

TÉSA ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

IV. KÖTET – ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTUM

Pro Régió Ügynökség

2022. október

MEGBÍZÓ

Tésa Község Önkormányzata

Cím: 2635 Tésa, Petőfi u. 2.

Tel.: (+36-27) 587-520

Fax: (+36-27) 587-520

E-mail: tesafalu1@gmail.com

Honlap: <http://www.tesa.fw.hu/>

GENERÁLTERVEZŐ



Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 1071 Budapest, Városligeti Fásor 47-49.

Tel.: (1) 951-1438

E-mail: proregio@proregio.hu

Honlap: <http://www.proregio.hu>

SZAKÁGI TERVEZŐK

Közmű

Közműhely Mérnöki Szolgáltató Kft.

Cím: 1116 Budapest, Kisköre u. 6. 3.I ph. 3/1.

Tel.: 06-20-426-9393

E-mail: kozmuhelykft@gmail.com

Régészet, örökségvédelem

Via Antica Bt.

Cím: 6726 Szeged, Izabella u. 5.

Tel.: 06-20-933-2941

E-mail: csaba.szalontai@gmail.com

Közlekedés

Heckenast & Heckenast Bt.

Cím: 1146 Budapest, Erzsébet királyné útja 2/A.

Tel.: (+36-30)-964-2618

E-mail: j.heckenast@gmail.com

E-mail: info@asatarskft.hu



ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ

TÉSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA







Bérci Albertné	polgármester	Tésa Község Önkormányzata
Bóna Olga	aljegyző	Tésa Község Önkormányzata
Kovács Beáta	főépítész	Tésa Község Önkormányzata

GENERÁLTERVEZŐ

PRO RÉGIÓ NONPROFIT KFT.

Dr. Gordos Tamás	szakmai igazgató	Pro Régió Nonprofit Kft. gordos.tamas@proregio.hu
------------------	------------------	--

TERVEZŐ

Gutai Berta településmérnök	 településtervező TT/1 01-4858	Pro Régió Nonprofit Kft. gutai.bertha@proregio.hu
Dr. Mérei András geográfus	 tervező munkatársa	Pro Régió Nonprofit Kft. merai.andras@proregio.hu
Bóta-Bachraty Zsófi okl. építészmérnök	 tervező gyakornok	Pro Régió Nonprofit Kft. bota-bachraty.zsofia@proregio.hu
Mészáros Dóra okl. településmérnök	 tervező gyakornok	Pro Régió Nonprofit Kft. meszaros.dora@proregio.hu
Szrakity Marianna okl. településmérnök	 tervező gyakornok	Pro Régió Nonprofit Kft. szrakity.marianna@proregio.hu
Kovács Regő Kevin	 tervező munkatársa	Pro Régió Nonprofit Kft. kovacs.rego@proregio.hu



SZAKÁGI TERVEZŐ

Fábián Sára

okl. tájépítész mérnök, városépítési-
, városgazdálkodási szakmérnök

tájtervezés, zöldfelület,
környezetvédelem
TK 01-5251

Pro Régió Nonprofit Kft.
fabian.sara@proregio.hu

Heckenast Judit

okl. közlekedésmérnök

közlekedéstervező
K1d-1 01-5295

Heckenast & Heckenast Bt.
j.heckenast@gmail.com

Halász Adrienn

közműtervező

energia közmű és
víziközmű tervező
TV, TE 01-12277

Közműhely Mérnöki
Szolgáltató Kft.
kozmuhelykft@gmail.com

Orosz István

okl. villamosmérnök

elektronikus hírközlési
tervező
TH 01-67717

Orosz István Péter EV
orosz.istvan@gmail.com

Dr. Szalontai Csaba

okl. régész

régész, örökségvédelmi
szakértő
15-020

Via Antica Bt.
csaba.szalontai@gmail.com

Jankovics Norbert

okl. művészettörténész, régész

művészettörténész,
régész, műemléki
szakértő

norbert.jankovics@gmail.com



TARTALOMJEGYZÉK

1	A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	1
1.1	Településrendezési javaslatok.....	1
1.1.1	Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	1
1.2	A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései.....	11
1.2.1	A településszerkezeti változások bemutatása	11
1.2.2	A településszerkezeti terv területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.....	11
1.2.3	A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal).....	38
1.2.4	A területfelhasználási rendszer eseti területfelhasználás változásai.....	40
1.2.5	A területfelhasználás változás – véleményezési szakaszig meghatározott - javaslatai részletesen	41
1.2.6	Területi mérleg	83
2	SAKÁGI JAVASLATOK.....	85
2.1	Tájrendezési javaslatok	85
2.1.1	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata.....	85
2.1.2	Természetvédelmi javaslatok	85
2.1.3	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok.....	86
2.1.4	Biológiai aktivitásérték számítása	86
2.2	Zöldfelületi rendszer fejlesztése	89
2.2.1	Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	89
2.2.2	Zöldfelületi ellátottság alakulása.....	90
2.2.3	Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok.....	90
3	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	91
3.1	Közúti hálózati kapcsolatok	91
3.2	Főbb közlekedési csomópontok.....	91
3.3	Belső úthálózat	91
3.4	Közösségi közlekedés	91
3.5	Kerékpáros közlekedés.....	91
3.6	Főbb gyalogos közlekedés	92



3.7	Gépjármű elhelyezés, parkolás	92
4	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	92
4.1	Víziközművek.....	92
4.1.1	Vízellátás	92
4.1.2	Szennyvízelvezetés.....	92
4.1.3	Vízrendezés	93
4.1.4	Felszín alatti vizek.....	93
4.1.5	Árvízvédelem és folyamszabályozás.....	93
4.2	Energiaellátás	94
4.2.1	Villamosenergia ellátás.....	94
4.2.2	Földgázellátás.....	94
4.3	Hírközlés	94
4.3.1	Vezetékes elektronikus hírközlés	94
4.3.2	Vezeték nélküli elektronikus hírközlés.....	95
4.4	Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatok energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók.....	95
5	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	95
5.1	A felszíni- és felszín alatti víz-, talajvédelem.....	95
5.2	A levegő tisztaságának védelme.....	96
5.3	Hulladékkezelés	96
5.4	Zaj- és rezgésvédelem.....	96
6	HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	97
7	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	97
7.1	szabályozási vonalak felülvizsgálata, az építési övezetek és Övezetek eseti Változásai.....	98
8	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	99

1 A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Tésa Község közigazgatási területe az új településszerkezeti tervben rögzítettek szerint általános és sajátos használat szerinti területfelhasználási egységekben kerültek meghatározásra, melyek esetében a beépítésre szánt területek azok, amelyeken belüli építési övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legalább 10% és így a beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

Az alábbiakban meghatározott sajátos használat szerinti **beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek** jellemzői a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján kerületek meghatározására, melynek összefoglalását az alábbi táblázat mutatja be.

A jelenleg hatályos településszerkezeti tervben (a továbbiakban: TSZT) a területfelhasználások megnevezése és jele nem felel meg az érvényes követelményeknek, így azok felülvizsgálata is szükségessé vált.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZER VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA				
TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	KORÁBBI TSZT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSA	ÚJ TSZT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSA	MEGEGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG m ² /m ²	KÖZMŰ-VESÍTETTSÉG MÉRTEKE
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
LAKÓ	Lke/0,6 kertvárosias lakóterület	-	/	/
	Lf/0,5 falusias lakóterület	Lf falusias lakóterület	0,5	részleges
	-	Lf/T távlati falusias lakóterület	0,5	
VEGYES	Vt/1,0 településközponti vegyes terület	Vt településközpont terület	1,5	részleges
	Vt/1,0 tervezett településközponti vegyes terület	-	/	/



TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZER VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA				
TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	KORÁBBI TSZT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSA	ÚJ TSZT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSA	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG m ² /m ²	KÖZMŰ-VESÍTETTSÉG MÉRTEKE
GAZDASÁGI	Gksz/1,0 kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,0	részleges
KÜLÖNLEGES	-	K-rek különleges rekreációs terület	0,5	részleges, hiányos
	Kre/0,5 tervezett különleges rekreációs terület	K-rek/T távlati különleges rekreációs terület	0,5	
	Kte/0,5 különleges temető terület	K-te különleges temető terület	0,5	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
ZÖLDTERÜLET	Zkp közpark zöldterület	-		
	-	Zkk közkert zöldterület	-	-
ERDŐ	Ev véderdő	E erdőterület	-	-
	Ee egészségügyi-, turisztikai erdőterület			
	E erdőterület			
MEZŐGAZDASÁGI	Má általános mezőgazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület	-	-
	Mk kertes mezőgazdasági terület	Mk kertes mezőgazdasági terület	-	-
VÍZGAZDÁLKODÁSI	V vízgazdálkodási terület	V vízgazdálkodási terület	-	-
KÜLÖNLEGES	-	Kb-vü Különleges beépítésre nem szánt vízgazdálkodási üzemi terület	-	-



TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZER VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA				
TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	KORÁBBI TSZT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSA	ÚJ TSZT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSA	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG m ² /m ²	KÖZMŰ-VESÍTETTSÉG MÉRTEKE
	-	Kb-tü/T Távlati különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület	-	-
	-	Kb-z Különleges beépítésre nem szánt zöldterület	-	-
KÖZLEKEDÉSI	KÖu közút közlekedési területe	KÖu közúti közlekedési terület	-	-

A szerkezeti tervben a **nem távlatiként meghatározott területfelhasználások** alkalmazásának részletes szabályai:

- a kialakult beépített területek kialakult rendeltetéseknek és beépítési jellemzőknek megfelelő besorolása,
- a még beépítetlen, de a szerkezeti tervben rögzített területfelhasználásnak megfelelően kiszabályozott és építési övezetbe, övezetbe sorolt területek, amelyek a helyi építési szabályzat hatálybalépésével a tervezett területfelhasználásnak megfelelő építési jogot kapnak.

A szerkezeti tervben meghatározott **távlati (tervezett) területfelhasználás** alkalmazásának részletes szabályai:

- A távlati (tervezett) területfelhasználásba sorolt területek mindazon területek, amelyek tervezett területfelhasználásnak megfelelő szabályozása még nem történt meg (a szabályozás ezeken a területeken az elsődleges területfelhasználásnak megfelelően, a területek kialakult rendeltetése és beépítési jellemzői alapján kerül meghatározásra).
- A távlati (tervezett) területfelhasználással érintett területek tekintetében a kialakult állapot szerinti területfelhasználást (elsődleges területfelhasználás) is meghatározza a terv, amely területfelhasználásnak megfelelően szabályozható a terület a helyi építési szabályzatban a távlati területfelhasználásnak megfelelő szabályozásig.
- A területfelhasználási és területrendezéssel összefüggő területi mérlegek a távlati területfelhasználás figyelembevételével készültek, így a távlati területfelhasználásnak megfelelően történő szabályozás során a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.
- A távlati (tervezett) területfelhasználással érintett területnek megfelelő szabályozás a területfelhasználási egységen belül ütemezetten, részterületekre is történhet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

Tésa egyutcás, szalagtelkes településként alakult ki, főutcája a mai Kossuth Lajos utca volt. Az idők folyamán többször átalakult, bővült, de ezt a tengelyt mindig megtartotta. Lakóterületeire az oldalhatáron álló beépítés jellemző, a telken belüli elhelyezkedés az utcára merőleges rendszerű. A lakóházak többnyire előkertes beépítéssel kerültek kialakításra, az azonos méretű előkertek harmonikus utcaképet adnak.

Falusias lakóterület (Lf) és Távlati falusias lakóterület (Lf/T)

Az OTÉK 14.§-a szerint

„A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül – a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.”

A település lakóterületeinek beépítési intenzitása, a telkek mérete és az ingatlanok hasznosítása homogén képet mutat, ebben a hagyományos, vagyis történeti beépítésű területek és a később beépült területek közötti különbségek mutathatók ki. A lakóterületek telkeinek mérete jellemzően nem éri el az 1300 m²-t. Jellemző az oldalhatáros beépítés, a földszintes, magastetős épületekkel. A főépületek mögött kisebb gazdasági épületek, melléképületek kapnak helyet, oldalhatáros beépítéssel.

A TSZT- az ütemezett területfelhasználás lehetőségét kihasználva, - távlati megvalósításra, tervezett falusias lakóterületet (Lf/T) jelöl a település É-i részén lévő 177/3 hrsz-ú kivett erdőterület, meglévő lakóterülethez csatlakozó sávjában, **és a 177/1 és 177/2 hrsz-ú kivett telkek területe.**

A területek tervezett területfelhasználásnak megfelelő építési övezetbe sorolása a területek konkrét fejlesztését megelőzően, a vonatkozó településrendezési szerződés(ek) alapján történhet.

Vegyes területek

Tésa vegyes területei településközponti vegyes területek, önálló intézményi vegyes területek nem kerülnek meghatározásra.

Településközpont terület (Vt)

Az OTÉK 16.§-a szerint

„A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül - kereskedelmi, szolgáltató, szállás, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.”

A településközponti vegyes területfelhasználási egység a település központi településrészein elhelyezkedő vegyes rendeltetésű, többnyire intézményi illetve kereskedelmi-szolgáltató

rendeltetésű területei, amelyek beépítési intenzitásában és telekstruktúrában is eltérnek a lakóterületektől.

Az alábbi településképi szempontból is meghatározó területek kerültek településközpont vegyes területfelhasználásba:

- Foglár-Kastély területe,
- Szentháromság-templom és a templom melletti területek,
- Tésa park melletti terület.

Ezek a területek jelentős zöldfelülettel bírnak, egyes közhasználatú területrészek közkert funkciót is betöltenek.

Gazdasági területek

Tésán egy kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egység került meghatározásra.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

Az OTÉK 19.§-a szerint

„A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba a belterület déli határán, a Tésai-patak mellett elterülő mezőgazdasági üzemi terület tartozik.

Különleges területek

Az OTÉK 24.§-a szerint

„A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.”

Rekreációs terület (K-rek) és távlati rekreációs terület (K-rek/T)

A település központi részén és a 12114 j. bekötőút mellett, a Tésai-patak mentén a szerkezeti tervlap a szabadidő eltöltéséhez szükséges funkciók létesítését is lehetővé tevő rekreációs és távlati rekreációs területeket jelöl ki. A különleges beépítésre szánt rekreációs területek létesítményei a terület természeti értékeinek figyelembevételével alakítható ki.

Temető területe (K-te)

Tésa temetője tartozik ebbe a területfelhasználási egységbe. A temetőkert a 79 és 80 hrsz-ú ingatlanokon található.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közterületi zöldfelületek

Az OTÉK 27.§-a szerint

„A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület. A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el. Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

- *közkert esetében*
 - *a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,*
 - *a legkisebb zöldfelület: 60%,*
- *közpark esetében*
 - *a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,*
 - *a legkisebb zöldfelület: 70%.*

Tésán csak zöldterületi közkert területfelhasználás jelenik meg, közpark területfelhasználási egység nem határozható meg, mivel összefüggő közterületi zöldfelületeinek mérete nem éri el az OTÉK-ban a közparkra meghatározott minimálisan méreteket. A település legnagyobb egybefüggő közhasználatú zöldfelülete a településközponti vegyes területfelhasználásban lévő Tésa-liget. Ez a terület alkalmas arra, hogy Tésa lakossága és a településre látogatók rekreációs igényeinek kielégítésére helyet biztosítson. A terület Vt területfelhasználása nem szab gátat a terület fejlődésének, azonban a szabályozás által az egybefüggő zöldfelület fennmaradása is biztosított. A Kossuth Lajos utca elején található, közlekedési területfelhasználásban meghatározott zöldfelületek is ezt a funkciót töltik be. A szerkezeti tervlap ezeket a területeket „megtartandó közterületi zöldfelület” –ként jelöli. Nem zöldterületi besorolású, de jelentős összefüggő zöldfelülettel rendelkezik a Foglár-Kastély kertje, a Szentháromság-templom körüli kert és a már említett Tésa parkban található összefüggő, és a Tésai-patak mellett szigetszerűen megjelenő zöldfelületek, illetve a temető területe. Az említett zöldfelületek megtartása és fejlesztése javasolt.

Zöldterület – Közkert (Zkk)

Az 1 hektárnál kisebb közterületi zöldfelületet nevezük közkertnek. Tésa területén két közkert területfelhasználásba tartozó terület került kijelölésre. A Hősök terén kialakított és a Tésa park előtt a közlekedési területen szigetként kijelölt közkertek a település környezetminőségét, és ezáltal az ott élők életminőségét hivatottak javítani.

Erdőterületek

Az OTÉK 27.§-a szerint

„Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdő területfelhasználási célja szerint:

- *védelmi,*
- *gazdasági,*
- *közjóléti*

lehet.

Erdőterületnek tekinthető minden fás növényekből álló életközösség, amelyet az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény erdőnek, fasornak, facsoportnak, fás legelőnek, erdőterületnek és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek tekint. Erdőterületnek számít

továbbá a településrendezési eszközökben az erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolt terület is.

A településszerkezeti terv rendeltetés szerint nem differenciálja az erdőterületeket. Az elsődleges rendeltetés szerinti, OTÉK – nak megfelelő differenciálás, övezeti besorolás a helyi építési szabályzatban történik, önálló övezetekben megkülönböztetve a védelmi-, a gazdasági és a közjóléti erdőket, differenciálva az építés szabályait.

„Az erdőterület telkén:

- gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,
- közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel

az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

A **védelmi erdőben** - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.”

Új erdők telepítésénél fontos szempont, hogy a helyben honos, a környező tájra jellemző fafajok kerüljenek telepítésre, és így ökológiai és turisztikai szempontból is értékes erdők jöjjenek létre. A helyi településképi rendelet a vonatkozó követelményeket tartalmazza, ezen cél és követelmények szem előtt tartása az ökológiai szempontok érvényesülése mellett a harmonikus tájkép kialakulásához is hozzájárul.

Mezőgazdasági területek

Az OTÉK 29.§ (1) és (2) bekezdése szerint

„A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. A mezőgazdasági terület:

- kertes,
- általános

mezőgazdasági terület lehet.”

A településszerkezeti terv a mezőgazdasági területeket a termőföld védelme, a hagyományos tájhasználat és a természet- és tájvédelem szem előtt tartásával jelöli ki.

Általános mezőgazdasági terület (Má)

Az általános mezőgazdasági területek hagyományosan az árutermelést szolgáló termőföldek nagytáblás összefüggő területei, ahol a mezőgazdasági tevékenység jellemző és az ezzel összefüggésben lévő vagy azt kiegészítő tevékenységek építményei helyezhetőek el. Tésán a legjellemzőbb mezőgazdasági tevékenység a szántóföldi gabonatermesztés, a gyümölcsstermesztés és a rétgazdálkodás, kisebb részt a kertészet és az állattenyésztés is jelen van. Kiegészítő tevékenység a falusi- és agroturizmus, a kézművesipar, az élelmiszer feldolgozás, a termékek termelői értékesítése.

Az általános mezőgazdasági területen - a helyi építési szabályzat eszközeivel, - meg kell akadályozni a termőföldek felaprózódását, biztosítani kell a legalább egy családot eltartani képes birtokok és birtokközpontok kialakulásának feltételeit, illetve az árutermelésre alkalmas földterületek gazdaságfejlesztésének lehetőségét.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

A különálló tájszerkezeti egységet alkotó kertes mezőgazdasági területek Tésa belterületén belül a Kemencei út mentén, illetve a Tésai-patak melletti kis kiszögélésben található. A kertes

mezőgazdasági területek tájképvédelmi szempontból érzékeny területek, a tájképi egység megóvása érdekében meg kell akadályozni a szalagtelkek további felaprózódását, és az épületek tájba illesztésére is különös hangsúlyt kell fektetni.

Az Mk területfelhasználás telkenként egy, a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és pince létesítésére szolgál. Az Mk területen lakóépület, állattartást szolgáló épület, illetve birtokközpont megvalósítása nem javasolt. A gazdasági épületekben a lakó és üdülő rendeltetés kialakítása nem támogatott, legfeljebb időszakos tartózkodást szolgáló pihenő helység kialakítása megengedett.

Vízgyűjtőterületek

Vízgyűjtőterületek a folyóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák és árkok medre és parti sávja, a vízbázis területek, illetve a hullámterek. A terület a vízgyűjtőterülettel összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint:

„A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.”

Vízgyűjtőterület (V)

Tésa közigazgatási területén belül vízgyűjtőterület az Ipoly folyó- és a Tésai-patak medre és parti sávja. Az elhagyott holtágak, vízmosások (Vince-árok) területét a szerkezeti terv vonalas elemmel „vízfolyás”-ként jelöli, mivel ezen területek – a területrendezési követelmények figyelembevételével - erdőterület területfelhasználásban és vízgyűjtőterület erdőterület övezetben (Evi) kerültek meghatározásra. Vízgyűjtőterületeken csak a vízgyűjtőterületi rendeltetésnek megfelelő építmények létesíthetők.

Különleges beépítésre nem szánt területek

Az OTÉK 30/B.§ előírásai alapján

„A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.”

Vízgyűjtőterületi üzemi terület (Kb-vü)

A Különleges vízgyűjtőterületi üzemi terület (Kb-vü) a Tésán található két vízmű és azok védőterületét fedi le. A különleges beépítésre nem szánt vízgyűjtőterületi területeken csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények létesíthetők.

Távlati településüzemeltetési terület (Kb-tü/T)

A település tervezett szennyvíztisztítója a szakági tervező javaslata alapján a 019/7 hrsz-ú telken kerülhet kijelölésre. A szennyvízkezelési terület és az azt körülvevő terület, amelynek védőtávolsága 150 méter- távlati különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési területként került meghatározásra. A területfelhasználási egység a település szennyvíztisztítójának olyan technológiai (szennyvíztisztító, szennyvíziszap-kezelő, -tároló) és kiszolgáló építményeinek az elhelyezésére szolgál, melyek védőtávolsága nem nagyobb 150 m-nél.



Zöldterület (Kb-z)

A település belterületének déli határvonalánál, a Tésai-patak partján fekvő kisméretű, kivett művelési ágú, magántulajdonban lévő erdős terület adottságai nem teszik lehetővé épületek elhelyezését, a terület geomorfológiai adottságaival azonban a terület zöldfelületi célú hasznosítása összeegyeztethető. A különleges beépítésre nem szánt zöldterület a vízgazdálkodási területet kiszolgáló és ahhoz kapcsolódó épületnek nem minősülő építmények elhelyezésére szolgál.

Közlekedési és közmű területek

Az OTÉK 26.§-a szerint

„A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.”

Közúti közlekedési terület (KÖu)

A szerkezeti tervben a közúti közlekedési területként meghatározott területek alapvetően közút elhelyezése céljára szolgálnak. Ezen területfelhasználásba sorolt területek a meglévő országos mellékutak területei.

A KÖu területeken belül a kiszolgáló utak útkategóriái nem önálló területfelhasználási egységek. A közúti közlekedési területek tekintetében a szerkezeti tervlapon a településszerkezetet nem meghatározó meglévő és (egyes területek tekintetében a szabályozási terven már kiszabályozott) tervezett közterületek rendszere is jelölésre került (fehér felületek: a településszerkezetet nem meghatározó közterületek rendszere a helyi gyűjtőutak és a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak területének összessége). Ezek a területek nem önálló területfelhasználási egységet jelölnek, a szerkezeti tervlap tekintetében kizárólag tájékoztató elemek.

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen közterületeket (fehér felületek) azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, gyűjtőút vagy gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMELK

Közlekedési területek védőterülete

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 42/A. § (1) bekezdése alapján a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított 50 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

A szerkezeti tervlap a Kötv. 42/A. § (1) bekezdése szerinti 50,0 méteres távolságot jelöli a 12114 j. bekötő út tekintetében.

Közműterületek védőterülete és védősávja

A közműellátás építményeivel kapcsolatosan az alábbi védőterületeket kell figyelembe venni, amelyek közül a releváns elemeket a szerkezeti tervlap is jelöli, tájékoztató elemként:

VÍZELLÁTÁS

- vízmű kutak és azok kijelölt hidrogeológiai védőterülete
- vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területe

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

- szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 150 méter
- szennyvízáttemelő műtárgyak és azok védőtávolság igénye 20 méter

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

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

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 22 kV-os gerinc elosztóhálózatok nyomvonala, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezettel

VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

Egyéb védőterületek, korlátozások

A szerkezeti tervlap a magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokból következően az alábbi védelmi és korlátozó elemeket mutatja be tájékoztató elemként:

Más jogszabállyal illetve hatósági döntéssel megállapított elemei

- védőtávolságok (pl. közlekedési területek védőterülete)

Örökségvédelem

- műemlék és telke
- műemléki környezet és határa
- nyilvántartott régészeti lelőhely határa és azonosító száma

Táj- és Természetvédelem

- NATURA 2000 természet-megőrzési terület
- Országos Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó övezete
- Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I.-II. osztályú területek
- Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők

Talaj és vízvédelem

- Nagyvízi meder (hullámtér) övezete
- Országos vízminőség védelmi terület övezete
- vízgazdálkodási terület meder-karbantartási sávja az Ipoly folyó esetében 6m
- vízgazdálkodási terület meder-karbantartási sávja a Tésai-patak esetében 3m

1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1 A településszerkezeti változások bemutatása

A korábbi településszerkezeti tervhez képest történő változások részletes bemutatása

A korábbi (jelen terv készítésekor hatályos) településszerkezeti tervhez képest a jelen tervben rögzített állapot nem mutat radikális szerkezeti változást. A tervezett módosítások elsősorban a kialakult állapot pontos rögzítéséből, a megváltozott jogszabályi keretek, illetve a már kijelölt fejlesztési irányok racionalizálásából, és ütemezett felhasználás lehetőségének meghatározásából erednek.

TÉSA KÖZSÉG KÖZIGAZGATÁSI HATÁRÁN BELÜLI*	
Beépítésre szánt területek	25,57 ha
Beépítésre nem szánt területek	412,22 ha
Közigazgatási terület	437,78

**hivatalos földhivatali alapadatok alapján*

A területfelhasználási rendszert érintő koncepcionális javaslat az **ütemezett területfelhasználási rendszer** alkalmazása:

A szerkezeti terv tartalmaz „távlati” fejlesztési területeket, ez azt jelenti, hogy az érintett területek olyan változásra kijelölt területek, ahol a helyi építési szabályzat kidolgozása során az építési jogok meghatározása még nem a távlati területfelhasználásnak megfelelően történik, hanem a kialakult rendeltetésnek és (szerkezeti tervben rögzített) használatnak megfelelően.

