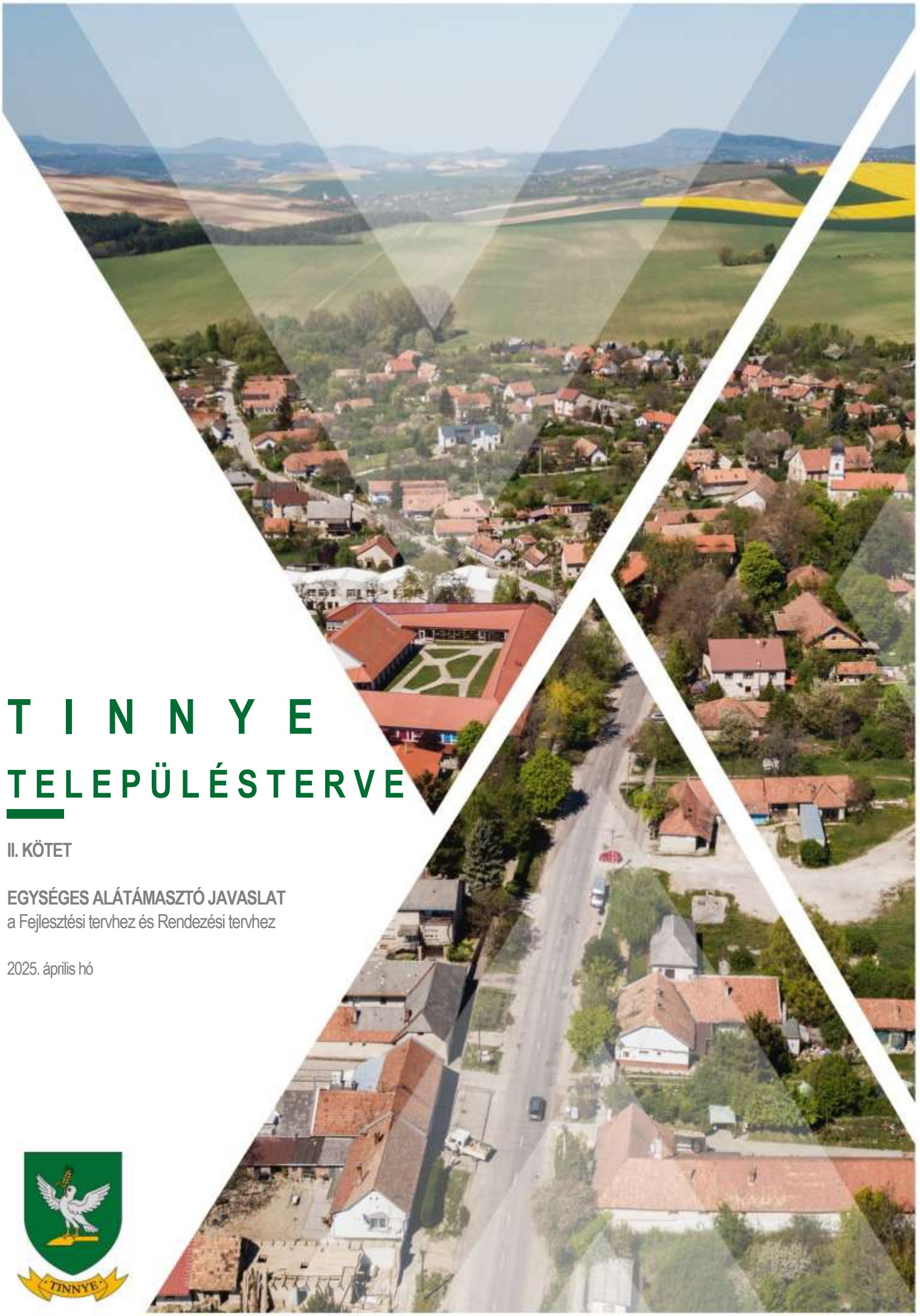


TINNYE
TELEPÜLÉSTERVE

II. KÖTET

EGYSÉGES ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
a Fejlesztési tervhez és Rendezési tervhez

2025. április hó

MEGBÍZÓ

Tinnye Község Önkormányzata
www.tinnye.hu
2086 Tinnye, Bajcsy-Zsilinszky u. 9.
Tel.: +36 26 335 076
hivatal@tinnye.hu

Polgármester: **Nagy Jenő**

GENERÁLTERVEZŐ

Z.É. Műhely Kft.

Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty M. út 4.
Levelezési cím: 2040 Budaörs, Budafoki utca 55/B.
Tel.: +36 20 397 0610
ze.muhely@gmail.com

ügyvezető: **Czene Éva**

Készült: 2025. január

A dokumentum a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és a 2022. április 11-én közzétett településtervezési szabályzat alapján készült.

A tervdokumentáció a Z.É. Műhely Kft. tulajdona, a tervezők szellemi terméke, amelyet csak a Megrendelő, a szerződésben, illetőleg a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvényben foglaltak szerint használhat fel.

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ
TINNYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Nagy Jenő	polgármester	
Geréb Tünde	jegyző	

GENERÁLTERVEZŐ
Z.É. MŰHELY KFT.

Czene Éva	ügyvezető, vezető településtervező	…….....

SZAKÁGI TERVEZŐK

Czene Éva	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök	…….....
Tóthné Pocsok Katalin	okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész), vezető településtervező TK 01-5086 és TT1 01-5086	…….....
Zétényi Dávid	tájépítészmérnök TK 01-5307	…….....
Heckenast Judit	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és Tkö	…….....
Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418	…….....
Bíró Attila	okl. építőmérnök Mk: 01-2456	…….....

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK 3
I. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 4
1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA 4
2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT 7
3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE 9
4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS . 10
5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT 12
6. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK 21
7. AZ ÉRDEMIVÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA 23
8. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 36
9. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE 54
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 56

I. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

A fejlesztési és rendezési változások összefüggéseinek bemutatása

A település vezetésének szándéka szerint, a fejlesztések iránya főként a már korábban is nagyrészt fejlesztési területnek számító településrészek olyan építési övezeti kialakítása, amely a célok eléréséhez konkrétabb és egyértelműbb megvalósítási lehetőséget biztosít.

A perbáli út mentén lévő gazdasági terület nagyága csökken, vagyis a központi belterülethez közel lévő gazdasági terület szűkítésre kerül és ennek ellentételezéseként a tervezett elkerülő út mellett, új gazdasági terület kijelölésére kerül sor. Ennek fő oka a településen áthaladó tehergépjármű forgalom és ennek következtében a lakóterületek por és zajszintjének csökkentése.

A fejlesztés egyik fő kérdése egy karakteresebb, a mai kornak jobban megfelelő településközpont kialakítása, mivel a településnek térbeli elhelyezkedést tekintve nincs klasszikus központi tere. A főbb intézmények területe kissé elnyújtva, a főút mellett helyezkednek el.

A kertvárosias lakóterületek benépesülése és a magasabb szintű lakossági igények generálják olyan közösségi terek szükségességét, ahol a lakosság megtalálja mindazokat az intézményeket és közösségi tereket, amelyek kiszolgálják az itt élőket, napi szinten biztosítva azokat a találkozási pontokat, amely a közösséget építi. Erre alkalmas tér a Pohl udvar és környezete, egyrészt a kialakult intézmények közelsége, másrészt a tulajdonjog állása miatt, hiszen az önkormányzat tulajdona, így nem szükséges idegen területet kijelölni ilyen célra. A területen kialakítható piactér, a meglévő és rossz állapotú épületek felújításával, vagy elbontását követő új beépítéssel több közösségi funkció is teret kaphat itt.

A településen lévő intézményi területek nagy része nem a valós funkciója szerint volt szabályozva, így a területek rendeltetésüknek megfelelően településközponti vegyes, vagy falusias lakóövezet helyett (református templom és volt iskolaépület) intézményi vegyes besorolást kaptak.

A perbáli út mentén, a Békás-patak két oldalán található területek korábban házikertes mezőgazdasági területként voltak jelölve, de a területek adottságait tekintve (belterületi fekvés, keskeny telkes felosztás) sokkal indokoltabb a közeli falusias lakóövezetekhez hasonló besorolása. Ugyanakkor a Rákóczi út alatti falusias lakóterület még rendezetlen területének egy része beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület besorolást kapott. Ennek oka a terület rendezetlenségén túl, a rendezés és fejlesztés eddigi hiánya.

Szintén a Perbáli út mentén, az északi oldalon korábban kijelölt gazdasági terület a közvetlenül szomszédos övezethez igazodóan, falusias lakóövezet besorolást kap, mivel a tulajdonos elállt a gazdasági besorolást igénylő beruházástól.

Az egykori honvédségi, különleges rekreációs területek valós igényekhez igazított szabályozása, területfelhasználási rendszerének kialakítása is szükségessé vált. A szerkezeti terv tekintetében ez korábban megtörtént, de a szabályozás terén olyan hiányok mutatkoztak, melyek nem vonzották az esetleg befektetni szándékozókat.

A település északi területén, a Garancsi-tó partján, több évtizede a szabadidős tevékenységeket és a turizmust szolgáló rendeltetések működnek, de a településtervekben ez ideig ez nem jelent meg. Itt az erdőterület érzékenységéhez igazodó, de a tényleges funkciókat megjelenítő rekreációs terület jön létre, szigorúan a már beépített területre korlátozva.

A fejlesztési és rendezési változások összefoglalója

A fejlesztés és rendezés iránya és célja egy olyan településfejlesztési terv, amely az agglomerációs – falusias jellegű – kistelepülések jellemzőit támogatva, a mai kor szükségszerű társadalmi és gazdasági elvárásait is figyelembe veszi és reagál a korábbi hibákra, hiányokra. Ennek folyamán a település értéknövekedési lehetőségeit is vizsgálja és támogatja.

Szakági javaslatok összefoglalója

Településrendezési szakági összefoglaló:

A településrendezési eszközök felülvizsgálatát a 2000. évben elfogadott, többször módosított, de mostanra már elavult helyi építési szabályzat és szabályozási terv napi szinten jelentkező problémái, valamint a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés különösen is indokolttá tették. A területfelhasználások a felülvizsgálat során a település céljaihoz, a valós állapothoz és igényekhez igazodnak.

Ennek megfelelően, ahol a hatályos Településszerkezeti terv (TSZT) új beépítésre szánt lakóterület (Rákóczi utcától délre) területfejlesztése meg sem kezdődött, a felülvizsgálat során visszakerül mezőgazdasági területfelhasználásba. A perbáli út melletti gazdasági terület fejlesztésre kijelölt része szintén mezőgazdasági övezetbe kerül, mivel a fejlesztésre vonatkozó igény a változást követően nem merült fel. Ugyanakkor a településnek szüksége van a vállalkozások befogadására alkalmas területre, így a fel nem használt terület ellenpontjaként, az új elkerülő út mentén került kijelölésre új gazdasági terület. Az Ady Endre utca végén korábban gazdasági övezetként kijelölt terület visszakerült falusias lakóövezetbe, mivel a tervezett beruházás nem valósult meg.

A település intézményeinek megfelelő övezetbe sorolása is településrendezési hiányosság volt. Erre nem csupán a valós rendeltetések miatt volt szükség, hanem azért is, mert egy nem megfelelő szabályozás esetleg pályázati akadályként is jelentkezhet, ami egy olyan településen, ahol a bevételek szűkössége miatt a beruházások nagy része pályázatok útján valósul meg, komoly akadály lehet.

A felülvizsgálat eredményeként a tervben megfogalmazott javaslatok jobb és megvalósíthatóbb területfelhasználási megoldásokat adnak a korábbinál és a korszerűsítés igénye mellett, összefogják a korábbi szabályozást és annak módosításait.

Közlekedési szakági összefoglaló:

Tinnye jövője szempontjából meghatározóak lesznek a magasabb rendű tervekben elhatározott, a térséget érintő közlekedésfejlesztések. A magasabb rendű tervek szerint a község közigazgatási területének nyugati csücskén fog áthaladni a tervezett M100 Bicske térsége (M1) – Kesztölc (M10) gyorsforgalmi út. Tinnye számára egy további tervezett útkapcsolat is döntő fontosságú, ez a 1106j. (Dorog-Úny) és 1133j. (Piliscsaba) országos mellékutakat összekötő, a belterületet északról elkerülő útkapcsolat.

Tinnye főúthálózati kapcsolatait ugyanakkor változatlan formában, továbbra is biztosítani fogja a 102sz. Herceghalom (M1) – Pilisjászfalu (10. sz. főút) főút is, és a települést érintő további két országos út, a 1106j. és a 1133j. mellékút. Az országos utaknak a belterületi átkelési szakaszai egyúttal a belső úthálózat legfontosabb elemei is. A helyi kiszolgáló utcákat érintő fejlesztési elhatározások jellemzően csak kisebb vonalvezetési, terület-igénybevételi változásokat tartalmaznak.

A közúti tömegközlekedési ellátást továbbra is a helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják.

A magasabb rendű tervek szerint Tinnyén áthalad a Biatorbágy – Telki – Perbál – Piliscsaba térségi kerékpárút. Konkrét úttervek hiányában a kerékpárút egyelőre csak jelkulcsos nyomvonallal jelenik meg a településtervben.

A parkolást, rakodást továbbra is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

Tájrendezési összefoglaló:

A településrendezési eszközök tervezett módosítása a hagyományos tájszerkezet fennmaradását, és a visszafogott fejlesztési lehetőségek biztosítását szolgálja. A terv alapján jelentős mértékben csökken a beépítésre szánt területek nagysága, ami a mezőgazdasági tájhasználat hosszabb távú megerősítését szolgálja. A távlati célra korábban kijelölt lakóterületek és gazdasági területek csökkenése a területtakarékos településfejlesztés szempontjainak megfelel. A település külterületét érintő, a 10-es főúthoz kapcsolódó, tervezett főúthálózati fejlesztések a település tájképe, és a környezeti terhelések tekintetében, várhatóan nem járnak konfliktussal. A tervezett új közúti csomópont térségében indokolt egy gazdasági-kereskedelmi szolgáltató (Gksz) építési övezet kijelölése, amely számára csereterület kerül kijelölésre a belterülettől nyugatra, kedvezőbb termőképességű földek (3-4. osztályú szántók) visszasorolásával. Az erdőterületek az erdészeti üzemtervben meghatározott elsődleges rendeltetés figyelembevételével kerültek felülvizsgálatra, a terv alapján az erdőövezetbe sorolt területek növekednek. A mezőgazdasági területek az új jogszabályi követelmények figyelembevételével jelentős részben

tájgazdálkodási övezetbe sorolódnak, ahol korlátozott a beépíthetőség és a rendeltetések elhelyezése. A vízgazdálkodási területek (Garancsi-tó, kisvízfolyások, vízmosások) a kialakult állapotok figyelembevételével kerültek pontosításra, övezeti besorolásra. A déli külterület jelentős részén megtartásra kerül a különleges rekreációs terület övezeti besorolás, de igen visszafogott, mindösszesen 10%-os beépíthetőség mellett.

A település keleti külterületei a HUDI2009 azonosítójú „Budai-hegység", valamint a HUDI 20039 azonosítójú „Pilis és Visegrádi-hegység" Natura 2000 különleges természetmegőrzési területnek, valamint az OTrT-ben kijelölt ökológiai hálózat övezeteinek és tájképvédelmi terület övezetének részét képezik. A tervezett szabályozás a védett és egyéb értékes élőhelyek, továbbá a hagyományos tájkarakter fennmaradását biztosítja, azok területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Ugyanakkor korábbi kijelölések eredményeként a Királyvölgyi Lakópark építési övezete északon érint Natura 2000 területet, amely egyben az ökológiai hálózat pufferterület övezetébe tartozik. Az érintett ingatlanok művelés alól kivett, építési teleknek minősülnek, továbbá az itt tervezett, alacsony intenzitású beépíthetőség megfelelő átmenetet képez az értékesebb természeti területek irányába.

2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Területi mérleg

Területfelhasználás	Új 2024. évi Településterv területi mérlege (ha)	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás érték
Kertvárosias lakóterület (Lke)	134,0	2,7	361,9
Falusias lakóterület (Lf)	120,6	2,4	287,2
Településközponti vegyes terület (Vt)	17,2	0,5	8,6
intézményi vegyes terület (Vi)	2,7	0,5	1,4
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	52,5	0,4	21,0
különleges beépítésre szánt sport terület (K-Sp)	206,4	3,2	660,3
különleges beépítésre szánt rekreációs terület (K-Rek)	3,4	2,2	7,5
különleges beépítésre szánt temető terület (K-Te)	1,2	3,0	3,5
közúti közlekedési terület (KÖu)	54,8	0,5	27,4
közkert zöldterület (Zkk)	1,1	6,0	6,3
védelmi célú erdőterület (Ev)	185,3	9,0	1672,2
egyéb erdőterület (Ee)	25,3	9,0	227,8
általános mezőgazdasági terület (Má)	745,9	3,7	2759,9
tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)	42,4	5,0	211,9
vízgazdálkodási terület (V)	14,7	7,0	102,6
különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)	4,4	6,0	26,1

Beépítésre szánt területek

Lakó- és vegyesterületek

Ide tartozik alapvetően a település központi falu része, valamint a települést körülvevő lakóparkok területei, Király-völgy I., II., III., Mediterrán -völgy, Makkfa-liget elnevezésű lakóterületek, valamint a lakóterületeken az azok kiszolgálást jelentő településközpont vegyes és intézményi vegyes területek, amelyek most kerülnek a funkciójuknak megfelelően kijelölésre.

Gazdasági területek:

Az újonnan kijelölésre kerülő gazdasági terület, amely terület a perbáli út melletti gazdasági terület csökkentésének kompenzációjaként a tervezett M100 út Úny határában lévő csomópontjában kerül kijelölésre, a lakóterületektől távolabb helyezkedik el, továbbá az M100-as főútvonal megfelelő megközelítést jelent az ide áramló gépjárműforgalomnak, így a terület üzemeltetése, megközelítése a belterület terhelése nélkül megvalósítható. A terület védett, vagy védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet, vagy az ökológiai hálózat övezeteit nem érinti, továbbá nem része a tájképvédelmi terület övezetének. A meglévő gazdasági terület a perbáli út melletti gazdasági tevékenységet végző cég területe, valamint a közvetlenül mellette kijelölt gazdasági terület, amely a fejlesztési lehetőségeket biztosítja hosszútávon a meglévő gazdasági tevékenységeknek is.

Különleges területek:

Ide tartozik a Sportterület, a rekreációs fejlesztési terület a *település dél-keleti területén, a Perbál felé eső részén a TSZT különleges rekreációs területként jelöli azokat a területeket, amelyeken a település elsősorban a pihenés a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó tevékenységek az oktatás számára kíván helyet biztosítani.* Ezen területek jelenleg mezőgazdasági művelés alatt állnak, korábban egy részük honvédségi területként funkcionált.

A Békás-pataktól északra különleges temető és sportterület került kijelölésre. A település másik két temetője az Ady Endre u. mentén szintén különleges temető területfelhasználási egységbe tartozik. A Zrínyi utcából közelíthető meg a kegyeleti park (korábban zsidó temető).

Beépítésre nem szánt területek

Zöldterületek

A település meglévő és tervezett zöldterületei, azok mérete és funkcionalitása alapján közkert általános használatba és ennek megfelelő Zkk jelű övezetbe kerültek besorolásra. A közkertek területe összesen kis mértékben meghaladja az 1 ha-t. Zöldterületek kerültek kijelölésre a sportpálya környezetében, valamint a Királyvölgyi lakópark távlati lakóterületeihez kapcsolódóan, továbbá az Ady utcai temető mellett. A község központjában található kisebb közcélú zöldfelületek (játszótér, Szabadság tér) a településközponti vegyes terület részét képezik.

Erdőterületek

A település jelentős tájalkotó tényezői a Kelet-Gerecse erdőségei, Tinnyén egybefüggő erdőterületek jellemzően a település keleti közigazgatási határa mentén találhatóak. Elszórtan találhatók kisebb területek, a mezőgazdasági és a beépített területeket tagolva. Az erdőterületek lehatárolásának és besorolásának felülvizsgálata a természetbeni állapot, illetve az erdészeti üzemterv (Országos Erdőállomány Adattár) alapján történt. Az erdőterületek összes nagysága mintegy 27,5 hektárral növekszik a korábbi TSZT/SZT-hez képest.
Az üzemtervben rögzített elsődleges rendeltetés alapján kerültek megkülönböztetésre az erdők a településtervben. Az erdészeti nyilvántartás alapján az erdők elsődleges rendeltetése ~80%-ban védelmi célú, 20%-ban gazdasági célú. Az „Ev" jelű védelmi erdők körébe a természetvédelmi szempontból érzékeny, elsődlegesen természetvédelmi (védett természeti területen lévő, illetve Natura 2000 területként nyilvántartott), valamint a környezetvédelmi célokat szolgáló (talajvédelmi, vízvédelmi, településvédelmi, mezővédő) erdők tartoznak. Az „Ee" jelű egyéb erdőterületek közé a gazdasági (faanyagtermelő) elsődleges rendeltetésű, vagy egyéb, nem védelmi és rekreációs célú erdők tartoznak. A természetvédelmi oltalommal, korlátozással érintett, azaz Natura 2000 vagy ökológiai hálózat magterületével és ökológiai folyosóval érintett erdőterületekre általános korlátozások érvényesek, övezeti besorolástól függetlenül.

Mezőgazdasági területek

Az erdőterületek mellett a külterület legjelentősebb részét a nagy egybefüggő gyep- (rét, legelő) és szántóterületek alkotják. Ezen belül uralkodó művelési ág a szántó, mely a település közigazgatási területének 50%-át borítja. A szántóterületek után a gyepterületek, azon belül túlnyomó részben a legelők foglalják el a legnagyobb területet a település külterületén, s ezzel jelentősen befolyásolják a táj karakterét.
A mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályozás célja, hogy megakadályozza azok túlságos elaprózódását és a tájképben kedvezőtlen változást eredményező külterületi beépítés megnövekedését. A telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a mezőgazdasági területek az alábbiak szerint kerültek differenciálásra.
Az OTÉK felhatalmazása alapján meghatározásra kerültek az „Mt" jelű, tájgazdálkodási mezőgazdasági területek, amely övezetbe a Natura 2000 területbe vagy az ökológiai hálózat övezeteibe tartozó szántóterületek, valamint az egyéb természetközeli használatot folytató jellemzően gyep (rét, legelő) művelési ágban nyilvántartott ingatlanok tartoznak. E területeken elsődleges cél a hagyományos, természetközeli művelések fenntartása. Az övezetben korlátozottabb az építmények elhelyezhetősége, a lakórendeltetés az önkormányzat kérésére, önkormányzati támogatással, korlátozások mellett megengedett.
Az általános mezőgazdasági területek övezetei szintén megkülönböztetésre kerültek az adottságaik alapján: a nagytelkes (Má-1) és kistelkes területekre (Má-2) eltérő szabályozás vonatkozik.

Vízgazdálkodási területek

A vízgazdálkodási területek a meglévő állapothoz igazodnak, az állóvíz területe (Garancsi-tó) övezeti szinten megkülönböztetésre került a kisvízfolyások (Békás-patak és mellékágai) és a vízmosások területeitől.

Különleges beépítésre nem szánt területek

A településterv különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területként (Kb-En) határozza mega 033/10-13 helyrajzi számú, egykori honvédségi használatú ingatlanokon a közelmúltban kialakított, 4,4 ha nagyságú napelempark területét.

3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

A lakóterületek környezeti adottságai szerint a korábban újonnan beépítésre szánt területek beépítettsége (Király- és Mediterrán-völgy) alacsonyabb a hagyományosan sűrűbben beépített falusias lakóövezeteknél. Ezeken a területeken az eredeti koncepciót erősítve meg kell őrizni a zöldfelületi rendszereket és ennek érdekében a tereprendezések indokoltságára is fokozottan ügyelni kell.

A korábban nem szabályozott kérdésekben, mint a melléképületek létesítése, fokozott figyelmet kell fordítani, hogy településképileg ne jöjjön létre kedvezőtlenebb helyzet.

A Pohl udvar területére szükséges lenne egy beépítési terv készítése, hogy az egyes funkciók ne különváltan, ad hoc módon valósuljanak meg, hanem egy építészeti koncepció mentén.

A falusias lakóövezetekben viszonylag sok a tömeget és szerkezeteket megőrző régi lakóház van, de látható, hogy ennek az értékmentésnek a fontossága sokaknak nem elsődleges. A helyi védelem alatt álló épületek jelentős részében a nyílászárók cseréje úgy történt meg, hogy az épület stílusától és korától idegen. A védelem alatt álló épületek egyikét elbontották, többet úgy alakítottak át, hogy indokolatlanná vált a védettség fenntartása.

Fentiek elkerülése érdekében szükséges a védelemhez elengedhetetlen értékleltár elkészítése ahhoz, hogy a védelem fajtáját, módját és kereteit meg lehessen határozni. Szükségszerű a településképi bírságok egy részének az értékvédelemre történő felhasználása, hogy pályázati támogatással lehessen motiválni a védett épületek tulajdonosait az értékőrzésre, amely sokszor költségesebb, de építészetileg jobb, településképileg értékes megoldást biztosít.

Felülvizsgálandó a helyi védett területként nyilvántartott Petőfi és Bajcsy Zsilinszky utcák találkozásában lévő tér oltalma, nem csupán az érték meghatározásának nehézsége miatt, hanem éppen egy értéknövelő beruházás védettség alatti esetleges korlátozása miatt.

4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat

Tinnye igen kedvező táji adottságokkal rendelkező település, értékes természeti környezetben található. A külterület keleti tájegységei több szintű **természeti védelem** alatt állnak: a Garancsi-tó környéke helyi jelentőségű védett természeti területként nyilvántartott, a további természetközeli erdők és mezőgazdasági hasznosítású területek a nemzetközi Natura 2000 élőhelyek, illetve az országos ökológiai hálózat részét képezik. A település hagyományos belterülete kompakt, ugyanakkor a táji környezetnek megfelelően alacsony intenzitású lakóterületek határozzák meg. Az elmúlt évtizedekben ugyanakkor épp a természeti szempontból értékesebb, erdősült területekhez kapcsolódóan kezdődött meg újabb lakóparkok (Királyvölgy, Mediterrán-völgy) betelepülése, amelyek kialakítása nagy körültekintést igényel a zöldbeágyazott jelleg, tájkarakter megőrzése érdekében. A tájrendezési javaslatok elsődleges célja a kedvező táji adottságok megőrzése, a tervezési területen található táj-, természeti értékek, elsősorban az erdő-, a gyepterületek és a kisvízfolyások, nedves élőhelyek védelme. Ennek megfelelően a védett és védelemre érdemes területek beépítésre nem szánt erdőterület, valamint mezőgazdasági terület és kisebb részben vízgazdálkodási terület általános használatba, és övezetbe sorolódnak. A településrendezési javaslatok azt segítik elő, hogy a tartalékterületeken tervezett fejlesztések kialakítása a táji adottságokat kedvezőtlenül ne befolyásolják, illetve a lokális hatások kompenzációja megvalósuljon.
Az erdő- és gyepterületek mellett a külterület legjelentősebb részét a nagy egybefüggő szántóterületek továbbá legelők alkotják. A hagyományos **mezőgazdasági területekre** vonatkozó szabályozási előírások célja, hogy megakadályozzák a szántóterületek túlságos elaprózódását és a tájképben kedvezőtlen változást eredményező külterületi beépítés megnövekedését. Az újonnan bevezetésre kerülő tájgazdálkodási mezőgazdasági területi kategória biztosítja a táji- természeti szempontból értékes területeken a hagyományos művelés fenntartását, ennek megfelelően a beépítések és egyes rendeltetések korlátozását.
A terv a korábbi településrendezési eszközökhöz képest számottevően növeli az **erdőterületek** nagyságát – az erdészeti nyilvántartás alapján. A külterület további fásítása elsősorban a nagytáblás szántóföldi területek szélerózió elleni védelmét kell, hogy célozza, de további vonalas zöldinfrastruktúra-fejlesztések indokoltak a külterületi kisvízfolyás-szakaszok, valamint a külterületi utak mentén is. A vízfolyások **vízgazdálkodási** célú besorolása, valamint a védőtávolságok rögzítése a vizes élőhelyek védelme és a biztonságos csapadékvízelvezetés szempontjából is fontos.
A településfejlesztési terv hosszú távra lehetőséget biztosít a település mértékletes bővülésére, lakosságszám növekedésére és új munkahelyek létesítésére. A már korábbi tervekben kijelölt **új lakóparki egységek** megtartásra kerültek – kisebb korrekciók (pl. üzemtervi erdők figyelembevétele) és mérsékelt beépítést megengedő szabályozás mellett. A központi belterülethez kapcsolódó, korábban kijelölt távlati lakóterület visszaminősítésre került mezőgazdasági területté, megakadályozva a település túlzott szétterülését. Itt a kisparcellás, mozaikos tájhasználat támogatása a cél. Korábbi kijelölések eredményeként a Királyvölgyi Lakópark építési övezete északon érinti a „Pilis és Visegrádi-hegység” elnevezésű Natura 2000 területet, amely egyben az ökológiai hálózat pufferterület övezetébe tartozik. Az érintett ingatlanok művelés alól kivett, építési teleknek minősülnek, továbbá az itt tervezett, alacsony intenzitású beépíthetőség megfelelő átmenetet képez az értékesebb természeti területek irányába. Fontos, hogy az új lakóterületek számára kijelölt földterületek művelés alóli tényleges kivonása, beépítése csak fokozatosan, az igényeknek megfelelően történjen, elsődlegesen az átlagosnál gyengébb termőképességű, illetve a táj- és természetvédelmi szempontból kevésbé értékes területekre szorítkozva.
A terv a környezetre kevésbé jelentős hatást gyakorló **kereskedelmi-szolgáltató jellegű gazdasági** területek kisebb mértékű bővülését is biztosítja. Ezen területek szintén racionalizálásra kerültek, így jelenleg a tervezett M100 jelű főútvonal környezetében, átlagosnál gyengébb termőképességű területeken található nagyobb fejlesztési terület. E területek igénybevétele során gondoskodni kell az épületek tájba illesztéséről és a telephelyek intenzív zöldfelületi kialakításáról. A tájbeillesztés a tervezett út nyomvonala mentén szintén fontos szempont: az új műszaki infrastruktúra létesítmény környezetének fásítása mellett az élővilágra káros hatású izoláció mérséklése is szükséges.
A külterület déli részének távlatban **rekreációs célú hasznosítása** tervezett – egyelőre konkrét fejlesztési szándék, rendeltetés rögzítése nélkül. E területeken nagyon alacsony beépíthetőség mellett valósítható meg zöldbeágyazott, rekreációs cél megvalósítása. A rekreációs fejlesztéseket elsőként az egykori honvédelmi területeken javasolt megvalósítani (napelemparkon kívüli terület), megteremtve a lehetőségét a még szükséges rekultivációs beavatkozásoknak is.

