



TINNYE KÖZSÉG

Településrendezési terve

Településszerkezeti terv
Szabályozási tervek és helyi építési szabályzat

Jóváhagyás utáni, végleges tervdokumentáció

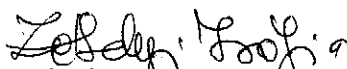


2000. június hó

TINNYE KÖZSÉG
Településrendezési terve
Településszerkezeti terv
Szabályozási tervek és helyi építési szabályzat

Törzsszám: P.20/98

Felelős tervezők:


ZÉTÉNY ZSÓFIA s.k.

okl. építészmérnök

területrendezési vezető tervező

Építész Kamarai tagnyilvántartási szám: 01-2407

HORVÁTH GERGELY s.k. 

okl. építészmérnök

területrendezési vezető tervező

Építész Kamarai tagnyilvántartási szám: 01-1120

Közlekedéstervező:


HECKENAST JUDIT s.k.

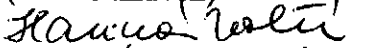
okl. közlekedésmérnök

Közműellátás:


BIRO ATTILA s.k.

okl. vízepítőmérnök

(vízi közművek)


HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k.

okl. gépészmérnök

okl. városépítési szakmérnök

(energia közművek)

Zöldfelületek, környezet-
védelem:


AUER JOLÁN s.k.

okl. táj- és kertépítészmérnök

JACZENKÓ JUDIT s.k.

okl. tájépítész mérnök

(TÁJOLÓ-TERV Bt.)

Ügyvezető:


HORVÁTH GERGELY s.k.
PLANNER-T
Kft.

Budapest, 2000. június hó

TARTALOMJEGYZÉK
TINNYE KÖZSÉG
Településrendezési terve tervdokumentációhoz

Jóváhagyandó munkarészek

- T-1 Belterületi településszerkezeti terv
- T-2 Központi belterület szabályozási terve
- T-3 Mediterrán-völgy szabályozási terve
- T-4 Maklári-tanya környékének szabályozási terve
- T-5 Külterületi településszerkezeti terv
- T-6 Külterületi szabályozási terv

Helyi építési szabályzat rendelete
Településszerkezeti terv műleírásai

Alátámasztó munkarészek

- T-7 Belterületi adottságok vizsgálata
- T-8 Belterületi szerkezeti adottságok vizsgálata
- T-9 Külterületi tájhasználati és környezeti állapot vizsgálata
- T-10 Vízi közművek fejlesztési javaslata, központi belterület
- T-11 Energiaközművek fejlesztési javaslata, központi
belterület
- T-12 Vízi közművek fejlesztési javaslata
- T-13 Energiaközművek fejlesztési javaslata

Alátámasztó műleírások

Planner-T Kft

Budapest, 2000. június hó

Tinnye Község Önkormányzatának
2000. évi 3. sz. rendelete
Tinnye Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Tinnye Község Képelő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. §-a és az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bek. a) pontjában biztosított jogkörében, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével megalkotja a következő helyi építési szabályzatot és szabályozási terveket (továbbiakban: rendelet) az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, és annak alkalmazását elrendeli.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet hatálya

- (1) A jelen rendelet hatálya Tinnye Község igazgatási területére (központi és egyéb belterületére, valamint külterületére) terjed ki. A helyi építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, valamint az egyes telkekhez kapcsolódó sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket előírásokat fogalmazza meg.
- (2) A település közigazgatási területén területet felhasználni, földrészletet kialakítani, építmények (létesítmények) elhelyezésére építési telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani és beépíteni, meglévő építményt vagy épületet felújítani, átalakítani, korszerűsíteni út- és egyéb közlekedési, továbbá közműhálózatot és általában bármilyen építményt (létesítményt) tervezni, kivitelezni és elhelyezni, valamint e célra hatósági engedélyt adni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (továbbiakban: OTEK), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, valamint a jelen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) előírásainak megfelelően szabad.
- (3) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amely alól az első fokú építési hatóság csak azon a területen és abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol, és amely tárgyban, arra a rendelet feljogosítja.

2. §

A rendelet alkalmazása

- (1) A rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) A helyi építési szabályzat az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló

46/1997.(XII.29.)KTM rendelet 9.§-ban meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

- (3) Az építésügyi hatóság az építési engedélykérelmek elbírálása során vizsgálja azokat a szempontokat, melyeket számára a 46/1997.(XII.29.)KTM rendelet kötelezően meghatároz.
- (4) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és/vagy építési övezete a szabályozási terveknek megfelelően megváltozik, telekalakítás és építés csak a megváltozott előírások szerint engedélyezhető.
- (5) Építési ill. telekalakítási engedély a (4) bekezdéstől eltérően csak akkor adható,
 - ha az építés ill. telekalakítás élet-, egészség-, vagyon- vagy közbiztonság miatt szükséges,
 - ha a terv szerinti területfelhasználás megvalósulását a kérelmezett állapot nem akadályozza, nem teszi költségesebbé, ill. ha az építető vállalja a kártalanítás nélküli bontást, egyéb létesítmény is építhető, de a kártalanítás nélküli bontási kötelezettséget az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (6) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (pl. területelőkészítés, közművesítés) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- (7) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről vagy erre a célra kialakított, önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról, gépjárművel megközelíthető.
- (8) A beépítésre szánt területeken elhelyezendő építmények és önálló rendeltetési egységek, területek használatához az OTÉK 42.§-ban meghatározott kapacitású járműtárolót, várakozó helyet és a szükséges rakodóhelyet biztosítani kell.

3. §

Szabályozási elemek

- (1) A *belterületi szabályozási tervlapokon* kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

Kötelező szabályozási elemek:

- szabályozási vonal,
- építési vonal,
- építési hely határa,
- területegység határa, jele és előírása (max. szintterület-sűrűség),
- építési övezet határa,
- építési övezetre vonatkozó beírások,
- belterületi határ
- beépítésre szánt/nem szánt területek határa,
- továbbtervezést igénylő területek határa,
- védőtávolságok határa,
- beültetési kötelezettségű területek határa.

Irányadó szabályozási elemek:

- telekhatárok,
 - intézményekre, zöldterületekre vonatkozó beírások,
 - közlekedési létesítmények helye és nagyságrendje (pl. parkoló).
- a) A kötelező szabályozási elemeket a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv és jelen önkormányzati rendelet módosításával változtathatók.
- b) Az irányadó szabályozási elemeket a továbbtervezés, ill. intézkedések során javaslatként kell figyelembe venni, helyük szabályozási terv, kitűzési vagy megosztási vázrajz alapján pontosítható.
- c) A szabályozási tervben jelölt telekhatárokat a kitűzési tervek készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni, azokat a továbbtervezés előírásaival az Önkormányzat építésügyi hatósága pontosítja. A szabályozási terveken jelölt építési határvonalak a meglévő és a javasolt telekhatárok mentén kerültek ábrázolásra, a telekhatárok megváltozásával együtt az építési helyek értelemszerűen módosulnak.
- (2) A *külterületi szabályozási terv* kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeket, ill. övezeteket határolják le, illetve az azokra vonatkozó építési előírásokat jelölik.
- Az irányadó szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeken, övezeteken belüli egyéb javaslatokra (pl. javasolt tájfértés) vonatkoznak.
- a) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.
- b) Az irányadó szabályozási elemek pontosítása részletesebb tartalmú tervek (pl.: erdő és mezőgazdasági üzemtervek, rekultivációs tervek) alapján történhet.
- c) A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:
- a szabályozási vonalakat,
 - a területfelhasználási egységek határát,
 - a területfelhasználási egységeken belüli övezetek határát,
 - a területfelhasználási egység, ill. övezet jelét,
 - a területfelhasználási egységekben, ill. övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
 - a területfelhasználási egységekben, ill. övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
 - a belterületbővítés határát.
- d) A (c) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv és jelen önkormányzati rendelet módosításával változtathatók, ill. szüntethetők meg.

- e) A (c) bekezdésben fel nem sorolt szabályozási elemeket irányadónak kell tekinteni.
- (3) A továbbtervezést igénylő területek, területrészek határát a szabályozási tervlapon a " készítendő szabályozási terv határa" jelzésű vonal tünteti fel.

4. §

A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.
- (2) A beépítésre szánt területek *általában* a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig *általában* a település külterületéhez tartoznak.
- (3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (övezetekre) tagozódik:
 - a) kertvárosias lakóterület (megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség:0,4),
 - b) falusias lakóterület (megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség:0,5),
 - c) településközpont vegyes terület (megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség:1,5),
 - d) központi vegyes terület (megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség:0,6),
 - e) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség:1,0),
 - f) hétvégi házas üdülőterület (megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség:0,2),
 - g) különleges terület (megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség:0,2).
- (4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
 - a) közlekedési és közműterület,
 - b) zöldterület,
 - c) erdőterület,
 - d) mezőgazdasági rendeltetésű terület,
 - e) egyéb rendeltetésű terület.

5. §

A belterületi határ módosítása

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a szabályozási tervek alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- (2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg, ill. a továbbtervezés során kell meghatározni. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható.
- (3) Belterületbe vonandó területek (a szabályozási tervek szerinti lehatárolással):

- Az elkészült szabályozási terv szerinti kialakítás és övezeti besorolással:
- a Mediterrán-völgy területe, kertvárosias lakóterületként (021/34 - 131 hrsz.közötti telkek),
 - a Maklári tanya környéke lakó-, zöld- és központi vegyes területként (08/1, 08/3, 08/4, 08/5, 08/8, 08/9, hrsz legelők és a 08/2, 08/6, 08/7 hrsz. földutak).
- (4) Belterületbe vonandó területek készítendő szabályozási tervek és övezeti előírások elkészítése szerint és azok jóváhagyása után:
- a Kossuth Lajos utca vége északi oldalán jelölt terület (030/1, 021/14, 021/15 hrsz. jelölt része) lakóterületként,
 - az 1104 sz. út menti, a belterülethez délről csatlakozó meglévő és tervezett iparterület (065/2, 065/3, 065/5 hrsz.),
 - a Jászfalusi út melletti, a külterületi szabályozási terven lehatárolt területek, lakóterületként (010/1-19, 02/7-24, 071 és a 021/1 hrsz terv szerinti része),
 - az Ady E. utca végén jelölt területek lakóterületként (086/43, 086/45, 086/46, 086/47, 086/48, 086/49 hrsz).

II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

6. §

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlapok tüntetik fel. A település központi belterületének lakóterületei a 0,5 legnagyobb szintterület-sűrűségű falusias lakóterület övezetbe, a Mediterrán-völgy új lakóterülete a 0,4 legnagyobb szintterület-sűrűségű kertvárosias lakóterületbe soroltak.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterület telkein a legfeljebb 2 lakásos lakóépületen kívül a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kisüzemi termelő és tároló épületek is elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben kell elhelyezni.
- (3) A lakóterületeken belül csak a jelen rendeletben előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kisüzemi, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.
- (4) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en belül állattartás nem engedélyezhető.
- (5) 14 m-nél kisebb szélességű lakótelek kialakítása újonnan nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkeken lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető, ha az épületek legalább III. tűzállóságúfokozatúak, az egymást átfedő oldalhomlokzatok magassága legfeljebb 5m , az oldalhatáron álló épület oldalhomlokzatán csak közlekedő, tisztálkodó, illemhely vagy élelmiszertároló helyiség legalább 1,80m

mellvédmagasságú, helyiségenként legfeljebb 1 db 60x60 cm méretű szellőzőablak van, valamint az oldalhatáron, a pinceszinten nyílászáró nincs.

- (6) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, a szabályozási tervlapon feltüntetett (irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni. Oldal- és hátsóketre vonatkozóan az OTEK 35. és 36.§-ait kell alkalmazni, a rendelet egyéb előírásait is figyelembe véve.
- (7) A kialakult lakóterületeken az új és az átépülő lakóházak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 lakóházat feltüntető, legalább 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Az épület homlokzatmagasságánál a szomszédos 3-3 lakóház homlokzatmagasságainak átlaga az irányadó. Az új lakóépületek magastetős kialakítással építendőek, az épületek fedésére hullámpala, műanyag hullámlemez és bádoglemez nem alkalmazható.
- (8) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,80 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.
- (9) Lakóterületeken a beépítés feltétele a részleges közművesítettség, a vezetékes szennyvízhálózat megépítéséig zárt szennyvíztároló is létesíthető, de a szennyvízhálózat megépülése után arra rá kell kötni.
- (10) Terepszint alatti építmény építhető, de az utcai homlokzaton külső lejárat nem létesíthető.
- (11) Épületek mellett a legnagyobb feltöltés és bevágás maximum 1,50m lehet.

7. §

Falusias lakóterületek építési övezetei

- (1) A falusias lakóterületeken legfeljebb kétlakásos lakóépület, mező- és erdőgazdasági építmények, a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el. A területen elhelyezhető továbbá szálláshelyszolgáltató épület, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, valamint sportépítmény és üzemanyagtöltő is.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteink legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
FL-O/2000	2000	14	30	40	O	5,5
FL-O/720	720	14	30	40	O	5,5
FL-SZ/600	600	20	30	40	SZ	5,5
FL-SZ/720	720	18	30	40	SZ	5,5

SZ: szabadonálló, O:oldalhatáron álló beépítési mód

- (3) A kialakult lakóterületeken a beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható). Az oldalkertek és hátsókert minimális méretei az OTÉK 35. és 36.§-ai szerintiek lehetnek.
- (4) Az újonnan kialakítandó telkek mérete legalább 720m² legyen, vagy a szabályozási terv szerint javasolt telekalakításokkal, telekegyesítésekkel kialakított telkek is beépíthetők.
- (5) A kialakítandó lakótömböknél a beépítés mélysége nem haladhatja meg az utcai telekhatártól mért 30m-t. Az előkertek mélysége legalább 5m legyen. Az oldalkertek és hátsókert minimális méretei az OTÉK 35. és 36.§-ai szerintiek lehetnek.
- (6) Az övezetekben nyúlványos (nyeles) telek kialakítása csak akkor engedélyezhető, ha az adott szakaszon a szabályozási terv nem ír elő közterületi kialakítást.

8. §

Kertvárosias lakóterület építési övezete

- (1) A kertvárosias lakóterületen legfeljebb kétlakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egészségügyi és szociális épület, valamint a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény és sportépítmény helyezhető el.
- (2) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
KEL-SZ/1500	1500	25	15	60	SZ	6,0
KEL-SZ/2000	2000	30	15	60	SZ	6,0

SZ: szabadonálló beépítési mód

- (3) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (4) Az előkert mérete a szabályozási terv szerinti legyen, az egyes utcaszakaszokra megállapított 5 ill. 10m. Az oldalkertek legalább 5m, a hátsókert legalább 10m méretűek legyenek.
- (5) A tervezett funkciókat egy épület-tömegben (építési egységben) kell elhelyezni, különálló melléképület (garázs, műhely, stb.) nem építhető. Az épületek engedélyezési tervéhez a szükséges támfalak, kerítések terveit, továbbá a tereprendezésre vonatkozó tervet is el kell készíttetni. A lakóépületek földszintjén maximum 50 m²-es kereskedelmi, szolgáltató-egység létesítése engedélyezhető a szakhatósági előírások betartásával.

- (6) Amennyiben a domborzati viszonyok indokoltá teszik, és igény van rá, az övezetben az utcavonalon terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve, gépkocsi tároló építhető. A lakó és egyéb épületet ekkor is csak az utcaszakaszon megállapított utcavonaltól való távolság megtartásával lehet elhelyezni.

9. §

Településközpont vegyes terület

- (1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el. A területen az OTEK 31.§(2) bekezdésének figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény is.
- (2) A terület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
TKV-O(Z)/720	720	14	40	20	O(Z)	6,0

O(Z):oldalhatáron álló vagy zártosú beépítési mód

- (3) Az övezetben újonnan kialakítandó telkek minimális telekterület 720 m². Telekalakítás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása csak a szabályozási terv szerinti telekegyesítések betartása esetén engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű telkeken lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető ha az épületek legalább III. tűzállóságúfokozatúak, az egymást átfedő oldalhomlokzatok magassága legfeljebb 5m, az oldalhatáron álló épület oldalhomlokzatán csak közlekedő, tisztálkodó, illemhely vagy élelmiszertároló helyiség legalább 1,80m mellvédmagasságú, helyiségenként legfeljebb 1 db 60x60 cm méretű szellőzőablak van, valamint az oldalhatáron, a pincszinten nyílászáró nincs.
- (4) Az övezet telkeinek legfeljebb 40%-át lehet beépíteni (kivéve az alapfokú oktatási intézmények - óvoda, iskola - telkét, melyeknél 25%-át). A telkek legalább 20%-át (kivéve az alapfokú oktatási intézmények - óvoda, iskola - telkét, melyeknél 50%-át) zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntetve, legalább 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni.
- (6) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,80 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.

- (7) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.
- (8) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (9) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, a szabályozási tervlapon feltüntetett építési határvonalak figyelembe vételével kell meghatározni. Az oldalkeretk megállapításakor az OTÉK 35. és 36.§-ait kell figyelembe venni. A hátsókert mérete legalább 10m legyen.
- (10) A beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak házikertként hasznosítható).
- (11) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en belül állattartás nem engedélyezhető.

10. §

Központi vegyes terület

- (1) A központi vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, valamint egyéb szórakoztató, kulturális épület, egészségügyi, szociális épület és sportépítmény helyezhető el. Az egyéb rendeltetésű épületen belül elhelyezhető a tulajdonos vagy a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (2) A központi vegyes terület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
KV-SZ/T	T	T	25	60	SZ	7,5

SZ: szabadon álló beépítési mód, T: a szabályozási terv szerinti kialakítás kötelező

- (3) Az építési hely határvonalánál a szabályozási tervlapon jelölt távolságokat kell betartani. Az övezetben elhelyezendő épületek csak magastetővel, igényes kialakítással engedélyezhetők. Az épületeket a terepbe kell illeszteni, feltöltésen az épületek nem helyezhetők el. Az alkalmazható tereplépcsők magassága 1,5m-nél nagyobb nem lehet.

11. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, stb.) elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület építési övezetének előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
KG-SZ/K	K	K	40	30	SZ	7,5

SZ: szabadon álló beépítési mód, K: a kialakult telekméret és telekszélesség megtartandó

- (3) Az övezetben a kialakult telek meg nem osztható, a kialakult telekhatárokon csak közterület céljára való telekalakítás engedélyezhető. Az építési határvonalon belül az építményeket szabadonállóan kell elhelyezni. Az övezetben az előkert legalább 5m, az oldalkertek legalább 10m és a hátsókert legalább 6m méretűek legyenek.
- (4) A telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.
- (5) A telkeken belül a beépített és a burkolt felületek aránya nem lehet több 70 %-nál.
- (6) Zöldfelületek kialakítására az övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani,
 - b) a telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő,
 - c) a parkolók fásítva alakítandók ki: 5 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő,

12.§

Hétfélig házas üdülőterület

- (1) A hétfélig házas üdülőterületen egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület, valamint sport- és kerti építmény helyezhető el.