Ezen területek a szerkezeti tervlapon távlati (tervezett) elemként jelennek meg, a fennálló területfelhasználás mellett sraffozott felülettel.

A területfelhasználási rendszert érintő koncepcionális javaslat továbbá a kertvárosias lakóterületek átsorolása falusias lakóterületté a település karaktere, a kialakult beépítési intenzitás és használat okán. A szabályozási terv differenciálja azon Lf területeket, amelyek korábban Lke területként kerültek szabályozásra.

A változások részletes bemutatása azon területek esetében történik, melyek tekintetében a Képviselő-testület 12/2020. (X.26.) sz. Önk. testületi határozatában döntött az érintett területek esetében a változási szándék irányáról. A szerkezeti tervlap változtatással, de területfelhasználás-módosítással nem járó változások nem kerülnek részletesen bemutatásra.

1.2.2 A településszerkezeti terv területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. A Tésa község településrendezési eszközei felülvizsgálatának

területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket kell megvizsgálni.

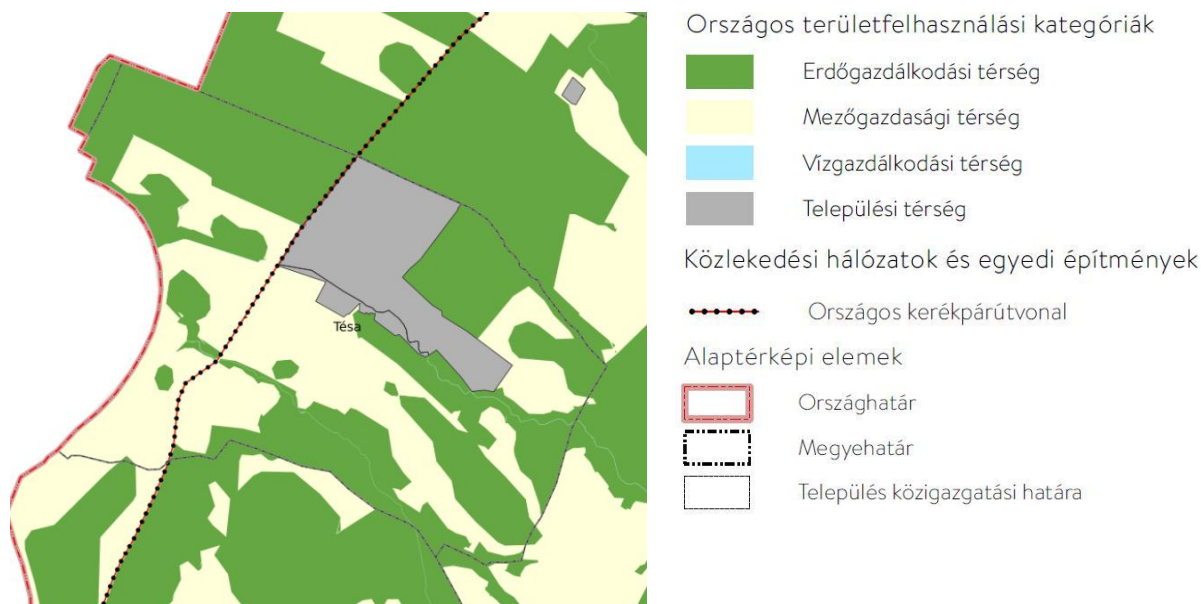
Hatályos területrendezési tervek:

- 2018. évi CXXXIX. törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)
- Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete Pest Megye Területrendezési Tervéről (PmTrT)

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét;...”

E két magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során. A törvény második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), melyet figyelembe kell venni Tésa vonatkozásában.



OTrT 2. melléklet: Az ország szerkezeti tervének kivágata

A Trtv. 2. melléklete szerint Tésa területét érintő országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,

- vízgazdálkodási térség,
- települési térség.

A Trtv. 2. melléklete szerint Tésa területét érintő szerkezeti elem egyedül az Országos kerékpár törzshálózat egy szakasza:

- Északkeleti határmente kerékpárút: (Szlovákia) – Szob – Kемence – Balassagyarmat

A műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó előírások

Trtv. 15. § (2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve **megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével** kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az **adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása**, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál **biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.**

A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK VIZSGÁLATA

A TERÜLETFELHASZNÁLÁST ÉRINTŐ ÁLTALÁNOS ALKALMAZÁSI SZABÁLYOK

Trtv.: 90. § (1) E törvény rendelkezéseit - figyelemmel az (1a) bekezdésben foglaltakra is - a hatálybalépését követően indult 3. § (1) és (3) bekezdés szerinti eljárásokban kell alkalmazni.

(1a) Ha e rendelkezés hatálybalépésekor - a településrendezési terv módosításánál - az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet térségi területfelhasználási és övezeti szabályait, vagy a 2019. március 14-én hatályos Országos Területrendezési Tervről, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről szóló törvények térségi területfelhasználási és övezeti szabályait alkalmazza. A településrendezési terv e bekezdés szerinti módosítása nem mentesíti a települési önkormányzatot a 91. § (2) bekezdésében, 92. § (1) bekezdésében és 93. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének teljesítése alól.

(2) A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11.

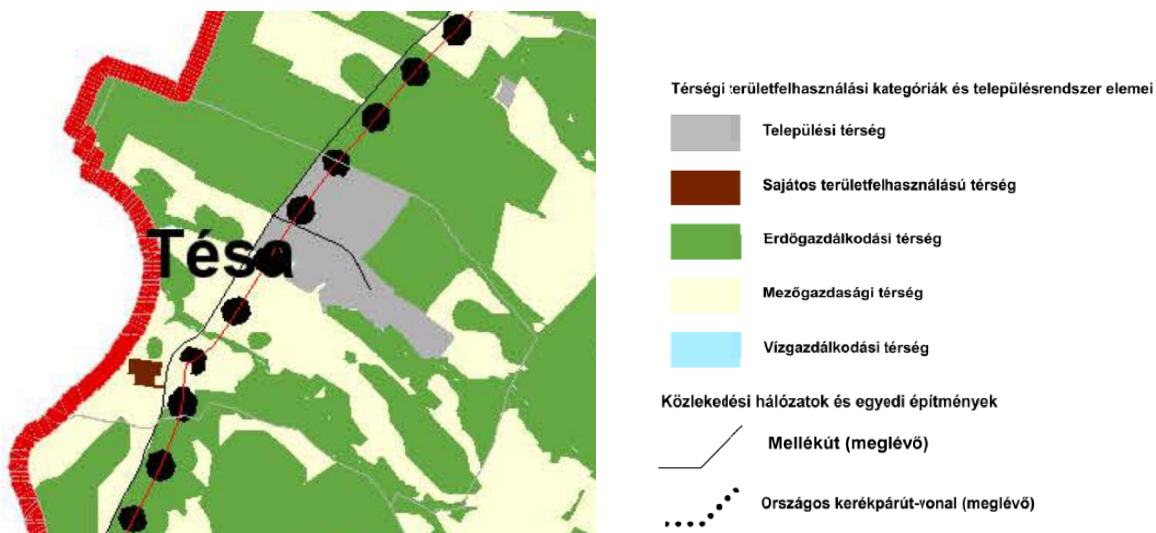
melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

(2a) A (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területek figyelembevételével kell a településrendezési terv készítése során a térségi területi mérleget rögzíteni.

(3) A 4/1-4/11. mellékletet az e törvény hatálybalépését követően indult közigazgatási hatósági eljárásokban alkalmazni kell.

Térségi területfelhasználások, a települési térség és a térségi elemek területeinek a vizsgálata

települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.



PmTrT 2. melléklet: Pest megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Tésa települési térséggel, mezőgazdasági, erdőgazdasági, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett.

A PmTrT. 2. melléklete szerint Tésa területét érintő szerkezeti elemek:

- Országos kerékpár törzshálózat egy szakasza - Északkeleti határmente kerékpárút: (Szlovákia) – Szob – Kémence – Balassagyarmat)
- 12114. jelű mellékút,
- 12116. jelű mellékút.

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

Sajátos területfelhasználású térség területeinek a vizsgálata

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

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.





SAJÁTOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TERÜLETEK			
HRSZ.	TSZT szerinti területfelhasználás	terület (ha)	megfelelőség
076/1	Kb-vü	2,89	megfelel

A településszerkezeti tervben „különleges beépítésre nem szánt vízgazdálkodási üzemi terület” területfelhasználás alá került a 076/1 helyrajzi számú terület (vízmű terület), mely a megyei tervben sajátos területfelhasználási térség egységbe sorolt. Ez a területfelhasználás megfelel a térség előírásainak.

Erdőgazdálkodási térség területeinek (és az erdőterületek) vizsgálata

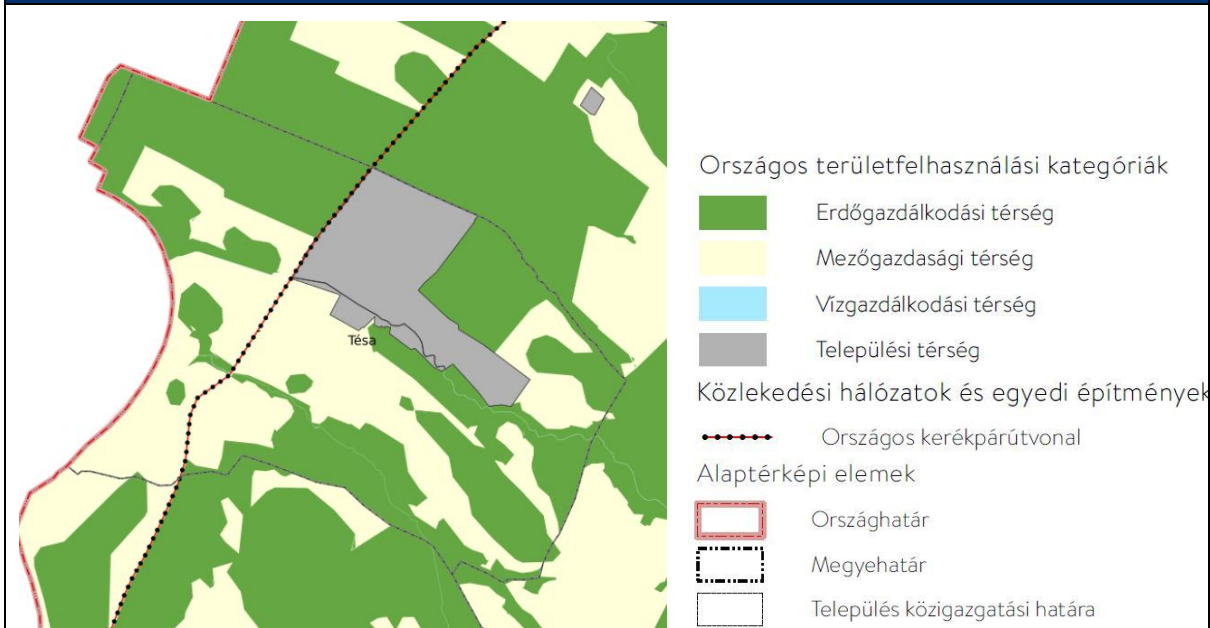
Településszerkezeti terv készítésekor, a meglévő erdőterületek vizsgálata és az új erdőterületek kijelölése során, az alábbi magasabb rendű tervek, jogszabályok figyelembevételével, betartása szükséges:

1. az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **erdőgazdálkodási térség**
2. az Országos Területrendezési Tervben megállapított **országos övezetek közül az erdők övezete**
3. az Országos Területrendezési Tervben megállapított **országos övezetek közül az erdőtelepítésre javasolt területek övezete**
4. a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **erdőgazdálkodási térség**
5. A település új Településszerkezeti terve (TSZT)

OTrT – erdőgazdálkodási térség

*„erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a - települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső - **Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek** tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyek a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt.”*

OTrT– erdőgazdálkodási térség



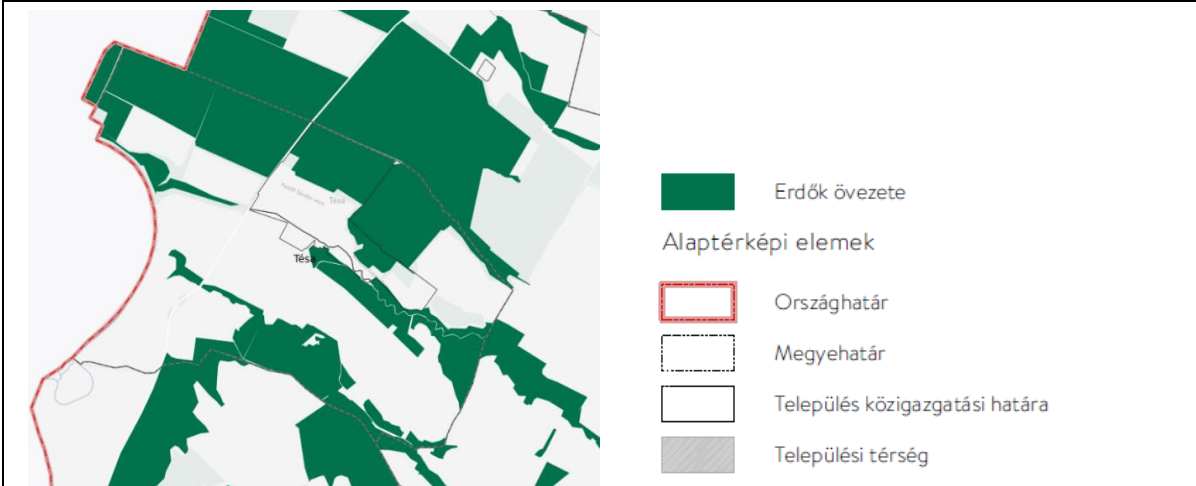
Követelmények

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a megyei területfelhasználási kategóriákkal való egyezés vizsgálata szükséges. A megyei tervek az országos területfelhasználási kategóriák figyelembevételével készülnek, ezért a település területfelhasználási kategóriákkal kapcsolatos követelményei a megyei területfelhasználáshoz való igazodás rész alatt kerül kifejtésre.

OTrT övezetek – erdők övezete

A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az erdőterületek kijelölése során az alábbiakat szükséges vizsgálni Tésa közigazgatási területén:

3.3. melléklet – Erdők övezete



Követelmények

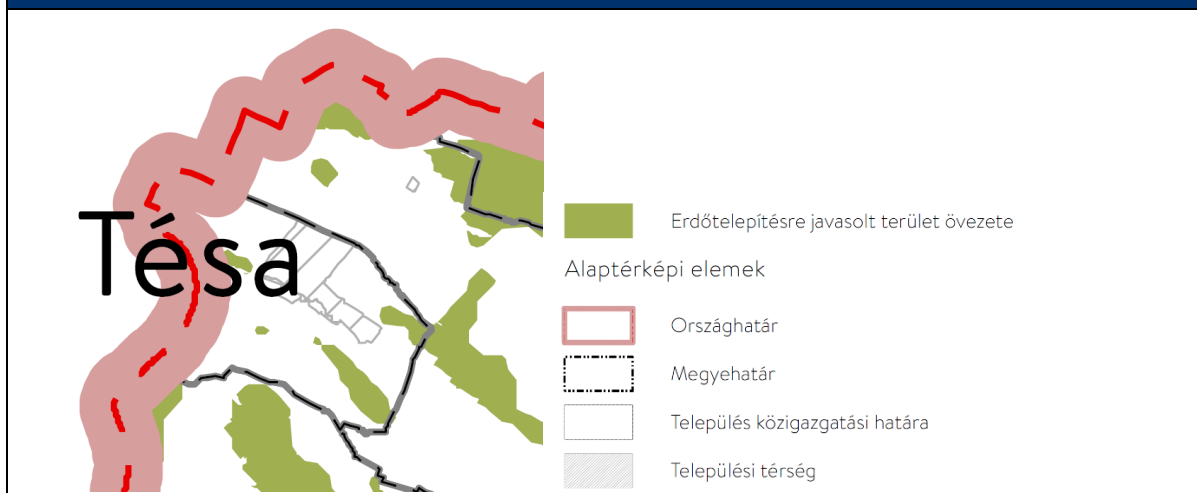
Trtv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 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.**

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.

OTrT övezetek – erdőtelepítésre javasolt terület övezete

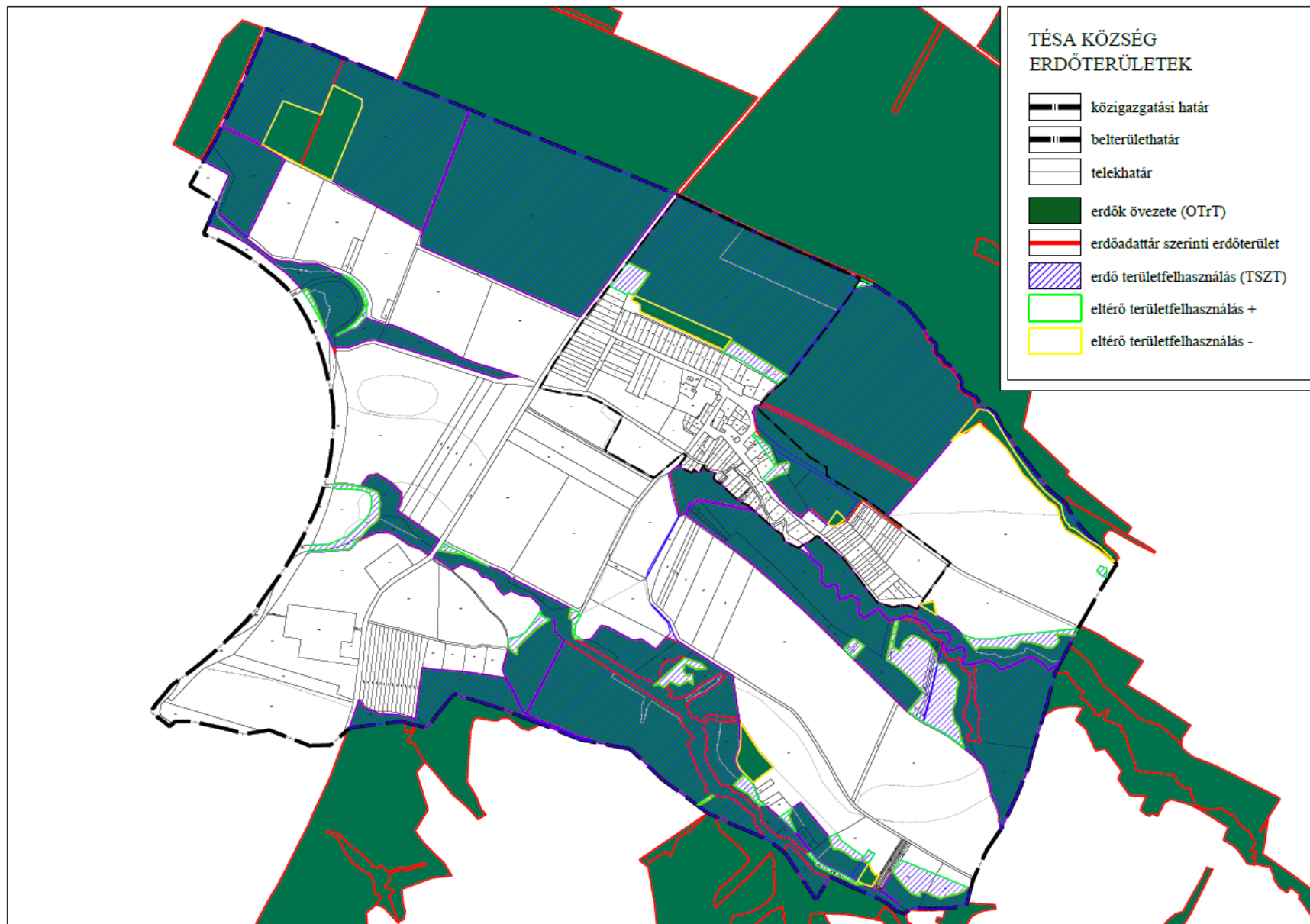
3.3. melléklet – Erdőtelepítésre javasolt terület övezete





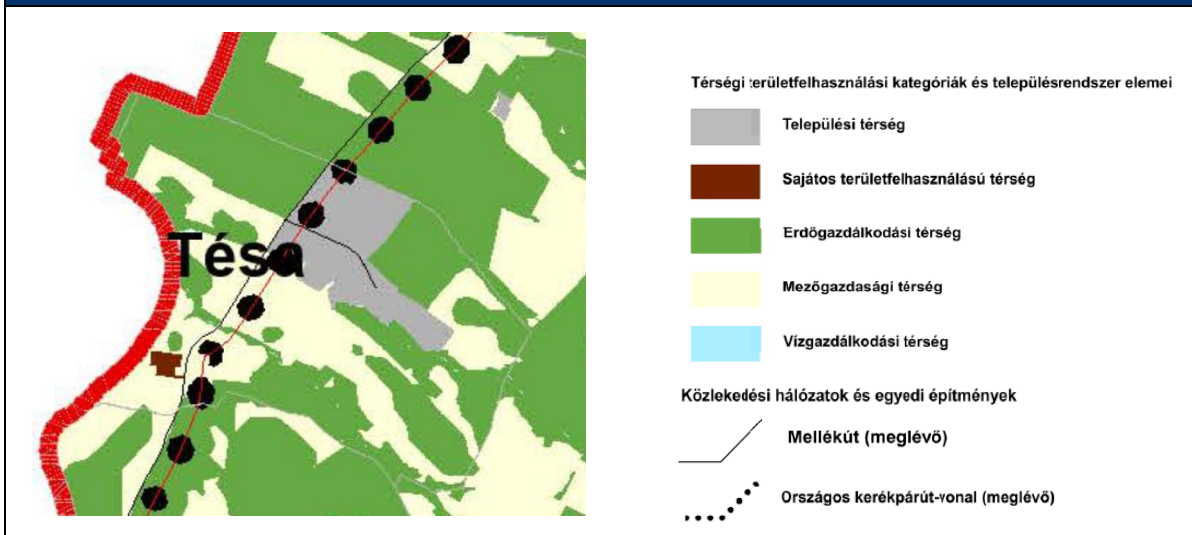
Követelmények

MvM rendelet 3. § (1) **A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.**



PMTrT – erdőgazdálkodási térség

PMTrT– erdőgazdálkodási térség



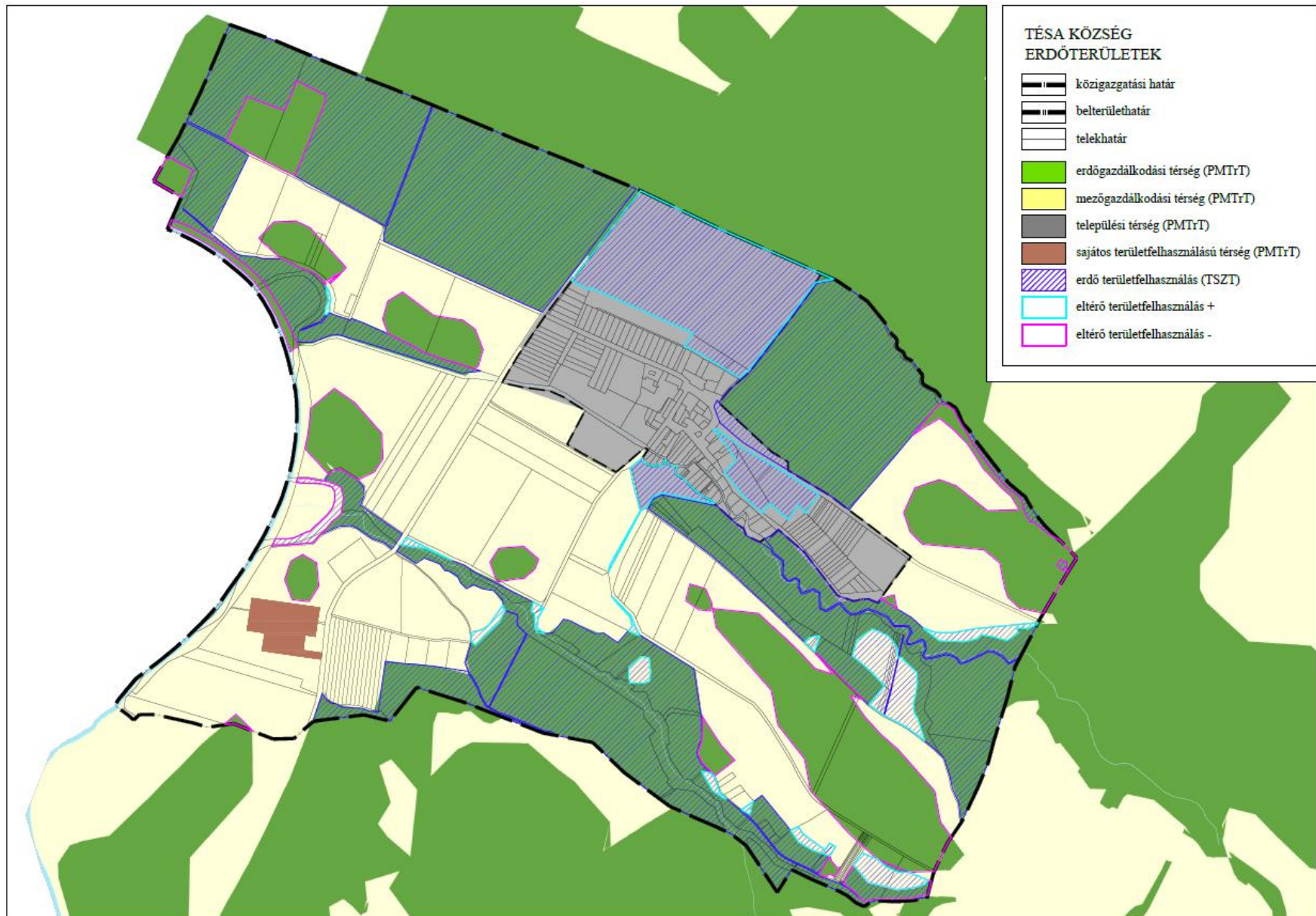
Követelmények

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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;

TERÜLET KIMUTATÁS

erdőgazdálkodási térség a megyei terv szerint	+ eltérő területfelhasználás (ha)	- eltérő területfelhasználás (ha)	lehatárolt erdőterület az új TSZT-n (ha)
202,50	36,03	53,51	185,02



MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA				
	OTrT szerint erdők övezetébe tartozó területek	OTrT szerint erdők övezetébe tartozó területek, <u>melyek nem települési térség területén vannak</u>	OTrT szerinti erdők övezetén belül az új TSZT-n lehatárolt erdőterületek	megfelelés (>95%)
m ²	1822232,9087	1569843,2340	1496584,9284	megfelel
ha	182,22	156,98	149,66	
%	-	100%	95,33%	

A készülő településszerkezeti tervben, az adatszolgáltatás alapján további erdőterületek kerültek kijelölésre, így a terv megfelel a jogszabályi előírásoknak, a TSZT szerinti erdők területe meghaladja a szükséges OTrT erdő övezetébe sorolt erdőterületek 95%-át.

