

TARJÁN

2562 hrsz. ingatlan jogegyenlőségének biztosítása,

Településtervezői szakmai összefoglaló

TARJÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA



FŐÉPÍTÉSZ:

Orcsik Szabolcs



TERVEZŐ:

empersend studio Kft.

www.empersend.hu

studio@empersend.hu

2517 Kesztlőc, Bányász utca 4.

+36 30 530 3274

TERVEZŐK

Felelős tervező

Szűcs András

TT/1 01-6388

Tervezők

Szűcs András

TT/1 01-6388

Leel-Össy Zsolt

– okl. településmérnök

Sike Bonifác Benedek

– okl. településmérnök

2025. augusztus

ELJÁRÁSREND

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki.

(1a) Az (1) bekezdés a) pont szerinti magasabb jogszabállyal való összhang megteremtésének minősül, ha a településképi rendelet változatlan tartalommal kerül beemelésre a rendezési tervbe. Ilyen esetben nincs szükség megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésére, és e módosítást az önkormányzati főépítész is előkészítheti.

(2) A rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

*a) a véleményezési szakaszban **csak a partner ad véleményt** külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül,*

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 64. § (1) bekezdésében meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha

ca) az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy

cb) záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 napon – belül adja ki.

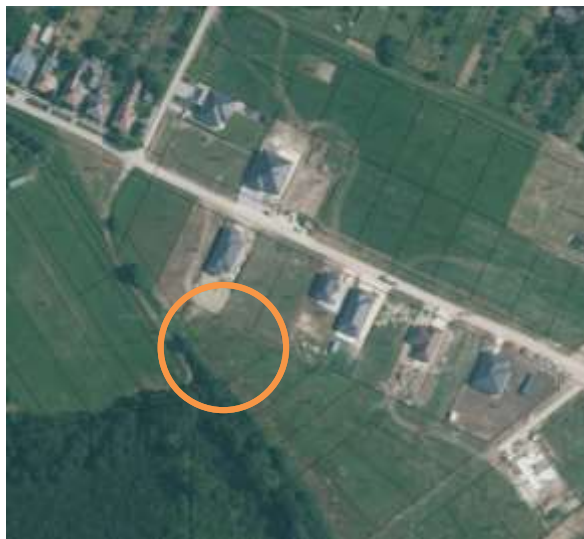
ÖSSZEFOGLAÓ

A **22/2024. (III. 27.)** számú önk. határozattal Tarján község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési terv módosításairól határozott. A jelen módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján rövid eljárásban kerül lefolytatásra. A módosítással az empersend studio kft-t bízták meg (vezető tervező: Szűcs András TT/1 01-6388).



2025.04.10 E-KÖZMŰ:

OpenStreetMap



Ortofoto 2023

A telek **megfelel az övezet minden előírásának**, azonban morfológiai adottságai miatt **jelentősen kisebb a beépíthetősége**, mivel **kisebb az építési hely** a hasonló övezetben és telektömbben lévő telkekhez képest.

A javaslat által **nem történik területfelhasználási/övezeti változás vagy telekosztás, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**. A cél a morfológiai adottságok által kialakult hátrányos helyzet feloldása.

A jogegyenlőség biztosítása érdekében javasolt, hogy az **Lke-3** övezetben a hátsókert mérete min. 6 m legyen a 40 m-nél kisebb telekhosszúság esetén, és min. 20 m legyen a 40 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén.

