	60	30	12,5

A HÉSZ 25. §-a tartalmazza a **kertvárosias lakóterületek** építési övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

6. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

25. § (1) 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.

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

(3) A kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) önálló – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) háztartási célú kemence,
- g) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- h) állat ól, állatkifutó,
- i) trágyatároló, komposztáló,
- j) siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló,
- k) szabadon álló és legfeljebb 6,0 méter magas szélkerék,
- l) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- m) gépkocsi és egyéb tároló építmény, vagy ezek épülete,
- n) mosókonyha, nyári konyha épülete.

(4) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő,
- b) nem mobil lakókocsi, lakókonténer.

(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.

(6) A kertvárosias lakóterületen új fő rendeltetésű épület a közterületi telekhatártól, illetve a szabályozási terven jelölt kötelező szabályozási vonaltól az illeszkedés szabályai szerint meghatározott távolságra helyezhető el.

(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. § (12) bekezdése szabályozza az Odlúk településrészen tervezett kertvárosias lakóterület vonatkozó Lke-4 és Lke-5 jelű építési övezetének egyedi szabályozását az alábbiak szerint:

(10) Az **Lke-4** és **Lke-5** építési övezetekben a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány a telekterület 60%-a, melynek legalább 80%-át kétszintű, 20%-át háromszintű növényzet telepítésével kell kialakítani.

A HÉSZ 25. § (2) bekezdése szerint „A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/B. számú táblázata tartalmazza”. A táblázat az Lke-4 és Lke-5 jelű építési övezetekre az alábbi 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-4	Z	400	10	60	30	7,5
Lke-5	SZ	800	20	60	30	7,5

A HÉSZ 27. §-a tartalmazza a **vegyes területek** építési övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

(1) Jelölt építési hely vagy egyéb építési övezetre vonatkozó előírás hiányában a vegyes terület építési övezeteiben előkertés beépítésű környezetben az előkert 0 méter, de a közterület felőli 5 méteres sávon belül kizárólag portaépület, illetve – ezzel lehetőleg egy épületben elhelyezett – hulladéktároló, kerékpártároló vagy közműlétesítmény kialakítását szolgáló épület helyezhető el, összesen legfeljebb 50 m² beépített alapterülettel.

(2) Vegyes területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelület nagyságának megfelelően 100 m²-ként legalább egy nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott, előnevelt, legalább 10/12 cm törzskerületű, tág tűrőképességű lombos fa telepítendő háromirányú karózással,
- szilárd burkolatú parkolóknál kétirányú – zöldszigetes – parkolás esetén 4 férőhelyenként, egyoldali parkolás esetén 2 férőhelyenként 1 db előnevelt, legalább kétszer iskolázott, legalább 10/12 cm törzskerületű, tág tűrőképességű, lombos fa telepítendő háromirányú karózással.

A 28. § pedig a Vt jelű településközpont vegyes építési övezetek előírásairól rendelkezik:

(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.

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

(3) A településközpont területen a melléképítmények közül elhelyezhető:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktároló-tároló,
- önálló – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- gépkocsi és egyéb tároló építmény, vagy ezek épülete,
- antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(4) A településközpont területen nem helyezhető el:

- eltérő övezeti előírás hiányában üzemanyagtöltő,
- nem mobil lakókocsi, lakókonténer,
- feszített, vagy felfújható sátor,
- üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor,
- termelő kertészeti építmény,
- közterületről látható önálló, terepfelszínen megjelenő közmű-becsatlakozási vagy közműpótló műtárgy, távközlési berendezés.

- g) állat ól, állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztettanyag tároló,
- j) folyadék és gáztároló.

(5) 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.

(6) Előkert nélküli építési övezetekben új épület utcai homlokzata mentén, a földszinten lakórendeltetést befogadó helyiség (hálószoba, nappali) nem létesíthető.

A 28. § (9) bekezdése szabályozza az Odlúk északkeleti részén tervezett településközpont vegyes terület vonatkozó Vt-3 jelű építési övezetének egyedi szabályozását az alábbiak szerint:

(9) A Vt-3 jelű építési övezet

- a) a településközpont intézményeinek elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,
- b) az építési övezetben a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelület legalább kétszintű növényzettel beültetve létesítendő.

A HÉSZ 28. § (2) bekezdése szerint „A településközpont terület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/D. számú táblázata tartalmazza.”

3/D. számú táblázat – Településközpont terület építési övezet

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-3	SZ	2000	30	20	70	12,5

A HÉSZ 51. §-a tartalmazza a különleges beépítésre nem szánt terület övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

15. Különleges beépítésre nem szánt terület övezetei

51. § (1) A beépítésre nem szánt különleges területek a jellemző használat, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Kb-T – Temetők területe
- b) Kb-Á – Állattartó létesítmények beépítésre nem szánt területe
- c) Kb-R – Rekreációs célú terület
- d) Kb-SpT – Technikai sporttevékenység területe
- e) Kb-BK – Kőfejtő bejáratainak és az azokhoz kapcsolódó pincéknek a területe
- f) Kb-Kt – Burkolt vagy fásított köztér

A 51. § (8) bekezdése szabályozza az Odlúk északkeleti részén, valamint a belső sétány területén tervezett burkolt vagy fásított köztér elnevezésű terület vonatkozó Kb-Kt jelű övezetének egyedi szabályozását az alábbiak szerint:

(8) A burkolt vagy fásított köztér **Kb-Kt** jelű övezete

- a) a pihenést, rekreációt szolgáló, vendéglátó-, szolgáltató-, sport-, a közösségi élethez, rendezvényekhez kapcsolódó építmények, a dísz és pihenőkert rendeltetéshez kapcsolódó építmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,
- b) az övezetben a melléképítmények közül elhelyezhető:
 - ba) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - bb) közműpótló műtárgy,

- bc) hulladéktartály-tároló,
- bd) önálló – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- be) kerti építmény,
- bf) építménynek minősülő zászlótartó oszlop
- c) az övezetben nem helyezhető el:
 - ca) állat ól, állatkifutó,
 - cb) trágyatároló, komposztáló,
 - cc) folyadék és gáztároló,
 - cd) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor,
 - ce) siló, ömlesztettanyag tároló
- d) a telkeken 0 m-es elő-, oldal- és hátsókert megtartása szükséges,
- e) a sétányt kétoldali fasorral és zöldsávval kell kiépíteni,
- f) fásításhoz a tájra jellemző fajokat, vagy azok faiskolai fajtáit, változatait kell alkalmazni.

A HÉSZ 51. § (2) bekezdése szerint „A beépítésre nem szánt különleges terület övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 4. számú melléklet 4/G. számú táblázata tartalmazza.”

4/G. számú táblázat – Különleges beépítésre nem szánt terület övezetei

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%) (**) terepszint alatt	beépítettség (%) (**) terepszint alatt	épület- magasság (m)
Kb-Kt	SZ	2000	12	20	5	4,5

A HÉSZ 43. §-a tartalmazza a zöldterületek övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

- (1) A zöldterületek a sajátos használat szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
 - a) Zkp – Közpark
 - b) Zkk – Közkert
- (2) A zöldterület övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 4. számú melléklet 4/B. számú táblázata tartalmazza.
- (3) A zöldterületen a melléképítmények közül elhelyezhető:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) önálló – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) egyéb tároló építmény, vagy ezek épülete
- (4) A zöldterületen nem helyezhető el:
 - a) üzemanyagtöltő,
 - b) nem mobil lakókocsi, lakókonténer,
 - c) feszített, vagy felfújható sátor,
 - d) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor,
 - e) termelő kertészeti építmény,
 - f) közterületről látható önálló, terepfelületen megjelenő közmű-becsatlakozási vagy közműpótló műtárgy, távközlési berendezés.
 - g) állat ól, állatkifutó,
 - h) trágyatároló, komposztáló,
 - i) siló, ömlesztettanyag tároló,
 - j) folyadék és gáztároló,
 - k) gépkocsitároló építmény, vagy ezek épülete

- (5) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-át háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (6) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról tulajdonosának gondoskodnia kell.
- (7) A zöldfelületek létesítésénél, rehabilitációjánál a növényanyag kiválasztásánál szárazságtűrő, nem szennyezés-érzékeny és nem vattázó fajok telepítendőek.
- (8) Szilárd vagy szilárdított burkolat a zöldterület legfeljebb 15%-át boríthatja.
- (9) Növényi hulladék részére tároló építmény nem helyezhető el.

A 44. § pedig a zöldterület övezeteinek részletes előírásairól rendelkezik:

- (2) A Zkk jelű övezetbe a 6000 m²-nél kisebb területű zöldterületek tartoznak.
- (3) Az övezet
- a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), sportépítmények, vendéglátó, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények valamint köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.) elhelyezésére szolgál,
 - telkein a zöldfelületeket legalább 85 %-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.”

A HÉSZ 43. § (2) bekezdése szerint „A zöldterület övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 4. számú melléklet 4/B. számú táblázata tartalmazza.”

4/B. számú táblázat – Zöldterület övezetei

Övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Zkk	SZ	1000	15	60	3	4,5

2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok

- A tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, ezért a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is teszi szükségessé.
- Mivel új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, ezért biológiai aktivitásérték pótlása is szükséges.
- A tervezett beépítéshez igazodóan a Településszerkezeti, a Szabályozási tervlap és Helyi Építési Szabályzat módosítása megtörténik.
- A tervezési terület közúton jól megközelíthető, a település egyik legfontosabb útját jelentő, az M7 autópályát a 7. sz. főúttal összekötő Dózsa György út felől, valamint a Vereckei utcáról érhető el. A Falu településrészrel a Fő utca biztosítja a közvetlen kapcsolatot. A terület vasúton csak közvetetten érhető el, a vasútállomás az Odlúk településrésztől távol van.
- Az Odlúk területét határoló utak megfelelő szabályozási szélességgel rendelkeznek, amelyek a várható forgalom lebonyolítására alkalmasak.
- A terület alapközmű ellátása – a vízellátás, a villamosenergia-ellátás, szennyvízelhelyezés – biztosítható, a víz és az egyéb szükséges közművek a fejlesztési terület környezetében rendelkezésre állnak, a szükséges közműkapcsolatok megvalósíthatók, a tervezési területen a kialakítható létesítmények működéséhez szükséges kapacitás biztosítható. A fejlesztési terület infrastrukturális ellátása a meglévő hálózatokra épülve a funkcióból és építési intenzitásból adódó terhelésre méretezve kerülhet kialakításra, szükség esetén fejlesztésre.
- Az Odlúk területéhez délkelet felől közvetlenül további településközpont vegyes terület építési övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez a tervezett igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató jellegű fejlesztés szervesen kapcsolódik.
- A tervmódosítással érintett terület tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.

- Az Odlúk tervezett beépítésének jellegéből és elhelyezkedéséből, tervezett fejlesztéséből következően nem jelentős zavaró hatású beruházás jön létre, a beépítési intenzitás viszont a jelenlegi beépítettséghez képest növekszik.
- A fejlesztési területen az épületek elhelyezésénél és az építési hely meghatározásánál figyelembe veendő a településkép-védelem érdekei.
- A területen az épületek elhelyezésénél és az építési hely meghatározásánál figyelembe veendő a Vereckei utca mentén húzódó 20 kV-os távvezeték és a gázvezeték védőtávolsága.

2.5. A készülő Településfejlesztési koncepció Odlúk területére vonatkozó javaslatai

Tárnok nagyközség Településfejlesztési koncepciója jelen módosítással párhuzamosan kerül megújításra. A koncepció Településfejlesztési javaslatok című fejezete így ír az Odlúk településrész területén javasolt fejlesztésekről.

2. Településközpont

Az Odlúk terület beépítésével lehetőség nyílik az öt település-rész egységeként létrejövő Tárnok központjának megvalósítására. E területen létrejöhet a főutca, szerves kapcsolatot létesítve a Benta völgyével, a Hazatérők útja melletti szabadidő funkciójú területfejlesztéssel és a meglévő lakóterületekkel. A főutca kiszélesedésével létrejöhet a részekből integrált, eggyé váló település főtere, ahol elhelyezhető lesz a jövő intézményközpontja, az új községháza, az oktatási és kulturális létesítmények. A főutca 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/szakgimnáziumot. 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 legyenek 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.

3.1. A javasolt termvmódosítás

3.1.1. A Településszerkezeti terv módosító javaslata

A jelen termvmódosítással érintett Odlúk településrész a Településszerkezeti tervben részben a beépítésre szánt Lk és Lke jelű lakó- és Vt jelű településközpont vegyes területbe, részben beépítésre nem szánt Zkk jelű zöldterület és Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér elnevezésű területfelhasználási egységbe tartozik.

Az Odlúk területére vonatkozó termvmódosítás során a TSZT-en a terület a jelenlegihez hasonló területfelhasználási egységekbe kerül besorolásra, csupán a településrész belső szerkezete, feltáró sétányának és útjainak hálózata változik meg kis mértékben, és ezzel párhuzamosan a különböző egységek lehatárolása. Ezért a jelen módosító javaslat során eszközölt változtatás a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, és szükségessé teszi a területrendezési tervekkel való összhang igazolását. Mivel új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, ezért biológiai aktivitás érték pótlása is szükségessé válik. Ennek számítása jelen dokumentáció 3.2. fejezetében található.



Tárnok nagyközség Településszerkezeti tervének módosító javaslata az Odlúk településrészre vonatkozóan

A Településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési javaslatoknak megfelelően került kialakításra az Odlúk területének belső úthálózata és a feltáró utak által lehatárolt tömbök területfelhasználása.

A kiindulást az Álmos utcai, teljesen beépült lakóteleksorhoz délkelet felől csatlakozó új, már kialakított teleksor és az annak kiszolgálását biztosító délnyugat – északkelet irányú utca képezte. A környező területeken élő lakosság igénye alapján az Önkormányzat úgy döntött, hogy ebben a területsávban nem ad lehetőséget a családiházak jellegűnél intenzívebb beépítésre a jelenleg még hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően, hanem e sávban is csak kertes, családiházak beépítést engedélyez. Ennek megfelelően ez a teljes teleksor a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe került besorolásra.

Az Odlúk további területrészei részben intenzívebb beépítésű kisvárosias lakóterületnek, részben településközpont vegyes területnek adnak helyet. A két különböző területfelhasználási egység lehatárolását a feltáró úthálózat határozta meg. A városrendezési elképzelések szerint **a terület hosszában két széles, szinte sétányként is működő út vezet végig a Dózsa György úttól egész a Fő utca vonaláig.** E két út tárja fel a terület középső sávjában elhelyezhető fontosabb, települési szintű ellátást biztosító intézményeket. **A két út között kialakuló középső sáv** – mint ahogy a koncepció is megfogalmazta – a nagyközség egyik legfontosabb útját képező **Dózsa György úthoz egy nagyméretű köztérrel kapcsolódik. Ez a területrész a Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér elnevezésű területfelhasználási egységbe sorolható.** E városi tér jellegű közterület biztosítja a településrész vonzó kapuját, szinte beszívva az arra járókat egy kis pihenésre, beszélgetésre, ügyei intézésére. **A köztér mögötti sávban kijelölt Vt jelű településközpont vegyes területen épülhetnek fel majd ütemezetten a település ma még hiányzó, vagy jelenlegi helyén kedvezően megújulni nem tudó intézmények,** esetleg egy új Polgármesteri Hivatal, egyéb közösségi létesítmények, egy nagyobb üzletház vagy bevásárlóközpont, egy zárt, fedett piac, a terület vonzerejét jelentő, külső teraszokkal kialakított vendéglátó és szolgáltató létesítmények. Ezen intézmények megvalósítására a terv két nagyobb tömböt jelöl ki, amelyek mellett, **a határoló belső utcák mentén Zkk jelű közkerti sávok is kialakításra kerülnek** a kedvezőbb környezet megvalósíthatósága érdekében.

Ezeket túlmenően a középső sáv „hátsó” részén, a Benta-patak környezetének természetközeli területéhez kapcsolódóan egy nagy Zkk jelű közkert is helyet kap, ahol a pihenés, a rekreáció számára biztosít teret az új településközpont.

A középső intézményi sávtól északra, az Álmos utca környezetében kialakult lakóterületekhez kapcsolódva a terv szintén lakóterület kialakítására tesz javaslatot, de a családházias jellegű kertvárosias lakóterület és a sűrűbb beépítésű, magasabb épületállománnyal tervezett településközpont vegyes területsáv közötti átmenetet megteremtve **Lk jelű kisvárosias lakóterületeket** jelöl ki a TSZT.

A középső sávot délről határoló széles úttól délkeletre, a Vereckei utca vonaláig Vt jelű településközpont vegyes terület kerül kijelölésre, szintén az átmenet biztosítása érdekében a Tárnokliget területén már korábban meghatározott településközpont vegyes területek felé, amelyek azonban még inkább családházias lakóterületi jellegben épültek be. E területsávban korszerű többlakásos lakóépületek valósulhatnak meg, amelyen belül különböző szolgáltatások, kisebb kereskedelmi és vendéglátó egységek is helyet kaphatnak.

A Vereckei utca északi szélén egy keskeny Zkk jelű közkertbe sorolt zöldsáv húzódik végig az ott haladó elektromos távvezeték védősávjának biztosítása érdekében.

3.1.2. A Szabályozási terv módosító javaslata

Az ismertetett városrendezési elképzelések alapján készülő Településszerkezeti tervnek megfelelően készül a Szabályozási terv módosító javaslata.

Az Álmos utcai lakóteleksorhoz délkelet felől csatlakozó új, már telekalakítási eljárással kialakított teleksor a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység két külön építési övezetébe sorolható. A hatályos SZT alapján a teleksor **Dózsa György út felőli végén két telek** a főút felé fordul, és az egyik már be is épült. E két telek **az Lke-5 jelű építési övezetbe tartozik,** és ez a besorolás jelen módosítás során nem változik. Ehhez hasonlóan már kialakult a Tass utca és a Fő utca közötti négy telek és a Tass utcától délnyugatra fekvő két ingatlan, amelyek szintén az **Lke-5 jelű építési övezetbe tartoznak.** Ezek közül a Fő utcai két telek már szintén beépült.

E teleksort csupán a további telkek vonatkozásában érinti változás. **A hatályos SZT-en sorházias beépítésre szánt, Lke-4 jelű építési övezetbe sorolt teleksorok a Kond utca két oldalán jelen módosítás során** családházias beépítési jellegben tervezettek, és ennek megfelelően az Álmos utcai teleksor építési övezetéhez igazodó **Lke-3 jelű építési övezetbe kerülnek besorolásra.** Így e tömbök egységes beépítési jellege biztosítható.

A kertvárosias lakóterülettől délkeletre tervezett teleksor a kisvárosias lakóterület Lk-6 jelű, újonnan meghatározásra kerülő építési övezetébe kerül besorolásra.