A területfelhasználás meghatározása során az erdőterületeket az erdők kiterjedése, szerkezete, valamint (a nem erdő művelési ágban és az országos nyilvántartásban sem szereplő erdők esetében) a jelenlegi betelepültség okán nem indokolt differenciálni.

Mezőgazdasági térség területeinek vizsgálata

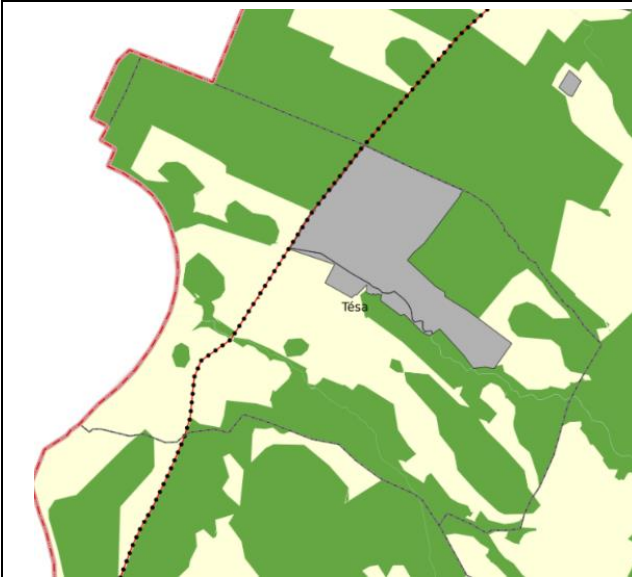
Településszerkezeti terv készítésekor, a mezőgazdasági területek vizsgálata során, az alábbi magasabb rendű tervek, jogszabályok figyelembevétele, betartása szükséges:

1. az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **mezőgazdasági térség**
2. a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **mezőgazdasági térség**
3. A település új Településszerkezeti terve (TSZT)

OTrT – mezőgazdasági térség

„mezőgazdasági térség: az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyep - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt.”

OTrT– mezőgazdasági térség



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Országos kerékpárútvonal

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Követelmények

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a megyei területfelhasználási kategóriákkal való egyezés vizsgálata szükséges. A megyei tervek az országos területfelhasználási kategóriák figyelembevételével készülnek, ezért a település területfelhasználási kategóriákkal kapcsolatos követelményei a megyei területfelhasználáshoz való igazodás rész alatt kerül kifejtésre.

PMTrT – mezőgazdasági térség

PMTrT– mezőgazdasági térség



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei

- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

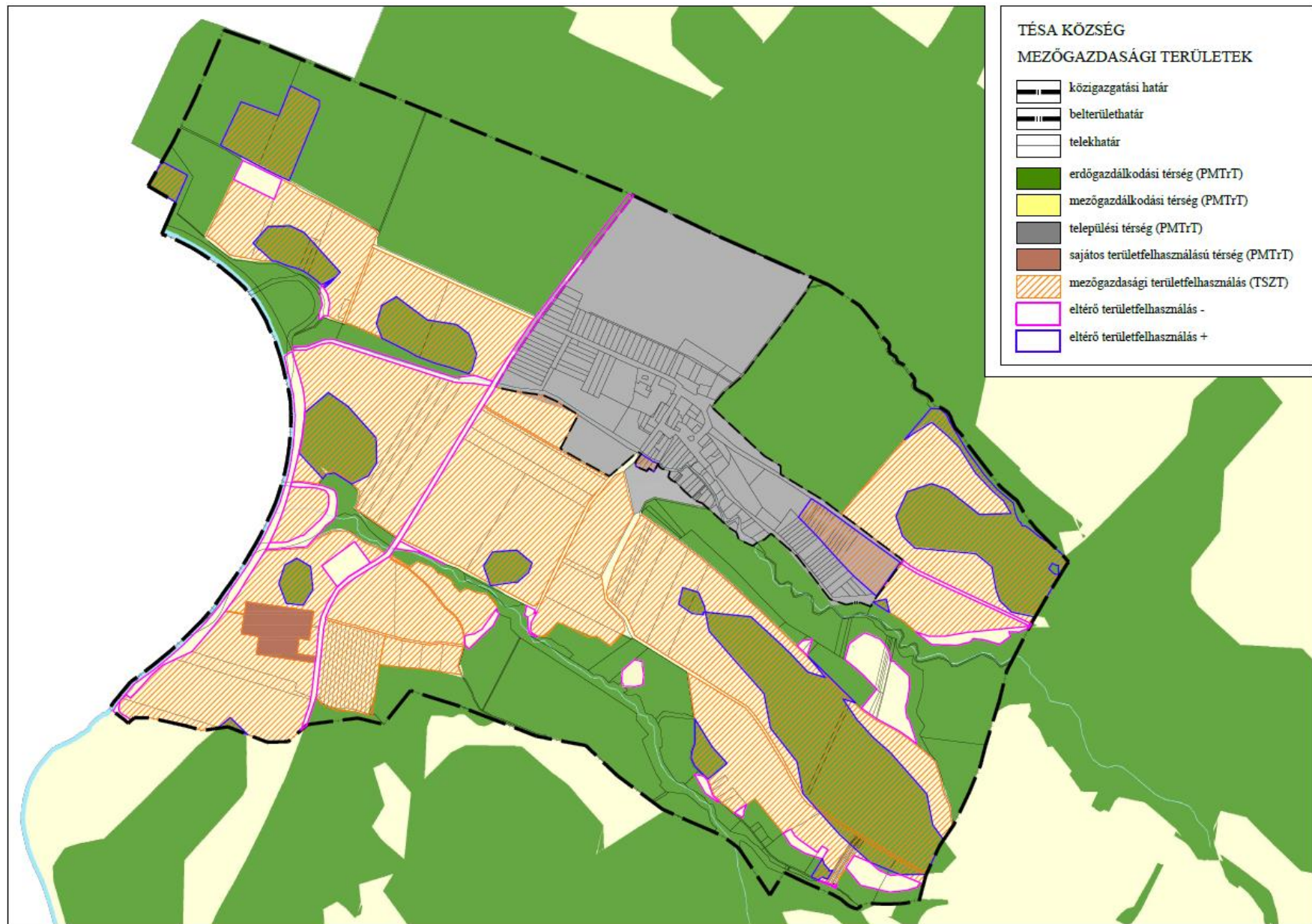
- Mellékút (meglévő)
- Országos kerékpárút-vonal (meglévő)



Követelmények

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei 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;



TERÜLET KIMUTATÁS			
mezőgazdasági térség a megyei terv szerint	+ eltérő területfelhasználás (ha)	- eltérő területfelhasználás (ha)	lehatárolt mezőgazdasági terület az új TSZT-n (ha)
166,7	54,82	23,68	197,84

MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA			
	PMTrT szerint mezőgazdasági térségbe tartozó területek	PMTrT szerinti mezőgazdasági térségen belül az új TSZT-n lehatárolt mezőgazdasági területek	megfelelés (>75%)
ha	166,70	143,02	megfelel
%	100%	85,79%	

A megyei terv és a TSZT eltéréseit erdőterület, vízgazdálkodási terület, különleges beépítésre nem szánt vízgazdálkodási üzemi terület és közúti közlekedési terület területfelhasználásba sorolt területek alkotják. A távlati területfelhasználások a jelenlegi használatnak megfelelően mezőgazdasági övezetben vannak a szabályozási terven.

Vízgazdálkodási térség területeinek vizsgálata

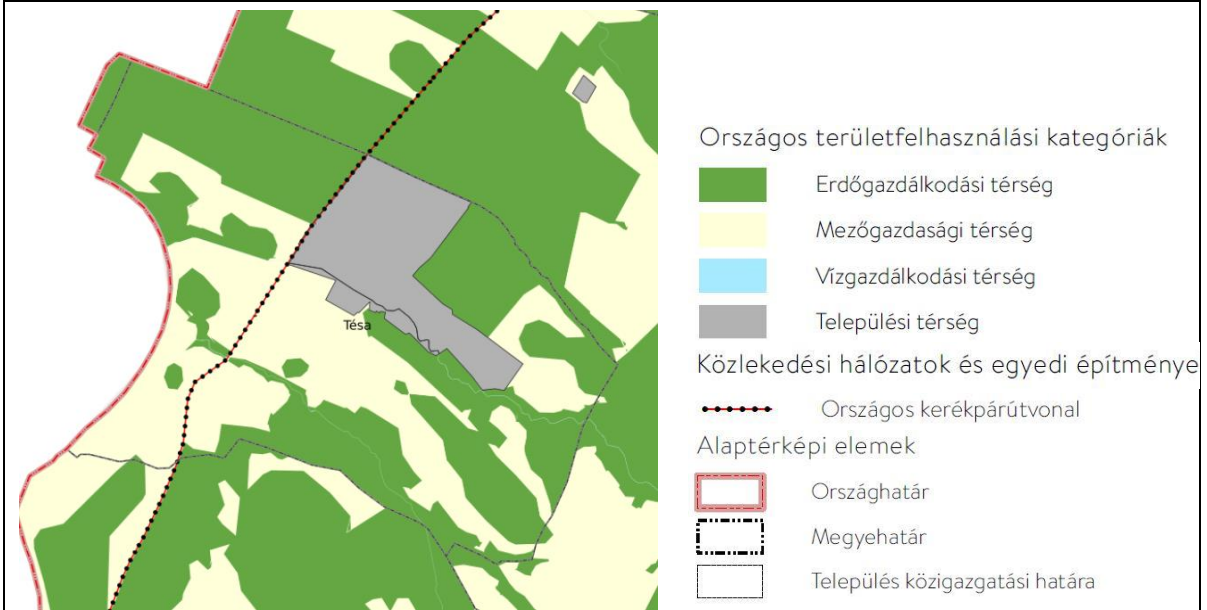
Településszerkezeti terv készítésekor, a vízgazdálkodási területek vizsgálata során, az alábbi magasabb rendű tervek, jogszabályok figyelembevétele, betartása szükséges:

1. az Országos Területrendezési Terv (**OTrT**) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **vízgazdálkodási térség**
2. a Pest Megyei Területrendezési Terv (**PMTrT**) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **vízgazdálkodási térség**
3. A település **új** Településszerkezeti terve (**TSZT**)

OTrT – vízgazdálkodási térség

„vízgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak.”

OTrT– vízgazdálkodási térség

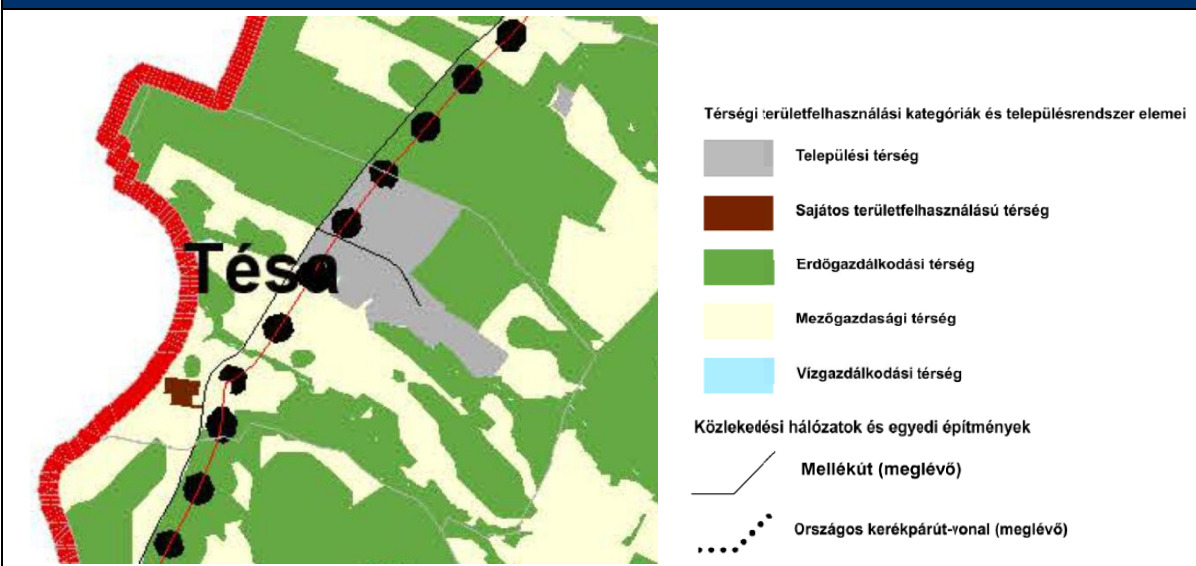


Követelmények

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a megyei területfelhasználási kategóriákkal való egyezés vizsgálata szükséges. A megyei tervek az országos területfelhasználási kategóriák figyelembevételével készülnek, ezért a település területfelhasználási kategóriákkal kapcsolatos követelményei a megyei területfelhasználáshoz való igazodás rész alatt kerül kifejtésre.

PMTrT – vízgazdálkodási térség

PMTrT– vízgazdálkodási térség



Követelmények

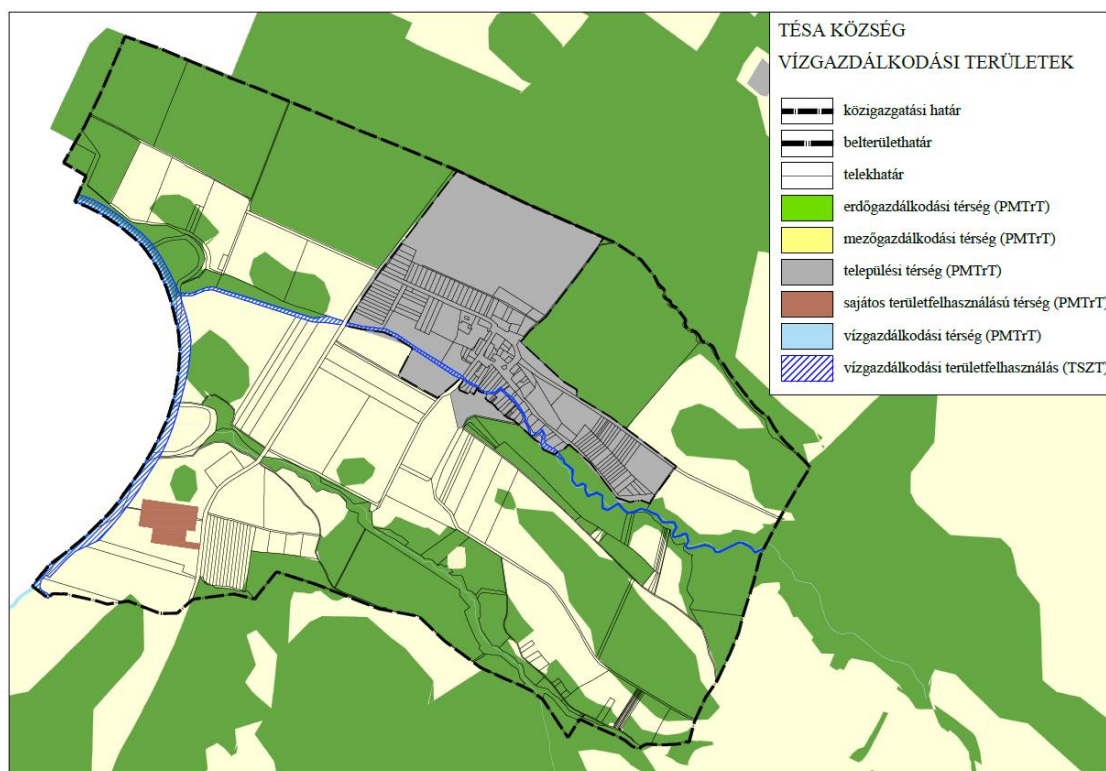
Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

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;

TERÜLET KIMUTATÁS

vízgazdálkodási térség a megyei terv szerint (ha)	lehatárolt vízgazdálkodási terület az új TSZT-n (ha)
2,7	8,83

A vízgazdálkodási térség területfelhasználásra vonatkozó követelmények teljesülnek.



TÉRSÉGI ÖVEZETEK VIZSGÁLATA

Az Országos Területrendezési Terv – OTrT – országos övezetei

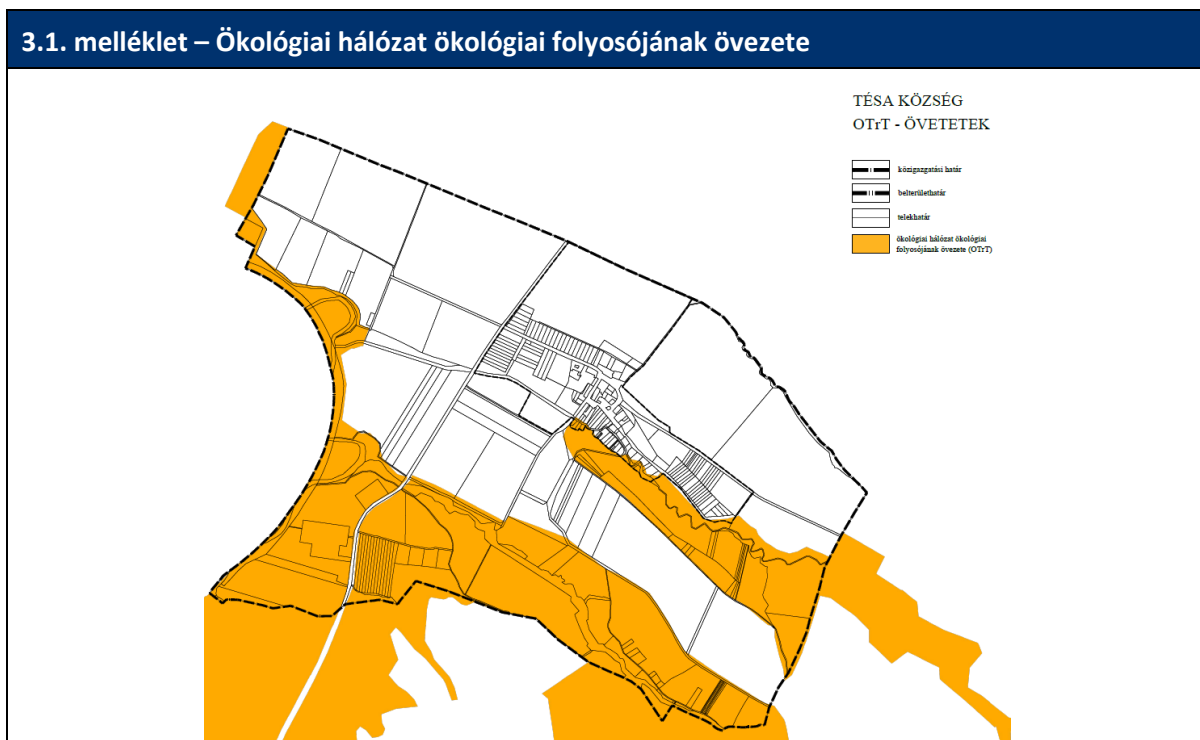
A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak nem érintik Tésa közigazgatási területét:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1. melléklet)
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5. melléklet)
- vízminőség védelmi terület övezete (3.6. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8. melléklet)

Tésa települését érintő országos övezetek

3.1. melléklet – Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



Követelmények

Trtv. 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben 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 főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei 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 jelölhető ki és helyezhető 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.

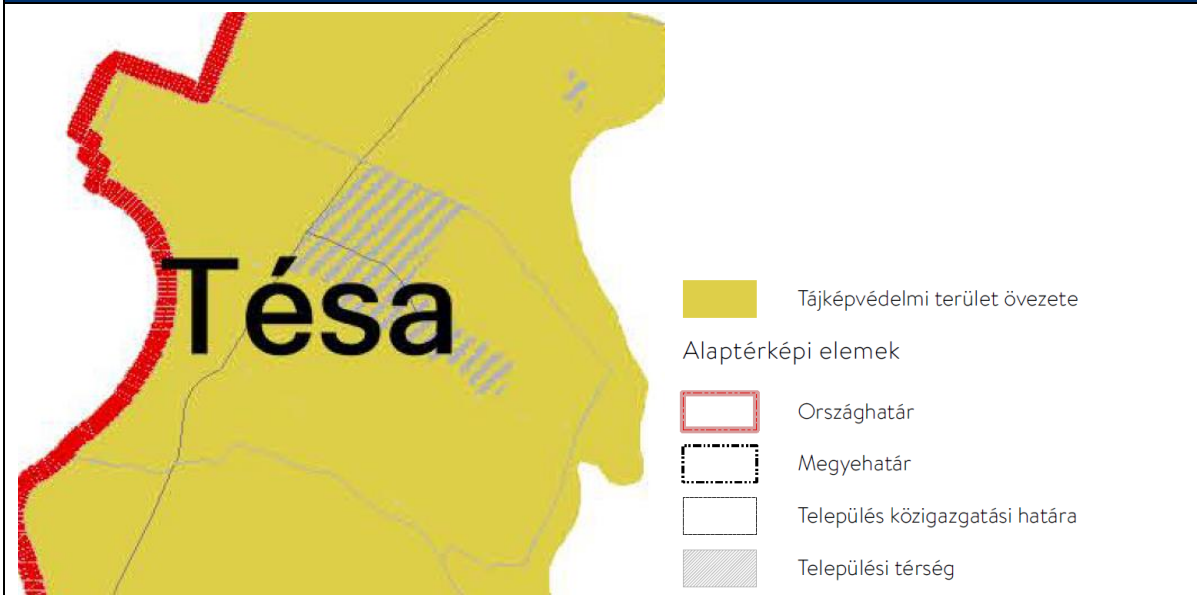
3.3. melléklet – Erdők övezete

kifejtése a korábbi „OTrT övezetek – erdők övezete” fejezetben

3.3. melléklet – Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

kifejtése a korábbi „OTrT övezetek – erdőtelepítésre javasolt terület övezete” fejezetben

3.4. melléklet – Tájképvédelmi terület övezete



Követelmények

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye 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 településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - **meg kell határozni**

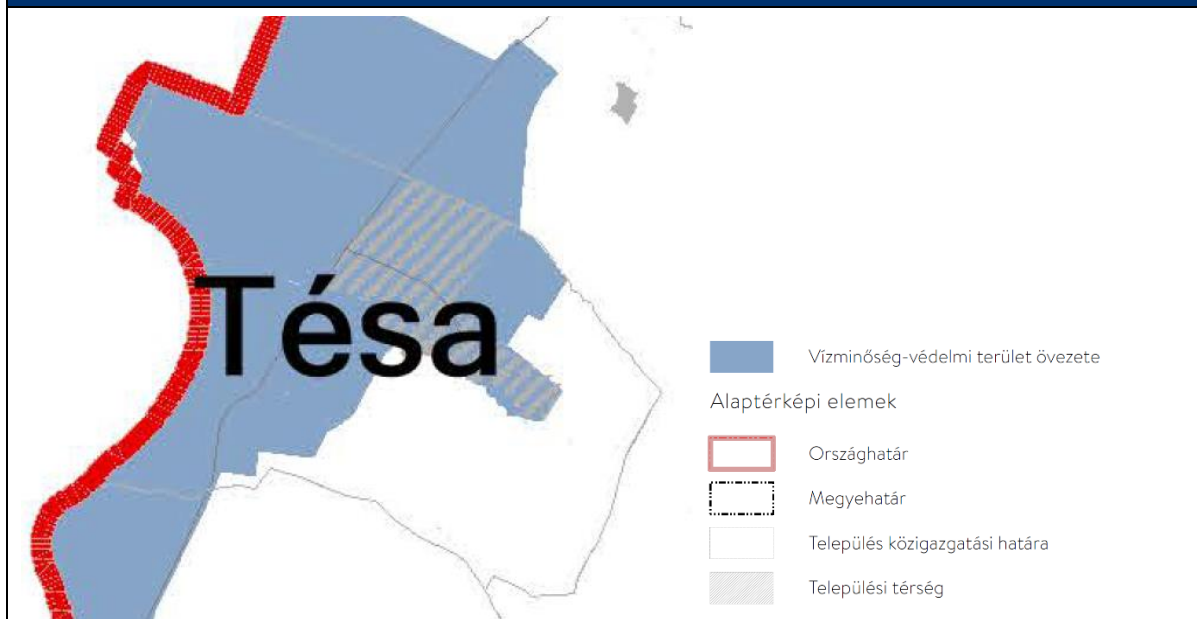
a) **a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,**

b) a településképi 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.