A település **belterületének zöldfelületi rendszere** a közcélú zöldfelületekből, néhány út menti fasorból, a temetőterületekből, az intézménykertekből, valamint a magánkertekből tevődik össze.
A lakosság rekreációs igényeinek kielégítését célzó nagyobb közpark kialakítása nem indokolt – tekintettel a község zöldbeágyazott jellegére, a magánkertes beépítésre. Gyakorlatilag minden lakosnak van lehetősége saját kertjének használatára, így a közterületi zöldfelületekkel szembeni igény mérsékeltebb a városi lakosságéhoz képest. Ugyanakkor a központi belterületen már meglévő kisebb közösségi zöldfelületek és játszótér mellett további zöldterületek létesítése tervezett az újonnan beépülő Királyvölgyi lakóparkhoz kapcsolódóan, a lakosság rekreációs ellátását célozva. A településterv további közkerteket jelöl ki a sportpálya környezetében, az Ady Endre utcai temető mellett, valamint ahol további, a különböző korosztályok igényeit kielégítő szabadidős létesítmények (játszó- és sporteszközök, pihenőhelyek) kialakítása javasolt.
Önmagában is jelentős rekreációs terület a községi sportpálya, mely futballhelyszín mellett időszakos rendezvények, kitelepülések számára is helyet biztosít.
A belterület zöldfelület-rendszerének potenciálisan legértékesebb része a Békás-patak, mely az Úny felé vezető út melletti forrásból ered. A kisvízfolyás mentén erősíteni szükséges zöldfelületi-ökológiai kapcsolatokat, a part menti növényzet fejlesztésével, a meder revitalizációjával. A kisvízfolyás mentén legalább 3-3 méter szélességű sávot szabadon átjárható, lehetőség szerint közcélú zöldfelületként kell fenntartani, a patak medrével érintkező ingatlan esetében a patakmeder jogi határától mért 10 méteren belül építmény nem helyezhető el.
A településben működő és nem működő temetők egyaránt találhatók. A lezárt temetők megőrzendő műemléki és zöldfelületi értéket képviselnek, kegyeleti parkként folyamatos karbantartást igényelnek.
Az építési övezetek kedvező zöldfelületi borítottságát a helyi építési szabályzat elsődlegesen a jogszabályi követelményeknél sok esetben magasabb zöldfelületi arány meghatározásával biztosítja. Az új lakóparkok esetében alacsony, 15-20% közötti beépíthetőség és ezzel párhuzamosan magas, 50-60%-os legkisebb zöldfelületi arány megkövetelése kulcsfontosságú a táji adottságok megőrzése érdekében. Az új lakóterületek, valamint a gazdasági területek külterülettel határos telekhatára mentén többszintes, fás-cserjés védőzöldsávok telepítése javasolt. A külterületi védőfásítások, valamint a közösségi zöldfelületek és a közterületi fásítások létesítésénél a tájban honos fa- és cserjefajták, vagy azok kertészetekben nevelt faiskolai változatainak alkalmazását kell előnyben részesíteni. Ezzel együtt javasolt a tájidegen, örökzöld fás növények alkalmazását kerülni, illetve mérsékelni, elsősorban csak a kisebb terjedelmű, intenzív zöldfelületek kialakítására korlátozni. Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét, a fás szárú egyedek egészséges felszín alatti és felszín feletti, közműmentes életterének biztosításával. A felszíni gépjárműtárolókat fásítottan kell kialakítani, megfelelően árnyékolva a burkolt felületeket, csökkentve a nyári időszakban jelentkező hősziget-hatást.

5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közművesítési javaslat

Közmű és elektronikus hírközlési fejlesztési javaslat

Tinnye a népességét folyamatosan növelő település, amely folyamat kedvező a település infrastruktúra fejlesztésére nézve. A település fenntartásának alapja a komfortosabb életkörülmény kialakítása, a településen a teljes közműellátás lehetősége rendelkezésre áll.

A település fenntartásához létszükséglet, hogy a jelenlegi lakosságát tovább növelje, de legalább stabilan megőrizze. A lakosság megőrzéséhez a település általános fejlesztése szükséges. A célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetők el, amelyet elsődlegesen a lakó- és életkörülmény javításával lehet elérni.

Az új beépítésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket a helyi építési szabályzatban rögzíteni.

A beépítésre szánt területek vagy már jelenleg is közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a fejlesztésre javasolt területeknél, a közműellátáshoz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátást, a termikus energiaellátást kell megoldani, valamint a szennyvíz kezelés-elhelyezésre és a csapadékvíz elvezetésre vonatkozó helyi építési szabályzatban előírtakat kell teljesíteni. A termikus energiaellátáshoz a villamosenergia és a megújuló energiahordozó együttes használata az OTÉK-ban előírt követelményeket is kielégíti. Ezeknek a fejlesztésre javasolt területeknek a közműellátása vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez megoldható, vagy a meglevő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével, illetve a megújuló energiahordozók hasznosításának kiépítésével biztosítható.

Olyan területfejlesztés nem javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása. A közműellátás mértéke függ a területfelhasználás módjától.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás elméletileg, közművesítési kötelmet nem jelentene, csak elvárásokat. Emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető, így elvárás, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelvezetés, elhelyezés, kezelés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell.

	Víz-igény (m3/nap)	Keletkező szennyvíz (m3/nap)	Villamos-energia igény (kW)		Termikus energia-igény (kW)		Földgáz igény nm3/h
			hálózat	megújuló	hálózat	megújuló	
Új fejlesztési területek igényei	110	100	2080	270	1500	370	220
Meglevő beépítés távlati igénynövekedés	20	18	200	50	280	70	40
Összes távlati kielégítendő igény	130	118	2280	320	1780	440	260
Ebből: a tervezés távlatáig várható igény	26	24	460	64	360	90	50

A település fejlődését szolgáló területfelhasználási módosításoknál, a megengedett maximális építési lehetőség teljes megvalósítása esetén várható új közműigényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. A közműfejlesztési javaslatban a távlati összesített közműigény volumenét kell meghatározni.

A javasolt területhasznosítás módosítások közműellátásának kielégítésére a következő közműigények prognosztizálhatók:

Ezek a megengedett távlati fejlődés esetén várható összesített igények csak tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, valamint a hálózatfejlesztés tervezésénél, méretezésénél is irányadónak tekintendő.

Tervezői tapasztalat, hogy a távlatra prognosztizált fejlesztéseknek a tervezés távlatáig reálisan csak egy kis része kerül megvalósításra, ezért a közműfejlesztés megvalósításának ütemezését segíti, a távlatra prognosztizált igényekből a tervezés távlatáig várható igény meghatározása.

Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának lehetőségét, igényét, egyben követelményét is, amellyel az üzemeltetési költségek, s vele együtt a közhálózatról történő energia- ellátási igény is csökkenthető.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Viziközművek

Vízellátás

A település helyzetfeltáró vizsgálatai alapján a beépített terület minden utcájában a vezetékes vízellátás kiépítésre került.

Az ivóvízzel történő takarékosságra törekvés a jövőben össztársadalmi-gazdasági érdekünk. A tudatos víztakarékosságra nevelés-törekvés mellett a vízfogyasztás csökkentése érdekében a nem ivóvíz minőségű vízellátás egyéb vízbeszerzéssel (pl. telken belüli vízvisszatartás) való megoldásának előtérbe állítása fontos. Az ivóvíz fogyasztás csökkentésével a hálózatterhelés csökkenthető, a felszabadítható kapacitás az új fejlesztési területek, funkcióváltó területek ellátásánál hasznosítható.

Az egyes ingatlanok fenntartási költségeinek csökkentésére a nem ivóvíz minőségű vízigényeiket célszerű az ivóvíz minőségű közüzemű szolgáltatás helyett, saját vízbeszerzés kiépítéséről kielégíteni. A nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítéséhez létesítendő házi kút csak engedélyezéssel létesíthető, ahol a rendeletben előírtak figyelembevételével 500m3/év vízkivételig az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

Az ivóvíz ellátását szolgáló hálózatnál közműfejlesztési feladatként, főként a hálózatépítés-fejlesztés rekonstrukció igénye kerül előtérbe, természetesen az elfogadott fejlesztések megvalósításához szükséges új igények biztosítására új hálózati kapcsolatok-bekötések kiépítése mellett.

Az egyes fejlesztésekhez, a továbbtervezés során ténylegesen meghatározott igényekkel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatás igénybevételére a szolgáltatóval megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A megállapodás teljesítésével a hálózati csatlakozás lehetőségét is kijelöli a szolgáltató, ahonnan vagy az adott ingatlan bekötése, vagy a csatlakozáshoz szükséges hálózat továbbépítése megvalósítható. A tervezés távlatáig reálisan várható fejlesztések ellátása érdekében műtárgyak területbővítést nem igényelnek, a hálózatépítés-fejlesztés pedig közterületen valósítandó meg.

A tűzi víz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzi vízcsapok elhelyezéséről is gondoskodni kell. Meg kell említeni, hogy új beruházásra építési engedély csak a tűzi vízellátás biztosításával kapható. Amennyiben a tűzi víz igény meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzi víz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

Szennyvízelvezetés

A helyzetfeltáró vizsgálatokban is rögzítésre került, hogy Tinnye a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, vízminőség szempontjából pedig kiemelten

érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. Továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezete is érinti, ezért a felszíni és felszín alatti vízkészletek érdekében a szennyvízelvezetés, kezelés megoldása kiemelt feladata a települések. Az egyre inkább előtérbe kerülő felszín alatti vizek védelmének a követelményére, a vízkészletek védelme érdekében ma már a tisztított vizek talajba szikkasztását is célszerű elkerülni és ezt a helyi építési szabályzatban szereplő előírásokkal biztosítani kell.

Ahogy a vizsgálatban is rögzítésre került, a település beépített területének szinte minden utcájában a kiépített elválasztott rendszerű szennyvíz közcsatorna hálózat rendelkezésre áll. Ennek ellenére az ingatlanok szennyvízcsatornára való rácsatlakozási aránya alacsony, a lakásállomány 77,5%-a. A lakosságot ösztönözni kell szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozáshoz, mivel hosszú távon csak a közcsatornára csatlakozás kínálja a gazdaságosabb és nagyobb környezetbiztonságú megoldást. A település közhálózati szennyvízelvezetése egy ellenőrzött, dokumentált megoldás a talajszennyezés nélküli komfortos, rendezett vízelvezetés biztosítására.

Mivel Tinnye a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik, ezért a felszín alatti vizek védelme érdekében a beépítésre szánt területen, ahol már kiépítésre került a szennyvízcsatorna ott a szennyvizek gyűjtésére talajterhelési díj megfizetése mellett használható csak a zárt tároló medence!

A 2003. évi LXXXIX. törvény kimondja, hogy talajterhelési díjat köteles fizetni az, aki a műszakilag rendelkezésre álló közcsatornára nem köt rá és helyi vízgazdálkodási hatósági, illetve vízjogi engedélyezés hatálya alá tartozó szennyvízelhelyezést, ideértve az egyedi zárt szennyvíztározót is, alkalmaz.

Már meglévő beépítésre szánt területen, ahol még nincs kiépítve a szennyvízcsatorna hálózat, kizárólag csak olyan lakóterületen szabad megengedni a szennyvizek gyűjtésére ideiglenesen közműpótlóként a szivárgásmentes kialakítású zárt tároló medencét, ahol a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 0,5m3-t. A szennyvíz elszállíttatásáról az egész év folyamán gondoskodni szükséges, ehhez pedig a megfelelő paraméterrel kiépített úthálózat is feltétel.

A beépítésre szánt hasznosítású területeken új beépítés, legyen az akár belterületen, akár külterületen, csak a teljes közműellátással, vagyis a közcsatorna csatlakozás kiépítésével támogatható! Ennek a szigorú szabályozásnak az indoka az, hogy a település a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. Továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezete is érinti.

Gyakran merül fel az igény, a csatornázatlan területeken tervezett új beépítéseknél, hogy a közterületi csatorna fejlesztése helyett házi szennyvízkezelő kisberendezések alkalmazására is nyíljon lehetőség. Az egyrészről érezhető, hogy az első beruházónak a közcsatorna fejlesztése aránytalan költséget jelent, ugyanakkor a kisberendezés kiépítését követően nem kikényszeríthető az esetleges utcai hálózat kiépítési költségében osztozni. Ennek sajnálatosan az az eredménye, hogy a település fejlődő részén a költségekben való osztozás szűkülése miatt ezt követően mindenki egyedi házi szennyvízkezelő kisberendezést fog telepíteni.

A kisberendezések megfelelő körülmények (pl. megfelelő teleknagyság), használat, üzemeltetés és folyamatos karbantartás mellett tudják csak biztosítani az előírt tisztítási hatásfokot. Sajnálatosan a beruházáskor tett ezirányú vállalások hosszútávon nem maradnak fenn. Mivel ez gyakran már az első tulajdonosnál is, vagy a későbbi tulajdonosváltásoknál feledésbe merül, míg a kiépített elvezetési megoldás a telekjogilag fennmarad.

A szennyvízkezelő kisberendezés által kibocsátott tisztított víz szikkasztása a település felszín alatti vizek adottságai, szennyezésre való érzékenysége miatt a település teljes közigazgatási területén tilos!

A tisztított vizek elvezetése számára megfelelő felszíni befogadót kell keresni, ahol a kisberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

A kisberendezés megfelelő tisztítási hatásfokának feltétele a kiegyensúlyozott, megfelelő minőségű szennyvíz terhelés. Minél kisebb egység elvezetésére kerül kiépítésre, annál kevésbé biztosítható a kiegyensúlyozott terhelés. Jól belátható, hogy egy család esetében a biológiai kisberendezés tápanyagát biztosító szennyvízterhelés (pl. nyaralás alkalmával) hetekre kimaradhat, amely aztán egyik napról a másikra kell, hogy a biológiai tisztítás visszaépüljön. Továbbá a beruházáskor fogyasztói oldalról ígért szennyvízminőség fenntartása sem garantált, így olyan - sajnálatosan általánosnak tekinthető - a csatorna etikettnek nem megfelelő terhelés érheti a kisberendezést, amely a tisztítási hatásfokot tartósan lerontja (pl. sütőolaj kiöntése). Ez a kockázat éri a

központi tisztító berendezéseket is, de azoknál a szükséges előtisztítási beavatkozások megtehetőek, illetve arányaiban kisebb terhelés kezelhető marad.

A fenti érvek mellett erősen megfontolandó a szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása, mert a közcsatorna távlati kiépítési lehetőségét is ellehetetleníti, míg a talajszennyezés kockázatát előidézi.

Amennyiben ezek ellenére és a rendeletekben előírt telepítési korlátozás alá nem eső területeken, a kisberendezés alkalmazása nem elkerülhető, akkor a fenti hátrányok ellensúlyozását biztosítani kell!

A területfejlesztési terv által tervezett telekosztások és új utcanyitások megvalósítása esetében többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség a településen, amelynek megoldásához a meglévő szennyvízcsatorna hálózathoz csatlakozva további közüzemű-szennyvízcsatorna kiépítésről kell gondoskodni. A többlet szennyvízkibocsátást alapbázis szempontjából a helyi szennyvízelvezető hálózat el tudja szállítani, valamint ezt a szennyvíz mennyiséget a Tinnyei szennyvíztisztító telep fogadni tudja, rendelkezik szabad tisztító kapacitással.

A szennyvízcsatorna hálózatba csak olyan minőségű szennyvizeket lehet bevezetni, amelyek a hatósági előírásokban leírt paramétereknek megfelelnek. Az ettől eltérő minőségű szennyvizeket a keletkezés telkén kell megfelelő minőségre előtisztítani, és csak azután lehet a közcsatornába bevezetni.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A csapadékvíz elvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a fejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a burkolt felületek aránya (új beépítések, új utak stb.) miatt várhatóan növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is, hogy a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége is nő, a lefutási ideje viszont csökken, ezzel számolni kell a vízelvezetési rendszer méretezésénél. Továbbá számolni kell a klímaváltozás okozta szélsőséges csapadékesemények előfordulásával is, amelynek környezetkárosítás nélküli elvezetési lehetőségére szintén fel kell készülni. Ezért minden beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét vizsgálni kell. A vízelvezető rendszer, a befogadó élővizek túlterhelésének megakadályozása érdekében a csapadékvizek helyi visszatartását valamennyi építési tevékenységnél meg kell oldani. A vízvisszatartást helyi, telken belüli záportározó létesítésével lehet biztosítani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó csapadékvíz elvezető hálózatba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan szükséges a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

A település területén haladó vízfolyások – patakok, árkok - karbantartását biztosító területet a szerkezeti és majd a szabályozási tervben is rögzíteni kell. Az ágazati előírásoknak megfelelően a társulási és önkormányzati kezelésű felszíni vizek mentén 3-3 m-es sávot, a kizárólag állami tulajdonú felszíni vizek mentén 6-6 m-es mederkarbantartó sávot kell kijelölni. A meder karbantartását szolgáló parti sávot a hatályos előírások szerint vízgazdálkodási övezetbe kell sorolni. A parti sávot a partvonaltól kell mérni. A vízfolyások döntő hányadánál, a partvonalat nem jelölték ki, ahonnan a parti sávot mérni lehetne. Feltételezve, hogy kijelölése esetén az attól jelölt parti sáv terület igénye is a földhivatali térképen jelölt vízfolyás telkén belül biztosítható, a vízfolyás jelenlegi telkén kívül vízgazdálkodási terület kijelölése nem indokolt.

A partvonal kijelöléséig a vízfolyás karbantartásának biztosítására, a parti sáv méretével azonos sávot ki kell jelölni a meder telkétől és azt szabadon kell hagyni, amennyiben ez a sáv nem közterületre, hanem magántelekre esik, akkor szolgalmi joggal kell biztosítani a karbantartás lehetőségét, s ha majd ténylegesen kijelölésre kerül a partvonal és az attól mért parti sáv, akkor a karbantartó sáv felülvizsgálható és a szolgalmi jogi bejegyzés felszámolható lesz.

Energiaközművek

A vizsgálatok szerint Tinnye jelenlegi energiaellátására a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata, bár a vezetékes földgáz megjelenésével párhuzamosan szorul ki a település energiaellátásából, még ma is jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A közelmúltban zajlott energiaválság, az energiahordozói árrobbanás, nemzetközi energiahordozó ellátási zavar, az eddigi ellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé.

A felülvizsgálat során kialakítandó új ellátási struktúrának biztosítani kellene a komfortos életkörülmény megőrzését, figyelembe kell venni a fenntarthatóság gazdasági elvárásait, a környezetterhelés növekedésének a minimalizálását és a várható klímaváltozás okozta felmelegedés hatáskompenzálásának kezelési igényét is. A felmelegedés mértéke már elérte azt a szintet, hogy a gépi hűtés biztosítása nélkül a hőség-napokon az élhetőség nem biztosítható. A gépi hűtés energiaigénye pedig lassan meghaladja a téli fűtés hőszükségletének energia igényét.

Az új energiamixben így nemcsak a téli fűtés energiaellátását, hanem a nyári hűtés energiaigényének a kielégítését is optimális energiahordozói struktúrával, biztosítani kell. A háztartások számára jelenleg rendelkezésre álló, gazdasági szempontból elérhető gépi hűtésre alkalmazott műszaki berendezés villamosenergiával üzemeltethető, amely egyben fűtési célra is alkalmas. A villamosenergia felhasználásának mérséklésére a megújuló energiahordozó szélesebb körű hasznosítási lehetősége áll rendelkezésre.

Meg kell említeni, hogy a hagyományos tüzelőanyag okozta környezetszennyezés csökkentésének megoldására szolgáló közműfejlesztések beruházására alapították az EU-ban a SECAP pályázati keretet. Ez az EU-s támogatási keret, a „Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterv" (SECAP) egy pályázati lehetőség, amelyre pontosan az olyan közműfejlesztési feladatok megvalósítására lehet pályázni, amely a dekarbonizációt szolgálja, hozzájárul a környezeti állapot javításához.

A dekarbonizációt szolgáló beruházásokkal csökkenthető a hagyományos tüzelőanyag használata, javítható a környezeti állapot. Célszerű a dekarbonizációt szolgáló beruházással együtt a felmelegedés hatáskompenzálás lehetőségére is előkészülni. Mindkettőhöz olyan műszaki megoldás szükséges, amely egyidejűleg élhetőbbé teszi a környezetet és üzemeltetésében fenntartható. Az élhetőséget és a fenntarthatóságot egyidejűleg kielégíteni csak a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet, ennek a beruházásához is pályázati forrás szükséges.

Villamosenergia ellátás

Ahogy az már a vizsgálatban is rögzítésre került a település villamosenergia ellátását az ELMÜ Zrt. biztosítja.

A község villamosenergia ellátásának bázisa a térségben épített 132/22kV-os alállomások (Dorog, Solymár, amely nagyfeszültségű betáplálása a főelosztó hálózati rendszer vezetékéről megoldott.

A villamosenergia ellátás fejlesztési javaslatának készítésekor az új, teljesen átalakuló energia-mixben a villamosenergia növekvő szerepével számolni kell. Távlatilag a világítási és technológiai igények kielégítése mellett a termikus energiaellátásban is jelentős szerepet kap a villamosenergia, részben közvetlen ellátási feladatként, részben a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségének kiegyenlítéseként.

Az energia árrobbanás hatására, bár a háztartások fenntartási költségeinek csökkentése érdekében a takarékosabb fogyasztásra törekednek, mégis nő a prognosztizált villamosenergia igény, amelyet a villamosenergia termikus energiaellátásban várhatóan betöltendő növekvő szerepvállalása okoz.

A termikus energiaellátásban a fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának bevonása szükséges, de annak időjárás függőségének kiegyenlítésére igénybe veendő villamosenergia jelentősen növeli a közhálózati villamosenergia igényt. Ennek csökkentésére a helyi tárolókapacitás kiépítésével nyílik majd lehetőség, amelyhez szükséges műszaki berendezés jelenleg fejlesztés alatt áll.

A villamosenergia igényprognózis kielégítéséhez szükséges hálózatfejlesztés a szolgáltató feladata és a villamosenergia szolgáltatási törvény alapján a költségei is, amelyből csak a törvényben előírt mértékig terhelheti rá a költségeket a fogyasztókra.

A településen meglevő közép- és kisfeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Új hálózatépítésnél viszont érvényt kell szerezni a VET-ben előírtaknak, mely új elosztóhálózat építését belterületen már földalatti elhelyezéssel írja elő, valamint figyelembe kell venni a helyi TKR-ben rögzített előírásokat.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozza.

Földgázellátás

Tinnyén a földgázhálózat üzemeltetője az OPUS Tigáz Zrt.

A gázellátás bázisa a Zsámbék területén üzemelő gázátadó állomás, amelyről kiinduló nagyközép-nyomású gerincelosztó hálózat látja el a környező településeket és köztük Tinnye települést is.

A földgázellátás fenntartását, fejlesztési lehetőségét erősen befolyásolja a földgáz beszerzési lehetőségének nemzetközi labilitása és az áralakulás bizonytalansága. A földgázellátás várható alakulása kiemelt figyelmet igényel Tinnyén is, ahol a lakásállomány mintegy 59,4 %-a kiszolgáltatottan veszi igénybe a jelenleg kiépített földgázellátást. A kiszolgáltatottságból kivezető utat a villamosenergia hasznosításának növelése jelentené, természetesen a megújuló energiahordozó kiegészítő igénybevételével. Ez az átállás csak komolyabb gazdasági befektetéssel lenne elérhető, amely még fokozottabb költségterhet jelentene.

Egyelőre a műszaki és gazdasági bizonytalanságok ellenére a földgázellátás igénybevételére a településen továbbra is szükség lesz. A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni.

A tervezett fejlesztések termikus energiaellátására, ahol egyéb megoldási lehetőség hiányában a gázellátás fejlesztése javasolt, ott a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglevő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

Megújuló energiahordozó alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A vizsgálatokban is már rögzítésre került, hogy távlatilag, különösen a jelenlegi hazai és nemzetközi energiaválság hatásainak kompenzálására, az energiaellátásban a megújuló energiahordozók fontos szerepet kaphatnak. Tinnye földrajzi, topográfiai, geológiai és természeti adottsága alapján érdemi energiatermelési célú hasznosításra a napenergia vehető igénybe.

A településen egyre több ingatlannál jelenik meg a napenergia hasznosítás céljára tetőszerkezetre szerelt napelem használata

A megújuló energiahordozók közül jelenleg a napenergia kínálja a leghatékonyabb hasznosítási lehetőséget, de reálisan hasznosítható még a föld energiája is. A település természeti adottsága, hogy a napenergiáját 2000 körüli éves napos órákkal tudja hasznosítani, ennek aktív hasznosításával környezetkímélő energiaellátás valósítható meg. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, amelynek feltételeit a TKR keretében lehet szabályozni.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. A passzív napenergia-hasznosítással is jelentős mértékű energiafogyasztás takarítható meg. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom, DIGI és a Vodafone biztosítja. A település a 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hálózat a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

Tinnye esetében is fontos szempont az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatása, ami a település népességének megtartásához is komoly segítséget tud nyújtani az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének biztosításán keresztül az „otthonról" történő kapcsolattartás, a munkavégzés biztosításával, így pedig a lakosság helyben tartásával, vagy akár vállalkozások megtelepedésével.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik, ezért az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A hálózatfejlesztés közterületen valósítható meg, a TKR-ben leírtak figyelembevételével.

A településfejlesztési tervek megvalósulása esetén fellépő többlet igények kielégíthetők. A hálózatfejlesztést a település arculatának javítása érdekében földkábelekkel kivitelezve javasolt kiépíteni.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezetékes ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Tinnyén elméletileg valamennyi vezeték nélküli táv- (Telekom, Yettel, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani, a gyakorlatban azonban vannak térerő problémák, nem mindenhol érhető el a hálózati lefedettség.

A jövőben a stabil területi lefedettség biztosításához szükséges új létesítmények elhelyezését egyedileg, a létesítmény telepítési tervének keretében lehet vizsgálni, a TKR-ben rögzített előírások figyelembevételével.

Közlekedési javaslat

Főúthálózati kapcsolatok

Tinnye jövője szempontjából (is) meghatározóak lesznek a magasabb rendű tervekben elhatározott, a térséget érintő közlekedésfejlesztések. A magasabb rendű tervek szerint a község közigazgatási területének nyugati csücskén fog áthaladni a tervezett M100 Bicske térsége (M1) – Kesztölc (M10) gyorsforgalmi út. A gyorsforgalmi út konkrét úttervek szerinti nyomvonala és területe már a hatályos településrendezési eszközökben is szerepel, az új településtervbe változatlanul kerül be.

Tinnye számára egy további útkapcsolat is döntő fontosságú, ez a 1106j. (Dorog-Úny) és 1133j. (Piliscsaba) országos mellékutakat összekötő, a belterületet északról elkerülő útkapcsolat. Ez az útkapcsolat ugyan a magasabb rendű tervekben nem szerepel, de a hatályos településrendezési eszközökbe már ez is beépült, szintén konkrét úttervek alapján, nyomvonallal és területigénnyel együtt. A Tinnye-i belterületnek a főúthálózati forgalom alóli mentesítése miatt fontos összeköttetés is változatlanul kerül be az új településtervbe.

Tinnye főúthálózati kapcsolatait ugyanakkor továbbra is biztosítani fogja a 102sz. Herceghalom (M1) – Pilisjászfalu (10. sz. főút) főút is, ami délnyugat-északkelet irányban halad át a közigazgatási területen, beleértve a belterületet is. Gyakorlatilag változatlanul jelenik meg a települést érintő további két országos út, a 1106j. és 1133j. mellékút is a településtervben. A fentebb részletezett útfejlesztéseknek is betudhatóan ezeken, a belterületen is áthaladó utakon területigényes útfejlesztések nem tervezettek.

A főúthálózati változások Tinnye konkrét fejlesztési elhatározásait nem érintik.

Belső közlekedés

A belterületen áthaladó országos utaknak a belterületi átkelési szakaszai egyúttal a belső úthálózat legfontosabb elemei is. A konkrét fejlesztési elhatározások csak az országos úthálózatot kiegészítő helyi kiszolgáló utcákat érintik.

Helyi útfejlesztés szükséges a 13.sz. változás esetében, néhány másik utca esetében pedig az útszabályozás kisebb módosítására, illetve törlésére van szükség.

13. számú módosítás: A Zrínyi Miklós utca feletti még beépítetlen lakóterület kiszabályozott útjainak a felülvizsgálata
A tömbbelső feltárását biztosító tervezett utat a hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák, most ezek egy része törlésre kerül. Javasoljuk viszont a 021/26hrsz, a hivatalos alaptérkép szerinti közcélú vízfelület telkének a Makkfaliget felőli, déli szakaszát közúttá szabályozni, mivel azt lényegében jelenleg is így használják. A telek elég széles (12m) ahhoz, hogy szükség esetén egy szélesebb csapadékvíz elvezető árok is elférjen az útfelület mellett. Északi irányból az újonnan kiszabályozott út a már kialakult 643/2hrsz úthoz kapcsolódik, és a 646/4hrsz meglévő, továbbá az annak folytatását képező tervezett (12m széles) közútban folytatódva kiköt a Jászfalusi útra. A meglévő, ~4m széles 634hrsz közúton (lényegében gyalogúton) keresztül a Zrínyi utcára is ki lehet jutni. A temető melletti 625/626hrsz telkek megközelítése az északi oldalukon lévő, most sehonnan sehova nem vezető 630hrsz közútnak a legalább 6 méterre történő szélesítésével, és a 021/26 útig történő kivezetésével oldható meg.

A helyi úthálózat kisebb módosítására az alábbi helyeken van szükség:

- Változik kismértékben az általános iskola mögötti tömbbelső (az iskolától délnyugatra eső terület) hatályos tervek szerinti úthálózata. Az újonnan szabályozott úthálózat nem szeli át a teljes tömböt, csak a már kialakult belső telekosztások megközelíthetőségét biztosítja az István Király utcából, a korlátozott lehetőségekhez igazodó rövid, 8-10m szabályozási szélességű utcanyitással.
- Módosul kissé az Ady Endre utcát a Damjanich utcával összekötő kis köz közterülethatára. A csak néhány telket kiszolgáló utca középső része szélesítésre kerül a jobb közlekedési feltételek biztosítása érdekében.
- A Petőfi Sándor utca (1106j. út) belterületet elhagyó íveinek korábban javasolt korrekciója, csomóponti átalakítása aktualitását vesztette, így az út a kialakult területével jelenik meg az új településtervben.
- Törlésre kerül a közlekedési területek közül az 508hrsz útnak az 510 hrsz telek melletti szakasza, mivel egyetlen telek kiszolgálásához sincs szükség erre az útszakaszra. Ugyanez érvényes a 452hrsz kis utca északi részére is, ahol azonos tulajdon miatti telekegyesítés tervezett a 450-454hrsz telkek között.
- A Mediterrán völgy megközelítő útjának egy rövid szakasza még nem közút (szántó), ennek a szakasznak a közúttá szabályozása is bekerül a szabályozási tervbe.
- A Rákóczi úttól délre eső tömb tervezetten a jövőben is mezőgazdasági terület marad, így a tömbbelsőbe szabályozott út aktualitását vesztette, törlésre kerül. Javasolt viszont a földterületek megközelítését biztosító, kialakult (40, 1084, 1112/1, 033/5hrsz), de nagyon keskeny (hosszú szakaszon csak 2 méteres) közutak szélesítése, összekapcsolása, és legális kikötése a Bocskai utcához. A szélesített útvonal kapcsolódik a 033/5hrsz közterülettel, és egy újonnan kiszabályozott útszakasszal összekapcsolható a 131hrsz közterülettel is, így két ponton csatlakozhat a Bocskai utcához. Az újonnan kiszabályozott, illetve a szélesített útszakaszok átlagos szélessége 12m körüli.

Közösségi közlekedés

A közúti tömegközlekedési ellátást továbbra is a helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják. Az útvonalak és megállók bővítése az üzemeltetővel történő egyezség alapján lehetséges.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A magasabb rendű tervek szerint Tinnyén áthalad a Biatorbágy – Telki – Perbál – Piliscsaba térségi kerékpárút. Konkrét úttervek hiányában a kerékpárút egyelőre csak jelkulcsos nyomvonallal jelenik meg a településtervben.

Jelentősebb önálló gyalogút nem jelenik meg a településtervben. A gyalogos közlekedés érdekében továbbra is fontos a legalább egyoldali járdaépítés, illetve a 6 méternél keskenyebb utcaszakaszokon a gyalogos elsőbbségű, forgalomcsillapított utcakialakítás.

Parkolás

A parkolást, rakodást továbbra is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A HÉSZ előírása szerint minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

6. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

A településfejlesztési lehetőségeket korlátozó közmű műszaki adottságok, közműhálózatok és létesítmények adottságukból eredően bizonyos szintig helyhez kötöttek és védelmüket biztosítani szükséges. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.
Amennyiben azok kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését, akkor mérlegelni kell a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés és annak kiváltási költsége között.
A szerkezeti terv tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni, a közműszolgáltatással összefüggő korlátozásokat:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei,
- hidrogeológiai védőidom-védőterületi érintettség,
- vízminőség-védelmi területek övezete.

2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvíz átemelők 150 m-es szaghatásvédelmi területtel,
- gerinc szennyvízelvezető vezeték.

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval,
- felszíni vízrendezést szolgáló, vízfolyás, csatorna menti 6-6 m-es mederkarbantartó sáv fenntartásával.

4. Energiaellátás

Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen 6-6 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete.

Szénhidrogén ellátás

- Pilisvörösvár-Perbál nagynyomású földgáz gerincvezeték és csőpalásttól mért 10-10 m-es biztonsági övezete,
- nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és csőpalásttól mért 4-4 m-es biztonsági övezete,
- települési gáznyomáscsökkentő.

5. Elektronikus hírközlés

- vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei.

Közlekedés

A közutak mellett a vonatkozó törvény (Kkt 1988. évi I. trv. 42/A.§) előírásai szerinti korlátozás van érvényben. A nyomvonaljellegű létesítmények mellett az OTÉK 38.§ szerinti védősávot kell betartani.

Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- **Geotechnikai jelentésre kötelezett**, **mélyfekvésű terület:** a szabályozási terven jelölt területen belül az építési övezetnek megfelelő beépítés feltétele a geotechnikai jelentés elkészítése, és annak megfelelő beépítés, műszaki megoldások alkalmazása.
- A magasabb rendű jogszabályi előírások alapján **a vízfolyások, csatornák** melletti legalább 3 - 3 m parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 3 - 3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.
- A Garancsi-tó a térség egyetlen természetes tava, amely vízgazdálkodási célú övezetbe (V-2) sorolt. Az állóvíz partja mentén legalább 10 méter széles, gyalogosan és a fenntartó gépekkel járható parti sávot kell biztosítani.
- Vízbázisvédelmi terület: A település külterületét érinti az Északdunántúli Vízmű Zrt. által üzemeltetett Perbáli Vízmű, Köbölút forrásfoglalás Vízbázis előzetesen lehatárolt hidrogeológiai „A" és „B" védőövezete. Az érintett ingatlanokon a területhasználat és a területen lévő kutak üzemeltetés során fokozott figyelemmel kell eljárni, továbbá a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről alkotott 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

A településen található védett és védendő tájelemek, azokra vonatkozó (más jogszabályból fakadó korlátozások)

- **Helyi jelentőségű védett természeti terület** a 12/44/TT/78 kódszámmal ellátott „Garancsi-tó és környéke" megnevezésű, 98,98 ha nagyságú terület (védetté nyilvánító jogszabály: Tinnye község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2008 (VII. 3.) rendelete helyi jelentőségű védett természeti terület védettségének fenntartásáról). A tó a környezetével együtt 1978-tól természetvédelmi oltalom alatt áll.
- A HUDI2009 azonosítójú „Budai-hegység" megnevezésű, valamint a HUDI 20039 azonosítójú „Pilis és Visegrádi-hegység" elnevezésű, **Natura 2000** különleges természetmegőrzési területekre az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet előírásai vonatkoznak, továbbá A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága által készített kezelési tervek betartandók. A természetmegőrzési területek természetvédelmi kezelési terve mezőgazdasági hasznosításra javasolt gyepterületeinek fenntartásához kaszálás, illetve legeltetés szükséges. Amennyiben nem lehetséges legeltetni, a nagy tűzlepke (Lycaena dispar) védelme érdekében a Tinnye 034/19b és a 034/6k hrsz-okon a Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetett területen és kiterjedésben május 20. és június 15. között lehet kaszálni (helyi természetvédelmi területet is érinti).
- A településen található **források** a természet védelméről szóló1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésének erejénél fogva (ex lege) országos szintű védelem alatt állnak.
- A települést a Trtv.ben meghatározott **ökológiai hálózat övezetei** az alábbi mértékben érintik: magterület: 181,9 ha; ökológiai folyosó: 26,8 ha; pufferterület: 194,4 ha. Az ökológiai hálózat övezeteiben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület, valamint a pufferterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. Az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.
- A 9/2019. (VI. 14.) MvM korm. rendeletben kijelölt **tájképvédelmi terület övezete** a település természeti szempontból is értékes keleti, dél-keleti változatosabb, mozaikos tájhasználatú, nagyobb mértékben erdősült külterületeit, benne a védett és védelemre érdemes területeit érinti elsősorban. Az újonnan beépülő Királyvölgy és Mediterrán-völgy is az övezetbe tartozik, ezért ott különös tekintettel kell lenni a tájba illeszkedő, mértékletes építészeti megvalósításra. Az övezet kis részben érinti a település észak-nyugati, Únnyal határos külterületét is, ahol a magaslaton szintén jelentősebb erdőfoltok találhatók

7. AZ ÉRDEMIVÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

I. Új beépítésre szánt terület (építési övezet) kijelölése

I.1.A 102-es út menti Gksz jelű gazdasági terület áthelyezése az M100 tervezett nyomvonala mellé (086/61 hrsz., Má→Gksz, 22,55 ha)

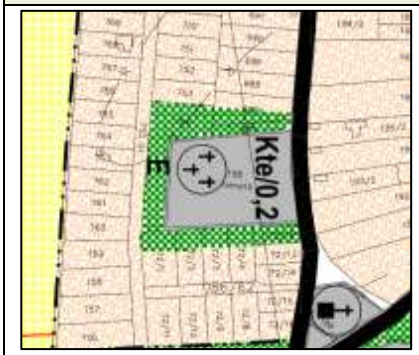
Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolást a II.1. pont alatt szereplő módosítással együtt érdemes vizsgálni, mivel ez egy területcsere eredménye. A módosítások alapján a mezőgazdasági területek rovására kijelölt Gksz jelű építési övezetek közel 10 ha nagyságban csökkennek, továbbá az új kijelölés termőföldvédelmi szempontból is kedvezőbb, mivel a csereterülethez képest gyengébb termőképességű (3-4. minőségi osztályú helyett 5-7. minőségi osztályú) szántóföldek igénybevételével jár. A kijelölt gazdasági terület a lakóterületektől távolabb helyezkedik el, továbbá az M100-as főútvonal megfelelő megközelítést jelent az ide áramló gépjárműforgalomnak, így a terület üzemeltetése, megközelítése a belterület terhelése nélkül megvalósítható. A terület védett, vagy védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet, vagy az ökológiai hálózat övezeteit nem érinti, továbbá nem része a tájképvédelmi terület övezetének. A terület nyilvántartott régészeti területtel kis mértékben érintett.

I.2.A Honfoglalás utcai temető mellett korábban kijelölt véderdő részben lakóterületi besorolás a kialakult ingatlanviszonyok alapján (687, 754, 721/1-5hrsz., E→Lf, 0,43 ha)



Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre, életminőségükre
Földre, talajra	Levegőre, zajállapotra	Vízre (felszíni és felszín alatti)	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klímára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		

Ø	**Ø**	**Ø**	**Ø**	**Ø**	**Ø**	**Ø/+**	**Ø**	**Ø**	**Ø**	**NÉ**	**+**

A tervezett átsorolás alapján a temető mellett kijelölt véderdősáv kerül csökkentésre, az átsorolt területek a meglévő ingatlanviszonyoknak megfelelően a kapcsolódó, kialakult falusias lakóterülethez kerülnek átsorolásra ezáltal megszűnik az ingatlanok eltérő övezeti besorolása (Lf és Ev egyszerre). Az érintett földrészletek művelés alól kivett ingatlanok. A kijelölés a telekjogi helyzet rendezését célozza, érdemi környezeti hatása nincs. A javaslat alapján a temető nyugati-északi határán a tervezett véderdősáv megtartásra kerül, új közkert kijelölése mellett (lásd IV.2. sorszámú módosítás). A terület védett, vagy védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet, vagy az ökológiai hálózat övezeteit nem érinti, továbbá nem része a tájképvédelmi terület övezetének. A terület nyilvántartott régészeti területtel nagyon kis mértékben érintett.

II. Beépítésre szánt területek visszaminősítése

II.1.A 102-es út menti Gksz/2,0 gazdasági terület áthelyezése az M100 tervezett nyomvonala mellé (077/31-077/23 hrsz., Gksz→Má, 31,82 ha)

Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolást a I.1. pont alatt szereplő módosítással együtt érdemes vizsgálni, mivel ez egy területcsere eredménye. A terület mezőgazdasági területté való visszasorolása egyértelműen kedvező, mivel az által átlagosnál jobb minőségű (3-4. minőségi osztályú) szántóföldek hosszú távú megőrzése tervezett. A megszűnő Gksz építési övezet pozíciója és belterületekhez való közelsége miatt területhasználati konfliktust jelenthetett volna, különösen a gépjármű célforgalom tekintetében. A terület védett, vagy védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet, vagy az ökológiai hálózat övezeteit nem érinti, továbbá nem része a tájképvédelmi terület övezetének. A terület északi ingatlanja (077/30 hrsz.) országos vízminőség-védelmi területen fekszik. A terület nyilvántartott régészeti területekkel érintett.

II.2.A napelempark övezeti besorolásának valós állapothoz igazítása (K-rek→Kb-En, 3,41 ha)

Hatályos TSZT

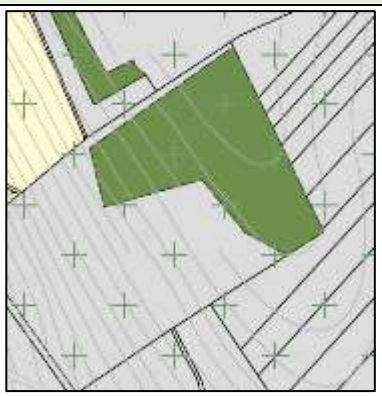
Tervezett FT

Tervezett SZT

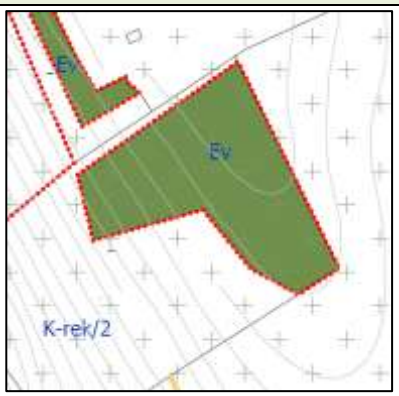
A módosítás a kialakult állapot szabályozási tervi szintű lekövetését eredményezi, mivel az érintett ingatlanokon jelenleg is napelempark található. A napelempark az egykori honvédelmi, barnamezős terület hasznosításának kedvező megoldása. A terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll, de része a tájképvédelmi terület övezetének.

II.3.K-rek/0,4" jelű különleges rekreációs beépítés szánt területből „Ev" jelű védelmi erdőterület kijelölése az erdészeti üzemterv alapján (034/12 hrsz., K-rek→Ev, 3,54 ha)

Hatályos TSZT



Tervezett FT



Tervezett SZT

A módosítási terület természetben erdőterület, 4. minőségi osztályú termőföldterületen nyilvántartott, védelmi elsődleges rendeltetésű erdő (13/E jelű erdőrészlet). Az átsorolás tehát a természetbeni és egyben jogi állapot lekövetését eredményezi, érdemi környezeti hatása nincs, illetve ez által településrendezési tervi szinten is megerősítésre kerül az erdőállomány védelme. A terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll, de része a tájképvédelmi terület övezetének.

II.4.A település déli zártkerti területein kijelölt távlati lakóterület visszasorolása mezőgazdasági területté (Lke→Má, 49,19 ha)

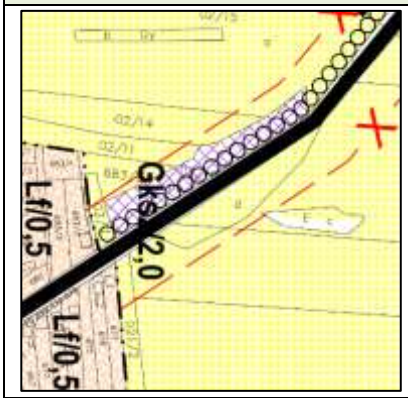
Hatályos TSZT

Tervezett FT

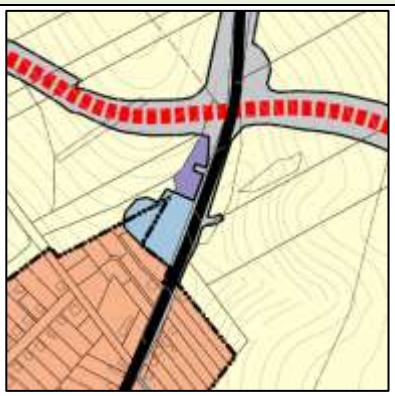
Tervezett SZT

A tervezett átsorolás eredményeként jelentős mértékben csökken a beépítési célra igénybe vehető (építési övezetként szabályozható) zöldmezős területek nagysága. Az átsorolás a termőföldek megőrzése, a hagyományos, kisparcellás mezőgazdasági művelés fenntartása céljából kedvező, továbbá megakadályozza a település túlzott, aránytalan mértékű terjeszkedését. A beépítésre szánt területek csökkenése a távlatban várható környezeti terhelések, különböző emissziók növekedésének csökkentését is eredményezik.

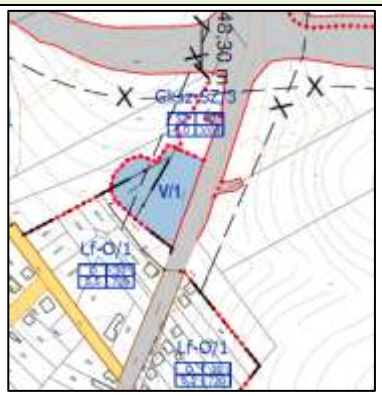
II.5.Vizes, vízfolyásos terület gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területből vízgazdálkodási területbe, sorolása (02/10-02/11, 683/5, 02/7 hrsz., Gksz → V, 0,57 ha)



Hatályos TSZT



Tervezett FT



Tervezett SZT

A tervezett átsorolás a meglévő állapothoz való igazodást szolgálja, a meglévő vizes terület (egykori homokbánya) természetbeni megőrzését eredményezi, amely a helyi csapadékvíz gazdálkodás fenntarthatóságát növeli. A vízgazdálkodási övezet kijelölésével a beépítésre szánt terület kis mértékben csökken, amely által a terület igénybevételének lehetősége és a lakóterületek közelségében a lehetséges környezetterhelés mértéke is mérséklődik.

II.6.Vízmosás miatt a belterület keleti szélén, 1133 sz. főút mellett gazdasági-kereskedelmi és szolgáltató terület egy része vízgazdálkodási övezetté kerül átsorolásra (034/1 hrsz, Gksz → V, 1,2 ha)

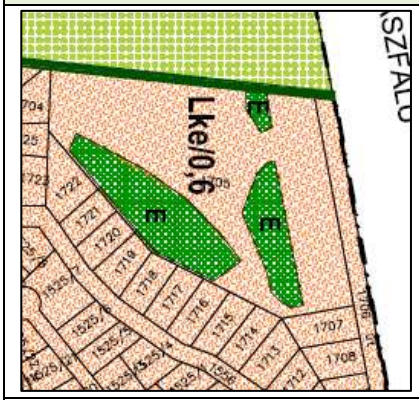
Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolás a meglévő állapothoz való igazodást szolgálja, a meglévő vizes élőhely („Cigány-patak” és környezete) természetbeni megőrzését eredményezi, amely egyúttal a helyi csapadékvíz gazdálkodás fenntarthatóságát növeli. A vízgazdálkodási övezet kijelölésével a beépítésre szánt terület kis mértékben csökken, így a terület igénybevételének lehetősége és a lehetséges környezetterhelés mértéke is mérséklődik. A terület az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik, ami alapján az átsorolás még kedvezőbb.

II.7. A Királyvölgyi Lakópark északi részén kijelölt kertvárosi lakóterület egy része átsorolásra kerül védelmi erdőterület övezetbe üzemterv alapján (meglévő erdő) (1893 hrsz., Lke → Ev, 0,85 ha)



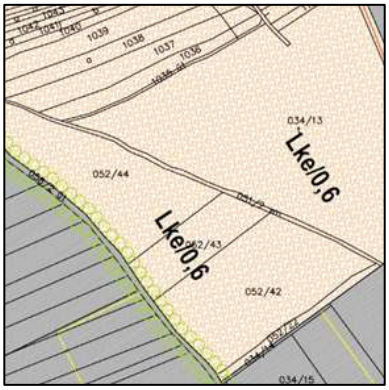
Hatályos TSZT

Tervezett FT

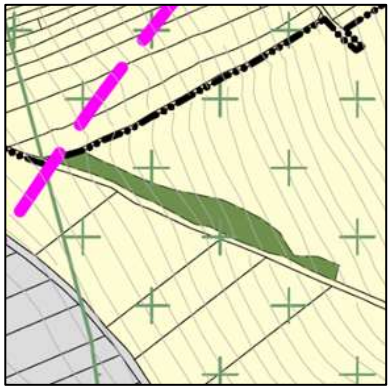
Tervezett SZT

A tervezett, kiépülés alatt álló lakópark építési övezetét érintő módosítás a meglévő erdőterületek megőrzését szolgálja. Az átsorolással érintett terület az erdészeti üzemtervben szereplő talajvédelmi rendeltetésű erdő (21/B erdőrészlet), továbbá Natura 2000 kiemelt természetmegőrzési terület („Pilis és Visegrádi-hegység”- HUDI 20039) része, valamint a Trtv.-ben meghatározott ökológiai hálózat magterületébe és a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik Az átsorolás tehát az értékes, természetközeli élőhelyek megőrzését is szolgálja és pufferterületet képez a tervezett lakóterületek és a védett természeti területek között. A tervezett szabályozás az erdőterület körül fennmaradó ingatlanrészt tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetként szabályozza, amely által tovább csökken a beépíthető területek nagysága a magterület övezetén belül.

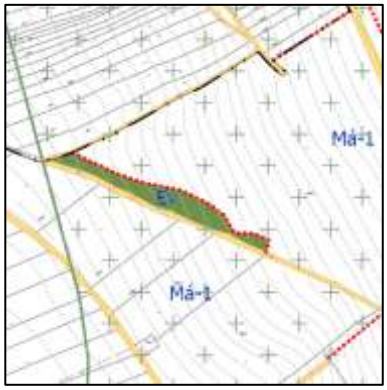
II.8. A település déli zártkerti területein kijelölt távlati lakóterület egy része védelmi erdőterület övezetbe kerül visszasorolásra az erdészeti üzemterv alapján (meglévő erdő) (034/13 hrsz., Lke → Ev, 0,49 ha)



Hatályos TSZT



Tervezett FT

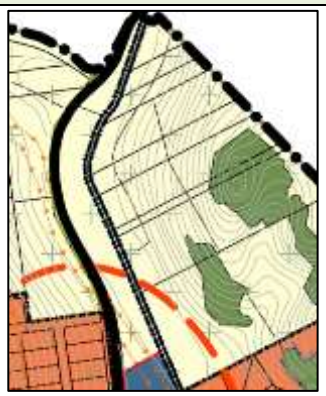


Tervezett SZT

A módosítás a II.4. sorszámú átsorolás részeként értelmezhető, amely során a település déli zártkerti területein kijelölt távlati lakóterület visszasorolásra kerül mezőgazdasági területté. Jelen módosítás a meglévő erdőterületek megőrzését szolgálja. Az átsorolással érintett terület az erdészeti üzemtervben szereplő talajvédelmi (mezővédő) rendeltetésű erdő (19/B erdőrészlet), amely a Trtv.-ben meghatározott tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.

II.9. A Királyvölgyi lakóparkhoz kapcsolódóan kijelölt távlati településközpont vegyes területfelhasználási egységből, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület felhasználásba egység besorolásba (080/10 hrsz., Vt → Mt, 2,35 ha)

Hatályos TSZT



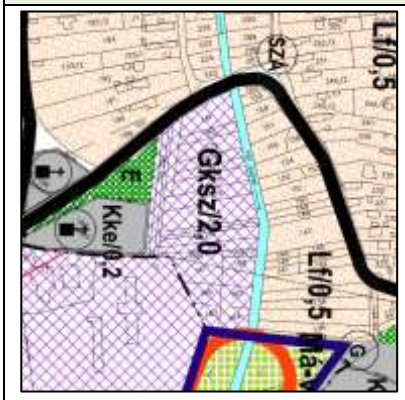
Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett, kiépülés alatt álló lakópark építési övezetét érintő módosítás a termőföldek megőrzését szolgálja a hagyományos művelés céljára, tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet kijelölésével. A beépítésre szánt területek csökkenésével, a terület környezeti terhelésének várható mértéke is mérséklődik. Az átsorolással érintett terület szántó és nádas művelési ágban nyilvántartott, részben átlagosnál jobb minőségű osztályú (4. o. szántó) termőföld. Déli része a Trtv.-ben meghatározott ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik és a tájképvédelmi terület övezet része. A terület szomszédos a „Pilis és Visegrádi-hegység” - HUDI 20039 jelű Natura 2000 kiemelt természetmegőrzési területtel. Az átsorolás tehát az értékes, természetközeli élőhelyek megőrzését, várható terhelésének mérséklését is szolgálja. A terület nyilvántartott régészeti területtel kis mértékben érintett.

III. Beépítésre szánt kategórián belüli módosítások

III.1.A település déli kapujában a Békás-patak menti Gksz/2,0 jelű gazdasági terület „Lf" jelű falusias lakóterületbe sorolása. (163-168, 169/1, 169/2, 170-181 hrsz., Gksz→Lf 2,23 ha)



Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolás kedvezőnek tekinthető, mivel az egyfelől a környezetre kevésbé jelentős hatást gyakorló területhasználat kialakítását eredményezi (gazdasági helyett lakóterület), így a hatályos tervhez képest alacsonyabb igénybevétel, környezeti terhelés várható a területen. Ez nem csak a szomszédos lakóterületekre nézve kedvező, hanem a területet keleti irányból határoló kisvízfolyás (Békás-patak) terhelése szempontjából is. A kisvízfolyás és tágabb parti sávja az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe sorolt, ezért a lakóterületek kialakítása során javasolt a vízfolyás felöli telekrészeket zöldfelületként fenntartani, az építmények elhelyezésének korlátozása mellett.

III.2. A Tinnyei Református templom telkének besorolásának módosítása a valós állapothoz, „Lf/0,5" jelű falusi lakóterületről „Vi" jelű vegyes intézményi területre. (298-300 hrsz., Lf→Vi, 0,51 ha)

Hatályos TSZT

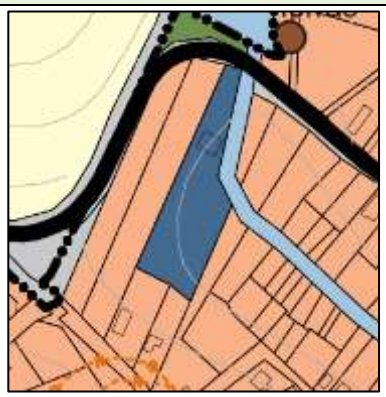
Tervezett FT

Tervezett SZT

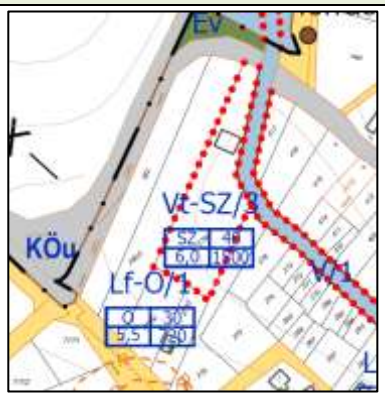
A tervezett átsorolás a meglévő és hosszú távon tervezett állapot tervi lekövetését célozza, érdemi környezeti hatása nincs.

III.3. A Tinnyei Teniszklub besorolásának módosítása a valós állapothoz, „Lf/0,5" jelű falusi lakóterületről „Vt" jelű vegyes településközponti területre. (279/5 hrsz., Lf→Vt, 0,41 ha)

Hatályos TSZT



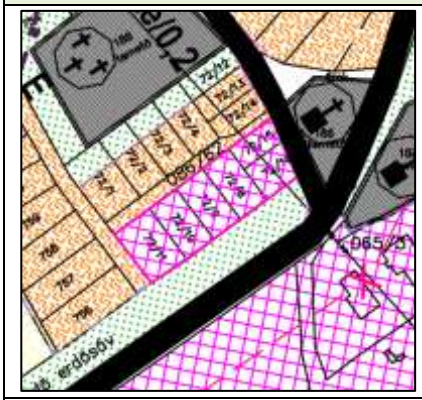
Tervezett FT



Tervezett SZT

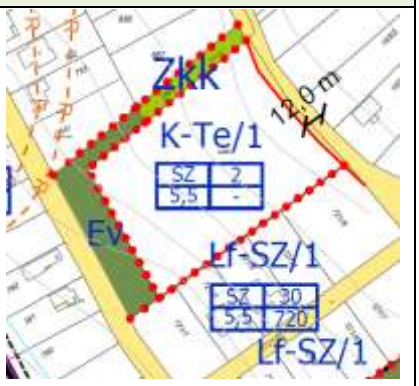
A tervezett átsorolás a meglévő és hosszú távon tervezett állapot tervi lekövetését célozza, érdemi környezeti hatása nincs.

III.4. A Honfoglalás utcai ingatlansor kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató besorolásból falusias lakó besorolásba kerül a terület az eredeti terület felhasználást biztosítva, az ingatlan tulajdonosának igénye alapján (721/7-721/11 hrsz. Gksz → Lf , 0,56 ha)



Hatályos TSZT

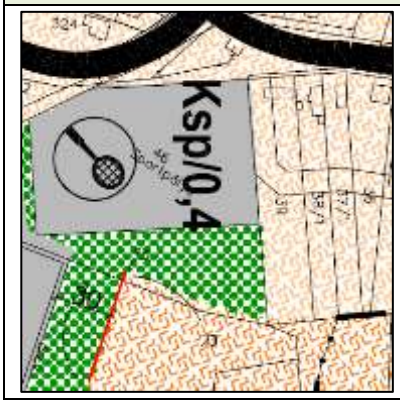
Tervezett FT



Tervezett SZT

A jelenleg még műszakilag nem igénybe vett, de művelés alól már kivett és felparcellázott területen a gazdasági helyett lakóterületi besorolás környezeti szempontból kedvezőnek mondható. A terület átsorolása egyfelől a környezetre kevésbé jelentős hatást gyakorló területhasználat kialakítását eredményezi (gazdasági helyett lakóterület), így a hatályos tervhez képest alacsonyabb igénybevétel, környezeti terhelés várható a területen. Ez a szomszédos (jelenleg beépülő) lakóterületekre nézve különösen kedvező.

III.5. A sportpályához kapcsolódó terület falusias lakó egységből, különleges sport terület egység besorolásba kerül a megjelölt terület, mert az érintett ingatlan a sportpálya szerves részeként, a kiszolgáló épületnek ad helyet. (39 hrsz., Lf → K-sp, 0,28 ha)



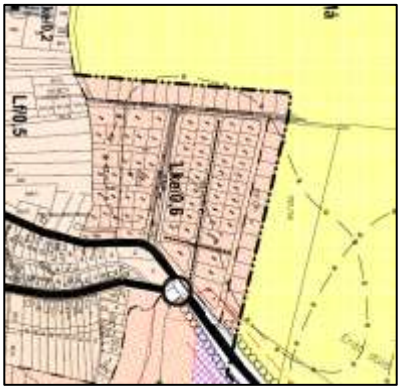
Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolás a meglévő és hosszú távon tervezett állapot tervi lekövetését célozza, érdemi környezeti hatása nincs.

III.6. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységből, falusias lakóterület besorolásba kerül a Makkfa liget területe (Lke → Lf, 11,24 ha)



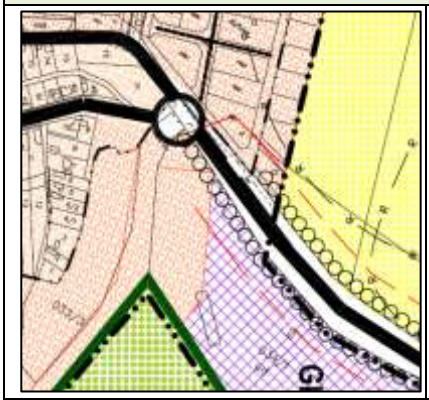
Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

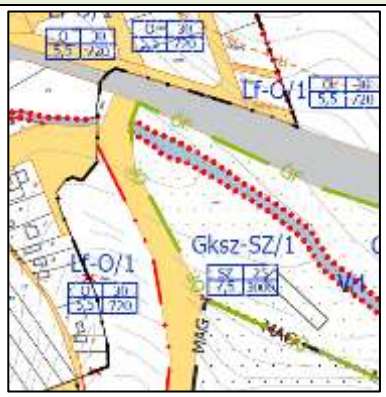
A javasolt átsorolás az újonnan beépülő, részben már kialakult lakóterületet érinti. A javaslat alapján a terület a környezetéhez igazodóan sorolódik át falusias lakóterületbe. Az Lf-O/1 jelű építési övezetben 30%-os beépíthetőség mellett, 30%-os legkisebb zöldfelületi arányt követel meg a tervezett HÉSZ. Ez a hatályos paraméterekhez képest nagyobb beépítettséget és alacsonyabb zöldfelületi arányt tesz lehetővé, de ez a terület karakterének megfelel. A terület védett természeti területet és a tájképvédelmi terület övezetét nem érinti.

III.7. A Rákóczi Ferenc utca keleti végénél kertvárosi lakóterület „Gksz" jelű gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra (034/1 hrsz., Lke → Gksz, 0,84 ha)



Hatályos TSZT

Tervezett FT

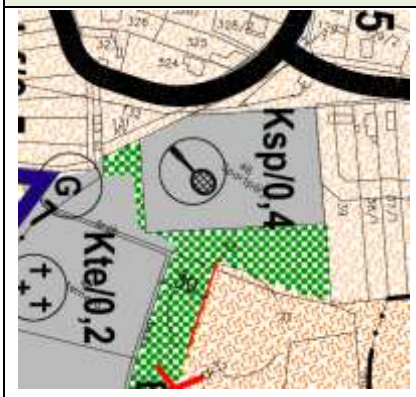


Tervezett SZT

Az átsorolás eredményeként nagyobb beépíthetőségű, és a környezetre potenciálisan zavaróbb hatással bíró területhasználat kialakítása tervezett, ugyanakkor az átsorolással érintett terület nagysága alapján ennek környezeti hatása elhanyagolható, gyakorlatilag az ingatlanviszonyoknak megfelelő lehatárolását biztosítja a Gksz építési övezetnek – amely a keleti oldalán a vízgazdálkodási területekkel csökken (lásd II. 6. módosítás).

IV. Beépítésre nem szánt kategórián belüli módosítások

IV.1. A sportpályához kapcsolódó zöldfelület erdőterületből közkert besorolásba kerül a terület tényleges használata alapján, a temető és sportterület rendeltetését szolgálva (45 hrsz., E → Zkk, 0,55 ha)



Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolás a meglévő állapothoz, a kapcsolódó rekreációs funkciókhoz való igazodást célozza, számottevő környezeti hatása ezért nincs. A területen indokolt a közcélú zöldfelületi funkciók erősítése, a település zöldterületi ellátottsága szempontjából kedvező a zöldterületi besorolás.

IV.2. A Honfoglalás utcai temető melletti véderdősáv részben zöldterületi átsorolása a kapcsolódó lakóterületi átsorolásokkal összefüggésében (686 hrsz., E → Zkk, 0,06 ha)

Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

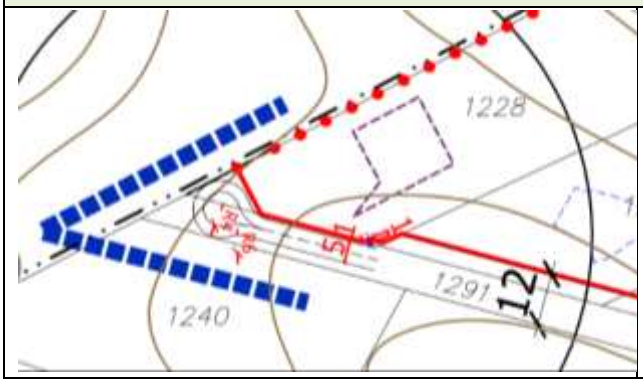
Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre, életminőségükre
Földre, talajra	Levegőre, zajállapotra	Vízre (felszíni és felszín alatti)	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klímára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	+	Ø	Ø	Ø	NÉ	+

A tervezett átsorolás az újonnan a korábbi véderdősáv terhére kijelölt kisebb lakóterületek kompenzációját szolgálja, érdemi környezeti hatása önmagában nincs. A közkert kialakítása a környező lakóterületek rekreációs ellátása szempontjából kedvező lehetőség.