Az Odlúk középső sávjában kijelölt Vt jelű településközpont vegyes terület településközpont-hoz méltó beépítéséhez a hatályos HÉSZ nem tartalmaz megfelelő építési övezetet, ezért e sávban **egy új, a Vt-15 jelű építési övezet kerül meghatározásra.**

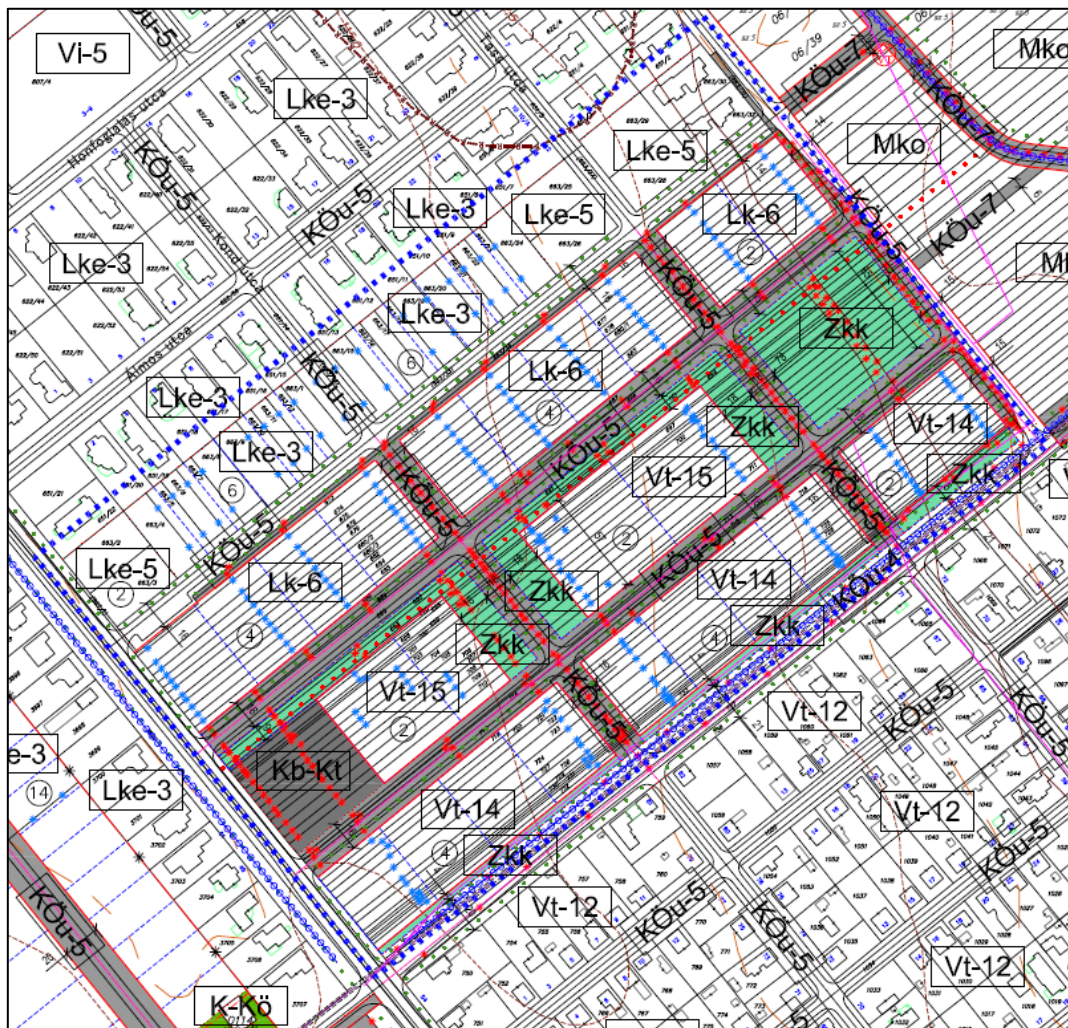
Szintén új építési övezetbe sorolható a középső sávot délről határoló széles úttól délre, a Vereckei utca vonaláig húzódó **Vt jelű településközpont vegyes terület,** amely számára a **Vt-14 jelű építési övezet kerül meghatározásra.**

Az új településközpont zöldterületei – jellegüktől függően – a beépítésre nem szánt zöldterületek már hatályos HÉSZ-ben meglévő különböző övezeteibe sorolhatók. **Az Odlúk hosszában tervezett két széles feltáró út között kialakuló középső sáv Dózsa György úthoz csatlakozó nagyméretű köztere a Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér elnevezésű övezetbe sorolható. A többi zöldterület a Zkk jelű közkert övezetbe tartozik.** Ide sorolható a középső területsáv északnyugati határán húzódó út mellett végig kijelölt 9 méter széles zöldsáv, a Kond és a Tass utca folytatása mentén kijelölt 18-18 méter széles zöldsávok, a Vereckei utca északi szélén, az ott haladó elektromos távvezeték védősávjában kijelölt keskeny zöldsáv valamint a középső sáv „hátsó” részén, a Benta-patak környezetének természetközeli területéhez kapcsolódóan kijelölt zöldterület.

A terület belső feltáró útjai kivétel nélkül a közúti közlekedési terület KÖu-5 jelű övezetébe tartoznak. Az Álmos utcától délre húzódó, telekalakítási eljárással már kialakított utca jelenleg 12 méteres, de a terv ezt az utcát is szélesebbre javasolja. Az utca hosszának nagy részén 16 méteres, az utolsó néhány ingatlan vonalában 14 méteres szabályozási szélességű, **a többi tervezett feltáró út pedig 16 méteres szabályozási szélességű.**

A területfejlesztés megvalósításánál fontos szempont a minőségi területfejlesztés biztosítása, figyelembe véve a terület közlekedési, környezetvédelmi és egyéb védelmi követelményeit. Ezen szempontoknak a terület szabályozásánál és településképhez való illeszkedésénél is érvényesülniük kell.

A településképp védelme érdekében javasolt az Odlúk területén zöldfelületként fennmaradó területrészek, elsősorban a közkertek intenzív növénytelepítése, a háromszintű növényzet kialakítása, a feltáró utcák – lehetőség szerint – kétoldali fásítása. A Vereckei utca mentén kijelölt zöldsáv növénytelepítését az ott húzódó közművek figyelembevételével kell megtervezni és kialakítani.



A Szabályozási terv Odlúk településrészre vonatkozó módosító javaslata

Jelen módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt HÉSZ és SZT módosítással érintett területen kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési eszközök maradnak hatályban.

3.1.3. A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata

Az Odlúk Önkormányzat tulajdonában álló területének szervezett fejlesztése a már évek óta tartó tervezés ellenére még nem kezdődött meg. Az Önkormányzat az elmúlt években úgy döntött, hogy kicsit másképp kívánja a területet hasznosítani, ezért vált szükségessé jelen módosítás. A területen kialakuló területfelhasználási egységek nem változnak, de ezek területi lehatárolása, és a kijelölt építési övezetek módosulnak jelen javaslat alapján. Az előző fejezetrészekben leírtak szerint a területen belül zöldterületekbe ágyazott kertvárosias és kisvárosias lakóterületek és településközpont vegyes területek kerülnek kijelölésre.

Az Álmos utcai lakóteleksorhoz délkelet felől csatlakozó új teleksor Dózsa György út felőli végén kialakított két telek, valamint a Tass utca és a Fő utca közötti négy telek és a Tass utcától délnyugatra fekvő két ingatlan az Lke-5 jelű építési övezetbe tartozik. E telkek övezeti besorolása nem változik a hatályos SZT-hez képest. Az övezetre vonatkozó paramétereket a 2.3.3. fejezet ismerteti. Az Lke-5 jelű építési övezetbe összesen 6 db., kb. 900-950 m²-es telek tartozik, amelyeken a maximális 2-2 lakással számolva összesen 6 lakóépület (amelyből már 3 megvalósult), 12 lakás építhető.

Az ugyanebben a sorban fekvő köztes telkek a hatályos SZT szerint a sorházas beépítésű Lke-4 jelű építési övezetbe tartoznak, de jelen tervmódosítás során ezek az ingatlanok **az Lke-3 jelű építési övezetbe kerülnek átsorolásra**. A területre változatlanul érvényben maradnak a lakóterületekre, illetve a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó, a 2.3.3. fejezetben idézett előírások. Az építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereit meghatározó, a rendelet mellékletét képező, alábbi 3/B. számú táblázaton kívül egyéb különleges előírás nem vonatkozik az Lke-3 jelű építési övezetre.

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	O	800	20	50	30	5,5

Ebben a sávban 12 db kb. 20 méter széles és kb. 45 méter mély, kb. 900 m² nagyságú lakótelek került kialakításra. A HÉSZ 25. § (5) bekezdésének a) pontja alapján „a kialakítható legkisebb telekterület másfélszeresénél kisebb telken 1 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el,” így a telkeken 1-2 lakásos lakóépületek megvalósítására van lehetőség. Ez legfeljebb **12 lakóépület, 24 új lakás** építését jelenti az Lke-3 jelű építési övezetbe sorolt területsávban.

Az e teleksortól délkeletre tervezett kisvárosias lakóterület szintén egyetlen teleksorból áll, amelyben összesen **10 ingatlan** kialakítása javasolt 39-40 méteres szélességgel, kb. 53 méteres mélységgel. A telkek nagysága így 2130 m² körüli. Mivel a hatályos HÉSZ nem tartalmaz olyan kisvárosias lakóövezetet, amely megfelelne e teleksor javasolt beépítésének, ezért egy **új építési övezet meghatározása szükséges** jelen módosítás során. A HÉSZ kialakult rendszeréhez igazodva ez **az építési övezet az Lk-6 jelet kapja**, és a vonatkozó telekalakítási és beépítési paraméterek az alábbiak szerint javasolhatók: a kialakítható legkisebb teleknagyság az Lk-6 jelű építési övezetben 2000 m², a minimális telekszélesség 35 méter. A telken az épületek szabadonálló beépítésmód szerint helyezhetők el. A legnagyobb beépítettség terepszint felett és terepszint alatt egyaránt 40%, a kialakítható zöldfelület minimális aránya 30%. A megengedett legnagyobb épületmagasság az építési övezetben 7,5 méter. Az elő- és oldalkert egyaránt 5 méter.

A HÉSZ kisvárosias lakóterület építési övezeteiről szóló 24. §-a kiegészítendő egy új (13) bekezdéssel:

„(13) Az Lk-6 jelű építési övezetben

- a telkeken 5 m-es elő-, és oldalkert megtartása szükséges,
- telkenként 1 fő rendeltetésű épület, összesen legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység alakítható ki,
- a megvalósuló létesítmények parkoló-igénye telken belül elégíthető ki, 100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló/lakás, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló/lakás kialakításával.

A fenti előírások figyelembevételével legfeljebb 10 lakóépület, 40 új lakás épülhet az Lk-6 jelű építési övezetbe sorolt területsávban.

A HÉSZ 24. § (2) bekezdése szerint „(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/A. számú táblázata tartalmazza.” Az új Lk-6 jelű építési övezet szabályozása érdekében e táblázatba beillesztendő az új építési övezet alábbi telekalakítási és beépítési paramétereit:

3/A. számú táblázat – Kisvárosias lakóterület építési övezetei

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Lk-6	SZ	2000	35	30	40	7,5

A Vereckei utca mentén tervezett településközpont vegyes területen a javasolt beépítés szintén egy új építési övezet meghatározását igényli. Az e sávban kialakításra kerülő **10 ingatlan a Vt-14 jelű építési övezetbe** sorolandó.

A HÉSZ tervezete szerint a kialakítható legkisebb teleknagyság a Vt-14 jelű építési övezetben 1600 m², a minimális telekszélesség 35 méter. A telken az épületek szabadonálló beépítésmód szerint helyezhetők el. A legnagyobb beépítettség terepszint felett és terepszint alatt egyaránt 40%, a kialakítható zöldfelület minimális aránya 20%. A megengedett legnagyobb épületmagasság az építési övezetben 10 méter. Az elő- és oldalkert egyaránt 5 méter.

A tárgyi terület önkormányzati elképzelések szerinti beépíthetősége érdekében a HÉSZ Településközpont vegyes terület építési övezeteiről szóló 28. §-a kiegészítendő egy új (20) bekezdéssel, ami a Vt-14 jelű építési övezet egyedi előírásait tartalmazza az alábbiak szerint:

„(20) A Vt-14 jelű építési övezet

- több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és szálláshelyszolgáltató rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,
- a telken 5 m-es elő-, és oldalkert megtartása szükséges,
- telkenként legfeljebb 2 fő rendeltetésű épület, összesen 12 önálló rendeltetési egység alakítható ki,
- az építési övezetben megvalósuló létesítmények parkoló-igénye telken belül elégíthető ki, 100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló/lakás, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló/lakás kialakításával,
- telkenként legfeljebb 1 terepszint alatti mélygarázs építhető, amelyhez összesen 2 db behajtó létesíthető.”

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 új Vt-14 jelű építési övezet szabályozása érdekében e táblázatba beillesztendő az új építési övezet alábbi telekalakítási és beépítési paramétereit:

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-14	SZ	1600	35	20	40	10,0

A telekalakítási javaslatunk szerint a kialakítható telkek 39-40 méter szélesek és 45, illetve 49 méter mélyek, így nagyságuk 1700 és 2000 m² között alakul. **A Vt-14 jelű építési övezetben javaslatunk szerint telkenként 2 fő rendeltetésű épület, telkenként összesen legfeljebb 12 önálló rendeltetési egység alakítható ki.** Ez az előírás a 10 ingatlanon összesen **legfeljebb 120 lakás vagy egyéb rendeltetési egység** megvalósítását teszi lehetővé.

A legintenzívebben beépíthető terület rész az **Odlúk középső sávja**, amely szintén egy új építési övezet létrehozását igényli. E terület **a Vt-15 jelű építési övezetbe** sorolandó, amelynek telekalakítási és beépítési paramétereit az alábbiak szerint javasolhatók: a kialakítható legkisebb teleknagyság 1800 m², a minimális telekszélesség 30 méter. A telken az épületek szabadonálló beépítésmód szerint helyezhetők el.

A legnagyobb beépítettség terepszint felett és terepszint alatt egyaránt 50%, a kialakítható zöldfelület minimális aránya 15%. A megengedett legnagyobb épületmagasság az építési övezetben 16 méter. Az elő- és oldalkert mérete nem kerül meghatározásra.

A tárgyi terület önkormányzati elképzelések szerinti beépíthetősége érdekében a HÉSZ Településközpont vegyes terület építési övezeteiről szóló 28. §-a kiegészítendő egy új (21) bekezdéssel, ami a Vt-15 jelű építési övezet egyedi előírásait tartalmazza az alábbiak szerint:

„(21) A Vt-15 jelű építési övezet

- a) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és művelődési intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és szállásfőhely szolgáltató rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,*
- d) az építési övezetben megvalósuló létesítmények parkoló-igénye telken belül, terepszint alatt elégíthető ki, 100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló/lakás, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló/lakás kialakításával,*
- e) telkenként legfeljebb 1 terepszint alatti mélygarázs építhető, amelyhez összesen 2 db behajtó létesíthető.”*

A településközpont terület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit tartalmazó 3. számú melléklet 3/D. számú táblázata kiegészítendő az új Vt-15 jelű építési övezet alábbi telekalakítási és beépítési paramétereivel:

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 (%)	épületmagasság (m)
Vt-15	SZ	1800	30	15	50	16,0

A telekalakítási javaslatunk szerint a kialakítható telkek változó szélességi és mélységi méretekkel rendelkeznek, nagyságuk 1800 és 3500 m² között alakul. **A Vt-15 jelű építési övezetben nem teszünk javaslatot a telkenként kialakítható fő rendeltetésű épületek számának korlátozására, mert célszerűen azt a felmerülő igények határozhatják meg.** A közműellátás biztosítása érdekében mégis szükséges egy becslés a kialakítható önálló rendeltetési egységek vonatkozásában, ezért **a kialakításra javasolt 4 ingatlanon összesen legfeljebb 120 egyéb rendeltetési egység** megvalósításával számolunk.

Az új településközpont zöldterületei – jellegüktől függően – a beépítésre nem szánt zöldterületek már hatályos HÉSZ-ben meglévő különböző övezeteibe sorolhatók. **Az Odlúk hosszában tervezett két széles feltáró út között kialakuló középső sáv Dózsa György úthoz csatlakozó nagyméretű közttere a Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér elnevezésű övezetbe sorolható. Az övezetre a HÉSZ 51. §-ának (8) bekezdése vonatkozik. A többi zöldterület a Zkk jelű közkert övezetbe tartozik, amit a HÉSZ 44. § (3) és (4) bekezdése szabályoz.**

A fentiekén túl az Odlúk területére vonatkozó módosítás miatt a HÉSZ-nek az 1. § (3) bekezdése is módosul, amelynek során a rendelet felsorolt mellékletei kiegészülnek egy új, az SZT-M-3/2020 jelű Szabályozási tervvel, valamint a kiegészített jelmagyarázattal, és így az eredeti Szabályozási terv Odlúk területére vonatkozó normatartalma helyébe a rendelet-tervezet 8. §-ának megfelelően az SZT-M-3/2020 jelű terv normatartalma lép.

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A jelenleg hatályos Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv készítésekor nagyon alapos megalapozó munkarészek készültek, és kidolgozásra került az összes, jogszabályban előírt kötelező alátámasztó munkarész. A jelenlegi dokumentáció részeként új, részletes alátámasztó munkarészek azért nem kerülnek minden szakágra kidolgozásra, illetve a korábbi alátámasztó munkarészek azért nem kerültek megismétlésre, mert a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és az érintett Szabályozási terv szelvények módosítása során nem történnek olyan változások, amelyek miatt az alátámasztó munkarészek átfogó módosítása szükséges lenne. A tervek helyzetfeltáró és alátámasztó szöveges munkarészei a tárgyi területekre vonatkozóan alapvetően továbbra is változatlanul érvényesek, ezért a javasolt változtatások alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is csak a módosítással érintett területre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel együtt.

3.1. Tájrendezés, természetvédelem

Mivel az Odlúk területe nem tartozik a Natura 2000 területbe vagy az ökológiai hálózat elemei közé, valamint természetközeli, illetve egyéb országos és helyi védett terület sem található a tervezéssel érintett területen, így a tervezett módosítás nem ütközik természetvédelmi előírásokkal.

Természetvédelmi szempontból szükséges hangsúlyozni, hogy az Odlúk jelen módosítással érintett területétől keletre, kissé távolabb húzódik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határa. Mivel azonban a módosítás során csupán a már korábban kijelölt területfelhasználási egységek területen belüli lehatárolásai változnak meg, a javaslat az ökológiai folyosó természeti értékeinek védelmét nem befolyásolja károsan.

A tervezett közterek, valamint a burkolt vagy fásított köztér zöldfelületi kialakítása során a közelben húzódó Benta-patak környezete ökológiai folyosójának növényzetéhez igazodó, őshonos fa- és cserjefajok alkalmazása kívánatos, az özönfajok alkalmazása tilos a természeti értéket képviselő terület növény- és állatvilágának, társulásainak genetikai védelme érdekében. A növénytelepítéshez alkalmazható fajok listáját a Településképi rendelet határozza meg.

3.2. Biológiai aktivitás érték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8. § (2) b) bekezdése szerint:

„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (továbbiakban BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Továbbá a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (9) bekezdése kimondja:

„A Településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.”

Mivel az Odlúk területén korábban kijelölt területfelhasználási egységek nagyságának és lehatárolásának módosítása minimális mértékben új beépítésre szánt terület kijelölésével jár (annak ellenére, hogy jelen tervmódosítás során jóval nagyobb zöldterületek kerülnek összességében kijelölésre), ezért a BIA érték számítását el kell végezni. Az Odlúk területén jelen módosítás során összesen $6225 \text{ m}^2 = 0,62 \text{ ha}$ új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A település biológiai aktivitás értékének szinten tartása érdekében a jogszabályban előírt kompenzáció az Odlúk területén belül kijelölt Zkk jelű közkert területeken biztosított.

A területen belül a BIA érték pótlásán kívül biztosítani kell a BATrT előírása alapján az új beépítésre szánt terület 5%-ának megfelelő nagyságú zöldterület kijelölését is. Az új beépítésre szánt terület nagysága 6225 m^2 , ennek 5%-a $311,25 \text{ m}^2$, kerekítve 311 m^2 .

A tervezési területen belül a hatályos tervhez képest 9027 m^2 (0,9 ha) nagyságú új zöldterület, közkert kerül kijelölésre, így a BATrT törvényi előírása is betartásra kerül. (Az erre vonatkozó számítást a dokumentáció 5.4. fejezete ismerteti.)