3.6. melléklet – vízminőség-védelmi terület övezete



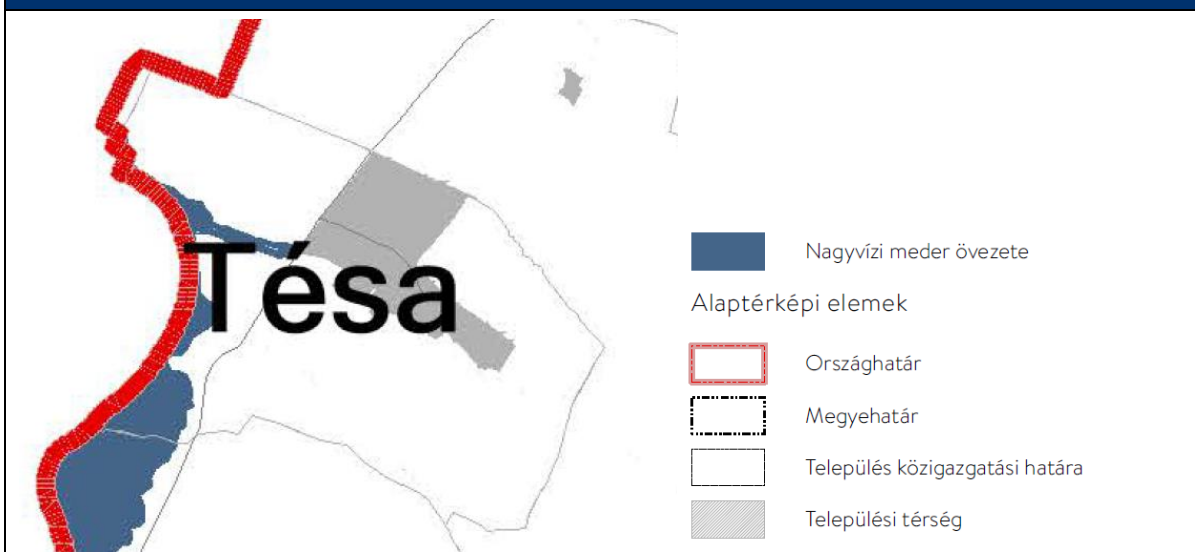
Követelmények

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 megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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.

3.7. melléklet – Nagyvízi meder övezete



Követelmények

- MvM rendelet 6. § (1) A nagyvízi meder övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.**
- (2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.
- (3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

A PmTrT szerinti térségi övezetek

A megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg.

A megyei övezetek az alábbiak nem érintik Tésa község közigazgatási területét:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. melléklet)
- tanyás területek övezete (3.11. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (3.12. melléklet)
- egyedileg meghatározott megyei övezetek (3.13. melléklet):
 - innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterület övezete (3.13.1. melléklet)
 - logisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.2. melléklet)
 - kertés mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
 - klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályokat a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete határozza meg.

3.13.3. melléklet – Turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete


Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település

Követelmények

PmTrT rendelet 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.

Összefoglaló a területrendezési tervek tekintetében

	TRTV	ÉRINTETTSÉG	ÖSSZHANG
OTrT	erdőgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	mezőgazdasági térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	vízgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	települési térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
PmTrT	erdőgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	mezőgazdasági térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	vízgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	települési térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
ÖVEZETEK	ökológiai hálózat magterületének övezete	NEM	-
	ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	ökológiai hálózat pufferterületének övezete	NEM	-
	kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	NEM	-

jó termőhelyi adottságú szántók övezete	NEM	-
erdők övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
tájképvédelmi terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	NEM	-
vízminőség-védelmi terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
nagyvízi meder övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
honvédelmi és katonai célú terület övezete	NEM	-
ásványi nyersanyagvagyon övezete	NEM	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	NEM	-
tanyás területek övezete	NEM	-
földtani veszélyforrás terület övezete	NEM	-
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	NEM	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	NEM	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
kertes mezőgazdasági területek övezete	NEM	-
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	NEM	-

Beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó követelmények a tervezéshez

Új beépítésre szánt területek kijelölése

Trtv. 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.

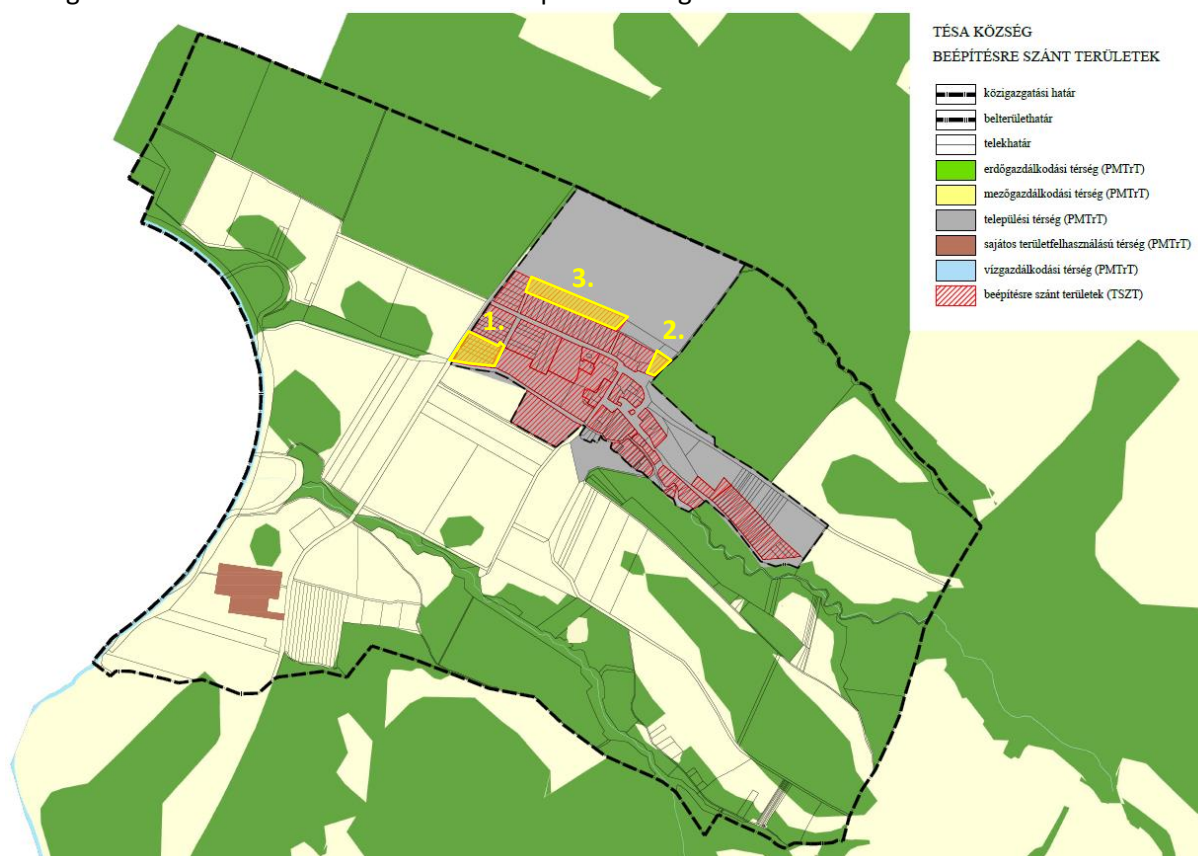
(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú 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 katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

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

Tésa területén 3 új beépítésre szánt terület kijelölés került meghatározásra. Mindhárom terület a település belterületén helyezkedik el, meglévő beépítésre szánt területekhez kapcsolódva, a PMTrT térségi területfelhasználási terve szerinti települési térségben.



ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						
SORSZÁM	TFH MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	HRSZ	PMTRT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TFH	TERVEZETT TFH	TERÜLET (M ²)
1.	13.	1/1, 2-5	települési térség	Mk	K-rek, K-rek/T	10787
2.	14.	145	települési térség	Mk	Vt	2738
3.	17.	177/1-3	települési térség	Ee	Lf/T	16349

A Trtv. 12. § (3) szerinti kötelező erdőterület kijelölés az 1. sorszámú terület esetében a területfelhasználás eseti módosításainak 4-5. sorszámú módosításaival valósul meg. A 2., 3. sorszámú

terület kapcsán a törvény zöldterület kijelölést ír elő, mely a területfelhasználás eseti módosításainak 20. sorszámú módosításával, Zkk területek kijelölésével valósul meg.

A kijelölt erdőterület és zöldterület méretének megfelelése:

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET SORSZÁMA	TERÜLET ÖSSZESEN (M2)	5%	KIJELÖLT ERDŐ/ZÖLDTERÜLETEK MÉRETE (M2)	MEGFELELÉS
1.	10787	539,35	27717	megfelel
2.	2738			
3.	16349			
összesen:	19087	954,35	1049	megfelel

1.2.3 A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

Tésa településfejlesztési koncepciója a 10/2020.(VII.16.) számú határozattal került elfogadásra.

A koncepcióban a település szlogenszerű jövőképe:

„TÉSA – AZ IPOLY MENTE ÜDÜLŐ- ÉS ÖKOFALUJA”

A mottó kifejezi a településen élők azon szándékát, hogy Tésát az Ipoly mente élhető üdülő- és ökofalujává tegye, mely a jövő generációk számára korszerű szolgáltatásokat nyújtó természetközeli települési környezetet biztosít. **A település jövőképében:**

- A környezeti terhelés minimalizálása mellett a település képes a modern társadalmi elvárásoknak megfelelni, a helyben élés feltételeit a kor színvonalán biztosítani.
- A közösség alapelvnek tekinti a települési környezet védelmét, és olyan mértékben használja az erőforrásokat, amely nem veszélyezteti a természet megújulását.
- A népességmegtartó-képesség továbbra is megmarad, a közösség tagjai – legyenek állandó lakosok, családosok vagy szezonálisan üdülőt használók– körében a helyi hagyományápolás, az épített és természeti környezet védelme, a közösségépítés mellett az új kreatív gazdasági ágak elterjesztése is megjelenik.
- Az önkormányzat és a civil szervezetek a fejlesztéseket összhangban, a közösség érdekei mentén ütemezik.
- A gazdaságban meghatározóvá válik az öko- szelíd- és szabadidős turizmus, melyhez kiépül a kiszolgáló infrastruktúra is.

TÁRSADALMI JÖVŐKÉP

- A település népessége nem csökken, de hosszú távon a beköltözések sem növelik meg jelentősen a község népességszámát.
- Az előregedés mérséklődik a fiatal családok beköltözésével.
- A társadalmi kohézió erősödik, a lakosok helyben vagy a térségben kedvező életkörülményeket találnak.

- A helyi közszolgáltatások színvonala és száma növekszik.

GAZDASÁGI JÖVŐKÉP

- Az öko-, szelíd- és szabadidős turizmus lehetőségei kibővülnek, a programkínálat növekszik, kiépülnek a szolgáltatást nyújtó létesítmények, infrastrukturális fejlesztések révén a település felértékelődik.
- A turizmus fellendülése egyéb kiszolgáló tevékenységeket is életre hív a településen.
- A turizmusfejlesztés a térség településeivel összhangban történik, az egymásra épülő tevékenységek figyelembe vételével.
- Öko- és biogazdálkodási tevékenységek elterjednek, melyek hosszútávon biztos piacra találnak a térségben.
- A település fejlesztése az önkormányzat érdekei és céljai alapján, átgondoltan és rendszerelvűen történik, a környező településekkel együttműködésben, a beruházóknak és az aktuális pályázati lehetőségek figyelembe vételével.

KÖRNYEZETI ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI JÖVŐKÉP

- Az épített környezet értékes elemeit az önkormányzat védelem alá helyezi, az épületállomány romlása megáll.
- Palóc építészeti múlt megőrzése a hagyományőrzők és az önkormányzat összefogásával megtörténik.
- A településképzés az utak és járdák szabályozásával, építésével egységesebbé válik.
- A Tésai-patak menti területek árvíz- és környezetvédelmi kezelés alá kerül.
- A település egészén megoldódik a szennyvízelvezetés.

Átfogó célok:

A1: A település népességmegtartó erejének javítása, identitás erősítése

Tésa az előregedés által legsúlyosabban érintett településcsoportba tartozik, a hazai törpefalvak jelentős részét az elnéptelenedés fenyegeti. A népességmegtartáson és főleg a fiatalok megtelepedésén a település jövője múlik. A közszolgáltatások hatékony megszervezése, javítása mellett szükséges a helyi lakosság és az önkormányzat együttműködése, a beköltözők integrálása, a különböző szándékok és érdekek ismerete. A civilekre és a helyben lakókra hárul a legnagyobb szerep, akik a közvetlen kapcsolatteremtésben és események, rendezvények szervezésében érdekeltek.

A településrendezési javaslatok összhangban vannak az A1 átfogó cél elképzeléseivel. Az új településszerkezeti tervben racionális területfelhasználási rendszer került megalkotásra. A lakóterületek tekintetében újra gondolásra kerültek a jelenlegi övezeti besorolások, a helyi igényeknek és használati módoknak megfelelően csak falusias lakóövezetek kerületek meghatározására. A lakóterületeken ütemezett fejlesztés került bevezetésre, mely lehetővé teszi, hogy a távlatban jelentkező igények esetén a helyi építési szabályzat módosítását kelljen csak végrehajtani.

A2: A turizmus, mint a település legfontosabb gazdasági ágának fejlesztése, ökofalu szerep erősítése

Tésán az elmúlt években a civil élet fellendülésével a turisztikai kínálat is megjelent. A Tésa Liget a falu közösségi életének egyik meghatározó tere lett, egyben a programok fő helyszíne is. A

szabadidős és rendezvényturizmus mellett megjelent egy hagyományörző társadalmi csoport is, akik kézbe vették a fellelhető hagyományos palóc épületállomány megmentését. A turisztikai fejlesztések fő csapása a falusi vagy kereskedelmi szálláshelyek megjelenését szorgalmazná.

A településrendezési javaslatok összhangban vannak az A2 átfogó cél elképzeléseivel. A településközponti övezetek meghatározása/újrágondolása a széleskörű hasznosítási lehetőségek irányába mutatnak, az új lakóterületek ütemezett kiépítésével pedig biztosíthatóak a fejlesztési szándékok.

A3: Az épített környezet fejlesztése – a településkép rendezése, a turisztikai infrastruktúra bővítése

Tésa épületállományát a 20. század első feléből megmaradt épületállománya az elmúlt másfél-két évtizedben rekreációs célból a településre költözők vásárolták meg. Az épületek többségénél a romlás megállt, felújításuk megtörtént. A településkép rendezése az önkormányzat és a helyi lakosság együttes összefogásával lehetséges. A turisztikai infrastruktúra elemei a szállás- és vendéglátóhelyek, rendezvényterek, tematikus parkok, útvonalak, egyéb infrastruktúra elemek, valamint kiszolgáló építmények az igények növekedésével, a vállalkozói réteg megjelenését követően lehetséges.

A településrendezési javaslatok összhangban vannak az A3 átfogó cél elképzeléseivel. A területfelhasználás rendszere biztosítja az itt élő lakosság számára a változatos szabadidő eltöltéshez szükséges területeket. A település területfelhasználásának felülvizsgálata és az övezeti rendszer átgondolása segíti egy jól működő település kialakulását, mely helyet biztosít a turizmusfejlesztési lehetőségeknek.

1.2.4 A területfelhasználási rendszer eseti területfelhasználás változásai

A területfelhasználás változások testületi döntés (településfejlesztési döntés) alapján kerültek meghatározásra részletes szakmai vizsgálat alapján.

- a táblázat csak a Településszerkezeti Tervet érintő változásokat tartalmazza,
- a táblázat csak az eseti módosításokat tartalmazza, az általános, illetve koncepcionális változások a leíró részben kerülnek bemutatásra.

A táblázat a „TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK” című a változással érintett területeket bemutató térképekkel együtt értelmezhető. A szabályozást érintő módosításokról, amelyek nem kerültek feltüntetésre a táblázatban és a térképen, a „Szabályozási koncepció” fejezetben található összefoglaló táblázat.

MÓDOSÍTÁS TÍPUSA:

ÚJ BSZT	új beépítésre szánt terület kijelölése
BNSZT	beépítésre nem szánt területbe való visszasorolás
BSZTV	beépítésre szánt terület területfelhasználás váltása
BNSZTV	beépítésre nem szánt terület területfelhasználás váltása

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER ESETI VÁLTOZÁSAI					
MÓDOSÍTÁS SZÁMA	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (HRSZ)	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERÜLET (M2)
1.	021/3	BNSZTV	Má	E	4987
2.	065	BNSZTV	Má	E	24109
3.	056/1, 056/5-7, 057/1, 057/17	BNSZTV	Má	E	23344
4.	057/35, 057/51	BNSZTV	Má	E	25815
5.	04	BNSZTV	Má	E	1902
6.	070/3-16	BNSZTV	Mk	Má	45584
7.	076/1, 076/3, 077/2	BNSZTV	V	Kb-vü, Má	32830
8.	075/1	BNSZTV	V	Kb-vü	9875
9.	132	BNSZTV	egyéb közlekedési célú terület	E	9402
10.	24, 26/9, 26/11	BSZTV	Lke	Vt	12301
11.	26/13-14, 27/1	BSZTV	Kre/T	Vt	9258
12.	1/2, 1/3	BSZTV	Kre/T	K-rek/T, K-rek	27987
13.	1/1, 2-5	ÚJ BSZT	Mk	K-rek, K-rek/T	10787
14.	145	ÚJ BSZT	Mk	Vt	2738
15.	146, 147, 148/1-3, 149	BSZTV	Vt/T, Lf	Vt	109513
17.	177/1-3	BNSZTV	Ee	E	230931
		ÚJ BSZT	Ee	Lf/T	
18.	62	BNSZTV	Ev	Kb-z	758
19.	019/7	BSZNTV	Má	Kb-tü/T	10307
20.	133/1	BSZNTV	KÖu	Zkk	1049

1.2.5 A területfelhasználás változás – véleményezési szakaszig meghatározott - javaslatai részletesen

Magyarázat a térképkivágatokhoz

Az **1. térképkivágat** Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény (Trtv.) részét képező Országos Területrendezési Terv (OTrT) területfelhasználási kategóriáit Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT) pontosítja, melyet Pest Megye Önkormányzata a 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével fogadott el. A térségi szerkezeti terv

vonatkozásában a PMTrT térségi szerkezeti terve képezi a vizsgálat részét. A térképkivágot a PMTrT területfelhasználási kategóriáinak (erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági-, vízgazdálkodási, sajátos és települési térség) vizsgált területre eső részét ábrázolja.

A **2. térképkivágot** részlet a jelenleg hatályos és felülvizsgálat alá helyezett településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) Pestterv által készített, papír alapból beszkennelt példányából. A TSZT-ből származó kivágot a területfelhasználási egységek területi lehatárolását és jelölését mutatja be.

Az **3. térképkivágot** a Google Earth alkalmazásból származó légifotó kivágotát tartalmazza, a földhivatali alaptérképre helyezve, a vizsgált területről.

A **4. térképkivágot** részlet a jelenleg hatályos és felülvizsgálat alá helyezett hatályos szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) Pestterv által készített, papír alapból beszkennelt példányából. A SZT-ből származó kivágot az övezeti egységek területi lehatárolását és jelölését mutatja be.

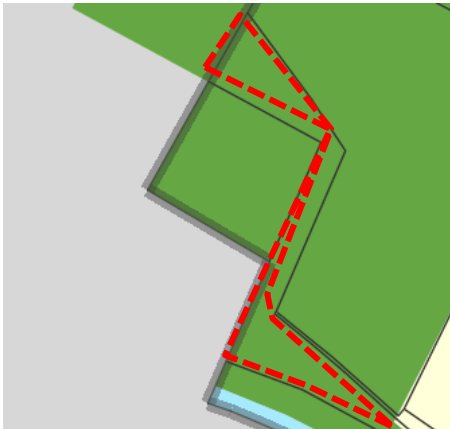
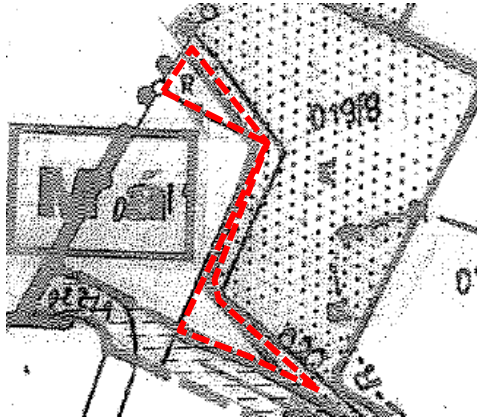

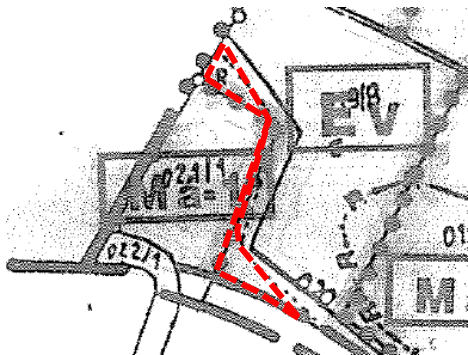
A felhasznált adatok forrása

A Megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat és a jóváhagyandó munkarészek, az Étv. és a Tr. – ben foglalt követelmények szerinti állami alapadatok felhasználásával (alaptérkép: telekhatár, helyrajzi szám, művelési ág, minőségi osztály). A Duna-Ipoly Nemzeti park adatai alapján jelöltük a táj- és természetvédelemi érintettséget. A régészeti és műemléki érintettség Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási Hivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának adatszolgáltatásából származik. Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott (a továbbiakban: OENY) erdők területét a Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztálya (HMKH-EJH-AKF-EO) nyújtott információt. A gyümölcsstermőhelyi kataszteri területekről a NÉBIH szolgáltatott adatot.

1.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület a település nyugati hatáiban helyezkedik el, jelenleg beerdősült terület. Az OTRT és a PMTrT szerint erdőgazdálkodási térség besorolású, az OENY szerint gazdasági erdő rendeltetésű, a hatályos TSZT-n Má területfelhasználásban van. Az alaptérkép szerint a 019/8 hrsz-ú telek „Legelő” művelési ágban van, ezen belül L2-es minőségi osztályú.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Erdőgazdálkodási térség	Erdőgazdálkodási térség	Má	Má-1
 <p>PMTrT kivágat</p>		 <p>Hatályos TSZT kivágat</p>	
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
021/3	4987	term. személyek	E4, L2
 <p>Alaptérkép légifotóval</p>		 <p>Hatályos SZT kivágat</p>	
Egyéb jogszabályból következő védettség/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - Natura 2000 természetmegőrzési terület - ökológiai hálózat – ökológiai folyosójának övezete (3.1.) - erdők övezete (3.3.) - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) 		<ul style="list-style-type: none"> - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Javasolt a terület erdőterület területfelhasználásba sorolása a területrendezési terveknek való megfelelés, és a kialakult területhasználat okán.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az erdő területfelhasználásba történő átsorolást az OENY szerinti (gazdasági) erdőrendeltetés, a térségi terveknek (OTrT, PMTrT) való megfeleltetés és a terület beerdősültsége indokolja.

Közművek

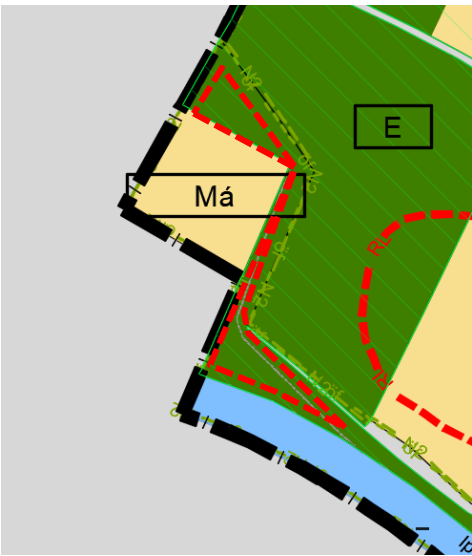
A terület átsorolása vízi- és energia közművet nem érint.

A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem releváns.


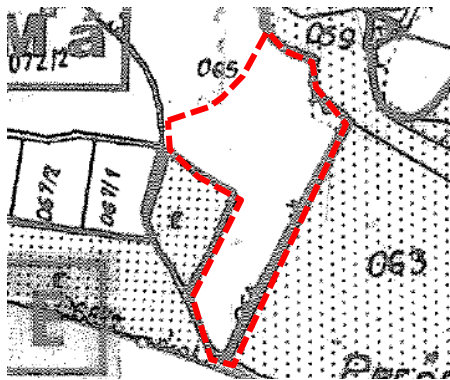

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Má	E
	
TSZT javaslat kivágata	

2.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület az OTrT és a PMTrT szerint mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség, az OENY szerint gazdasági erdő rendeltetésű. Az alaptérkép szerint a 065-ös telek „Erdő” művelési ágban van, ezen belül E4-es minőségi osztályú. A légifotó szerint a területet erdő borítja.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Erdőgazdálkodási térség, Mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség, Mezőgazdasági térség	Má	Má-1
 <p style="text-align: center;">PMTrT kivágat</p>		 <p style="text-align: center;">Hatályos TSZT kivágat</p>	
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
065	24109	term. személyek	E4
 <p style="text-align: center;">Alaptérkép légifotóval</p>		 <p style="text-align: center;">Hatályos SZT kivágat</p>	
Egyéb jogszabályból következő védelem/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - ökológiai hálózat – ökológiai folyosójának övezete (3.1.) - erdők övezete (3.3.) 		<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Javasolt a terület erdőterület területfelhasználásba sorolása a területrendezési követelményeknek való megfelelés, és a terület kialakult területhasználata okán.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az erdő területfelhasználásba történő átsorolást az OENY szerinti (gazdasági) erdő rendeltetés, a térségi terveknek (OTrT, PMTrT) való megfeleltetés és a terület beerdősültsége indokolja.

Közművek

A terület átsorolása vízi- és energia közművet nem érint.

A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem releváns.