(2) A terület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
HÜ- SZ/400	400	16	20	600	SZ	4,5

SZ: szabadon álló beépítési mód

- (3) A patakparti telkek csak részletes talajmechanikai szakvélemény szerint építhetők be. A területen felszín alatti építmények nem helyezhetők el.
- (4) Az előkert méretét az utcavonalba illően kell megválasztani, de legalább 3m-es előkert biztosítandó. A patak telekhatára felől a beépítéssel legalább 10m-t kell elhagyni. Az oldalkertre vonatkozóan a 3-3m-t kell biztosítani.

- (5) A terület csak a vezetékes szennyvízhálózatra való rákötéssel építhető be.
- (6) Az övezetben csak igényesen kialakított, a térség építési hagyományai szerinti, igényes, magastetős épület építhető. Az épületek fedésére hullámpala, műanyag hullámlemez és bádoglemez nem alkalmazható.

13. §

Különleges terület

- (1) A temetők, kegyeleti parkok, valamint a községi sportpálya területe az OTÉK szerinti "különleges terület" területfelhasználási egységbe tartozik. E területeken belül azok funkciójához szükséges (pl. temetőknél: ravatalozó, kolumbárium, sportpálya környezetében: öltöző, lelátó, stb.) építmények elhelyezése engedélyezhető. A maximális beépíthetőség 15 %, a maximális építménymagasság 7,5 m.
- (2) Az övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 0,2.
- (3) A temetők, illetve a sportpálya közvetlen környezetében nagyobb közterületi parkolók kialakításáról gondoskodni kell.

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEIHEZ A ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

14. §.

Településközpont vegyes és központi vegyes terület

- (1) Az övezetek területén kereskedelmi- és szolgáltató létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén helyezhetők el:
 - a) a létesítmény légszennyező anyag kibocsátása a levegőtisztaságvédelmi szempontból védett I. területre vonatkozó határértékeket nem haladhatja meg,
 - b) diffúz légszennyezést okozó tevékenységek nem folytathatók,
 - c) kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók,
 - d) káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, ill. előkezelni kell.
 - e) az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, amely során a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek,
 - f) az övezet területén veszélyes hulladékok nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel,
 - g) a kisipari-, kisüzemi- és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező környezeti zajszint a létesítmények telekhatáránál nappal(6⁰⁰-22⁰⁰) az 50dB-t, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 40dB-t nem

haladhatja meg. Ilyen építmények építéshatósági eljárása során az érintett szakhatóságok bevonása szükséges, mivel ezen építményekben a működés csak a 80/1999. (VI.11.) korm. rend. alapján lefolytatott telepengedély alapján gyakorolható, a TEÁOR, ill. korm. rend. melléklete szerinti tevékenységek esetén.

15.§

Lakóterületek és üdülőterületek

- (1) Az övezet területein kereskedelmi- és szolgáltató létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén helyezhetők el:
 - a) a létesítmény légszennyező anyag kibocsátása a levegőtisztaságvédelmi szempontból védett I. területre vonatkozó határértékeket nem haladhatja meg.
 - b) diffúz légszennyezést okozó tevékenységek nem folytathatók,
 - c) kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók,
 - d) káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, ill. előkezelni kell,
 - e) ha a szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során, a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek, azokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
 - f) az övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok az övezet területén nem tárolhatók.
 - g) a kisipari-, kisüzemi- és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező környezeti zajszint a létesítmények telekhatáránál nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) az 50dB-t, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 40dB-t nem haladhatja meg. Ilyen építmények építéshatósági eljárása során az érintett szakhatóságok bevonása szükséges, mivel ezen építményekben a működés csak a 80/1999. (VI.11.) korm. rend. alapján lefolytatott telepengedély alapján gyakorolható, a TEÁOR, ill. korm. rend. melléklete szerinti tevékenységek esetén.

16.§

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
 - a) a létesítmények légszennyező anyag kibocsátása a levegőtisztaságvédelmi szempontból védett I. területre vonatkozó határértékeket nem haladhatja meg.

- b) diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók.
- c) kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.
- d) a káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcatornába kizárólag a 4/1984 (II.7.) OVH rendelkezés előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- e) az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba abban az esetben vezethetők, ha a 3/1984 (II.7) OVH rendelkezés szerinti V. területi vízminőségi kategória előírásait teljesítik.
- f) talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz, szénhidrogén, stb záró) aljazaton végezhetők.
- g) épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- h) feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- i) a telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- j) ha a szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során, a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek, azokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- k) az övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok az övezet területén nem tárolhatók.
- l) gazdasági építmények építéshatósági eljárása során az érintett szakhatóságok bevonása szükséges, mivel ezen építményekben a működés csak a 80/1999. (VI.11.) korm. rend. alapján lefolytatott telepengedély alapján gyakorolható, a TEÁOR, ill. korm. rend. melléklete szerinti tevékenységek esetén.

17.§

Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület

- (1) A mezőgazdasági üzemi gazdasági terület az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági majorok övezet területén a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartozkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények, állattartó épületek, terménytárolók, szerszám- és géptárolók, vegyszertároló, terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavító, mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és

szállásépületek, biztonsági okokból szükséges őrházak, termékvezetékek és műtárgyaik, komposztáló telepek építményei, valamint mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények helyezhetők el.

- (3) Az övezet területén kialakítható legkisebb telek nagysága 6000m², szélessége 50m.
- (4) Az egyes telkek maximális beépíthetősége 15 %. Az épületek építménymagassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.
- (5) Az övezetben az épületek, építmények szabadonállóan helyezendők el. Az övezetben új épületek, építmények elhelyezésekor min. 10-10 m elő-, ill. hátsókerteret és min. 5m oldalkertet kell biztosítani.
- (6) A 065/4 hrsz-ú mezőgazdasági üzemi területhez, korszerű állattartási technológia bevezetése után, az ÁNTSZ 300 m-es védőtávolság betartását írta elő a lakóterületek felé. Amennyiben az állatlétszám jelentősen megváltozik (lecsökken), a védőtávolság felülvizsgálata kezdeményezendő.
- (7) A mezőgazdasági üzemi gazdasági területeken létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
 - a) a létesítmények légszennyező anyag kibocsátása a levegőtisztaság-védelmi szempontból védett I. területre vonatkozó határértékeket nem haladhatja meg.
 - b) diffúz légszennyezést okozó tevékenységek esetén a kiporzást a felület nedvesítésével, vagy egyéb módon meg kell akadályozni.
 - c) az övezetben a kellemetlen szagok és a bűzhatás csökkentése érdekében:
 - ca) az állattartó köteles a felgyülemlett trágyát rendszeresen elszállítani és a trágyatárolót legalább évente kétszer (tavasszal és ősszel) fertőtleníteni,
 - cb) a szagártalom csökkentése érdekében a trágyába és az alományba az állattartó épületeken belül és kívül is ammóniaképződést csökkentő szereket (pl.: 5kg/nap szuperfoszfát, zeolit vagy klórmészpor) kell keverni.
 - d) talajszennyezést okozó tevékenységek kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhetők.
 - e) a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített -más hulladéktól elkülönítetten- zárt rendszerű trágyakezelési módszerrel történhet.
 - f) közterületen trágyát kizárólag oly módon szállítható, hogy az a szállítmányból ki ne hulljon, ill. ne csepegjen ki. Szállítás közbeni területszennyezés esetén, a szennyeződés előidézője köteles azt azonnal eltávolítani és a további szennyeződést megakadályozni, valamint a terület fertőtlenítését megoldani.
 - g) káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsonnába, élővízfolyásba, csapadékvíz-elvezető árokba, felhagyott kútba nem vezethetők.
 - h) az összegyűjtött szennyvizek, csapadékvizek élővízfolyásba abban az esetben vezethetők, ha a 3/1984 (II.7) OVH rendelkezés szerinti V. területi vízminőségi kategória előírásait teljesítik.

- i) termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- j) feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- k) a telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- l) az egyes tevékenységek során keletkező, a 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtanként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- m) a keletkező veszélyes hulladékok kezelése szállítása a vonatkozó rendeletek és szakhatósági előírások szerint történhet.
- n) övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok az övezet területén nem dolgozhatók fel és nem hasznosíthatók

IV. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

18. §

Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közlekedési területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes ügyi hatóság előírásai szerint történhet.
- (3) Az országos utak védőtávolsága tengelytől mért 50-50 méter.
- (4) Helybiztosítási céllal, az 1104 sz. út számára, a szabályozási tervlap szerinti távlati nyomvonalat fenn kell tartani. A távlati nyomvonal szabályozási szélessége minimum 18 méter.
- (5) Az 1106sz. út nyomvonala az Ady Endre utcára kerül, a szabályozási szélesség minimum 14 méter.
- (6) Az 11 107sz. út nyomvonala és szabályozási szélessége a jelenlegi marad.
- (7) A meglévő, kialakult kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti kisebb korrekciókkal megtartandó.
- (8) A tervezett kiszolgáló utak szabályozási szélessége minimum 10,5 méter.
- (9) A tervezett vegyeshasználatú utcák szabályozási szélessége minimum 8 méter.
- (10) Új építményeknél, ill. meglévő építmények funkcióváltása esetén az OTEK előírásainak megfelelő parkoló-mennyiséget telken belül kell biztosítani.

19. §
Zöldterületek, zöldfelületek

- (1) Zöldterület a szabályozási terven "Z-KP" szabályozási jellel jelölt területfelhasználási egység.
- (2) Az övezetben a terület 2%-os beépítettségével az OTÉK-ban meghatározott épületek, ill. építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése csak kertészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (4) Új utak legalább egyoldali zöldsávval, ill. fasorral alakítandók ki.
- (5) Az intézmények és gazdasági termelő-szolgáltató létesítmények használatbavételi engedélye csak a járulékos építési munkák, tereprendezés, kertészeti kialakítás, előírt védőfásítások stb. egyidejű megléte esetén adható ki.
- (6) Tíz gépjárműállásnál nagyobb felszíni parkolók létesítése kizárólag fásítva, legalább négy gépjárműállásonként egy fa ültetésével engedélyezhető.
- (7) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, az 1991. XX. törvénnyel módosított, 21/1970. (VI.21.) Korm.sz. rendelet előírásainak betartásával lehet.
- (8) Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (9) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.
- (10) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni.
- (11) A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről -általában- az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

20. §
Mezőgazdasági rendeltetésű terület (MG)

- (1) A külterületi szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át.

- (2) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji-, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági rendeltetésű terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
- a) M I.: hagyományos árutermelő övezet,
 - b) M II.: védendő tájhasználatú övezet,
 - c) M III.: kiskert övezet,
 - d) M-hk: belterületi kertek övezete.
- (3) Mezőgazdasági területeken gazdálkodás a következő környezeti feltételek biztosítása mellett történhet:
- a) a mezőgazdasági övezetek területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek során a levegőtisztaságvédelmi szempontból védett I. területre vonatkozó szennyező anyag kibocsátási határértékek teljesülnek.
 - b) a mezőgazdasági övezetek területén bűzt, ill. diffúz légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
 - c) a mezőgazdasági rendeltetésű területeken -különösen a védendő tájhasználatú területeken- ösztönözni kell a kemikáliák használatának korlátozását, környezetkímélő mezőgazdasági művelés folytatására kell törekedni.
 - d) talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz, szénhidrogén, stb záró) aljzaton végezhetők.
 - e) a mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) csak vízjogi engedély alapján történhet.
 - f) védendő tájhasználatú övezetben és a belterülettől 1000m-en belüli távolságban szennyvízlerakás nem engedélyezhető, a többi mezőgazdasági rendeltetésű területen a szennyvizet öntözéssel hasznosítani kizárólag bevizsgálás és minősítés után, a talajvédelmi hatóság engedélyével lehet.
 - g) a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.
 - h) a káros, ill. veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba, ill. a zárt tárolóba vezetés előtt. Közcsatornába kizárólag a 4/1984 (II.7.) OVH rendelkezés előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
 - i) az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba abban az esetben vezethetők, ha a 3/1984 (II.7) OVH rendelkezés szerinti V. területi vízminőségi kategória előírásait teljesítik.
 - j) szilárd és folyékony hulladékok csak a kijelölt területeken helyezhetők el.

- k) amennyiben a mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladék keletkezik, azt a Budapesti Környezetvédelmi felügyelőségen be kell jelenteni. A veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtként elkülönítetten kell gyűjteni és a környezetszennyezés nélkül tárolni.
- l) robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.
- m) zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a 4/1984.(I.23.) EüM rendeletben meghatározott védendő létesítmények környezetében a rendeletben előírt határértékeket nem haladja meg.

21.§

Hagyományos árutermelő övezet (M I)

- (1) Az övezet területén kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m², szélessége 30m.
- (2) Az övezetben beépíthető telkek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az elhelyezhető épülettípusokat, az épületek homlokzatmagasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza:

ÉPÜLET TÍPUS	BEÉPÍTHETŐ MIN.TELEK	BEÉP.TEL. SZÉLESSÉG	BEEPI- TÉSI %	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG
gazdasági ép.	20.000m ² (2ha)	50m	1%	5,5m
tanyagazdaság lakóépülettel	100.000m ² (10ha)	50m	1%	5,5m

Gazdasági épület : a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei.

Tanyagazdaság lakóépülettel : lakóépületet is magába foglaló egyéni gazdasági terület

- (3) A gazdasági épület egy max. 20m²-es ideiglenes tartózkodásra is alkalmas részt is magába foglalhat.
- (4) Tanyagazdaság épületei, építményei és a hozzájuk tartozó udvar, szérűskert számára a telken belül területet kell elkülöníteni, amely nagysága nem haladhatja meg a 6000m²-t.
- (5) Tanyagazdaság lakóépülete csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§.-ban felsorolt feltételek biztosíthatók.
- (6) A tanyagazdaság lakóépületének alapterülete legfeljebb 300m² lehet.
- (7) Az övezetben az épületek, építmények elhelyezésekor min. 10-10 m elő-, ill. hátsókertet és min. 5m oldalkertet kell biztosítani.

- (8) Az egyes építmények csak az OTÉK 36.§-ban előírt távolságok betartásával helyezhetők el.
- (9) Az övezetben kerítés csak sövényvel vagy cserjesávval takart drót fonatból vagy fából készíthető.

22.§

Védendő tájhasználatú övezet (M II)

- (1) Az övezetbe a helyi természetvédelmi terület -Garancsi-tó és környéke-, továbbá a természetvédelméről szóló törvény alapján természeti területnek minősülő területek tartoznak.
- (2) Az övezetben épületek, építmények -az OTÉK 32. § szerinti építményeken kívül- kizárólag a művelési ág fenttartása érdekében helyezhetők el a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával, legfeljebb a terület 1%-os beépíttségéig, kivéve a Garancsi tó környékét, ahol legfeljebb 500m²-es beépítés engedélyezhető, tájbailló, legfeljebb 5,5m-es építménymagassággal.
- (3) Az övezetben a gyepek (rét, legelő) és a nádas, továbbá a vízállásos terület művelési ágak fenttartása kötelező, más művelési ágakba nem sorolhatók át.
- (4) A Garancsi-tó természetvédelmi területen:
 - a) a Garancsi-tó vizének állapotán, minőségén rontani tilos, a tavat feltölteni nem szabad.
 - b) a természetvédelmi területen nem folytatható olyan tevékenység, nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a védett állapotot rontja, a tájkép jellegét megváltoztatja, továbbá a tó vízminőségét hátrányosan befolyásolja,
 - c) a természetvédelmi területre szennyvizet még tisztított állapotban sem szabad rávezetni, vagy kiengedni. A szennyvizek szikkasztása tilos!
 - d) a tóba új halfajok betelepítése a természetvédelmi hatóság engedélyével történhet.
 - e) a természetvédelmi területen a növényzet károsítása (pl.: virágok letépése, növények földből való kiszedése, fák és cserjék ágainak letörése) tilos, továbbá tilos az állatvilág (kivéve a halászható, horgászható halfajok) elpusztítása, élettevékenységük zavarása.
 - f) állattartó telep vagy épület, valamint komposztálótelep a természetvédelmi területen nem létesíthető.
 - g) a tó és környezetének további előírásait lásd az Egyéb övezet és a védett rendeltetésű erdőterületek szabályozásánál.
 - h) a tó, tópart területére az Egyéb rendeltetésű területre vonatkozó előírásokat (24. §) is figyelembe kell venni.

23.§

Kert övezet (M III)

- (1) Az övezet területén kialakítható legkisebb telek nagysága 1.500 m², szélessége min. 14 m.

- (2) Az övezetben gazdasági épület beépíthető telkek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az elhelyezhető épülettípusokat, az épületek homlokzatmagasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza:

ÉPÜLET TÍPUS	BEEPÍTHETŐ MIN. TELEK	BEEP. TELEK SZÉLESSÉG	BEEPÍTÉSI %	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG
gazdasági ép.	1.500m ²	14m	3%*	4,5m
tanyagazdaság lakóépülettel	nem helyezhető el			

Gazdasági épület : a növénytermesztés az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei.

Tanyagazdaság lakóépülettel : lakóépületet is magába foglaló egyéni gazdasági terület

* Lsd. még az (3) bekezdést!

- (3) Az övezetben egy telken egy gazdasági épület helyezhető el. A gazdasági épületek alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.
- (4) A gazdasági épület egy max.nettó 20 m²-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magába foglalhat.
- (5) Különálló árnyékszék nem létesíthető.
- (6) Épület, építmény feltöltésen nem helyezhető el.
- (7) Az övezetben növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető.
- (8) Az épületek elhelyezésekor 6 m mély elő- és hátsókert és 3 m széles oldalkert biztosítandó.
- (9) Az övezetben kerítés csak sövényvel vagy cserjesávval takart drót fonatból vagy fából készíthető.

24.§

Belterületi kertek övezete

- (1) Az övezetbe tartozó területeket a belterületi szabályozási terven az M- hk övezeti jel jelöli.
- (2) Az övezetben a telkek nem megoszthatók.
- (3) Az övezetben épület nem helyezhető el, az OTÉK 32.§-ban felsoroltak közül csak nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetők el.
- (4) A 71-72 hrsz. területen táj és látképvedelmi szempontból a gyep művelés megtartandó.

25.§

Erdőterület (E)

- (1) A szabályozási terveken erdőterületként feltüntetett területek más területfelhasználási egységbe csak az általános rendezési terv módosításával sorolhatók át.
- (2) A külterületen levő erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:
- a) gazdasági (Eg)

b) védő (Ev) és
c) védett (Etv)
rendeltetésűek.

- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl: erdészház, közösségi vadászház, szállítási építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az Erdőfelügyelőség hozzájárul.
- (4) A (3) bekezdés szerinti épületek legalább 100.000 m² (10ha) nagyságú telken 0,5%-os beépítettséggel helyezhetők el. Az épületek magassága 4,5m lehet. Az épületek, építmények csak tájbailló, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
- (5) Védő rendeltetésű erdőterületen kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (6) Védett rendeltetésű erdőterületek a Garancsi-tó természetvédelmi területen és a természeti területeken (Isd. Külterületi szabályozási terv) lévő erdőterületek. Védett rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (7) Védett rendeltetésű erdőterületen erdőtelepítés, erdőfelújítás során kizárólag őshonos fafajok alkalmazhatók.
- (8) Védő és védett rendeltetésű erdőterületen fa csak akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi azt szükségessé.
- (9) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

26.§

Egyéb rendeltetésű terület (EGY)

- (1) Egyéb rendeltetésű terület a település területén a Békás-patak, valamint a Garancsi-tó vízmedre és partja, és a Maklári tanya melletti Gyertyános-patak.
- (2) Az övezetben létesítmények csak a természetvédelmi, vízügyi jogszabályok és egyéb hatósági előírások alapján helyezhetők el. Az övezetben épületek nem helyezhetők el. (Lásd még az MII övezet előírásait.)
- (3) Az övezetben partrendezési munkálatok a természetvédelmi hatóság engedélye alapján létesíthetők.
- (4) A horgászto területén újabb stégek nem helyezhetők el, a meglévő stégeken felépítmények nem létesíthetők.
- (5) Az övezet területén az alábbi környezeti feltételek biztosítandók:
 - a) az övezetben nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek:
 - i) veszélyeztetik a partmenti nádasok és gyepek állapotát,

- ii) veszélyeztetetik a Garancsi-tó, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj- vagy/és talajvízszennyezést okozhatnak,
- iii) amelyek során káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek keletkeznek,
- iv) amelyek során a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek.

V. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

27.§

Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az egyes övezetekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást engedélyezni nem szabad.
- (2) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken az építmények elhelyezhetőségének feltételeit az OTÉK és a jelen rendelet előírásait követő elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (4) Építésügyi hatósági engedély az alábbiak szerint adható ki:
 - a) a jelen rendeletnek és a szabályozási tervnek megfelelően,
 - b) további szabályozást igénylő területen a tervek elkészültéig, a távlati fejlesztési célokat figyelembe véve, a kialakult állapotnak, illetve az átmeneti szabályozásnak és előírásoknak megfelelően.
- (5) Határidő nélkül, visszavonásig az építés a következő területeken nem megengedett:
 - a) a közműlétesítmények és vezetékek biztonsági övezetén belül e rendelet előírásai szerint,
 - b) helyi védettségű természetvédelmi területeken (M II.: védendő tájhasználatú övezet).
- (6) Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom tartandó fent a hulladéklerakóhely (hrsz.: 03 Külterületi szabályozási terven lehatárolt részén) 1000m-es körzetében. A hulladéklerakóhely és védőtávolságán belüli területen, a lerakóhely üzemeltetéséig lakóépület, üdülőépület, gyermek-, egészségügyi-, és oktatási létesítmény, továbbá élelmiszerfeldolgozó létesítmény nem helyezhető el.
- (7) A továbbtervezésre kijelölt területeken építményt létesíteni a szabályozási tervek jóváhagyása után szabad.

Közműellátás, közműlétesítmények

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak - szükség esetén - egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületek építésére engedély csak a részleges közműellátás előírásainak megfelelő közművesítés (közműves ivóvízellátás, közműves villamosenergia ellátás, zárt csapadécsatornás vagy nyílt árkos csapadékvíz elvezetés) és kötelezően zárt szennyvízcsatornás szennyvízelvezetés biztosítása esetén adható.
- (6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (11) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek nem szakszerűen kiépített szennyvízszikkasztókkal való szikkasztása - gyűjtőgödörrel- még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként - szigorúan ellenőrzött kivitelezett - zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

- c) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrakötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbevezetéseket meg kell szüntetni.
- d) A vállalkozási területen keletkező ipari szennyvizet a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.), A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.
- e) A VÍZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 4-4 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.
- f) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(12) Villamosenergia ellátás

- a) A középvezetékű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.
- b) A villamosenergia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamosenergia közép- és kisméretű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(13) Gázellátás

- a) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.
- b) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni, nyomásszabályozó szekrény alkalmazásával, annak kerítésbe, vagy épület falába való beépítéssel.

(14) Távközlés

- a) A távközlési hálózatot létesítéskor ill. rekonstrukciójakor célszerű földkábelbe ill. alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.
- b) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

29.§

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájáruláson túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.
- (4) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:
 - hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési várakozóhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése,
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése,
 - utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése,
 - távbeszélőfülke elhelyezése,
 - építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése (csak rakodáskor).
- (5) A tömegközlekedési várakozóhelyeket csak áttört, vagy átlátszó anyagokból lehet építeni.
- (6) Töltőállomást csak szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.

A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

30.§

Műemlék- és településképvédelem, régészeti lelőhelyek védelme

- (1) Műemléki területen, és annak a szabályozási terven jelölt környezetében területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak az Országos Műemlékvédelmi Hivatal (OMvH) által előírt módon és az OMvH előzetes hozzájárulásával, továbbá a jogszabályokban foglaltak betartásával szabad.
- (2) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a kulturális javak védelméről szóló 1997. évi CXL. törvény szerint kell eljárni. Amennyiben a közigazgatási területen jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni, és a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.
- (3) A település műemléki szempontból védett építményei:
 - Római katolikus templom és a kertjében lévő Nepomuki Szent János szobor (Bajcsy Zs. u., hrsz. 565),

- Kossuth-ház (Kossuth u.5., 118 hrsz.),
- Setéth sírbolt (a református temetőben, 44 hrsz.).

A műemléki védettséget élvező építményeken és a szabályozási terven jelölt műemléki környezeti területen építési tevékenység csak a műemlékvédelmi hatóság engedélyével végezhető. A műemléki környezetbe sorolt területen a védett épület jellegétől és tömegétől jelentősen eltérő, ill. a hagyományos beépítéstől eltérő építmény nem engedélyezhető, a terület telekadottságai meg nem változtathatók. Az új építmény magassága nem lehet nagyobb, mint a védett építményé.

(4) Helyi védelem alatt lévő épületek, építmények:

- Református templom, a Parókia és a volt iskola épületegyüttese (Bocskai u. 37., 35., 33.sz. (298, 299, 300 hrsz.)),
- Damjanich u. 49.sz.(199/1 hrsz.), 55.sz.(195/1hrs.) és a 57.sz.(194hrs.) lakóépületek,
- Bocskai u.18.sz.(381 hrsz.), 22.sz.(374hrs.), 24sz.(373hrsz), 26.sz(369hrs.), 32.sz.(361hrs.), 34.sz(364hrs.), 40.sz.(352hrs.) lakóépületek,
- Szabadság tér 1. (579/4hrs.) lakóépület,
- Bajcsy Zs. u. 11. (371hrs.), 12. (582/9.hrsz), 28.(123/1hrs), 35.(344hrs.), 37.(343hrs.), (hrs.494/1) lakó- és intézményépületek,
- Zrínyi Miklós u. 10.(652hrs.) és 24.(640, 639hrs.) lakóépületek,
- Kossuth u.10.(395hrs) művelődési ház,
- Kossuth u.1.(121hrs) lakóház.

A helyi védelem alatt lévő építményeket eredeti formájukban meg kell őrizni. Épületek esetében azok beépítési módját, tömegét, tetőformáját, homlokzati kialakítását meg kell őrizni. Bontás vagy szerkezeti elem cseréje előtt az eredeti állapotot dokumentálni kell, és azt vissza kell állítani. A helyi védelem alatt lévő építmények környezetében, a védett épület jellegétől és tömegétől jelentősen eltérő, ill. a hagyományos beépítéstől eltérő építmény nem engedélyezhető, a kialakult telekviszonyok meg nem változtathatók. Az új építmény magassága nem lehet nagyobb, mint a védett építményé.

(5) Helyi értékvédelmi területek:

- a Zrínyi utca 6.-24.sz. (654-639hrs.) közötti szakasza,
- az 11 107sz. út 10.-30. (553-563hrs.) közötti szakasza,
- a felhagyott temetők: az ún. nemesi temető(183hrs), kolera temető(186hrs), zsidó temető(63 lhrs),
- a Református templom környéke (298, 299, 300hrs),
- valamint a Petőfi és Bajcsy Zs. utcák találkozásánál kialakult tér, építményeivel, zöldterületi elemeivel.

Ezek az utcaszakaszokon az épületek és kerítések hagyományos jellege megtartandó. Hagyományos az oldalhatáron álló beépítés, az épületek tömegaránya, tetőformája, homlokzati kialakítás, homlokzati kiosztás,

anyagválasztás, egyéb építészeti díszítő elemek. Bontás vagy szerkezeti elem cseréje előtt az eredeti állapotot dokumentálni kell, és azt vissza kell állítani. A védelem alatt lévő, felhagyott temetők területeire kertészeti tervet kell készíteni, és a területeket a terv szerint kell rendezni.

- (6) Helyi tájérték védelem alatt az Ady E. utcai Szűz Mária-kép, kőfülke és a környező fák (086/44 hrsz), és a belterület szélén lévő forrás területe a zöldfelületi elemeivel (093/4 hrsz.). Ezeket az építményeket, zöldterületeket és terepalakulatokat eredeti állaptukban meg kell őrizni.
- (7) A település területére helyi értékvédelmi rendeletet kell készíteni, a védendő település szerkezet, utcaképek, beépítési jelleg, építészeti elemek meghatározására, és az esetleges további védendő építmények kijelölésére. A rendeletben, egyebek mellett, meg kell határozni a védelem biztosítása érdekében, a tulajdonosok, építetők számára nyújtandó kedvezményeket is.
- (8) A település ismert régészeti lelőhelyeit a Külterületi szabályozási terv tünteti fel. A régészeti területek és leletek védelmében a vonatkozó törvény előírásait be kell tartani. A településen jelentősebb földmunkát csak az illetékes Múzeum engedélyével szabad végezni.

31. §

A település közigazgatási területére készítendő további tervek, intézkedések

- (1) A szabályozási terven "készítendő szabályozási terv" határral jelölt területekre szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítendő.
- (2) A tervezett közpark-területre és a kegyeleti parkok területére kertészeti kiviteli terv készítendő.
- (3) Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlannyilvántartásba be kell vezetni.
- (4) A településrendezési terv jóváhagyandó munkarészeit a jóváhagyó rendelettel együtt kell nyilvántartani. A településszerkezeti tervet módosító, ill. azt kiegészítő rendelet nyilvántartásával együtt, a szabályozási terv szükséges módosításáról is gondoskodni kell.
- (5) A szabályozási tervek tartalmát, jóváhagyását, a jóváhagyó rendelet hatálya alá tartozó terület jelülésével és a rendelet számával, a településrendezési tervlapján fel kell tüntetni.
- (6) A településrendezési terv folyamatos karbantartásáról úgy kell gondoskodni, hogy a módosítással járó döntések egy tervlapon mindig legyenek átvezetve, a hatósági munka folyamatosságának érdekében. Ezen a tervlapon a szabályozási tervek területét, jóváhagyó rendeletének számát, és az esetleges tilalmakat is fel kell tüntetni.
- (7) A településrendezési terv legalább öt évenkénti felülvizsgálatáról gondoskodni kell.

32. §
Tűzvédelmi előírások

- (1) A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (2) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 49.§ (5) bekezdés szerint, hogy a védendő építményektől 100m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- (3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 22.§ (1) bekezdés szerint biztosítsa a tűzoltási felvonulási útvonalat és területet.
- (4) A Maklári-tanya zsákutcáit úgy kell kialakítani, hogy az utca végén a tűzoltó gépjárművek meg tudjanak fordulni, és az utca egyenes szakaszán az útburkolat szélessége legalább 5,75m legyen. Minden zsákutca elején föld feletti tűzcsapot kell elhelyezni, és ha a zsákutca hosszabb mint 100m, akkor az utca végén is szükséges föld feletti tűzcsap elhelyezése.

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. §

- (1) Ez a rendelet 2000. május 15-én lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyek esetén kell alkalmazni. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A jelen helyi építési szabályzat és szabályozási terv jóváhagyásával az Összevont Rendezési Tervről szóló 1996. évi 7. Ör.sz. rendelete hatályát veszti.
- (3) Építési bírsággal sújtható az az építető, aki
 - építési vagy bontási engedélyhez kötött munkát engedély nélkül végez,
 - építési vagy bontási engedélyhez kötött munkát az engedélytől eltérő módon végez, vagy végeztet.

Tinnye, 2000. április 28.



.....
polgármester

.....
jegyző

Településszerkezeti terv és a szabályozási tervek műleírásai

Megbízás, előzmények

A településszerkezeti tervet Tervező-irodánk a Község Polgármesteri Hivatalának megbízásából készíti.

A település érvényes területrendezési terve az 1996-ban készült, és került jóváhagyásra az Összevont rendezési terv. A terv a belterületre 1:2000 m.a.-ban készült, az akkor érvényes törvényi előírások szerint, a külterületre nem készült szabályozási terv, a tulajdoni változások átmenete miatt.

Jelen településrendezési terv (településszerkezeti terv, belterületi és külterületi szabályozási terv, szöveges munkarészek, helyi építési szabályzat) elkészítése a törvényi előírások változása, a teljes igazgatási területre vonatkozó szabályozás szükségessége és a megváltozott beruházói igények miatt szükséges, a tervi előzmények javaslatainak átértékelése mellett. Jelen tervet az Önkormányzati határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció alapozza meg.

A településrendezési tervet a Földhivatali nyilvántartás belterületi 1:2000 és a külterületi 1:10 000 m.a. térképeken készítettük el. A belterületi, Földhivatali térképet a helyszínelés szerint reambuláltattuk és átrajzoltattuk. A külterületen lévő, beépítésre szánt területet az új telekhatárokat és a terep adottságait ábrázoló geodéziai térképen ábrázoltuk.

A település környezeti kapcsolatai, a térségben elfoglalt helye

A település Pest megye északnyugati szélén található, igazgatási területe határos Komárom-Esztergom megyével. A település alapfokú ellátása helyben megfelelően biztosított, középfokú ellátását Pilisvörösváron kapja, Pilisvörösvár városi vonzásába tartozik.

A 10.sz. főforgalmi útra Pilisjászfalu és Piliscsaba belterületeim csatlakozik. Nagyobb térségi kapcsolataiban a település átmenő útjaival az esztergomi-dorogi területek és az M1.autópálya közötti nyomvonalra illeszkedik.

Az érvényben lévő településrendezési terv főbb szerkezeti javaslatai és értékelésük

Az előző terv több, a forgalmi utak belterületi nyomvonalával kapcsolatos változtatást tartalmaz. Az 1104.sz. út nyomvonalában a Bocskai és a Bajcsy Zs. utcák közti kanyar kiiktatását javasolta, a tömb áttörésével. A nyomvonal korrekció nem valósult meg. Az Úny felé vezető, 1106.sz. út nyomvonalát a terv a Petőfi utcából a Széchenyi utcába helyezte, az utca szabályozási szélességének jelentős növelése és az éles dupla kanyar csillapított átépítésével. Ez a módosítás sem történt meg.

A lakóterület fejlesztésére a terv új telekosztást javasolt a nyugati belterületi határon, az utcát és a telkeket a terv szerint kialakították, beépülésük még nem kezdődött meg. A terv szerinti tömbfeltárások, utcanyitások, telekmegosztások megvalósulása a Zrínyi utca fölött részben már megkezdődött, de a Széchenyi és a Bocskai-Bajcsy Zs. utcák között még nem történt meg a terv szerinti változtatás. A külterület rovására tervezett, a Piliscsaba felé vezető forgalmi út északi oldalán jelölt lakótelkek kialakítása sem valósult meg. A település központjában kialakítandó kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ellátó létesítmények számára kijelölt területen a fejlesztés elmaradt. A települési közpark kiépítése a sportpálya mellett még nem valósult meg. A Perbál felé vezető út menti iparterületi fejlesztés sem történt meg.

A kialakult településszerkezet értékelése

A település igazgatási területe 1608 ha, belterülete 121 ha nagyságú. A település négy forgalmi út találkozásánál, a Békás-patak és a Cigány-árok völgyében alakult ki. A település lakóutcái a patakokkal párhuzamosan alakultak ki, a változatos domborzatú völgyben. A rétegvonalaktól eltérő nyomvonalú utcák csak a legújabb beépítésű tömbök beépülésével alakultak ki, a Széchenyi utca fölött.

A település hajdani központja, a mostani református templom környékén volt, legrégebbi utcái a Damjanich és a Bocskai utcák.

A település jelenlegi központja a Bajcsy Zs. utca, Kossuth és Széchenyi utcák közötti szakaszán alakult ki. Itt található az igazgatási, oktatási, egészségügyi intézmények és több kereskedelmi és egyéb ellátást biztosító létesítmények is. A településközpont tetőpontján a római katolikus Szent Anna templom található. További létesítmények települtek a Kossuth és a Mező I. utcák központhoz közeli szakaszán is.

A szerkezet jellemzője a településrészeket összekötő, a forgalmi utakat és a patakokat átszelő gyalogutak. Ilyenek a Békás-patakot metsző Ivókút, Posta, Piros, Templom, és Hangya közök, ennek folytatása a Pohl köz, valamint a Cigány-árkon átvezető Dankó P. és József A. közök.

A Békás-patak mentén kialakult kertek idegen (nem helyi lakos) tulajdonba kerültek és üdülőterületi használat mellett, főként faházakkal épületek be. A patak belterületi, déli szakasza mentén, az állattartó telep védőtávolságában, szintén házikertek vannak, itt még hagyományos hasznosítást, kertművelést folytatnak.

A település sportterülete a Rákóczi utca mellett található, a belterület déli részén. E mellett tervezett a községi közpark.

A belterület északi szélén alakult ki az egyetlen nem települési ellátást biztosító létesítmény, a panzió. A nem a településképbbe és szerkezetbe illően telepített létesítmény jelenleg nem működik.

A település alapfokú intézményei a községközpontban találhatóak. Az intézmények az önállóuló község 1100-1200 fő körüli népességét megfelelően ellátják. A jelentős telekigényű intézmények közül az iskola 8 tanterme és a 75 férőhelyes óvoda a kialakult telkén távlatban is megfelelően működtethető. A Kossuth utcai Művelődési ház is megfelelően ellátja a települést. Fejlesztendő a település kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb ellátási intézmények korszerű létesítmények építésével, a községközpont területén.

A belterület lakótömbjei részben nagy mélységű, keskeny telkes, a hajdani fésűs jelleget őrző területek. Ilyenek a Damjanich, Bocskai és Rákóczi utcák környéke. Az újabb beépítésű tömbök jellemzője az oldalhatáron álló, a régi IV-es építési övezetnek megfelelő kialakítás, a Bajcsy és a Zrínyi utcákban. Nagy mélységű tömbök alakultak ki a belterület keleti és nyugati oldalán, a domboldalakon és a Bocskai és a Bajcsy Zs. utcák között, a forgalmi út kanyarodási ívét követve. Kis mélységű, tagolt tömbök találhatóak a Petőfi és Széchenyi utcák mentén, valamint a Kossuth és a Rákóczi utcák között. A lakóterületek beépítése földszintes, oldalhatáron álló jellegű.

A településen munkahelyet a községi intézmények és a Perbál felé vezető út mellett települt ipari létesítmény biztosítanak.

A településkép és a művi értékek vizsgálata

A település országos védettségű építményei: - a Szent Anna katolikus templom,
- a templom előtt álló Nepomuki Szent János szobor,
- a Kossuth ház,
- a Setéth sírbolt a református temetőben.

Országos védettségre javasolt volt a Bocskai utcában lévő református templom.

Helyi védelem alá vonandó a Református templom, a Parókia és a mellette lévő volt iskola épületegyüttese (Bocskai u. 37., 35., 37.sz. (298, 299, 300 hrsz.)).