IV.3. általános mezőgazdasági területi besorolás helyett erdőterület (Ev) kijelölése az erdészeti nyilvántartás figyelembevételével (üzemtervezett, meglévő erdők) összesen 23,71 ha nagyságon

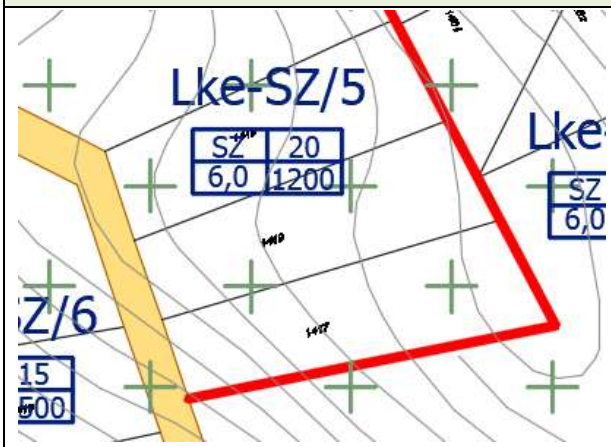
Az erdőterületeknek a meglévő állapotnak megfelelő feltüntetése a településtervben és a szabályozási tervben több szempontból is kedvező. A tervi rögzítés megerősíti azok védelmét, és hosszú távú fennmaradását. az erdőterületek nagyságának növekedése klímavédelmi, élőhely védelmi szempontból egyaránt kedvező. Az érintett erdőrészletek részben Natura 2000 területbe, illetve ökológiai hálózat övezetébe soroltak, továbbá többségük a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.

IV.4. Szabályozási vonalmódosítás a Mediterrán völgyben az 1228 hrsz-t érintően



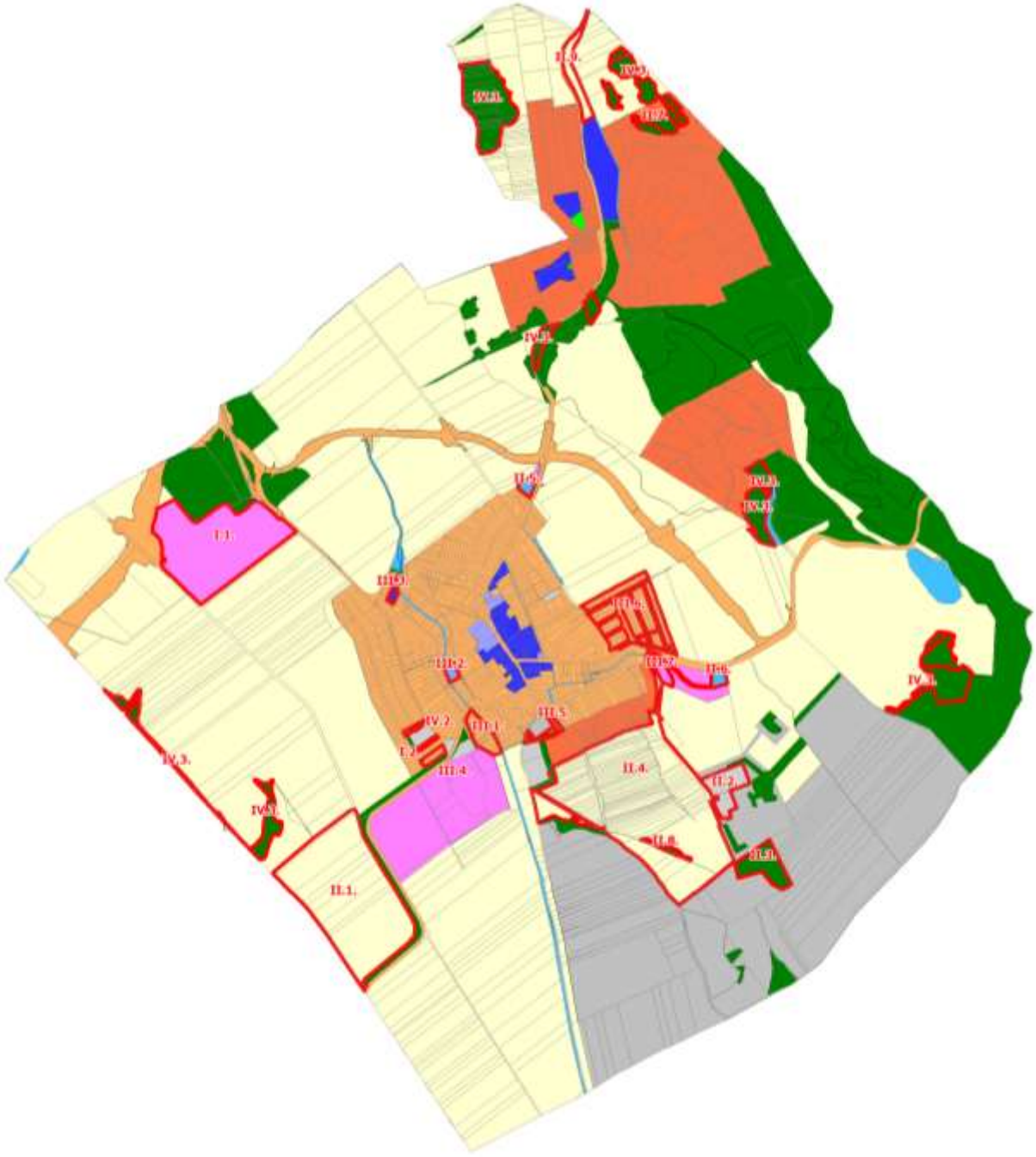
A módosítással érintett terület a település belterületétől szakra fekvő Mediterrán-völgy elnevezésű településrész északi részén fekszik. A tervezési területet a Tinnye Mediterrán-völgy Narancsliget utca 17. szám alatti 1228 hrsz telek és a Narancsliget utca (1291 hrsz) 1228 hrsz telekkel közvetlenül határos közterületi szakasza képezi.

IV.5. A Királyvölgy 1417, 1418 és az 1419 hrsz-ú telkek övezetmódosítása



Az érintett 3 ingatlan átsorolásra kerül övezetmódosítással, az Lke-SZ/6 övezetből, Lke-SZ/5 építési övezetbe.

A fejlesztési terv beavatkozással érintett területeinek térképi ábrázolása



8. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: területrendezési törvény, MATrT.) elfogadását követően a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv és az Országos Területrendezési Terv egy törvénybe került. A területrendezési törvény értelmében a törvény Második Részében foglalt Országos Területrendezési Terv területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére, valamint a Harmadik Részében foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest megyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki. Ezen települések közé tartozik Tinnye is.

Az összhang igazolás a MATrT és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a Pest Megye területrendezési terve (PMTrT) 10/2020. (VI.30.) rendeletének figyelembevételével készül.

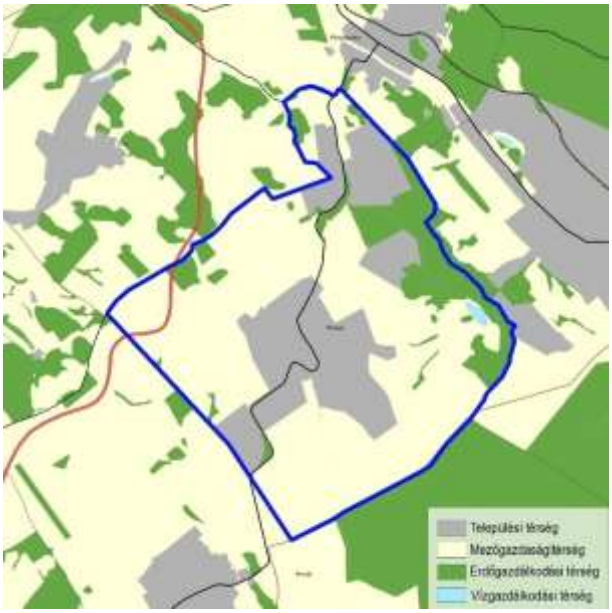
Tekintettel arra, hogy Tinnye településtervének felülvizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2023. december30-án hatályba lépett módosítása előtt indult, így a MATrT. 2023. december 29-én hatályos szövegének való igazolást mutatja be az adott fejezet.

Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

A területrendezési törvény értelmében Tinnye területére vonatkozó területrendezési tervek:

- Országos Területrendezési Terv
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A területrendezési tervekkel való összhang igazolása a településtervezési szabályzat 7.§-a alapján készül, azaz a megfeleltetés során a kiszolgáló utak területét a vizsgált terület méretébe bele kell számítani, a kiszolgáló út két oldalán eltérő övezetek esetében az adott lehatárolást a közterület tengelyéig számítva és hektárra kerekítve.



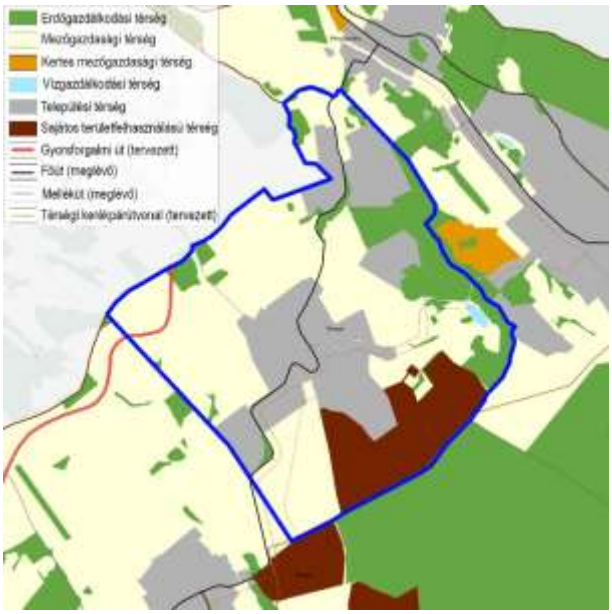
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Tervének kivágata

Az OTrT szerkezeti terve értelmében Tinnye beépített területeit a települési térségbe tagozódnak északnyugaton nagyobb egybefüggő erdőgazdálkodási térség övezetek találhatóak. A település közigazgatási területének túlnyomó részét a mezőgazdasági térség alkotja.

A Garancsi-tó és a kisvízfolyások vízgazdálkodási térségbe tagozódik.

A településen halad át a Perbált és Pilisjászfalut összekötő 102-es jelű főút.

A közigazgatási határ nyugati szakaszait metszve halad az M0 gyorsforgalmi út továbbvezetésének tervezett nyomvonala, amely mezőgazdasági térségbe tartozó területeket érinti. Az érintett területek jelenleg mezőgazdasági művelés alatt állnak.



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének (BATrT) kivágata

A BATrT. alapján Tinnye közigazgatási területe

- erdőgazdálkodási térségbe
- mezőgazdasági térségbe
- vízgazdálkodási térségbe
- települési térségbe és
- sajátos területfelhasználású térségbe
- tagozódik.

Az erdőgazdálkodási, települési és vízgazdálkodási térségek az OTrT. térségi lehatárolásával összhangban áll.

A BATrT. az OTrT. mezőgazdasági térségi lehatárolását a sajátos területfelhasználású térség bevezetésével pontosítja a település közigazgatási határának déli határa mentén.

A BATrT. értelmében sajátos területfelhasználású térségbe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, egyes egészségügyi, sportolási, rekreációs, megújuló energiahasznosítási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak.
Tinnye esetében a tervezett rekreációs használatok és a meglévő napelempark, mint megújuló energiaforrás hasznosítású terület indokolja a saját területfelhasználás térség kijelölését.
A BATrT. az OTrT.-vel összhangban tartalmazza az M0 autópálya tervezett szakaszának nyomvonalát, továbbá Perbál, Pilisjászfalu és Piliscsaba irányába tartó térségi kerékpárút tervezett nyomvonalát.
A település déli határán mezőgazdasági térségen keresztül halad egy meglévő földgázelosztó vezeték.
A MATrT. 11. § - ának figyelembevételével a települési területfelhasználási egységek kijelölése során Tinnye településen a BATrT által meghatározott térségi területfelhasználási kategóriákat kell figyelembe venni, a térségi övezeti szabályok együttes figyelembevétele mellett.
A BATrT szerkezeti terve szerint Tinnye az alábbi térségekkel érintett települési térséggel, mezőgazdasági, erdőgazdasági, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett.

BATrT Térségi területfelhasználási kategóriák	**2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet** Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve alapján mért térségi területfelhasználási kategóriák	**A térségi területfelhasználási kategóriák települési közigazgatási területhez viszonyított aránya**	**2018. évi CXXXIX. törvény 29.§ alapján:** A területi számításnál figyelmen kívül hagyandó területek:
Erdőgazdálkodási térség	**207,51 ha**	**12,9%**	**12,75 ha (erdők övezetén belül)**
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	**-**	**-**	**-**
Mezőgazdasági térség	**776,44 ha**	**48,2%**	**-**
Kertes mezőgazdasági térség	**-**	**-**	**-**
Vízgazdálkodási térség	**5,74 ha**	**0,4%**	**0,25 ha**
Települési térség	**414,54 ha**	**25,7%**	**-**
Sajátos felhasználású térség	**205,97**	**12,8%**	**-**
Összesen	***1610,22 ha***		

Új beépítésre szánt terület kijelölés

„2018. évi CXXXIX. törvény*(2023.12.29-én hatályos szöveg)*

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

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

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

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

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

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

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi kataszterе I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

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

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

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

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

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

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m2 nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az érintett terület a települési térséggel határos,

b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,

c) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és

e) amennyiben indokolt, az a)–d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

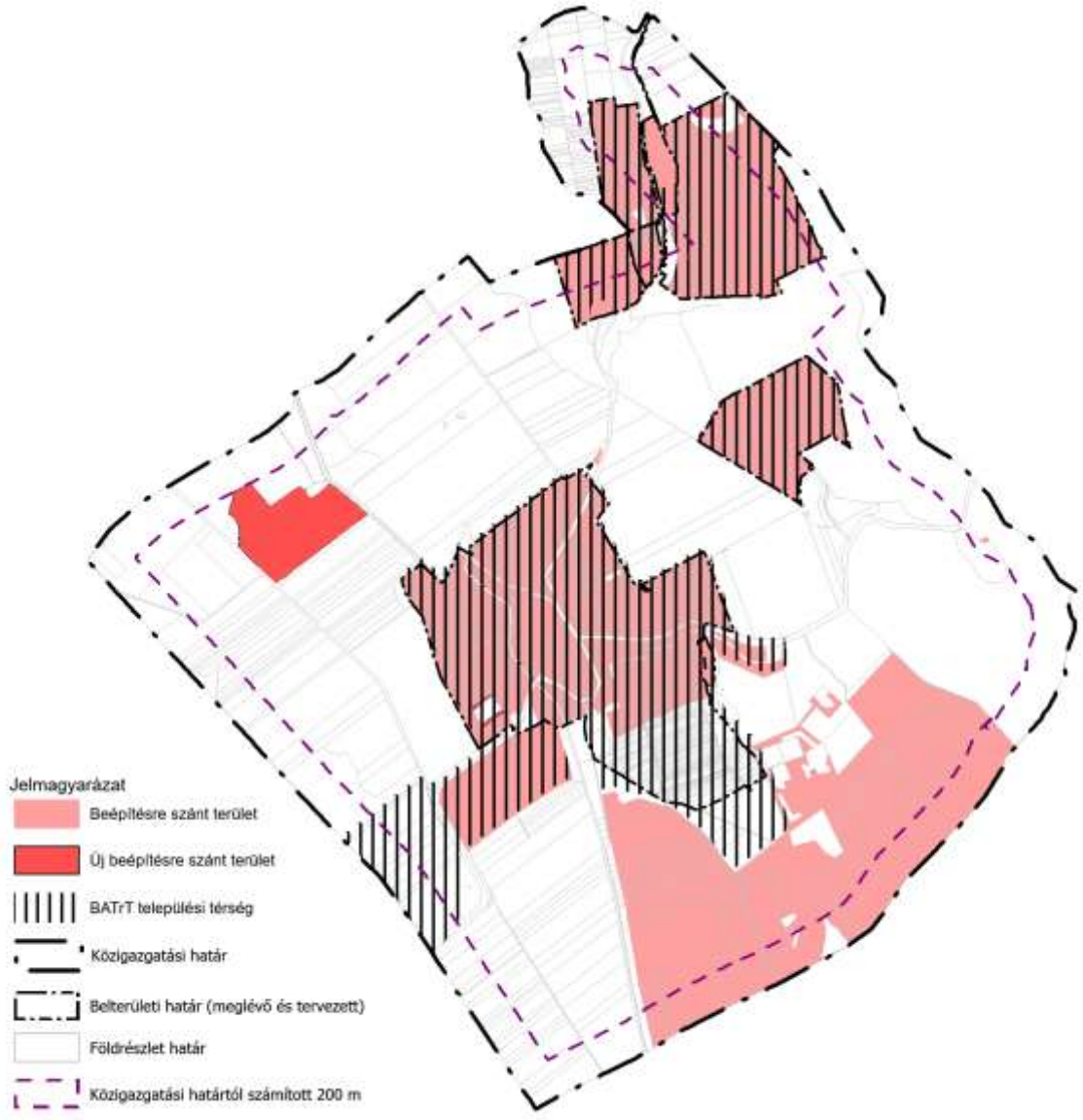
(3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről – a jóváhagyott településrendezési terv alapján – az illetékes állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.
(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítészi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.
(7)
(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.
(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat."

JOGSZABÁLY ELŐÍRÁSA	IGAZOLÁS
2018. évi CXXXIX. törvény ***12.§ (1)*** *Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:* *a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,* *b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és* *c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*	**MEGFELEL**
2018. évi CXXXIX. törvény 12. § ***(3)*** *Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*	**MEGFELEL** Az I.1. sorszámú új beépítésre szánt terület kijelölés területcserével valósul meg, és jelentős beépítésre szánt terület visszasorolások történnek, amely eredményeként új zöldterületek és erdőterületek kerülnek kijelölésre. A II.2. sorszámú új beépítésre szánt terület esetében (Ev->Lf) a terv biztosítja az átsorolás 5%-ának megfelelő, a területhez kapcsolódó, új zöldterület kijelölését (Zkk övezet, 641 m2-en)
2018. évi CXXXIX. törvény ***13. § (1)*** *Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.* *(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*	**MEGFELEL** A települést borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet nem érinti. Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleteket (070/…, 77 hrsz., 034/12 hrsz) új beépítésre szánt terület nem érinti.
2018. évi CXXXIX. törvény ***38.§ (2)*** *Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami*	**MEGFELEL**

főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	lásd alábbi térkép.
2018. évi CXXXIX. törvény ***38.§ (3)*** *A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.*	**MEGFELEL** „Gksz" jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre



A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a tervezett településterv az alábbiak szerint felel meg:

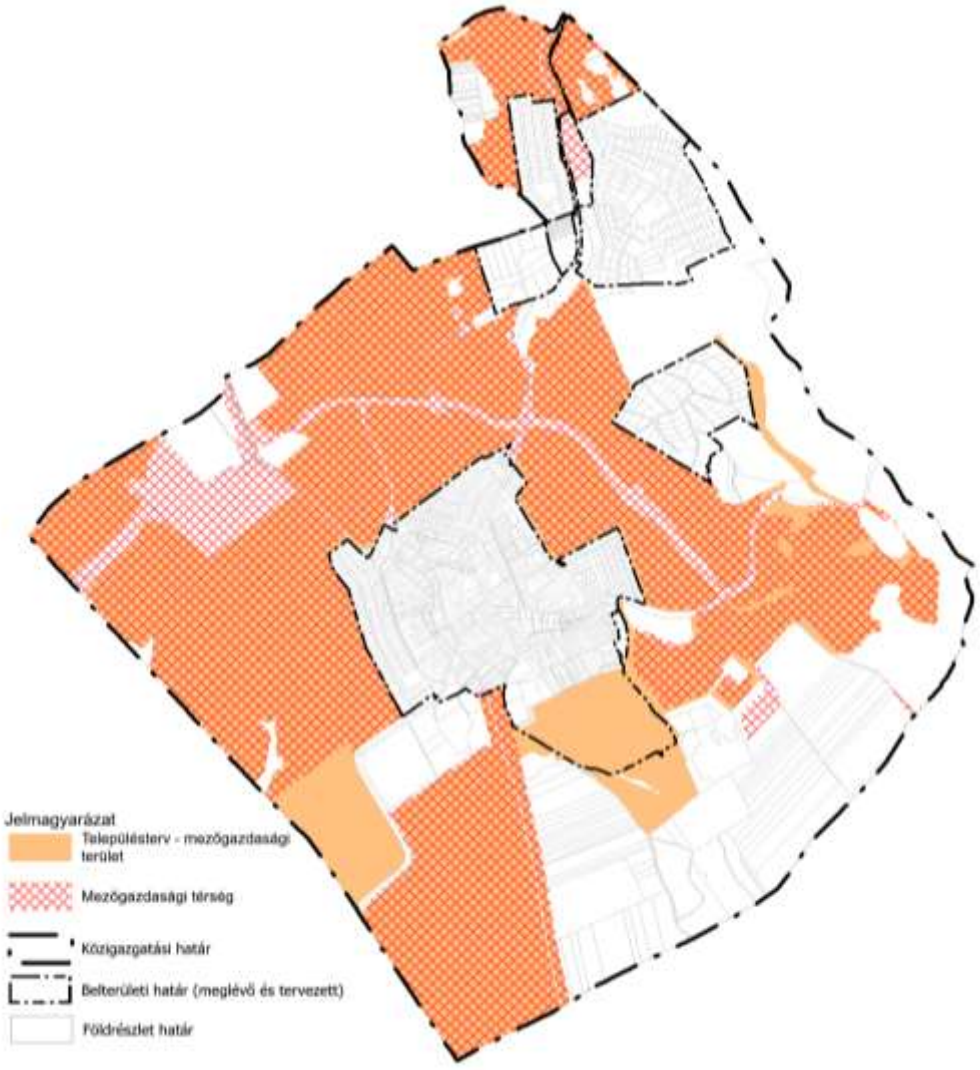
Települési térség

JOGSZABÁLY ELŐÍRÁSA	IGAZOLÁS
BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek	**414,54 ha**
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ (d) - *a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.*	**MEGFELEL**
2018. évi CXXXIX. törvény 40. § *(1) - a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át*	**MEGFELEL** Települési térség területe 414,54 ha Település közig. területe 1610,22 ha Települési térség aránya: 25,74 ha Települési térség területének a 2%-a: 8,29 ha. A terv szerint két helyen kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, jelentős mértékű visszasorolás mellett. Az I.2. sorszámú módosítás esetén mivel területcsere történik így valós új beépítésre szánt terület kijelölésre nem kerül sor. A megszűnő gazdasági terület (II.1.) nagysága 31,82 ha, a kijelölésre kerülő gazdasági terület (I.1.) nagysága 22,55 ha. Összességét tekintve a gazdasági területek aránya a településen 9,27 ha-al csökken. A I.2. sorszámú módosítás esetében 0,4 ha-on történik új beépítésre szánt terület kijelölés (Ev->Lf). A terv alapján tehát összesen 22,95 ha-on történik új beépítésre szánt terület kijelölése (086,61 hrsz, valamint 687, 754, 721/1-5 hrsz). Egyúttal a hatályos TSZT-hez képest összesen 84,15 ha-on történik korábban kijelölt beépítésre szánt terület visszasorolása beépítésre nem szánt területté. **Fentiek alapján a beépítésre szánt területek nagysága 51,93 ha-ral csökken, azaz a beépítésre szánt területek nagyságának csökkenésével egyidejűleg az új beépítésre szánt területek nagysága összességében beépítésre szánt terület csökkenést eredményez. Mindez nem teszi lehetővé a Trtv. 40. § (1) bekezdésben rögzített növekmény dokumentálását.**
2018. évi CXXXIX. törvény 38. § *(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.*	**MEGFELEL** **Nem kerül kijelölésre új vegyes terület. Új lakóterület a I.2. sorszámú terület**

	esetében történik a települési térségen belül.
Jelen tervkészítéskor igénybe vett terület	**A beépítésre szánt területek nagysága 51,93 ha-ral csökken.**
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága	**A beépítésre szánt területek nagyságának csökkenésével egyidejűleg az új beépítésre szánt területek nagysága összességében beépítésre szánt terület csökkenést eredményez. Mindez nem teszi lehetővé a Trtv. 40. § (1) bekezdésben rögzített növekmény dokumentálását és ezért a későbbi módosítások során az új beépítésre szánt területek növekedése a települési térség teljes 2 %-át elérheti..**

Mezőgazdasági térség

JOGSZABÁLY ELŐÍRÁSA	IGAZOLÁS
2018. évi CXXXIX. törvény 11. § *A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével* *b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*	**MEGFELEL** **A terv megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!**
BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	776,44 ha
a mezőgazdasági térség területének 75%-a	582,33 ha
A mezőgazdasági térség 25%-ának megfelelő területnagyság	194,11 ha
Az településtervben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága	689,70 ha
Az településtervben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya:	88,8 %

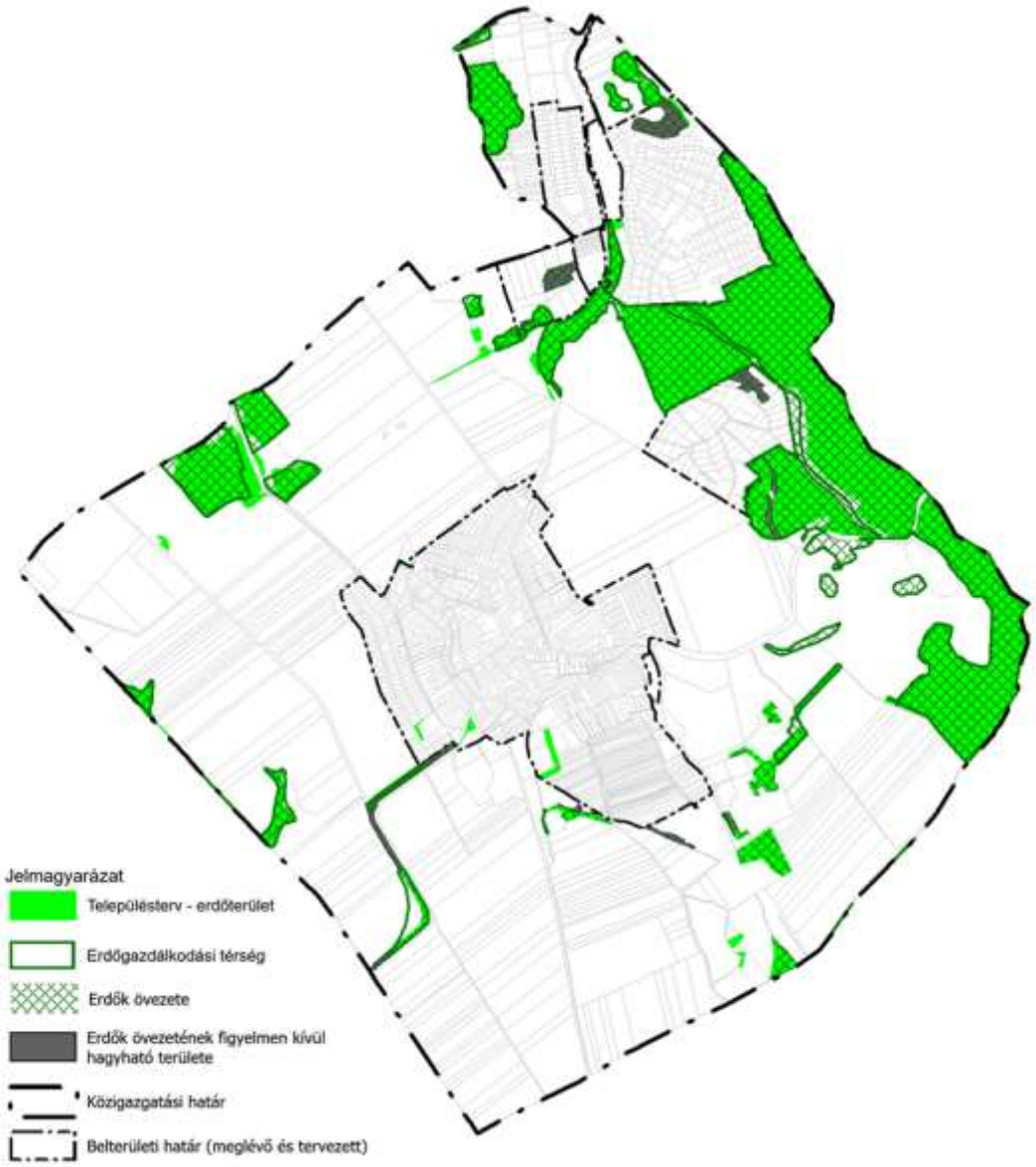


Erdőgazdálkodási térség

JOGSZABÁLY ELŐÍRÁSA	IGAZOLÁS
2018. évi CXXXIX. törvény 11. § *A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével ** *a) * az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;* *29. § * Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*	**MEGFELEL** **A terv megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó a térségbe eső erdő (adatszolgáltatás) területek aránya!**
BATrT Szerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek	207,51 ha
BATrT erdők övezetébe sorolt területek	223,49 ha
erdők övezetén belül a BATrT szerint települési térségbe tartozó (egyben már korábban beépítésre szánt) területek	*-10,70 ha*
erdők övezetén belül a 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek (kivett út, vízfolyás stb.)	*-2,05 ha*
BATrT erdők övezetének figyelembe veendő területe	***210,73 ha***
Az erdők övezete 95%-ának megfelelő területnagyság	200,20 ha
Az erdők övezete 5%-ának megfelelő területnagyság	10,54 ha
Az SZT-ben az erdők övezetébe eső erdőövezetbe sorolt területek nagysága	201,31 ha
Az SZT-ben az erdők övezetébe eső erdőövezetbe sorolt területek aránya	**95,5 %**

Erdőterületekre vonatkozó egyéb szabályok:

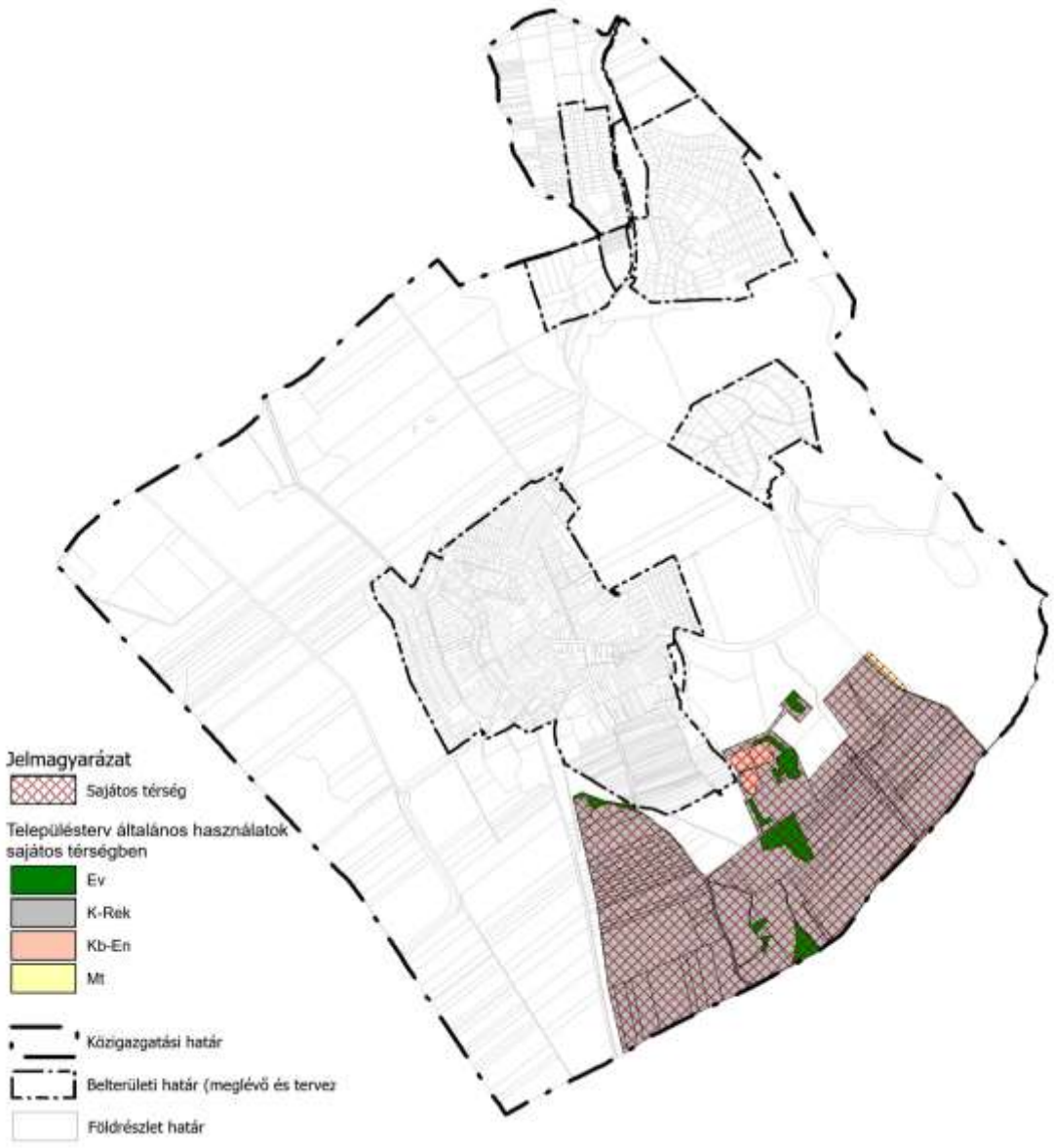
JOGSZABÁLY ELŐÍRÁSA	IGAZOLÁS
2018. évi CXXXIX. törvény 39. § (1) *Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.*	**MEGFELEL** **A terv megfelel az előírásoknak, mivel az erdőterületek nagysága növekszik.**
Hatályos TSZT-ben kijelölt erdőterületek nagysága	183,55 ha
Tervezett TT/SZT-ben kijelölt erdőterületek nagysága	211,13 ha
Különbözet	***+27,55 ha***



Sajátos települési térség

JOGSZABÁLY ELŐÍRÁSA	IGAZOLÁS
2018. évi CXXXIX. törvény *11. §* *A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során* *e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.*	**MEGFELEL** **A sajátos felhasználású térségbe eső területeken a fejlesztési és szabályozási terv olyan övezeteket jelöl ki, amelyek az MATrT vonatkozó előírásaival összhangban vannak.**

BATrT Szerkezeti tervében sajátos területfelhasználású térségbe sorolt területek	205,97 ha	100%
A SZT-ben sajátos területfelhasználású térségbe eső övezetek		
különleges beépítésre szánt rekreációs (K-Rek)	191,74 ha	93,0%
különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)	3,42 ha	1,7%
védelmi erdőterület (Ev)	9,81 ha	4,8%
tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	1,00 ha	0,5%



Vízgazdálkodási térség

JOGSZABÁLY ELŐÍRÁSA	IGAZOLÁS
2018. évi CXXXIX. törvény *11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során* *c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;*	**A településtervben a vízgazdálkodási térség területe pontosításra került az ingatlanhatárok, és a természetbeni használatok alapján, a pontosításból fakadó eltérés 20%-os. Ebből a „törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek" nagysága 0,25 ha, amely a térség 4%-a. Az új lehatárolás a vízügyi igazgatási szerv jóváhagyását igényli!**
MATrT Szerkezeti tervében vízgazdálkodási területfelhasználású térségbe sorolt területek	5,74 ha
a már korábban jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek a vízgazdálkodási térségen belül	*0,25 ha*
Az SZT-ben vízgazdálkodási területbe sorolt területek nagysága a vízgazdálkodási térségen belül	4,59 ha
Az SZT-ben vízgazdálkodási területbe sorolt területek aránya a vízgazdálkodási térségen belül	80,0%

Országos és térségi övezeti kategóriák

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Tinnye az alábbi térségi övezetek által érintett:

Országos Területrendezési Terv – térségi övezetek		
	Tinnye település	**Változással érintett területek**
OTrT 3/1. melléklete: *Ökológiai hálózat magterületének övezete,* *az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete* *az ökológiai hálózat pufferterületének övezete*	 **érintett** **érintett** **érintett**	 **érintett** **érintett** **érintett**
OTrT 3/2. melléklete: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
OTrT 3/3. melléklet: Erdők övezete	**érintett**	**érintett**
3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem érintett	nem érintett
3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	nem érintett	nem érintett
9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti övezetek		
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érintett	nem érintett
Tájképvédelmi terület övezete	**érintett**	**érintett**
Vízminőség-védelmi terület övezete	**érintett**	**érintett**
Nagyvízi meder övezete	nem érintett	nem érintett
VTT-tározók övezete	nem érintett	nem érintett
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	nem érintett	nem érintett
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érintett	nem érintett
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	nem érintett	nem érintett
Pest Megye Területrendezési Terv (PMTrT) egyedileg meghatározott övezetek		
Tanyás területek övezete	nem érintett	nem érintett
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érintett	nem érintett
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érintett	nem érintett
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	**érintett**	**érintett**
Kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érintett	nem érintett
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érintett	nem érintett

A fenti övezetekre vonatkozó előírásoknak való megfelelősséget az alábbiakban igazoljuk.