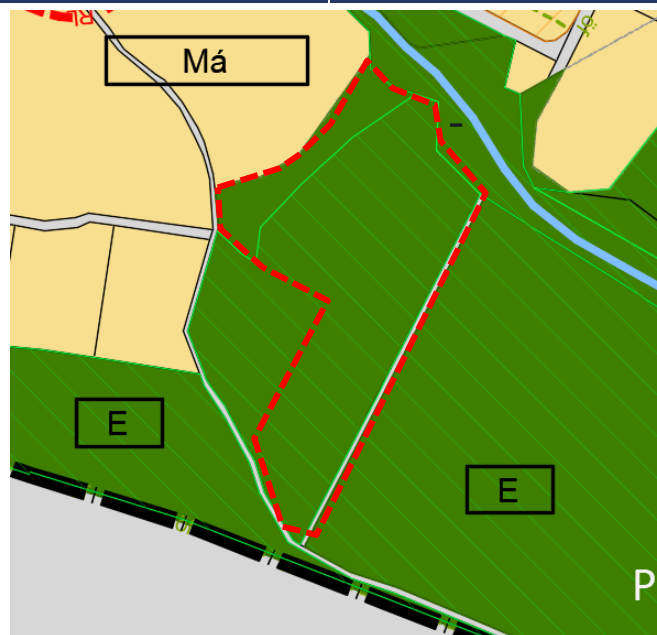
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Má

JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

E


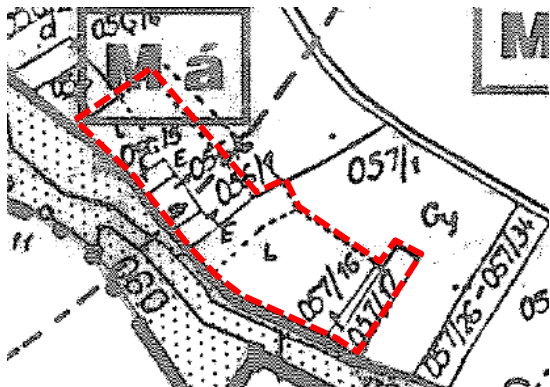

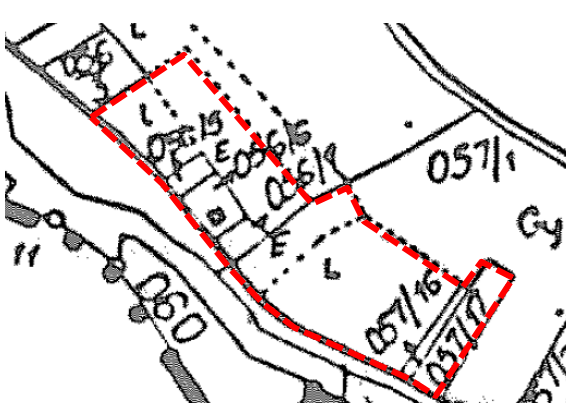


TSZT javaslat kivágata

3.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület az OTrT és a PMTrT szerint mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség, a hatályos TSZT-n „Má” területfelhasználásban van. A terület az OENY szerint gazdasági erdő rendeltetésű és a légifotó szerint nagy részét erdő borítja.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Erdőgazdálkodási térség, Mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség, Mezőgazdasági térség	Má	Má-1
			
PMTrT kivágat	Hatályos TSZT kivágat		
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
056/1, 056/5-7, 057/1, 057/17	23344	term. személyek	L2, E4, F4, Gy2
			
Alaptérkép légifotóval	Hatályos SZT kivágat		
Egyéb jogszabályból következő védelem/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - ökológiai hálózat – ökológiai folyosójának övezete (3.1.) - erdők övezete (3.3.) 		<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Javasolt a terület erdőterület területfelhasználásba sorolása a területrendezési követelményeknek való megfelelés, és a terület kialakult területhasználata okán.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az „Erdő” területfelhasználásba történő átsorolást az OENY szerinti (gazdasági) erdő rendeltetés, illetve a térségi terveknek (OTrT, PMTrT) való megfeleltetés és a terület beerdősültsége indokolja.

Közművek

A terület átsorolása vízi- és energia közművet nem érint.

A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem releváns.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Má

JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

E


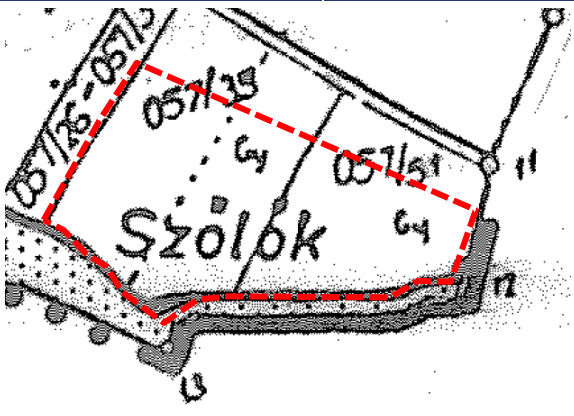

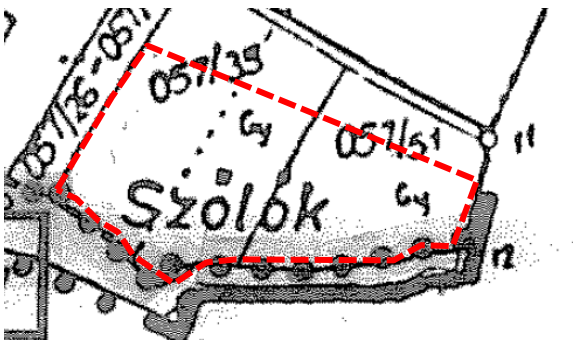


TSZT javaslat kivágata

4.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület az OTrT és a PMTrT szerint mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség, a hatályos TSZT-n „Má” területfelhasználásban van. A terület az OENY szerint védelmi erdő, a légifotó szerint nagy részét erdő borítja.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Erdőgazdálkodási térség, Mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség, Mezőgazdasági térség	Má	Má-1
 <p style="text-align: center;">PMTrT kivágat</p>		 <p style="text-align: center;">Hatályos TSZT kivágat</p>	
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
057/35, 057/51	25815	term. személyek	E4
 <p style="text-align: center;">Alaptérkép légifotóval</p>		 <p style="text-align: center;">Hatályos SZT kivágat</p>	
Egyéb jogszabályból következő védelem/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - ökológiai hálózat – ökológiai folyosójának övezete (3.1.) - erdők övezete (3.3.) 		<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Javasolt a terület erdőterület területfelhasználásba sorolása a területrendezési követelményeknek való megfelelés, és a terület kialakult területhasználata okán.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az „Erdő” területfelhasználásba történő átsorolást az adatszolgáltatás szerinti (védelmi) erdő rendeltetés, illetve a térségi terveknek (OTrT, PMTrT) való megfeleltetés és a terület beerdősültsége indokolja.

Közművek

A terület átsorolása vízi- és energia közművet nem érint.

A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem releváns.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Má	E

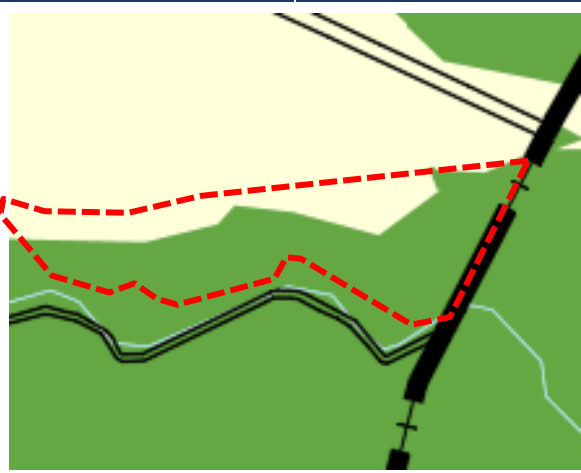
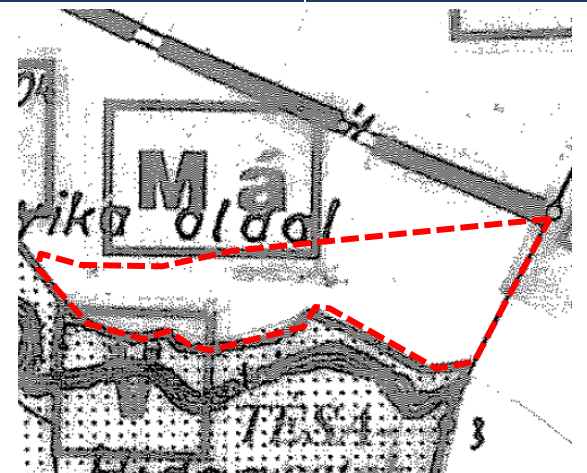

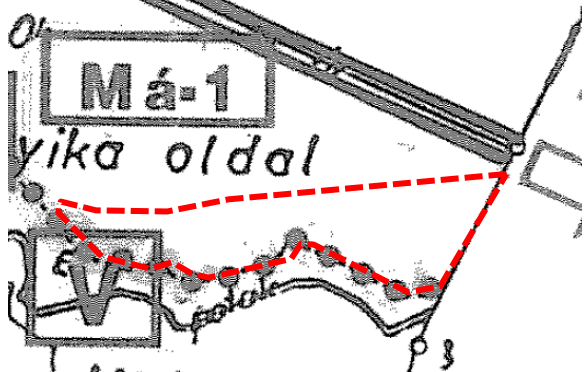


TSZT javaslat kivágata

5.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület az OTrT és a PMTrT szerint mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség, a hatályos TSZT-n „Má” területfelhasználásban van. Az OENY szerint védelmi erdő rendeltetésű a terület és a légifotó szerint a területen beerdősülés figyelhető meg.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Erdőgazdálkodási térség, Mezőgazdasági térség	Erdőgazdálkodási térség, Mezőgazdasági térség	Má	Má-1
			
PMTrT kivágat		Hatályos TSZT kivágat	
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
04	1902	term. személyek	Sz5
			
Alaptérkép légifotóval		Hatályos SZT kivágat	
Egyéb jogszabályból következő védelem/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - ökológiai hálózat – ökológiai folyosójának övezete (3.1.) - erdők övezete (3.3.) 		<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Javasolt a terület erdőterület területfelhasználásba sorolása a magasabb szintű terveknek való megfelelés, a terület jelenlegi állapota okán is.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az „Erdő” területfelhasználásba történő átsorolást az adatszolgáltatás szerinti (védelmi) erdő rendeltetés, illetve a térségi terveknek (OTrT, PMTrT) való megfeleltetés és a terület beerdősültsége indokolja.

Közművek

A terület átsorolása vízi- és energia közművet nem érint.

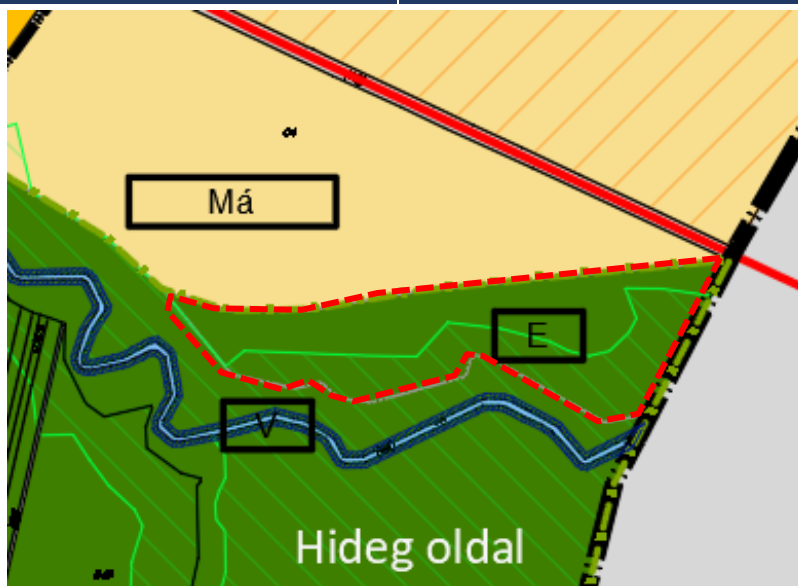
A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem releváns.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Má	E

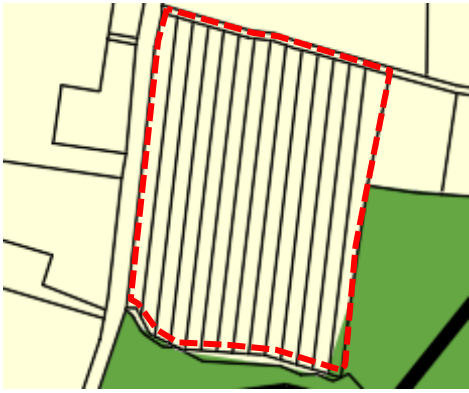
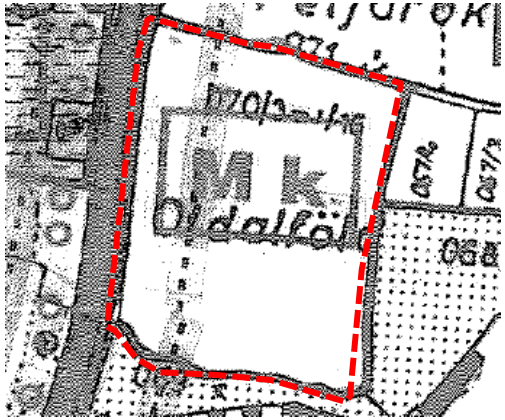

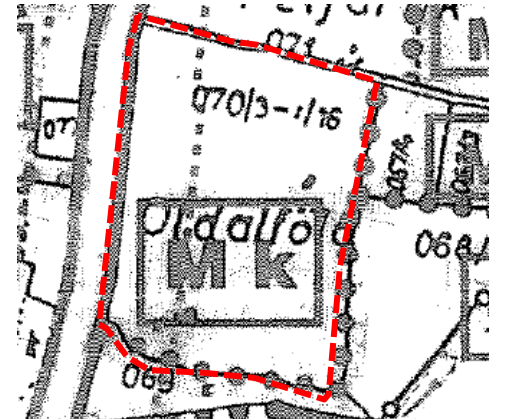


TSZT javaslat kivágata

6.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület az OTrT szerint mezőgazdasági térség, a TSZT-n „Mk” területfelhasználásban van. A szalagtelkes terület nem gyümölcskataszteri terület. A 070/3-070/16 hrsz-ú telkek „Szántó” művelési ágban vannak, a terület használata szerint egybefüggő nagytáblás szántó illetve legelőterület.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Mezőgazdasági térség	Mezőgazdasági térség	Mk	Mk
 <p>PMTTrT kivágat</p>	 <p>Hatályos TSZT kivágat</p>		
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
070/3-16	45584	term. személyek	Sz5
 <p>Alaptérkép légifotóval</p>	 <p>Hatályos SZT kivágat</p>		
Egyéb jogszabályból következő védettség/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - ökológiai hálózat – ökológiai folyosójának övezete (3.1.) - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) 		<ul style="list-style-type: none"> - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

A terület használata egybefüggő nagytáblás szántó illetve legelőterület. A telekstruktúra mellett a kertés mezőgazdasági terület jellemzőivel nem rendelkezik. Javasolt a terület kertés mezőgazdasági terület területfelhasználásának a módosítása, általános mezőgazdasági területfelhasználás (Má) és övezet meghatározása.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az „Má” területfelhasználásba történő átsorolást a térségi terveknek (OTrT, PMTrT) való megfeleltetés és a terület jelenlegi használata indokolja.

Közművek

A terület átsorolása vízi- és energia közművet nem érint.

A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem releváns.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Mk

JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Má

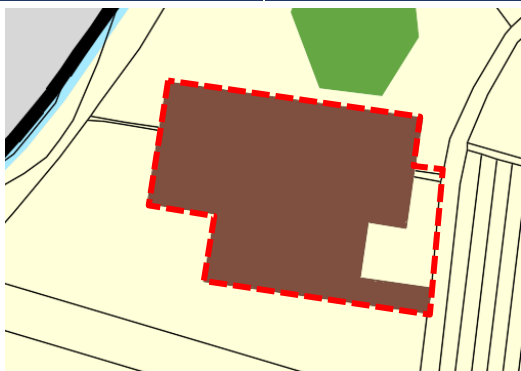
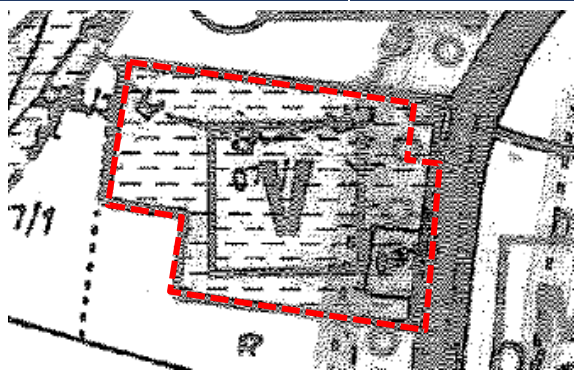

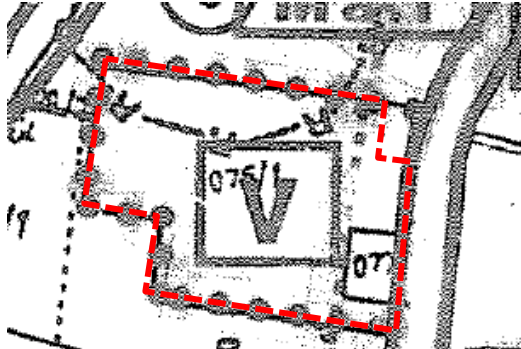


TSZT javaslat kivágata

7.

VIZSGÁLAT

A vízműterület 076/1 hrsz-ú telke a PMTrT szerint sajátos területfelhasználási térségben, a hatályos TSZT-n „V” területfelhasználásban van. A 077/2 és 076/3 telkek az OTRT és PMTrT szerint mezőgazdasági térségben vannak, de a hatályos TSZT szerint szintén „V” területfelhasználásba tartoznak.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Mezőgazdasági térség	Mezőgazdasági térség, Sajátos tfh-ú térség	V	V
 <p>PMTrT kivágat</p>		 <p>Hatályos TSZT kivágat</p>	
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
076/1, 076/3, 077/2	32830	állami	kivett - vízmű, L2
 <p>Alaptérkép légifotóval</p>		 <p>Hatályos SZT kivágat</p>	
Egyéb jogszabályból következő védettség/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - régészeti lelőhely - ökológiai hálózat – ökológiai folyosójának övezete (3.1.) - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) 		<ul style="list-style-type: none"> - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

A PMTRT szerinti sajátos területfelhasználási térség nem teszi lehetővé a vízgazdálkodási területfelhasználást, a terület rendeltetése az OTÉK vízgazdálkodási területekre vonatkozó megállapításaival nem egyeztethető össze, a telek kivett telek, ezért javasolt a területet (hrsz.: 076/1) különleges beépítésre nem szánt vízgazdálkodási üzemi (Kb-vü) területfelhasználásba sorolni. A 077/2 és 076/3 hrsz-ú telkek esetében az „Má” területfelhasználásba történő átsorolásukat a térségi terveknek (OTrT, PMTrT) való megfeleltetés, a művelési ág (legelő) és a terület jelenlegi használata indokolják.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT módosítás közvetlen környezeti igénybevétellel nem jár, és közvetett módon sincs káros hatással a tájra, településre, klímára, ökológiai rendszerre, és az érintett emberek egészségi, társadalmi, gazdasági helyzetére.

Közművek

A területen vízkivételi mű üzemel, mely a rajzon szereplő hidrogeológiai védőimmal rendelkezik.

A terület középvezetű elektromos ellátottságú és a szénhidrogén hálózatot nem érinti.

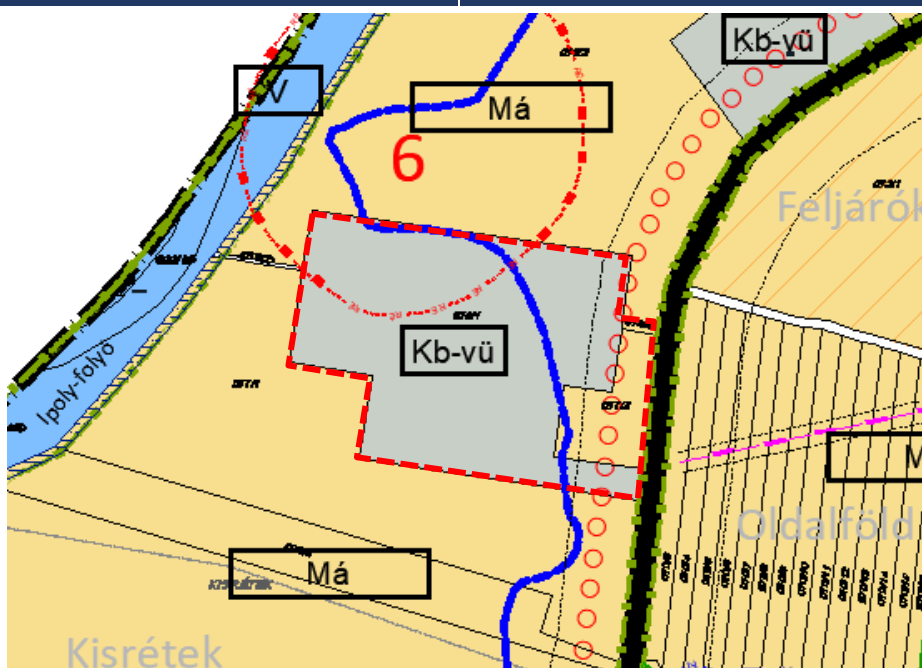
A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem releváns.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
V	Kb-vü Má



TSZT javaslat kivágata

8.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület vízműterület, az OTrT és a PMTrT szerint mezőgazdasági térség, a TSZT-n „V”, területfelhasználásban van. A terület meglévő beépítési százaléka nem éri el a 10%-ot.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Mezőgazdasági térség	Mezőgazdasági térség	V	V
Hrsz	Méret m²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
075/1	9875	állami	vízmű
Egyéb jogszabályból következő védelem/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - régészeti lelőhely - ökológiai hálózat – ökológiai folyosójának övezete (3.1.) - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) 		<ul style="list-style-type: none"> - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

A telek Különleges beépítésre nem szánt vízgazdálkodási üzemi terület (Kb-vü) területfelhasználásba sorolása a település vízműterületeinek azonos településrendezési kezelése miatt indokolt. A kivett beépített vízműterület beépítési adottságai nem egyeztethetők össze a V területfelhasználással.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A TSZT módosítás közvetlen környezeti igénybevétellel nem jár, és közvetett módon sincs káros hatással a tájra, településre, klímára, ökológiai rendszerre, és az érintett emberek egészségi, társadalmi, gazdasági helyzetére.

Közművek

A területen vízkezelő mű üzemel.

A terület középfeszültségű elektromos ellátottságú és a szénhidrogén hálózatot nem érinti.

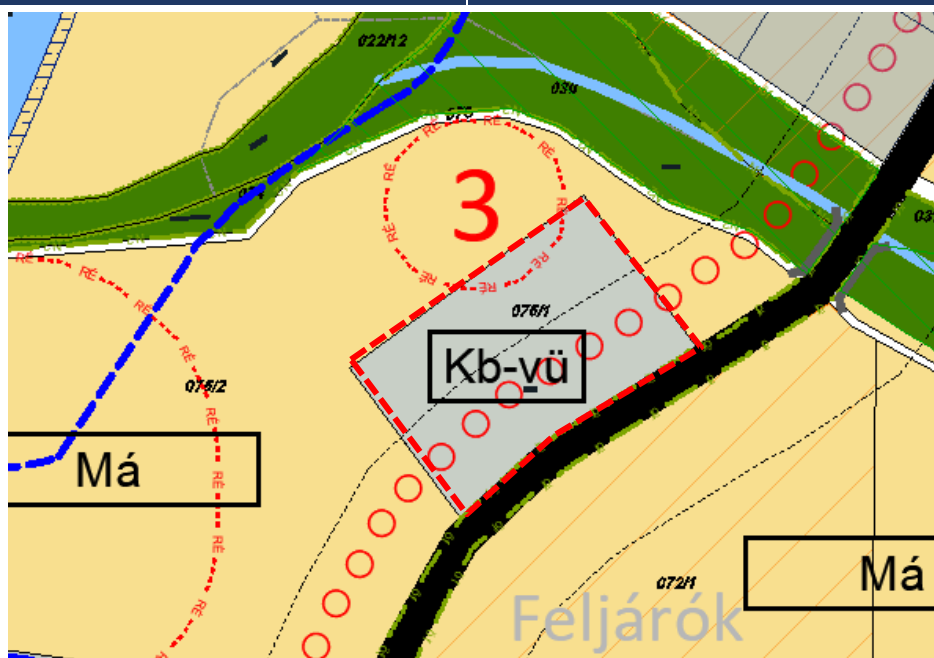
A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem releváns.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
V	Kb-vü

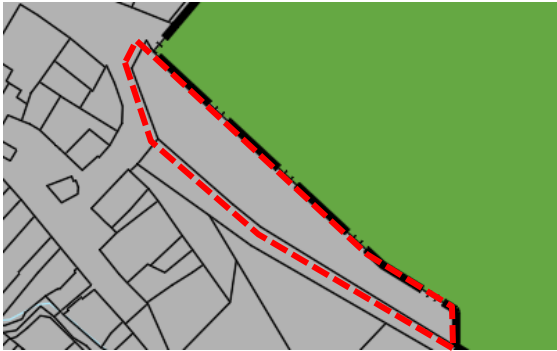
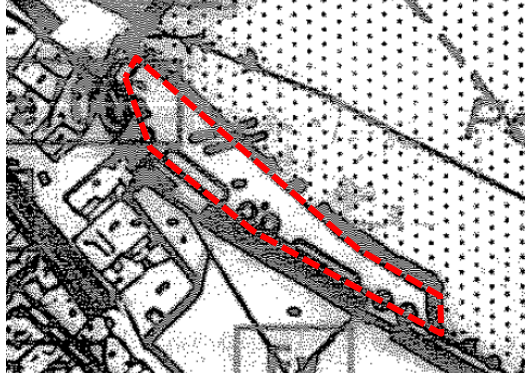
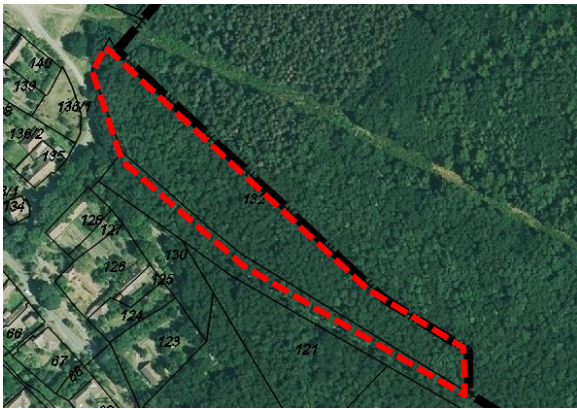
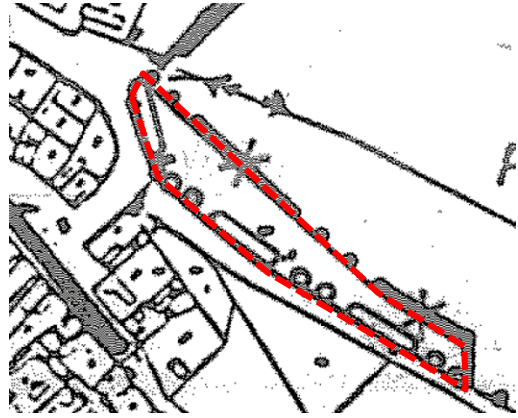


TSZT javaslat kivágata

9.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület az OTrT és a PMTrT szerint települési térség, a hatályos TSZT-n egyértelműen nem meghatározható, E vagy Köu területfelhasználásban van, az OENY szerint gazdasági erdő rendeltetésű. Az alaptérkép szerint a 132 hrsz-ú telek kivett - beépítetlen terület, melyet a légifotó szerint erdő borít. A terület belterület.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Települési térség	Települési térség	nem egyértelműen meghatározható	
 <p style="text-align: center;">PMTrT kivágat</p>		 <p style="text-align: center;">Hatályos TSZT kivágat</p>	
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
132	9402	önkormányzati	kivett – beépítetlen terület
 <p style="text-align: center;">Alaptérkép légifotóval</p>		 <p style="text-align: center;">Hatályos SZT kivágat</p>	
Egyéb jogszabályból következő védelem/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) 		<ul style="list-style-type: none"> - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Javasolt a terület erdőterület területfelhasználásba sorolása a területrendezési követelményeknek való megfelelés, és a kialakult használat okán.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az erdő területfelhasználásba történő átsorolást az adatszolgáltatás szerinti (gazdasági) erdő rendeltetés, a térségi terveknek (OTrT, PMTrT) való megfeleltetés és a terület erdőszültsége indokolja.