A BIA érték az egyes területfelhasználási egységek tekintetében jelen felülvizsgálat során az alábbiak szerint módosul:

Területfelhasználási egység	Terület-felhaszn. egység jele	Érték mutató	Terület ha-ban változás előtt	Terület ha-ban változás után	Aktivitás érték változás előtt	Aktivitás érték változás után	Aktivitás érték változása
Kertvárosias lakóterület	Lke	2,7	2,61	1,84	7,05	4,97	
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,2	5,08	2,07	6,10	2,48	
Településközpont vegyes terület	Vt	0,5	1,32	3,08	0,66	1,54	
Közüti közlekedési terület	KÖu	0,6	1,48	2,99	0,89	1,79	
Közkert	Zkk	6,0	0,40	1,31	2,40	7,86	
Burkolt vagy fásított köztér	Kb-Kt	0,3	0,73	0,33	0,22	0,10	
Aktivitás érték változás			11,62	11,62	17,32	18,74	+1,42

A fenti táblázatban felsorolt BIA értékeket az ÖTM rendelet 1. melléklete alapján vettük figyelembe.

A Biológiai Aktivitás Érték számítás táblázatában felsorolt értékeket összesítve, és figyelembe véve a **.../2020. (...)** számú ök. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás során megmaradt értéket (+0,37 pont), a jelenlegi módosítás után **a település tovább „görgethető” biológiai aktivitás értéke +1,79 pont!**

3.3. Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A tervezett módosítások a tájat, illetve a települési zöldfelületi rendszert nem érintik hátrányosan. 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 az Odlúk területét, és nem része az országos ökológiai hálózatnak sem.

Az Odlúk településrész módosítással érintett területe jelenleg még beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt áll, és meghatározó növényzet nem található a tárgyi ingatlanokon, ami a környező lakóterületek vonatkozásában kedvezőtlen területhasznosítás. Az érvényben lévő településrendezési eszközök a jelen módosító javaslatához hasonló területfelhasználást tartalmaznak, de a kialakítandó zöldfelületek nagysága jelentősen, közel 1 hektárral megnő a javasolt módosítás révén. Az Odlúk tervezett területfelhasználása egy zöldterületekkel átszőtt, korszerű, kedvező környezetet biztosító településközpont megvalósítására ad lehetőséget.

Az Odlúk területének közelében húzódó ökológiai folyosó övezetének védelme a tervben szereplő, intenzív növénytelepítéssel tervezett közterületek megvalósításával biztosítható. A szabályozásban foglaltak és az előírt javaslatok betartásával zavaró környezeti hatás és természetkárosítás nem valósul meg a tervezett módosítások következtében. Az általános természetvédelmi szempontoknak megfelelően a megvalósuló zöldterületek kialakítása során figyelembe kell venni a Benta-patak környezete ökológiai folyosójának közelségét. Az őshonos fa- és cserjefajok alkalmazásán és az özönfajok alkalmazásának tilalmán túl célszerű a kertépítészeti tervek szerkezetét úgy kell alakítani, hogy az Odlúk középső, intenzív beépítésű, a települési szintű intézményeknek helyet adó területsávjának az ökofolyosóhoz közelebbi részén kerüljön megvalósításra a tervezett 5,1 ha kiterjedésű közkert a legjobb környezeti határfokú növénytelepítéssel (pl. többszintes fa- és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok stb.).

A városrendezés alapgondolata az volt, hogy a teljes fejlesztéssel érintett terület két széles feltárási útra szerveződjön, amelyek a gépkocsi forgalom balesetmentes elvezetésén túlmenően zöldfolyosóként is szolgáljanak. A belső intézményi sávától délre tervezett utca 16 méteres szabályozási szélessége lehetőséget nyújt egy kétirányú forgalomra, helyenként út menti parkolásra is alkalmas közlekedési sáv kialakítására kétoldali fasorral. A központi intézményterületről északra kialakításra kerülő közterületi sáv ezen túlmenően egy intenzív növénytelepítéssel tervezett zöld folyosóként, fásított sétányként, árnyékos kerékpárútként működhet, összekötve a széles zóldsávokkal kialakított Dózsa György út vonalát a Benta-patak tágabb, természetközeli térségével. E sávban a forgalomcsillapítás eszközei alkalmazandók annak érdekében, hogy a közterület sétány jellege kerülhessen hangsúlyozásra, de a területen megvalósuló intézmények és lakások gépkocsival történő kiszolgálása se lehetetlenüljön el. A zóldsáv kiválóan alkalmas a szomszédos területeken felépülő vendéglátóhelyek kerthelyiségeinek, üzletek, szolgáltatások esztétikus, szabadtéri előtereinek megvalósítására.

A terület tengelyét alkotó fásított sétányra fűzhető fel a középső intézményi sáv kapujaként a Dózsa György út mentén kialakításra kerülő burkolt köztér, ahol a területet igénybe vevő lakosság rövidebb idejű pihenése, a találkozások, emberi kapcsolatok tereit kell biztosítani. Természetesen ez a terület is növényekkel tarkított, de elsősorban épített környezet, amelynek megvalósítása során a környezetbarát anyaghasználat, a korszerű formavilág, a tájbaillő növénytelepítés és a természetes energiaforrás felhasználása (pl. napelemes közvilágítási és térfigyelő rendszer alkalmazása) elengedhetetlen. A település egyik gerincvonalát képező Dózsa György út mentén e terület látványa az egyik meghatározó eleme az Odlúk fejlesztésének, így az esztétikus megjelenés alapkövetelmény.

Szintén a központi tengelyre fűzhető fel a terület északkeleti részén, a középső intézményi sáv vonalában kialakításra kerülő közkert. A fél hektár nagyságú zöldterület nem csak az új településközpont használoinak kiszolgálását biztosítja, hanem az egész falu lakossága számára nyújt pihenési, kikapcsolódási lehetőséget. A közparkként funkcionáló terület tematikus játszóterekkel, pihenőkkel, kisebb területigénnyel járó sportolási létesítményekkel állhat a lakosság rendelkezésére, és lehetőséget nyújthat rekreációra, de egyben aktív tevékenységekre is. A tervezett közkertekben intenzív növénytelepítéssel kell az új településközpont zöldsávjait, valamint a legnagyobb kiterjedésű zöldterületét vonzóvá, kellemes környezetté alakítani. A pihenőpark zöldfelületeit legalább 85 %-os növényzeti fedettséggel, ennek jelentős részét lehetőleg 3 szintes növényzettel kell kialakítani.

A Dózsa György út mellett a meglévő fiatal fasor megőrzendő, s a járda, valamint a terület tengelyvonalait képező három széles utca csatlakozásának kiépítését követően összefüggő zöldsávval egészítendő ki.

Az Odlúk fejlesztéssel érintett területén belül a kialakuló, a Falu és a Liget településrész szerves összekapcsolását szolgáló keresztutcák is 16 méteres szabályozási szélességgel tervezettek, ami a déli hossztengetyhez hasonlóan kétirányú forgalomra, helyenként útszéli parkolásra is lehetőséget nyújt, és a kétoldali zöldsávok, fasorok megvalósítása is biztosított. Utcafásításhoz a tájra jellemző, a kisvárosi környezetbe illeszkedő szárazságtűrő, nem vattázó fajtákat kell ültetni.

Az intézményi és lakótömbök zöldfelületei a telekosztásoktól függően alakíthatók ki. A terület északnyugati sávját képező kertvárosias lakóterület teljes területalakításánál kisebb, önálló kertek épülnek. Ezek esztétikus kialakítása is hozzájárul az Odlúk összképéhez, különösen az előkertek intenzív növénytelepítése meghatározó. A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben 50 illetve 60%-os kötelező zöldfelület kialakítása kötelező.

Az egyedi telkeknél kedvezőbb a tömbtelkes (lakóparkos) telekalakítás, mert így összefüggő, közösségi használatra alkalmas, egységes zöldfelületek alakíthatók ki. A kisvárosias lakótömbök zöldfelületein így medence, kisebb labdapályák, összefüggő játszó- és pihenőhelyek építhetők ki. A kisvárosias lakóövezetekben a minimális zöldfelületi arány 30%, melynek legalább 1/3 részét többszintes növényállománnyal kell kialakítani a terület biológiai aktivitásának megőrzése, s a kedvező mikroklíma megteremtése érdekében. A 3 szintes növényzet egyben biztosítja az eltérő kerhasználat elhatárolását (játékterek, labdapálya, lakókertek zavartalan működését). A kisvárosias lakóterületen a telek területének legfeljebb 25 %-án alakítható ki szilárd burkolat, amelyet elsősorban lélegző burkolatokkal kell megoldani.

A településközpont vegyes területbe sorolt Vereckei út menti teleksor 20% minimális zöldfelülettel létesítendő, a középső intézményi sávban az előírás 15%. A HÉSZ alapján a területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelület nagyságának megfelelően 100 m²-ként legalább egy nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott, előnevelt, legalább 10/12 cm törzskerületű, tág tűrőképességű lombos fa telepítendő háromirányú karózással,
- szilárd burkolatú parkolóknál kétirányú – zöldszigetes – parkolás esetén 4 férőhelyenként, egyoldali parkolás esetén 2 férőhelyenként 1 db előnevelt, legalább kétszer iskolázott, legalább 10/12 cm törzskerületű, tág tűrőképességű, lombos fa telepítendő háromirányú karózással.

E két területsáv telkeinek szabad felületeit legalább kétszintes (fásított gyepes felületek), de ahol lehet, háromszintes (fás, bokros) növényzettel beültetve kell kialakítani.

A Vereckei utca mentén kijelölt zöldsáv köztertként tervezett, de funkciója az ott húzódó elektromos vezeték biztonsági sávjának megtartása, így a növénytelepítés során a közművek biztonsági övezeteire vonatkozó előírásokat be kell tartani.

3.4. Közlekedés

Az Odlúk területét délnyugatról a Dózsa György út határolja, amely a 81104 jelű bekötőút része és Tárnok egyik legfontosabb helyi főútja. Ez az út biztosítja a kapcsolatot az M7 autópálya és a 7. számú főút között. A 26,5 méteres szabályozási szélességű úton jelentős személy- és tehergépjármű forgalom figyelhető meg. A fejlesztéssel érintett terület feltárása a Dózsa György úton keresztül történhet. Innen lehet gépjárművel megközelíteni a belső területrészeket, a gyalogos és kerékpáros forgalom nagy része is ebből az irányból várható.

A Dózsa György úton helyközi autóbusz jár. A fejlesztéssel érintett területet igénybe vevők részére a tömegközlekedés biztosítása elengedhetetlen, amelyhez új megállóhely létesítése válik szükségessé az Odlúk területe mellett a Dózsa György úton. Ennek célszerű helye a gyalogos sétány végénél jelölhető ki, ahol az út két oldalán autóbuszöböl létesítendő.

A terv-módosítás során a Dózsa György út szabályozási szélessége nem változik, viszont a kedvező szélességű gyalogos járda létesítése érdekében az út jobb oldalán meglévő nyílt árok csapadékvíz-csatornává építendő át.

A terület délkeleti szélén húzódik a tervezett helyi gyűjtőút kategóriába sorolt Vereckei utca. A Tárnok jelenleg elkülönült településrészeinek távlati összekötését biztosító út a hatályos Szabályozási tervben 22 méteres szabályozási szélességgel szerepel. Jelen módosító javaslat az utca mellett húzódó elektromos vezeték biztonsága érdekében az út szabályozási szélességét kissé lecsökkentve 20-21 méteres szélességet szabályoz, de a közlekedési területtől északra a vezeték védősávjában zöldterületet jelöl. A kijelölt közkert szélessége a Dózsa György út és az Egyenlőség utca közötti szakaszon 4, a Fő utcáig tartó szakaszon pedig 8 méter, így az út teljes szélessége a zöldsávval együtt minimum 24 méter. Ez az út egy tervezett kerékpárút befogadására is alkalmas, de kétoldali fasor és út menti parkolás is megvalósítható e szélességen belül.

A terület északkeleti határát a Fő utca folytatásaként a Kis sor képezi, amelynek tervezett szabályozási szélessége 14-15 méter.

Az Álmos utcával párhuzamosan már kialakított utca jelenlegi szélessége 12 méter, de tervjavaslatunk szerint ennek a lakóutcának a szélesítése is tervezett. Az utca szabályozási szélessége a Tass utca vonaláig 16 méter, a Tass utca és a Fő utca közötti szakaszon 14 méter. Ez a szélesség is lehetőséget biztosít az út menti parkolásra még az előírt kétoldali fasor megvalósításával együtt is.

A Kond utca és a Szabadság utca, valamint a Tass utca és az Egyenlőség utca közötti két keresztutca vegyeshasználatú utkaként „lakó- és pihenőövezet”-ként működik. Tervezett szabályozási szélességük 16 méter, amely – mint említettük – kétoldali parkolást tesz lehetővé. Az utcákban fasorok telepítendők.

A tervezési terület hosszában két északkelet - délnyugati irányú, 16 méter széles út tervezett. Ezek a feltárási utak biztosítják a terület belső részeinek megközelíthetőségét a Dózsa György út irányából, és teremtik meg az összeköttetést a Benta-patak természetközeli zöldterületeivel. A délebbre vezetett út a többi, már ismertetett lakóutcahoz hasonlóan 16 méteres szabályozási szélességű, ahol az út menti, kétoldali parkolás lehetősége adott. Az utca mindkét oldala fásítandó.

A másik hosszanti út nem csak a gépkocsiforgalomra tervezett, hanem itt az út mellett gyalogos sétány és kerékpárút is kiépítendő. Ennek érdekében a 16 méter szabályozási szélességű út délkeleti szélén egy 9 méter széles zöldsáv is lehatárolásra kerül, így a közterület teljes szélessége 25 méter. Ez a fásított sétánnyal együtt tervezett közút kedvező lehetőséget biztosít mind a gépjármű, mind a gyalogos és kerékpáros forgalom elvezetéséhez. Az út mentén kétoldalt fasor telepítendő, és a parkolás is biztosítható.

A sétány délnyugati végénél a Dózsa György úton 2,0 m széles közepső védőszigettel kialakított gyalogos átkelőhely létesítendő, ahol középen a kerékpárosok számára is biztosított a megállási lehetőség. Ugyancsak kijelölt gyalogátkelőhely létesítendő a sétány észak-keleti végénél, a Kis sornál a szomszédos zöldterületek felé. Itt célszerű az átkelőhelyet küszöbvel kombinálva kialakítani.

Tárnokon gyakori a kerékpárhasználat. A belső utcákban a kis közúti forgalom miatt nem célszerű önálló kerékpárutakat építeni, de az említett sétány mentén és a Vereckei utca mellett javasolt. E településközponti területen gondolni kell a kerékpárok elhelyezési lehetőségeinek a biztosítására is, és jelentős számú kerékpár számára kell parkolóhelyet megvalósítani, elsősorban a tervezett intézmények, közkertek, valamint a Dózsa György utca melletti köztér határai mentén.

A Szabályozási terv módosítása során a hatályos településrendezési eszközökben szereplő fő- és egyéb közlekedési nyomvonalak nem változnak, a közlekedési hálózatra és azok elemeire a módosításnak nincs kedvezőtlen hatása.

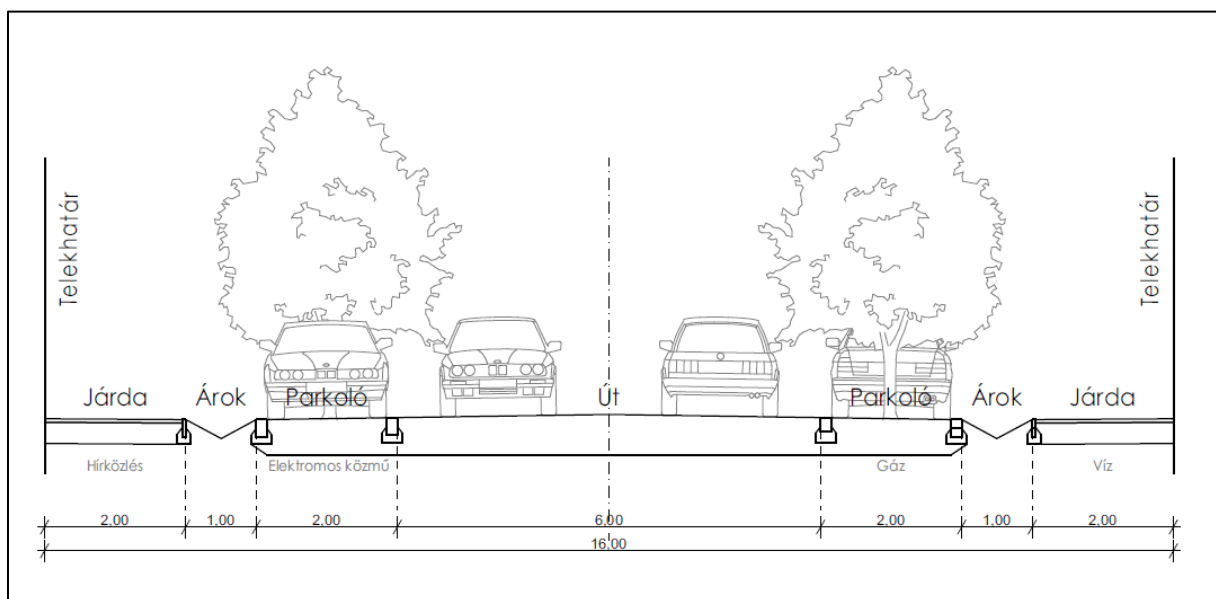
Az Odlúk területén belül a parkolás elsősorban telken belül oldható meg. Ennek érdekében a HÉSZ – az OTÉK szabályait szigorítva – előírást fogalmaz meg a lakásonként kialakítandó parkolóok számára mind a kisvárosias lakóterület, mind a településközpont vegyes területek vonatkozásában. Eszerint a megvalósuló létesítmények parkoló-igénye telken belül elégíthető ki, 100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló/lakás, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló/lakás kialakításával. A területen elhelyezésre kerülő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények számára az OTÉK-ban előírt számú parkolóhelyet kell telken belül biztosítani. Ezek általában terepszint alatt, legfeljebb egy szintes teremgarázsban valósíthatók meg. Teremgarázsok létesíthetők az egyes lakótömbök területén is. A parkolóok létesítésénél fontos szempont, hogy a parkolási igények nem egyidőben jelentkeznek (pl. polgármesteri hivatal, faluház, piac, lakások stb.).

A telkeken belül megvalósítandó parkolókon túlmenően a tervezett utcák minimum 16 méteres szabályozási szélességével biztosítani szeretnénk a területre érkező látogatók gépkocsi-elhelyezésének biztonságos és kulturált megoldását az utak forgalmának zavarása nélkül. A vegyeshasználatú utcákban a forgalomcsillapítás esztétikusan kialakított eszközei is alkalmazhatók.

A 16 méteres szabályozási szélesség lehetőséget biztosít a kétirányú forgalom számára kiépített úton kívül a kétoldali parkolás biztosítására az alábbi szempontok figyelembevételével:

- egy személy elhaladásához minimum 75 cm-es járdaszélesség szükséges, így a kétirányú gyalogos forgalomnak legalább 1,5 m a helyszükséglete. Ha a járda épület, vagy kerítés mellett halad, akkor ezen felül további 0,5 m tartálékterület szükséges, ezért javasoljuk mindkét oldalon a 2 méteres járdaszélesség biztosítását;
- az út minimális szélessége 6 m;
- a parkolóállás kényelmes közlekedés esetén 2,3 m széles, de minimum 2 m szélesség szükséges a biztonságos parkolás érdekében.

