

**TINNYE KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSTERVE  
FEJLESZTÉSI TERVE ÉS TERVEZÉSI PROGRAMJA  
LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÓ ANYAG**

Tinnye Község Képviselő-testülete a 80/2022. (IX.28.) számú Önkormányzati határozatával döntött Tinnye Község **Új Településterve**nek elkészítéséről, és a településképi rendelet és településképi arculati kézikönyv felülvizsgálatáról. Az új terv az önkormányzati és lakossági módosítási igények, valamint a főépítési és építéshatósági munka során felmerült szabályozási előírások átfogalmazásának, pontosításának céljával készül.

A Kormány 2021-ben megalkotta a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről. Az új Kormányrendelet a korábbiaktól eltérő fogalmakat vezetett be az egyes tervfajták megnevezésére. Ennek megfelelően településterv kerül kidolgozásra, amelynek részeiként településfejlesztési terv és településrendezési terv készül.

A terv készítésénél a hatályban lévő magasabb rendű jogszabályokban meghatározott területrendezési követelményeket vettük figyelembe az alábbiak szerint:

- Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXXIX. törvény) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről. E törvény célja, hogy az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. Az Ország Szerkezeti Terve meghatározza az országos területfelhasználás rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúrahálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét, valamint ezek összefüggéseit.
- A fenti, azaz a 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervét is (BATrT). A BATrT térségi szerkezeti terve, a település térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatának térbeli rendjét határozza meg.
- Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) Önkormányzati rendelet, azaz Pest Megye Területrendezési Terve (PmTrT).

**Az Új Településterv tartalma a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglalt előírásoknak megfelelően készül, az alábbiak szerint:**

A **fejlesztési terv** a település jövőképeinek megalkotása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.

A **településterv**, megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő.

A **Helyi Építési Szabályzat** a fejlesztési tervvel összhangban készül, tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján.

## **1.1. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK**

Tinnye Község hatályban lévő településrendezési eszközei az alábbiak:

- Tinnye Község Településszerkezeti Terve (többszörösen módosított): 53/2008. (XII.18.) számú határozat,
- Tinnye Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (többszörösen módosított): 3/2000.(IV.28.) számú rendelet.
- Tinnye Község településkép-védelmi rendelete: 12/2017. (XII.01.) számú rendelet
- Tinnye Község Települési Arculati Kézikönyve: 65/2017. (XII.15.) számú határozat

## **1.2. TERVEZÉSI PROGRAMELEMEK, A FEJLESZTÉSI TERV ELKÉSZÍTÉSÉHEZ**

A tervezési program célja, hogy a több évtizede elfogadott és az azóta eltelt időszakban csak az aktuális igények szerint módosított – ezáltal nem korszerű – településrendezési eszközök felülvizsgálata során, a mai kor igényeinek és a hatályos háttérjogszabályoknak megfelelő Településterv és Helyi Építési Szabályzat készüljön.

Új Helyi Építési Szabályzat megalkotását nemcsak a felsőbbrendű 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 indokoltá teszik.

- 1.) A településen működő oktatási, nevelési, egészségügyi, igazgatási és egyházi intézmények az eddigi településközpont vegyes terület (Vt) helyett a tevékenységüknek és rendeltetésüknek megfelelő intézményi vegyes (Vi) területfelhasználási besorolást kapnak.
- 2.) A hatályos szabályozási terven az újonnan beépítésre szánt és kialakított Piliscsabai út melletti lakóterület, a környezetéhez igazodva falusias lakóterület területfelhasználásba került.  
A beépítés során azonban a használat jellege és a beépítés karaktere is eltér a falusias karaktertől, ezért a hatályos településszerkezeti terv szerinti kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerül.
- 3.) A hatályos szabályozási terven a Bocskay István utca és a Damjanich János utca közötti ingatlanok egy része – a korábbi használat szerint – hétvégi házas üdülő területfelhasználás besorolást kapott, de ma már a környezetéhez és a használatához igazodva a hatályos településszerkezeti terv szerinti falusias lakóterület területfelhasználási egységbe kerül.
- 4.) A 033/10, 033/11, 033/12, 033/13 helyrajzi számú ingatlanok – napelempark - a tényleges használat szerinti területfelhasználást kapják, azaz általános mezőgazdasági terület helyett, különleges beépítésre nem szánt energiatermelő területfelhasználásba kerülnek át.
- 5.) A hatályos szabályozási terven a Garancs-tó mellett működő Pannon Borház és Fogadó általános mezőgazdasági területfelhasználás helyett a hatályos településszerkezeti terv szerinti különleges beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe kerül, valamint ezen terület mellett működő úgynevezett Üvegtigris büfé területével kibővítve, hogy a tényleges használat szerinti területfelhasználást kapja.
- 6.) A Rákóczi Ferenc út mögötti, jelenleg kiskertes, valamint hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület a hatályos településszerkezeti terv szerinti, tervezett lakóterület területfelhasználása megszűnik, mivel a lakóterületi kialakításhoz szükséges telekalakítások nem kezdődtek meg és jelenleg nincs is erre mutató igény. Ennek megfelelően a hatályos szabályozási terv szerinti általános mezőgazdasági terület besorolást kapja.
- 7.) A perbáli, 1104 számú út mentén, a hatályos településszerkezeti terven kereskedelmi gazdasági területfelhasználásba kijelölt terület (077/23, 077/24, 077/25, 077/27, 077/28, 077/29, 077/30,

077/31 helyrajzi számú ingatlanok) jelenlegi besorolása megszűnik és a hatályos szabályozási terv szerinti általános mezőgazdasági terület besorolást kapja.

- 8.) A 7.)-es pont szerinti, a hatályos településszerkezeti terven kijelölt kereskedelmi gazdasági területfelhasználás az új fejlesztési terven az M100-as gyorsforgalmi út mentén kerül kijelölésre ugyanakkora területtel.
- 9.) A Petőfi Sándor utca 279/5 helyrajzi számú ingatlan - tenispálya és büfé - a falusias lakó területfelhasználás helyett a tényleges használatnak és rendeltetésnek megfelelően településközponti vegyes területfelhasználásba kerül.
- 10.) A Perbáli, 1104 számú út mentén működő Holofon Műanyag Újrahasznosító, Alapanyaggyártó és Forgalmazó Zrt. a hulladékgazdálkodás több területét lefedő tevékenységet végez. A jelenlegi területfelhasználás besorolás (Gksz) helyett a működési engedély és tényleges tevékenység szerinti, az új jogszabályoknak megfelelő besorolást kapja.
- 11.) A 721/7, 721/8, 721/9, 721/10, 721/11 helyrajzi számú ingatlanokon a tulajdonos korábban kereskedelmi, gazdasági tevékenységet tervezett ezért ennek megfelelő területfelhasználást kapott. A tervezett beruházás elmaradt és a tulajdonos kérte a hatályos településszerkezeti terven és szabályozási terven jelölt területfelhasználás helyett a korábbi falusias lakó területfelhasználás visszaállítását.
- 12.) A településen lévő temetők felülvizsgálata, azaz még jelenleg is működő besorolása és a már nem működő temetők temetkezési emlékhellyé sorolása.
- 13.) A Zrínyi Miklós utca feletti, még beépítetlen lakóterület kiszabályozott útjainak a felülvizsgálata.

Budapest, 2024. február 25.

Farkas Szilvia  
települési főépítész