Ökológiai hálózat magterületének övezete:
OTrT 3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete

Követelmények:

MATrT. 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA:

A fenti követelményeknek a terv MEGFELEL , a magterület övezetén belül új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

OTrT 3/1. melléklet: Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Követelmények:

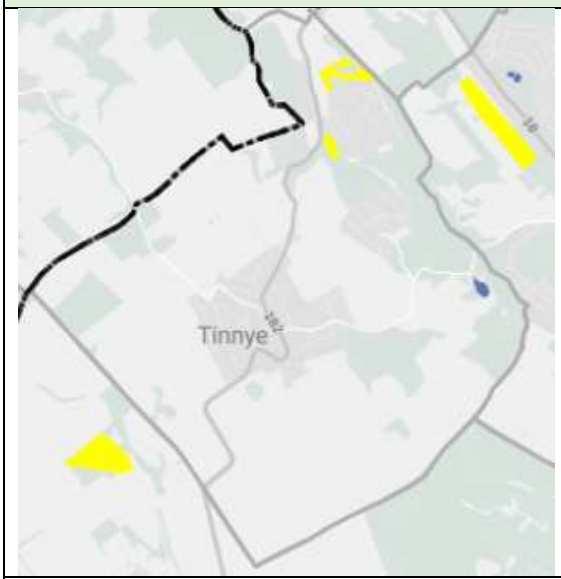
26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
*(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. **
(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.
44.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.

MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA:

A fenti követelményeknek a terv MEGFELEL, az ökológiai folyosó övezetén belül új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

OTrT 3/1. melléklet: Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



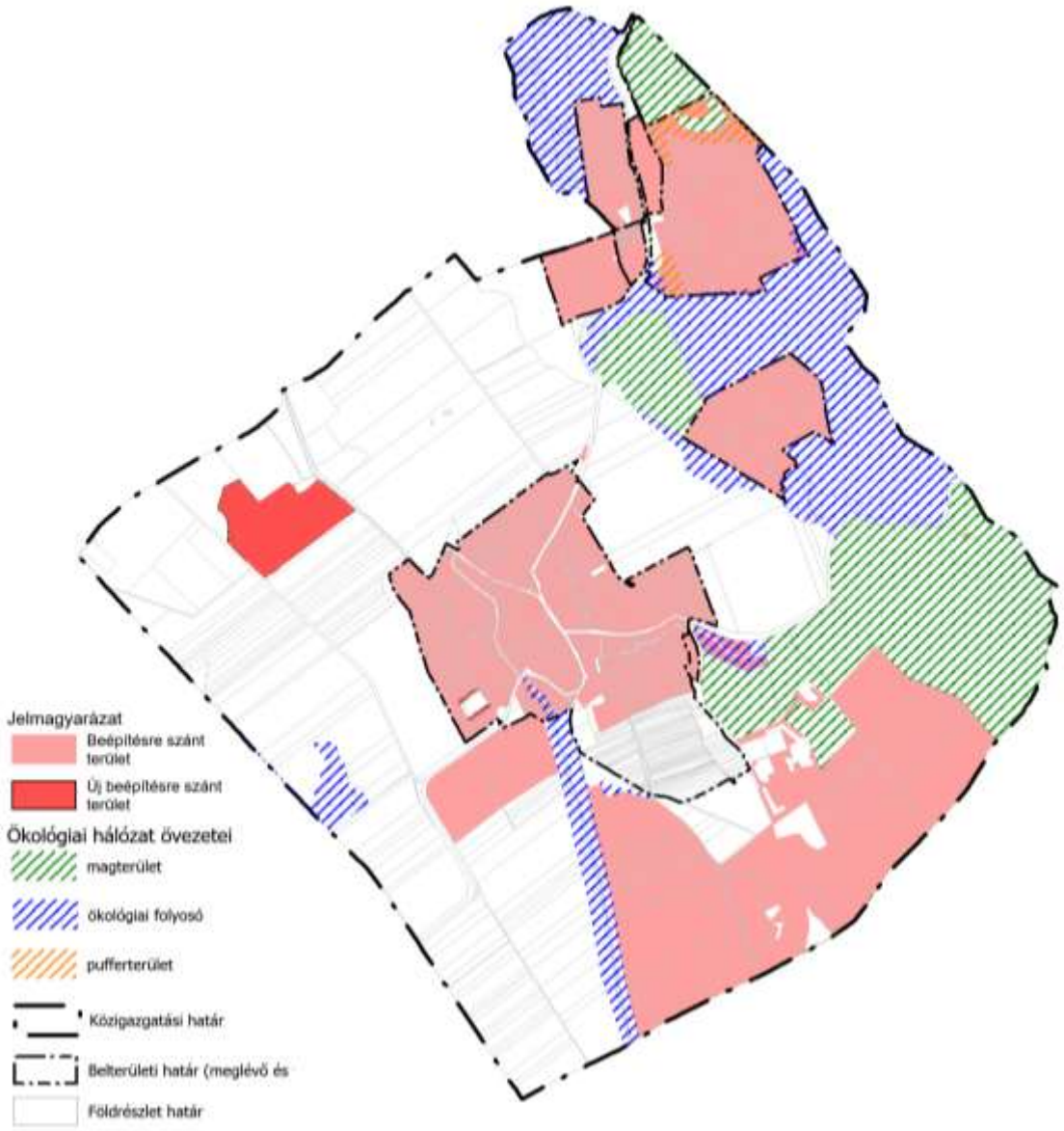
Követelmények:

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.
(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

A fenti követelményeknek a terv MEGFELEL, a pufferterület övezetén belül új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.



Az új TT és szabályozási terv összevetésre került az ökológiai hálózat övezeteivel, a tervmódosítás keretében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, továbbá bányászati célú terület sem került kijelölésre a településen, így a terv a fenti előírásoknak megfelel.

OTrT 3/3. melléklet: Erdők övezete

Követelmények:

*29. § **Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközeiben legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia**. **Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek**, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt **települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.***

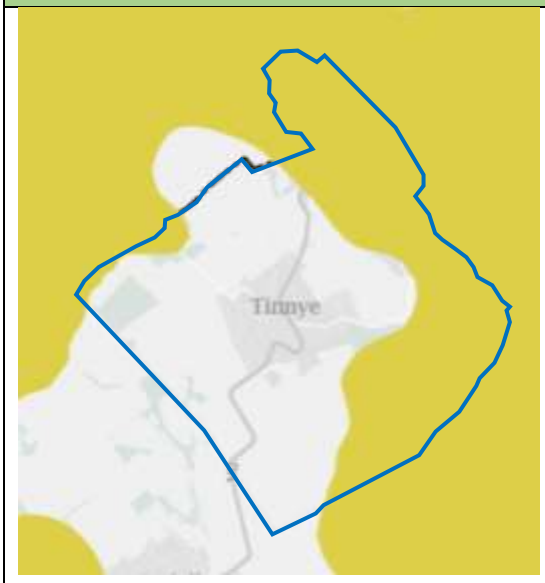
30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA:

	OTrT szerint erdők övezetébe tartozó területek	OTrT szerint erdők övezetébe tartozó, a számításnál figyelembe veendő területek (Trtv 29.§ szerint figyelmen kívül hagyható területek levonásával)	A számításnál releváns, OTrT szerinti erdők övezetén belül az új TSZT-n lehatárolt erdőterületek	**megfelelés (>95%)**
ha	**223,49**	**210,73**	**201,31**	**95,5%**
%		**100%**	**95,5 %**	**MEGFELEL**

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti Tájképvédelmi terület övezete



Követelmények:

*9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet: „4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő **településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.***

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA:

MEGFELEL

/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti Vízminőség-védelmi terület övezete

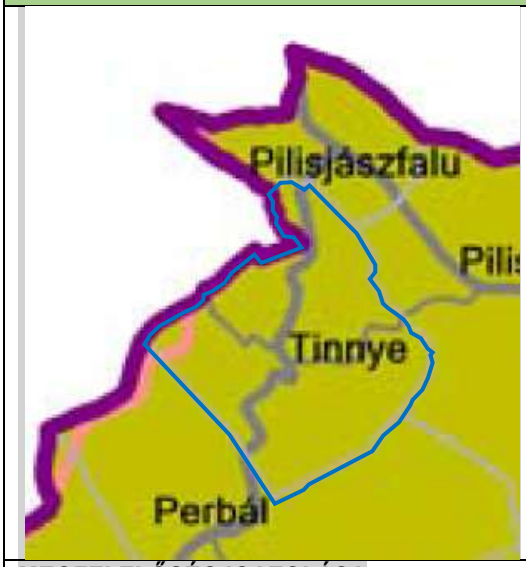
Követelmények:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet: „5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések ***településrendezési eszközeinek készítése során, ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.***
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

MEGFELEL

PMTrT szerinti Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Követelmények:

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete: „10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg."

MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

MEGFELEL

9. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és a Településtervezési Szabályzat rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében *„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet."*

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint:

*„Az **egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó** településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

ssz.	terület	érintett ingatlan(ok)	Hatályos TSZT			Tervezett településterv			**BIA érték egyenlege**
	(ha)	(hrsz.)	terület-felhasználás	Megl. BIA érték-mutató	Megl. BIA érték	általános használat	Terv. BIA érték-mutató	Terv. BIA érték	
I.1.	22,55	086/61	**Má**	3,7	83,435	**Gksz**	0,4	9,02	**-74,415**
I.2.	0,43	687, 754, 721/1-5	**E**	9	3,87	**Lf**	2,4	1,032	**-2,838**
II.1.	31,82	077/31-077/23	**Gksz**	0,4	12,728	**Má**	3,7	117,734	**105,006**
II.2.	3,41	033/10-13	**K-Rek**	1,5	5,115	**Kb-En**	3,2	10,912	**5,797**
II.3.	3,54	034/12	**K-Rek**	1,5	5,31	**Ev**	9	31,86	**26,55**
II.4.	49,19		**Lke**	2,7	132,813	**Má**	3,7	182,003	**49,19**
II.5.	0,57	02/10-02/11, 683/5, 02/7	**Gksz**	0,4	0,228	**V**	7	3,99	**3,762**
II.6.	1,2	0,34/1	**Gksz**	0,4	0,48	**V**	7	8,4	**7,92**
II.7.	0,85	1893	**Lke**	2,7	2,295	**Ev**	9	7,65	**5,355**
II.8.	0,49	034/13	**Lke**	2,7	1,323	**Ev**	9	4,41	**3,087**
II.9.	2,35	080/10	**Vt**	0,5	1,175	**Mt**	5	11,75	**10,575**
III.1.	2,23	163-168, 169/1, 169/2, 170-181	**Gksz**	0,4	0,892	**Lf**	2,4	5,352	**4,46**
III.2.	0,51	298-300	**Lf**	2,4	1,224	**Vi**	0,5	0,255	**-0,969**
III.3.	0,41	279/5	**Lf**	2,4	0,984	**Vt**	0,5	0,205	**-0,779**
III.4.	0,56	721/7-721/11	**Gksz**	0,4	0,224	**Lf**	2,4	1,344	**1,12**
III.5.	0,28	39	**Lf**	2,4	0,672	**K-sp**	3	0,84	**0,168**
III.6.	11,24	1298/1-16, 1299, 1300/1-16, 1612-1682	**Lke**	2,7	30,348	**Lf**	2,4	26,976	**-3,372**
III.7.	0,84	0,34/1	**Lke**	2,7	2,268	**Gksz**	0,4	0,336	**-1,932**
IV.1.	0,55	45	**E**	9	4,95	**Zkk**	6	3,3	**-1,65**
IV.2.	0,06	686	**E**	9	0,54	**Zkk**	6	0,36	**-0,18**
IV.3.	4,2	0,34/6	**Má-v**	3,7	15,54	**Ev**	9	37,8	**22,26**

IV.3.	2,64	021/136	**Má**	3,7	9,768	**Ev**	9	23,76	**13,992**
IV.3.	1,87	023,021/12, 021/1	**Má**	3,7	6,919	**Ev**	9	16,83	**9,911**
IV.3.	3,2	010/11-010/14	**Má-v**	3,7	11,84	**Ev**	9	28,8	**16,96**
IV.3.	8,6	05/72-05/92, 05/61-03/63,05/67	**Má**	3,7	31,82	**Ev**	9	77,4	**45,58**
IV.3.	0,9	077/2	**Má**	3,7	3,33	**Ev**	9	8,1	**4,77**
IV.3.	2,3	077/32	**Má**	3,7	8,51	**Ev**	9	20,7	**12,19**
									262,518

A BIA-érték számításhoz differenciált számítást nem alkalmaztunk.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdése szerint:

„Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza."

A vonatkozó jogszabály szerint, a településrendezési tervek korábbi módosításai során keletkezett BIA érték tartalék az új településterv készítésével elveszik, az nem vihető tovább. Ezen felül az új településterv elkészítése során is pozitív BIA érték jöhetne létre, ami a táblázat szerint +262,518 értékű tartalék keletkezését jelentené, de a vonatkozó jogszabályi előírások miatt ez az érték sem rögzíthető az új helyi építési szabályzat mellékletében, így a későbbi esetleges módosítások során sem használható fel.

Tinnye új településterve elfogadásának idejében a kiindulási adatként rögzített biológiai aktivitásérték – a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően – 0,00.

2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

2.1. települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.1.1. A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉS FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

Tinnye község *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTkr.) alapján új településtervének elkészítéséről döntött. A község hatályos településrendezési tervei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2008-ben (TSZT) és 2000-ben (HÉSZ) hatályos állapota szerint készültek. A korábbi településrendezési eszközök jóváhagyása óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, az OTÉK többszöri módosítása mellett a fentiekben említett TTkr. lépett hatályba, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet leváltva. Hatályba lépett továbbá Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), amelyet szintén figyelembe kell venni a község vonatkozásában.

Az új településterv felváltja a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, vagy az azt megelőző időszakban az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerint elkészített és azóta is alkalmazott stratégiai, koncepcionális, vagy rendezési típusú települési szintű terveket. Az új településterv készítése során a rendezési típusú tervek, illetve koncepcionális, stratégiai, vagy tematikus jellegű fejlesztési típusú tervek egységesen kerülnek átdolgozásra.

A tervezési terület a teljes közigazgatási területre kiterjed. Elkészült a fejlesztési és rendezési dokumentumok közös megalapozó vizsgálata. Erre alapozottan került kidolgozásra a településfejlesztési terv, valamint a rendezési terv (Helyi Építési Szabályzat a Szabályozási Tervvel együtt). A településrendezési eszközök közös alátámasztó munkarészekkel készültek. Elkészült a megalapozó vizsgálati dokumentáció mellékleteként a 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdése alapján az Örökségvédelmi hatástanulmány is. A dokumentumok és tervek az TTkr. előírásai alapján közös eljárásban kerülnek véleményezésre. Tinnye közigazgatási területére vonatkozó, hatályos településrendezési eszközök az alábbiak:

- Tinnye Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 53/2008 (XII. 18.) önkormányzati határozattal elfogadott, módosított Településszerkezeti Terv (a továbbiakban**: TSZT**)
- Tinnye Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2000 (IV.28.) önk. rendelettel jóváhagyott, módosított Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv (a továbbiakban: **HÉSZ**).

A tervezés keretében kerül kidolgozásra az új településterv, valamint azzal összhangban az új szabályozási terv és helyi építési szabályzat.

A rendezés várható hatása, a környezeti vizsgálat szükségessége

A környezetvédelem érdekeinek érvényesülnie kell az országos, a térségi és a települési, valamint az ágazati koncepciók, programok, tervek készítése, megvalósítása során. A környezetvédelem beépülésének módjáról a tervezésbe a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban Kt.) 43. és 44. §-a rendelkezik. A környezeti vizsgálat kötelező vagy a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján, a KV. Rendeletben foglalt szempontok figyelembevételével dönthető el:

A Kt. 43. § (5):

„A (4) bekezdés szerinti külön jogszabály meghatározza azokat a terveket, illetve programokat, amelyeknél a környezeti vizsgálat

a) kötelező, vagy

b) szükségessége a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján, a külön jogszabályban foglalt szempontok figyelembevételével dönthető el."

A Kt. 43. § (7) bekezdésében leírtak rögzítik a környezeti vizsgálat, a környezeti értékelés célját.

„(7) A környezeti értékelés a terv, illetve program, valamint ezek céljait és földrajzi kiterjedését figyelembe vevő ésszerű változatai megvalósításának várható jelentős környezeti hatásait azonosítja, írja le és értékeli"

A KV. Rendelet 1.§ (2) a) bekezdése értelmében a település egészére készülő településrendezési terv kidolgozása során a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező. A KV. Rendelet 6. §-a (valamint a TTkr. 62. §-a) alapján a környezeti vizsgálat a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része. A települési környezeti értékelés kidolgozását, egyeztetését és elfogadását a KV. Rendeletben foglaltak figyelembevételével kell elvégezni.

Fentieknek megfelelően **az önkormányzat, mint a terv kidolgozója döntött a környezeti vizsgálat lefolytatásához szükséges környezeti értékelés elkészítéséről.**

A környezeti értékeléshez szükséges adatok beszerzése a településterv kidolgozásánál felhasznált adatok begyűjtésével párhuzamosan történt.

Komplex szakági vizsgálatokra és azok értékelésére alapozva került összeállításra a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési dokumentációja.

A településrendezési eszközök módosításának tervezete, ezen belül a környezetvédelmi alátámasztó munkarész, illetve a KV. rendelet szerinti környezeti értékelés az alábbiakban felsorolt tervi előzmények, továbbá az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembevételével készült. A vizsgálathoz felhasználásra került a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) szabályozási anyaga és térképi mellékletei.

Felhasználásra került az államigazgatási egyeztetésben résztvevők előzetes tájékoztató alapján adott adatszolgáltatása, előzetes véleménye, valamint a hazai környezetvédelmi és természetvédelmi információs weblapok (OKIR, NÉBIH erdőtérkép, MBFSZ térképek).

Az Önkormányzat az illetékes államigazgatási szervektől bekérte a településrendezési feladathoz az előzetes tájékoztató adatszolgáltatást, továbbá KV. Rendelet 1. § (3) a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján megkérte a környezetvédelméért felelős államigazgatási szervek véleményét, hogy az előzetes tájékoztatásban foglalt változtatási szándékok ismeretében a hatáskörükbe tartozó szakterületet illetően, megítélésük szerint a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás, szükségesnek tartják-e az KV. Rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását, továbbá nyilatkozzanak a környezeti értékelés előzetesen megküldött tematikájával kapcsolatban, hogy az szakmai véleményük szerint megfelelő-e.

A „várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével" kapcsolatban a környezet védelméért felelős szervek előzetes véleményeket adtak, melyek az alábbiak szerint összegezhetőek:

	környezeti vizsgálat készítésének szükségessége a szakterületét illetően	**megküldött tematikával kapcsolatos vélemény**	**egyéb előzetes vélemény, megjegyzés**
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	kötelezően szükséges	elfogadja	Tájékoztatást nyújt a települést érintő táj- és természetvédelmi szempontú kijelölések alatt álló területekről, valamint az azokra vonatkozó jogszabályi követelményekről. Felhívja a figyelmet, hogy a településen védett fajokra vonatkozó adatokat tartanak nyilván. Fenntartja a lehetőségét, hogy a Járási Hivatal a módosítási tervanyag alapján előírja a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció utólagos benyújtását (Annak szükségességét az előzetes tájékoztató alapján nem tudja megállapítani). Tájékoztatást nyújt a településfejlesztés és –rendezés szempontjából legfontosabb környezetvédelmi jogszabályokról.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	szükséges	elfogadja	Felhívja a figyelmet az örökségvédelmi hatástanulmány szükségességéről és annak tartalmi követelményeiről.
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	nem nyilatkozik	nem nyilatkozik	Felhívja a figyelmet az örökségvédelmi hatástanulmány szükségességéről és annak tartalmi követelményeiről. Tájékoztatást nyújt a településen nyilvántartott műemlékekről, műemléki értékekről, valamint a régészeti lelőhelyekről.
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály	nem szükséges	-	A településen bányatelek, megkutatott ásványvagyon vagy felszínmozgás-veszélyes terület nincs a Bányafelügyelet nyilvántartása alapján.
Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály	nem nyilatkozik	nem nyilatkozik	Kéri, hogy a szakmai állásfoglalás kialakíthatósága érdekében a tervezéssel érintett külterületi termőföldek helyrajzi számát beazonosítható módon tartalmazza a tervdokumentáció. Tájékoztatást nyújt a település termőterületeiről és az átlagosnál jobb minőségű termőföldekről, valamint a termőföld védelméről szóló törvény releváns előírásairól. A belterületen nyilvántartott beépítetlen ingatlanok száma, nagysága alapján (699 db, 130,1501 ha) újabb beépítésre szánt területek –elsősorban lakóterületek – kijelölése termőföldvédelmi szempontból nem támogatható.

Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	szükséges	elfogadja	Tájékoztatást nyújt a települést érintő táj- és természetvédelmi szempontú kijelölések alatt álló területekről, valamint az azokra vonatkozó természet- és tájvédelmi célkitűzésekről, amelyeket a településrendezési eszközök felülvizsgálata során szükséges érvényre juttatni.
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	nem nyilatkozik	nem nyilatkozik	Tájékoztatást nyújt a település felszín alatti víz állapota szerinti érzékenységéről az érintett vízbázisvédelmi (hidrogeológiai) védőövezetekről, felszíni vizekről és a vonatkozó jogszabályokról, követelményekről. Továbbá tájékoztatást nyújt a vízgyűjtő-gazdálkodási terv szerint az érintett víztestekre meghatározott környezeti célkitűzésekről.
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	szükséges	elfogadja	Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn.
Nemzeti Népegészségügyi Központ Országos Tisztifőorvos	nem szükséges	-	-
Országos Atomenergia Hivatal	nem nyilatkozik	nem nyilatkozik	Tájékoztatást nyújt, hogy a tervezési terület 30 kilométeres körzetében a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatóreaktora és az MTA Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora üzemel. Felhívja a figyelmet, hogy a nukleáris létesítmények 30 km-es körzete felügyelt terület, amelyen az egyes feladatokat a Korm. rendelet előírásai szabályozzák.
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	nem nyilatkozik	nem nyilatkozik	Tájékoztatást nyújt a vonatkozó katasztrófavédelmi célú jogszabályi előírásokról, és követelményekről.

A KV. rendelet 1.§ (2) a) bekezdése értelmében **a település egészére készülő** „településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv" – azaz a közben megváltozott jogszabályi körülmények között a **településterv kidolgozása során a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező**. A KV. Rendelet 6. §-a, valamint a TTkr. 62. §-a) alapján a környezeti vizsgálat a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része.

A környezeti értékelés tartalmát a KV. Rendelet 4. sz. mellékletében, illetve a TTkr. 2. mellékletének 2. pontjában foglaltak határozzák meg alapvetően, a tematika az érintett államigazgatási szervek előzetes véleményei figyelembevételével került kialakításra.

A település közigazgatási területe a Natura 2000 hálózathoz tartozó területekkel érintett, ezért **vizsgálandó a 275/2004. (X. 8.) Korm.r. 14. sz. mellékletében foglaltaknak megfelelő Natura hatásbecslés elkészítésének szükségessége. A környezeti értékelés keretében megállapításra került, hogy a jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata során készülő új tervben foglalt változtatások a Natura 2000 területeket nem érintik kedvezőtlenül, ezért a hatásbecslés elkészítése nem indokolt.**

A fentiek alapján Tinnye Község Önkormányzata, mint a településrendezési terv kidolgozója döntött a környezeti értékelés elkészítéséről. A környezeti értékelés a TTkr. 7.§ (4) bekezdése és 2. melléklete szerint az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek kötelező alátámasztó munkarészeként került kidolgozásra.

Jelen dokumentáció a KV. Rendelet 4. számú mellékletében meghatározott általános tartalmi követelmények szerint, a terv által megkívánt részletezettséggel készült el. Az általános tartalmi követelményekhez képest a környezeti vizsgálat tartalmi tagolása egyszerűsítve lett a témák átfedésének elkerülése érdekében.

2.1.2. A terv rövid ismertetése

A terv célja:

A tervezési program célja a több évtizede elfogadott és az azóta eltelt időszakban csak az aktuális igények szerint módosított – ezáltal nem korszerű – településrendezési eszközök felülvizsgálata, a mai kor igényeinek és a hatályos háttérjogszabályoknak megfelelő településterv és helyi építési szabályzat készítése.

Az új helyi építési szabályzat megalkotását nemcsak a magasabb rendű jogszabályoknak való megfeleltetés, hanem a többszöri módosítás és az újonnan felmerülő kérdések és változtatási igények – mind az érintett lakosság, mind az önkormányzat részéről – indokolja. Az új jogszabály megalkotását a korábbi módosítások és az általános rendelet szükséges összehangolása is indokolttá teszik.

A fejlesztési terv:

Tinnye új fejlesztési terve (TFT) megfogalmazza a község jövőképét, stratégiai céljait, a rövid-, közép- és hosszútávú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céljait, melyekhez integrált és tematikus beavatkozási területeket, akcióterületeket határoz meg, valamint prioritási elvek mentén meghatározott cselekvési programot társít.

A TFT-ben a jövőkép elérése érdekében négy átfogó cél került meghatározásra, melyek a település hosszútávú fejlődésének alappilléreit képezik.

	JÖVŐKÉP	HOSSZÚTÁVÚ ÁTFOGÓ CÉL
1.	„Tinnye a táji, természeti, kulturális és épített értékeire alapozó, falusias karakterű település, amely fenntartható és tervezetten ütemes módon fejlődik, a település lakossága számára élhető környezetet kínál, óvja, fenntartja és fejleszti a település természeti és épített értékeit. Tinnye magas életminőséget és szolgáltatási színvonalat biztosító település, mely sokszínűségével, együttműködő közösségével vonzza az új beköltöző fiatalokat, a turistákat és tudatos településfejlesztéssel támogatja az új gazdasági társaságok letelepedését.”	H1: Falusias karakter megőrzése és élhető lakókörnyezet kialakítása.
2.		H2: Fenntartható településüzemeltetés, települési infrastruktúrák fejlesztése
3.		H3: Gazdaság és szolgáltatási színvonal erősítése.
4.		H4: Erős közösség és partnerségen alapuló együttműködés

A TFT az alábbi „Tematikus beavatkozási területeket” határozza meg:

- T1 Falusias karakter megőrzését szolgáló intézkedések és a valós funkcióhoz igazodó területhasználat kialakítása
- T2 Tudatos területhasználat, kompakt településszerkezet kialakítása

- T3 Települési gazdaságfejlesztés
- T4 Az épített környezet védelmének erősítése
- T5 Zöldfelületek és rekreációs területek, valamint közterületek fejlesztése
- T6 Úthálózat fejlesztése
- T7 Identitástudat erősítése, együttműködések támogatása
- T8 Turizmus fejlesztése
- T9 Okos falu fejlesztés

Tinnyén az alábbi fejlesztési akcióterületek kerültek lehatárolásra *(részletes tartalmukat lásd: Településfejlesztési Terv):*

- FA-G Gazdasági területek fejlesztése
  - FA-G-1: Az M100 tervezett gyorsforgalmi út mellett új gazdasági terület kijelölése
  - FA-G-2: A 102-es számú Perbáli út menti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület intenzitásnövelő fejlesztése.
  - FA-G-3: A Kossuth Lajos u. (Piliscsabai út) menti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület funkcióváltó fejlesztése.
- FA-L Lakóterületi fejlesztési tartalékterületek kijelölése és meglévő lakóterületek tömbfeltárása
  - FA-L-1: A Zrínyi Miklós utca feletti még beépítetlen lakóterület kiszabályozott útjainak a felülvizsgálata.
  - FA-L-2: A Rákóczi Ferenc u.-tól délre található területen kertvárosi lakóterület fejlesztési terület kijelölése és közterület rendezése.
  - FA-L-3: A 102-es Perbáli úttól délre, a Békás patak menti területen falusias lakóterület fejlesztési terület kijelölése.
  - FA-L-4: A 102-es út (Pilisjászfalui út) nyugati oldalán települési alközpont és kertvárosias lakóterület fejlesztési terület kijelölése.