A felszíni vízelvezetést biztosító árok szélességét 1 méterrel vettük figyelembe, de vezetékes csapadékvíz-elvezetés esetén ez a sáv fásításra, növénytelepítésre használható. Vízelvezető, vagy szikkasztó árok szükségessége esetén a fásítás a parkolósávban biztosítható 2-3 állasonként, 12 vagy 18 méteres közzel.



A 16 méter széles utca mintakeresztmetszelve

3.5. Közmű és elektronikus hírközlés

3.5.1. Közműellátás vizsgálat, helyzetértékelés

Tárnok Odlúk településrészén, a Dózsa György út – Álmos utca déli teleksora – Fő utca – Vereckei utca által határolt jelenleg beépítetlen terület új községközpontként és központi lakóterületként való hasznosítási lehetőségét tervezik, amely megoldására készül a településrendezési eszközök rész-módosítása, amelynek alátámasztására került kidolgozásra a közművesítési és elektronikus hírközlési munkarész.

Az Önkormányzat a vizsgált terület hasznosításával régóta tervezi a település különálló részeinek egyesítését egy új településközpont kialakításával, amely helyet biztosít a jövő intézményeinek és magas színvonalú lakóterület-fejlesztésre ad lehetőséget.

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 beépítetlen telkek közműellátással nem rendelkeznek.

A közművek vizsgálata az E-közmű alapján készült, felhasználva a területet érintő településrendezési eszközök szakági munkarészeit, s azt kiegészítve a területet érintő előzetes fejlesztési javaslatokkal.

3.5.1.1. Vízellátás, szenny- és csapadékvízvezetés

Ivóvízellátás

Tárnok ivóvízellátását az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV Kft.) szolgáltatja.

Az ÉTV Kft. a körzetben Érd, Diósd, Tárnok, Sósút és Pusztazámor településeket látja el ivóvízzel a saját, illetve a Fővárosi Vízművek vízbázisairól.

A tervezési terület térségének minden utcájában kiépült a vízellátó hálózat, a hálózatot NÁ 100-as, NÁ 110-es műanyag vezetékek alkotják. A vizsgált területen kívül, a Kölcsey Ferenc utcában NÁ 100-as ac vezeték üzemel, amelynek anyaga jelzi, hogy régi építésű, előregedő vezeték, ma már nem tekinthető korszerűnek.

A vizsgált terület mellett haladó vízvezetékekre az előírásoknak megfelelően a tűzivíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a jelenlegi igényeknek megfelelő tűzivíz ellátást biztosítani tudják.

Szennyvízvezetés

Tárnok közüzemi szennyvízgyűjtő hálózatát az Érd és Térsége Csatorna-szolgáltató Kft. (ÉTCS Kft.) üzemelteti.

A település belterületén a szennyvizet gravitációs szennyvízcsatorna hálózattal gyűjtik össze, a hálózat mélypontjain átemelő berendezésekkel és nyomóvezeték szakaszokkal biztosítják a szennyvizet tovább szállítását. A nyomócsatorna a szennyvizet az érdi regionális szennyvíztisztító telepre szállítja, ahol megtisztítják.

A vizsgált terület térségében a topográfiai viszonyok a szennyvizet gravitációs összegyűjtését biztosítják.

A vizsgált területet határoló utcákban Ø 200-as KGPVC gravitációs gyűjtőcsatorna üzemel.

Csapadékvíz elvezetés

A vizsgált terület topográfiai adottsága a délnyugati, illetve az északkeleti irányú lejtés, amely a csapadékvíz gravitációs elvezetésének lehetőségét biztosítja. Az összegyűlt vizet északról a Benta-patak, délről a Zámori-patak fogadja be és szállítja a végbefogadónak tekinthető Dunáig. A vizsgált terület térségében sem a Dózsa György úton, sem a Fő utcában a csapadékvíz elvezetését még nem oldották meg, a burkolatlan utakon hömpölyög le a víz a gravitáció segítségével a befogadó irányába.

3.5.1.2. Energiaellátás

A vizsgált terület számára a kiépített földgázellátás és villamosenergia ellátás biztosítja a környezetbarát és automatikus üzemvitelű energiaellátás lehetőségét. A termikus célú energiaigények kielégítését a földgáz biztosítja, a villamosenergia döntően világítási és technológiai célra használatos

Földgázellátás

A település földgázellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM Földgázhálózati Kft., a földgázelosztó hálózat üzemeltetője a TIGÁZ Zrt.

A település gázellátásának bázisaként a nagyközség határában épült ki a gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás. A gázfogadó Tárnok, Sósút és Pusztazámor települések ellátását biztosítja.

A vizsgált terület gázellátásának bázisa a területtől délre üzemelő nagyközép-nyomású földgázvezeték, amely táplálja a térség ellátását szolgáló körzeti nyomáscsökkentőt. A nyomáscsökkentőtől középnyomású elosztóhálózatot építettek ki a vizsgált területet határoló utcákban.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft. A villamosenergia ellátás bázisai az érdi és budaörsi 132/22 kV-os alállomások, amelyekről induló 22 kV-os közép feszültségű gerinc elosztóvezetékén érkezik a villamosenergia Tárnok településre.

A vizsgált területen a Vereckei utca – Fő utca nyomvonal áthalad a szolgáltató 22 kV-os gerinc elosztóvezetékének oszlopokra fektetett nyomvonalán. Nyomvonalát és az oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezetének helyigényét a további tervezés során figyelembe kell venni.

A 22 kV-os a közép feszültségű hálózat táplálja a vizsgált terület térségében elhelyezett fogyasztói transzformátorokat. A fogyasztói transzformátoroktól induló kiefeszültségű elosztóhálózat részben föld feletti, részben földalatti kivitelezésű.

3.5.1.3. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Tárnok, és benne a vizsgált terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozó tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vizsgált területtel szomszédos, már beépített terület számára kiépített vezetékes távközlési hálózat és a műsorelosztó hálózat is kiépítésre került a határoló utcákban.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

3.5.2. Közműfejlesztési javaslat

A módosítással érintett területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök kertvárosias és kisvárosias lakóterületeket, valamint településközpont vagyis területeket jelölnek. A jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló terület beépítését tervezik.

A vizsgált területre vonatkozó hatályos előírások alapján az új beépítés teljes közműellátását kell megoldani. A terület térségében a teljes közműellátáshoz szükséges közhálózatok rendelkezésre állnak. A beépítési javaslat alapján intenzív lakóterület kialakítását tervezett. A megengedett beépítés mértéke alapján lehet a közműigényeket meghatározni. A közműcsatlakozásokat célszerű a megengedett beépítés maximumára kalkulálni, hogy az időközben jelentkező beépítés növelése esetén a közhálózati kapcsolatokat ne kelljen átépíteni.

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 szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

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
nagyobb távlatban	312	287	5424	1356	6137	1534	852
tervezés távlatáig	187	172	3254	814	3682	921	511

Ezek az igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban 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. Ezekre szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

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.

3.5.2.1. Vízellátás, szenny- és csapadékvízvezetés

Ivóvízellátás

Az egyes telkeket érintő további tervezés során már a ténylegesen meghatározott vízigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni. Előzetesen tájékoztatásul a tervezett új hasznosításra prognosztizálható vízigény 187 m³/nap, ami várhatóan jelentősebb külső hálózat és bázisfejlesztési igény nélkül kielégíthető lehet.

A vizsgált terület közüzemű vezetékes ivóvízellátó rendszerét az üzemeltető Érd és Térsége Víziközmű Kft.-vel (ÉTV Kft.) egyeztetve kell jelölni az új közhálózati csatlakozási és fogyasztásmérő helyekkel.

Tűzvíz ellátás

A további tervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget esetleg meghaladó tűzvíz igény kielégítésére helyben tűzvíz tárolót kell létesíteni. Ez a további tervezés feladata.

Locsolóvíz ellátás

A tervezett új hasznosítás funkciója, az egyes telkeken kialakítandó zöldfelület és a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A vizsgált telkek tervezett új beépítésének tovább tervezése során, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. Az előzetesen prognosztizált, várható 172 m³/nap keletkező szennyvíz mennyiséget a szolgáltató csak a telkek feltárását szolgáló út szabályozási szélességén belül létesítendő közcsatorna megépítését követően tudja fogadni.

A topográfiai viszonyok alapján a vizsgált terület közüzemi csatornahálózatának kiépítését egyrészt délnyugati irányú lejtéssel a Dózsa György úti Ø 200-as KGPVC gravitációs gyűjtőcsatornára, másrészt északkeleti irányba a Fő utcán üzemelő Ø 200-as KGPVC gravitációs gyűjtőcsatornára való rákötéssel lehet megoldani.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A vizsgált terület tervezett új beépítésével jelentkező burkoltságával – figyelembe véve a terület jelenlegi beépítettségét – várhatóan jelentősen megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A vizsgált területre eső csapadékvizeket délnyugati irányba a Zámori-patak, északkeleti irányba a Benta-patak fogadja, így a csapadékvíz elfolyása is abba az irányba várható.

A vizsgált területen kiépített csapadékvíz elvezető rendszer nem üzemel, így a csatlakozást a befogadóig kell megoldani.

A vízelvezetés további útján a vízelvezető hálózatot, a felszíni vízfolyásokat túlterhelni nem szabad, ezért a csapadékvizek szükséges helyi vízviszatarthatását is ki kell építeni. A helyi telkenkénti záportározókból a vizet késleltetve és fékezten szabad kivezetni. A helyi záportározók méretezésének alapja, hogy fékezten is csak annyi vezethető ki a zápor levonulása után a helyi záportározókból, amennyi a telek beépítése előtt is elfolyt a területről.

3.5.2.2. Energiaellátás

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

A 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 köteleznek.

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 további tervezés során a beruházó döntheti majd el az energiaellátási struktúráját, hogy a termikus energiaellátását földgázra alapozza megújuló energiahordozóval kiegészítve, vagy villamosenergiára alapozva, azt megújuló energiahordozóval kiegészítve oldja meg. Az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

Villamosenergia ellátás

A vizsgált területen áthalad a szolgáltató egyik gerinchálózati nyomvonala, amelyet ha az egyes érintett telkek beépítése során ütközik az építetési szándékkal, akkor a vezetékek nyomvonalának a kiváltását meg kell oldani, egyébként helyben maradhat, ha biztosítani lehet a vezetékek nyomvonalát annak biztonsági övezetével együtt.

A vizsgált terület várható új beépítésének a tovább tervezés során ténylegesen meghatározott villamosenergia igényének ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A területen áthaladó gerinc elosztó- és a terület mellett haladó kisfeszültségű elosztó hálózatok a várható igények kielégítésére kedvező adottságnak tekinthetők. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemi villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén 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 3254 kW igény kielégítéséről a szolgáltató a tényleges igénybejelentést követően fog dönteni, az első igények kielégítését vélelmezhetően a térségben üzemelő kisfeszültségű, majd az igénynövekedésével közép- és nagyfeszültségű elosztóhálózatról fogja kielégíteni. Ma már a transzformátorok elhelyezése egyszerűen a járda alatt is megoldható, így előzetesen a helykijelölése nem szükséges, a tovább tervezés során a helye pontosítható, a településrendezési eszközök módosításának igénye nélkül. Amikor a hálózat kiterhelődik, új közép- és nagyfeszültségű hálózati nyomvonal kiépítési igénye merülhet fel.

Meg kell említeni, ha a tervezett új beruházás termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában is a beruházó nagyobb szerepet igényel a villamosenergia ellátástól (+3682 kW), akkor annak megfelelően kell az ellátó hálózatot kiépíteni. 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 fotovoltaikus energiatermelés igényét is. A fotovoltaikus energiatermelés időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

A terület feltárását szolgáló új utca-nyitásokban a közvilágítást is ki kell építeni az útépítés kapcsolt beruházásaként. Az új közvilágítási táphálózatot földalatti kivitelezéssel kell kiépíteni, amely az önálló lámpatestek villamosenergia ellátását biztosítja.

Földgázellátás

A megvalósítandó új beruházás tovább tervezése során a már eldöntött energiaellátási struktúrában – ha a földgáz igénybe vétele mellett döntött a beruházó –, annak megfelelően már a ténylegesen meghatározott földgázigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni.

A vizsgálatok alapján a vizsgált terület térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll. A tervezett új beruházás termikus energiaigénye, ha kizárólag földgáz hasznosításával terveznék megoldani, akkor a Dózsa György úton haladó DN 200-as KPE középnyomású vezetékektől való ellátással biztosítható. A feltáró úthálózaton ki kell építeni a középnyomású elosztóhálózatot és mivel az elosztás középnyomáson történik, számolni kell helyi nyomásszabályozó elhelyezési igényével.

A korábbi településrendezési eszközökben szerepelt egy nagyközép-nyomású földgázhálózati nyomvonal a Vereckei utcában. Ez a nyomvonal jelenleg az eközmű nyilvántartásában nem szerepel, ezért a tervlapon nem került rögzítésre.

3.5.2.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Tárnok területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Tárnok térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású telken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosításra a naperőmű panelek alkalmazhatók. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek az épület tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelhetőségének vizsgálatánál ezt az igényt is figyelembe kell venni.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél. A kereskedelembe elérhető hűtőberendezések jellemzően villamosenergiával működnek, ezért kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

3.5.2.4. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a település Településképi rendelete szabályozza.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az Odlúk területén megvalósításra kerülő létesítmények kialakítása során a környezetvédelmi előírások általános betartása mellett a módosítással érintett területre 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 – jellegükből adódóan – nem jelentenek majd érdemben változást a hatályban lévő tervben szereplő területfelhasználáshoz képest a környezetterhelés szempontjából, ezért – a Helyi Építési Szabályzat javasolt zöldfelület-kialakítási előírásain túlmenően – nincs szükség különleges környezetvédelmi létesítmények, illetve intézkedések bevezetésére.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az Odlúk területén tervezett új településközponttól keletre húzódó, az ökológiai folyosó övezetéhez tartozó patak-menti területsáv védelmére. Mivel azonban a javasolt módosítás csupán a jelenleg érvényben lévő tervben szereplő területfelhasználás területi átrendezését tartalmazza, jelentős nagyságú új zöldterület kijelölésével, így a környezetvédelmi előírások betartásával biztosítható, hogy a területről sem szilárd, sem folyékony, sem légnemű szennyezőanyag ne jusson az ökológiailag értékes, védendő területre.

A tervezett közterek zöldfelületi kialakítását a természetvédelmi javaslatokban leírt növénytelepítési szempontok figyelembevételével kell megoldani.

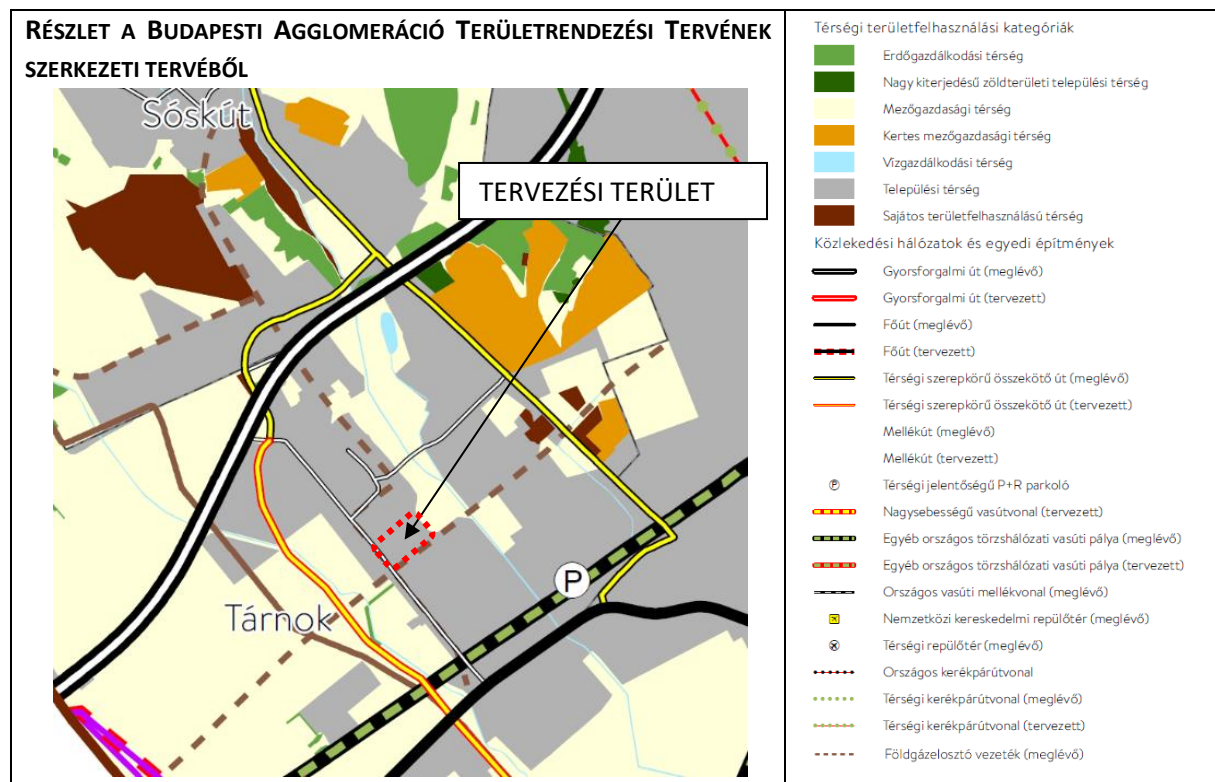
A környezeti állapot részletes vizsgálatát a Tárnok nagyközség Odlúk településrészre vonatkozó Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat 2012 decemberében készített módosítása dokumentációjának 2.5. fejezete, a környezetvédelmi javaslatot a 4.4. fejezete tartalmazza.

5. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 100/2014. (VII.4.) számú önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti tervének készítése során a magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTvT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATvT) való megfelelés igazolása teljes körűen megtörtént.

2018. december 12-én fogadta el a Parlament a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban: Trtv.)*, amely 2019. március 15-én lépett hatályba.