Helyi védelem alatt vannak a volt köznemesi kúriák : a katolikus templommal szembeni Horváth-kúria, a Szabadság tér 1. alatti Csefalvay-kúria, a Bajcsy Zs. utca 26. alatti Setéth-kúria és magtár (hrsz.123), a lefkóczy Horváth-kúria (hrsz.121), a mai Gyógyszertár és a hajdani Ocskay, majd Pohl-ház.

Helyi védelem alatt állnak a Damjanich utca 49., 53., 55., 57., a Bocskai utca 18., 22., 24., 26., 32., 34., 40., a Bajcsy Zs. utca 35., 37. és a Zrínyi utca 10. és 24. sz. parasztházak. Utcaképi védelmet élveznek a Mező I. utca 10. és 30. sz. közötti, valamint a Zrínyi utca 6. és 24.sz. közötti szakaszai.

Településképi értékvédelem alattiak a felhagyott temetők, az ún, nemesi temető, kolera temető, zsidó temető.

Helyi védelem alatti az Ady E. utca végén álló Mária-kép építménye, az azt körül vevő vadgesztenye fákkal együtt. Településképi érték a Petőfi és Bajcsy Zs. utcák találkozásánál kialakult tér.

Közlekedési vizsgálat

Tinnye közlekedésében meghatározó a településen keresztül haladó, ill. a központban találkozó három országos főút. Ez a három út egyrészt a főúthálózati kapcsolatokat biztosítja, másrészt a helyi utcahálózat fő elemeit is alkotja. A három út közül a legfontosabb az 1104sz. út, ami az M1 autópályát és a 10sz. főutat köti össze Bicske-Mány-Zsámbék-Tök-Tinnye-Piliscsaba érintésével. Az 1106sz. út Tinnyétől Uny-Dág-Csolnok-Dorog, a 11107sz.út Piliscsaba-Jászfalu településeken keresztül vezet a 10sz. főúthoz. Az utak forgalma nem nagy, de az átmenő forgalom aránya ezen belül jelentős, 80-90%-os.

Az országos utak tinnyei szakaszának vonalvezetési és egyes helyeken beépítési problémái is vannak. Már a külterületen több, balesetveszélyesen szűk ív található, különösen az 1104sz úton. A belterületre érve a Bocskai- Bajcsy-Zsilinszky -Kossuth utcai nyomvonalon (ami az 1104sz. út átkelési szakasza), és a Petőfi- Bajcsy-Zsilinszky utcán (az 1106sz. út nyomvonalán) is gondot jelentenek a szűk ívsugarak. A Petőfi utcánál a beépítési távolság is kevés, helyenként csak 6-8 méter. A 11107sz. út a településbe belépve eleinte még megfelelő paraméterekkel rendelkezik, de a központ felé az út beépítési szélessége csökken, és szűk ívvel fordul a Bajcsy-Zsilinszky útra. A főutak csomópontjai táblával szabályozottak. A meglehetősen kedvezőtlen geometriai adottságok következtében a forgalomtechnikai kialakítás nem mindenütt tükrözi az úthierarchiát.

A település többi útja lakóutca funkciót tölt be. Többségük földút, csak a Bocskai és a Zrínyi utca burkolt. Az előbbi igen rossz csomóponttal kapcsolódik az 1106sz. út Petőfi utcai szakaszához.

A gyalogos közlekedés szempontjából komoly gondot okoz a járdák hiánya. Az utcák többségében nincs kiépített járda. A rendszertelenül, itt-ott mégis megjelenő járdák keskenyek és nem alkotnak összefüggő hálózatot. Nagyon kedvező viszont a nagyszámú gyalogos köz léte, bár többségük burkolatlan. A kerékpárosok is csak a gyalogos közöket és a közúthálózatot vehetik igénybe, kerékpárút a településen nem található.

A tömegközlekedési ellátást a helyközi autóbusz járatok biztosítják. A települést 3 viszonylat érinti, a Budapest-Esztergom, a Piliscsaba-Esztergom és a Zsámbék-Piliscsaba viszonylat. A járatsűrűség igen alacsony, a Zsámbék-Piliscsaba járat hétvégén nem is üzemel.

A parkolás a településen belül nem okoz problémát, jórészt telken belül megoldott. A kevés közintézményhez parkolnak közterületen, a közutakon.

Tájrendezési vizsgálat

A vizsgált terület természeti adottságai

A vizsgált terület természetföldrajzi szempontból a Dunántúli-középhegységen belül a Dunazug-hegyvidék része, ezen belül a Keleti-Gerecse kistáj keleti határán található a Budai hegyek kistáj szomszédságában. Mivel a Pilisi medencék és a Zsámbéki-medence kistájak igen közel helyezkednek el, ezért azok természetföldrajzi hatásai Tinnyén is érvényesülhetnek.

A Keleti-Gerecse domborzatát tekintve alacsony középhegység jellegű, alacsony helyzetű sasbércsorok, tágas hegyközi medencék és széles eróziós völgyek formacsoportjából álló kistáj. Átlagos tszf-i magassága 300-350 m. A sasbérceket teraszos eróziós völgyek tagolják. A sűrű völghálózat nagymértékű eróziós kitakarítás eredménye. A kis patakok a Duna mindenkori erózióbázisához igazodva erodáltak a belső medenceterületet.

A kistajat zömmel löszös üledéken képződött vályog mechanikai összetételű, kedvező vízgazdálkodású barnaföldek borítják. Termékenységük besorolásuk szerint az V. talajminőségi kategóriába tartoznak. A mészkő-kiemelkedéseken rendzina talaj jött létre. Az erózió eredményeként helyenként földes kopárok képződtek. A patakok völgyének allúviumán réti öntéstalajok találhatók.

A vizsgált területet mérsékelten hűvös - mérsékelten száraz éghajlat jellemzi. A napsütés évi összege 1970-1980 óra között van. Az évi középhőmérséklet 9,7 °C körüli. A csapadék évi összege általában 600 mm körüli. Leggyakrabban északnyugati, északi irányból fúj a szél, az átlagos szélesség 3 m/s körüli.

A térség mérsékelten vízhiányos terület. Keleten a Kenyérmezei-patak vízgyűjtője érinti. Jelentős vízfolyása - mely a település belterületének északi határán ered - a Békás-patak. Árvize tavasszal, kisvize ősszel gyakori. Tinnye közigazgatási területén található a térség egyetlen tava, a Garancsi-tó, mely környezetével együtt helyi védelem alatt áll.

A talajvíz a völgytalpakon 2-4 m, a lejtőkön 4-6 m között található. Mennyisége jelentéktelen. Kémiaileg kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű, néhol a nitrátosodás is előfordul. A rétegvíz készlet 1 l/s.km² körüli. A bányavíz-kiemelések miatt szintsüllyedése tetemes. A felszín alatti vizek szennyeződéssel szembeni érzékenysége a település belterületének környezetében magas, a település többi részén közepes-kismértékű.

Növényföldrajzi szempontból a kistáj a Pilis-Gerecsei flórajárásba (Pilisense) tartozik. Jelentősebb potenciális erdőtársulásai a cseres tölgyesek (*Quercetum petraeae-cerris*), a gyertyános kocsánytalan tölgyesek (*Quercus petraeae-Carpinetum*), a bükkösök (*Melico-Fagetum*; *Fago-Ornetum*), a tölgy-kőris-szil ligeterdők (*Quercus Ulmetum*) és a karsztbokorerdők (*Cotino-Quercetum*).

A tájhasználat értékelése

Tinnye Pest megye nyugati határán, Komárom-Esztergom megyével határosan helyezkedik el a fővárostól mintegy 30 km-re. A település Budapest külső, ún. második agglomerációs gyűrűjében található. A fővároshoz való közelsége és kitűnő táji, természeti adottságai miatt a település igen kedvező, újabb lakosokat csalogató helyen fekszik. Megközelítése a 10-es útról, vagy az M1-es autópályáról lehetséges.

A települést dombokból, völgyekből, szurdokokból álló változatos domborzat és ennek megfelelően változatos tájhasználat jellemzi. A külterületre túlnyomóan a mezőgazdasági hasznosítás a jellemző. Ezen belül uralkodó művelési ág a szántó, mely a külterületnek 60%-át borítja. A szántók többnyire egybefüggő területeket alkotnak, illetve a település magasabb északkeleti térségében a gyepterületek és az erdő közé ékelődnek. Kedvezőtlen a helyzet a Békás-patak térségében, ahol a kisparcellás szántóterületek a patakhoz közvetlenül csatlakoznak, elfoglalva a helyet a természetes patakmenti növényzettől.

A szántóterületek után a *gyepterületek*, rétek, legelők foglalják el a legnagyobb területet a település külterületén (20,6 %), s ezzel jelentősen befolyásolják a táj karakterét. A gyepterületek túlnyomórészt a Jászfalu felé vezető út két oldalán, és a Piliscsaba felé vezető út déli oldalán található többnyire összefüggő területeken, vagy az erdőterületek közé ékelődő foltokban.

A mezőgazdasági tájhasznosítás jelentős létesítményei a *majorok*, melyek a környező gyepterületekkel az állattartás színterei. Sajnos némelyik telep elhelyezkedése nem megfelelő, a lakóterülethez és a Békás-patakhoz való közelsége miatt például a kacsatelep környezetvédelmi, esztétikai és higiéniai szempontból is erősen kifogásolható. A kacsák tartása kis helyen történik, ami zsúfoltságot és rendezetlenséget eredményez a telepen belül. A kacsatelep megfelelő lehatárolása a lakóterület felé nem történt meg, a településbe délről érkező látogatót kedvezőtlen látvány fogadja. Hasonló a helyzet a település északi bejáratánál, ahol az egykori homokbánya helyén alakított ki magának mezőgazdasági telepet egy vállalkozó. A tulajdonos állattenyésztéssel (csirke) és szántóműveléssel foglalkozik, amiről a területen tárolt mezőgazdasági gépek sokasága árulkodik. A többi major elhelyezkedése tájhasználat szempontjából elfogadható. A kacsatelep másik oldalán kissé távolabb a 1104-es számú úttól magángazdaság található, kis létszámú állatállománnyal (szarvasmarha és ló). Ezen kívül két helyen, a településtől keletre, ugyancsak a 1104-es számú út mellett, valamint a település északi kivezetőjétől, a 11107-es úttól nem messze található mezőgazdasági major, mindkét helyen birkatartással foglalkoznak. Az előbbi már az 1996-os terv szerint felszámolás alatt állt. Az állattartást a nagyarányú gyepterületek, rétek, legelők jelenléte indokolja.

A mezőgazdasági tájhasznosítás közül továbbá említést érdemel a *szőlő- és gyümölcsstermesztés*. Sajnos a 18. században jellemző szőlőművelő kultúra mára jelentősen visszaszorult, mindössze 0,06%-nyi területet foglal el a közigazgatási határ területén belül, szórványosan azonban még mindig fellelhetőek maradványai.

Meghatározó mezőgazdasági területek a település belterületének délkeleti szomszédságában található *kiskertek*, melyek tájhasználat szempontjából két részre oszthatók. Egyik része - a lakóterületek közvetlen szomszédságában - beépített, szőlő- és gyümölcsstermesztéssel,

valamint zöldségtermesztéssel hasznosított terület. A lakóterülettől távolabbi része tájhasználat szempontjából szinte egybeolvad a környező szántóterületekkel, a beépítés itt nem gyakori.

A település jelentős tájalkotó tényezői a Kelet-Gerecse erdőségei Tinnye északkeleti határában. Az erdőterületek aránya 10,1%, többnyire összefüggő foltot alkotnak, szántóval, és gyepterületekkel határoltak. Az erdőművelésbe vont területeken vegyeskorú keménylombos és fenyőerdők díszlenek.

Az ipar a területen elenyésző, jelentős zavaró hatást okozó ipari üzemek nincsenek a területen. Egyetlen jelentősebb ipari üzem a területen a településtől délre, a 1104-es számú út mellett található „HOLOFON” műanyag feldolgozó üzem. A helyszínrre szállított tömbös alapanyag darálással történő feldolgozása történik a telepen. Az üzem körülkerített, a működés rendezett formában történik.

Tinnye közigazgatási területén belül területfelhasználás szempontjából két különleges terület található. Egyik a volt *honvédségi terület*, mely jelenleg semmiféle hasznosítás alatt nem áll. Az egykori tevékenységre a bejáratnál éktelenkedő lepusztult porta és a katonai területekre jellemző, beláthatatlanságot eredményező terepkialakítás utal. Bár a terület felhagyott, a kerítés nem teszi lehetővé a bejutást, illetve a szabad terület használatát.

A másik különleges terület a *hulladéklerakóhely*. A belterülettől északra lévő egykori homokbánya gödrébe gyűjtik a települési szilárd hulladékot. Ma a hulladéklerakó korlátozott formában működik, csak Tinnye kommunális hulladékát fogadja be, a környező településekről már nem érkezik hulladék. A település a közeljövőben tervezi teljes felszámolását és rekultiválását. A hulladéklerakás rendezetlen formában történik. A nem megfelelő talajvédelem és a rendszeres földborítás miatt környezetszennyező forrás. Igaz elhelyezkedése miatt csak a fák, illetve a 11107-es számú utat kísérő fasor között sejlik fel látványa, valamint a szél által elhordott anyagok árulkodnak jelenlétére, mégis a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló és a környezetét (talaj, talajvíz) szennyező elem.

Tájesztétikai értékelés

Táji természeti értékek

A Tinnyére érkezőknek első benyomásuk a településről a *kedvező fekvése és a gyönyörű táji környezet*, amelyben található. A Keleti-Gerecse dombvidékei és szurdokai, a váltakozó erdő- és gyepterületek kellemes érzetet keltenek az emberben. A kedvező táji- és természeti adottságok nemcsak az üdülésnek kedveznek, de az előrejelzések azt mutatják, hogy népességvonzó tényezők is. Ennek következménye, hogy új lakóterületeket terveznek kialakítani a Piliscsabára vezető út bal oldalán és a Jászfalura vezető út jobb oldalán.

A legértékesebb természeti adottság a település határán elhelyezkedő *Garancsi-tó*, mely a térség egyetlen természetes tava. A tó a környezetével együtt 1978-tól természetvédelmi oltalom alatt áll. A terület jelenleg helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A Garancsi-tó felülete 5 ha, mélysége 7 m, a környező dombok felszíni vizeiből, valamint fenékforrásokból táplálkozik. Szép erdőborította terület övezi, még a közvetlen partvonal is sűrűn növényzettel borított. Szerencsére a korábbi parcellázási tervek a tó körül nem valósultak meg, a növényzet között csak egy épületnek sejlik fel a látványa. A természet uralja a tájat annak ellenére, hogy a terület hasznosítás alatt áll. Horgász-egyesület működik itt, magát a tavat horgász-tóként hasznosítják, amiről a sűrűn elhelyezett stégek árulkodnak. A tó környezetével együtt körbekerített, de a drótkerítés néhol hiányos, így a bejutás mindenki számára akadálytalan. A tavat a Piliscsabára vezető útról lehet megközelíteni, a lejárónál meglehetősen nagyvonalúan kialakított „parkoló” és a terepviszonyok a gépkocsi lerakására ösztönzik a látogatót.

Valószínűleg a használat következménye, valamint a hulladékgyűjtők hiánya az oka annak, hogy a parkoló környékén a terület jellegéhez méltatlan illegális hulladéklerakások találhatók.

Kedvező tájképi elemek a *külterületi fasorok*. Sajnos a szántóterületek között igen kevés található belőlük, de az utak mentén néhány említésre méltó előfordul. Ilyen az Uny felé vezető út mentén található kétoldali akácfasor. Értékes továbbá a perbáli út nyugati oldalán húzódó erdősáv is.

Roncsolt felületek

Roncsolt felületek közé tartozik néhány korábban már említett terület: a *hulladéklerakó területe*, valamint a *település déli és északi bejáratánál található kiscgazdaságok*. Ezen kívül a Jászfalu felé vezető út mellett az útról kedvezőtlen látvány nyújtanak a homokbánya hajdani működésére utaló, az eredeti felszínt megváltoztató terepkialakítások.

Roncsolt felületnek tekinthető a *Békás-patak völgye*. Itt ugyanis a természetet az antropogén beavatkozások teljesen kiszorították. A patak partja teljesen fátlan, a szántóterületek egészen lefutnak a mederig, megakadályozva ezzel a patak és a mezőgazdasági területek között pufferzóna kialakulását. A patak belterületi részén sem biztosított a patak mentén megfelelő szélességű sáv. Itt a beépítések túlságosan megközelítik a patakmedret. Esztétikai és környezetvédelmi szempontból is legkedvezőtlenebb része a pataknak az, amelyre a kacsatelep rátelepedett.

Zöldfelületi vizsgálat - belterületi zöldfelületek

Tinnye belterületének zöldfelületi rendszere a Békás-patak menti zöldfelületekből, a községi sportpályából, a sportpálya mellé tervezett közparkból, egy kisméretű közkertből, néhány útmenti fasorból, a termetőterületekből, az intézménykertekből, valamint a magánkertekből tevődik össze.

A belterület zöldfelület-rendszerének potenciálisan legértékesebb része a Békás-patak, mely az Uny felé vezető út melletti forrásból ered. Sajnos a beépítés néhol túlságosan megközelíti a partsávot, kiszorítva ezzel a patakmenti természetes vegetációt.

Egyetlen jelentősebb rekreációs terület a községi *sportpálya*, mely egy szabványos labdarúgópályát tartalmazó füves terület, mellette lévő telken kiegészítő építmény is található.

A sportpálya mellé kijelölt, a lakosság rekreációs igényeinek kielégítését célzó közpark az érvényben lévő ÁRT javaslatai ellenére nem alakult ki. Jelenleg a terület használaton kívüli, növényzete szegényes.

Közkertnek minősíthető zöldfelület a Szabadság térnél található háromszögletű kisméretű parkocská. Díszfái idősek, értékesek, az 1996-os rendezési tervben megjelölt fejlesztés azonban nem következett be.

Nagyméretű, értékes fákból álló szakaszos *fasor* húzódik a Zrínyi Miklós utca nyugati oldalán. További karakteres, nyárfából álló fasor található a Kossuth ház mögötti kertek között húzódó vízmosás mentén, a szarvasmarhatelephoz vezető árok mellett, a Kutya-hegy oldalában lévő temetők előtti út mentén. Ez utóbbi kettős nyárfasor. Rövid szakaszokon fásított a Bajcsy-Zsilinszky útnak a templom, és az orvosi rendelő előtti része, a Széchenyi utca rövid szakasza és az Ivókút köz. Nagyméretű díszfából álló facsoport található a sportpálya és a szomszédos temető között is. Ápolatlan bozótos húzódik az egykori puhamészkö bánya területén, a Nemesi temető és a Járvány temető közötti területen.

* A belterületi zöldfelületek értékelésekor felhasználtuk a „Tinnye ÖRT módosítása”, Buváti Rt.; Budapest, 1996 rendezési terv megállapításait. Ezt az indokolja, hogy az eltelt 2-3 évben e tekintetben vizsgálataink alapján érdemi változások nem történtek.

A településben működő és nem működő *temetők* egyaránt találhatók. Működő temetők: az Ady Endre úti katolikus temető, a Kutya-hegyi református temető és a Kutya-hegyi katolikus temető. A temetők zöldfelülete elhanyagolt. Nem működik az Izraelita temető, mely műemléki értéket hordozó, karbantartott, bekerített létesítmény; a Járvány temető, mely bozótos terület és az ugyancsak felhagyott, elhanyagolt Nemesi temető.