- FA-R-1 Különleges rekreációs fejlesztési terület kijelölése az egykori honvédelmi terület területen
  - Az egykori honvédelmi területen olyan beépítésre szánt különleges fejlesztési terület kerül kialakításra, amin kereskedelmi, szolgáltató, rekreációs, szálláshely funkciók elhelyezése valósítható meg a jövőbeni beruházói igények alapján. A fejlesztési terület előkészítése és a megfelelő településrendezési állapot megteremtése.
- FA-T-1 Településközpont kialakítása
  - Új közösségi funkciókkal ellátott településközpont kialakítása a Bajcsy-Zsilinszky u. mentén a Pohl udvar funkcióbővítésével (piactér, közösségi kert, játszótér), a Kossuth Lajos Általános Iskola, a Posta, a Polgármesteri Hivatal, a Magvető Református Óvoda környezetének rendezésével és a közterületek építészeti és tájépítészeti eszközökkel történő rendezésével.
- FA-P-1 Békás-patak rekreációs funkcióbővítése
  - A Békás-patak mentén rekreációs felületek és funkciók kialakítása. A patak menti területek bevonása a települési zöldinfrastruktúra hálózatba a Petőfi Sándor utca és a Tinnyei Teniszklub, valamint a 102-es Perbáli úttól délre eső tervezett lakóterület fejlesztési és külterületi területeken

.***A rendezési terv felülvizsgálata:***

Az új településterv és helyi építési szabályzat környezeti értékelés szempontjából releváns módosítási elemei az alábbiakban foglalhatók össze:

- Jogszabályi környezet változásából fakadó, metodikai jellegű változások (pl. általános használatok - korábban TSZT szerinti területfelhasználások) jelölésének, megnevezésének változása
- Jogszabályi környezet változásából fakadó, de tartalmi értelemben is változást eredményező módosítások (pl. Trtv. erdők övezetének és OTÉK új erdőterületi kategóriának figyelembevételével az erdőterületek (övezetek lehatárolása és besorolása változik)

- Általános és sajátos használatok (egyúttal építési övezetek és övezetek) változásai az alábbi kategóriák mentén:
  - új beépítésre szánt területek (építési övezetek) kijelölése
  - beépítésre szánt területek visszaminősítése beépítésre nem szánt területté (övezetté)
  - beépítésre szánt kategórián belüli módosítások (építési övezetek)
  - beépítésre nem szánt kategórián belüli módosítások (övezetek)
- Helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet érintő releváns módosítások.

2.1.3. A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal

Tinnye Község területére az alábbi területrendezési tervek vonatkoznak:

- 2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (Trtv.)
  - Országos Területrendezési Terv (OTrT)
  - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve (BATrT)
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (MvM rendelet)

A felsorolt magasabb szintű jogszabályokkal a tárgyi módosítások összhangban vannak, ahogy azt az Alátámasztó munkarész 8. fejezete tartalmazza.

A terv szempontjából releváns környezet- és természetvédelmi célok:

A továbbiakban ismertetjük a nemzetközi, országos és helyi szinten kitűzött környezetvédelmi és természetvédelmi célkitűzéseket, ahol aláhúzással jelöljük azokat a célokat, melyekkel – a fent leírtak alapján – Tinnye új településterve kifejezetten összhangban áll, azokat támogatva.

EU 8-dik környezetvédelmi cselekvési programja

Az unió környezetvédelmi politikáját az 1970-es évek közepe óta meghatározott időszak alatt elérendő és kiemelt célkitűzéseket meghatározó cselekvési programok irányítják. A Tanács 2022. március 29-én jóváhagyta a nyolcadik környezetvédelmi cselekvési programot, amely iránymutatással szolgál az európai környezetvédelmi politika alakításához és végrehajtásához a 2030-ig tartó időszakban. A cselekvési program arra hivatott, hogy igazságos és inkluzív módon felgyorsítsa a zöld átállást annak érdekében, hogy 2050-ig meg lehessen valósítani azt a hosszú távú célkitűzést, amely szerint a jólétet bolygónk tűrőképességének határain belül kell biztosítanunk.

A cselekvési program célja, hogy felgyorsítsa az átmenetet egy klímasemleges, erőforrás-hatékony és regeneráló gazdaság felé annak alapján, hogy az emberi jólét kulcsa az egészséges ökoszisztémák működése. A következő hat kiemelt célkitűzéssel rendelkezik:

- az üvegházhatású gázkibocsátás 2030-ra vonatkozó céljának és az éghajlat-semlegesség 2050-ig történő elérése;
- az alkalmazkodóképesség növelése, az ellenállóképesség erősítése és az éghajlatváltozással szembeni sérülékenység csökkentése;
- előrelépés a regeneratív növekedési modell felé, a gazdasági növekedés elválasztása az erőforrások felhasználásától és a környezet pusztulásától, valamint a körforgásos gazdaságra való áttérés felgyorsítása;
- a szennyezésmentességre való törekvés megvalósítása, ideértve a levegőt, a vizet és a talajt is, valamint az európaiak egészségének és jólétének védelme;
- a biológiai sokféleség védelme, megőrzése és helyreállítása, valamint a természeti tőke (nevezetesen a levegő, a víz, a talaj és az erdő, az édesvíz, a vizes élőhelyek és a tengeri ökoszisztémák) fejlesztése;
- a termeléssel és a fogyasztással kapcsolatos környezeti és éghajlati nyomás csökkentése (különösen az energia, az ipari fejlesztés, az épületek és az infrastruktúra, a mobilitás és az élelmiszer-ellátás területén).

5. Nemzeti Környezetvédelmi Program

Magyarország környezetpolitikai céljainak és intézkedéseinek átfogó keretét 1997 óta a Nemzeti Környezetvédelmi Programok jelentik. A 62/2022. (XII.9.) OGY határozattal elfogadott 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program célkitűzése Magyarország környezeti állapotának javítása és a fenntartható fejlődés e feltételeinek biztosítása. Ezt az átfogó célt négy stratégiai és két horizontális célkitűzés keretében kívánja elérni.

Az NKP-5 összhangban van az Európai Unió 2030-ig tartó időszakra szóló nyolcadik környezetvédelmi cselekvési programjával és az Országgyűlés által elfogadott Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégiával. Az NKP-5 egyúttal a 2021–2027 közötti időszakban rendelkezésre álló környezetügyi célú európai uniós fejlesztési források felhasználásának szakmai megalapozását is szolgálja.

Az NKP-5 program stratégiai céljai:

- Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése.
- Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata.
- Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése.
- A környezetbiztonság javítása.

Az NKP-5 horizontális céljai:

- A társadalom környezettudatosságának növelése.
- Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség erősítése.

Nemzeti Tájstratégia (NTS)

Az NTS a hazai tájak megőrzésével kapcsolatos célkitűzéseket fogalmazza meg a 2017-2026-os időszakra. Az NTS egyik alapfeladata a társadalom figyelmének és felelősségérzetének felkeltése annak érdekében, hogy a hazai, illetve a határon átnyúló tájak védelme, kezelése és tervezése céljából az érdekeltek helyi, országos és nemzetközi szinten is együttműködjenek. A stratégia az egyezmény szellemiségének megfelelően a védelem-kezelés-tervezés hármas eszközrendszerét alkalmazva határozza meg a célokat és feladatokat. A kiemelt célokhoz kapcsolódó alcélok rendszere a következő:

Táji adottságokon alapuló tájhasznosítás megalapozása
- Táji adottságokon alapuló tájhasznosítás kereteinek meghatározása
- A tájhasználat változásának nyomon követése
- A táji adottságokon alapuló tájhasznosítás integrálása a döntési mechanizmusokba
- Komplex tájszemlélet integrálása a kutatásokba

Élhető táj – élhető település – bölcs tájhasznosítás
- Kompakt, klímabarát, értékőrző települések
- Tájba illesztett infrastruktúrák
- Táji adottságokon alapuló termelési funkciók
- Táji adottságokon alapuló rekreációs funkciók
- Jobban működő szabályozási és védelmi funkciók

A tájidentitás növelése
- Fogékonyság, társadalmi felelősségvállalás növelése
- A társadalmi részvétel növelése
- A tájjal kapcsolatos képzés, oktatás fejlesztése

3. Nemzeti Biodiverzitás Stratégia - A biológiai sokféleség megőrzésének 2030-ig szóló nemzeti stratégiája (NBS)

A Nemzeti Biodiverzitás Stratégia Magyarország biológiai sokféleségének megőrzésére és fenntartható hasznosítására vonatkozó átfogó stratégia, amely a nemzetközi és európai uniós kötelezettségekkel összhangban került kidolgozásra, a nemzeti sajátosságokat figyelembe véve igazodik az Európai Unió biodiverzitás stratégiájához.

A Stratégia a biológiai sokféleség állapotát és helyzetét is elemzi és a 2030-ra vonatkozó nemzeti jövőképet szem előtt tartva 3 stratégiai területet jelöl ki, amelyeken belül 19 célkitűzés összpontosít a biológiai sokféleség védelmével kapcsolatos hazai problémák kezelésére, ezek a következők:

I. stratégiai terület: A biológiai sokféleséget fenyegető veszélyek csökkentése

1. célkitűzés: A védelemben részesülő területek koherens hálózatának kialakítása, a védett és Natura 2000 területek állapotának javítása és megfelelő természetvédelmi kezelés biztosítása.
2. célkitűzés: Leromlott ökoszisztémák helyreállítása, természeti értékeik és szolgáltatás-nyújtó képességük megőrzése és helyreállítása.
3. célkitűzés: A kedvezőtlen természetvédelmi helyzetben lévő fajok helyzetének javítása.
4. célkitűzés: A természetes és természetközeli ökoszisztémákat károsító idegenhonos inváziós fajok állományainak visszaszorítása, továbbterjedésük, valamint a potenciális veszélyt jelentő inváziós fajok hazánkba történő bekerülésének és betelepülésének megakadályozása.
5. célkitűzés: A kereskedelmi célú hasznosítás által veszélyeztetett fajok védelme.
6. célkitűzés: A biológiai sokféleséget veszélyeztető szennyezések csökkentése.
7. célkitűzés: A géntechnológiával módosított szervezetek (GMO) környezetbe történő kibocsátása nem veszélyezteti a biológiai sokféleséget.
8. célkitűzés: A beporzók helyzetének felmérése, állományuk hanyatlásának megállítása és a beporzás, mint ökoszisztéma-szolgáltatás fenntartása és helyreállítása.
9. célkitűzés: A klímaváltozás és a biológiai sokféleség megőrzése közötti összefüggések fokozottabb megismerése, az ökoszisztémák klímaváltozással szembeni ellenálló képességének javítása, továbbá a biológiai sokféleség megőrzése a klímaváltozás hatásainak mérséklése és az alkalmazkodás elősegítése érdekében.

II. stratégiai terület: A biológiai sokféleség fenntartható használata és a hasznok megosztása

10. célkitűzés: A biológiai sokféleség megőrzését és a környezet- és tájvédelmi szempontokat szem előtt tartó fenntartható és mozaikos mezőgazdálkodás elterjesztése, valamint a biológia sokféleség megőrzés szempontjainak érvényesítése a Közös Agrárpolitikában.
11. célkitűzés: A genetikai erőforrások megőrzése, valamint a genetikai erőforrásokhoz való hozzáférés és a használatukból származó hasznok igazságos és méltányos megosztásának biztosítása.
12. célkitűzés: A meglévő természetes és öreg erdők megőrzése, a biológiai sokféleség szempontjából kiemelkedő értéket képviselő erdőállományok területének bővítése, továbbá a biológiai sokféleség megőrzése és fejlesztése szempontjából kedvező erdőszerkezet kialakítása.
13. célkitűzés: Fenntartható vad- és halgazdálkodás biztosítása, amely nem veszélyezteti a biológiai sokféleség megújulását.
14. célkitűzés: Fenntartható vízgazdálkodás, vízvisszatartás és az ésszerű, takarékos vízhasználat elterjesztése a biológiai sokféleség megőrzése és az ökoszisztémaszolgáltatások fenntartása érdekében.
15. célkitűzés: A zöldinfrastruktúra elemeinek összehangolt fejlesztése, fenntartása és javítása.
16. célkitűzés: Az ökoszisztéma-szolgáltatások értékelése, valamint a megőrzésüket és helyreállításukat szolgáló szempontok integrálása az érintett ágazati szakpolitikák döntési folyamataiba az ökoszisztémák szolgáltatásnyújtó-képességének hatékonyabb megőrzése és helyreállítása érdekében.

III. stratégiai terület: A végrehajtást támogató eszközök és megoldások

17. célkitűzés: A biológiai sokféleség megőrzésével és fenntartható használatával kapcsolatos ismeretek bővítése, a megőrzéssel kapcsolatos tevékenységek tudományos megalapozottságának biztosítása.
18. célkitűzés: A biológiai sokféleség jelentőségével, a hazai természeti értékek megőrzésével kapcsolatos szemlélet formálása, a tudatosság kialakítása és elterjesztése.
19. célkitűzés: Nemzetközi együttműködés erősítése a biológiai sokféleség megőrzése érdekében.

Nemzeti Erdőstratégia 2016-2030

Magyarország területének mintegy egyötödét erdő borítja, melyek óriási szerepet játszanak a CO_2 megkötésben, így hozzájárulnak az ÜHG-kibocsátás csökkentéshez, de adaptációs funkciót is betöltenek mikro-, mezo- és makroklimatikus hatásaik révén. A Nemzeti Erdőstratégia az ország erdőterületeit érintően megfogalmazza az aktuális feladatokat, kihívásokat és azokra megoldási lehetőségeket vázol fel. Emellett a gazdálkodás és az erdei ökoszisztémák dinamikus folyamatainak összehangolása, valamint az ökoszisztéma-szolgáltatások megvalósítása is a kiemelt feladatai közé tartozik.

A stratégia céljai a következők:

- Az erdők környezeti, gazdasági és szociális szolgáltatásainak hosszú távon való biztosítása többcélú, fenntartható erdőgazdálkodással, az erdők multifunkcionális szerepének egymás közötti megfelelő, területenként különböző arányának kialakítása mellett.
- Energia- és erőforrás-hatékonyság növelése a megújuló energiahasznosítás, a klímaváltozási folyamatok hatásainak csökkentése, megelőzése érdekében. A biomassza alapú megújuló energiahasznosítás döntően térségi szintű szervezése és közösségi alapú fejlesztése.
- Az erdészeti feltáró hálózat fejlesztésének támogatása, az erdők jobb elérése érdekében, figyelemmel a folyamatos erdőborítás fenntartása melletti kíméletes erdőgazdálkodás, a piacra jutás, az erdők védelme és a lakosság kulturált rekreációjának egyidejű biztosítására.
- Az erdőgazdálkodás biológiai alapjainak fenntartható módon történő biztosítása, az erdei biodiverzitás célzott védelme és fejlesztése, kiemelten a védett és magas természetességű erdőkben.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

Jogszabályi környezet változásából fakadó, csak metodikai jellegű változások (környezeti értékelésük nem indokolt)

- Erdőterületi általános használatok, övezetek átnevezése / átsorolása az új OTÉK kategóriák alapján
  - Eg (gazdasági erdő) helyett Ee (egyéb erdőterület) alkalmazása (további övezeti differenciálás nem indokolt)
  - Etv (védett erdő) és Ev (védő erdő) helyett egységesen Ev (védelmi célú erdő) övezet alkalmazása (további övezeti differenciálás nem indokolt)
  - Ee és Ev erdőövezetek határvonalainak módosítása az elsődleges rendeltetés figyelembevételével (gazdasági rendeltetésű erdőrészletek Ee-be sorolódnak)
- Mezőgazdasági övezetek átnevezése / átsorolása az új OTÉK kategóriák alapján
  - Má-v (védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület) helyett Mt (tájgazdálkodási mezőgazdasági terület) besorolás alkalmazása
  - általános mezőgazdasági terület övezeti megbontása a telekméret figyelembevételével (nagytelkes (Má-1), kistelkes (Má-2)
- Vízgazdálkodási övezetek átnevezése / átsorolása
  - V/1 (kisvízfolyások) és V/3 (árkok és vízmosások) jelű övezetek összevonása indokolt

Tartalmi változások a hatályos településrendezési eszközökhöz képest (általános használatok és övezetek változásai az alábbi kategóriák mentén) – részletesebb környezeti értékelésük indokolt:

- új beépítésre szánt területek kijelölése (I.)
  - A 102-es út menti Gksz/2,0 gazdasági terület áthelyezése az M100 tervezett nyomvonala mellé (086/61 hrsz., Má→Gksz, 22,55 ha)
- beépítésre szánt területek visszaminősítése (II.)
  - A 102-es út menti Gksz/2,0 gazdasági terület áthelyezése az M100 tervezett nyomvonala mellé. (077/31-077/23 hrsz, Gksz→Má, 31,82 ha)
  - A napelempark övezeti besorolásának valós állapothoz igazítása, „K-rek/0,4” jelű különleges rekreációs beépítés szánt területből „Kb-En” jelű beépítésre nem szánt különleges területbe. (0,33/10, /12, /13 hrsz., K-rek→Kb-En, 3,41 ha)

- K-rek/0,4" jelű különleges rekreációs beépítés szánt területből „Ev" jelű védelmi erdőterület kijelölése az erdészeti üzemterv alapján (034/12 hrsz., K-rek→Ev, 3,54 ha)
- A település déli zártkerti területein kijelölt „Lke/06" jelű kertvárosi lakó fejlesztési területek visszasorolása „Má" jelű mezőgazdasági területbe (Lke→Má, 49,19 ha)
- Gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területből vízgazdálkodási területbe, mert az érintett ingatlan vizes, vízfolyásos terület (02/10-02/11, 683/5, 02/7 hrsz., Gksz → V, 0,57 ha)
- Belterület keleti szélén, 1133 sz. út mellett „Gksz" jelű gazdasági-kereskedelmi és szolgáltató területhasználatú terület egy része „V" jelű vízgazdálkodási övezetté kerül átsorolásra (vízmosás miatt). (034/1, Gksz → V, 1,2 ha)
- „Lke" jelű kertvárosi lakóterület átsorolásra kerül „Ev" jelű védelmi erdőterület területbe üzemterv alapján (meglévő erdő) (1893 hrsz., Lke → Ev, 0,85 ha)
- a település déli zártkerti területein kijelölt távlati lakóterület egy része védelmi erdőterület övezetbe kerül visszasorolásra az erdészeti üzemterv alapján (meglévő erdő) (034/13 hrsz., Lke → Ev, 0,49 ha)
- a Királyvölgyi lakóparkhoz kapcsolódóan kijelölt távlati településközpont vegyes területfelhasználási egységből, tájgazdálkodási mezőgazdasági területfelhasználásba egység besorolásba (meglévő erdő) (080/10 hrsz., Vt → Mt, 2,35 ha)

- <u>beépítésre szánt kategórián belüli módosítások (III.)</u>
  - A település déli kapujában a Békás-patak menti Gksz/2,0 jelű gazdasági terület „Lf" jelű falusias lakóterületbe sorolása. (163-168, 169/1, 169/2, 170-181 hrsz., Gksz→Lf 2,23 ha)
  - A Tinnyei Református templom besorolásának módosítása a valós állapothoz, „Lf/0,5" jelű falusi lakóterületről „Vi" jelű vegyes intézményi területre. (298-300 hrsz., Lf→Vi, 0,51 ha)
  - A Tinnyei Teniszklub besorolásának módosítása a valós állapothoz, „Lf/0,5" jelű falusi lakóterületről „Vt" jelű vegyes településközponti területre. (279/5 hrsz., Lf→Vt, 0,41 ha)
  - Honfoglalás utcai ingatlansor kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató besorolásból falusias lakó besorolásba kerül a terület az eredeti területfelhasználást biztosítva, az ingatlan tulajdonosának igénye alapján (721/7-721/11 hrsz. Gksz → Lf , 0,56 ha)
  - A sportpályához kapcsolódó terület falusias lakó egységből, különleges sport terület egység besorolásba kerül a megjelölt terület, mert az érintett ingatlan a sportpálya szerves részeként, a kiszolgáló épületnek ad helyet. (39 hrsz., Lf → K-sp, 0,28 ha)
  - Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységből, falusias lakóterület besorolásba kerül a Makkfa liget területe (Lke → Lf, 11,24 ha)
  - Rákóczi Ferenc utca keleti végénél kertvárosi lakóterület „Gksz" jelű gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra (034/1 hrsz., Lke → Gksz, 0,84 ha)
- <u>beépítésre nem szánt kategórián belüli módosítások (IV.)</u>
  - A sportpályához kapcsolódó zöldfelület erdőterületből közkert besorolásba kerül a terület tényleges használata alapján, a temető és sportterület rendeltetését szolgálva (45 hrsz., E → Zkk, 0,55 ha)
  - általános mezőgazdasági területi besorolás helyett erdőterület (Ev) kijelölése az erdészeti nyilvántartás figyelembevételével (üzemtervezett, meglévő erdők) az alábbi helyszíneken, összesen 23,71 ha nagyságon
    - 034/6 hrsz., 4,2 ha
    - 021/136 hrsz., 2,64 ha
    - 023,021/12, 021/1 hrsz., 1,87 ha
    - 010/11-010/14 hrsz., 3,2 ha
    - 05/72-05/92, 05/61-03/63,05/67 hrsz.,8,6 ha
    - 077/2 hrsz., 0,9 ha
    - 077/32 hrsz. 2,3 ha

A fenti tervmódosítási területeket részletesen a 2.4. fejezet tartalmazza.

2.3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

A település táji- és természeti adottságait, környezeti állapotát és azt befolyásoló hatótényezők leírását részletesen a Megalapozó vizsgálat (I. kötet) tartalmazza.

A megalapozó vizsgálat alapján a környezeti helyzet releváns, a tervvel összefüggésben lévő elemek állapotának ismertetését az alábbiakban foglaljuk össze.

Táj- és természetvédelem, épített környezet, zöldfelületi rendszer

A település a Gerecse, a Pilis és a Budai-hegység által határolt medencében helyezkedik el. Tinnye **tájszerkezet**ének, illetve településszerkezetének kialakulását a domborzati, vízrajzi és egyéb természeti adottságokhoz alkalmazkodó területhasználati foltok, beépített területek, valamint az azokat összekötő, elválasztó, vagy átszelő vonalas elemek határozták meg. A települést dombokból, völgyekből, szurdokokból álló változatos domborzat és ennek megfelelően változatos **tájhasználat** jellemzi. A művelés alól kivett, beépített, vagy beépítésre szánt területek aránya 21%-os. A külterületre túlnyomóan a mezőgazdasági hasznosítás a jellemző. Ezen belül uralkodó művelési ág a szántó, mely a település közigazgatási területének 50%-át borítja. A mezőgazdasági területek kb. 20%-a minősül átlagosnál jobb minőségű termőföldnek. A szántóterületek után a gyepterületek, rétek, illetve túlnyomó részben a legelők foglalják el a legnagyobb arányt a település területén (11 %). A település jelentős tájalkotó tényezői a Kelet-Gerecse erdőségei, Tinnyén egybefüggő erdőterületek jellemzően a település keleti közigazgatási határa mentén találhatóak. Elszórtan találhatók kisebb területek, a mezőgazdasági és a beépített területeket tagolva. Az erdőterületek aránya 13 %, ami elmarad az országos aránytól. Emellett még kb. 30 hektárnyi fásított és további spontán fásodott terület található.

Tájhasználati konfliktusok között meg kell említeni a természetközeli területek közelében megvalósuló új beépítések zavaró hatását, a csak részben rekultivált, egykori honvédelmi területet, és a volt homokbánya bolygatott területét. A Békás-patak völgye is kedvezőtlen helyzetben van, ugyanis az egykor széles patak menti, vízjárta területeket az antropogén beavatkozások nagyrészt kiszorították. A patak belterületi részén sem biztosított a patak mentén megfelelő szélességű sáv, a beépítések túlságosan megközelítik a patakmedret.

Tinnye **épített környezet**ét jellemzően a település lakóterületei határozzák meg, amelyek az 17-20- század végéig jellemzően organikusan fejlődtek, majd ezt váltották fel a 20-21. század tervezett lakóterületei. A település területén több országos védelem alatt álló műemléket és helyi védelem alatt álló természeti és épített értéket találunk. Az örökségvédelmi nyilvántartás szerint a településen 2 db műemlék, 1 db műemléki érték és 21 db régészeti lelőhely található.

Tinnyét **táj- és természetvédelmi szempontú kijelölések** érintik. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeltben kijelölt tájképvédelmi terület övezete a település keleti, dél-keleti mozaikos tájhasználatú, nagyobb mértékben erdősült külterületeit, benne a védett és védelemre érdemes területeit érinti elsősorban. A települést a HUDI2009 jelű „Budai-hegység”, valamint a „Pilis és Visegrádi-hegység” elnevezésű, HUDI 20039 jelű Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek érintik, amelyek elsősorban legelőként, kaszálóként hasznosítottak, de ligeterdők és nádasok is találhatók itt. A területen megtalálható élőhelyfoltokon előfordul a védett nagy tűzlepke (Lycena dispar) Tinnye közigazgatási határain belül található a Garancsi-tó, a térség egyetlen, évszázadok óta meglévő tava kedvelt kirándulóhely, a tó és környéke helyi védettségű természetvédelmi terület. A települést érintik az országos ökológiai hálózat övezetei is, összesen több, mind 400 ha nagyságban. Az ökológiai hálózat a védett természeti területek mellett kiterjed a Békás-patak menti élőhelyekre, valamint körül veszik az újonnan beépülő lakóparkok (Királyvölgy, a Mediterrán-völgy) területét is.

A település belterületének környezete rendezett, az épített környezeti elemek mellett gondozott **zöldfelületek** találhatóak, értékes fasorok találhatók a Zrínyi Miklós utcában, a Bajcsy-Zsilinszky úton, valamint a Kossuth ház mögötti vízmosás mentén és a Kutya-hegy oldalában is. A település zöldterületi ellátottsága nem elégséges, a lakosság rekreációs igényeinek kielégítését célzó nagyobb közpark nem létesült a településen, az újonnan beépülő Királyvölgyi lakóparkhoz kapcsolódóan a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek megvalósítása nem történt még meg. Előrelépés ugyanakkor a Pohl udvar területén kialakított játszótér. További jelentősebb rekreációs terület a községi sportpálya, és említésre méltóak a működő és lezárt temetők (kegyeleti parkok), vagy az intézménykertek közül a templomkert, óvoda és iskola kertje.

Terv által befolyásolt környezeti jellemzők - jelenlegi környezeti helyzet tervvel összefüggésben lévő elemeinek ismertetése, fennálló környezeti konfliktusok

Tinnye kedvező környezeti adottságokkal bír. A település elhelyezkedése, mérsékelt átmenő forgalma, és a regisztrált helyi kibocsátások alapján nem tartozik a szennyezett **levegő**jű települések közé. A településen jelentős légszennyezőanyag-kibocsátó létesítmény, illetve egységes környezethasználati engedélyhez kötött tevékenységet folytató IPPC üzem sem található. A település lakóterületein a földgázfűtés a jellemző, így a fűtésből fajlagosan kevés légszennyező anyag kerül a légtérbe. Az elmúlt időszakban ugyanakkor országos tendencia, hogy ismét növekszik a szilárd (pl. tűzifa) felhasználás, amely magasabb szennyezettséget eredményez a téli időszakban, különösen kedvezőtlen meteorológiai viszonyok (ún. hidegpárnás légrétegződés) esetében.

A települést észak-déli irányban szeli át a 102. sz. másodrendű főút, amely az 1. sz. főút herceghalmi elágazásától a 10. sz. főút pilisjászfalui csomópontjáig tart. A Tinnyéről Perbálra, Piliscsabára és Jászfaluba vezető utak átmenőforgalommal érintettek, mivel azokat gyakran használják összekötő útként a 10.sz. főút és az M1 autópálya között, ami környezeti **zajszint** emelkedést eredményez. A tervezési területen zajos, illetve nagy tehergépjármű forgalmat generáló ipari létesítmény ugyanakkor nincs, szolgáltató, illetve szórakoztató létesítmény nem található a területen.

A település a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján a **felszín alatti víz** szempontjából érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik, a közigazgatási területét ezzel összhangban érinti az Országos vízminőség-védelmi terület övezete. A település külterületi ingatlanjainak egy részét érinti az Északdunántúli Vízmű Zrt. által üzemeltetett Perbáli Vízmű, Köbölkút forrásfoglalás Vízbázis előzetesen lehatárolt hidrogeológiai „A” és „B” védőövezete. A községben feltárt talajszennyezettségről nincs tudomás. A talajszennyeződések elsősorban a csatornázatlan ingatlanokon (a szennyvízhálózatra kötött ingatlanok aránya nem éri el a 80%-ot), a rosszul szigetelt közműpótlók elszivárgásából kezeléséből jelentkezhet.

A vizsgált terület legfőbb, állandó **kisvízfolyása** a Békás-patak, mely a település északi határán ered. A patak állapota és környezete sajnos nem mindenhol megfelelő, a patakmenti természetes növényzet több helyen hiányzik. A medret sok helyen túlságosan megközelíti a beépítés, külterületen pedig a szántóterületek, ami növeli a szennyeződés veszélyét. A több, mint 4 hektárnyi vízfelületű Garancsi-tó a térség egyetlen természetes tava. A tónál ered a Gyertyános-patak, amely a Kenyérmezei patakba folyik.

A település **hulladékgazdálkodás**a, azaz a lakosságnál és intézményeknél keletkező települési hulladék rendszeres, szelektált begyűjtése és ártalmatlanítása közszolgáltatás keretében megoldott. A lakosságtól begyűjtött hulladékmennyiségek alakulásáról nem áll rendelkezésre települési szintű adat. A község területén egy hulladékgazdálkodási tevékenységet engedéllyel folytató telephely működik, a Perbáli út 2. szám alatt üzemelő Holofon Zrt. nem veszélyes műanyag hulladék gyűjtését, előkezelését és hasznosítását végzi.

A község **katasztrófavédelmi** szempontból kevésbé kitett, mivel sem veszélyes anyagokkal működő üzem, sem országos útvonal, vasútvonal nem érinti. A változatos morfológiai viszonyok miatt a felszínmozgás-veszély, erózió kockázata ugyanakkor egyes területrészeken fennáll. A külterületi meredekebb domboldalakról lefolyó csapadékvizek a belterületre érkezve a telkek területét erodálja, sok helyen a magával hozott hordalékot lerakja. A területen számos felhagyott homok- és kőbánya található, amelyekre ma már csak a terepkialakítások utalnak.

Ezek a területek szintén potenciálisan felszínmozgásveszélyesek. A klímaváltozás hatásaként, az átlaghőmérséklet emelkedése mellett, várhatóan a települést is egyre fokozottabban fogják érinteni a szélsőséges időjárási körülmények – a hőhullámos, aszályos időszakok növekedése mellett a rövid idő alatt nagymennyiségű csapadékhullás elsősorban a villámárvizek kialakulásának kockázatát növeli. A települések ár- és belvíz alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM–BM együttes rendelet alapján Tinnye az erősen veszélyeztetett „A" kategóriába tartozik. A Békás-patak esetében gyakori a tavaszi árvíz.

2.4 A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE, ÉS A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

Hatótényezők ismertetése

Az átláthatóság kedvéért a hatályos településrendezési eszközökhöz képest tervezett változtatásokhoz kötődő hatótényezők és hatások csoportosítva kerültek elemzésre.