5.1. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák



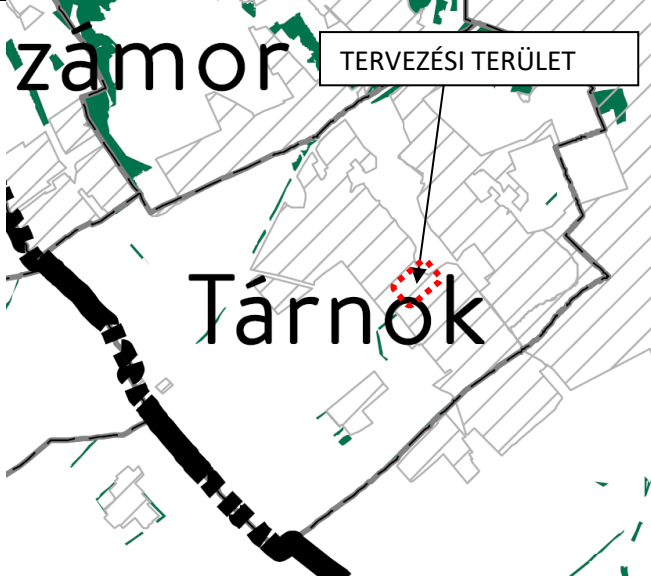
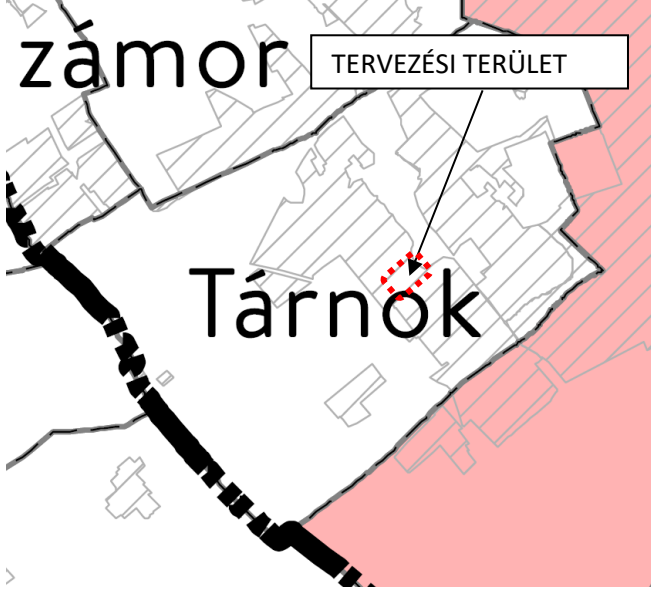
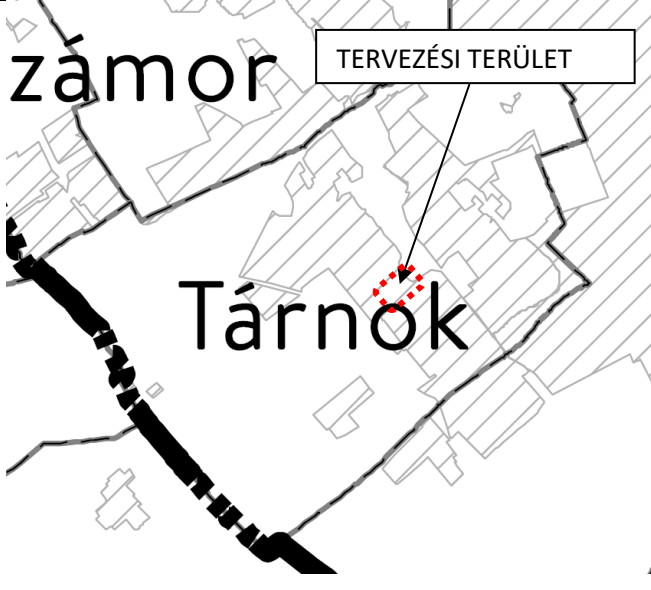
A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

Az Odlúk területe a Tárnok nagyközségre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tv-törvény előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATrT Szerkezeti terve alapján a települési térség területére esnek. Mivel a Trtv. 11. § d) pontja alapján „a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”, így a módosítás a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelel.

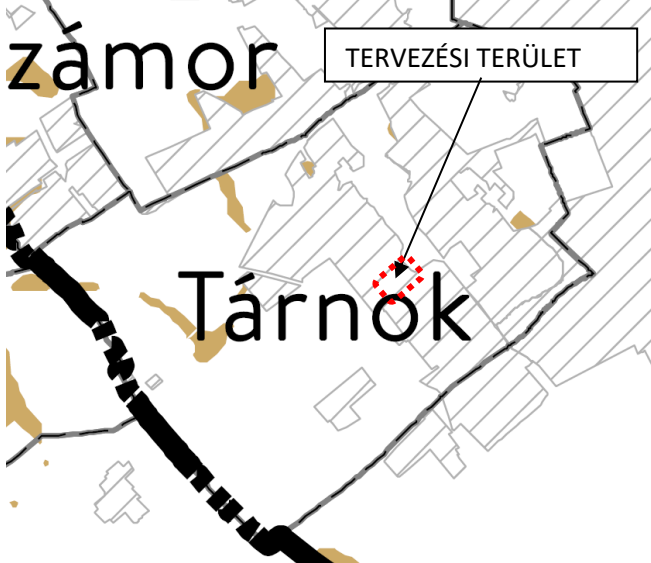
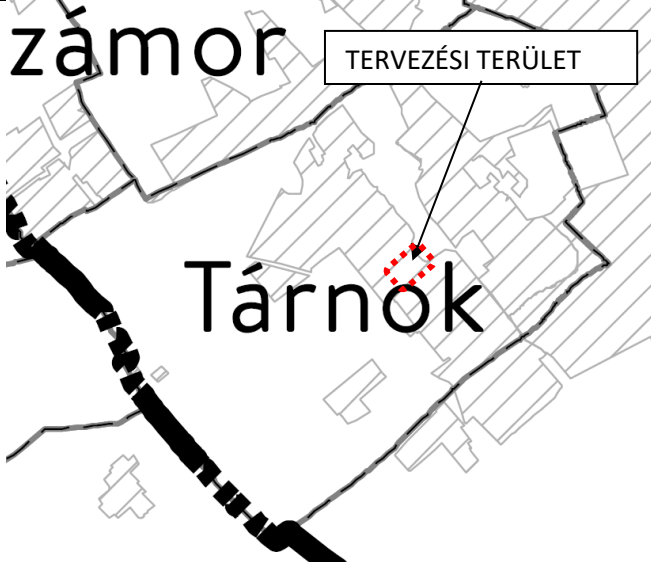
5.2. Országos és kiemelt térségi övezetek

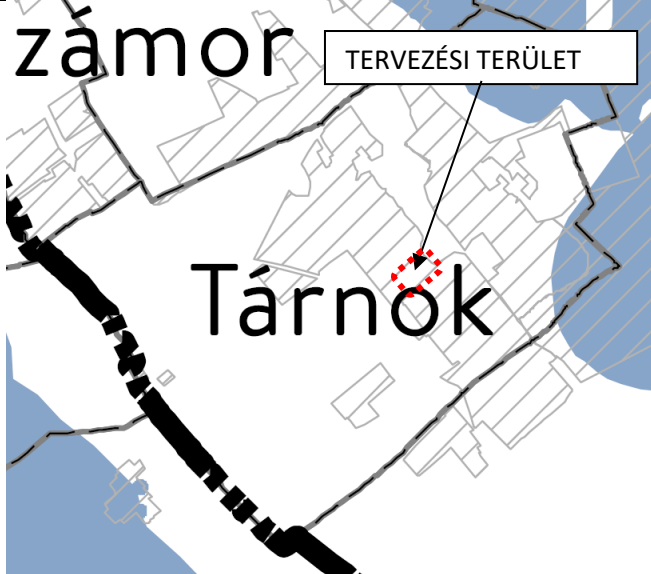
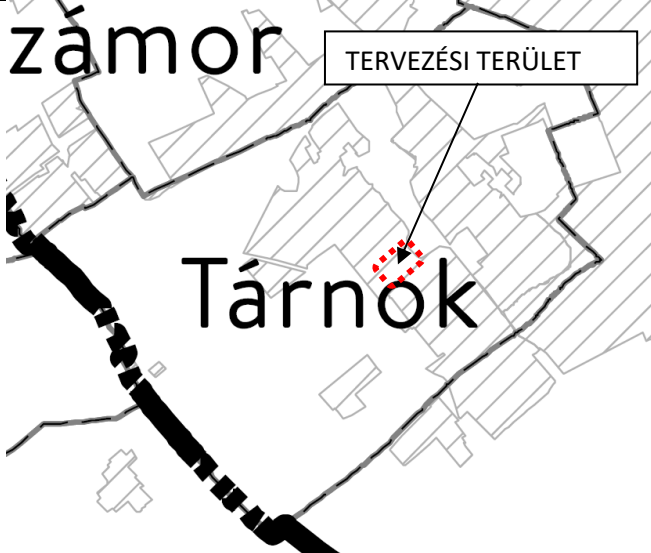
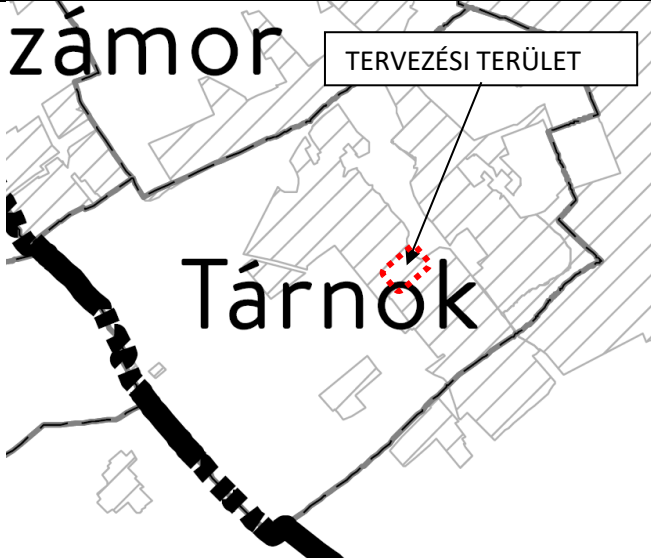
A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

	3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÉS ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE - Ökológiai hálózat magterületének övezete - Ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete A MAGTERÜLET ÖVEZETE AZ ÖREGHEGYI ERDŐTERÜLETEKET ÉRINTI, AZ ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ ÖVEZETE A BENTA-PATAK KÖRNYEZETÉBEN, A ZÁMORI-PATAK KESKENY SÁVJÁBAN ÉS AZ ÖREGHEGYEN, AZ ERDŐS TERÜLETEKET ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZETEK NEM ÉRINTIK!
	3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete AZ ÖVEZET A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK NAGY RÉSZÉT ÉS A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKNYUGATRA FEKVŐ TERÜLETEK EGY RÉSZÉT IS ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	3/3. ERDŐK ÖVEZETE  Erdők övezete AZ ÖVEZETET AZ AUTÓPÁLYA MELLETTI KESKENY SÁVOT ÉS A KÜLTERÜLET APRÓ FOLTJAIT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)  Világörökségi területek által érintett települések  Világörökségi várományos területek által érintett települések  Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)  Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai

	1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete AZ ÖVEZET ELSŐSORBAN A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK KISEBB FOLTJAIT RÉSZÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Tájképvédelmi terület övezete AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT A BENTA-PATAK SÁVJÁBAN ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Vízminőség-védelmi terület övezete AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT AZ ÉSZAKKELETI ÉS A KELETI RÉSZEN ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/5. NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE  Nagyvízi meder övezete AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/6. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE  VTT-tározók övezete AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

Az országos övezetek közül a település területét:

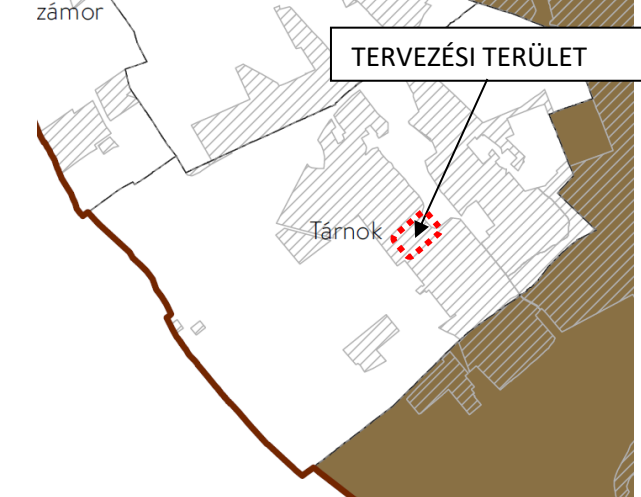
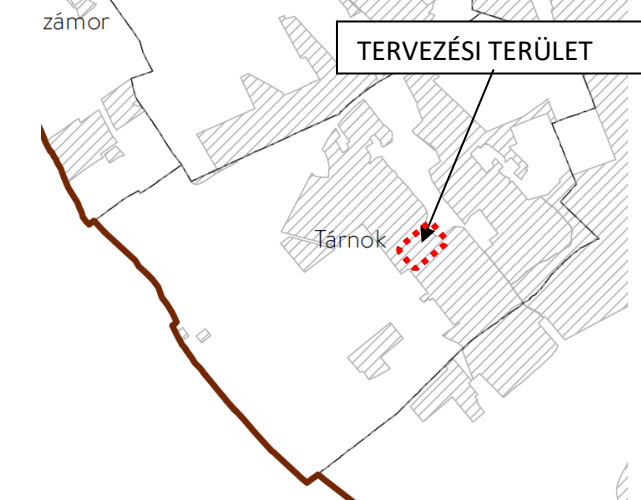
- az országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdők övezete,
- a jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- a tájképvédelmi terület övezete, valamint
- a vízminőség-védelmi terület övezete

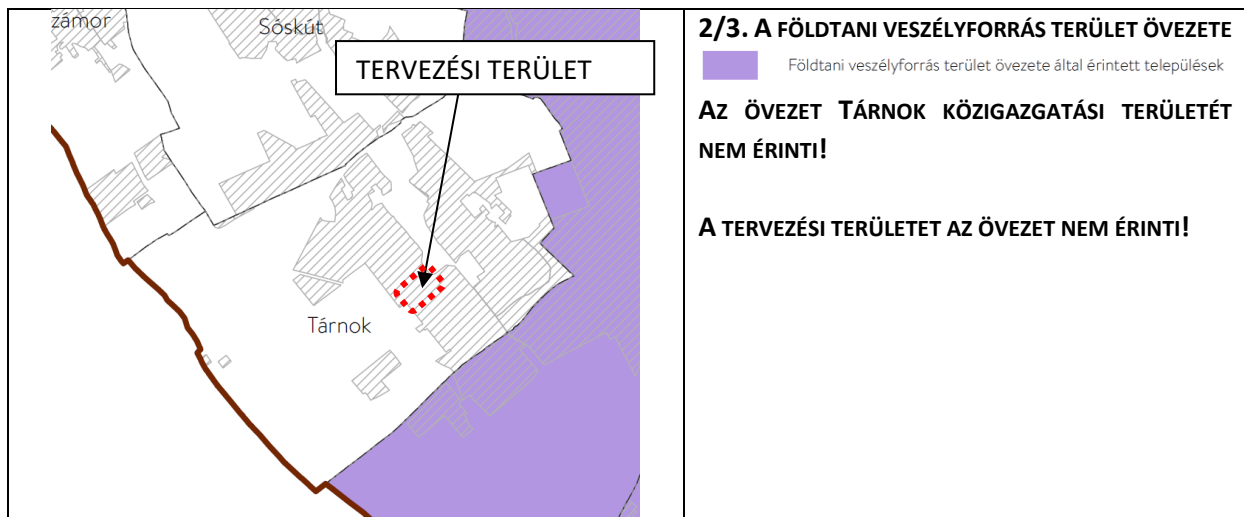
érinti.

Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési terület egyetlen övezet sem érinti, így a javasolt módosítások övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.

A Trtv. 22. §-a szerint „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.” **Az övezetek pontos lehatárolása jelen tervmódosítás keretében nem került előzetesen megkérésre.**

A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai

	2/1. AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE  Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	2/2. A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE  Rendszeresen belvízjárta terület övezete AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



A kiemelt térségi övezetek közül a település területét, és így a módosítással érintett területet egyik övezet sem érinti.

5.3. Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

Az igazgatási területet északkelet-délnyugat irányban átszeli az M7 autópálya, az OTrT és a BATrT Szerkezeti tervén jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet délről kísérő 7-es út főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Tárnoki szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától északra fut a tervezett nagysebességű vasútvonal és a transeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal a nagyközség déli határa mentén. A település nyugati határával egybeeső megyehatár mentén egy térségi jelentőségű főutat ábrázol a terv, amely a korábbi elképzelések szerint M11-es autópályaként valósult volna meg. Ez nem érinti Tárnok közigazgatási területét.

Az új OTrT és BATrT Szerkezeti tervlapja az igazgatási terület délnyugati részén a villamosenergia-átviteli hálózatok elemei közül egy 220 kV-os távvezetékét ábrázol, a település nyugati határánál pedig egy 400 kV-os távvezeték látható. Szintén érinti a közigazgatási terület délnyugati részét a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték közé sorolt vezeték.

A javasolt módosítások – a terület szélén húzódó meglévő földgáz elosztó vezetéken kívül – sem az országos, sem a kiemelt térségi műszaki infrastruktúra hálózatokat nem érintik.

5.4. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása

- A települési térségre a Trtv. 11. § d) pontja vonatkozik:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

- A Trtv. 12. §-a tartalmazza az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Jelen módosítás csupán minimális mértékű új beépítésre szánt területtel minősítéssel jár, amelynek során a fent idézett törvényi előírások betarthatók. A 12. § (1) és (2) bekezdése jelen módosítások esetében nem releváns, hiszen az új beépítésre szánt területek a települési térség, így Tárnok települési területén belül kerülnek kijelölésre. Az Odlúk településrész területén belül a jelen módosítás csupán a korábban is tervezett kertvárosias és kisvárosias lakóterületek, valamint a településközpont vegyes területek elhelyezkedését és kiterjedését módosítja úgy, hogy a beépítésre nem szánt területek aránya növekszik.

A Trtv. 12. § (3) bekezdésének előírása alapján a módosításhoz előírt kötelező zöldterület ($6225 \cdot 0,05 = 311,25 \text{ m}^2$, összesen 0,03 ha) – a tervezési területen belül kijelölt 9027 m^2 (0,9 ha) nagyságú új zöldterületen, közkert területén valósítható meg, s így a törvényi előírás betartásra kerül.

- A Trtv. 23. fejezete a 12. § előírásain túlmenően a Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozóan tovább szigorítja az Új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit az alábbiak szerint:

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) ^{*}a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

A tervezési területen új beépítésre szánt területként településközpont vegyes terület kerül kijelölésre, és a fenti előírásokat a javasolt módosítás során betartottuk.

6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

A hatályos településfejlesztési koncepció „Integrált szintézis – a település lehetőségei” című fejezete így ír az Odlúk településrész fejlesztési lehetőségéről:

Lehetőség a településszerkezet fejlesztése, ezen belül az Ófalu és Liget közötti kapcsolat létrehozása az Odlúk területének beépítésével, a Hazatérők útja és Berki környezetében a szerkezeti kapcsolatok erősítése, a Benta két oldalán elterülő településrészek keresztirányú, szorosabb összekapcsolása.

A település fejlesztésére lehetőség vonzáskörzetének növelése, településközpont létrehozásával az Odlúk területén, kiterjesztve a Hazatérők útja felé zöldfelület, sport- és szabadidő-központ megvalósításával.

A Benta völgye – mint ökofolyosó – magasabb szintű jogszabályokban megfogalmazott korlátozásait felhasználva Ökopart létrehozása, természet közeli zöldfelülettel, vízfelületekkel a település központi zöldterületeként értelmezve, használva, idegenforgalmi célra is hasznosítva.

A településfejlesztés, a településszerkezet magasabb szintre emelése érdekében nagy lehetőség az Ökopart irányába forduló új beépítés a Benta mindkét oldalán, esetenként új utcák létrehozásával.

A fejlesztésben az egyik fontos eszköz az emberek lakóhelyének differenciált fejlesztése. Jelentős lakóterület-fejlesztésre van lehetőség az Odlúk területén és a Berki mellett, a volt Sasad területen, a központi zöldfelület irányába.

A „Településfejlesztés célja” című fejezet a lakosság kedvezőbb életfeltételeinek biztosítása érdekében az intézményellátás javításával, szabadidős létesítmények és a lakosság számára vonzó közterületek megvalósításával kapcsolatos feladatokról ír:

5. CÉLOK

A településfejlesztés célja

A településfejlesztés célja a lakosság életkörülményeinek javítása, a kényelmesebb, fenntarthatóbb otthonok megvalósítása. Olyan település, 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.