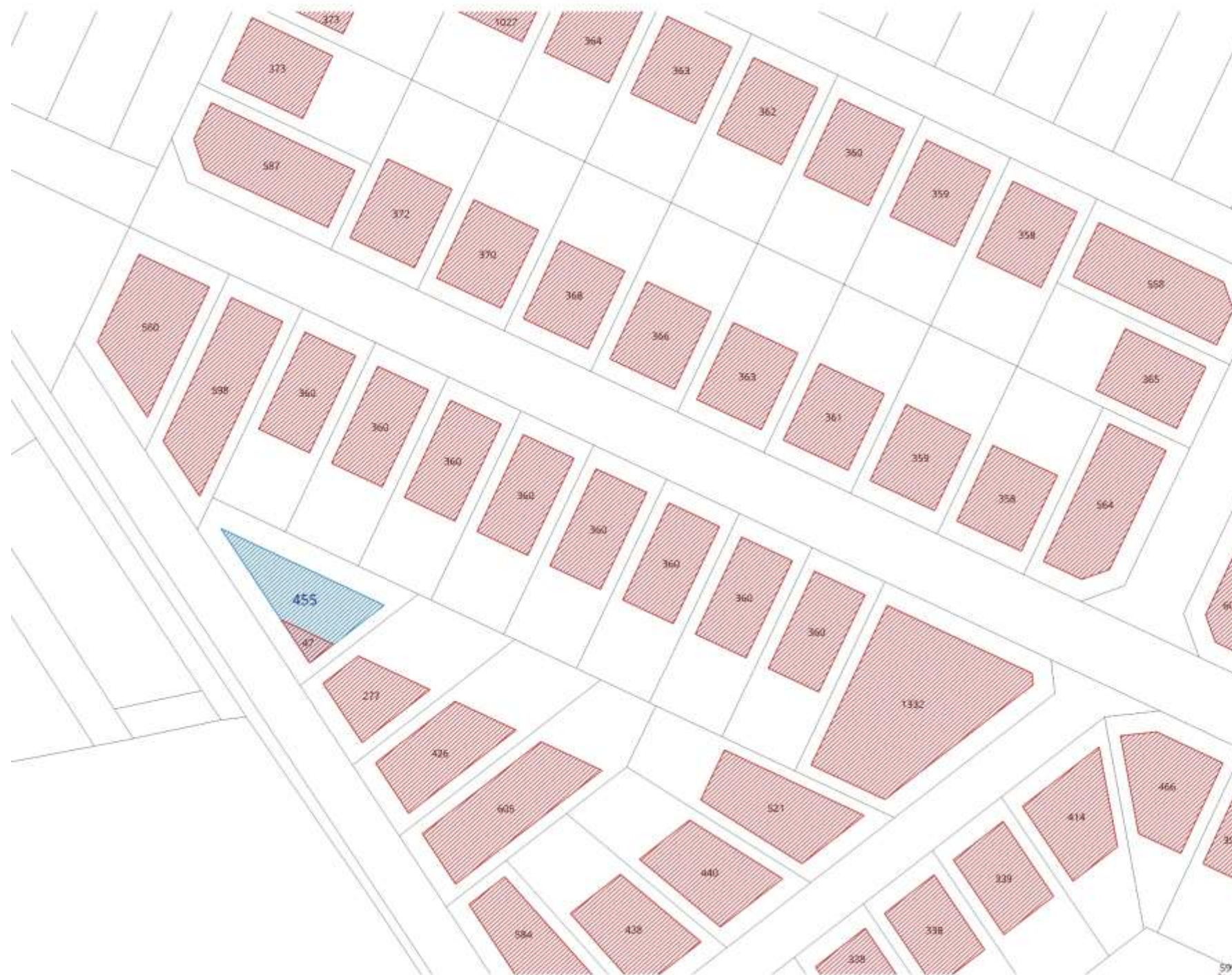
Az egyeztetési eljárás típusa szerint **rövid eljárás**, mivel 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet **69.§-a szerint**:

*d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az **építési helyet** meghatározó előírás módosítása.*

Az 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60.§-a alapján tisztelettel kérnénk az Államigazgatási Szerveket, hogy nyilatkozzanak a környezeti értékelés szükségességéről!

VIZSGÁLAT A MÓDÓSÍTÁS HATÁSÁRÓL

1.



2.



Jelmagyarázat:

Telekhatár

Jelenlegi építési hely

Módosítás általi építési hely

Átlag telekméret: 592 m²

Medián telekméret: 424 m²

Projekt:

Tarján Község Lke-3 övezet módosítása

Feladat tervező:
Szűcs András TT/1 01-6388.