Jelrendszer magyarázata:

+ Pozitív hatás;
– Negatív hatás;
Ø Semleges hatás (a pozitív és a negatív hatások összességében kiegyenlítik egymást, vagy nem számottevő, illetve bizonytalan megítélésű hatás)

I. Új beépítésre szánt terület (építési övezet) kijelölése (22,55 ha)		
Hatótényező	***Várható hatások***	***Hatás jellege +/–/Ø***
nagyobb intenzitású területhasználatot megengedő területfelhasználási egység és építési övezet kijelölése	termőföldek végleges művelés alóli kivonása, beépítettség és burkolt felületek növekedése	**–**
	építés és üzemelés időszakában is többlet emissziók (zajterhelés, légszennyezés, szennyvíz és hulladékkezelés) az épületek fűtése, termelési technológia, valamint a kapcsolódó gépjármű célforgalomból adódóan	**–**
	időszakosan növényborított területek (szántóföldek) helyett alacsonyabb zöldfelületi arányú, de a be nem épített területeken intenzívebb, többszintes, fásított zöldfelületek kialakítása és fenntartása	**+**

II. Beépítésre szánt területek visszaminősítése beépítésre nem szánt területté (övezetté) (93,42 ha)		
Hatótényező	***Várható hatások***	***Hatás jellege +/–/Ø***
meglévő állapotokhoz (környezethez) illeszkedő területhasználat és övezet kijelölése, beépítésre szánt fejlesztési területek csökkenése	mezőgazdasági területek kijelölésével termőföldek hosszabb távú hasznosításának lehetősége fennmarad, elkerülhetők az új beépítések és az abból fakadó környezeti terhelések, emissziók	**+**
	erdőterületek kijelölése az erdészeti üzemtervhez való igazodást egyúttal magasabb zöldfelületi intenzitást, mozaikos tájhasználat fenntartását célozza	**+**
	vízgazdálkodási területek kijelölése a kialakult vízföldrajzi viszonyok fenntartását, valamint a fenntarthatóbb csapadékvízgazdálkodást célozza	**+**
	különleges területek kijelölése (Kb-En) a kialakult állapothoz és a jogszabályi követelményekhez igazodó átsorolás, érdemi környezeti hatás nélkül	**Ø**
III. Beépítésre szánt kategórián belüli módosítások – építési övezet módosítása (16,07 ha)		
Hatótényező	***Várható hatások***	***Hatás jellege +/–/Ø***
a település adottságaihoz és a megváltozott fejlesztési igényekhez illeszkedő területhasználat és övezet kijelölése	gazdasági területek helyett új lakóterületek kijelölése: a korábbi tervhez képest kisebb beépítési intenzitást, és ezáltal potenciálisan kisebb környezeti terhelést eredményező építési ingatlanok kialakítása	**+**
	lakóterület helyett gazdasági terület kijelölése: nagyobb beépítési intenzitást, és ezáltal potenciálisan nagyobb környezeti terhelést eredményező építési ingatlanok kialakítása	**–**
	intézményterületek kijelölése: a kialakult állapotnak megfelelő építési övezeti besorolás, érdemi környezeti hatás nélkül	**Ø**
	kertvárosias lakóterület helyett falusias lakóterületek kijelölése: a meglévő karakterhez igazodó, de mérsékelten nagyobb beépítési intenzitást, és ezáltal potenciálisan nagyobb környezeti terhelést eredményező építési ingatlanok kialakítása	**–**
IV. Beépítésre nem szánt kategórián belüli módosítások –övezet módosítása (24,26 ha)		
Hatótényező	***Várható hatások***	***Hatás jellege +/–/Ø***
a település adottságaihoz kialakult állapothoz illeszkedő területhasználat és övezet kijelölése	zöldterületek kijelölése: a meglévő körülményekhez, szomszédos használatokhoz igazodó övezetek kialakítása, növelve a belterületi zöldterületekkel való ellátottság lehetőségét	**+**
	erdőterületek kijelölése mezőgazdasági övezetek helyett: az erdészeti üzemtervhez való igazodást egyúttal magasabb zöldfelületi intenzitást, mozaikos tájhasználat fenntartását célozza	**+**

Jól azonosítható környezeti igénybevétel hatásai

A 2.2 fejezetben bemutatott, környezeti szempontból releváns, meghatározó tervi módosításokat az alábbiakban, részletesebben kerülnek elemzésre.

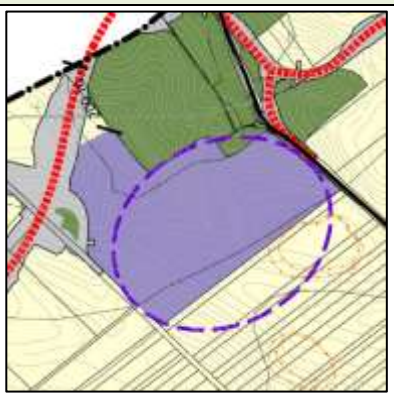
Jelrendszer magyarázata:

- **+** Kedvező, a tervi elem terhelést enyhít, kis mértékben javít az állapoton
- **Ø** Bizonytalan megítélésű vagy nem létező kapcsolat, illetve a tervi elem hatása nem számottevő, az állapoton nem változtat
- **–** Kedvezőtlen, a tervi elem terhelést növel, kis mértékben ront az állapoton

II. Új beépítésre szánt terület (építési övezet) kijelölése

I.1.A 102-es út menti Gksz jelű gazdasági terület áthelyezése az M100 tervezett nyomvonala mellé (086/61 hrsz., Má→Gksz, 22,55 ha)

Hatályos TSZT



Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolást a II.1. pont alatt szereplő módosítással együtt érdemes vizsgálni, mivel ez egy területcsere eredménye. A módosítások alapján a mezőgazdasági területek rovására kijelölt Gksz jelű építési övezetek közel 10 ha nagyságban csökkennek, továbbá az új kijelölés termőföldvédelmi szempontból is kedvezőbb, mivel a csereterülethez képest gyengébb termőképességű (3-4. minőségi osztályú helyett 5-7. minőségi osztályú) szántóföldek igénybevételével jár. A kijelölt gazdasági terület a lakóterületektől távolabb helyezkedik el, továbbá az M100-as főútvonal megfelelő megközelítést jelent az ide áramló gépjárműforgalomnak, így a terület üzemeltetése, megközelítése a belterület terhelése nélkül megvalósítható. A terület védett, vagy védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet, vagy az ökológiai hálózat övezeteit nem érinti, továbbá nem része a tájképvédelmi terület övezetének. A terület nyilvántartott régészeti területtel kis mértékben érintett.

I.2.A Honfoglalás utcai temető mellett korábban kijelölt véderdő részben lakóterületi besorolás a kialakult ingatlanviszonyok alapján (687, 754, 721/1-5hrsz., E→Lf, 0,43 ha)

Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre, életminőségükre
Földre, talajra	Levegőre, zajállapotra	Vízre (felszíni és felszín alatti)	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klímára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø/+	Ø	Ø	Ø	NÉ	+

A tervezett átsorolás alapján a temető mellett kijelölt véderdősáv kerül csökkentésre, az átsorolt területek a meglévő ingatlanviszonyoknak megfelelően a kapcsolódó, kialakult falusias lakóterülethez kerülnek átsorolásra ezáltal megszűnik az ingatlanok eltérő övezeti besorolása (Lf és Ev egyszerre). Az érintett földrészletek művelés alól kivett ingatlanok. A kijelölés a telekjogi helyzet rendezését célozza, érdemi környezeti hatása nincs. A javaslat alapján a temető nyugati-északi határán a tervezett véderdősáv megtartásra kerül, új közkert kijelölése mellett (lásd IV.2. sorszámú módosítás). A terület védett, vagy védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet, vagy az ökológiai hálózat övezeteit nem érinti, továbbá nem része a tájképvédelmi terület övezetének. A terület nyilvántartott régészeti területtel nagyon kis mértékben érintett.

II. Beépítésre szánt területek visszaminősítése

II.1.A 102-es út menti Gksz/2,0 gazdasági terület áthelyezése az M100 tervezett nyomvonala mellé (077/31-077/23 hrsz., Gksz→Má, 31,82 ha)

Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolást a I.1. pont alatt szereplő módosítással együtt érdemes vizsgálni, mivel ez egy területcsere eredménye. A terület mezőgazdasági területté való visszasorolása egyértelműen kedvező, mivel az által átlagosnál jobb minőségű (3-4. minőségi osztályú) szántóföldek hosszú távú megőrzése tervezett. A megszűnő Gksz építési övezet pozíciója és belterületekhez való közelsége miatt területhasználati konfliktust jelenthetett volna, különösen a gépjármű célforgalom tekintetében. A terület védett, vagy védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet, vagy az ökológiai hálózat övezeteit nem érinti, továbbá nem része a tájképvédelmi terület övezetének. A terület északi ingatlanja (077/30 hrsz.) országos vízminőség-védelmi területen fekszik. A terület nyilvántartott régészeti területekkel érintett.

II.2.A napelempark övezeti besorolásának valós állapothoz igazítása (K-rek→Kb-En, 3,41 ha)

Hatályos TSZT

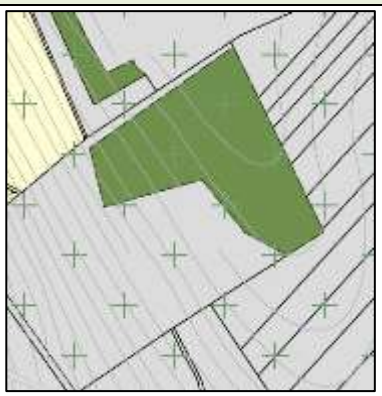
Tervezett FT

Tervezett SZT

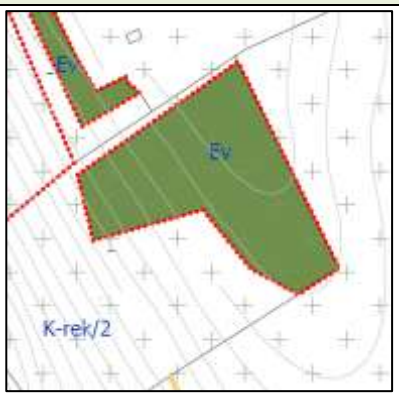
A módosítás a kialakult állapot szabályozási tervi szintű lekövetését eredményezi, mivel az érintett ingatlanokon jelenleg is napelempark található. A napelempark az egykori honvédelmi, barnamezős terület hasznosításának kedvező megoldása. A terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll, de része a tájképvédelmi terület övezetének.

II.3.K-rek/0,4" jelű különleges rekreációs beépítés szánt területből „Ev" jelű védelmi erdőterület kijelölése az erdészeti üzemterv alapján (034/12 hrsz., K-rek→Ev, 3,54 ha)

Hatályos TSZT



Tervezett FT



Tervezett SZT

A módosítási terület természetben erdőterület, 4. minőségi osztályú termőföldterületen nyilvántartott, védelmi elsődleges rendeltetésű erdő (13/E jelű erdőrészlet). Az átsorolás tehát a természetbeni és egyben jogi állapot lekövetését eredményezi, érdemi környezeti hatása nincs, illetve ez által településrendezési tervi szinten is megerősítésre kerül az erdőállomány védelme. A terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll, de része a tájképvédelmi terület övezetének.

II.4.A település déli zártkerti területein kijelölt távlati lakóterület visszasorolása mezőgazdasági területté (Lke→Má, 49,19 ha)

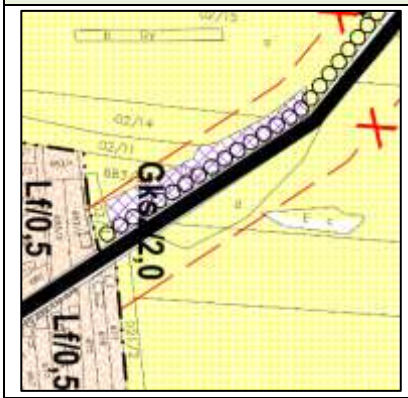
Hatályos TSZT

Tervezett FT

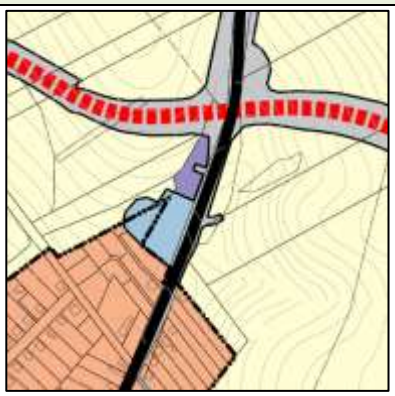
Tervezett SZT

A tervezett átsorolás eredményeként jelentős mértékben csökken a beépítési célra igénybe vehető (építési övezetként szabályozható) zöldmezős területek nagysága. Az átsorolás a termőföldek megőrzése, a hagyományos, kisparcellás mezőgazdasági művelés fenntartása céljából kedvező, továbbá megakadályozza a település túlzott, aránytalan mértékű terjeszkedését. A beépítésre szánt területek csökkenése a távlatban várható környezeti terhelések, különböző emissziók növekedésének csökkentését is eredményezik.

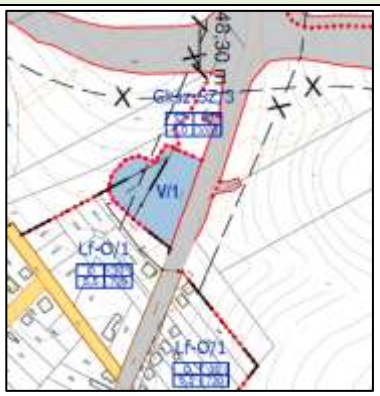
II.5.Vizes, vízfolyásos terület gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területből vízgazdálkodási területbe, sorolása (02/10-02/11, 683/5, 02/7 hrsz., Gksz → V, 0,57 ha)



Hatályos TSZT



Tervezett FT



Tervezett SZT

A tervezett átsorolás a meglévő állapothoz való igazodást szolgálja, a meglévő vizes terület (egykori homokbánya) természetbeni megőrzését eredményezi, amely a helyi csapadékvíz gazdálkodás fenntarthatóságát növeli. A vízgazdálkodási övezet kijelölésével a beépítésre szánt terület kis mértékben csökken, amely által a terület igénybevételének lehetősége és a lakóterületek közelségében a lehetséges környezetterhelés mértéke is mérséklődik.

II.6.Vízmosás miatt a belterület keleti szélén, 1133 sz. főút mellett gazdasági-kereskedelmi és szolgáltató terület egy része vízgazdálkodási övezetté kerül átsorolásra (034/1 hrsz, Gksz → V, 1,2 ha)

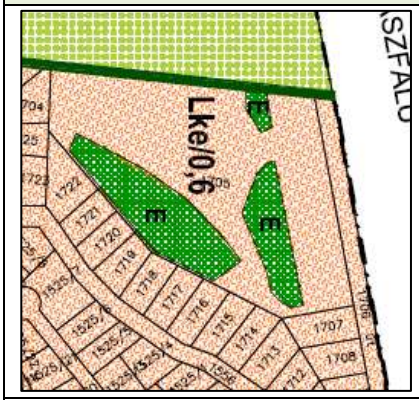
Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolás a meglévő állapothoz való igazodást szolgálja, a meglévő vizes élőhely („Cigány-patak” és környezete) természetbeni megőrzését eredményezi, amely egyúttal a helyi csapadékvíz gazdálkodás fenntarthatóságát növeli. A vízgazdálkodási övezet kijelölésével a beépítésre szánt terület kis mértékben csökken, így a terület igénybevételének lehetősége és a lehetséges környezetterhelés mértéke is mérséklődik. A terület az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik, ami alapján az átsorolás még kedvezőbb.

II.7. A Királyvölgyi Lakópark északi részén kijelölt kertvárosi lakóterület egy része átsorolásra kerül védelmi erdőterület övezetbe üzemterv alapján (meglévő erdő) (1893 hrsz., Lke → Ev, 0,85 ha)



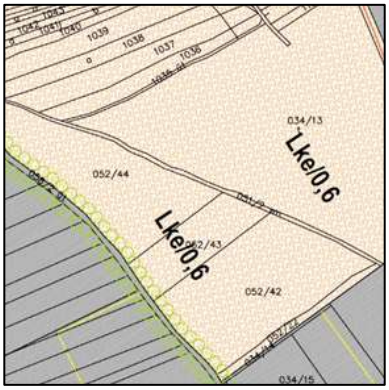
Hatályos TSZT

Tervezett FT

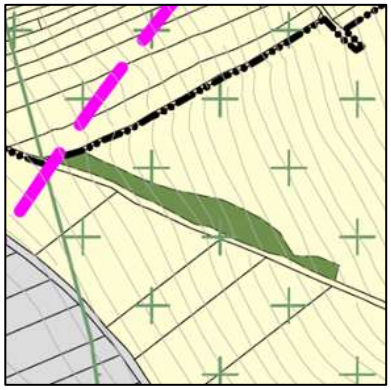
Tervezett SZT

A tervezett, kiépülés alatt álló lakópark építési övezetét érintő módosítás a meglévő erdőterületek megőrzését szolgálja. Az átsorolással érintett terület az erdészeti üzemtervben szereplő talajvédelmi rendeltetésű erdő (21/B erdőrészlet), továbbá Natura 2000 kiemelt természetmegőrzési terület („Pilis és Visegrádi-hegység”- HUDI 20039) része, valamint a Trtv.-ben meghatározott ökológiai hálózat magterületébe és a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik Az átsorolás tehát az értékes, természetközeli élőhelyek megőrzését is szolgálja és pufferterületet képez a tervezett lakóterületek és a védett természeti területek között. A tervezett szabályozás az erdőterület körül fennmaradó ingatlanrészt tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetként szabályozza, amely által tovább csökken a beépíthető területek nagysága a magterület övezetén belül.

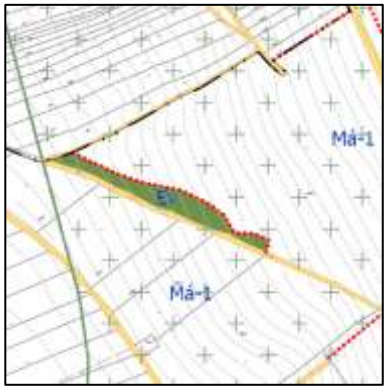
II.8. A település déli zártkerti területein kijelölt távlati lakóterület egy része védelmi erdőterület övezetbe kerül visszasorolásra az erdészeti üzemterv alapján (meglévő erdő) (034/13 hrsz., Lke → Ev, 0,49 ha)



Hatályos TSZT



Tervezett FT

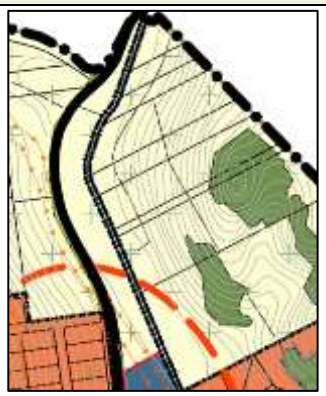


Tervezett SZT

A módosítás a II.4. sorszámú átsorolás részeként értelmezhető, amely során a település déli zártkerti területein kijelölt távlati lakóterület visszasorolásra kerül mezőgazdasági területté. Jelen módosítás a meglévő erdőterületek megőrzését szolgálja. Az átsorolással érintett terület az erdészeti üzemtervben szereplő talajvédelmi (mezővédő) rendeltetésű erdő (19/B erdőrészlet), amely a Trtv.-ben meghatározott tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.

II.9. A Királyvölgyi lakóparkhoz kapcsolódóan kijelölt távlati településközpont vegyes területfelhasználási egységből, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület felhasználásba egység besorolásba (080/10 hrsz., Vt → Mt, 2,35 ha)

Hatályos TSZT



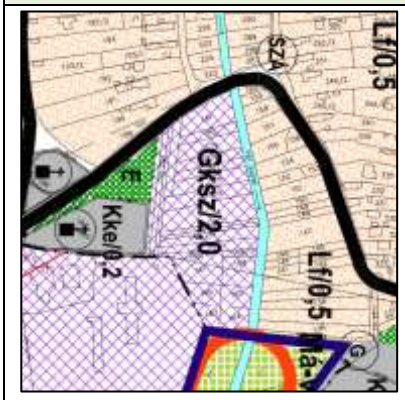
Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett, kiépülés alatt álló lakópark építési övezetét érintő módosítás a termőföldek megőrzését szolgálja a hagyományos művelés céljára, tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet kijelölésével. A beépítésre szánt területek csökkenésével, a terület környezeti terhelésének várható mértéke is mérséklődik. Az átsorolással érintett terület szántó és nádas művelési ágban nyilvántartott, részben átlagosnál jobb minőségű osztályú (4. o. szántó) termőföld. Déli része a Trtv.-ben meghatározott ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik és a tájképvédelmi terület övezet része. A terület szomszédos a „Pilis és Visegrádi-hegység” - HUDI 20039 jelű Natura 2000 kiemelt természetmegőrzési területtel. Az átsorolás tehát az értékes, természetközeli élőhelyek megőrzését, várható terhelésének mérséklését is szolgálja. A terület nyilvántartott régészeti területtel kis mértékben érintett.

III. Beépítésre szánt kategórián belüli módosítások

III.1.A település déli kapujában a Békás-patak menti Gksz/2,0 jelű gazdasági terület „Lf" jelű falusias lakóterületbe sorolása. (163-168, 169/1, 169/2, 170-181 hrsz., Gksz→Lf 2,23 ha)



Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolás kedvezőnek tekinthető, mivel az egyfelől a környezetre kevésbé jelentős hatást gyakorló területhasználat kialakítását eredményezi (gazdasági helyett lakóterület), így a hatályos tervhez képest alacsonyabb igénybevétel, környezeti terhelés várható a területen. Ez nem csak a szomszédos lakóterületekre nézve kedvező, hanem a területet keleti irányból határoló kisvízfolyás (Békás-patak) terhelése szempontjából is. A kisvízfolyás és tágabb parti sávja az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe sorolt, ezért a lakóterületek kialakítása során javasolt a vízfolyás felöli telekrészeket zöldfelületként fenntartani, az építmények elhelyezésének korlátozása mellett.

III.2. A Tinnyei Református templom telkének besorolásának módosítása a valós állapothoz, „Lf/0,5" jelű falusi lakóterületről „Vi" jelű vegyes intézményi területre. (298-300 hrsz., Lf→Vi, 0,51 ha)

Hatályos TSZT

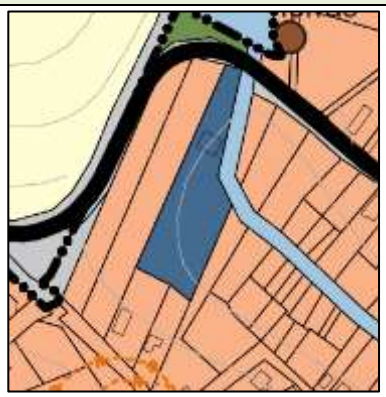
Tervezett FT

Tervezett SZT

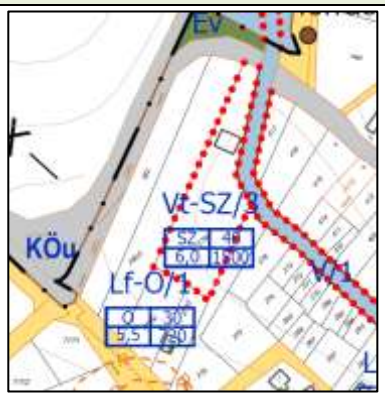
A tervezett átsorolás a meglévő és hosszú távon tervezett állapot tervi lekövetését célozza, érdemi környezeti hatása nincs.

III.3. A Tinnyei Teniszklub besorolásának módosítása a valós állapothoz, „Lf/0,5" jelű falusi lakóterületről „Vt" jelű vegyes településközponti területre. (279/5 hrsz., Lf→Vt, 0,41 ha)

Hatályos TSZT



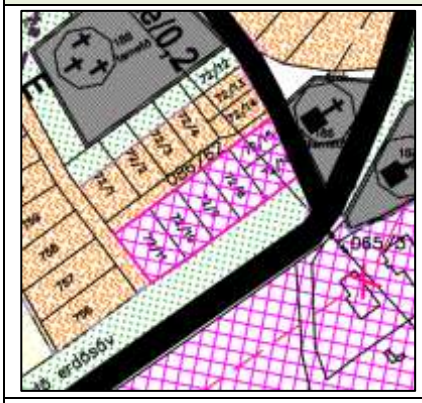
Tervezett FT



Tervezett SZT

A tervezett átsorolás a meglévő és hosszú távon tervezett állapot tervi lekövetését célozza, érdemi környezeti hatása nincs.

III.4. A Honfoglalás utcai ingatlansor kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató besorolásból falusias lakó besorolásba kerül a terület az eredeti terület felhasználást biztosítva, az ingatlan tulajdonosának igénye alapján (721/7-721/11 hrsz. Gksz → Lf , 0,56 ha)



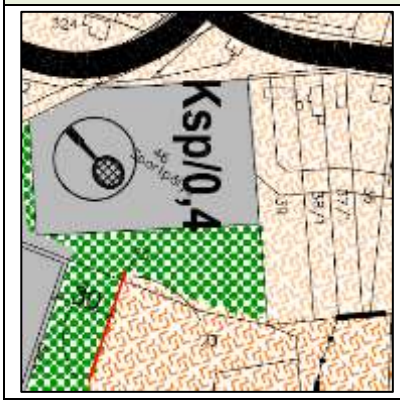
Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A jelenleg még műszakilag nem igénybe vett, de művelés alól már kivett és felparcellázott területen a gazdasági helyett lakóterületi besorolás környezeti szempontból kedvezőnek mondható. A terület átsorolása egyfelől a környezetre kevésbé jelentős hatást gyakorló területhasználat kialakítását eredményezi (gazdasági helyett lakóterület), így a hatályos tervhez képest alacsonyabb igénybevétel, környezeti terhelés várható a területen. Ez a szomszédos (jelenleg beépülő) lakóterületekre nézve különösen kedvező.

III.5. A sportpályához kapcsolódó terület falusias lakó egységből, különleges sport terület egység besorolásba kerül a megjelölt terület, mert az érintett ingatlan a sportpálya szerves részeként, a kiszolgáló épületnek ad helyet. (39 hrsz., Lf → K-sp, 0,28 ha)



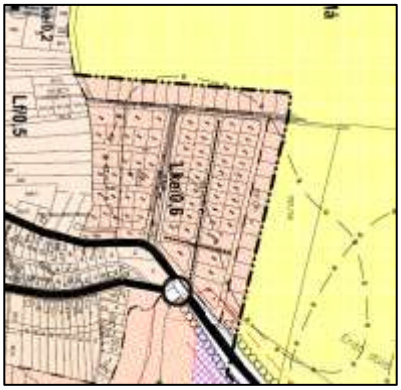
Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolás a meglévő és hosszú távon tervezett állapot tervi lekövetését célozza, érdemi környezeti hatása nincs.

III.6. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységből, falusias lakóterület besorolásba kerül a Makkfa liget területe (Lke → Lf, 11,24 ha)



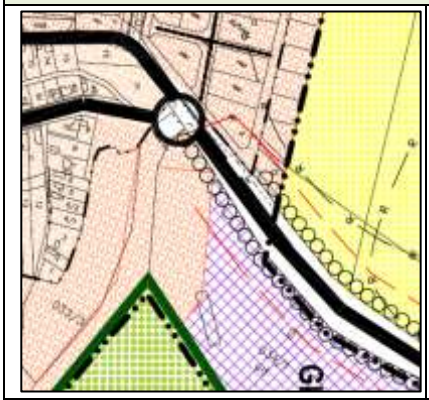
Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

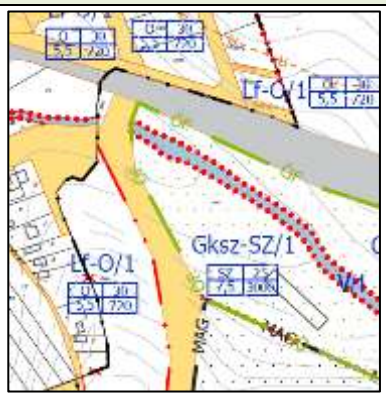
A javasolt átsorolás az újonnan beépülő, részben már kialakult lakóterületet érinti. A javaslat alapján a terület a környezetéhez igazodóan sorolódik át falusias lakóterületbe. Az Lf-O/1 jelű építési övezetben 30%-os beépíthetőség mellett, 30%-os legkisebb zöldfelületi arányt követel meg a tervezett HÉSZ. Ez a hatályos paraméterekhez képest nagyobb beépítettséget és alacsonyabb zöldfelületi arányt tesz lehetővé, de ez a terület karakterének megfelel. A terület védett természeti területet és a tájképvédelmi terület övezetét nem érinti.

III.7. A Rákóczi Ferenc utca keleti végénél kertvárosi lakóterület „Gksz" jelű gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra (034/1 hrsz., Lke → Gksz, 0,84 ha)



Hatályos TSZT

Tervezett FT

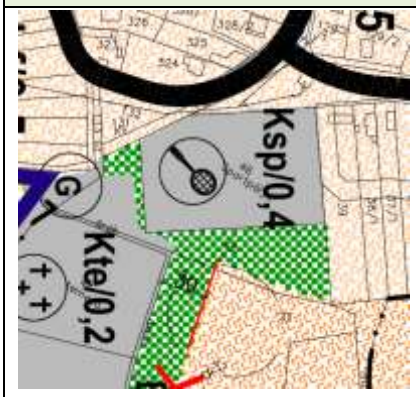


Tervezett SZT

Az átsorolás eredményeként nagyobb beépíthetőségű, és a környezetre potenciálisan zavaróbb hatással bíró területhasználat kialakítása tervezett, ugyanakkor az átsorolással érintett terület nagysága alapján ennek környezeti hatása elhanyagolható, gyakorlatilag az ingatlanviszonyoknak megfelelő lehatárolását biztosítja a Gksz építési övezetnek – amely a keleti oldalán a vízgazdálkodási területekkel csökken (lásd II. 6. módosítás).

IV. Beépítésre nem szánt kategórián belüli módosítások

IV.1. A sportpályához kapcsolódó zöldfelület erdőterületből közkert besorolásba kerül a terület tényleges használata alapján, a temető és sportterület rendeltetését szolgálva (45 hrsz., E → Zkk, 0,55 ha)



Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

A tervezett átsorolás a meglévő állapothoz, a kapcsolódó rekreációs funkciókhoz való igazodást célozza, számottevő környezeti hatása ezért nincs. A területen indokolt a közcélú zöldfelületi funkciók erősítése, a település zöldterületi ellátottsága szempontjából kedvező a zöldterületi besorolás.

IV.2. A Honfoglalás utcai temető melletti véderdősáv részben zöldterületi átsorolása a kapcsolódó lakóterületi átsorolásokkal összefüggésében (686 hrsz., E → Zkk, 0,06 ha)

Hatályos TSZT

Tervezett FT

Tervezett SZT

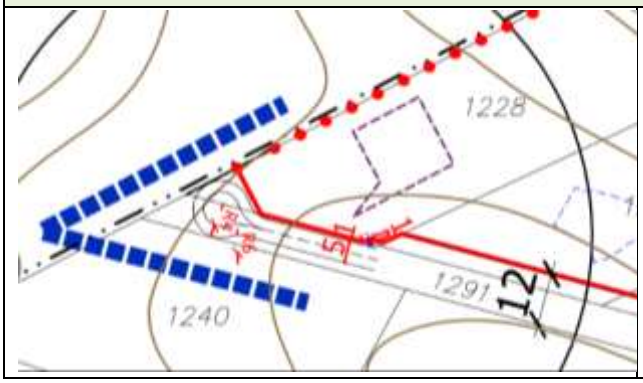
Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre, életminőségükre
Földre, talajra	Levegőre, zajállapotra	Vízre (felszíni és felszín alatti)	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klímára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	+	Ø	Ø	Ø	NÉ	+

A tervezett átsorolás az újonnan a korábbi véderdősáv terhére kijelölt kisebb lakóterületek kompenzációját szolgálja, érdemi környezeti hatása önmagában nincs. A közkert kialakítása a környező lakóterületek rekreációs ellátása szempontjából kedvező lehetőség.

IV.3. általános mezőgazdasági területi besorolás helyett erdőterület (Ev) kijelölése az erdészeti nyilvántartás figyelembevételével (üzemtervezett, meglévő erdők) összesen 23,71 ha nagyságon

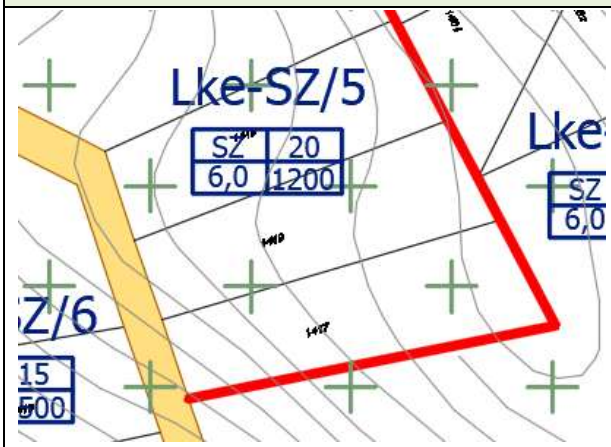
Az erdőterületeknek a meglévő állapotnak megfelelő feltüntetése a településtervben és a szabályozási tervben több szempontból is kedvező. A tervi rögzítés megerősíti azok védelmét, és hosszú távú fennmaradását. az erdőterületek nagyságának növekedése klímavédelmi, élőhely védelmi szempontból egyaránt kedvező. Az érintett erdőrészletek részben Natura 2000 területbe, illetve ökológiai hálózat övezetébe soroltak, továbbá többségük a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.