Az „Integrált településfejlesztés – a cselekvés” című fejezet a Társadalom és gazdaság címszó alatt az alábbi feladatokat sorolja fel:

Jövőkép: fenntartható település kialakítása
jó "alvóváros"
Legyen jó itt lakni
Szabályozás átalakítása: kedvezőbb életér
kialakíthatósága, építhessen, amit akar
Település rendezési tervek átalakítása: lehetőséget
ad a komplex hasznosításra - ökoháló, idegen
forgalom, beépítés átalakulása, korszerűbb épületek
építésére lehetőség
Megújuló energia használata
Lakosságszám növelése a gazdasági fejlesztések
függvényében
Fejlesztő részleg
Projektek előkészítése: tervek, tanulmányok,
költségbecslések

Jelen módosítás során a tervezéssel érintett területek egy részének területfelhasználási egysége módosul, az új lehatárolású utcák, zöldterületek és köztertek kijelölése révén összességében csökken a beépítésre szánt területek nagysága. A tervezett változások az érvényben lévő Településszerkezeti terv alapvető területfelhasználásában és a nagyközség kialakult infrastruktúra hálózatában különösebb módosítást nem eredményeznek, mivel a tervezési területen található kertvárosias és kisvárosias lakóterületeknek, valamint a településközpont vegyes területeknek csupán a tervezési területen belüli elhelyezkedése és kiterjedésének egymás közötti aránya változik meg. A javasolt módosítás szükségessé teszi a TSZT módosítását, amely jelen terv keretében készült el.

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Szabályozási terv Odlúk területére vonatkozó módosításának célja a mai kor igényeinek megfelelő, korszerű, gazdaságos lakó- és középületek megvalósításához szükséges építési jogi környezet megteremtése a 2018. január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított Helyi Építési Szabályzat, valamint ennek Szabályozási tervi melléklete.

Jelen módosítás különleges koncepcionális megalapozást nem igényel, mivel csupán a tervezési területen belül tervezett kertvárosias és kisvárosias lakóterületeknek, valamint a településközpont vegyes területeknek az elhelyezkedése és kiterjedésének egymás közötti aránya változik meg. A korábban tervezett zöldterületek és köztertek sem szűnnek meg, sőt jelen módosító javaslat a hatályos tervben szereplő beépítésre nem szánt területeknél jóval nagyobb területeket jelöl ki, amelyek megteremtik a kellemes lakókörnyezet és a kedvezően hasznosítható új településközpont megvalósításának lehetőségét.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A jelen dokumentáció készítését megelőzően, 2017-ben részletes örökségvédelmi vizsgálat került kidolgozásra a Települési Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet készítése során, önálló fejezetrészekben elemezve az épített és a táji, természeti értékeket, valamint a régészeti lelőhelyeket.

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosításával érintett odlúk településrész területén régészeti lelőhely nem található, a vizsgált területen régészeti érdekű terület nem került kijelölésre. A tervezett szabályozással érintett területen sem műemlék, sem helyi védeltséget élvező építmény nem található.

9.1. Régészeti lelőhelyek védelme

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek (ex lege) általános régészeti védelem alatt állnak.

9.2. Jogszabályi környezet

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

„19. § (1) A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyoni kitermelését is (a továbbiakban együtt: fejlesztések, beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

(2) A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”

„22. § (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.”

A beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

A régészeti lelőhelyekre a Helyi Építési Szabályzat 18. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak.

„Műemlék- és településképvédelem, helyi értékvédelem, régészeti lelőhelyek védelme

18. §

(1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolásait a SZT tünteti fel.

(2) *A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját jelen rendelet 1. sz. függeléke tartalmazza.*

(3) *A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*

Ezekén kívül más előírás megfogalmazása a HÉSZ-ben nem indokolt, hiszen a 2001 évi LXIV. törvény előírásai vonatkoznak a régészeti területtel érintett telkekre.

9.3. A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre

A tervben szereplő módosítások a 27 lelőhelyből egyetlen lelőhelyet sem érintenek. A módosítási szándékok nem gyakorolnak hatást a régészeti lelőhelyek állapotára.

9.4. Az épített környezet értékei

A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nem található nyilvántartott országos vagy helyi épített érték, műemlék vagy nemzeti emlékhely, illetve védelemre érdemes egyéb épített érték. A jelenleg beépítetlen tervezési terület a településszerkezet szempontjából nem rendelkezik értékes egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzőkkel, sajátosságokkal. Ezért a módosítások révén nem feltételezhető épített kulturális örökséget érintő negatív hatás.

A műemlékekre a Helyi Építési Szabályzat 18. §-ának alábbi előírása vonatkozik.

„Műemlék- és településképvédelem, helyi értékvédelem, régészeti lelőhelyek védelme
18. §

(4) *Az országos védelemben részesülő műemléki épületeket, építményeket és a műemléki környezet határait a SZT tünteti fel.*

A műemlékeket országos szinten a 2001 évi LXIV. törvény előírásai védik.

A kialakult településszerkezeten a tervezett módosítás nem változtat, a területhasználatban természetesen változás következik be a ma még üresen álló terület beépítése során, de az Odlúk területe már hosszú évek óta hasonló jellegű beépítésre tervezett, a korábban javasolt beépítési jellegben a jelen módosítás nem nagyon változtat. Az Odlúk kialakult telekszerkezete jelentős mértékben megváltozik a javasolt módosítás révén, hiszen a ma mezőgazdasági művelésre használt nadrágszíjparcellák megszűnnek, és a javasolt beépítéshez igazodó, kedvezően beépíthető telkek jönnek létre.

9.5. Összefoglaló

Összefoglalva a jelenleg tervezett módosítások a nagyközség tekintetében pozitív hatásokkal járnak. A tervezett településközpont vegyes területek megteremtik a település igazi községközpontja megvalósításának lehetőségét, ahol települési szintű ellátást biztosító intézmények, üzletek, szolgáltatások kapnak majd helyet. Az új településközpont a település lakossága igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatási igényeinek a kielégítését szolgálja, az ellátás javításában játszik nagy szerepet.

Az Odlúk közvetlen környezete a nagyközség régen beépített területe, a területen tervezett belső feltáró úthálózat a környezetben kialakult településszerkezethez szervesen illeszkedik. Mivel a terület a település egyik fő útjáról közvetlenül feltárható, a tervezett beépítés megvalósítása nem jár a meglévő utcák forgalmának megnövekedésével. Az üzletek, szolgáltatások és a területen megvalósítható korszerű lakások lehetővé tehetik a lakosság megfelelő színvonalú ellátásának, kedvező lakókörülményeinek biztosítását. A területen a lakó- és középületeket és az épületek környezetét úgy kell kialakítani, hogy azok esztétikus megjelenésükkel hozzájáruljanak a nagyközség kedvező képének megőrzéséhez, javításához.

A terület északkeleti részén kijelölésre kerülő zöldterület szorosan kapcsolódik a Benta-patak partjának kialakult zöldfolyosójához.

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelete szól Tárnok Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról. A műemlék- és településképvédelemről, a helyi értékvédelemről és a régészeti lelőhelyek védelméről az önkormányzati rendelet 18. §-a rendelkezik.

A település jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervén különböző sraffozásokkal, a Településrendezési kódex által előírt jelölésekkel feltüntetésre kerültek a védett területek, illetve létesítmények, valamint a védelmi javaslatok területi lehatárolásai (egyedi műemléki védettség, javasolt helyi egyedi művi érték, régészeti lelőhelyek).

Az építészeti emlékek helyi védelméről Tárnok Képviselő-testületének településképi rendelete szól.

9.6. Tervezői nyilatkozat

Jelen módosításhoz új örökségvédelmi hatástanulmány nem készült, mivel Tárnok Nagyközség Önkormányzata a település tekintetében tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal rendelkezik, amely Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatához és részleges módosításához készült 2013-2014-ben. A jóváhagyott településrendezési eszközökhöz készült örökségvédelmi hatástanulmány továbbra is érvényes.

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá jelen terv elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2021. január hó

Oláh M. Zoltán
vezető településrendező tervező
Tervezői nyilvántartási szám:
TT/1, É 01-3029

10. BEÉPÍTÉSI TERV

10.1. Településszerkezeti adottságok

Tárnok a török hódoltság után újraterülpült község a Benta partján. A település történeti központja ma is megőrizte önálló karakterét, építészeti arculatát. A vasút fejlesztéssel az állomás irányába, az útvonalak mentén kezdett növekedni a település. A növekedés a kezdeti időkben a vasútállomás környezetében volt a legintenzívebb. A vasútállomástól a Benta két partján Tárnok történeti falu és Berki történeti falurész irányába indult meg a növekedés. A természetes növekedés mellett a Sósúti út két oldalán, de elsősorban a kőfejtő irányába további területek beépítésével valósult meg a falu további fejlődése.

A növekedés sajátossága, hogy – feltehetően a tulajdonviszonyok és a tulajdonosi szándékok miatt – az Odlúk elnevezésű terület nem épült be. Az önkormányzati tulajdonban lévő terület szerencsésen beépítetlen maradt, így a településfejlesztés stratégiai fontosságú helyszíne tud lenni.

10.2. Előzmények

Az Odlúk terület – mint településfejlesztési lehetőség – az elmúlt években többször is vizsgálat alá került. A vizsgálatokat beépítési javaslatok és szabályozási elvek kidolgozása követte. A beépítés vizsgálatok arra törekedtek hogy minél inkább lakáscélú elsősorban nagyobb méretű épületek jöjjenek létre. Javasolt beépítés inkább nagyvárosi sajátosságokat mutat ezért az kevésbé vált alkalmassá helyi érdekelttségű építési szándék megvalósításához.

10.3. Településfejlesztési elvek

Az Odlúk területe olyan megfelelő elhelyezkedésű, nagyméretű földrészlet, amely arra kiválóan alkalmas, hogy Tárnok település jövőbeni központi helyét is magába foglalja. A település a Benta két partján összefüggő egységet alkotva, településszerkezeti értelemben magasabb szintre lép a fejlesztés következtében. A jövőben a település fejlődése eredményeként a Benta körüli zöldfelületek, vízfelületek és természeti környezet a főváros szomszédságában fekvő település jellegzetes és nagyon értékes természetközeli karakterét fogja hordozni. A Benta körüli központi zöldfelület olyan lakókörnyezeti értékeket ajánl a betelepülőknek, amely vonzó, különösen a családok részére.

Tárnok település – ezzel a választható fejlődéssel – a jövőben majd olyan típusú intézményeket kell biztosítson lakói számára, amelyek napjainkban talán még elképzelhetetlenek. Az Odlúk területe, annak is központi sávja kiválóan alkalmas tartalékterületként ilyen típusú intézmények, valamint a főtér és a park-játszótér befogadására. Az intézményi sáv, ahogy a vele párhuzamos utcák is, a Benta völgyével közvetlen kapcsolatot teremtenek, és ezáltal a Benta-patak túloldalán lévő településrészrel is. Az Odlúk területe súlyponti helyen fekszik a történeti faluközpontok és a vasútállomás körül kialakult új településrész között. A fejlesztési terület méretéből adódóan rendkívül egyedülálló, ami miatt nagy lehetőségeket rejt a település fejlesztésében. A lehetőségek talán még nem jöttek el egészen, de nagyon fontos, hogy az önkormányzat e rendkívüli lehetőséget ne vesztesse el rövid távú szempontok teljesülése érdekében.



10.4. Szabályozási és beépítési elvek

Az Odlúk területe északnyugat felől a hagyományos falusias településszerkezet, és az arra jellemző beépítéssel rendelkező területtel határos. A meglévő beépítés mentén már kiszabályozásra került az a teleksor, amely illeszkedő szabályozási javaslatával átmenetet képez a régi faluközpont körüli beépítés és az Odlúk fejlesztéséhez ajánlott szabályozás elvei között.

A szabályozási elvek – melyeket a terv ajánl – egy jövőbeni lakókörnyezeti kultúra megvalósulását készítik elő. Lakókörnyezeti kultúra nagyrészt szakítani fog a falusias beépítésre jellemző nagy telkekkel és azok mezőgazdasági művelésével. A jövőbeni építési kedv elsősorban a magas minőségű lakó környezetet fogja preferálni kis telkekkel, kevés, de intenzíven kiépített lakóterekkel. A jövő lakókörnyezete a kényelmes lakóterületeket és az ahhoz kapcsolódó, kifejezetten magas színvonalon kiépített lakótereket fogja igényelni. A lakóterek zöldfelületek, amelyek nagyobb mennyiségű természetes burkolattal és a kültéri, nyári életformához kapcsolódó kerti berendezésekkel fognak megvalósulni. A lakóterek elsősorban intimitást igényelnek, mert a belső lakóterekhez közvetlenül kell kapcsolódjanak.

A megújuló energia használata olyan lehetőségeket teremt a hőszigetelő képesség fokozásával párosulva, amely eredményeként nagyon kis energiafogyasztású lakóegységek létrejötte várható. Ez az építési sajátosság, amely részben előírás, és egyre inkább divat is, nagyon hatékony energiagazdálkodást tesz lehetővé. Az energetikai méretezések és követelmények megváltozása, az energia ára azt fogja eredményezni, hogy az autók tárolása egy jól szigetelt épületen belül értelmetlenné válik. A szabályozásban javasolt lehetőséget teremteni a nyitott, fedett autóbeállók létrehozására.



Az Odlúk belső intézményi sávját két oldalról határoló beépítés szabályozása készüljön fel a lakókörnyezeti igények változására. Az Lk-6 jelű építési övezet azt kívánja elősegíteni, hogy mintegy 2000 m² alapterületű telkeken a két utca irányába egy-egy önálló épülettömeg jöjjön létre. A két épülettömeg képes arra, hogy utcaképet formálva adjon lehetőséget több lakásos épületben lakások kialakítására. A telekméret, elsősorban a szélesség az, ami korlátozza az épület-tömegek méreteit. A szabályozásban célszerű meghatározni a két épülettömeg alkalmazását és az összevonások tiltását. A szabályozás ezen eszközével fokozatosan lehet elérni a nagyobb méretű épület-tömegeket, felkészítve a települést a központi intézményi sáv várható beépítésére.



A központi intézményi sáv talán ma nem ismert típusú intézmények befogadását és elhelyezését készíti elő. Az intézményi sáv egy Főtér funkciójú közterülettel kapcsolódjon a település fő forgalmi útjához. Az út közvetlen kapcsolatot biztosít az M7 autópálya lehajtó csomópontjához, valamint a 7 főúton keresztül az M6 autópálya csomópontjához. A két autópálya-kapcsolat azt eredményezi, hogy Tárnok közvetlenül, könnyedén, egyszerűen kapcsolódik a fővárost övező M0 autópályához. Autópálya kapcsolatok az elővárosi település számára rendkívül előnyösek, mert bekapcsolják a munkaerőpiac helyszíneihez az új lakóterületeken élő munkavállalókat.

A központi intézményi sáv beépítési előírásai képesek befogadni olyan intézményeket, amelyek a település rangját, központi helyét fémjelzik, és súlyát emelik. A településfejlesztés eredményeként idővel szükség lesz a közigazgatási központ új típusú épületének megvalósítására. A település háza – a község háza vagy városháza – nézzen a főtér felé és egyesítse Tárnok településrészeit, valamint a lakosságát, szimbolizálva az összetartozást. Az intézményi sáv olyan kiépített parkkal, játszótérrel zárul a Benta völgye felől, amely a főtérrel összekapcsolódva, két üzlettel, szolgáltatásokkal benépesült utca mentén Tárnok lakosságának a településközpont érzését biztosítja.



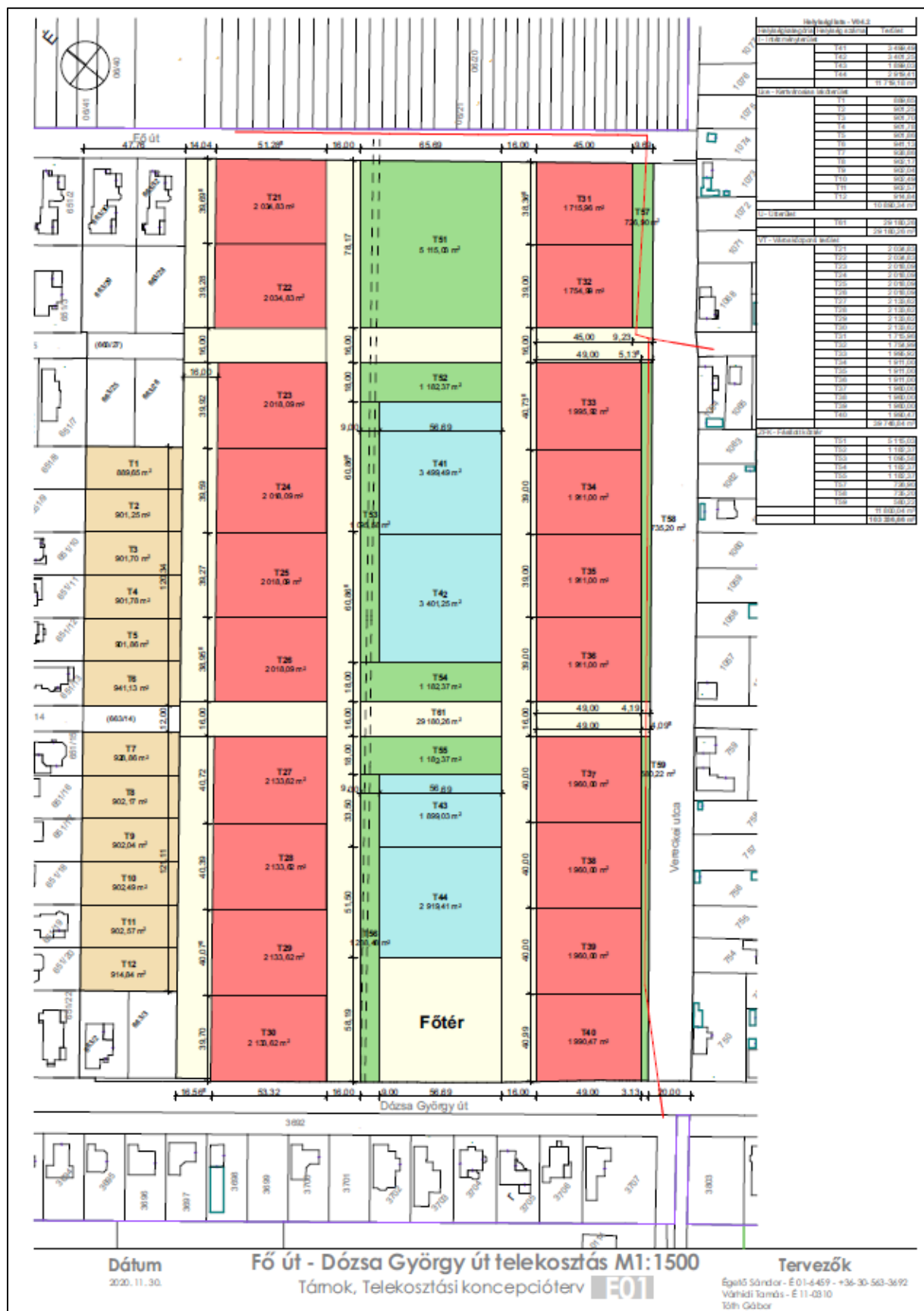
A központi intézményi sávot délkeletről egy településközpont vegyes típusú övezet határolja. Az övezet kapcsolódik a Vereckei utca túloldalán lévő hagyományos településközpont vegyes típusú beépítéshez. A Vereckei utcától délre kialakult hagyományos meglévő beépítés még nem vette át jellemzően a településközpont típusú beépítési sajátosságokat, de a lehetőség adott, és egyre többen élnek vele. A Vereckei utca folytatása a Bentán átvezetett híddal közvetlenül kapcsolódik a Hazatérők útjához, majd tovább haladva a Sósúti úthoz. Ez olyan kereszt irányú fő forgalmi út lehet, amely a hálózati jelleget erősíti és kapcsolatot biztosít a lakóterületi egységek között.