Intézménykertek közül említésre méltó a Bajcsy-Zsilinszky út menti értékes nagyméretű, idős díszfákkal betelepített templomkert.

Kerttel rendelkező további intézmények:

- óvoda játszóudvarral
- iskolakert (három területen)
- orvosi rendelő kertje
- polgármesteri hivatal
- művelődési ház
- plébánia
- parókia

Az intézménykertek zöldfelülete nem kiemelkedő, növényzetük többnyire szegényes, elhanyagolt, felújításra szorul. Kivételt képez az orvosi rendelő kertjének szép, idős növényei (*Aesculus hippocastanum*).

Magánkertek alkotják a település beltetületének túlnyomó részét. A kertek szinte teljes egészében természetesi funkciójúak, díszfák díszcserjék elsősorban az előkertekben fordulnak elő. Sajátos kertrészek húzódnak a Békás-patak egykori árterülete mellett, részben mélyfekvésű területeken, apró parcellákon. A nagy területeket borító kertek a település karakterét jelentősen befolyásolják.

Közműellátási vizsgálat

Vízellátás

Tinnyén a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült. A hálózat a térség vízellátását biztosító Dunamenti Regionális Vízművek Rt. (DMRV Rt.) Jobbparti Regionális Rendszerének része, a vízellátást a DMRV biztosítja.

A Regionális Vízmű a Duna partjára telepített kútjaiból termeli ki az ivóvizet, alapházis szempontjából a DMRV rendszerébe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető. A rendszerbe juttatott vízmennyiség felosztásáról a DMRV Rt. és a fogyasztók között kontingensszerződések vannak érvényben, amennyiben az adott kontingenst a fogyasztók túllépik, akkor a szerződés feletti részt közműfejlesztési hozzájárulás befizetésével kell megváltani.

A DMRV Jobbparti Regionális Rendszer több mint húsz település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna jobbpartja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Ilyen, a dunamenti gerincvezetékéről Szentendre déli határában lecsatlakozó ágvezeték a Pomázt, Csobánkát, Pilisvörösvárt, Pilisszentivánt, Piliscsabát, Jászfalut és Tinnyét ellátó vezeték is, amely Szentendréről indulva az ellátott települések között van megépítve. Ez a rendszer rendelkezik Pilisszentivánnál egy második betáplálással is, amely szintén Szentendre felől, de Budakalász, Üröm, Solymár nyomvonalon van kiépítve.

A regionális vezetékrendszeren több regionális jelentőségű tározó és nyomásfokozó gépház üzemel, ezek közül a Tinnyei ellátó rendszert érintő tározó a Piliscsaba térségében megépített medence. Ez a tározó a vezeték magaspontján van megépítve, átfolyásos rendszerű térszíni

magastározó, tározó kapacitása 1000 m^3 , (tfsz: 282,00 mBf.). A tinnyi vízellátó hálózatban ennek a medencének a vízszintje határozza meg a víznyomást.

Tinnye minden utcájában megépült a vízvezeték, zömmel körvezetékes rendszerrel, de a külterületek felé kifutó utcáknál azonban vannak ágvezetékek is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki, valamint a rekonstrukciós munkáknál és a csőtöréseknél sok ingatlan maradhat vízellátás nélkül. A hálózatban a víznyomást a már említett módon a Piliscsabai regionális 1000 m^3 -es víztározó medence vízszintje határozza meg (282,00 mB.f), a hálózatban víznyomás problémák nincsenek.

A hálózat vezetékai általában NÁ 150-es és NÁ 100-as átmérőjűek, csak a regionális vezeték belterületi szakasza, a Kossuth Lajos utcai vezeték NÁ 200-es méretű. A vezetékek anyaga azbesztcement és KMPVC.

Szennyvíz és csapadékvíz elvezetés.

A település a 100 %-os szintre kiépített vízellátó, szennyvízcsatorna és gázellátó hálózattal rendelkezik.

A község szennyvízcsatorna hálózatának kiviteli terveit a Pro Aqua Kft. készítette el 1996-ban. A tervekkel a község elnyerte az állami céltámogatást, a kivitelezési munkák 1998-ban elkezdődtek. A szennyvízcsatorna rendszerrel elvezetett szennyvizek a terv szerint a Tinnye-Jászfalu, tervezett közös szennyvíztisztító telepén kerülnek megtisztításra, a telepet 1999 novemberében adták át a próbaüzemre, így a csatornahálózatra való rákötések intenzíven folyamatban vannak.

A település kül- és belterületeire eső csapadékvizeket a Békás patak és mellékágai szállítják el. A Békás patak a község északkeleti részén forrásokból ered, majd a településen ÉK-DNY irányban keresztülfolymva a Zsámbéki medencén át a csapadékvizeket a Biai halastóba vezeti. A Biai halastóból elfolyó vizeket a Benta patak szállítja el a befogadó Dunáig. A Békás patak a Pomázi Víztársulás kezelésében van, a medre mind a bel-, mind a külterületi szakaszokon növényzettel erősen benőttek, több helyen nagy a feliszapolódás.

A településtől keletre, a Piliscsabai úttól délre található a Török forrás, ennek vizeit a belterületen a Kossuth Lajos utca és a Rákóczi Ferenc utca között, azokkal zömmel párhuzamosan haladó Cigány patak szállítja a befogadó Békás patakba.

A település topográfiai szempontból változatos, a külterületi meredekebb domboldalakról lefolyó csapadékvizek a belterületre érkezve a telkek területét erodálja, sok helyen a magával hozott hordalékot lerakja. Ilyen, a külterületi szántókról lefolyó vizek ellen a település a Zrínyi utcával párhuzamosan, a külterületen övárkot létesített. Ez az övárak azonban a nem megfelelő kialakítás miatt jelentősen erodálódott és az erózióval elhordott homokos talajt az esővizek a belterületi utak menti nyílt árokba szállítják és ott lerakják. Az övárak így átépítésre, illetve rekonstrukcióra szorul. A település ÉNY-i külterületi szántói felől szintén a belterületre folynak a csapadékvizek, itt az övárak hiánya miatt a Ságvári utca menti házak közül a mélyebben fekvőket rendszeresen előnti a csapadékvíz és az általa szállított sár.

A településen az utcák víztelenítése jelenleg nyílt árkos módon történik, vagy egy, vagy pedig kétoldali vízelvezető árkokkal. Az árok befogadói a fent említett Békás és Cigány patak. Néhány út mentén még szikkasztó árok is található, de ezek száma csekély.

A környezeti állapot értékelése

A térség környezeti állapota kedvezőnek minősíthető. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy a közigazgatási területen az ipari tájhasználat kevésbé jellemző, számottevő zavaró hatást jelentő ipari üzemek nincsenek a területen.

A levegő állapota

A vizsgált terület levegőszennyezettség szempontjából igen kedvező, lényegében zavaró konfliktus nincs. *Ipari légszennyező forrás* a területen nem található. A településnek egyetlen ipari üzeme van, a „HOLOFON” műanyag-feldolgozó üzem, ahol a szállított tömbös alapanyag darálásával foglalkoznak. A telepnek légszennyező pontforrása nincs.

A közlekedésből származó légszennyező anyagok mennyisége nem jelentős, hiszen a településen nagyforgalmú út nem halad át, illetve a meglévő alsóbbrendű utakon a teher- és egyéb gépjárműforgalom nem számottevő. A településhez legközelebb lévő főút az északkeleti irányban haladó 10-es számú út, amely azonban elkerüli a település közigazgatási határát, így emissziója gyakorlatilag nem érinti a tervezési területet.

Tinnye lakóterületein gázfűtés a jellemző, így a *fűtésből* fajlagosan kevés légszennyező anyag kerül a légterbe.

A teljes közigazgatási terület levegőtisztaság-védelmi szempontból védett I. kategóriába tartozik.

A vizek állapota

Felszíni vizek

A térség mérsékelt vízhiányos terület. A vizsgált terület egyetlen vízfolyása a Békás-patak, mely a település északi határán ered. A patak vízminőségéről nincsenek adataink, de a helyszínelés alapján megállapítható, hogy állapota és környezete sajnos nem mindenhol megfelelő. Potenciális vízszennyező forrás a belterület déli határán a patakra települt kacsatelep.

A patakmenti természetes növényzet a legtöbb helyen hiányzik. A medret sok helyen túlságosan megközelíti a beépítés, külterületen pedig a szántóterületek. A patakmenti növényzet hiánya azonban nemcsak esztétikai és zöldfelületi szempontból káros, hanem vízvédelmi szempontból is. A szántóterületekről érkező porszennyezés, valamint műtrágya, illetve vegyszer bemosódás ronthatja a víz minőségét.

Ha vízfolyásban szegényes is a vizsgált terület, itt található azonban a térség egyetlen természetes tava, a Garancsi-tó. A tó környezetével együtt helyi természetvédelmi terület. A területen jelenleg nem folyik olyan tevékenység, ami veszélyeztetné a víz minőségét.

Felszín alatti vizek

A településen a csatornahálózat az elmúlt időszakban épült ki. A korábbi időszakokban a családi házaknál nem megfelelően kialakított egyedi szikkasztó van, amelyek kedvezőtlenül befolyásolhatják a talaj és a talajvíz minőségét. A tervezési terület vízrajzi adottságait a „Természeti- és táji adottságok értékelése” c. fejezetben már értékeltük, most csak a felszín alatti vizek állapotát veszélyeztető tevékenységeket emelnénk ki.

A talaj állapota

A település csatornahálózata most épült ki, az elfolyó szennyvizek a talaj állapotát is veszélyeztetheti. Potenciális talajszennyező forrás a nem megfelelően kialakított

hulladéklerakó. Mivel nincs megfelelő vízzáróréteg, ezért a bemosódó esővíz és csurgalékvizek által talajszennyezésre lehet számítani.

A vizsgált területen számos felhagyott homok- és kőbánya található, amire ma már csak a terepkialakítások utalnak. Egy részüket az ott élő parti fecskék és gyurgyalagok miatt sértetlenül hagyták, más részüket jelenleg is hasznosítják (pl.: a hulladéklerakás volt homokbánya gödrében történik). Van továbbá néhány, amelyet feltöltöttek, vagy bemutató talajszelvényt alakítottak ki benne (a település déli határában).

Hulladékgazdálkodás

A kommunális szilárd hulladékot a településtől északra lévő, volt homokbánya területén működő hulladéklerakóba szállítják. A lerakás módja kifogásolható: nincs megfelelő talajvédelem és a rendszeres földtakarás hiánya miatt a szél által a hulladék a környezetbe is kikerül. A hulladéklerakó felé vezető úton szétszóródó szemetek jelzik az utat. A közeljövőben tervezik a hulladéklerakó bezárását és rekultiválását. Ennek első lépéseként a környező települések számára megszüntették a hulladéklerakást.

Jelenleg a vizsgált területen dőgkút nincs.

Környezeti zaj

A településen áthaladó közlekedési utak mentén az elmúlt években ismereteink szerint környezeti zajszint mérések nem történtek.

Az utak mentén fellépő zajszinteket az MSZ 073720-1990 sz. szabvány alapján az 1997. évi országos forgalomszámlálási adatokat figyelembe véve számításokkal határoztuk meg.

Közúti közlekedésből származó környezeti zajszintek az egyes útszakaszok mentén (dB)

útszakaszok	nappal (6 ⁰⁰ -22 ⁰⁰)		éjjel (22 ⁰⁰ -6 ⁰⁰)	
	L _{Aeq} (7,5)	L _{Aeq} (d,h)	L _{Aeq} (7,5)	L _{Aeq} (d,h)
1104. sz. Perbál-Piliscsaba út:				
- Bajcsy Zs. u. a Kossuth L. u.-ig	67	64-66	59,5	56,5-58
- Kossuth L. u.	67	64-65	59,5	57,5-56,5
1106.sz. Tinnye-Uny út				
- Bocskai u.	59	58-61	51,5	50,5-53,5
- Petőfi S. u. Bocskai u. utáni szakasza	59	59,5-63	51,5	52-55,5
11107. sz. Tinnye-Piliscsaba-Jászfalu út				
- Bajcsy Zs. u. a Kossuth L. u.-tól É-ra	64	62-63	56,5	54-55
- Mező I. u.	64	62-63	56,5	54-55

L_{Aeq}(7,5): egyenértékű A-hangnyomásszint az úttengelytől 7,5m-re

L_{Aeq}(d,h): egyenértékű A-hangnyomásszint a beépítés előtt

A táblázat értékeiből látható, hogy bár a vizsgált utak forgalma országos viszonylatban nem nagy, a szűk beépítési szélesség miatt az épületek előtt magasabb a közlekedési zajterhelés a 4/1981 sz. MT rendeletben új utak létesítésénél előírt, kialakult állapothoz irányadónak tekinthető értékeknél.

A Tinnyéről Perbálra, Piliscsabára (1104) és Jászfaluba (11107) vezető utak határérték feletti zajterhelése továbbá azzal indokolható, hogy – a helyiek tapasztalata alapján – egyre gyakrabban használják Tinnye útjait összekötő útként a 10.sz. főút és az M1 autópálya között, így az utóbbi években megnövekvő átmenő forgalom környezeti zajszint emelkedést eredményezett.

A tervezési területen zajos ipari létesítmény nincs, szolgáltató, illetve szórakoztató létesítmény nem található a területen.

BELTERÜLETI TELEPÜLÉSSZERKEZETI JAVASLAT

Népességszám változása

Az 1990-es lélekszám 1118 fő volt, most 1200 fő körüli. A terv szerinti 425 telek kialakításával, jellemzően 1 lakás/telek mutatóval számolva, ugyanannyi lakás létesül. További lakások létesülnek a továbbtervezésre kijelölt területeken. Lakásonként 2,5 fővel számolva, a népességszám a központi belterületen kb. 500 fővel, az egyéb belterületeken kb. 600 fővel nő. Az össznépesség száma várhatóan: 2000-2200 fő lesz.

Lakóterületi fejlesztések

A belterületen kialakult, még beépítetlen telkek száma az Ady E. utcában és a Honfoglalás utca mentén 110 db. A meglévő tömbök feltárásával kialakítható telkek száma: - a Bocskai és a Bajcsy Zs. utcák között 25 db, - a Zrínyi utca fölötti tömbben kialakítható 35 db telek és beépítetlen 20 telek, - a Széchenyi utca fölötti területen 10 db házhely alakítható ki. Az egyéb belterületen, a Mediterrán-völgyi, kertvárosias lakóterületen 85 db lakótelek alakult ki, a Maklári-tanya térségében 140 lakótelek alakítható ki. Meglévő lakásszám: 480 db, tervezett összes lakásszám: 425 db.

Szerkezeti javaslatok

A településszerkezeti terv több, a forgalmi utak nyomvonalát érintő változtatást tartalmaz. Távolabban javasolt az 1104.sz. út új nyomvonalon való vezetése, a házikertek átvágásával és a Rákóczi utcában való továbbvezetéssel.

Az 1106.sz., Úny felé vezető út, belterületen való átvezetésére új nyomvonalat javasolunk, az 1104.sz. útból való kicsatlakozással, és az Ady E. utcán át való kivezetéssel. Az új nyomvonal kijelölésével a forgalmi út számára jobb nyomvonalvezetés, és a még zömmel beépítetlen utcában, megfelelőbb szabályozási szélesség biztosítható. A megfelelő szabályozási szélességhez itt nem szükséges jelentős helybiztosítás a lakótelkek rovására, mint a tervi előzményben javasolt szerint, a Széchenyi utcában, ahol a terület és a telkek jelentős átstrukturálására lett volna szükség. A még beépítetlen lakóterületen, a környezeti hatások figyelembe vehető, a mély telkeken, az építési vonal és a telken belüli zöldterületek kialakításával.

A település meglévő gyűjtőútjai a Bocskai és a Zrínyi utcák.

A belterületi, kialakult gyalogos út hálózatát kiegészítő, a hagyományos utcákat összekötő gyalogutakat, közőket, javaslatunk szerint meg kell őrizni, továbbfejlesztésüket az újabb lakóterületeken is javasoljuk.

A településközpont és az intézményterületek fejlesztése

A távlati népességet, a főként a kialakult településközpontban lévő alapfokú intézmények fejlesztésével lehet ellátni. A meglévő igazgatási, oktatási, művelődési és egészségügyi létesítmények rövid távban még megfelelőek, fejlesztésük hosszabb távon, a lakóterületek

folyamatos beépülésével párhuzamosan szükséges. A fejlesztésre szoruló, kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási ellátás számára, szintén a kialakult központban, biztosítható terület.

A Maklári-tanya térségében jelölt központi vegyes terület központi ellátást is szolgáló vendéglátási, kereskedelmi és szállásférőhely létesítmény elhelyezésére szolgálhat.

Lakóterületek

A kialakult lakóterületek a központi belterületen, hagyományosan földszintes, oldalhatáronálló, egy telken, általában egy lakás/telek sűrűségű. A kialakított, de még be nem épített telkek is ilyen jellegű beépítés számára alkalmasak. A tömbbelső feltárása után, a kialakult telekviszonyok megtartásával ugyanakkor lehetőség nyílik, a szélesebb telkek szabadonálló beépítésére. A központ utcájában, az intézményi létesítményekhez kapcsolódva, és a kialakult jelleghez igazodva, a fokozatos zárt sorú beépítés is kialakulhat. A terv szerinti telkek kialakításával a település völgye teljesen beépül, további fejlesztés csak a külterületi részeken történhet. A terv szerint lakóterületfejlesztés a kialakított nyugati telkeken, a központi, az északi és a keleti tömbök feltárásával, illetve a külterület felé történhet. Egyéb belterületen, a Mediterrán völgyben, illetve távlatban a Pilis-Jászfalu felé eső területeken javasolt lakóterületfejlesztés.

Hétvégiházias üdülőterületek

A Békás-patak menti, volt házikert területek fokozatosan a hétvégi pihenést szolgáló hasznosítást szereztek. További beépítésük telekalakítás után, az övezeti előírások betartásával engedélyezhető.

Gazdasági területek

A település belterületéhez délről csatlakozó, a perbáli út mentén található kialakult gazdasági terület, az állattartó telep mellett. Ehhez csatlakozóan, a meglévő 0,85 ha-os iparterület mellett, további kereskedelmi, szolgáltató jellegű gazdasági területek alakíthatók ki. Az övezeti előírások és a magasabb rendű előírások szerint a lakóterületen is elhelyezhetők gazdasági létesítmények.

Különleges területek

A település különleges területei az 1,3 ha-os sportterület, az 1104.sz. út déli szakaszának két oldalán lévő felhagyott temetők, kegyeleti parkok, a Zrínyi utca fölötti tömbben lévő, felhagyott zsidó temető és a déli temetők (hrsz.43, 44).

Zöldterület

A település belterületén kialakítandó közpark a zöldterületbe tartozik. A belterületi 41 és 42 hrsz. telkeken tervezett községi közpark a sportpályához csatlakozik, 2,25 ha nagyságú.

Belterületi erdőterületek

A belterületen kijelölt erdőterületek védelmi célú erdőterületek. A területeken épület elhelyezése nem engedélyezhető.

Belterületi kertek, házikertek övezete

A Békás-patak mentén kialakult kertek távlati hasznosítása, a kialakult telekviszonyokat megtartva és építést nem engedélyezve a mezőgazdasági művelés lehet.