Közművek

A terület átsorolása vízi- és energia közművet nem érint.

A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem releváns.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS

(nem egyértelműen meghatározható) E vagy
KÖu

JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

E



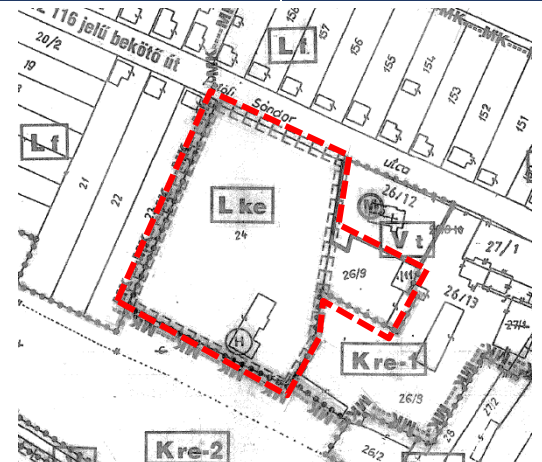


TSZT javaslat kivágata

10.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület a település központjában, a Foglár-Kastély területét és a templom mögötti telkeket foglalja magába. A vizsgált terület az OTrT és a PMTrT szerint települési térség, a hatályos TSZT szerint kertvárosias lakóterület területfelhasználásban van. A terület szerkezeti szempontból szervesen a Vt területfelhasználású területhez kapcsolódik. A telkeken a kastély épületén kívül gazdasági épületek találhatóak. A terület rövid távú hasznosítására konkrét fejlesztési cél nem került meghatározásra.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Települési térség	Települési térség	Lke/0,6	Lke
			
PMTrT kivágat	Hatályos TSZT kivágat		
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
24, 26/9, 26/11	12301	term. személyek, állami	kivett
			
Alaptérkép légifotóval	Hatályos SZT kivágat		
Egyéb jogszabályból következő védettség/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) 		<ul style="list-style-type: none"> - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) - műemléki környezet 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Önkormányzati szándék a terület településközponti vegyes területként és építési övezetként történő meghatározása, a lehető legszélesebb rendeltetési kör meghatározása érdekében, egy többfunkciós településközpont megvalósítására.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A változtatással a beépítési paraméterekben nem tervezett változás, a Vt területfelhasználás és építési övezet meghatározása a rendeltetési kör tekintetében jelent módosulást. A javasolt módosításnak nincs hatása a környezeti elemekre, illetve azok rendszereire, mint például a településképre, illetve közvetetten az ott élő emberek területhasználatának feltételeire. A terület az örökségvédelmi szempontból értékes római katolikus templom műemléki környezete.

Közművek

A módosítási javaslat vízi- és energia közművet nem érint. A terület víz- és gázellátása megoldott. A területet középvezetű elektromos vezeték látja el. A szennyvízcsatornázást a település egészében meg kell oldani.

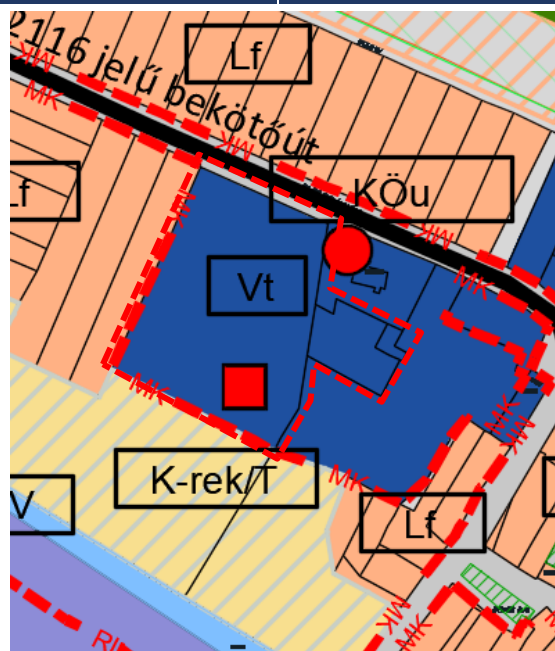
A tervezési területet érinti az Invitel alépítményben elhelyezett helyi hírközlési hálózata, a tervezett módosítás problémát nem okoz.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem releváns. Az érintett terület megközelítése a Petőfi S. utcából (12116j. út) változatlanul biztosítható.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Lke/0,6	Vt




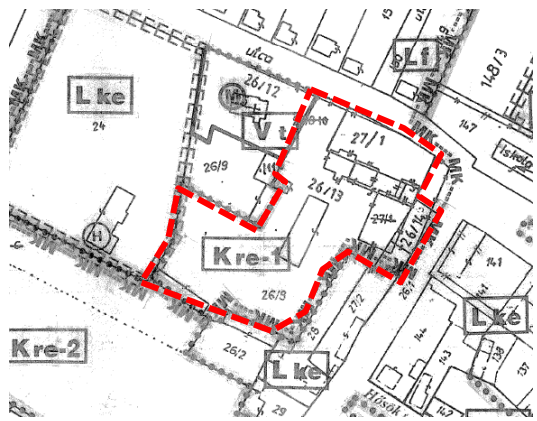


TSZT javaslat kivágata

11.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület a település központjában, a templom melletti telkeket foglalja magába. A vizsgált terület az OTrT és a PMTrT szerint települési térségben, a hatályos TSZT szerint a terület tervezett különleges rekreációs terület területfelhasználásban van. A 26/13 hrsz-ú telken két épület helyezkedik el (egy gazdasági és egy rendezetlen funkciójú), az alaptérképen jelölt rendezetlen funkciójú épületet, a telek délnyugati sarkában már elbontásra került. A terület beépítési százaléka közel 10%. A 26/14 hrsz-ú telken két gazdasági épület helyezkedik el, a terület beépítési százaléka 65%. A 27/1 hrsz-ú telken egy gazdasági épület helyezkedik el, a terület beépítési százaléka 7%. A vizsgált terület távlati hasznosítási terve nem ismert.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Települési térség	Települési térség	tervezett Kre/0,5	Kre-1
 <p style="text-align: center;">PMTrT kivágat</p>		 <p style="text-align: center;">Hatályos TSZT kivágat</p>	
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
26/13-14, 27/1	9258	term. személyek	kivett
 <p style="text-align: center;">Alaptérkép légifotóval</p>		 <p style="text-align: center;">Hatályos SZT kivágat</p>	
Egyéb jogszabályból következő védelem/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) 		<ul style="list-style-type: none"> - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) - műemléki környezet 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Önkormányzati szándék a terület településközponti vegyes területként és építési övezetként történő meghatározása, a lehető legszélesebb rendeltetési kör meghatározása érdekében, egy többfunkciós településközpont megvalósítására.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A változtatással a beépítés megengedett mértéke növekszik, melynek lehet hatása a környezeti elemekre, azok rendszereire, illetve a településszerkezetre és településképre. A terület az örökségvédelmi szempontból értékes római katolikus templom műemléki környezete, ezért az esetleges településközpont-fejlesztés tervezése során a műemlék városképi érvényesülésének biztosítását szem előtt kell tartani.

Közművek

A módosítási javaslat vízi- és energia közművet nem érint. A terület víz- és gázellátása megoldott. A területet középvezetű elektromos vezeték látja el. A szennyvízcsatornázást a település egészében meg kell oldani.

A tervezési területet érinti az Invitel léghébeles távközlési hálózata, a tervezett módosítás problémát nem okoz.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem jelent változást. Az érintett telkek változatlanul megközelíthetők a Petőfi S. utca, illetve a Hősök tere felől. A szomszédságban lévő elzárt telkek (26/9,11hrsz) megközelítését magánúttal javasolt biztosítani. A 26/15hrsz sehonnán sehová nem vezető közút viszont szükségtelen, megszüntethető.

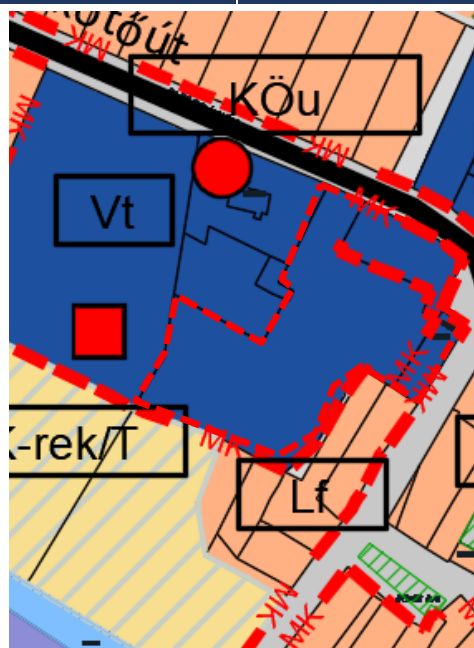
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Kre/T

JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Vt


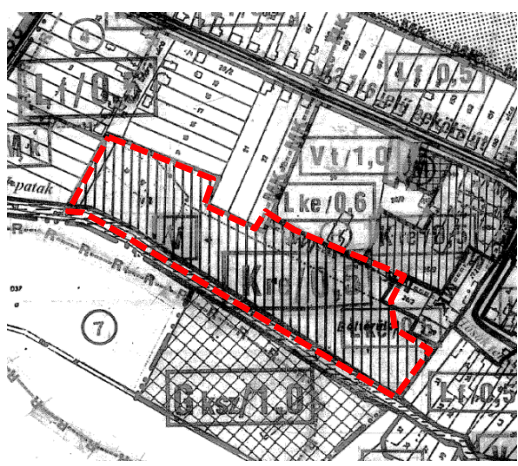

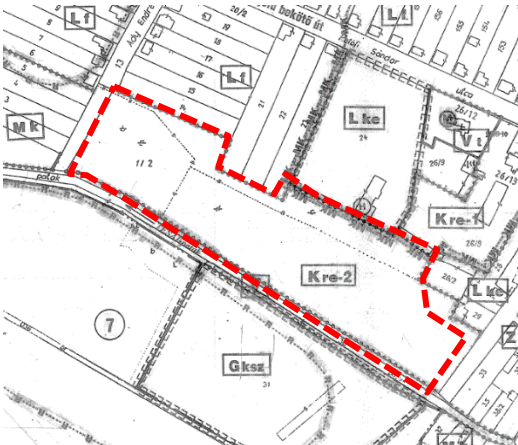


TSZT javaslat kivágata

12.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület a Tésai-patak menti, Foglár-Kastély mögötti területet foglalja magába. A vizsgált terület az OTrT és a PMTrT szerint települési térségben, a hatályos TSZT szerint tervezett különleges rekreációs terület területfelhasználásban van. Az 1/2 és 1/3 hrsz-ú telkek jelenleg szántó művelési ágban lévő, beépítetlen területek. Az 1/3 hrsz-ú telek mezőgazdasági művelés alatt áll, az 1/2 hrsz-ú telken művelés nyomai nem láthatóak, a terület nagyrészt fásult. A vizsgált terület pontos fejlesztési terve nem ismert.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Települési térség	Települési térség	tervezett Kre/0,5	Kre-2
 <p style="text-align: center;">OTrT kivágat</p>	 <p style="text-align: center;">Hatályos TSZT kivágat</p>		
Hrsz	Méret m²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
1/2, 1/3	27987	term. személyek	Sz4
 <p style="text-align: center;">Alaptérkép légifotóval</p>	 <p style="text-align: center;">Hatályos SZT kivágat</p>		
Egyéb jogszabályból következő védettség/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) 		<ul style="list-style-type: none"> - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Az önkormányzati szándéknak megfelelően az 1/2 hrsz-ú telken javasolt a meglévő szántó művelési ágnak és hasznosításnak megfelelően a távlati különleges rekreációs területfelhasználás mellett az Má-f övezetbe sorolás. Az 1/3 hrsz-ú területen a különleges rekreációs területfelhasználás és övezet megtartása is javasolt, a beépítési százalék 10%-ra történő emelésével.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A település központjában, a Tésai-patak mellett elterülő különleges rekreációs terület kijelölése, lehetőséget nyújt sport és pihenő funkciók elhelyezésére, mely a helyi lakosok mindennapi életét színesítheti, illetve a községbe látogató kirándulók, üdülők számára jelenthet kellemes időtöltésre alkalmas szabad teret. A terület alkalmas többek között felnőtt- és gyermekjátszóter és sporttér, szabadtéri tanterem és színház, ismeretterjesztő tanösvény létesítésére, képzőművészeti alkotások kiállítászerű elhelyezésére és az ezekhez kapcsolódó építmények telepítésére. Mivel a rekreációs funkciót az új TSZT nem változtatja meg, a TSZT módosítás környezeti igénybevétellel nem jár, és közvetett módon sincs hatással a környezeti elemekre és azok rendszereire. Az ütemezett terület-felhasználásnak köszönhetően az 1/2 hrsz-ú telken a mezőgazdasági rendeltetés is fennmaradhat a rekreációs terület megvalósulásáig. A patak menti fekvés a patak zöldfelületi feltárását és vízparti növényzet telepítését teszi lehetővé tájépítészeti eszközökkel, mellyel az ökológiai folyosó folytonossága is biztosítható.

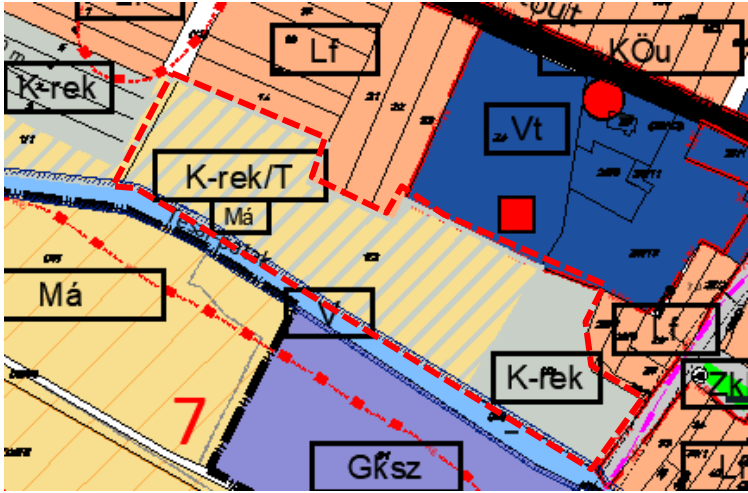
Közművek

A módosítási javaslat vízi- és energia közművet nem érint. Kiszolgáltatású elektromos ellátása megoldott a területnek. Ívóvíz és földgázellátása a közeli utcákból megoldható. A vízhálózat fejlesztése az önkormányzat tulajdonosi jogkörébe tartozik. A földgázellátás a szolgáltató felé intézett igény jelzésével a TIGÁZ Zrt. építi ki a fogyasztói bekötéseket. A szennyvízcsatornázást a település egészében meg kell oldani.

A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem releváns. A telkek megközelíthetősége nem változik, az 1/2 hrsz területen a szabályozási tervlap közlekedési célra fenntartott területet jelöl az Ady E. utca esetleges meghosszabbíthatósága érdekében.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA	
HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Kre/T	K-rek/T K-rek
 <p>TSZT javaslat kivágata</p>	

13.

VIZSGÁLAT

A vizsgált beépítetlen terület a belterület DNY-i részén, az 12114 jelű bekötőút mellett helyezkedik el. A hatályos TSZT-n kertes mezőgazdasági terület területfelhasználásban van, az 1/1 hrsz-ú telek szántó művelési ágú, a többi telek kivett, beépítetlen terület. Az érintett telkek nem részei a gyümölcskataszteri területnek.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Települési térség	Települési térség	Mk	Mk
<p>PMTrT kivágat</p>	<p>Hatályos TSZT kivágat</p>		
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
1/1, 2, 3, 4, 5	10787	term. személyek	kivett, Sz4
<p>Alaptérkép légifotóval</p>	<p>Hatályos SZT kivágat</p>		
Egyéb jogszabályból következő védelem/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) 		<ul style="list-style-type: none"> - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) - régészeti lelőhely 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Mivel kivett területen a mezőgazdasági területfelhasználás fenntartása nem előremutató és kérelem is érkezett a terület területfelhasználásának módosítására, javasolt a 2-5 hrsz-ú telkek esetében a K-rek területfelhasználásba sorolás, a szántó művelési ágú 1/1 hrsz-ú területen pedig K-rek/T ütemezett területfelhasználás váltás (Má-f övezettel). Az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez tartozó kötelező erdőpótlás az 4-5. számú módosításban bemutatott területeken valósul meg.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A változtatással a beépítés megengedett mértéke növekszik, melynek lehet hatása a környezeti elemekre, illetve azok rendszereire. Az esetleges negatív hatások erdőpótlással, illetve a területen a zöldfelületi intenzitás növelésével ellensúlyozhatóak. Az új beépítésre szánt terület közvetlenül kapcsolódik a Tésai-patak mentére tervezett különleges rekreációs területsávhoz, így településszerkezeti szempontból a változtatás kedvező lehet. A terület felértékelődése az ott élő emberek életminőségében is pozitív változást okozhat. A távlatilag kialakuló zöldbeágyazott rekreációs terület a Tésai-patak mentén húzódó erdőterületek közti összeköttetést biztosíthatná és így a települési zöldfelületi rendszer folytonosságát nem szakítaná meg.

Közművek

A módosítási javaslat vízi- és energiaközművet nem érint. A terület víz- és gázellátása a közeli utcákból megoldható. A vízhálózat fejlesztése az önkormányzat tulajdonosi jogkörébe tartozik. A földgázellátás a szolgáltató felé intézett igény jelzésével a TIGÁZ Zrt. építi ki a fogyasztói bekötéseket. A szennyvízcsatornázást a település egészében meg kell oldani.

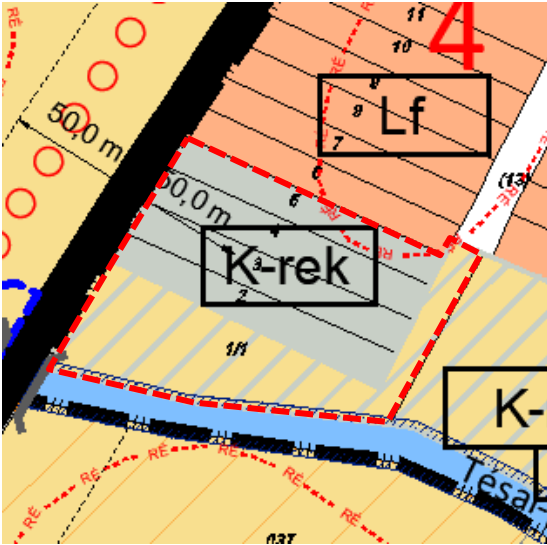
Kisfeszültségű elektromos hálózat van a terület megközelítését szolgáló közterületen, melyről a villamosenergia ellátás megoldható.

A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

Közlekedési szempontból a módosítás nem jelent lényegi változást. A területet érinti a 12114j. út melletti korlátozás, a telkek közvetlen megközelítése pedig lehet, hogy csak az 1/2 hrsz területen jelölt közlekedési célra fenntartott területen keresztül lesz lehetséges.


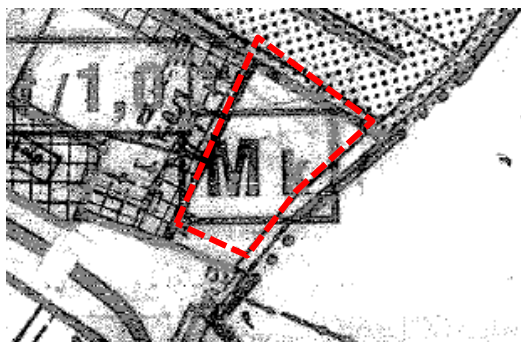

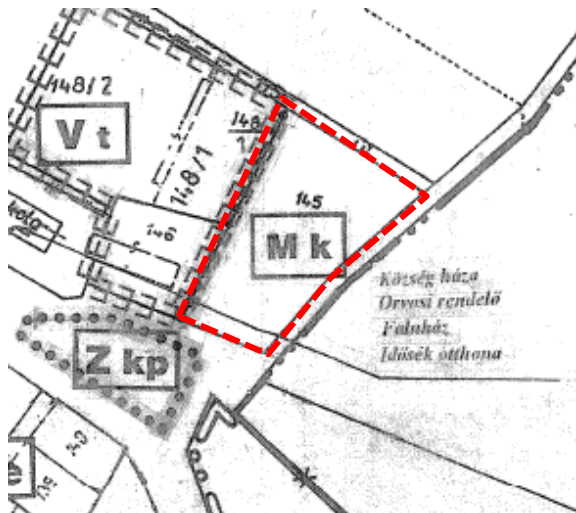


ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE	
HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Mk	K-rek K-rek/T
 <p>TSZT javaslat kivágata</p>	

14.

VIZSGÁLAT

A vizsgált beépítetlen terület a központ mellett, a belterület ÉK-i részén helyezkedik el. A hatályos TSZT-n kertes mezőgazdasági terület területfelhasználásban van. Az érintett telek nem gyümölcskataszteri terület, jelenleg használaton kívül álló, kivett, beépítetlen terület.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Települési térség	Települési térség	Mk	Mk
			
Hrsz	Méret m²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
145	2738	term. személyek	kivett
			
Egyéb jogszabályból következő védetség/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) 		<ul style="list-style-type: none"> - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Mivel kivett területen a mezőgazdasági területfelhasználás fenntartása nem előremutató, javasolt Vt területfelhasználás és övezet meghatározása a szomszédos területhez illeszkedve. Ez a területfelhasználás a Tésa-Park jövőbeli fejlesztését is biztosítja. Az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez tartozó kötelező zöldterület pótlás a 20. számú módosításban bemutatott területeken valósul meg.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A változtatással a beépítés megengedett mértéke növekszik, melynek lehet hatása a környezeti elemekre, illetve azok rendszereire, mint például a településképre, illetve közvetetten az ott élő emberek életminőségére, területhasználatának feltételeire, mely esetleges negatív hatás erdőpótlással, a területen a zöldfelületi intenzitás növelésével ellensúlyozható. A Tésa-park a település közparkjaként és közösségi szabadtereként funkcionál, ennek bővítése a település egészére nézve kedvező hatást gyakorolhat.

Közművek

A módosítási javaslat vízi- és energiaközművet nem érint. A terület víz- és gázellátása közterületről megoldható. A vízhálózat fejlesztése az önkormányzat tulajdonosi jogkörébe tartozik. A földgázellátás a szolgáltató felé intézett igény jelzésével a TIGÁZ Zrt. építi ki a fogyasztói bekötéseket. A szennyvízcsatornázást a település egészében meg kell oldani.

Kisfeszültségű elektromos hálózat van a terület megközelítését szolgáló közterületen, melyről a villamosenergia ellátás megoldható.

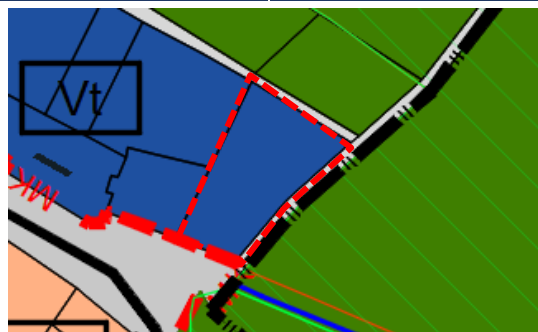
A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint, az ellátás igény esetén biztosítható.