A Vereckei utca a Bentán átvezetve kapcsolódik az Egészségház irányába a vasútállomás körüli településrészhez. A Vt-14 jelű építési övezet telkei két utcára néznek, ezért itt is a két épülettömeg alkalmazása a megfelelő beépítési karakter. A két épülettömeg mindkét határoló utca felé utcaképet eredményez, és nem engedi meg a túlzott épülettömeg növekedést. A túlzott épülettömegek disszonanciát eredményezhetnek egy utca két oldalának beépítési karaktere között.



Az Odlúk településrész szakmai értelemben olyan kivételes helyzetben lévő, nagyobb méretű beépítetlen földterület, amely példaértékű lehet a településfejlesztés gyakorlatában. A fejlesztés kis lépésekben tud megvalósulni, telkenként létrejövő projektekkel. Az önkormányzat a fejlesztést minden bizonnyal a telkek értékesítésével tudja elérni. Az értékesítést olyan szerződéskötések mentén célszerű elvégezni, amelyben garanciákat lehet elérni a településképi elveinek, elvárásainak érvényesítésére és a kívánt települési karakter elérésére. Az önkormányzat a befektetők tevékenységének segítségével, koordinálásával nagy hatékonysággal képes elérni a település fejlesztésének lefektetett céljait. A főépítész, illetve a településfejlesztési szakemberek a polgármester által kiadott településképi vélemények keretei között a szabályozási elvek segítségével hatékonyan tudják képviselni a településfejlesztési célokat.

A településrendezési eszközök módosításához készült telekalakítási javaslat az alábbiak szerint javasolja a tervezett új településközpont kialakítását a környezetben meglévő utca- és telekszerkezet figyelembe vételével. A beépítési terv szerint javasolt épületállományt a jelen fejezetben szereplő távlati képek mutatják be.





11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

(Környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)

A jelen termódosítás során csupán a tervezési területen belül tervezett kertvárosias és kisvárosias lakóterületeknek, valamint a településközpont vegyes területeknek az elhelyezkedése és kiterjedésének egymás közötti aránya változik meg, így a tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé.

12. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI

- 12.1. Partnerségi vélemények
- 12.2. Lakossági fórum jegyzőkönyve
- 12.3. A partnerségi egyeztetés lezárása

13. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

.... Kt. számú határozata

Tárnok Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és az OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

- 1) Tárnok nagyközség igazgatási területén belül „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körülhatárolt területre vonatkozóan jóváhagyja a határozat
 1. mellékletét képező TSZT-M-3/2020. jelű, M=1:1000-es méretarányú „Módosított Településszerkezeti terv” című tervlapot.
- 2) Úgy dönt, hogy „A Tárnok Nagyközség Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról szóló 100/2014. (VII. 4.) számú Önkormányzati Határozat melléklete – Tárnok településszerkezeti tervének leírása’ 2013.” című dokumentum „Területi mérleg – Beépítésre szánt területek” című táblázatát az alábbiak szerint módosítja:

Területi mérleg – Beépítésre szánt területek

<u>Területfelhasználási kategória</u> <u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>	<u>Jelölés</u>	<u>Területnagyság ha</u>	<u>Településen belüli arány (%)</u>
<u>Lakóterület</u>	kisvárosias	Lk	16,2 13,2	0,7 0,6
	kertvárosias	Lke	190,9 190,1	8,1
	falusias	Lf	38,5	1,6
<u>Vegyes terület</u>	település-központ	Vt	95,9 97,7	4,0
	intézmény	Vi	18,4	0,8
<u>Gazdasági terület</u>	kereskedelmi szolgáltató	Gksz	62,1	2,6
	ipari	Gip	89,2	3,9
<u>Üdülőterület</u>	hétvégi házas	Üh	21,9	0,9
<u>Különleges terület</u>	speciális állattartó létesítmények területe	K-Sá	1,8	0,0
	sporttelep területe	K-Sp	6,6	0,3
	rádióállomás területe	K-Rá	6,6	0,3
	mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	23,7	1,0
	közműterület	K-Kö	0,0	0,0
<u>Összesen</u>			571,8 569,8	24,2 24,1

- 3) Úgy dönt, hogy „A Tárnok Nagyközség Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról szóló 100/2014. (VII. 4.) számú Önkormányzati Határozat melléklete – Tárnok településszerkezeti tervének leírása’ 2013.” című dokumentum „Területi mérleg – Beépítésre nem szánt területek” című táblázatát az alábbiak szerint módosítja:

Területi mérleg – Beépítésre nem szánt területek

Területfelhasználási kategória		Jelölés	Terület-nagyság ha	Településen belüli arány (%)
Általános használat	Sajátos használat			
Közlekedési terület	közüti	KÖu	93,3 94,8	4,0 4,1
	kötőtpályás	KÖk	22,0	0,9
Zöldterület	kőzpark	Zkp	1,9	0,0
	közkert	Zkk	0,8 1,7	0,0
Erdőterület	védelmi	Ev	128,6	5,5
	gazdasági	Eg	0,7	0,0
Mezőgazdasági terület - általános	általános mezőgazdasági terület	Má	1083,6	46,0
	farmgazdasági mezőgazdasági terület	Mf	161,4	6,9
	védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	Mko	75,6	3,2
Mezőgazdasági terület - kertes	kertes mezőgazdasági terület	Mk	10,6	0,4
	öreghegyi kertes mezőgazdasági terület	Mk-Ö	113,6	4,9
	pincesorok mezőgazdasági területe	Mk-P	4,3	0,2
Vízgazdálkodási terület		V	39,3	1,7
Természetközeli terület		Tk	28,7	1,2
Beépítésre nem szánt különleges terület	temető területe	Kb-T	5,1	0,2
	állattartó létesítmények területe	Kb-Á	8,5	0,4
	rekreációs célú terület	Kb-R	2,4	0,1
	technikai sporttevékenység területe	Kb-SpT	5,7	0,2
	kőfejtő bejáratának és az azokhoz kapcsolódó pincéknek a területe	Kb-BK	1,0	0,0
	burkolt vagy fásított köztér területe	Kb-Kt	1,1 0,7	0,0
Összesen			1788,2 1790,2	75,8

- 4) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változások következtében a település tovább „görgethető” biológiai aktivitás értéke +1,79 pont!
- 5) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében a térségi területi mérleg adatai nem változnak:

Térségi terület-felhasználás	Trtv szerint (ha)	Trtv szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Trtv szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha, %)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terül.	Beépít. nem szánt terül.			
Települési térség	778	32,35	Növekménye max. 15,56 (települési térség 2%-a)		0	0	15,56
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	7	0,29	Temető, vagy sport célú különleges terület	Zöldterület, temető, sport, vagy rekreációs célú különleges terület	0	0	
Erdőgazdálkodási térség	70	2,91		Erdők övezetének (69 ha) 95%-a, azaz 65,55 erdőterület	0	0	4,45
Mezőgazdálkodási térség	1373	57,09		1029,75 (75%) elsődlegesen mg. terület	0	0	343,20
Kertes mezőgazdálkodási térség	152	6,32	Növekménye max. 1,52 (települési térség 1%-a) lakó, üdülő vagy vegyes terület		0	0	1,52
Vízgazdálkodási térség	7	0,29	0	0	0	0	
Sajátos területfelhasználású térség	18	0,75			0	0	
Igazgatási terület összesen	2362 (Összeadva 2405)	100,00					

- 6) Felkéri a jegyzőt, hogy a Módosított Településszerkezeti Terv alapján a Módosított Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.
- 7) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Tárnok, 2020.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

Dr. Lukács László s.k.
polgármester

dr. Jenei-Kiss Gergely s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2020. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz: TSZT-M-3/2020. jelű tervlap



A .../2021.(.....) SZ. ÖNKORMÁNYZATI
HATÁROZAT RAJZI MELLÉKLETE

AZ ÁLLAMI INGYATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A TERV TARTALMÁNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !

JELMAGYARÁZAT



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT
TERÜLET HATÁRA

Megbízó:		Tárnok Nagyközség Önkormányzat	
Tervező:		REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA	
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.		TEL./FAX.: 06-23-367-693	
TÁRNOK NAGYKÖZSÉG		M=1:10000	
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, 2016.		2020. november hó	
MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		TSZT-M-3/2020.	
Településrendezés: Dr. Oláh M. Zoltán TT-1-10-0231	Közeledés:	Környezetrendezés:	Víz, Csatl.: Gázellátás: Elektromos: Hírközlés:

14. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

.../ 2020. (.....) önkormányzati rendelete

a Tárnok nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint Tárnok Nagyközség Képviselő-testületének a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályainak meghatározásáról szóló 7/2017. (IV.28.) számú rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A 13/2014. (VI.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) 1. § 3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. § 3) A HÉSZ-et az alábbi mellékletekkel kell alkalmazni:)

- a) 1. sz. Rajzi melléklet: $M = 1 : 4000$ méretarányú Módosított Szabályozási Terv
(SZT-M/2013. T1-4. és T7. szelvény + SZT-M/2014. T8. szelvény + SZT-M-2/2016. T5. és T6. szelvény + SZT-M-1/2020. + SZT-M-2/2020. + SZT-M-3/2020. + jelmagyarázat – 2020)”

2. § A HÉSZ 24. §-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Az Lk-6 jelű építési övezetben

- a) a telkeken 5 m-es elő-, és oldalkert megtartása szükséges,
b) telkenként 1 fő rendeltetésű épület, összesen legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység alakítható ki,
c) a megvalósuló létesítmények parkoló-igénye telken belül elégíthető ki, 100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló/lakás, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló/lakás kialakításával.

3. § A HÉSZ 28. §-a az alábbi (20) bekezdéssel egészül ki:

„(20) A Vt-14 jelű építési övezet

- a) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és szálláshelyszolgáltató rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,
b) a telkeken 5 m-es elő-, és oldalkert megtartása szükséges,
c) telkenként 2 fő rendeltetésű épület alakítandó ki,
d) telkenként összesen 12 önálló rendeltetési egység alakítható ki,
e) az építési övezetben megvalósuló létesítmények parkoló-igénye telken belül elégíthető ki, 100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló/lakás, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló/lakás kialakításával,
f) telkenként legfeljebb 1 terepszint alatti mélygarázs építhető, amelyhez összesen 2 db behajtó létesíthető.”

4. § A HÉSZ 28. §-a az alábbi (21) bekezdéssel egészül ki:

„(21) A Vt-15 jelű építési övezet

- a) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és művelődési intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és szállásférőhely szolgáltató rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,
- b) az építési övezetben megvalósuló létesítmények parkoló-igénye telken belül, terepszint alatt elégíthető ki, 100 m² lakás alapterület felett 2 db, 50 m² alatt 1 db parkoló/lakás, 50 és 100 m² között 1,5 db parkoló/lakás kialakításával,
- c) telkenként legfeljebb 1 terepszint alatti mélygarázs építhető, amelyhez összesen 2 db behajtó létesíthető.”

- 5. § A HÉSZ 3. számú melléklet 3/A. számú táblázata kiegészül a jelen rendelet 1. mellékletét képező táblázattal.
- 6. § A HÉSZ 3. számú melléklet 3/D. számú táblázata kiegészül a jelen rendelet 2. mellékletét képező táblázattal.
- 7. § A HÉSZ 3. számú melléklet 3/D. számú táblázata kiegészül a jelen rendelet 3. mellékletét képező táblázattal.
- 8. § A HÉSZ 1. számú Módosított Szabályozási Terv elnevezésű rajzi mellékletének, az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási Terv T5 jelű tervlapjának normatartalma helyébe az Odlúk településrész „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt területére a jelen rendelet 4. mellékletét képező SZ-M-3/2020. jelű tervlap normatartalma lép.
- 9. § A HÉSZ 1. számú Módosított Szabályozási Terv elnevezésű rajzi mellékletének, az SZT-M-3/2020. jelű Módosított Szabályozási Terv jelmagyarázatának normatartalma helyébe a jelen rendelet 5. mellékletét képező jelmagyarázat normatartalma lép.
- 10. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Dr. Lukács László
polgármester

dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Tárnok Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2020. ... hó ... napján kihirdetésre került.

dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző

1. melléklet a .../2020. (.....) önkormányzati rendelethez:

Lk-6	SZ	2000	35	30	40	7,5
------	----	------	----	----	----	-----

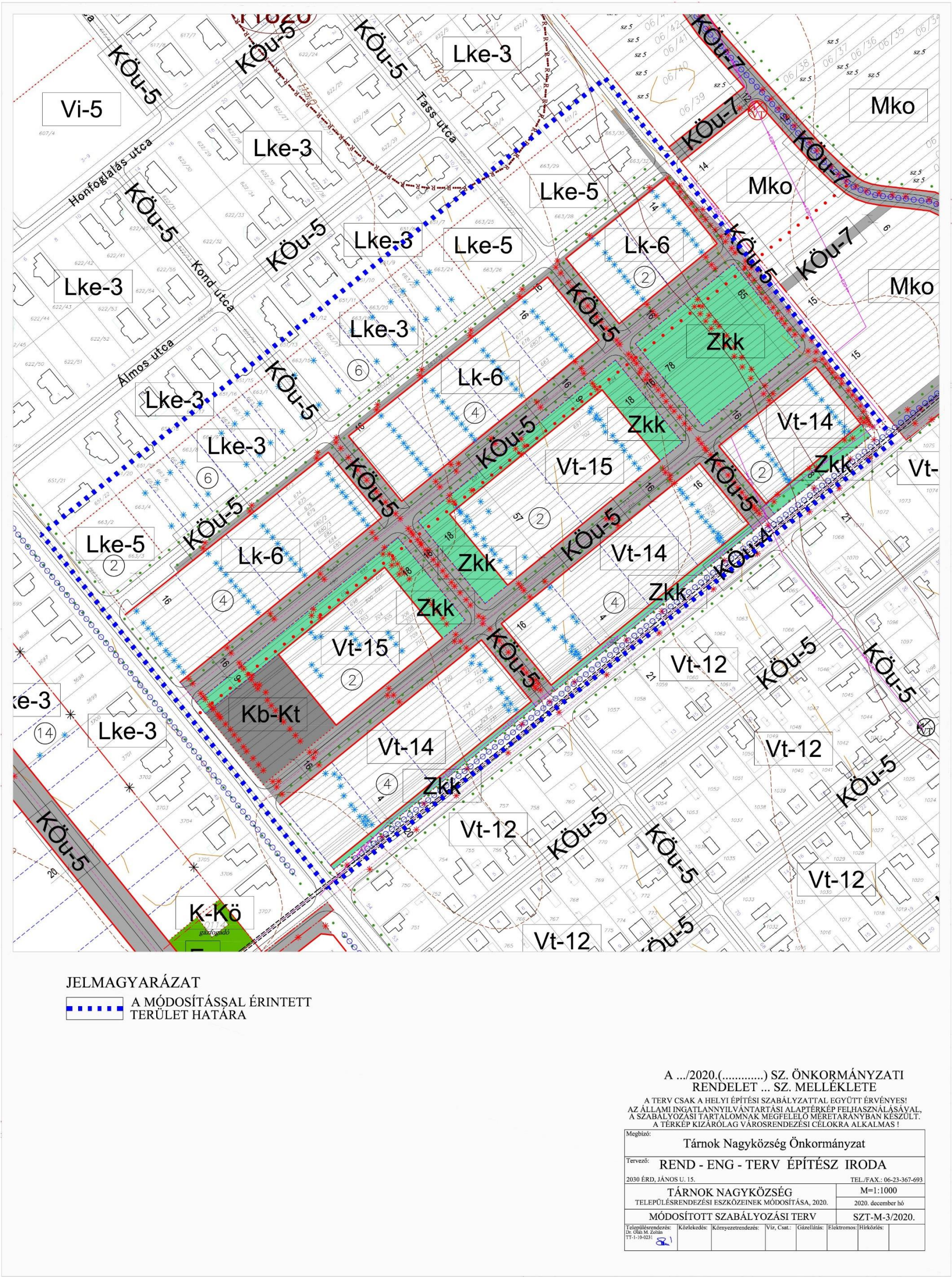
2. melléklet a .../2020. (.....) önkormányzati rendelethez:

Vt-14	SZ	1600	35	20	40	10,0
-------	----	------	----	----	----	------

3. melléklet a .../2020. (.....) önkormányzati rendelethez:

Vt-15	SZ	1800	30	15	50	16,0
-------	----	------	----	----	----	------

4. melléklet a .../2020. (.....) önkormányzati rendelethez: SZ-M-3/2020. jelű tervlap



5. melléklet a .../2020. (....) önkormányzati rendelethez: SZT-M-3/2020. jelű Jelmagyarázat

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
LAKÓTERÜLETEK - KISVÁROSIAS

Lk-1	Z	40	30	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	10,5	1200	20	
Lk-2	SZ	35	35	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	900	18	
Lk-3	Z	50	25	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	400	14	
Lk-4	SZ	50	25	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	9,0	1500	30	
Lk-5	SZ	30	60	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	12,5	900	25	
Lk-6	SZ	40	30	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	2000	35	

- KERTVÁROSIAS

Lke-1	O	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	4,5	600	16	
Lke-2	O	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	5,5	600	16	
Lke-3	O	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	5,5	800	20	
Lke-4	Z	30	60	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	400	10	
Lke-5	SZ	30	60	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	800	20	
Lke-6	O	20	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	4,5	1500	16	
Lke-7	O	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	5,0	700	15	
Lke-8	SZ	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	6,0	700	16	
Lke-9	O	30	50	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	7,5	600	16	

- FALUSIAS

Lf-1	O	30	40	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	4,5	1000	16	
Lf-2	O	30	40	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	4,5	800	20	
Lf-3	O	30	40	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	4,5	600	18	

VEGYES TERÜLETEK - TELEPÜLÉSKÖZPONT

Vt-1	O	60(30*)	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	700	20	
Vt-2	O	20	50	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	4,5	3000	16	
Vt-3	SZ	70	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	12,5	2000	30	
Vt-4	SZ	30	30	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	7000	50	
Vt-5	SZ	50	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	10,5	1500	30	
Vt-6(*)	Z	50	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	6,0	500	14	
Vt-7	SZ	35	35	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	2000	30	
Vt-8	Z	80	10	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	5,0	100	6(10***)	
Vt-9	SZ	50	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	3000	30	
Vt-10	SZ	30	15	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	3000	30	
Vt-11	Sz	80	10	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	6,5	2000	20	
Vt-12	O	40	40	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	5,5	600	16	
Vt-13	SZ	70	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	7,5	1500	20	
Vt-14	Sz	40	20	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	10,0	1600	35	
Vt-15	Sz	50	15	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
	16,0	1800	30	

Beépítési mód	Beépítési %	A legkisebb zöldfelület aránya (%)
Építési terület (m)	Kiszámított legkisebb telekterület (m ²)	Kiszámított legkisebb telekszámszám (m)

O,SZ,Z,K OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADONÁLLÓ, ZÁRTSORÚ, KIALAKULT BEÉPÍTÉSMÓD

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
VEGYES TERÜLETEK - INTÉZMÉNY

Vi-1	SZ	60	30	INTÉZMÉNY TERÜLET
	7,5	7000	30	
Vi-2	SZ	20	60	INTÉZMÉNY TERÜLET
	7,5	10000	30	
Vi-3	K**	75	K***	INTÉZMÉNY TERÜLET
	6,0	400	K***	
Vi-3*	Z	75	10	INTÉZMÉNY TERÜLET
	6,0	300	-	
Vi-4	SZ	50	30	INTÉZMÉNY TERÜLET
	12,5	20000	150	
Vi-5	SZ	60	20	INTÉZMÉNY TERÜLET
	6,0	1200	16	

GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ

Gksz-1	SZ	40	30	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,5	2500	25	
Gksz-2	SZ	35	30	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	9,0	1500	40	
Gksz-3	SZ	30	35	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	13,0	2500	20	
Gksz-4	SZ	50	20	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	12,0	10000	60	
Gksz-4*	SZ	50	20	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	9,0	10000	60	
Gksz-5	SZ	40	20	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	9,0	10000	40	
Gksz-6	SZ	40	40	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,5	5000	40	
Gksz-7	SZ	30	40	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	7,5	3500	80	

- IPARI

Gip-1	SZ	40	30	IPARI TERÜLET
	9,0	4000	30	
Gip-2	SZ	50	25	IPARI TERÜLET
	10,5	5000	70	
Gip-3	SZ	40	25	IPARI TERÜLET
	12,0	5000	50	
Gip-4	SZ	40	25	IPARI TERÜLET
	12,0	5000	50	
Gip-5	SZ	50	25	IPARI TERÜLET
	15,0	10000	50	
Gip-6	SZ	50	25	IPARI TERÜLET
	15,0	20000	80	

ÜDÜLŐTERÜLETEK

Üh-1	SZ	20	60	HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
	4,5	550	14	
Üh-2	Sz	20	60	HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
	5,5	500	16	

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

K-Sá	SZ	15	70	SPECIÁLIS ÁLLATTARTÓ LÉTESÍTMÉNYEK TERÜLETE
	7,5	10000	70	
K-Sp	SZ	30	60	SPORTKÖZPONT TERÜLETE
	6,0	30000	100	
K-Rá	SZ	10	80	RÁDIÓÁLLOMÁS TERÜLETE
	6,0	6000	90	
K-Mü	SZ	30	40	MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
	6,0	3000	50	
K-Kö	K**	40	K***	KÖZMŰTERÜLET
	K***	K***	K***	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
ZÖLDTERÜLET

Zkp	SZ	2	70	KÖZPARK TERÜLETE
	4,5	6000	30	
Zkk	SZ	3	60	KÖZKERT TERÜLETE
	4,5	1000	15	

ERDŐTERÜLETEK

Ev	-	0	60	VÉDELMI ERDŐTERÜLET
	-	50000	100	
Eg	-	0	70	GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET
	-	10000	70	

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Má	SZ	1	70	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	4,5	20000	50	
Mf-1	SZ	3	70	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	7,5	3000	16	
Mf-2	SZ	3	60	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	7,5	5000	50	
Mf-3	SZ	3	60	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	7,5	7000	60	
Mf-4	SZ	3	60	FARMGAZDASÁGI TERÜLET
	5,5	20000	60	
Mko	SZ	1	80	VÉDENDŐ TÁJHASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	4,5	50000	100	
Mk-1	SZ	3	70	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	4,5	1500	16	
Mk-2	SZ	3	70	ÖREGHEGYI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	4,5	1000	18	
Mk-3	K***	K****	K****	PINCESOROK MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETE
	3,0	K****	K****	

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

V	SZ	2	70	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	5,5	10000	70	
Tk	K*	0	-	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET
	-	10000	70	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Kb-T	SZ	2	90	TIMETŐ TERÜLETE
	5,5	7000	80	
Kb-Á	SZ	5	80	ÁLLATTARTÓ LÉTESÍTMÉNYEK TERÜLETE
	5,5	5000	50	
Kb-R	SZ	2	80	REKREÁCIÓS CÉLÚ TERÜLET
	4,5	6000	60	
Kb-SpT	SZ	2	80	TECHNIKAI SPORTTEVÉKENYSÉG TERÜLETE
	12,0	20000	200	
Kb-BK	O	5(20**)	20(0**)	A KÖFÉLTŐ BEJÁRATAINAK ÉS AZ AZOKHOZ KAPCSOLODÓ PINCEKNEK A TERÜLETE
	6,5	3000	40	
Kb-Kt	SZ	5	20	BURKOLT VAGY FÁSÍTOTT KÖZTÉR TERÜLETE
	4,5	2000	12	

** TEREFSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS ESETÉN A HÉSZ ELŐÍRÁSA SZERINT

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

KÖu-1	GYORSFORGALMI ÚT TERÜLETE
KÖu-2	ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE
KÖu-3	ORSZÁGOS MELLÉKÚT/TELEPÜLÉSI FŐÚT TERÜLETE
KÖu-4	TELEPÜLÉSI GYÜJTŐÚT TERÜLETE
KÖu-5	LAKÓÚT TERÜLETE
KÖu-6	IPARI ÉS MEZŐGAZDASÁGI KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE
KÖu-7	VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT, ÖNÁLLÓ KERÉKPÁRÚT, GYALOGÚT TERÜLETE
KÖk	VASÚT TERÜLETE

* KIVÉTELES ESETBEN A HÉSZ ELŐÍRÁSA SZERINT

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI JELEK

	FÖLDRÉSZLET HATÁR
	ELŐZETES FÖLDRÉSZLET HATÁR
	ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	GEODÉZIAILAG BEMÉRT ÉPÜLET
	INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYRAJZI SZÁM
	ELŐZETES HELYRAJZI SZÁM
	HÁZSZÁM
	RÉTIGVONAL
	ÚTBURKOLAT
	ALRÉSZLET HATÁR

HATÁROK

	KÖZGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET HATÁRA
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA

A SZABÁLYOZÁSI ALAPELMEI

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

A SZABÁLYOZÁSI MÁSODLAGOS ELEMEI

	JAVASOLT TELEKHATÁR
	KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
	JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL
	BELTERÜLETI HATÁR JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JELE
	ÉPÍTÉSI HELY JELE ÉS MÉRETEZÉSE

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	JELENTŐS FELSZÍNI PARKOLÓ HATÁRA ÉS FÉRŐHELYSZÁMA
	KIALAKÍTHATÓ SZINT ALATTI GÉPJÁRMŰTÁROLÓ
	JAVASOLT KÖZTERÜLETI FÁSÍTÁS
	KIALAKULT KÖZTERÜLET

	KÖZTERÜLET KIALAKÍTÁSÁHOZ IGÉNYBE VETT TERÜLET
	GYALOGÚT
	KERÉKPÁRÚT
	GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS VEGYESHASZNÁLATÚ ÚT
	KÖTŐTPÁLYÁS TÖMEGKÖZLEKEDÉS NYOMVONALA (VASÚTI VÁGÁNY)
	KILÁTÁSVEDELEM
	MINDENKORI TELEKHA-TÁRHOZ VISZONYÍTOTT ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERÍT IRÁNYADÓ MÉRETE, BEÉPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET
	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS HATÁRA

	ZAJVÉDŐ FAL
	KIALAKÍTHATÓ RENDELTE-TETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA
	KIALAKÍTHATÓ TELEKSZÁM
	ÜTTENGELY
	NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET/SÁV
	VÉDŐERDŐSÁV MÉRETE

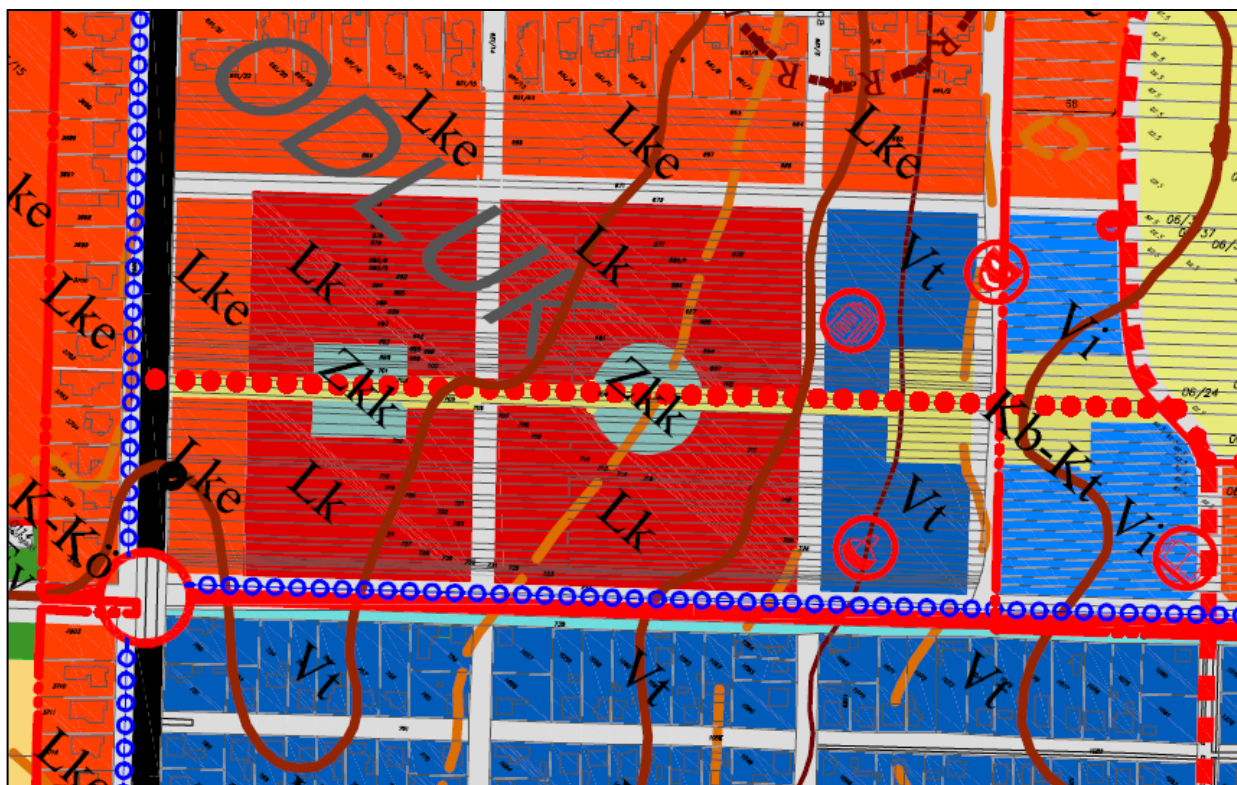
EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

	BELVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
	ÁSVÁNYI NYERSANYAG TEKINTETÉBEN MEGKUTATOTT TERÜLET HATÁRA
	FELSZÍNI VÍZ PARTI SÁVJA
	FELSZÍNI VÍZ VÉDONALA
	VÉDŐTÁVOL-SÁG, VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV HATÁRA
	RÁDIOÁLLOMÁS (HÍRKÖZLÉSI VEVŐÁLLOMÁS) VÉDŐVEGYESZÉNEK HATÁRA

15. MELLÉKLETEK

- 1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata az Odlúk területéről és a terv jelmagyarázatának vonatkozó részletei**
- 3. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T5 jelű tervlapjának kivágata az Odlúk területéről**
- 3. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról**
- 4. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat**
- 5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye**
- 6. számú melléklet: A 2020. ... megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve**
- 7. számú melléklet: Az államigazgatási szervek állásfoglalásai**

1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata az Odlúk területéről és a terv jelmagyarázatának vonatkozó részletei



TERÜLETELFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JEJÖLÉSE

MEGLÉVŐ TERVEZETT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK LAKÓTERÜLET

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Lk	Lk	LAKÓTERÜLET
Lke	Lke	KISVÁROSOS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 1,5 M2/M2
Lf		KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 0,6 M2/M2
Vt	Vt	FALUSIAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 0,5 M2/M2
	Vi	VEGYES TERÜLET
		TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,4 M2/M2
		INTÉZMÉNY TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,4 M2/M2

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
Kök		KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
		KÖTÖTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

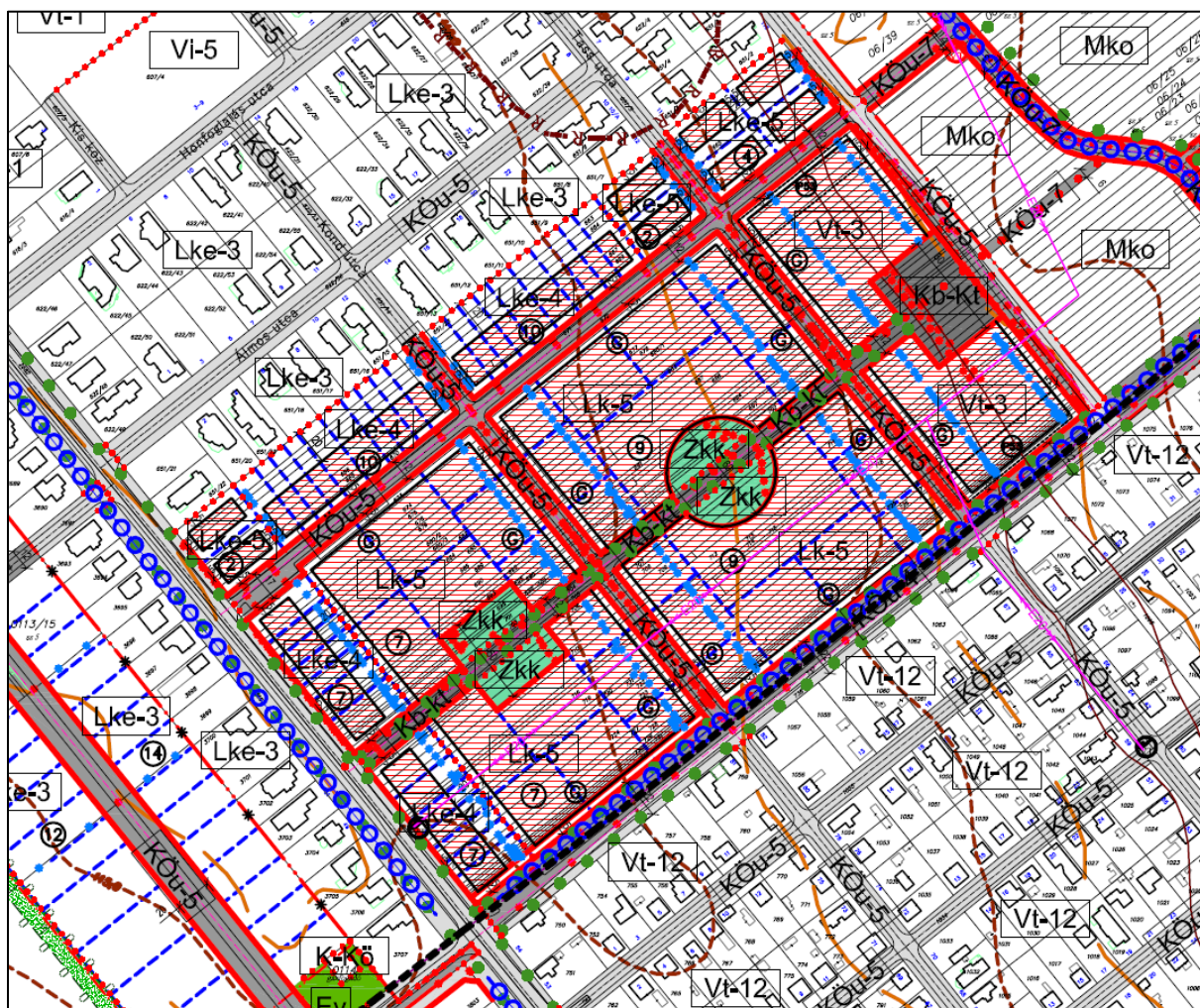
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Kb-Kt BURKOLT VAGY FÁSÍTOTT KÖZTÉR TERÜLETE

Zkk	KÖZKERT TERÜLETE
Zkp	KÖZPARK TERÜLETE
	KÖTÖTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS
	VASÚT
	SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS
	TÁVLATBAN TERVEZETT NAGYSEBESSÉGŰ VASÚT
	TÖMEGKÖZLEKEDÉS
	VASÚTÁLLOMÁS
	AUTÓBUSZÁLLOMÁS, (AUTÓBUSZ FORDULÓ)
	PARKOLÓHELYEK
	JELENTŐSEBB KÖZHASZNÁLTATÓ PARKOLÓHELY (SZEMÉLYGÉPKOCSI)
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT (TELEPÜLÉSI FŐÚT)
	HELYI GYŰJTŐÚT
	KISZOLGÁLÓ ÚT
	VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
	KERÉKPÁRÚT
	GYALOG- ÉS KERÉKPÁRÚT
	GYALOGÚT



2. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T5 jelű tervlapjának kivágata az Odlúk területéről



3. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról



KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

KIVONAT

Készült: Tárnok Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 2020. június 25-én (csütörtökön) 17.00 órai kezdettel a Polgármesteri Hivatal termében (Tárnok, Dózsa Gy. út 150.) megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

(Jelen van 7 képviselő)

Településrendezési eszközök módosítása

Előterjesztő: dr. Lukács László polgármester

47/2020. (VI.25.) számú Önkormányzati Határozat

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) egyetért a Szív utca - Géza utca - Hazatérők útja – vasút állomás melletti parkoló által határolt területre, továbbá az Odlúk Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával.
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a "Tárnok Nagyközség településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárásban történő részleges módosítása a Sportpark megvalósítása érdekében a Szív utca - Géza utca - Hazatérők útja – vasút állomás melletti parkoló, továbbá az Odlúk területen kialakítandó település központ megvalósítása érdekében a Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt területen " című tervdokumentáció kidolgozását;
- 3.) nyilatkozik arról, hogy a Tárnok közigazgatási területére eső Szív utca - Géza utca - Hazatérők útja – vasút állomás melletti parkoló által határolt területet a sportpark megvalósítása érdekében, valamint a Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt területet település központ kialakítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja és a beruházás megvalósítható.
- 4.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a terv partnerségi egyeztetését folytassa le, és kezdeményezze tárgyalásos eljárás lefolytatását az állami főépítési feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál, valamint a végrehajtáshoz szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Határozat végrehajtását végzi: Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Műszaki referens

A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Műszaki Referens

(7 igen szavazattal)

Kmf.

dr. Lukács László sk.
Polgármester

dr. Jenei-Kiss Gergely sk.
jegyző

A kiadmány hitelesít:

Pajter-Szivák Zsuzsa

Testületi előadó

2020-06-29

EREDETIVEL MEGEGYEZŐ 2020.06.02
HITELES MÁSOLAT

Germánia János

4. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat

FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

Tárgy: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyalásos eljárással

1. Előzmények:

Tárnok nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 47/2020. (VI.25.) számú határozatával döntött a nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének módosításáról a Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt odlúki területén település központ megvalósítása érdekében.

A Képviselő-testület a fent említett határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területet, ezért a településrendezési eszközök részleges módosítása tárgyalásos eljárással történik.

2. Településrendezési feladat:

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása a Fő utca – Vereckei utca – Dózsa György út – Álmos utca által határolt területre vonatkozóan.

3. A tervi tartalom meghatározása:

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése során 2014-ben egy nagyon részletes Megalapozó vizsgálat került kidolgozásra, amelyre jelen terv-módosítás támaszkodik, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítások lokális jellegéhez szükséges mértékben.

A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő:

- Jóváhagyandó munkarészek
 - a TSZT jóváhagyásáról szóló határozat tervezetének szakmai javaslata
 - a HÉSZ önkormányzati rendelet-tervezetének szakmai javaslata
 - a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv vonatkozó részletének módosítása
- Alátámasztó munkarészek
 - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet teljes településrendezési terv készítéséhez szükséges alátámasztó munkarészek helyett a tervezési feladat jellegének megfelelő tartalommal szükséges a településrendezési változások bemutatása, az alátámasztó munkarészek kidolgozása a tervezési területek szűk környezete vonatkozásában. A hatályban lévő településrendezési eszközök Megalapozó vizsgálata és Alátámasztó javaslata a továbbiakban is felhasználható.

Budapest, 2020. augusztus 10.



Pátrovits Zsolt
főépítész

5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

6. számú melléklet: A 2020. ...-án megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve

7. számú melléklet: Az államigazgatási szervek állásfoglalásai