Egyéb területek

A belterület egyéb terület egységébe a patakok medrei és partjai tartoznak.

Településképi és művi értékvédelmi javaslat

A településen országos és helyi védelem alatt lévő épületek és létesítmények is találhatóak. Az országos, műemléki védettség alatt építmények a Szent Anna katolikus templom, a templom előtt álló Nepomuki Szent János szobor, a Kossuth ház, és a Setéth sírbolt a református temetőben. Ezek az építményeken, és a kijelölt műemléki környezet területén építési munkát csak az Országos Műemlékvédelmi Hivatal engedélyével és előírásai szerint lehet végezni.

Helyi védelem alá vonandó a Református templom, a Parókia és a mellette lévő volt iskola épületegyüttese (Bocskai u. 37., 35., 37.sz. (298, 299, 300 hrsz.)).

Helyi művi értékvédelem alatt vannak: a katolikus templommal szembeni Horváth-kúria, a Szabadság tér 1. alatti Csefalvay-kúria, a Bajcsy Zs. utca 26. alatti Setéth-kúria és magtár (hrsz.123), a lefkóczi Horváth-kúria (hrsz.121), a mai Gyógyszertár és a hajdani Ocskay, majd Pohl-ház; a Damjanich utca 49., 53., 55., 57., a Bocskai utca 18., 22., 24., 26., 32., 34., 40., a Bajcsy Zs. utca 35., 37. és a Zrínyi utca 10. és 24. sz. parasztházak.

Utcaképi védelmet, helyi értékvédelmi területi védelmet élveznek a Mező I. utca 10. és 30. sz. közötti, valamint a Zrínyi utca 6. és 24.sz. közötti szakaszai.

Helyi területi értékvédelem alattiak a felhagyott temetők: az ún, nemesi temető, kolera temető, zsidó temető, valamint a Petőfi és Bajcsy Zs. utcák találkozásánál kialakult tér, építményeivel, zöldterületi elemeivel.

Helyi tájérték az Ady E. utca végén álló Mária-kép építménye is, az azt körül vevő vadgesztenye fákkal együtt, valamint a Békás-patak forrásának környéke.

A BELTERÜLETI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETEI ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Beépítésre szánt területegységek

Lakóterületek területi egységei és építési övezetei

A kialakult lakóterületeket a falusias beépítésű, legfeljebb 0,5 szintterületsűrűségű területi egységbe, és azon belül az FL-O-30-40/5,5-720, FL-SZ-30-40/5,5-600 és a FL-O-30-40/5,5-2000 építési övezetekbe soroltuk. Az övezetekben legalább 14m, ill. 20m széles, és legalább 600-720-2000m² nagyságú telek alakítható ki. Az építményeket a kijelölt építési helyen belül kell elhelyezni, a telken belül oldalhatáron álló, ill. szabadonálló beépítési mód szerint. A telkek legfeljebb 30%-ig építhetők be, és a telkek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani. Az övezetekben elhelyezhető építmények homlokzatmagassága legfeljebb 5,5m lehet.

Az újonnan kialakítandó belterületi lakóterületek építési övezete az FL-SZ-30-40/5,5-720 jelű építési övezet, ahol a külterület felé nagyobb telkek alakítandók ki, és a szélesebb telkek a ritkább, szabadonálló beépítés tervezett. Az övezetben legalább 18m széles, és legalább 720 m² nagyságú telek alakítható ki. Az építményeket a kijelölt építési helyen belül kell elhelyezni, a telken belül szabadonálló beépítési mód szerint. A telkek legfeljebb 30%-ig építhetők be, és a telkek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani. Az övezetben elhelyezhető építmények homlokzatmagassága legfeljebb 5,5m lehet.

Az egyéb belterületen kialakított lakóterületek, nagytelkes, lazán beépíthető, 0,4 legnagyobb szintterület-sűrűségű kertvárosias lakóterületi egységbe tartozik. A területet a KEL-SZ-15-60/6,0-1500, és a KEL-SZ-15-60/6,0-2000jelű építési övezeti előírások betartásával lehet beépíteni. Az övezetben legalább 25 és 30m széles, és legalább 1500-2000 m² nagyságú telkek

alakíthatók ki. Az építményeket a kijelölt építési helyen belül kell elhelyezni, a telken belül szabadonálló beépítési mód szerint. A telkek legfeljebb 15%-ig építhetők be, és a telkek legalább 60%-át zöldfelületként kell kialakítani. Az övezetben elhelyezhető építmények homlokzatmagassága legfeljebb 6,0m lehet.

Településközpont vegyes, és központi vegyes területek építési övezetei

A településszerkezeti terv szerint lehatárolt területek a települési intézmények és lakóterület számára kijelölt területek. A legfeljebb 1,5 szintterületsűrűségű településközpont vegyes terület a TV-O(Z)-40-20/6,0-720 jelű építési övezetbe sorolt. Az építési övezetben oldalhatáronálló és zártosú beépítési mód is engedélyezhető. A telkek legfeljebb 40%-ig építhetők be. Az építési helyen belül elhelyezhető építmények maximális homlokzatmagassága 6,0m lehet. A teleken belül legalább 20% zöldfelületként kerüljön kialakításra. Az övezeten belül kialakítható legkisebb telekméret 720m² lehet, legalább 14m szélességgel.

A legfeljebb 0,6 szintterületsűrűségű, központi vegyes terület számára kijelölt telek meg nem osztható, és a KV-SZ-25-60/7,5-T övezeti előírások szerint építhető be.

Hétvégiházás üdülőterületek

A Békás-patak menti, volt házikert területeket, a legfeljebb 0,2 szintterületsűrűségű, a HÜ-SZ-20-60/4,5-400 jelű építési övezetbe soroltuk. Az övezetben legalább 16m széles és 400m² területű telkek alakítandók ki. A telek legnagyobb beépítettsége 20% lehet, a telek zöldfelületi aránya legalább 60% legyen. A telekeket szabadonállóan kell beépíteni, az elhelyezhető építmények magassága legfeljebb 4,5m lehet. A telek beépítésekor a patak telkétől legalább 10m-t, az utca felől legalább 3m-t kell elhagyni. A beépítés csak részletes talajmechanikai szakvélemény előírásainak betartásával történhet.

Gazdasági területek területi egysége és építési övezete

A meglévő gazdasági létesítménye területe, a legfeljebb 1,0 szintterület-sűrűségű kereskedelmi, szolgáltató kereskedelmi, szolgáltató jellegű gazdasági terület a KG-SZ-40-30/6,0-K jelű építési övezet szerint, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, stb.) elhelyezésére szolgál. A telephelyen a maximális beépíthetőség 40 %, és a területének legalább 30%-át zöldterületként kell kialakítani. A maximális építménymagasság 6,0 m. Az erre a célra kijelölt területeken belül az építményeket a szabályozási tervlap szerinti "építési hely határa" vonalon belül, szabadonállóan kell elhelyezni.

Különleges területek területi egységei és építési övezetei

A temetők, kegyeleti parkok, valamint a községi sportpálya területe az OTÉK szerinti "különleges terület" területfelhasználási egységbe tartoznak. E területeken belül, azok funkciójához szükséges (pl. temetőknél: ravatalozó, kolumbárium, sportpálya környezetében: öltöző, lelátó, stb.) építmények elhelyezése engedélyezhető. A maximális beépíthetőség 15 %, a maximális építménymagasság 7,5 m. A területi egységben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 0,2.

A temetők, illetve a sportpálya közvetlen környezetében nagyobb közterületi parkolók kialakításáról gondoskodni kell.

Beépítésre nem szánt terület egységek

Zöldterület

Zöldterület a szabályozási terven "Z" szabályozási jellel jelölt területfelhasználási egység. Az övezetben a terület 2%-os beépítettségével, az OTÉK-ban meghatározott épületek, ill.

építmények helyezhetők el. Az övezetben új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése csak kertészeti kiviteli terv alapján történhet.

Erdőterületek

A szabályozási terveken erdőterületként feltüntetett területek más terület-felhasználási egységbe csak a szabályozási terv módosításával sorolhatók át. Az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint védelmi rendeltetésűek.

Védelmi rendeltetésű erdőterületen kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el. Védelmi rendeltetésű erdőterületen fa csak akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi azt szükségessé.

Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

Házikert jellegű mezőgazdasági terület

A Békás-patak mentén kialakult kertek távlati hasznosítása, a kialakult telekviszonyokat megtartva és építést nem engedélyezve a mezőgazdasági művelés lehet. A terület telkei tovább nem oszthatók, a területen építmény nem helyezhető el.

Egyéb terület

A belterületen lévő egyéb területek a vízfolyás medre és partja övezetbe (EGY) tartozik. Az EGY jelű, vízfolyás medre és partja övezetbe tartozik a Békás-patak, a Gyertyános-patak és a Cigány-patak medre és partja.

Az övezetben csak a vízkárelhárítási építmények helyezhetők el. Az övezetben az építmények elhelyezésére önálló telek nem alakítható ki.

Közlekedési területek

Tinnye közlekedésében továbbra is meghatározó szerepet fog játszani a jelenleg a településen keresztül haladó, a központban találkozó három országos főút.

Közülük a legfontosabb az M1 autópályát és a 10sz. főutat összekötő 1104sz. út, ez a jövőben várhatóan a jelenleginél jelentősebb funkciót kap. Az országos közúthálózat-fejlesztési tervekben évek óta szerepel egy olyan elképzelés, hogy lényegében az 1104 sz. út nyomvonalán, annak korrekciójával, települési elkerülő szakaszok beiktatásával, egy új, 16sz. utat építenének ki. Ez a tervezett 16sz út az M0-on kívüli, másodlagos tehermentesítő gyűrű része lenne. A Buda környéki területek fejlődése, különböző nagy beruházások (legutóbb pl. a pusztazámori hulladéklerakó létesítése), valamint az M0 építésének bizonytalan és távoli időpontja és nyomvonala előtérbe helyezték egy ilyen másodlagos gyűrű kiépítésének a tervét. A megvalósítás időpontja azonban bizonytalan és a tervezett út vonalvezetésére csak nagy léptékű elvi nyomvonal-változatok adnak támpontot. Az út külterületi szakaszán legalább a meglévő kissugarú ívek korrekciója szükséges és várható. A belterületi átkelési szakaszra a település 1996-ban készült rendezési terve az országos közúthálózat-fejlesztési terv elvi nyomvonalától eltérő vonalvezetést javasolt. A terv szerinti nyomvonal a Bocskai és a Kossuth utca közötti tömb átvágásával biztosította volna az összekötő út számára a megfelelő paramétereket, az érintett szakasz jelenlegi két kissugarú ívének kiváltását. Az új nyomvonalon két kis körforgalmú csomópont töltött volna be forgalomcsillapító szerepet. Bár ezzel a javaslattal, ami belátható időn belül, és viszonylag könnyen megvalósítható lett volna,

tervezőként egyetértettünk, a tervekészítés során felmerült észrevételeknek megfelelően a tervdokumentációban mégis az országos tervben szereplő elvi nyomvonalhoz illeszkedő útvonalat szerepeltettünk, helybiztosítási céllal. Ez a nyomvonal a jelenlegiből a Nemesi temetőnél ágazik ki, a temetőt elkerüli, majd a kiskerteket átszelve, a Rákóczi utcán keresztül, a település határánál tér vissza a jelenlegi nyomra. A nyomvonalnak a településbe belépő pontjainál célszerű valamilyen forgalomcsillapítást alkalmazni. Az országos tervhez illeszkedő nyomvonal számára 18-22 méter közötti szabályozási szélesség biztosítható.

Az 1106sz. és a 11107sz. utak távlati szerepe várhatóan a jelenlegivel megegyező marad. Az 1106sz út jelenlegi települési szakasza kedvezőtlen vonalvezetésű, kis sugarú ívei vannak, és a szűk Petőfi utcán halad. A tervelőzményben szereplő nyomvonal-javaslatról eltérően távlati nyomvonalának az Ady Endre utcát javasoljuk. Az Ady Endre utca viszonylag kis áldozattal alkalmassá tehető az út forgalmának levezetésére, minimálisan 14 méteres szabályozási szélesség biztosítására. A 11107sz út jelenlegi nyomvonalát távlatban is megtartásra javasoljuk, itt csak a burkolat felújítása szükséges.

Az országos utaknak az 1997-es országos forgalomszámlálás szerinti, és a 2000-re előrebecsült forgalmát az alábbi táblázat tartalmazza. Az adatok jól mutatják, hogy országos léptékkel mérve még az 1104sz. út forgalma sem nagy, mégis a viszonylag kisebb forgalom is zavaró lehet a jelenlegi kedvezőtlen adottságú nyomvonalon. Figyelemre méltó a nehéz forgalomnak az átlagosnál nagyobb (kb.25%) aránya is, aminek jelentős része ráadásul átmenő forgalom. Mindez indokolja a tervezett nyomvonal-korrekciót.

	szelvény	Össz.	szgk	busz	busz	tgk	tgk	tgk	mkp	Kp	lassú
		ANF db		szóló	csuklós	könnyű	nehéz	szerelev.			
	1104 sz. út										
	Perbál-Piliscsaba										
1997	20+017-24+590	1966	1473	36		79	230	101	15	24	8
2000		2108	1596	37	0	83	240	106	15	24	8
	1106 sz. út										
	Tinnye Uny										
1997	16+391-17+150	524	474	23		7	6	4	6	2	2
2000		565	514	23	0	7	6	4	6	2	2
	11107 sz. út										
	Tinnye-Piliscsaba-Jászfalu										
1997	0+000-3+544	962	718	7		26	140	27	16	18	10
2000		1031	778	7	0	27	146	28	16	18	10

A település helyi kiszolgáló szerepet betöltő utcahálózatát a tömbbelső feltárással kapcsolatos igényeknek megfelelően bővítettük. Az új lakóutcákat minimum 10,5 méteres szabályozási szélességgel terveztük. Egy-egy esetben minimum 8 méteres szabályozási szélességű vegyeshasználatú utcával javasoljuk megoldani néhány telek feltárást. A meglévő kiszolgáló úthálózat szabályozási szélességét az adottságoknak és lehetőségeknek megfelelően bővítettük, általában minimum 8 méteres szabályozási szélességet biztosítottunk. Teljes közművesítés esetén a 10,5 méternél kisebb szabályozási szélességű közút menti telkeket a közművek védőtávolsága érintheti.

A Mediterrán Völgy telkeinek megközelítését az 1104sz. úthoz csatlakozó feltáró útból kiágazó vegyeshasználatú, 12 méteres szabályozási szélességű utcahálózat biztosítja. A Maklári tanya a 11107sz. útról közelíthető meg. A telkekhez vezető belső utcahálózat egy része a meglévő földutak nyomvonalát követi, az új utcákat a terephez illeszkedő, a terepre simuló

vonalvezetéssel terveztük. A terület úthálózatának szabályozási szélessége 12-16 méter közötti. A két új lakóterületet a Meleg völgyön keresztül turistaút kapcsolja össze.

A település tömegközlekedési ellátását továbbra is a helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják. Az országos utak javasolt nyomvonalának kiépülése után a járatok településen keresztüli útvonala felülvizsgálandó.

Bár jelenleg nincsenek parkolási gondok, új építmények, ill. meglévő épületek funkcióváltása esetében a telken belüli parkolásról az OTEK-nak megfelelően gondoskodni kell. A tömegközlekedési ellátást távlatban is a helyközi autóbusz járatok biztosíthatják, kívánatos lenne a járatsűrítés.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A táji adottságokra és a tájhasználatra vonatkozó vizsgálataink szerint Tinnye igen kedvező természeti környezetben található. Tájrendezési javaslataink elsődleges célja e kedvező táji adottságok megőrzése, a tervezési területen található táji, természeti értékek, elsősorban az erdő-, a gyepterületek és a nedves élőhelyek védelme. Javaslataink azt segítik elő, hogy a tervezett fejlesztések kialakítása és elhelyezése a táji adottságokat kedvezőtlenül ne befolyásolják.

Az erdő- és gyepterületek mellett a külterület legjelentősebb részét a hatalmas egybefüggő szántóterületek alkotják. A hagyományos mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályozási előírásaink célja, hogy megakadályozza a szántóterületek túlságos elaprózódását és a tájképben kedvezőtlen változást eredményező külterületi beépítés megnövekedését.

A közigazgatási terület keleti részének változatossága és a fent említett szempontok a külterület legnagyobb részét kitevő mezőgazdasági területeken belül különböző övezetek kialakítását indokolják. A telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő mezőgazdasági övezetek kialakítását javasoljuk:

- védendő tájhasználatú övezet,
- kiskert övezet,
- hagyományos árutermelő övezet.

Tinnye táji-, természeti adottságainak védelme érdekében külön szabályozást igényelnek a természetvédelem szempontjából értékes területek. Ide tartoznak a *Garancsi-tó természetvédelmi területen található mezőgazdasági területek, valamint a természetvédelmi oltalom alatt nem álló, de a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény értelmében természeti területnek minősülő mezőgazdasági területek.* Tinnye közigazgatási területén az említett törvény alapján az illetékes természetvédelmi hatóság (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság) által kijelölt természeti területnek minősülő mezőgazdasági területek a Bolha-hegy gyepterületei, a belterülettől délre a Békás-patak menti gyepterületek, valamint a Perbáli úttól nyugatra, a Sőreg dűlőn található egykori kőbánya körüli gyepterületek.

A védendő tájhasználatú területeken prioritást élvez a természeti értékek védelme. Ennek érdekében javasoljuk a művelési ágak, elsősorban a gyepterületek és a vízállásos területek megtartását és az antropogén beavatkozások kerülését. Ez utóbbi miatt az övezetben épületet kizárólag a művelési ág fenntartása érdekében, legalább 10 ha nagyságú földrészleten, 1 %-os beépítéssel javasolunk engedélyezni. Épületek, építmények kialakításánál mindenkor ki kell kérni az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulását. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület révén a Garancsi-tó természetvédelmi terület esetében a helyi önkormányzat, míg a természeti területek esetében a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság az illetékes természetvédelmi hatóság. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 21. §-a értelmében az illetékes természetvédelmi hatóság (DINP Igazgatóság) véleménye szükséges a

mezőgazdasági hasznosítású természeti területek művelési ágának megváltoztatásához is. A táj karakterének megőrzése végett az épületek anyaghasználatánál és elhelyezésénél törekedni kell a tájba illesztésre.

A település belterületétől délre található volt zártkerti területek tájhasználatukat tekintve két részre oszthatók. A településhez közelebb lévő kisebb rész a jelentős számú épület miatt külön szabályozást igényel, külön övezetbe, a *kiskert övezetbe* sorolandó. A jelenlegi beépítést figyelembe véve ezen övezetben gazdasági épületet 1500 m²-nél nagyobb földrészleten, 3 %-os beépítettséggel javasolunk engedélyezni. Mivel a volt zártkerti területekhez tartozó, épületeket nem tartalmazó mezőgazdasági terület tájhasználatában nem válik el a környező szántóterületektől, ezért javasoljuk a továbbiakban ezeket a hagyományos árutermelő övezettel együtt kezelni.