Közlekedés

A módosítással érintett telek közlekedése nem változik, a megközelítés a Petőfi S. u.-Kossuth L.u. felől biztosított. A telek északi részén lévő terület közútkapcsolatát is elvileg megadják a 150- 175-176hrs utak. Ezen utak nagyrészt viszont gyalogút szélességűek, ezért a 148/1,2,3hrs telkeknek a déli területtől független megközelítéséhez a szélesítésükre van szükség, ami érinti a 146hrs telek északi és keleti oldalát is.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Mk	Vt



TSZT javaslat kivágata

15.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület a központban, a Tésa parkot és környékét foglalja magába, ahol játszótér, fedett beülő, közösségi funkciók és beépítetlen területek is megtalálhatóak. A terület a hatályos településszerkezeti terven „tervezett településközponti vegyes terület” területfelhasználásban van.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Települési térség	Települési térség	tervezett Vt/1,0, Lf/0,5	Vt, Lf
<p>PMTTrT kivágat</p>	<p>Hatályos TSZT kivágat</p>		
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
146, 147, 148/1-3, 149	10951	önkormányzati, term. személyek, egyéb jogi személyek	kivett
<p>Alaptérkép légifotóval</p>	<p>Hatályos SZT kivágat</p>		
Egyéb jogszabályból következő védelem/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) 		<ul style="list-style-type: none"> - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Az elhelyezkedést, használatot és a tulajdonosi szempontokat is figyelembe véve javasolt a Vt területfelhasználás és építési övezet megtartása, a 149 hrsz-ú telekkel történő bővítése.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A terület rendezése, településközponti funkciókkal való megtöltése a zöldfelületek megtartása mellett település egészére nézve kedvező hatást gyakorolhat. A beépítési intenzitás növekedéséből adódó esetleges negatív hatás a területen a zöldfelületi intenzitás növelésével ellensúlyozható.

Közművek

A módosítási javaslat vízi- és energiaközművet nem érint. A terület víz- és gázellátása közterületről megoldható. Kisfeszültségű elektromos hálózat van a terület megközelítését szolgáló közterületen, melyről a villamosenergia ellátás megoldható.

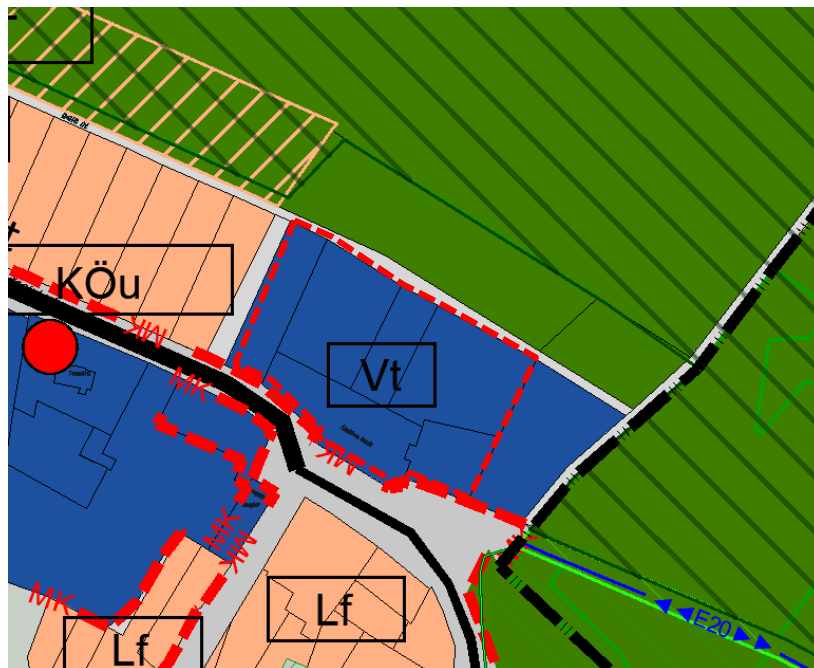
A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

A módosítással érintett terület déli részének a közlekedése nem változik, a megközelítés a Petőfi S. u.-Kossuth L. u. felől biztosított. A terület északi részén lévő telkek közútkapcsolatát is elvileg megadják a 150-175-176hrszt utak. Ezen utak nagyrészt viszont gyalogút szélességűek, ezért a 148/1,2,3hrszt telkeknek a déli területtől független megközelítéséhez a szélesítésükre van szükség.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Vt/T, Lf	Vt




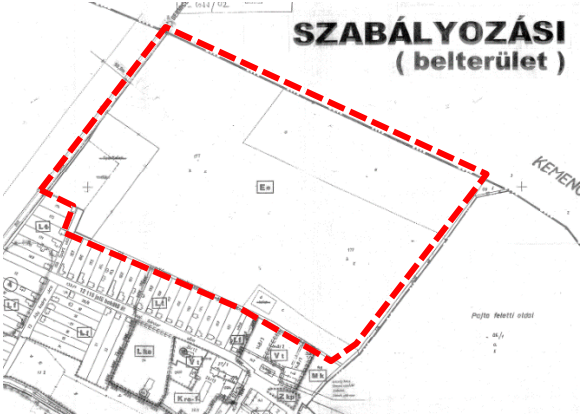


TSZT javaslat kivágata

17.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület a település É-i részén, a belterületen elhelyezkedő, kivett beépítetlen terület. Az OENY szerint a terület gazdasági erdő rendeltetésű és a valóságban is nagyrészt beerdősült. A hatályos településszerkezeti terven „tervezett egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület” területfelhasználásba sorolt terület.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Települési térség	Települési térség	tervezett Ee	Ee
		Hatályos TSZT kivágat	
Hrsz	Méret m²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
177/1-3	230931	term. személyek	E1, Sz4, kivett
		Hatályos SZT kivágat	
Egyéb jogszabályból következő védettség/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - erdők övezete (3.3.) - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) 		<ul style="list-style-type: none"> - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

Mivel az Ee területfelhasználás helyett az OTÉK már a közjóléti erdőt (Ek) alkalmazza, területfelhasználás váltás szükséges. A terület távlati fenntartható hasznosítása érdekében javasolt a kapcsolódó lakóterületek mellet egy sávban ütemezett területfelhasználással falusias lakóterület területfelhasználás kijelölése (Lf/T). Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez tartozó kötelező zöldterület pótlás a 20. számú módosításban bemutatott területeken valósul meg.

Táj-, természet- és környezetvédelem

Az erdőterületből falusias lakóterületbe történő átsorolás közvetlenül az erdő megszüntetésével, közvetlen környezeti igénybevétellel jár, és közvetett módon is hatással lehet a környezeti elemek rendszereire (tájra, településre, klímára, ökológiai rendszerre, biodiverzitásra), érintett emberek egészségi, társadalmi, gazdasági helyzetére.

Közművek

A módosítási javaslat vízi- és energiaközművet nem érint. A terület víz- és gázellátása, valamint villamos energia ellátása a közeli utcákból megoldható.

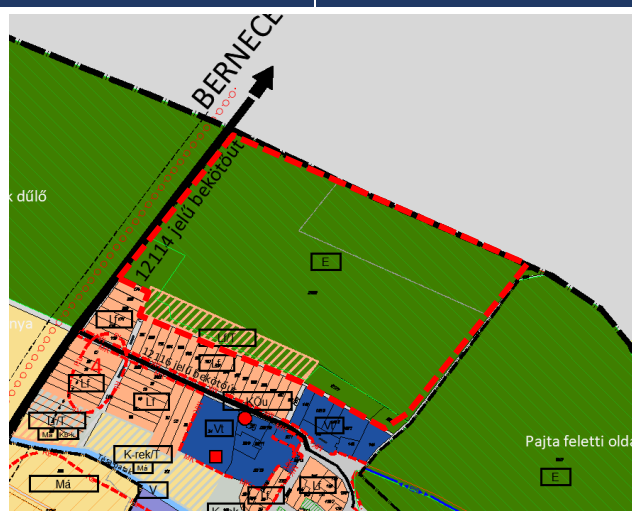
A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint. Elektronikus hírközlési szolgáltatások vezetékes hálózatfejlesztéssel biztosíthatóak.

Közlekedés

A módosítás közlekedési szempontból nem jelent változást. A távlati lakóterületi fejlesztéshez a megközelítést biztosító 175hrs szűkút szélesítésére lesz szükség.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA ÉS ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Ee/T	E Lf/T



TSZT javaslat kivágata

18.

VIZSGÁLAT

A belterület D-i részén elhelyezkedő, beépítetlen, zöldfelülettel borított, magántulajdonban lévő, nem erdő terület jelenleg Ev területfelhasználásban van. A kivett terület domborzati adottsága (mély fekvésű) csekély mértékben teszi lehetővé építmények elhelyezését.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Települési térség	Települési térség	Ev	Ev
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
62	758	önkormányzati	kivett
Egyéb jogszabályból következő védelem/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - ökológiai hálózat – ökológiai folyosójának övezete (3.1.); - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) 		<ul style="list-style-type: none"> - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

A kivett terület hasznosításának elősegítése érdekében javasolt az Ev területfelhasználás különleges beépítésre nem szánt zöldterület (Kb-z) területfelhasználásra és övezetre történő módosítása.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A módosítás zöldfelületi szempontból nem jelent változást.

Közművek

A terület átsorolása vízi- és energia közművet nem érint.

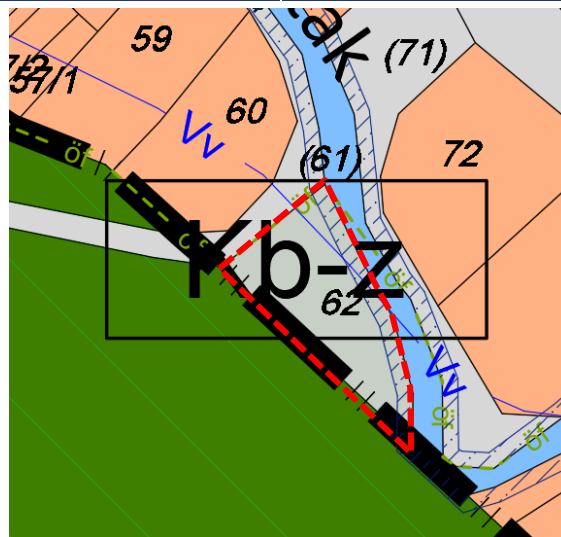
A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint.

Közlekedés

A módosítás közlekedési szempontból nem jelent változást.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Ev	Kb-z



TSZT javaslat kivágata

19.

VIZSGÁLAT

A vizsgált terület a település nyugati felén, az Ipolyhoz közel, a (018) hrsz-ú önkormányzati út mellett helyezkedik el. Az OTrT és a PMTrT szerint mezőgazdasági térség besorolású, a hatályos TSZT-n Má területfelhasználásban van. Az alaptérkép szerint szántó művelési ágban van, ezen belül Sz6-os minőségi osztályú.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Mezőgazdasági térség	Mezőgazdasági térség	Má	Má-1
<p>PMTrT kivágat</p>		<p>Hatályos TSZT kivágat</p>	
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
019/7	10307	term. személyek	Sz6
<p>Alaptérkép légifotóval</p>		<p>Hatályos SZT kivágat</p>	
Egyéb jogszabályból következő védetség/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) 		<ul style="list-style-type: none"> - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

A változtatással érintett telek a település szennyvíztisztítója számára kijelölt távlatban hasznosítható terület. A telek Ipolyhoz közeli-, a folyóhoz képest magasabb fekvése indokolja a kijelölést. Az eredetileg mezőgazdasági területfelhasználásban lévő területet a későbbi fejlesztések érdekében javasolt Kb-tü/T területfelhasználásba sorolni. Amíg a beruházás nem valósul meg a szabályozási terven Má övezet fenntartása javasolt.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A kétszintű területfelhasználás a mezőgazdasági terület rövidtávú fennmaradását szolgálja, a leendő szennyvíztisztító megépüléséig. A szennyvíztisztító megvalósítása korszerű, környezetbarát módszerekkel javasolt, az Ipoly folyó melletti természetközeli területek és a vízminőségvédelmi szempontok figyelembevételével.

Közművek

A vízi- és energiaközmű ellátást meg kell oldani a közterületi út alatt vezetve a Petőfi Sándor utcától, ill. az országos közúttól.

A tervezett módosítás elektronikus hírközlési hálózatot nem érint. Az ellátás biztosítható.

Közlekedés

A módosításnak nincs közlekedési vonzata, a telek közúton keresztül megközelíthető.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA


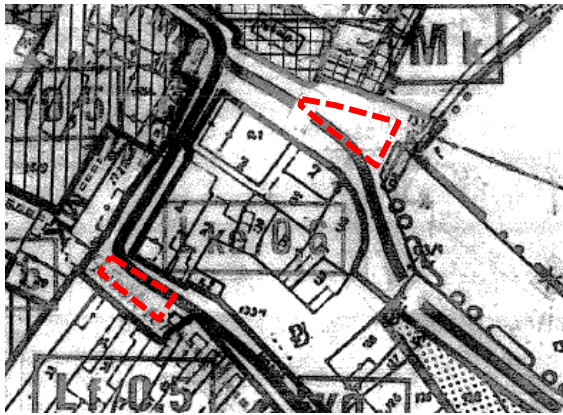

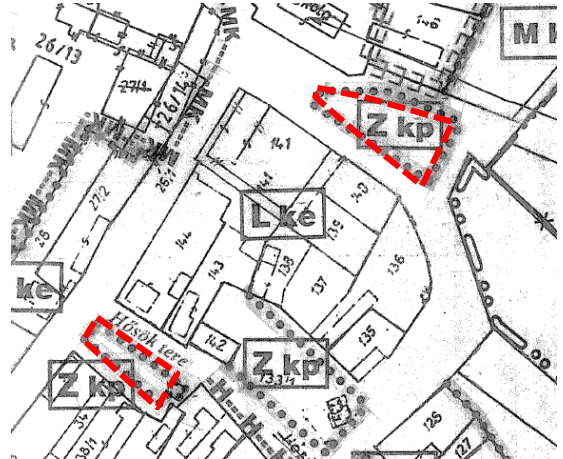
HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Má	Kb-tü/T

TSZT javaslat kivágata

20.

VIZSGÁLAT

A vizsgált területek a belterület központjában, a Hősök terén és a Kossuth Lajos utcán helyezkednek el. A területek az OTrT és a PMTrT szerint is települési térség besorolásúak, a hatályos TSZT-n KÖu területfelhasználásban, a szabályozási terv Zkp övezetben vannak. Az alaptérkép szerint kivett közterületek, amik a valóságban is zöldfelületként funkcionálnak.

Országos Szerkezeti Terv	Pest Megyei Területrendezési Terv	Hatályos TSZT szerinti területfelhasználás	Hatályos HÉSZ szerinti övezet
Települési térség	Települési térség	KÖu	Zkp
 <p>PMTrT kivágat</p>		 <p>Hatályos TSZT kivágat</p>	
Hrsz	Méret m ²	Tulajdon	Művelési ág és minőségi osztály
133/1	1049	Önkormányzati	Kivett - közterület
 <p>Alaptérkép légifotóval</p>		 <p>Hatályos SZT kivágat</p>	
Egyéb jogszabályból következő védettség/ korlátozás, mely a területet érinti			
<ul style="list-style-type: none"> - tájképvédelmi terület övezete (3.4.) - vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.) 		<ul style="list-style-type: none"> - turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.3.) 	

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Településrendezés

A hatályos szabályozási terven jelölt, de a településszerkezeti terven nem jelölt közparkok területe 1 hektárnál kisebb, így Zkp övezetbe nem sorolható. A területek közterületi zöldfelületek, így átsorolásuk, a jogszabályoknak megfelelően „közkert” (Zkk) területfelhasználásba javasolt.

Táj-, természet- és környezetvédelem

A valós zöldfelületek TSZT szintű kijelölése azok hosszútávú fennmaradását szolgálja. A közcélú zöldfelületek reprezentációs kialakítása a településkép szempontjából is előnyös lehet, a közkerti funkciók elhelyezése (pihenő-, játszókert) a helyben élők életminőségét javíthatja.

Közművek

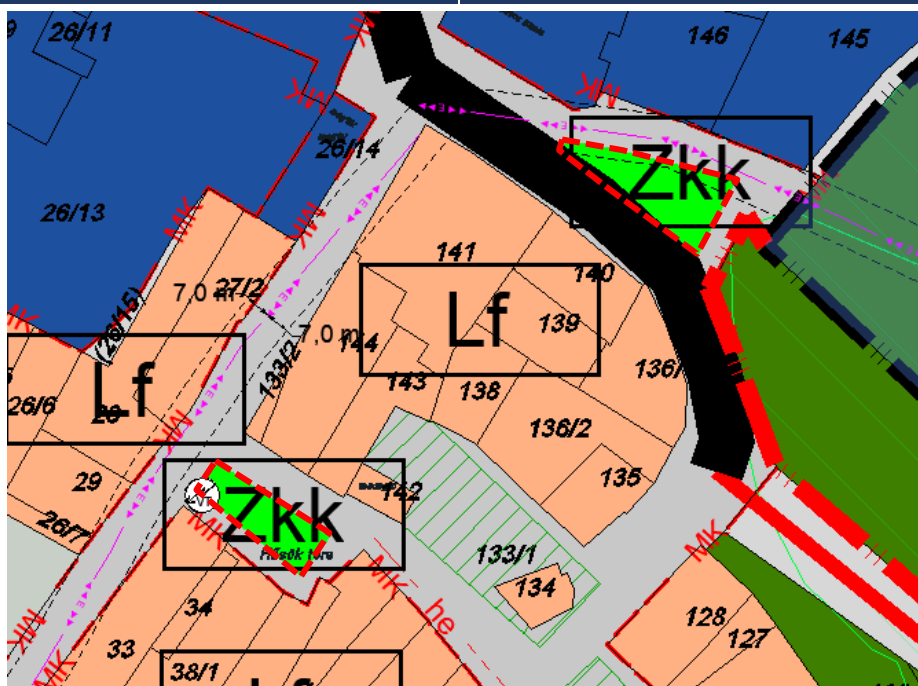
A vízi- és energiaközmű ellátás, valamint az elektronikus hírközlési hálózat szempontjából a módosítás nem jelent változást.

Közlekedés

A módosítás közlekedési szempontból nem jelent változást.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTÁSA

HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
KÖu	Zkk



TSZT javaslat kivágata

1.2.6 Területi mérleg

TÉSA KÖZSÉG 29/2004. (XII. 16.) SZÁMÚ HATÁROZATÁVAL MEGÁLLAPÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK TERÜLETI MÉRLEGE				
TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA		TERÜLETE		TERÜLETARÁNY
		m ²	ha	%
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
Falusias lakóterület	Lf	76608,2547	7,66	1,75
Kertvárosias lakóterület	Lke	74455,4238	7,45	1,70
Településközponti vegyes terület	Vt	2219,3047	0,22	0,05
Tervezett településközponti vegyes terület	Vt-T	9446,5245	0,94	0,22
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	21441,9930	2,14	0,49
Különleges beépítésre szánt terület				
Tervezett rekreációs terület	Kre-T	37244,7867	3,72	0,85
Temető terület	Kte	4369,2596	0,44	0,10
ÖSSZESEN		225785,5470	22,58	5,16
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
Erdőterület	E	1497367,4930	149,74	34,20
Védelmi erdőterület	Ev	33681,0634	3,37	0,77
Tervezett egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület	Ee-T	231562,9042	23,16	5,29
Általános mezőgazdasági terület	Má	1997773,4310	199,78	45,63
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	96513,4102	9,65	2,20
Közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési terület és egyéb (KÖu területfelhasználásba nem sorolt) közlekedési célú területek	(KÖu)	150333,6514	15,03	3,43
Tervezett közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési terület	(KÖu-T)	13770,8649	1,38	0,31
Patak medre, árok, csatorna vízgazdálkodási terület	V	131036,0530	13,10	2,99
ÖSSZESEN		4152038,8713	415,20	94,84
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETE		4377824,4183	437,78	100,00
TELJES TERÜLET		4377824,4183	437,78	100,00
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG ÉS A TELJES TERÜLET KÜLÖNBÖZETE		0,0000	0,00	0,00

TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEG

TÉSA KÖZSÉG TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEGE				
TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA		TERÜLETE		TERÜLETARÁNY
		m ²	ha	%
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
Falusias lakóterület	Lf	137255,0395	13,72	3,14
Távlati falusias lakóterület	Lf/T	16348,5990	1,63	0,37
Településközpont terület	Vt	37473,5393	3,75	0,86
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	21441,9930	2,14	0,49
Különleges beépítésre szánt terület				
Rekreációs terület	K-rek	13974,7327	1,40	0,32
Távlati rekreációs terület	K-rek/T	24799,2341	2,48	0,57
Temető terület	K-te	4369,2596	0,44	0,10
ÖSSZESEN		255662,3972	25,57	5,84
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
Zöldterület - Közkert	Zkk	1048,9302	0,1	0,02
Erdőterület	E	1850165,6600	185,02	42,26
Általános mezőgazdasági terület	Má	1941905,9766	194,19	44,36
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	36491,1382	3,65	0,83
Közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési terület és egyéb (KÖu területfelhasználásba nem sorolt) közlekedési célú területek	(KÖu)	154291,4935	15,43	3,53
Patak medre, árok, csatorna vízgazdálkodási terület	V	88331,1426	8,83	2,02
Különleges beépítésre nem szánt terület				
Vízgazdálkodási üzemi terület	Kb-vü	38862,3522	3,89	0,86
Távlati településüzemeltetési terület	Kb-tü/T	10306,9267	1,03	0,24
Zöldterület	Kb-z	758,4011	0,08	0,02
ÖSSZESEN		4122162,0211	412,22	94,16
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETE		4377824,4183	437,78	100,00
TELJES TERÜLET		4377824,4183	437,78	100,00
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG ÉS A TELJES TERÜLET KÜLÖNBÖZETE		0,0000	0,00	0,00

2 SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1 TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A Településszerkezeti Terv a táj szerkezetét és a tájhasználatot is hosszútávon meghatározza, ezért fontos, hogy a Tésa vonzerejét adó értékek megőrződjenek, illetve úgy alakuljon a település a jövőben, hogy a hagyományos tájhasználat és a harmonikus tájszerkezet ne sérüljön. Tésa esetében a legnagyobb értéket a természeti környezet jelenti, mely mára a nemzetközi és nemzeti természetvédelemnek köszönhetően fokozott védelemben részesül. Az Ipoly és holtágai menti galériaerdők és a vízfolyást kísérő vízparti vegetáció már csak kisebb foltokként jelzik az eredetileg kanyargós, nádasokkal, mocsárrétekkel, mocsárerdőkkel kísért ártéri területet. A Börzsöny erdőségeinek közelsége szintén Tésa vonzerejét növelő természeti értékek között tartható számon. Ezek jelentik Tésa számára az alapot, melyre a település jövőbeni fejlődése támaszkodhat, ezek megőrzése elsődleges feladat.

Tésa kellemes lakó- és kedvelt hétvégi üdülőhely, melyet nagy zöldfelületi borítottságának köszönhet. Ehhez a kedvező adottsághoz a települést körülvevő értékes erdőségek mellett a természetes rétek legelők, illetve a megművelt szántók, gyümölcsösök is hozzájárulnak. Tésa hagyományos jellegzetes tájhasználati elemei ezek a művelési ágak, melyek megtartása és környezetet kímélő módon való fejlesztése szintén a település hosszú távú eltartóképességét növelik. Az értékes művelési ágú területek védelmével a gabona-, gyümölcs- és szőlőtermesztéshez kapcsolódó kiegészítő tevékenységek is ösztönözhetők, melyek a település fejlődését, gazdagodását támogatják, illetve óvják a környezeti elemeket (talaj, víz, éghajlat) és a biológiai sokféleséget. Ilyen párhuzamos tájhasználatok a térségben, az extenzív rétgazdálkodás és az ehhez kapcsolódó legeltető állattartás, a szántó- és gyümölcsös területekhez kapcsolódó helyi termények, termékek feldolgozása és értékesítése, illetve a falusi turizmus. Az Ipoly vízpartjának infrastrukturális fejlesztése kulturált kikötőhely, kemping és horgászhely létesítése a vízhez kötődő turizmus számára jelenthet vonzerőt, a környező turista útvonalakhoz való csatlakozás, a bakancsos- és kerékpáros turizmus fellendítését segítheti elő.

2.1.2 Természetvédelmi javaslatok

A természet közeli állapotban fennmaradt területekről, az országos szintű ökológiai rendszerekről, tájképi egységek és egyedi tájértékek védelméről a nemzetközi-, nemzeti és helyi táj- és természetvédelem gondoskodik.

A Településszerkezeti Terv információs elemként tünteti fel a különböző természetvédelmi lehatárolásokat: az „Ipoly völgy” elnevezésű Natura 2000 természet megőrzési területet és az Ipoly és holtágainak árterületét lefedő Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határát. A területek lehatárolásai a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságtól kapott digitális adatszolgáltatás alapján kerültek térképi ábrázolásra a TSZT-n. A Tésa területén országosan nyilvántartott I. és II. osztályú gyümölcs termőhelyi kataszteri területek a NÉBIH-től kapott adatszolgáltatás alapján, mint tájékoztató elemek szintén feltüntetésre kerültek. Tésa Község 5/2018. (IX.25) önkormányzati rendelet 1. melléklete kijelöli a helyi védelemben részesülő természeti területeket: a Tésai-patak völgyét (013/3, 025 hrsz) és a Régi-Ipoly holtágait (022/12 hrsz). A területhasználatra vonatkozó korlátozások a TSZT-ben és a HÉSZ-ban is érvényesítésre kerültek.

2.1.3 Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tájvédelem és tájképvédelem és természetvédelem szorosan összefügg egymással. Tésa értékes természeti adottságai indokolták, hogy az egész település területét lefedi az országos Tájképvédelmi terület övezete. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a tájképvédelmi területen fekvő település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz készítésekor meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Tésa jellemző jellegzetes tájszerkezetét a Megalapozó vizsgálat 12.2 fejezete elemzi ki. A Szerkezeti Terv ezen a hagyományosan kialakult tájhasználaton és tájszerkezeten nem változtat, annak elemeit egyenként és összességében is megőrzi.

A településen jelentősebb területhasználatot érintő változások nem tervezettek. A területfelhasználási javaslatok a kül- és belterületi területhasználatok közötti egyensúly megteremtését célozzák, a természeti értékek és a környezeti elemek hosszú távú megóvásának szem előtt tartása mellett, kielégítve a település működtetési- és fejlesztési igényeit, biztosítva a kedvező lakó- és üdülőkörnyezetet. A területhasználat felülvizsgálata során a korábbi övezeti paraméterek nagyrészt megmaradnak, így a telkek beépítési mértéke nem növekszik, az egyes területfelhasználási kategóriák és egyben a tájhasználati egységek tájképi jellege összességében nem sérül.