Tervezők:
Sike Bonifác Benedek

0 5 10 15 20m



Méretarány: 1 : 1000

Dátum: 2025

Tervjel: **MOD 1**

Jelenlegi és módosított építési helyek

Generál Tervező:



empersend studio Kft.
+36 30 530 2374
2074 Kertőke, Bányász utca 4.
www.empersend.hu

Készült az állami alapadatok felhasználásával

A fenti ábrán látható, hogy a módosítás két helyen érinti a szabályozási tervlapon Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt telkeket. A 2562 (1. ábra) és 908/22 (2. ábra) hrsz-ok alatti telkek jelenlegi építési helye pirossal látható, a módosítás során létrejövő állapot kékkel. A 2562 hrsz. esetén 47 m^2 -ről 455 m^2 -re, 908/22 hrsz. esetén 104 m^2 -ről 524 m^2 -re emelkedik az építési hely mérete. Az övezetben található telkek átlag építési hely mérete 542 m^2 , mediánja 424 m^2 , így a változással az övezetben lévő más telkekhez képest nem jönne létre aránytalan előny, de a jogegyenlőség biztosításának célja teljesül.

A településen található további Lke-3 jelű építési övezetekbe sorolt területeken még nem zajlott le a telekosztás, így ezeken a területeken a módosítás nem okoz érdemi változást.

MELLÉKLETEK

1. A jogszabályban előírt és környezeti értékelés szükségességéről megkérdezett államigazgatási szervek közül egyedül az alábbi vélemény érkezett:



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Klinger Tamás
Polgármester részére

Tarján Község Polgármestere
Tarján
Rákóczi u. 39.
2831

Iktatószám: KE/041/02440-2/2025
Tárgy: Tarján község településrendezési
eszközeinek módosítása –
véleménykérés környezeti vizsgálat
szükségességéről
Ügyintéző: Ferenczy Judit
Telefonszám: +36 (34) 795-888

Tisztelt Polgármester Úr!

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály (a továbbiakban: Osztály) nevében eljárva a TPH/525-8/2025. iktatószámon érkezett megkeresésével kapcsolatban a következő **véleményt** adom:

A tervezett módosítás.

A Tarján 2562 hrsz.-ú telek megfelel az övezet minden előírásának, azonban morfológia adottságai miatt jelentősen kisebb a beépíthetősége, mivel kisebb az építési hely a hasonló övezetben és telektömbben lévő telkekhez képest.

A javaslat által nem történne területfelhasználási változás, vagy telekosztás. A cél a morfológiai adottságok által kialakult hátrányos helyzet feloldása.

A jogegyenlőség biztosítása érdekében javasolt, hogy az Lke-3 övezetben a hátsókert mérete min. 6 m legyen a 40 m-nél kisebb telekhosszúság esetén, és min. 20 m legyen a 40 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén.

A beérkezett dokumentumok vizsgálata alapján:

- A módosítással érintett ingatlan nem része országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózathoz, azonban a terület Ny-i oldala részét képezi az „ökológiai hálózat”- ökológiai folyosójának. A módosítással érintett terület nem része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelettel kihirdetett „tájképvédelmi terület” (a továbbiakban: „tájképvédelmi terület”) övezetének.

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdés értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, mely helyi szinten kis terület használatát határozza meg a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály KRID azonosító: 746202396
H-2800 Tatabánya, Fő tér 4. sz.; tel: (34) 795-888;
E-mail: kornyeztvedelem@komarom.gov.hu - Honlap: <https://komaromhivatalok.hu>

A fentiek alapján környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Az Osztály az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.

Általánosságban a földtani közeg védelme, levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból a módosítás tartalmát az Osztály tudomásul veszi azzal, hogy további feltételeket a fenti módosításokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárások során közöl.

A fejlesztések során a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni.

A véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. §, valamint 11. melléklete alapján, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. §-a, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja és a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja szerinti eljárás keretében, mint megjelölt véleményező adtam ki.

Tatabánya, elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Jelena Viktória Ildikó
osztályvezető

Címzettek:

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| 1. Tarján Község Polgármestere | HK 244841112 |
| 2. irattár | |

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.