A *hagyományos árutermelő övezetbe* tartoznak mindazok a mezőgazdasági területek, amelyek az előbbi három övezetbe nem sorolhatók. Ezt az övezetet főként szántóterületek alkotják, azonban jelentős a gyepterületek kiterjedése is. A táj karakterének megőrzése miatt javaslataink olyan méretű földrészletek és olyan mértékű beépíttség kialakulását ösztönzik, melyek a mezőgazdálkodás számára szükségesek, gátolják azonban a földrészletek túlzott elaprózódását. E szempontokat szem előtt tartva az övezetben épületek kizárólag abban az esetben alakíthatók ki, ha azok a mezőgazdasági művelést szolgálják. Gazdasági épületet 2 ha-nál nagyobb földrészleten 1 %-os beépítettséggel javasolunk létrehozni. Lakóépületet is magában foglaló tanyagazdaság kialakítását 10 ha-nál nagyobb földrészleten, 1 %-os beépítettséggel javasolunk engedélyezni. (A beépíthető földrészletek nagyságát úgy célszerű meghatározni, hogy az közelítsen a szerény megélhetést biztosító birtokrészlethez.)

Az övezetben található nagytáblás mezőgazdasági területekre jellemző monotonitás, egyhangúság, valamint a területet veszélyeztető erózió és defláció miatt kívánatos lenne a gyepterületek minél nagyobb arányban történő megőrzése és a főbb feltáró utak mentén árkok, a tájképet gazdagító és egyben mezővédő erdősávként funkcionáló fasorok, erdősávok kialakítása.

A szabályozási tervlapon feltüntetett távlati belterület fejlesztési területek túlnyomó része jelenleg mezőgazdasági terület. Javaslataink szerint e területek - amíg nem kerülnek belterületi besorolásra - a hagyományos árutermelő övezetbe sorolandók, így a belterületbe vonásig a fejlesztési területen ezen övezet szabályozási előírásai érvényesek.

Az erdőterületeket jelenlegi funkciójuk, elhelyezkedésük és természetvédelmi oltalmuk alapján három övezetbe javasoljuk sorolni:

- védett erdők
- védő erdők
- gazdasági erdők.

A védett erdők övezetbe a természetvédelmi területen található erdőterületeket, valamint a DINP által természeti területnek megjelölt erdőterületeket javasoljuk sorolni. A természetvédelmi területen belüli erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint jelenleg is védett erdők, melyekben épületet elhelyezni nem lehet. A természeti területnek minősülő erdőterületeken - a védett terület erdeire hasonlóan - kiemelt feladat az erdők védelme, a természetes társulások megőrzése. Ennek érdekében ezeken az erdőterületeken szintén nem javasoljuk épületek kialakítását. A táj karakterének megőrzése, illetve erősítése miatt mindkét övezetben az erdőfelújítást kizárólag honos fajok telepítésével javasoljuk.

Védő erdők övezetbe azokat a meglévő kisebb erdőfoltokat, illetve tervezett erdőket javasoljuk sorolni, amelyek funkcionális elválasztó, vagy védelmi szerepet töltenek be (pl. a Perbálra vezető út mellett, a tervezett lakó- és központi vegyes terület között lévő erdők). Védő

erdőben épületet elhelyezni nem lehet.

A közigazgatási terület további, nagyobb összefüggő erdőterületeit a gazdasági erdő övezetbe javasoljuk sorolni. Gazdasági rendeltetésű erdőterületen kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények helyezhetők el, ha az Erdőfelügyelőség is hozzájárul.

A jelentős kiterjedésű gyepterületekhez kapcsolódó állattartás szinterei a *majorok*. Jelenlegi beépítettségük túllépi a mezőgazdasági területen megengedett beépítést, ezért ezeket a területeket külön övezetbe, a gazdasági területen belül a mezőgazdasági üzemi övezetbe javasoljuk sorolni. Az övezetben a mezőgazdasági termeléshez, valamint az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények helyezhetők el. A szabályozási tervlapon megjelölt területeken épület létesítését – a kialakult állapotokat is figyelembe véve – 6000 m²-nél nagyobb földrészleten, 15 %-os beépítéssel javasoljuk engedélyezni.

Az érvényben lévő ÁRT szerint az ÁNTSZ-szel történt akkori egyeztetés alapján a település déli határában lévő állattartó telep (065/4 hrsz.) védőtávolsága a lakóterület felé 300 m. Az állatállomány azóta jelentősen lecsökkent, ezért indokolt lenne a védőtávolság felülvizsgálata.

Zöldfelületi javaslat

A zöldfelületre vonatkozó vizsgálataink alapján Tinnye zöldfelülete mind fajgazdagságát, mind funkcióját, mind gondozottságát tekintve *fejlesztésre szorul*. A zöldfelület-fejlesztés elsősorban a meglévő zöldfelületek felújítására, gazdagítására, kisebb mértékben új zöldfelületi elemek – elsősorban útsorfák – létrehozására irányul.

A település területén egy – kijelölésre került, de nem funkcionáló - közpark és egy sportpálya biztosít teret a lakosság rekreációs igényeinek kielégítésére. Sajnos a *közparknak* kijelölt terület jelenleg sem növényzetét, sem felszereltségét tekintve nem tölti be közpark szerepét. Ennek orvoslása érdekében javasoljuk a területen különböző funkciókat (játzó-, pihenési-, oktatási funkciók stb.) ellátó terek kialakítását. A terület növényzete meglehetősen szegényes, ezért ökológiai és településképet gazdagító szerepe csekély. A zöldfelület minőségének javítása végett javasoljuk térhatároló cserjék és fák ültetését, melyek a településszertéikai érték növelése mellett egyben a különböző funkciók elválasztására is szolgálnának. A park növényzetének telepítése mellett továbbá gondoskodni kell új berendezések (pl. padok, játékszerek, hulladékgyűjtők) elhelyezéséről. Mivel a zöldfelület-fejlesztés jelentősebb változtatásokat (térformálás, funkciók összekapcsolása utakkal, növények kiválasztása) igényel, javasoljuk a park kertépítészeti terv alapján történő kialakítását.

A *sportpálya* fás növényzete funkciójából adódóan a terület szegélyére koncentrálódik. A növényzetet szinte kizárólag fák alkotják. A környező területektől (pl. temető) való jobb elhatárolás és a növényzet gazdagítása miatt javasoljuk a lombkoronaszint alatt cserjeszint kialakítását. A sportpálya területét a kialakításra kerülő közparkkal összekapcsolva, tágabb teret nyerhetünk a rekreációs igények kielégítésére.

A díszítő érték mellett ugyancsak rekreációs igényeket elégítenének ki - igaz kisebb közösségek számára – az *intézménykertek*. Sajnos jelenlegi állapotukban (gondozatlan növényzet, berendezések hiánya) többnyire nem a település zöldfelületét gazdagító elemek. A nagyobb díszítőérték elérése céljából a kertek felújítását és rendszeres gondozását, fenntartását javasoljuk. Az egyes intézmények (pl. iskolák) zöldfelületének rendeltetésszerű kialakításához, átalakításához kertépítészeti tervek készítését javasoljuk.

A település meghatározó zöldfelületi elemei közé tartoznak a *temetők*. A régi, bezárásra került temetőket (Járvány temető, Zsidó temető, Nemesi temető) javasoljuk lehetőség szerint a növényzet gazdagításával (javasolt az örökzöldek alkalmazása) kegyeleti parkként hasznosítani. Ezek a területek távlati hasznosításukat tekintve majdan közparkká is válhatnak. A használatban

lévő temetők - növényzetük kiegészítésével - a település zöldfelületi rendszerébe bekapcsolhatók. A funkcionális elválasztás és közegészségügyi szempontok miatt a lakóterület felé a telekhatár mentén 15 m széles kötelező beültetést javasolunk. A kötelező beültetés helyén többszintes növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) telepítését javasoljuk.

A településben új zöldfelületek létrehozására új *fasorok* telepítését javasoljuk. A közeljövőre tervezett közműfejlesztéssel, a csatornahálózat kiépítésével egyidőben javasoljuk a főbb közlekedési utak mentén egységes (azonos növényfajból álló) fasorok kialakítását. A kisebb lakóutcákban a falusias karaktert erősítheti a gyümölcsfák alkalmazása, a település központjában, az intézmények környékén azonban kedvezőbb a dísfák elhelyezése.

Ökológiai és természetföldrajzi szempontból a zöldfelületi rendszer jelentős részét képezné a Békás-patak völgye. Ez olyan természeti adottság, amit érdemes lenne megóvni. Sajnos a patak jelentős szakaszán az antropogén elemek - belterületen a beépítések, külterületen a szántóterületek - túlságosan megközelítik a patak partot, kiszorítva ezzel a természetes vegetációt. Kedvező lenne a vízminőség szempontjából is, a patak mentén megfelelő szélességű sávot szabadon hagyása a vízi életközösségek (vízparti növényzet) számára.

A növényfajok megválasztásánál elsődleges szempont a táji-, élőhelyi adottságok figyelembe vétele. Kedvező lenne a település zöldfelületeinek növényzetében *honos fajok* megválasztásával ezt a karaktert erősíteni. Honos fajok alkalmazását továbbá az is indokolja, hogy ezek a növények kevesebb idő- és költség ráfordítást igényelnek, ugyanakkor hamarabb eléri az emberi szemet gyönyörködtető kifejtett állapotukat, mivel a számukra legkedvezőbb életfeltételek között élnek.

Közműfejlesztési javaslat

A település közműfejlesztési feladatait a komfortosabb életkörülmények iránti igények és a környezetvédelmi követelmények határozzák meg. A komfortosabb és egészségesebb életkörülményt a vezetékes ivóvíz bekötöttség növelése szolgálja, valamint az automatikus hőellátás biztosítását jelentő gázbekötöttség növelése. Környezetvédelmi (levegőtisztaság, talaj és talajvíz védelmi) szempontból a közműveket érintve a környezetbarát hőellátás és a közműöllő zárásának a megoldása a legfontosabb feladat.

Közműfejlesztési feladat a település már beépített területén (lakó-, intézményi és ipari területeken egyaránt) a közműellátottság növelése, amely érdekében a közműellátottsági hiányokat kell pótolni. A település szennyvízelvezető hálózat és megfelelő szennyvízkezelő mű a közelmúltban épültek ki. A vezetékes energiaellátottság növelése is a környezeti állapot javítását szolgálja.

Közművekkel kapcsolatban a településen a felszíni vízrendezéssel összefüggő feladatok kapnak még kiemelt szerepet. A csapadékosabb időszakokra is biztonsággal fel kell készülni a településnek.

A közműfejlesztési feladat -a már beépített területeken a közműhiányok pótlása mellett- az új beépítésre javasolt területek közműellátásának megoldása. Új beépítés lehetőségének már feltételeként kell meghatározni, hogy a beépítés csak a megfelelő közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető. Nagyon fontos, hogy újabb közműhiányos területek ne alakuljanak ki. Meg kell jegyezni, hogy szorosan összefonódhat a közműhiányok pótlása és az új beépítésre javasolt terület előközművesítési problémájának egyidejű rendezése.

A településrendezés javaslatban kijelölésre kerültek a település lakásépítésére szánt területei. A településen vállalkozási, gazdasági terület is kijelölésre került.

A település népességmegtartó, ill. vonzókéességének növelése nagyon fontos szempont. Energiaellátás vonatkozásában a teljes összkomfortot biztosító, környezetbarát, automatikus

üzemviteli hőellátás biztosítási igényén túl, távlatban az esztétikai igények is a vonzóképeség fokozása érdekében várhatóan előtérbe fognak kerülni. Ezért a közműfejlesztési javaslatban legalább távlati célkitűzésként a villamosenergia ellátás és a táv-, ill. hírközlés hálózatának földkábelesítésére is figyelmet kell fordítani.

A település szerkezeti és szabályozási tervének demográfiai prognózisa szerint a település népességszámának -tekintettel a település táji adottságaira és amennyiben figyelmet fordítanak a vonzóképeség növelésére- lassú növekedése várható. A központi belterületen a jelenlegi 1200 fő távlatra 1700 főre való növekedése látszik reálisnak, az egyéb belterületeken várhatóan további 600 fő lakónépesség növekmény várható.

A település várható távlati közműigénye -a nagyobb ipari fogyasztók, meglévő gazdasági terület nélküli kommunális közműigény-, ha a területrendezési tervben javasolt területhasznosítás teljesen megvalósul és a jelenlegi beépítés teljes közműellátása is megvalósul:

	Lakás szám	Víz igény	Csatorna- igény	vill.e.	földgáz
	db	m^3/nap	m^3/nap	KW	Nm^3/h
Meglevő lakótelkek	480	240	190	2640	720
Új lakótelkek	435	220	170	2400	650
Üdülők	20	10	8	60	0
Intézmények		40	32	80	60
keresk,szolg, vend.		30	24	60	40
tervezett gazdasági terület		70	56	900	450
Összesen	905	610	480	6140	1920

A közműhálózatfejlesztési javaslat ezen igények kielégítésének a lehetőségét határozza meg. Meg kell említeni, hogy az új közműigények kielégítésének műszaki-gazdasági feltételeiről a közműszolgáltatók a konkrét igények jelentkezésekor nyilatkoznak. A nem lakáscélú közműigények további feltétele közművenként a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése.

Közműhálózatok fejlesztési javaslata közművenként

Vízellátás

Tinnyén a vezetékes ivóvíz hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült. A hálózat a térség vízellátását biztosító DMRV Rt. Jobbparti Regionális Rendszerének része, a vízellátást a DMRV biztosítja.

A Regionális Vízmű a Duna partjára telepített kútjaiból termel ki ivóvizet, alapbázis szempontjából a DMRV rendszerébe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető.

A DMRV Jobbparti Regionális Rendszere 17 település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna jobbpartja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Ilyen, a dunamenti gerincvezetékéről Szentendre déli határában lecsatlakozó ágvezeték a Pomázt, Csobánkát, Pilisvörösvárt, Pilisszentivánt, Piliscsabát, Jászfalut és Tinnyét ellátó vezeték is, amely Szentendréből indulva az ellátott települések között van megépítve. Ez a

rendszer rendelkezik Pilisszentivánnál egy második betáplálással is, amely szintén Szentendre felől, de Budakalász, Üröm, Solymár nyomvonalon van kiépítve.

A regionális vezetékrendszeren több regionális jelentőségű tározó és nyomásfokozó gépház üzemel, ezek közül a Tinnyei ellátó rendszert érintő tározó a Piliscsaba térségében megépített medence. Ez a tározó a vezeték magaspontján van megépítve, átfolyásos rendszerű térszíni magastározó, tározó kapacitása 1000 m^3 , (tfsz: 282,00 mBf.). A tinnyei vízellátó hálózatban ennek a medencének a vízszintje határozza meg víznyomást.

A községben a településfejlesztési terv 300 új házhelykialakítást, kereskedelmi, szolgáltató valamint vendéglátási funkciójú intézmény és iparterületfejlesztést prognosztizál. A fejlesztések teljes megvalósulása esetén a településen mintegy $220 \text{ m}^3/\text{d}$ többlet vízfogyasztás fog fellépni. Ezt a többlet vízfogyasztást a DMRV Rt. a meglévő alapbázisairól, valamint a meglévő regionális rendszeréről szolgáltatni tudja.

Tinnye minden utcájában megépült a vízvezeték, zömmel körvezetékes rendszerrel, de a külterületek felé kifutó utcáknál azonban vannak ágvezetékek is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki, valamint a rekonstrukciós munkáknál és a csőtöréseknél sok ingatlan maradhat vízellátás nélkül. Ezért a meglévő ágvezetékeket javasoljuk körvezetékes rendszerű hálózattá átalakítani, ezzel jobb minőségű és főleg biztonságosabb ivó és tűzvízellátást lehet szolgáltatni. A hálózatban a víznyomást a regionális rendszer Piliscsabai 1000 m^3 -es víztározó medence vízszintje határozza meg (282,00 mB.f), a hálózatban víznyomás problémák nincsenek.

A telekosztások során kialakuló új utcákban a vízvezetéket úgy kell megépíteni, hogy azzal lehetőleg körvezetékeket lehessen kialakítani. A meglévő hálózat vezetékei általában NÁ 100-as átmérőjűek, csak a Kossuth utcai regionális vezeték NÁ 150-es méretű. Az új utcákban az építendő vezetékeket NÁ 100-as átmérőjű csövekből kell megépíteni, anyaguk a kisebb készletezési igény miatt célszerűen homogén, KMPVC anyagú cső legyen. A vezetékekre a biztonságos tűzvízellátás miatt föld feletti tűzvízcsapokat kell felszerelni.

A Mediterrán-völgy vízellátó hálózatának magasabban fekvő részein a regionális tározó vízszintje nem tud megfelelő víznyomást biztosítani, ezért ezek biztonságos ellátására nyomásfokozó gépház létesítése szükséges. A nyomásfokozó gépház létesítésére a tervek elkészültek, azokra a szakági engedélyeket kiadták, építése 1999 őszén várható.

A további, központi belterülettől távolabb elhelyezkedő lakóterületek (Maklári tanya) részére a vízellátó vezetéket ki kell építeni. Erre a legoptimálisabb megoldásnak a Mediterránvölgy NÁ 150-es vezetékének továbbépítése adódik, de a valószínűen a biztonságos ellátás érdekében a hálózati rendszert a Jászfalúi felső zóna hálózati rendszere felől is be kell táplálni. Ez a vezetéképítés a regionális rendszer Piliscsaba, Tinnye, Jászfalu településeket érintő hálózatának ellátási biztonságát is növelhetné. A vezetékek kiviteli tervezése előtt a regionális rendszer érintett részének (a Piliscsabai 1000 m^3 -es tározótól a Tinnyei és a Jászfalui regionális hálózat) hidraulikai vizsgálata szükséges, valamint hidraulikailag igazolni kell a tervezett vezetékek összeköthetőségét és megépíthetőségét is.

Szennyvíz és csapadékvíz elvezetés.

A település szennyvízcsatorna hálózatának kiépítése a meglévő utcákban 1999 végére befejeződött. A szennyvízcsatorna hálózat a szennyvizet a Tinnye-Jászfalui közös szennyvíztisztító telepre kerül, amely próbaüzemelésé szintén beindult. A próbaüzem beindulása miatt a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötések beindultak, várhatóan a község

területén keletkező szennyvizek a szennyvíztisztító telepen megtisztításra kerülnek. A hálózatra való rákötések elősegítését azért is kell szorgalmazni, mert ezzel a tisztító telep technológiai szempontból optimálisabban tud üzemelni, valamint abban az esetben, ha a telep a tisztító kapacitását minél jobban ki tudja használni, a tisztítás fajlagos költségei is csökkennek.

A keletkező szennyvizet a hálózatra való rákötés költségei miatt várhatóan még néhány ingatlanon továbbra is el fogják szikkasztani, illetve zárt szennyvíztároló medencékben fogják tárolni, amelyekből az összegyűlt szennyvizet szippantókocsikkal a leürítőhelyekre szállítják. A magyarországi gyakorlatnak megfelelően valószínűsíthető, hogy a zárt szennyvíztároló medencék vízzárósága nem megfelelő, abból a nagy szervesanyag-tartalmú (mosószeres, stb.) szennyvizek a talajba kerülnek, és a talajt és a talajvizet szennyezik. A folyamat a talajvíz, és ezzel a szinte minden ingatlan kertjében található kút vizének elnitratósodásához és elfertőződéséhez vezethet. Ezért a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötéseket a lehetőségekhez mérten elő kell segíteni.