IV.4. Szabályozási vonalmódosítás a Mediterrán völgyben az 1228 hrsz-t érintően



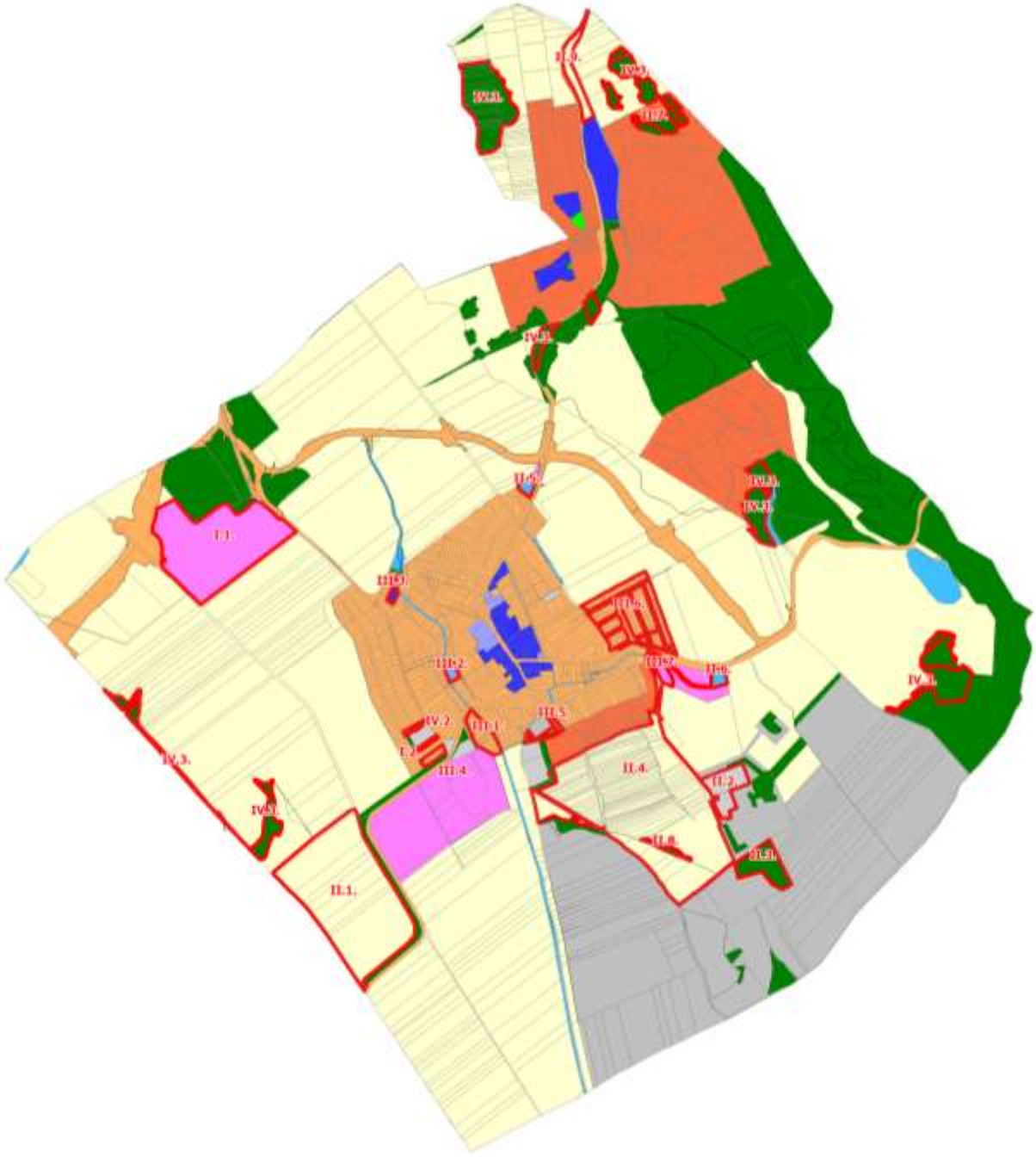
A módosítással érintett terület a település belterületétől szakra fekvő Mediterrán-völgy elnevezésű településrész északi részén fekszik. A tervezési területet a Tinnye Mediterrán-völgy Narancsliget utca 17. szám alatti 1228 hrsz telek és a Narancsliget utca (1291 hrsz) 1228 hrsz telekkel közvetlenül határos közterületi szakasza képezi.

IV.5. A Királyvölgy 1417, 1418 és az 1419 hrsz-ú telkek övezetmódosítása



Az érintett 3 ingatlan átsorolásra kerül övezetmódosítással, az Lke-SZ/6 övezetből, Lke-SZ/5 építési övezetbe.

A fejlesztési terv beavatkozással érintett területeinek térképi ábrázolása



2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések.

2.5.1. Azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek

Táj- és természetvédelem, zöldfelületi rendszer

Az értékelt tervi elemek a településen fellelhető táj- és természetvédelmi területeket nem érintik kedvezőtlen módon. Natura 2000 területeket közvetlenül a II.7. és a IV. 2. sorszámú módosítások egy része érinti, amelyek során a meglévő állapotnak megfelelő erdőterületi besorolások tervezettek – részben csökkentve a beépítésre szánt területek nagyságát is. Az országos ökológiai hálózat övezeteit érintik a II. 6., II.7., III.1. és a IV. 2. sorszámú módosítások egy része. Valamennyi átsorolás kedvezőnek tekinthető, mivel azok vagy újonnan visszasorolt beépítésre nem szánt területet, vagy (a III.1. terület esetében) a környezetre kevésbé jelentős hatást gyakorló (gazdasági helyett lakó) területhasználat kialakítását eredményezik, így a hatályos tervhez képest alacsonyabb igénybevétel, kisebb környezeti terhelés várható az érintett területeken.

A település zöldfelületi rendszere szempontjából kedvező, hogy a terv alapján az erdőövezetbe sorolt területek nagysága összességében ~28 ha-ral növekszik, biztosítva az erdőtervezett területek hosszabb távú fennmaradását. A zöldterületeket tekintve kis mértékű, de pozitív irányú elmozdulás történik, a zöldterületi övezetek nagysága 0,5 ha-ral növekszik, javítva a helyi lakosság távlati zöldterületi ellátását.

Tájvédelmi szempontból kedvező a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (övezet) szélesebb körű alkalmazása, és ezeken a tájkarakter szempontjából meghatározó, sérülékeny területeken a beépítési lehetőségek korlátozása az építési szabályzatban.

A vízfolyások, vízmosások vízgazdálkodási célú besorolása, valamint a védőtávolságok rögzítése a vizes élőhelyek védelme és a biztonságos csapadékvízelvezetés szempontjából is kedvező.

Az építési övezetek kedvező zöldfelületi borítottságát a helyi építési szabályzat elsődlegesen a jogszabályi követelményeknél sok esetben magasabb zöldfelületi arány meghatározásával biztosítja. Az új lakóparkok esetében alacsony, 15-20% közötti beépíthetőség és ezzel párhuzamosan magas, 50-60%-os legkisebb zöldfelületi arány megkövetelése kulcsfontosságú a táji adottságok megőrzése érdekében, és az e területekkel érintkező, részben védett természeti területek szempontjából is.

Épített környezet, örökségvédelem

A tervi elemek az épített környezet, valamint a kulturális örökségvédelem szempontjából nem tartalmaznak kifogásolható elemet. A módosítással érintett területek műemléket nem érintenek. Nyilvántartott régészeti lelőhellyel a II.1, III.6., és kis mértékben az I.1. és II.9. sorszámú területek érintettek, de a módosítások tartalma nem érinti azokat kedvezőtlenül.

Földtani közeg és termőtalaj

A termőföldek védelme szempontjából egyértelműen pozitív a beépítésre szánt területek jelentős mértékű visszaminősítése beépítésre nem szánt (zömében mezőgazdasági célú) területté. A II.1. sorszámú módosítási terület esetében átlagosnál jobb minőségű termőföldek visszasorolása történik, az ezzel összefüggésben kijelölt I.1.-es „csereterület” ezzel szemben kevésbé jó minőségű és kisebb kiterjedésű termőföldek igénybevételét irányozza elő, így e két módosítás együtt értékelve is kedvezőnek mondható. A szabályozási terv szerint a mélyfekvésű területen belül az építési övezetnek megfelelő beépítés feltétele a geotechnikai jelentés elkészítése, és annak megfelelő beépítés, műszaki megoldások alkalmazása.

Felszíni és felszín alatti vizek

A településterv a vízgazdálkodási területek nagyságát kedvező módon, 1,8 ha-ral növeli (lásd a II.5. és II.6. sorszámú módosítási területeket). A helyi építési szabályzat tartalmazza a szükséges előírásokat a település kisvízfolyásai, csatornái mentén a megfelelő szélességű kezelősávok fenntartásáról, valamint a patak mentén a

zöldfolyosó erősítése érdekében az építmények elhelyezésének korlátozásáról. A település érzékeny vízföldtani adottsága miatt kiemelten fontos a további szennyezőforrások kialakulásának megakadályozása. A HÉSZ rendelkezik az elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés kialakításáról, valamint a biztonságos szennyvízkezelés követelményeiről.

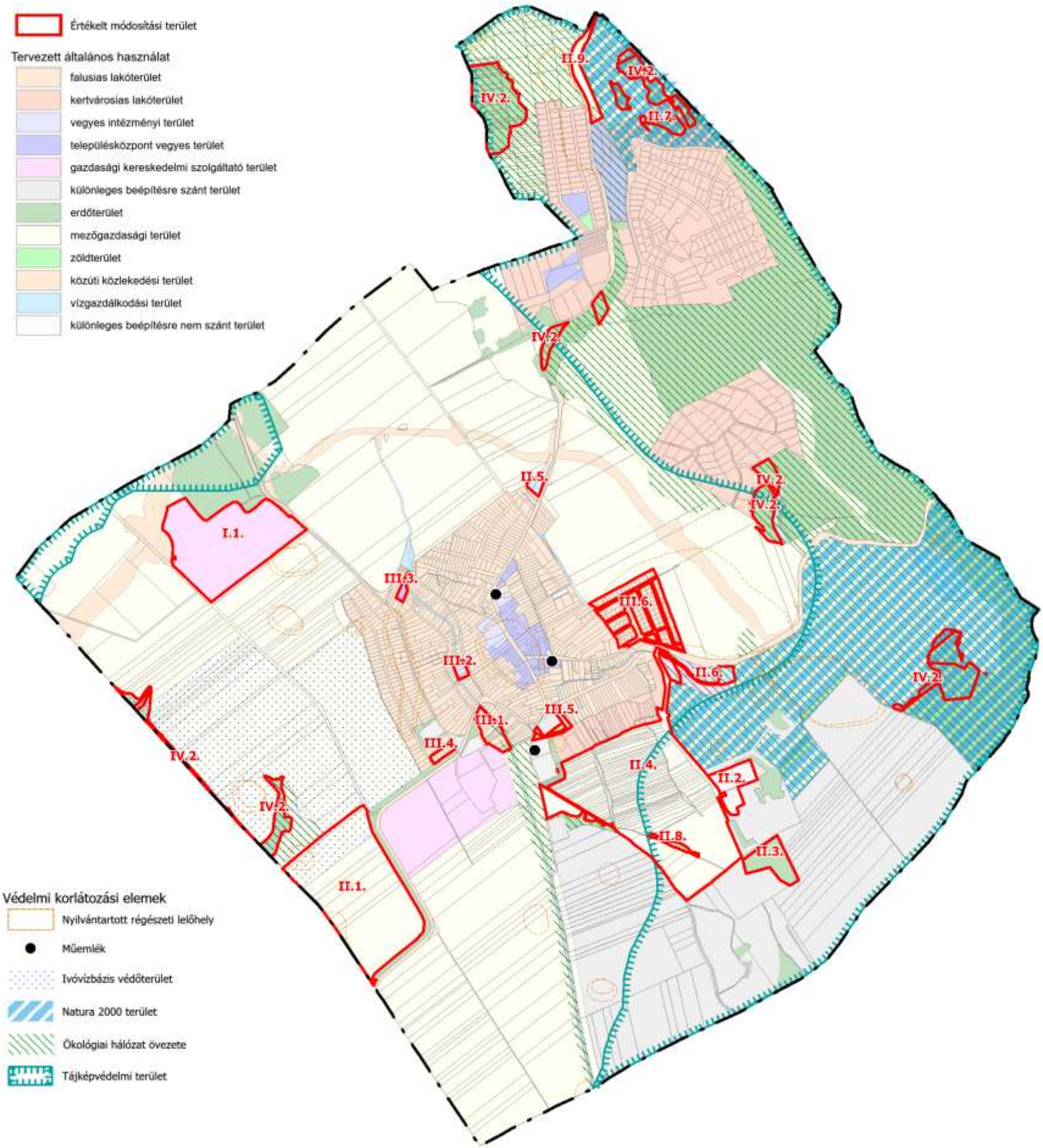
A települést érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete, illetve vízbázisvédelmi (hidrogeológiai) védőövezetek. A módosítással érintett területek közül II.1. és részben a IV.2. sorszámú területek érintik a Perbáli Vízmű, Köbölút forrásfoglalás Vízbázis előzetesen lehatárolt hidrogeológiai „A" és „B" védőövezetét. Az átsorolások kedvezőek mivel azok során beépítésre szánt terület (Gksz) helyett mezőgazdasági terület (Má), illetve mezőgazdasági terület helyett erdő (Ev) területek kerülnek kijelölésre.

Levegőminőség

A beépítésre szánt területek számottevő csökkentésével a távlatban várható helyi légszennyező kibocsátások is csökkennek. Az erdőterületek megőrzése a levegőminőség szempontjából is kedvező. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület (I.1. Má->Gksz) várhatóan lokálisan kibocsátás növekedést eredményez egyrészt a helyi pontforrások létesítésével, valamint a célforgalom növekedésével. Ugyanakkor a terület pozíciója (belterülettől való kellő távolsága) és jó közúti kapcsolatainak köszönhetően a helyi lakosságra nézve ezek a többlet emissziók nem okoznak várhatóan környezeti konfliktust. A beépítésre szánt kategórián belüli átsorolások jellemzően a kialakult állapot lekövetését szolgálják (kivéve III.7. sorszámú terület – Lke->Gksz), amely azonban kiterjedésénél (0,84 ha) fogva kevésbé releváns), így szintén nem járnak érdemi környezeti hatással.

Zajvédelem

A terv nem tartalmaz a település zajviszonyait érdemben befolyásoló elemet. A beépítésre szánt területek számottevő csökkentésével a távlatban várható zajkibocsátások is csökkennek. A tervezett M100-as jelű főútvonal (elkerülő út) a településen jelentkező átmenőforgalom mérséklését fogja eredményezni. Mivel az út a belterülettől távolabb eső nyomvonalon tervezett, így az itt megjelenő átmenő gépjárműforgalom környezetterhelése várhatóan nem okoz konfliktust a lakónépességre nézve. Az újonnan beépülő területek többlet forgalmat generálnak, de azok léptékükből adódóan várhatóan nem eredményeznek a meglévő állapothoz képest érdemi zajszint növekedést.



A részletesen értékelt módosítási területek és védelmi-korlátozási elemekkel való érintettségük

2.5.2. Azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

Bár a terv összességében a hatályos településrendezési eszközökhöz képest várhatóan kedvezőbb környezeti állapotot eredményez, az alábbi módosítási területek önmagukban értékelve, rendelkeznek lokálisan kedvezőtlen hatásokkal.

- **I.1**. új beépítésre szánt gazdasági (Gksz) terület kijelölése az északi külterületen: lokálisan termőföldcsökkenés, beépítés növekedés, gazdasági funkció telepítése és ez által helyi kibocsátások (levegő, zaj, hulladék, szennyvíz) növekedése várható. Az átsorolás ugyanakkor a csereterületként visszasorolt II.1.-es terület figyelembevételével összességében kedvezőbb környezeti eredménnyel jár.
- **III.6.** Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységből, falusias lakóterület besorolásba kerül a Makkfa liget területe, ami kis mértékben, de nagyobb sűrűségű beépítést tesz lehetővé, mérsékeltebb zöldfelületi arány megkövetelése mellett. Az átsorolás ugyanakkor megfelel a már jelentős részben a területen kialakult állapotnak, illeszkedik a település karakteréhez.
- **III.7**. Rákóczi Ferenc utca keleti végénél kertvárosi lakóterület Gksz jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba kerül átsorolásra 0,84 ha területen. Az átsorolás lokálisan a magasabb intenzitású beépítést és zavaróbb hatású rendeltetések elhelyezését teszi lehetővé, de ez gyakorlatban az ingatlanviszonyoknak megfelelő lehatárolását biztosítja a Gksz jelű építési övezetnek. A Gksz területtel közvetlenül szomszédos lakóterületi övezetek átminősítése az eltérő használatok közötti területhasználati konfliktus megelőzését (csökkentését) is eredményezi a közöttük lévő közterületi elhatárolással.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

A terv a vonatkozó jogszabályi előírások, a környezetvédelmi szempontú megalapozó vizsgálatok és tanulmányok, valamint az egyeztetésekbe bevont államigazgatási szervek releváns véleményeinek figyelembevételével készült.

A terv megvalósítása, az építésengedélyezés során a jelentős környezeti hatások elkerülését, csökkentését szolgáló szabályozási elemek érvényesítése lehetővé teszi a fejlesztés megvalósításakor a környezetvédelmi követelmények teljesítését. Ez azonban nagyban függ az építmények engedélyezési terveitől és a kivitelezés sajátosságaitól.

A területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézzen elő,
- illeszkedjen a helyi környezeti sajátosságokhoz,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást,
- megszüntesse, de legalább enyhítse a meglevő ártalmakat és szennyezéseket.

A településterv összefoglalóan az alábbi tervi elemekkel biztosítja a kedvezőtlen környezeti hatások megelőzését, elkerülését, vagy csökkentését:

- beépítésre szánt területek (távlati fejlesztési területek) jelentős mértékben történő visszasorolása beépítésre nem szánt területté, ez által a települési szintű biológiai aktivitásérték növelése;
- meglévő, üzemtervezett erdőterületek megerősítése az erdőterületi besorolás által;
- tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetek nagyobb területen történő kijelölése a hagyományos tájhasználat, tájkarakter védelmét szolgálva;
- vízgazdálkodási területek növelése, fenntartási sávok, „védőtávolság” előírása a HÉSZ-ben;
- magas zöldfelületi arány előírása a még nem kialakult beépítésre szánt övezetekben (lakóparkok területe);

- Királyvölgyi lakóparkhoz kapcsolódó beépítésre szánt területek csökkentése, ez által a szomszédos értékes (Natura 2000) élőhelyek nagyobb fokú védelme.

A tovább tervezés során érvényesítendő természet- és környezetvédelmi követelmények:

Táj- és élővilágvédelem, zöldfelületi rendszer

- A Natura 2000 területeken és a „Garancsi-tó környéke" helyi jelentőségű természetvédelmi területen a vonatkozó jogszabályokat, védetté nyilvánítási rendeletek és kezelési tervek előírásait figyelembe kell venni. E területeken épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az illetékes természetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
- Az ökológiai hálózat övezeteiben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
- Az építési engedélyezési tervek készítésére és a kivitelezés számára megfogalmazott táj- és településképvédelmi arculati tartalmú és célú előírások betartásával kell elősegíteni, hogy az új épületek a településképbe, illetve a tájképbe illeszthető módon létesüljenek.
- Korábbi kijelölések eredményeként a Királyvölgyi Lakópark építési övezete északon érinti a Natura 2000 területet, amely egyben az ökológiai hálózat pufferterület övezetébe tartozik. Az érintett ingatlanok művelés alól kivett, építési teleknek minősülnek, továbbá az itt tervezett, alacsony intenzitású beépítés, és többszintes, telken belüli zöldfelületek átmenetet képezzenek az értékesebb természeti területek irányába. Fontos, hogy az új lakóterületek számára kijelölt földterületek művelés alóli tényleges kivonása, beépítése csak fokozatosan, az igényeknek megfelelően történjen, elsődlegesen az átlagosnál gyengébb termőképességű, illetve a táj- és természetvédelmi szempontból kevésbé értékes területekre szorítkozva.
- A külterület déli részének távlatban tervezett rekreációs fejlesztéseket elsőként az egykori honvédelmi területeken javasolt megvalósítani, megteremtve a lehetőségét a még szükséges rekultivációs beavatkozásoknak is.
- A Békás-patak belterületi szakasza mentén tervezett fejlesztések (új lakóterületek kialakítása) során javasolt a vízfolyás felöli telekrészeket zöldfelületként kialakítani, növelve a patak menti zöldfolyosót.

A felszíni- és felszín alatti vizek

- A település fő kisvízfolyása (egyúttal a belterület zöldfelület-rendszerének potenciálisan legértékesebb eleme) a Békás-patak. A kisvízfolyás mentén erősíteni szükséges zöldfelületi-ökológiai kapcsolatokat, a part menti növényzet fejlesztésével, a meder revitalizációjával. A kisvízfolyás mentén biztosítandó kezelési sávot szabadon átjárható, lehetőség szerint közcélú zöldfelületként kell fenntartani, a patak medrével érintkező ingatlan esetében a patakmeder jogi határától mért 10 méteren belül építmény nem helyezhető el.
- Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad. A magasabb rendű jogszabályi előírások alapján a vízfolyások, csatornák melletti legalább 3 - 3 m parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 3 - 3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.
- A Garancsi-tó partja mentén legalább 10 méter széles végig járást biztosító parti sávot kell fenntartani.
- A felszíni és felszín alatti vizek szennyeződés érzékenysége miatt, a vízminőség védelme érdekében fontos az új, vezetékes vízellátású létesítmények szennyvizeinek ártalommentes kezelése érdekében a szennyvíz csatorna közmű hálózat kiépítése, illetve a közműhiányos területeken alternatív műszaki megoldásként egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása.

Termőföldek védelme, talajvédelem

- Bár a tervmódosítás alapján összességében a zöldmezős, beépítésre szánt területek nagysága csökken a településterv továbbra is több helyen irányozza elő jelenleg még művelés alatt álló termőföldterületek

más célú hasznosítását – részben beépítés céljára. E területeken a termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásainak megfelelően, csak az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten történhet.

- A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével kapcsolatos új rendelkezéseket.
- „11. § (1)Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni. (2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet (…)"
- A termőföld igénybevétele esetén a területen lévő termőtalaj védelméről és újrahasznosításáról talajtani szakvélemény alapján kell gondoskodni. Az újonnan igénybevételre kerülő területrészeket, mezőgazdasági területeket fedő humuszos termőtalajt a talajvédelmi hatóság engedélyével és előírásai szerint le kell termelni. A máscélú igénybevétel aktualitásáig a termőföld művelését a művelési ágnak megfelelően fenn kell tartani.

Levegőtisztaságvédelem

- A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A kibocsátási határértékeket külön rendelet (a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet) szabályozza.
- A jövőben a lakóterületek további növekedésével lehet számolni (lakóparkok területén elsősorban), a lakóházak gázhálózatra való csatlakoztatása, illetve hőszivattyús, vagy megújuló energiaforráson alapuló fűtése támogatandó a nagyobb szennyezőanyag-kibocsátást eredményező, vegyes tüzelőberendezések helyett.
- A közúti forgalom helyett a közösségi közlekedés fejlesztését kell előnyben részesíteni, mivel az fajlagosan sokkal kevesebb szennyezőanyag és szén-dioxid kibocsátással jár. A kerékpáros infrastruktúra kiépítése szintén a helyi kibocsátások csökkenését eredményezné.
- Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a kül– és belterületeken egyaránt szükséges zöldfelületi fejlesztéseket, a sűrű növénytelepítés a mikroklíma javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejti ki jótékony hatását. A kiporzás csökkentése érdekében a telephelyeket szilárd burkolattal, illetve zöldfelülettel kell ellátni. A kerti avar és egyéb zöldhulladékok égetése törvény által megszabottan tilos, helyette a komposztálást kell alkalmazni.

Zaj- és rezgésterhelés

- Az új létesítményeket és a kapcsolódó gépjárműforgalmat úgy kell tervezni és szabályozni, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai, valamint a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékei biztosíthatók legyenek a védendő objektumoknál.
- A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő laza beépítésű falusias és kertvárosi lakóterületek, valamint vegyes területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint átmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett 55/45 dB nappal/éjjel értékek, gyűjtőút, bekötőút mellett 60/50 dB nappal/éjjel értékek.
- Az újonnan kialakításra kerülő gazdasági területeken gondoskodni kell az üzemi zajterhelésre vonatkozó határértékek teljesítéséről. A gazdasági tevékenységekre is vonatkozó üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő falusias és kertvárosias lakóterületek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint 50/40 dB, míg üdülőterületek esetében 45/35 dB nappal/éjjel értékek.
- A településtervben kijelölt rekreációs és egyéb szabadidős célú különleges területek kialakítása során szintén biztosítani kell a lakóterületek zajvédelmét.

- Az új védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. melléklete szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

Hulladékkezelés

- A gazdasági területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.
- A településen keletkező zöldhulladékok helyben történő komposztálása, és a talajba visszajuttatása javasolt a biológiailag lebomló hulladék képződésének megelőzésére vonatkozó tevékenységekről, a biológiailag lebomló hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységek részletes szabályairól és a biohulladékból előállított komposzt osztályozásának szabályairól szóló 559/2023. (XII. 14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően.

Katasztrófavédelem

- A település topográfiai szempontból változatos, a külterületi meredekebb domboldalakról lefolyó csapadékvízék 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, amely jelentősen erodálódott. A nagytáblás mezőgazdasági területek dominanciája miatt, 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 vizsgált területen számos felhagyott homok- és kőbánya található, amelyekre ma már csak a terepkialakítások utalnak. Ezek a területek potenciálisan felszínmozgásveszélyesek, rendezésük, rekultivációjuk szükséges.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

A monitorozás célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeni változások kimutatása. A monitorozásra településrendezési terv esetében a tervek felülvizsgálatakor nyílik lehetőség alapvetően. Az állapotváltozások kimutatásához, a környezeti hatások számszerű, pontos meghatározásához a terv készítésekor viszonylag kevés terület-specifikus adat állt rendelkezésre.

Mérhető és ellenőrizhető adatokkal szolgálhatnak a közlekedésből számított adatok (pl. forgalomszámlálási adatok, zajterhelési számítások), valamint a közműellátottságra vonatkozó statisztikák.

Ökológiai szempontból általános érvénnyel javasolt nyomon követni a település külterületein fennmaradt természetközeli élőhelyek biodiverzitását, a védett fajok jelenlétét és az értékes populációk változását. Különösen indokolt a Natura 2000 élőhelyek monitorozása a szomszédos lakóparki fejlesztésekkel összefüggésben.

A megfelelő szintű, a klímaadaptáció szempontjából is kulcsfontosságú zöldinfrastruktúra szinten tartását is célszerű monitorozni, ellenőrizni az építési övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány, és egyéb zöldfelületi előírások betartását.

2.8. A Környezeti Értékelés közérthető összefoglalója

Tinnye Község Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján új településtervének elkészítéséről döntött.

A településterv kidolgozása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik.

A KV. Rendelet 1.§ (2) a) bekezdése értelmében a település egészére készülő „településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv" – azaz a közben megváltozott jogszabályi körülmények között a településterv kidolgozása során a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező. Az KV. Rendelet 6. §-a (valamint a TTkr. 62. §-a) alapján a környezeti vizsgálat a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része.

A környezeti értékelés tartalmát a KV. Rendelet 4. sz. mellékletében, illetve a TTkr. 2. mellékletének 2. pontjában foglaltak határozzák meg alapvetően, a tematika ezek alapján, a terv által megkívánt részletezettséggel készült el. Az általános tartalmi követelményekhez képest a környezeti vizsgálat tartalmi tagolása egyszerűsítve lett a témák átfedésének elkerülése érdekében. A település közigazgatási területe a Natura 2000 hálózathoz tartozó területekkel érintett, ezért vizsgálandó a 275/2004. (X. 8.) Korm.r. 14. sz. mellékletében foglaltaknak megfelelő Natura hatásbecslés elkészítésének szükségessége. A környezeti értékelés keretében megállapításra került, hogy a jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata során készülő új tervben foglalt változtatások a Natura 2000 területeket nem érintik kedvezőtlenül, ezért a hatásbecslés elkészítése nem indokolt.

A fentiek alapján a Község Önkormányzata, mint a településrendezési terv kidolgozója döntött a környezeti értékelés elkészítéséről. A környezeti értékelés a TTkr. 7.§ (4) bekezdése és 2. melléklete szerint az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek kötelező alátámasztó munkarészeként került kidolgozásra.

A településfejlesztési és -rendezési eszközök felülvizsgálatát egyfelől jelentősen megváltozott jogszabályi körülmények és követelmények indokolják, továbbá az érintett lakosság, és az önkormányzat részéről felmerült kérdések és változtatási igények indokolják. Az új jogszabály megalkotását a korábbi módosítások és az általános rendelet szükséges összehangolása is indokolttá teszik.

Tinnye új fejlesztési terve (TFT) megfogalmazza a község jövőképét, stratégiai céljait, a rövid-, közép- és hosszútávú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céljait, melyekhez integrált és tematikus beavatkozási területeket, akcióterületeket határoz meg, valamint prioritási elvek mentén meghatározott cselekvési programot társít.

A településterv készítése során a hatályos településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) teljes felülvizsgálatra kerülnek.

Az új településterv és helyi építési szabályzat környezeti értékelés szempontjából releváns módosítási elemei az alábbiakban foglalhatók össze

- Jogszabályi környezet változásából fakadó, metodikai jellegű változások (pl. általános használatok - korábban TSZT szerinti területfelhasználások) jelölésének, megnevezésének változása
- Jogszabályi környezet változásából fakadó, de tartalmi értelemben is változást eredményező módosítások (pl. Trtv. erdők övezetének és OTÉK új erdőterületi kategóriának figyelembevételével az erdőterületek (övezetek lehatárolása és besorolása változik)
- Általános és sajátos használatok (egyúttal építési övezetek és övezetek) változásai az alábbi kategóriák mentén:
    - új beépítésre szánt területek (építési övezetek) kijelölése (22,55 ha)
    - beépítésre szánt területek visszaminősítése beépítésre nem szánt területté (övezetté) (93,42 ha)
    - beépítésre szánt kategórián belüli módosítások (építési övezetek) (16,07 ha)
    - beépítésre nem szánt kategórián belüli módosítások (övezetek) (24,26 ha)
- Helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet érintő releváns módosítások.

A településterv kidolgozása alapján a település kialakult szerkezetében jelentősen kedvezőtlen irányú változás nem történik. A terv alapján a beépítésre szánt (távlati fejlesztési) területek összesen ~70 ha-ral csökkennek, ami

számottevő biológiai aktivitásérték növekedést is eredményez. A beépítésre szánt területek visszaminősítése kedvező módon átlagosnál jobb minőségű termőföldeken is történik.

A település zöldfelületi rendszere szempontjából kedvező, hogy a terv alapján az erdőövezetbe sorolt területek nagysága összességében ~28 ha-ral növekszik, biztosítva az erdőtervezett területek hosszabb távú fennmaradását.

Az értékelt tervi elemek a településen fellelhető táj- és természetvédelmi területeket nem érintik kedvezőtlen módon. A Natura 2000 területeket közvetlenül érintő módosítások során a meglévő állapotnak megfelelő erdőterületi besorolások tervezettek – részben csökkentve a beépítésre szánt területek nagyságát is. Az országos ökológiai hálózat övezeteit érintő valamennyi módosítás kedvezőnek tekinthető, mivel azok vagy újonnan visszasorolt beépítésre nem szánt területet, vagy a környezetre kevésbé jelentős hatást gyakorló (gazdasági helyett lakó) területhasználat kialakítását eredményezik, így a hatályos tervhez képest alacsonyabb igénybevétel, környezeti terhelés várható az érintett területeken. A helyi építési szabályzat tervezete megfelelő keretet szab az ökológiai kapcsolatok, értékes élőhelyek védelméhez.

A terv az Országos Területrendezési Tervvel és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével (BATrT) összhangban készült, továbbá megfelel a nemzetközi és országos szinten kitűzött környezetvédelmi és természetvédelmi terveknek, célkitűzéseknek, azokkal nem tartalmaz ellentétes elemet.

A településrendezési terveszközök módosítása környezetvédelmi szempontból megfelelő keretet szab ahhoz, hogy a létesítmények építési engedélyeinek készítésekor elegendő mozgástér és egyben szükséges kötöttség legyen a környezetvédelmi előírások teljesíthetőségéhez. Mindezek figyelembevételével, a várható környezeti hatásokat értékelve a terv megvalósítása környezetvédelmi és értékvédelmi szempontból elfogadható.

3. MELLÉKLETEK