A Mediterránvölgyben és a más belterületbe vonandó területeken a szennyvízcsatorna hálózatot minél korábban javasoljuk megépíteni és használatba venni. Ezekben a területeken az új épületek használatba vételéhez vagy a zárt szennyvízcsatornára való rákötés, vagy pedig a zárt szennyvíztároló megléte szükséges. A szennyvízcsatorna hálózat mielőbbi megépítésével a zárt szennyvíztároló építését el lehet kerülni, amivel hosszú távon jelentős költségcsökkentést lehet elérni.

A megépített szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerű csatornákból áll, a rendszeren a topográfiai adottságok miatt átemelő berendezések és nyomóvezetékek üzemelnek. A rendszer által elvezetett szennyvizek a Tinnye-Jászfalu közös szennyvíztisztító telepen kerülnek megtisztításra, a tisztított szennyvizek befogadója a Kenyérmezei patak. A tisztítótelep OMS rendszerű, eleveniszapos tisztító technológiájú berendezés.

A községben a településfejlesztési terv által javasolt fejlesztések megvalósulása esetén a településről összesen $480 \text{ m}^3/\text{d}$ szennyvíz elvezetéséről kell gondoskodni. Az új szennyvíztisztító telep jelenleg ezek egy részét fogadni tudja, abban az esetben, ha a tisztító kapacitása kiterhelte válik, a telep technológiai bővítésére vagy intenzifikálására mód van.

A település talajának és talajvizének védelme érdekében a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötésekig a szennyvizet ellenőrzött zárt szennyvíztároló medencékben kell tárolni, és azokból a kijelölt szippantott szennyvíz leürítő helyre szállítani. Az esetlegesen meglévő kutakba való szennyvízbekötéseket sürgősen fel kell számolni.

A település kül- és belterületeire eső csapadékvizeket a Békás patak és mellékágai szállítják el. A Békás patak a község északkeleti részén forrásokból ered, majd a településen ÉK-DNY irányban keresztülfolyna a Zsámbéki medencén át a csapadékvizeket a Biai halastóba vezeti. A Békás patak a Pomázi Víztársulás kezelésében van, a medre mind a bel, mind a külterületi szakaszokon növényzettel erősen benőtt, több helyen nagy a feliszapolódás.

A településtől keletre, a Piliscsabai úttól délre található a Török forrás, ennek vizeit a belterületen a Kossuth Lajos utca és a Rákóczi Ferenc utca között, azokkal zömmel párhuzamosan haladó Cigány patak szállítja a befogadó Békás patakba.

A patakok medre sok helyen növényzettel benőtt, valamint feliszapolódott szakaszok is találhatóak. A belterületi látóterület növekedések, illetve az ebből eredő burkolt felület növekedés miatt az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is nő. A többlet csapadékvizek elvezethetősége érdekében a patakok medrét ki kell tisztítani.

A település belterületi részeire a külterületi domboldalokról több irányból folyik le csapadékvíz, ez ellen már a Zrínyi utcával párhuzamosan a külterületen övárkot létesítettek. Ez az övárok azonban a nem megfelelő kialakítás miatt jelentősen erodálódott, medre több helyen vízmosássá fajult el. Az erózió során kimosott talajt a nagyobb esők a település belterületi árkaiba rakják le, ezzel ott a lefolyási viszonyokat rontják. Az övárok rendezésre szorul, a rekonstrukciós munkákra szakági tervek készítése szükséges.

A település ÉNY-i külterületi szántói felől szintén a belterületre folynak a csapadékvizek, itt az övárok hiánya miatt a Ságvári utca menti házak közül a mélyebben fekvőket rendszeresen előnti a csapadékvíz és az általa szállított sár. A károk elkerülésére a belterület melletti, önkormányzati tulajdonú külterületi sávban övárok létesítését javasoljuk, amely a Békás patakba szállítja a csapadékvizeket. Az övárok létesítésére vízjogi létesítési engedélyezési tervek készítése szükséges.

A településen az utcák víztelenítése jelenleg nyílt árkos módon történik, vagy egy, vagy pedig kétoldali vízelvezető árkokkal. Az árkok befogadói a fent említett Békás és Cigány patak. Néhány út mentén még szikkasztó árkok is található, de ezek száma csekély. A belterületi új utcanyitásoknál a csapadékvíz elvezetését az első ütemben szintén nyílt árkokkal javasoljuk megoldani.

Hosszú távon a település számára a csapadékvíz elvezetést zárt csapadécsatorna rendszer kiépítésével javasoljuk megoldani. A zárt csapadécsatornákkal esztétikus, kis karbantartási igényű csapadékvíz elvezetést lehet biztosítani, valamint ezzel a többi közmű számára is kedvezőbb elhelyezést lehet adni. A zárt csapadécsatorna rendszer kialakítására tanulmányterv, majd az azon alapuló vízjogi létesítési engedélyezési tervek készítését javasoljuk, ez alapján lehet az elvezető rendszert – akár kis szakaszokban is, de összefüggő rendszerként- kialakítani. A község úthálózata is rekonstrukcióra szorul, ami nemcsak az útpályaszerkezet felújítását jelenti, hanem az utak víztelenítésének korrekt megoldását is. A víztelenítés vagy nyílt árkokkal, vagy pedig zárt csapadécsatornákkal történhet, de minden esetben azok befogadói a vízfolyások, patakok. Ezért javasoljuk az utak felújításának tervezési és a vízrendezési feladatok tervezési munkáinak együttes kezelését, a tervezetetés teammunkában való elvégeztetését. A két szakág engedélyeztetése két különböző hatóság felügyeletével történik, de a munka összehangolása és folyamatos egyeztetése összességében feltétlenül jobb eredményt ad.

A jelenlegi külterületen létesítendő lakóterületeken a csapadékvíz elvezetést szintén meg kell oldani vagy zárt csapadécsatornákkal, vagy pedig nyílt árkokkal. A kialakítandó csapadékvíz elvezető rendszerre az új burkolt felületek nagyságát figyelembe vevő terveket kell készíttetni, amelyek a befogadó vízfolyások vizszállító kapacitását is vizsgálják.

Energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata bár a vezetékes földgáz megjelenésével párhuzamosan fokozatosan kiszorul a település energiaellátásából, még hosszabb távon is jelentős szerepet fog betölteni a település energiaellátásában. A település nagytávlati közműigényeinek meghatározásánál azt a távlati ellátottsági állapotot feltételeztük, amikor már a nem vezetékes energiahordozók szerepe megszűnhet.

A villamosenergia továbbra is a világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljeskörű kielégítésére alkalmas, felváltva a környezetet erősebben szennyező nem vezetékes energiahordozók szerepét.

- Kossuth-ház (Kossuth u.5., 118 hrsz.),
- Setéth sírbolt (a református temetőben, 44 hrsz.).

A műemléki védeettséget élvező építményeken és a szabályozási terven jelölt műemléki környezeti területen építési tevékenység csak a műemlékvédelmi hatóság engedélyével végezhető. A műemléki környezetbe sorolt területen a védett épület jellegétől és tömegétől jelentősen eltérő, ill. a hagyományos beépítéstől eltérő építmény nem engedélyezhető, a terület telekadottságai meg nem változtathatók. Az új építmény magassága nem lehet nagyobb, mint a védett építményé.

(4) Helyi védelem alatt lévő épületek, építmények:

- Református templom, a Parókia és a volt iskola épületegyüttese (Bocskai u. 37., 35., 33.sz. (298, 299, 300 hrsz.)),
- Damjanich u. 49.sz.(199/1 hrsz.), 55.sz.(195/1hrs.) és a 57.sz.(194hrs.) lakóépületek,
- Bocskai u.18.sz.(381 hrsz.), 22.sz.(374hrs.), 24sz.(373hrs.), 26.sz.(369hrs.), 32.sz.(361hrs.), 34.sz.(364hrs.), 40.sz.(352hrs.) lakóépületek,
- Szabadság tér 1. (579/4hrs.) lakóépület,
- Bajcsy Zs. u. 11. (371hrs.), 12. (582/9.hrsz), 28.(123/1hrs), 35.(344hrs.), 37.(343hrs.), (hrs.494/1) lakó- és intézményépületek,
- Zrínyi Miklós u. 10.(652hrs.) és 24.(640, 639hrs.) lakóépületek,
- Kossuth u.10.(395hrs) művelődési ház,
- Kossuth u.1.(121hrs) lakóház.

A helyi védelem alatt lévő építményeket eredeti formájukban meg kell őrizni. Épületek esetében azok beépítési módját, tömegét, tetőformáját, homlokzati kialakítását meg kell őrizni. Bontás vagy szerkezeti elem cseréje előtt az eredeti állapotot dokumentálni kell, és azt vissza kell állítani. A helyi védelem alatt lévő építmények környezetében, a védett épület jellegétől és tömegétől jelentősen eltérő, ill. a hagyományos beépítéstől eltérő építmény nem engedélyezhető, a kialakult telekviszonyok meg nem változtathatók. Az új építmény magassága nem lehet nagyobb, mint a védett építményé.

(5) Helyi értékvédelmi területek:

- a Zrínyi utca 6.-24.sz. (654-639hrs.) közötti szakasza,
- az 11 107sz. út 10.-30. (553-563hrs.) közötti szakasza,
- a felhagyott temetők: az ún. nemesi temető(183hrs), kolera temető(186hrs), zsidó temető(631hrs),
- a Református templom környéke (298, 299, 300hrs),
- valamint a Petőfi és Bajcsy Zs. utcák találkozásánál kialakult tér, építményeivel, zöldterületi elemeivel.

Ezek az utcaszakaszokon az épületek és kerítések hagyományos jellege megtartandó. Hagományos az oldalhatáron álló beépítés, az épületek tömegaránya, tetőformája, homlokzati kialakítás, homlokzati kiosztás,

A település közvilágításának fejlesztése is szükséges. A közlekedés biztonság szolgálatán kívül, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmét is ki kell elégíteni a közvilágításnak.

Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója az ÉGÁZ Rt., a gázhálózat beruházója a Zsámbékgáz.

A település gázellátásának gerince a Zsámbéki medence ellátó rendszeréhez csatlakozik 6 bar-os nyomású NÁ 90-es vezetékkel, bázisa a közelmúltban a település déli részén létesített gázfogadó és gáznyomáscsökkentő állomás.

A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal, a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A település korszerű, környezetbarát termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A település prognosztizált nagytávlati kommunális földgázigénye $1920 \text{ Nm}^3/\text{h}$. Az igénynövekedés kielégítéséhez a településen belül az elosztóhálózat fejlesztése szükséges. Az üzemeltető a konkrét igénybejelentéskor határozza meg az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit.

A településen belül az elosztás távlatban is középnyomású rendszerrel javasolható. Ezért a helyi egyedi nyomásszabályozók igényével távlatban is számolni kell. Ezek elhelyezésénél a településképi megjelenésre és az esztétikai igények növekedésére figyelemmel kell lenni. Ezeket lehetőleg növényzettel takartan az előkertekben, vagy az épületek alárendeltebb homokfalára telepítve kell elhelyezni.

A Mediterránvölgyben az utcák nyomvonalán megépült a gázellátó hálózat, betáplálása a Tinnyi hálózat felől történik NÁ 63 méretű, 3 bar-os vezetékkel.

A Maklári tanya földgázellátásához a meglévő hálózat hidraulikai felülvizsgálata szükséges, mely alapján lehet meghatározni azt a hálózati csatlakozási pontot, amelyben a szükséges $225 \text{ Nm}^3/\text{óra}$ szabad kapacitás rendelkezésre áll.

Távközlés

A település távközlési hálózatának üzemeltetője a MATÁV Rt. Az ellátás alanyi jogú elbírálással történik. Alanyi jogon jelentkező indokolt igény kielégítésének műszaki akadálya nincs.

A hálózat jelenleg döntően oszlopokra szerelt légkábelvel épült. A távközlés hálózatát célszerűbb lenne földkábelbe fektetve átépíteni. A tervezés időtávjában azonban reálisan a település jelentős hányadában szabadvezetékes formában marad. Javasoljuk, hogy a villamos- és távközlési vezetékek közös tartóoszlopra kerüljenek elhelyezésre, hogy az utcafásítás lehetőségét legalább egy oldalon teljesen szabadon biztosítsák. A villamos- és távközlési hálózat mentén csak olyan típusú fásítás engedélyezhető, amelynek koronája nem zavarja a hálózatokat.

Az új beépítésű területeken a távközlési hálózatfejlesztést már a területfejlesztéssel egyidejűleg földkábelbe fektetve célszerű kivitelezni.

Környezetalakítási javaslat

Vizsgálataink alapján Tinnye környezeti állapota kedvezőnek minősíthető. Ebből következően környezeti javaslataink elsősorban:

- a kedvező környezeti adottságok és állapot megőrzésére,
- a környezetvédelmi vizsgálatainkban feltárt környezetkárosítások megszüntetésére és
- a várható fejlesztések, beruházások, létesítmények megvalósítása során szobajöhető potenciális környezetszennyezések elkerülésére irányulnak.

A talaj védelme

A talaj és a vizek védelme szempontjából jelentős eredmény a települési szennyvízelvezető hálózat kiépítése. A korábban nem megfelelően kiépített szikkasztók még veszélyeztethetik a *talaj és a talajvíz* állapotát Újabb fejlesztések, beruházások engedélyezése csak akkor javasolható, ha az építéssel egyidejűleg a csatornahálózatra a létesítmény ráköthető.

A talaj és talajvíz másik szennyezőforrása a *környezetvédelmi elvárásoknak nem megfelelő műszaki kivitelű, vízzáró réteget nem tartalmazó és talajtakarással nem ártalmatlanított kommunális szilárd hulladéklerakó*. A talaj és talajvíz károsítást a hulladéklerakó bezárásával és rekultiválásával lehetne megszüntetni.

A talaj állapotának javítása, illetve megőrzése érdekében javasoljuk a mezőgazdasági területeken – különösen a védendő tájhasználatú területeken – a kemikáliák csökkentését, *környezetkimélő mezőgazdasági művelés alkalmazását*.

Tinnye változatos táji környezetben fekszik. A táj karakterének megőrzése és a területre jellemző erózió megakadályozása miatt a külterület legszebb részein várható fejlesztések során törekedni kell az *épületek tájba illesztésére*, a nagy felszínmozgatások (feltöltések és bevágások) elkerülésére.

A levegő védelme

Tinnye közigazgatási területén a *levegő állapota* a nem túl nagy gépjárműforgalom, a gázfűtés és a jelentős légszennyező forrást jelentő ipari üzemek hiánya miatt *kedvezőnek mondható*. A jövőben sem várható jelentős légszennyező tevékenység megjelenése és valószínűsíthető, hogy a közlekedésből származó légszennyező anyagok mennyisége a továbbiakban sem lesz kiemelkedően magas.

A kedvező levegőminőség megőrzése végett javasoljuk a távlati fejlesztések során is az egész közigazgatási területre a levegőtisztaság-védelmi szempontból védett I. területre jellemző határértékek betartását. Védett II. terület a közigazgatási területen továbbra sem jelölhető ki. Új beruházásoknál energiaforrásként a fajlagosan kevés légszennyező anyagot eredményező, a településben már elterjedt gáz használatát javasoljuk. Bűzt, vagy diffúz légszennyezést okozó tevékenységek a tervezési területen csak zárt térben folytathatók.

A vizek védelme

A *vizek állapotára* vonatkozó vizsgálataink alapján a *vízminőség sok esetben kifogásolható*. Jelentős vízszennyező forrás a Békás-patak partjára települt kacsatelep és sok helyen veszélyt jelentenek az egészen a mederig lehúzó szántóterületek. A Békás-patak vízminőségének javítása érdekében javasoljuk a kacsatelep áthelyezését a víz minőségét kevésbé veszélyeztető területre, valamint a vegyszer- és műtrágya bemosódások megakadályozása végett a patak mentén megfelelő szélességű sáv biztosítását a védőövezetként is funkcionáló természetes patakmenti növényzet kialakulásához.

A Garancsi-tó vízminősége a vizsgálatok alapján kedvezőnek tekinthető. Ennek megőrzése érdekében:

- javasoljuk megőrizni a tó vizének jelenlegi állapotát (partját, vízszintjét);
- a természetes víztisztítást végző partmenti nádas területek megtartandók;
- nem javasoljuk olyan létesítmények elhelyezését, melyek a tó vízminőségét hátrányosan befolyásolnák;
- szennyezett vizek a tóba nem vezethetők.

Hulladékkezelés

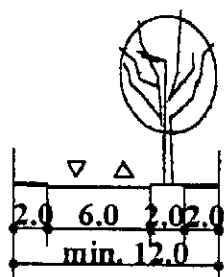
Tinnyén a *hulladékkezelés megoldatlannak tekinthető*, mivel a jelenleg használt *szilárd hulladéklerakó* és a folyékony hulladékkezelés nem felel meg a környezetvédelmi elvárásoknak. A település a közeljövőben a hulladéklerakó felszámolását és a csatornahálózat kiépítését tervezi. A hulladéklerakóhely teljes megszüntetésével együtt javasoljuk a terület rekultivációját, ami talajtakarást és növénytelepítést foglal magába. Javasoljuk továbbá a települési szilárd hulladék bekapcsolását egy szervezett regionális hulladékgyűjtésbe. A hulladéklerakó 1000 m-es védőtávolságán belül a lerakóhely üzemeltetéséig lakóépület, üdülőépület, egészségügyi-, és oktatási létesítmény, élelmiszertároló, illetve -feldolgozó gazdasági épület nem helyezhető el.

Jelenleg a területen az állattartásból és a lakosság alapfokú szolgáltatásából, kisüzemi tevékenységekből származik *veszélyes hulladék*, aminek mennyisége várhatóan a jövőben sem fog jelentős mértékben emelkedni. Amennyiben olyan tevékenység kap helyet a tervezési területen, melyben veszélyes hulladék keletkezik, azt a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőségnek be kell jelenteni és a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendeletben előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

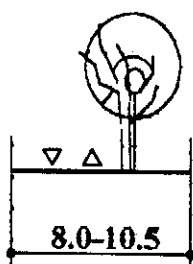
Zaj elleni védelem

A település közigazgatási területén kizárólag olyan gazdasági (üzemi-, kisipari-, szolgáltató -) tevékenység engedélyezhető, továbbá a szórakoztató létesítményekben úgy működtethetők, hogy a keletkező *környezeti zajszint* a létesítmények telekhatáránál nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) az 50dB-t, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 40dB-t nem haladhatja meg.

Új kiszolgáló utak

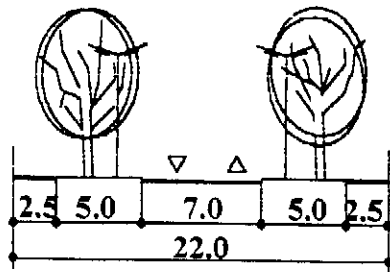


Vegyeshasználatú utcák

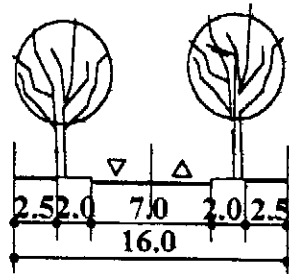


Mintakeresztmetszvények

1104 sz. út tervezett nyomvonal, új szakasz



1104 sz. út tervezett nyomvonal, kialakult szakasz (Rákóczi F. u.)



1106 sz. út meglévő utcán vezető új nyomvonal