2.1.4 Biológiai aktivitásérték számítása

TERÜLET- FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			TERÜLET- FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
	TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET				BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET			
LAKÓTERÜLET				LAKÓTERÜLET			
Lke/0,6 kertvárosias lakóterület	7,45	2,7	20,11	-			
Lf/0,5 falusias lakóterület	7,66	2,4	18,38	Lf falusias lakóterület	13,73	2,4	32,95
-				Lf/T távlati falusias lakóterület	1,63	2,4	3,91
VEGYES TERÜLET				VEGYES TERÜLET			
Vt/1,0 településközponti vegyes terület	0,22	0,5	0,11	Vt településközpont terület	3,75	0,5	1,88
Vt/1,0 tervezett településközponti vegyes terület	0,94	0,5	0,47	-			



GAZDASÁGI TERÜLET				GAZDASÁGI TERÜLET			
Gksz/1,0 kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	2,14	0,4	0,86	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2,14	0,4	0,86
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET				KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET			
				K-rek különleges rekreációs terület	1,40	3	4,20
Kre/0,5 tervezett különleges rekreációs terület	3,72	3	11,16	K-rek/T távlati különleges rekreációs terület	2,48	3	7,44
Kte/0,5 különleges temető terület	0,44	3	1,32	K-te különleges temető terület	0,44	3	1,32
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:				BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:			
ZÖLDTERÜLET				ZÖLDTERÜLET			
				Zkk közkert	0,1	6	0,6
ERDŐTERÜLET				ERDŐTERÜLET			
Ev védelmi erdőterület	3,37	9	30,33	E erdőterület	185,02	9	1665,18
E erdőterület	149,74	9	1347,66				
Ee Tervezett egészségügyi- szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület	23,16	9	208,44				
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET				MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			
Má általános mezőgazdasági terület	199,78	3,7	739,18	Má általános mezőgazdasági terület	194,19	3,7	718,50
Mk kertes mezőgazdasági terület	9,65	5	48,25	Mk kertes mezőgazdasági terület	3,65	5	18,25

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET				KÖZLEKEDÉSI TERÜLET			
(KÖu) közút közlekedési területe és közlekedési célú területek	15,03	0,6	9,02	KÖu közúti közlekedési terület és közlekedési célú területek	15,43	0,6	9,26
(KÖu) tervezett közút közlekedési területe	1,38	0,6	0,83	-			
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET				VÍZGAZDÁLKODÁS TERÜLETE			
V vízgyártó terület	13,10	6	78,60	V vízgyártó terület	8,83	7	61,81
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET				KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET			
-				Kb-vü különleges beépítésre nem szánt vízgyártó üzemi terület	3,89	6	23,34
-				Kb-tü/T távlati különleges beépítésre nem szánt településüzemelt etési terület	1,03	6	6,18
-				Kb-z különleges beépítésre nem szánt zöldterület	0,08	6	0,48
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÖSSZ.	437,78		2514,72	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÖSSZ.	437,78		2562,16

TÉSA KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉBEN - a hatályos településszerkezeti terv figyelembevételével - **A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK** - a külön jogszabály alapján számított - **BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE** az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest **NEM CSÖKKEN**.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA	
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV SZERINTI BIA ÉRTÉK	2514,72
ÚJ SZERKEZETI TERV SZERINTI BIA ÉRTÉK	2562,16
BIA ÉRTÉK VÁLTOZÁSA	+ 47,44

2.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1 Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A TSZT erdőszültség mértékének fenntartására törekszik, ez a település egyik legfontosabb hosszú távú célja. Az **erdőterületek** tekintetében a Szerkezeti Terv nem differenciál, ugyanolyan erdő területfelhasználást határoz meg a település külterületén, mint a belterületi erdőfoltok esetében. Az erdészeti hatóság által megállapított elsődleges rendeltetés szerinti övezeti besorolást, az építmények különböző lehetséges elhelyezése és kialakítása szerint megkülönböztetett védelmi- és gazdasági és közjóléti erdőövezeteket a szabályozási terv határozza meg.

A település jelentős részén jelöl a TSZT **általános mezőgazdasági területeket**, melyek a termőföldek nagytáblás összefüggő területei, ahol nagyobb részt a szántóföldi gabonatermesztés, kisebb részt a gyümölcsstermesztés, a kertészet és az állattenyésztés és az ezekhez kapcsolódó kiegészítő tevékenységek vannak jelen, mint a terményfeldolgozás, -értékesítés, a kézművesipar és a falusi- és agroturizmus. Az általános mezőgazdasági területfelhasználásba tartoznak a természetes állapotukban fennmaradt rétek, legelők és ligetesen fás területek is. A TSZT célja a termőföld védelme érdekében a területek művelésben tartása, a felaprózódás megakadályozása, és a birtokok-birtokközpontok kialakításának feltételeinek biztosítása.

A Szerkezeti Terv külön területfelhasználásként kezeli a település belterületén elhelyezkedő **kertes mezőgazdasági területeket**. Ezek a területek tájképvédelmi szempontból érzékeny tájszerkezeti egységek, melyeken a kisléptékű szántóföldi gabonatermesztés, a kertészet, a gyümölcs- és szőlőtermesztés a legjellemzőbb tájhasználati formák. E tevékenységek kiszolgálására szolgálnak azok a kisterületű gazdasági épületek és pincék, melyek a tájnak egyedi karaktert kölcsönözhetnek, amennyiben építészeti kialakításuk egységes és tájba illeszkedő. A tájképi egység megóvása érdekében a TSZT célja a jellemzően apróbb, vagy szalagtelkek további felszabdalódásának megakadályozása és haszonkertészet-, gyümölcs- és szőlőtermesztés tevékenységeihez szükséges szabályozás megalapozása.

Az Ipoly folyó, holtágainak Tésára eső szakasza, a Tésai-patak és a Vince-árok a település természetes állandó és időszakos vízfolyásai, melyek parti sávja ökológiai folyosókként funkcionál, illetve az Ipoly vízgyűjtő területén felgyűlő hirtelen lezúduló villámárvizek elvezetését is szolgálják, ezért különösen fontos természetes állapotuk fenntartása, környezetük újjáélesztése, a víz zavartalan lefolyásának biztosítása. Mindezen célokat szolgálja az Ipoly- és mellékvizeinek medrében és parti sávjában, illetve vízmosások (Vince-árok) környezetében külön **vízgazdálkodási területfelhasználás** kijelölése. A tésai vízmű területének és védőterületének különleges beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolása az érzékeny vízbázis védelmét szolgálja azáltal, hogy a lehatárolt területen csak a rendeltetésnek megfelelő építmények létesíthetők korlátozott mértékben.

Tésa kellemes települési környezetét a környező, nagyterjedésű és értékes zöldfelületeken kívül a belterület viszonylagosan jó zöldfelületi borítottsága adja, melyet, nagyobb részt a falusi lakóterület **magánkertjei** eredményeznek, kisebb részt a közhasználatú, közcélú zöldfelületek, és a részben közhasználatú intézménykertek. Tésa **intézményekhez** kötődő zöldfelületei a templom- és temetőkert.

Tésán a Szerkezeti terv a nem jelöl ki **közparkot**, azonban a Tésa-liget alkalmas arra, hogy Tésa lakosságának- illetve az idelátogató turisták rekreációs- igényeit kielégítse. A templom mögött kijelölt tervezett rekreációs terület lehetőséget nyújt a Tésai-patak menti természetes ligetes területhez kapcsolódóan egy többfunkciós zöldfelület kialakítására. A Tésai-patak menti rekreációs terület kialakítása során a természetes flóra és fauna védelméről gondoskodni kell, a zöldfelületi fejlesztéshez tájvédelmi-környezetredezési terv készítése javasolt

A Szerkezeti terv a **belterület zöldfelületek** mennyiségi megtartását célozza, illetve minőségi fejlesztését javasolja. A vízfolyásokat és vízmosásokat kísérő vízparti növényzet, az utakat szegélyező és zöldfelületeket összekötő zöldsávok, a mezőgazdasági területeket elválasztó erdősávok és szélfogó fasorok szintén a települési zöldfelületi rendszer fontos vonalas elemei, ezek megtartását és kiegészítését javasolja a Szerkezeti Terv.

2.2.2 Zöldfelületi ellátottság alakulása

A Szerkezeti Terv egyik legfontosabb célkitűzése, hogy Tésán a zöldfelületi ellátottság ne csökkenjen, a település kellemes lakó-, üdülő környezete és turisztikai vonzereje ne csorbuljon: a erdőségek maradjanak egyben, természetes fajösszetételük ne változzon, tájidegen fajokkal ne híguljon fel, a jó termőképességű szántók, legelők, rétek, gyümölcsösök maradjanak művelés alatt, művelési águk ne változzon, a kertes mezőgazdasági területek ne aprózódjanak tovább, a művelés alól kivont területek mérete lehetőleg ne növekedjen. A művelési ágak fennmaradása a hagyományos tájhasználati módok megőrzését illetve felélesztését szolgálja, illetve a termőföld védelmét is elősegíti. A vízfolyások parti sávjának védelme a település vízellátottságát és az árvizektől való védelmét illetve a természetes vízparti vegetáció fennmaradását szolgálja. A külterület nagy, összefüggő zöldfelületei mellett ugyanolyan fontos a településkép és települési klíma illetve a település arculatának kialakításában település belterületének zöldfelületi rendszere is. A zöldhálózat alapját a korlátozott használatú, de a településképet és a-klimát meghatározó lakóterületek, és intézményterületek adják. Ezek mellett fontos zöldhálózati elemek a közösségi használatú zöldfelületek, illetve az utakat, vízfolyásokat és vízmosásokat kísérő, zöldfelületeket összekötő illetve a mezőgazdasági területeket elválasztó zöldsávok és fasorok. A Szerkezeti Terv törekedett a zöldfelületi rendszer megtartására és javasolja annak továbbfejlesztését, mind minőségi mind mennyiségi szempontból, mely leginkább az Tésa park közparki funkciójának erősítésére, illetve a Tésai-patak mentén egy többfunkciós nagy zöldfelülettel rendelkező rekreációs terület létrehozására, és a fasorok, és út menti növényzatos sávok illetve a mezővédő-erdősávok pótlására irányul. A zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése a környezeti elemek (talaj, víz, levegő, klíma) védelmét is szolgálja.

2.2.3 Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A Szerkezeti Terv az ökológiai szempontból jelentős meglévő zöldfelületek védelmét és fennmaradását továbbra is biztosítja. A természeti védettség alatt álló és az ökológiai hálózathoz tartozó zöldfelületeket a Terv módosításai nem érintik hátrányosan, a település meglévő és tervezett erdőterületei a meglévő szerkezettel és lehatárolással maradnak fenn. Az erdőtelepítés és egyéb tájfasítás esetén fontos, hogy helyben honos, a tájra jellemző fafajok kerüljenek telepítésre és gazdag élővilágú, turisztikai szempontból is vonzó erdők jöjjenek létre.

A települési szintű zöldterületek terén új fejlesztés a Tésai-patak mentén tervezett új különleges rekreációs terület. A terv az ökológiai folyosó beépítetlen és intenzív zöldfelületi jellegének fenntartására és erősítésére törekszik. A zöldfelületi rendszer ökológiai szerepének erősítése a

közcélú zöldfelületek minőségi fejlesztésével, a növényzet gazdagításával, a fenntartási intenzitás növelésével, a zöldfelületek funkcionális fejlesztésével érhető el. A meglévő fasorok, zöldsávok, mezővédő-erdősávok felmérése, pótlása és fajösszetétel-beli homogenizálása szintén a zöldfelületi rendszer erősítését segítik elő.

3 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1 KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A közúthálózati kapcsolatokat a távlatban is a község közigazgatási területén áthaladó 12114j. Vámosmikola-Bernecebarát bekötőút biztosítja, ami Tésától északra és délre is a 1201j. Szob-Hont összekötőúthoz kapcsolódik. A bekötőúton keresztül térségi jelentőségű közúti hálózaton lévő határmetszések is elérhetőek lesznek. Pest Megye Területrendezési Terve a Pest megye és Szlovákia közötti Ipoly-híd helyreállítási program keretében három helyen folyó előkészítés között említi a Tésa-Ipolyvisk mellékúti kapcsolatot, vagyis a határátkelő fejlesztése várható.

3.2 FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

Tésa közigazgatási területén a települést érintő két országos út, a 12114j., és a 12116j. bekötőutak csomópontja a legfontosabb csomópont. Ez a csomópont is egyszerű, táblával szabályozott „T” csomópont.

3.3 BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

A magasabb rendű tervek szerint tervezett országos útfejlesztés nem érinti a települést.

A Tésát érintő két országos közül a 12114j. út csak a belterület szélével határos, annak északnyugati szélén halad. A 12116j. út viszont a belterületi utcahálózat legfontosabb eleme (Petőfi Sándor u.).

Az országos utak tervezési kategóriák szerint javasolt besorolása:

12114j út: K.V.

12116j. út: K.V., B.V.

A belterületi helyi utcák mind a Petőfi Sándor utcához kapcsolódó, azt keresztező, vagy annak folytatását képező utcák. A helyi külterületi utak a szomszédos településekre, illetve az Ipolyhoz vezetnek. Fontosabb tervezett helyi külterületi út a Kemencére közvetlenül átvezető útkapcsolat.

A helyi úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-B
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.

3.4 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A közúti tömegközlekedést továbbra is az országos utakon közlekedő helyközi autóbuszok fogják biztosítani. Kötőpályás közlekedés csak a buszjáratokkal érhető el. A Kemence-i közvetlen útkapcsolat kiépítése lehetőséget teremthet a helyközi buszjáratok útvonalbővítésére is.

3.5 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A magasabb rendű tervek szerint a 12114j. út mentén országos kerékpárútvonal fog vezetni.

3.6 FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogos közlekedés érdekében elsősorban járdaépítésre, a vegyes használatú burkolatok megfelelő kiépítésére van szükség.

3.7 GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

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

4 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A hatályos szerkezeti tervhez képest a jelen tervben rögzített állapot nem mutat radikális szerkezeti változást. A tervezett módosítások elsősorban a kialakult állapot pontos rögzítéséből, a megváltozott jogszabályi keretek, illetve a már kijelölt fejlesztési irányok racionalizálásából, és ütemezett felhasználás lehetőségének meghatározásából erednek.

4.1 VÍZIKÖZMŰVEK

4.1.1 Vízellátás

A település ivóvízellátása önkormányzati tulajdonban és a DMRV Zrt. üzemeltetésében lévő elosztóhálózatról van megoldva. A kemencei vízmedence látja el DN 250-es vezetéken a települést, melyen belül DN 100-as műanyag csővezetékeken jut a víz a fogyasztókig. A településen föld feletti tűzcsapok vannak, minden egyes ágvezeték tűzcsapban végződik.

4.1.2 Szennyvízelvezetés

A település szennyvíz csatornázottsága nem megoldott. A szennyvízkezelés közműpótló berendezésekkel, zárt szennyvíztárolással történik. A szennyvíz elszikkasztása tilos. A zárt szennyvíztárolókból a szennyvizek eltávolítása szippantással történik.

A település ivó- és tüzivíz ellátása megoldott, míg a szennyvízelvezetés nincs kiépítve. A szennyvízhálózat kiépítése az önkormányzat tulajdonosi jogkörébe tartozik. A településen helyi szennyvíztisztító telep létesítése javasolt a lakosság szám alapján, melynek helykijelölése a gravitációs gyűjtőcsatorna kiépítés megoldásával javasolt. Ennél figyelembe kell venni a környezet védelmét, a felszín alatti vizek védelmét, továbbá a vizek védelméről szóló jogszabályi előírásokat. Az Ipoly folyóba és a településen átfolyó Tésai-patakba vezetendő tisztított szennyvíz minőségének a megadott határérték alatt kell maradnia. A településszerkezeti terv közműfejlesztési igényénél, mely a szennyvízelvezetés, elhelyezés és kezelést jelenti, területbiztosítást kell figyelembe venni. A közcsontra hálózat kiépülése után egy éven belül kötelező a hálózatra való rákötés.

A szenny- és csapadékvíz elvezetés elválasztott rendszerben tervezendő.

A tervezett szennyvíztisztító telep a 019/7 hrsz-ú telken került kijelölésre. A terület a szerkezeti terven távlati különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület területfelhasználásba került (a szabályozási terven Má övezetben maradt), ahol elsősorban a település szennyvíztisztítójának olyan technológiai (szennyvíztisztító, szennyvíziszap-kezelő és -tároló építmény) és kiszolgáló építményei helyezhetők el, melyek védőtávolsága nem nagyobb 150 m-nél, továbbá elhelyezhetők lakossági hulladékudvar építményei.

4.1.3 Vízrendezés

A település csapadékvizeinek befogadója a Tésai-patak és az Ipoly folyó, melyek a Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésébe tartoznak.

Az utca hálózathoz igazodó nyílt árkos csapadékvíz elvezetés van a településen. A települést a Börzsöny nyugati oldalának vízgyűjtő területének csapadékvizeit levezető vízfolyások hálózák be, melyek befogadója az Ipoly folyó. A településen átfolyik a Tésai-patak, mely a települést elhagyva torkollik az Ipolyba. A vízfolyások, vízfelületek karbantartása, fenntartása számára a magasabb rendű rendelet szerint kell területet biztosítani, jelen esetben 3 méter szélességben a vízfolyás jobb és bal partja mentén. Ipoly mentén 6 méteres fenntartási sáv biztosítandó. Az Ipoly vízjárása szélsőséges értékek között ingadozik.

A település területe érinti a Börzsöny- és Hosszúvölgyi-patak (AEP350) „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1155/2016. (III.31.) Korm. határozat által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztestet, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzéseinek elérését teszik lehetővé.

A Víz Keretirányelvben megfogalmazottaknak megfelelően az újonnan beépítendő területeken a tisztítást nem igénylő csapadékvizek visszatartását meg kell oldani. Ingatlanon belül a mértékadó csapadékmennyiség 20%-a befogadóba való bevezetés mellett további 20% tárolását kell előírni.

A csapadékvizek egyik alternatív elhelyezési lehetősége a telken belüli visszatartás és hasznosítás. Ez két szempontból is előnyös: részben az elvezető hálózat terhelésének csökkenése következik be, részben pedig az ivóvíz-felhasználás lesz mérsékelhető a tárolt csapadékvizek felhasználásával.

A település közigazgatási területén belüli KDTVIZIG kezelésű vízfolyások:

- Ipoly folyó (Magyar Állam kizárólagos tulajdonában áll, Tésánál országhatárvonalat is jelent),
- Tésai-patak.

A település közigazgatási területén belül önkormányzati kezelésűek az utcákban a csapadékvíz elvezetésére szolgáló árkok, így a Vince-árok is.

4.1.4 Felszín alatti vizek

Tésa területén a talajvíz szintje 0-10 méter között van. A település ár- és belvízvédelmi szempontból nem veszélyeztetett. A terepszint alatti beépítéseknel figyelemmel kell lenni a talajvíz akadálytalan áramlásának biztosítására.

4.1.5 Árvízvédelem és folyamszabályozás

A jelenleg aktuális MÁSZ értékeket „a rendelet a folyók mértékadó árvízszintjéről” szóló 74/2014. (XII.23.) BM rendelet tartalmazza.

Tésa közigazgatási területét is érinti a 83/2014. (III.14.) Kormányrendelet előírásait alapul vevő 02.NMT.06. számú Nagyvízi Mederkezelési Terv „Ipoly Tésa (Államhatár) {35,88 fkm} - Duna torkolat {0,00 fkm} közötti szakasza”. Ezen terv részletes információt szolgáltat az ingatlanok nagyvízi mederrel való érintettségéről, az érintett ingatlanok beépíthetőségéről és követelményeiről. A terv előírásait figyelembe kell venni.

4.2 ENERGIAELLÁTÁS

4.2.1 Villamosenergia ellátás

A település területe villamos energiaellátás szempontjából megfelelő minőségben lefedett. Az ELMŰ Hálózati Kft. tulajdonában és üzemeltetésében van a kis- és közép feszültségű elektromos hálózat. A nagyfeszültségű elektromos vezeték Kemence település irányából érkezik és egy oszlop transzformátoron kerül átalakításra. A kisfeszültségű hálózat a Hősök terén álló trafóból szabadvezetékeken jut a fogyasztókig. A kisfeszültségű szabadvezetékek tartóoszlopain megy a közvilágítás vezetéke is, mely az Ady Endre utca, Sport utca, Petőfi Sándor utca és a Hősök terén oszlopkarokon világítja meg az utcákat. Az elektromos hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltató (ELMŰ Hálózati Kft.) saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően végezheti. A településen meglévő közép- és kisfeszültségű hálózat jellemzően a település döntő hányadán oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés már csak földalatti elhelyezéssel történhet. A település már beépített, és így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezekben a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamos energia- és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre. 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 korlátozzák. A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak, a lámpatestek kiemelhetik a terület látványát.

4.2.2 Földgázellátás

A települést gázellátása megoldott. A térségben az épületek többsége be van kapcsolva a vezetékes gázellátásba. Kemence település irányából DN 90-es kisnyomású gázvezeték érkezik Tésára. A településen három bár nyomású zömében DN 63-as KPE elosztóvezeték húzódik, melyről DN 20-as bekötő vezetékek látják el a fogyasztókat. A szolgáltatást a TIGÁZ Zrt. végzi a tulajdonában és üzemeltetésében lévő vezetékekről. Amennyiben igény növekedés jelentkezik a gázfogyasztásra, úgy a szolgáltató TIGÁZ Zrt. végezheti a fogyasztók bekötésének ellátását.

4.3 HÍRKÖZLÉS

A településen az elektronikus hírközlési létesítmények rendelkezésre állnak, biztosított a telefon, internet szolgáltatás.

4.3.1 Vezetékes elektronikus hírközlés

Tésa község az Invitel Távközlési Zrt. ellátási területéhez tartozik. A vezetékes telefonellátottság a településen biztosított. A település kábel TV hálózattal lefedett.

A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 14/2013. (IX.25.) NMHH rendelet figyelembevételével.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési-hálózat építése csak földalatti elhelyezéssel támogatható.

4.3.2 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A település területe mobil távközlési ellátás szempontjából hiányosan lefedett.

A szolgáltatók tájékoztatása szerint a települést érintő mobilhálózati fejlesztés jelenleg nem tervezett. Az igények folyamatos bővülése és szolgáltatások folyamatos fejlesztése ugyanakkor új bázisállomások elhelyezését teheti szükségessé, amelyet az egyes szolgáltatók saját beruházásában végeznek.

A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztés igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakokra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 24. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 26. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé teszi a későbbiekben új telephely létesítését.

4.4 MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOK ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

A megújuló energiaforrások használata még nem kellőképpen elterjedt. A településen nincs napelemes installáció. Energiagazdálkodás vonatkozásában reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Az aktív hasznosítás napelemek és napkollektorok alkalmazásával érhető el, valamint a jövőben a hőszivattyúk alkalmazása is javasolt. A környezettudatos energiagazdálkodás keretében a passzív hasznosítás az épületek hőszigetelése és a nyílászárók cseréje, mely a Faluházon már megvalósult.

5 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A Településszerkezeti és Szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Tésa tájhasználatának olyan alakítása, amely biztosítja a meglévő környezeti értékek védelmét, a környezeti elemek jó állapotának megőrzését és lehetőség szerint állapotuk javítását.

5.1 A FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Tésa felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból érzékeny területen fekszik, a település délnyugati részén, az Ipolyhoz közel helyezkedik el a Perőcsény-Tésa felszín alatti ivóvízbázis. A talaj- a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében az élővilágra veszélyes vegyi szennyeződések ellen védeni kell legfőképpen a vízfolyásokhoz közeli területeket, vízparti sávokat, valamint a felszín alatti vízkészleteket, legfőképpen az érzékeny vízbázis területét. A vízbázis biztonsága érdekében a település legfontosabb feladata a szennyvíz-csatornahálózat kiépítése és az ingatlanok mielőbbi rákötése.

A termőföld minőségének és a termőképességnek védelmét szolgálja, hogy az új Szerkezeti Tervben a beépítésre szánt területek nem növekednek, a mezőgazdasági területek művelési águknak megfelelő területfelhasználásban maradnak. A mezőgazdasági területeken környezetkímélő növényvédő eljárásokat javasolt alkalmazni a talajszennyeződés elkerülése érdekében. A szennyezett területek kármentesítésével és revitalizációjával a település számára értékes, használható területek szabadulhatnak fel.

A település ár- és belvizek elleni védelméről gondoskodni kell. A csapadékvíz megfelelő elvezetését a természetes vízfolyások és vizes árkok medrének karbantartásával és a felszíni vízrendezés eszközeivel lehet megoldani.

A klímaváltozás következtében fokozódó kiszáradás ellen a mezőgazdasági területek művelésben tartásával, közterületi záportározók elhelyezésével, telken belüli csapadékmegtartással, fák és egyéb árnyékoló növényzet telepítésével lehet védekezni. A zöldfelület növekedésével a környezet mikroklimája is javul, a szálló portterhelés és az utak menti zajterhelés is csökken.

5.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A település levegőtisztaság-védelmi szempontból kedvező helyzete a térségi elhelyezkedéséből és kedvező természeti adottságokból következik. A légszennyezés forrásai a belterületen a közlekedés, a korszerűtlen kommunális fűtés és a szabadtéri égetés, tarlóégetés. Az avar- és a kerti hulladékégetést a kerti komposztálás elterjesztése válthatja ki. A szántóföldi tarlóégetést beszántással és megfelelő nyomelem-utánpótlással lehet helyettesíteni. A mezőgazdasági területek okozta defláció elleni védelem a környezet- és talajkímélő gazdálkodási módok előnyben részesítésével és szélfogó fasorok, mezővédő erdősávok hálózatának bővítésével biztosítható. A portterhelés csökkenthető az utcák burkolásával, út menti fasorok telepítésével.

5.3 HULLADÉKKEZELÉS

Tésán a hulladék gyűjtése és elszállítása intézményesen működik, a kommunális hulladék elszállítása hetente, a szelektív hulladék gyűjtése havonta ellenőrzött módon, engedéllyel rendelkező hulladéklerakóra történik. Ez a jövőben is csak így történhet. A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék lerakása és kezelése tilos, az illegális hulladéklerakások felszámolásáról gondoskodni szükséges.

5.4 ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

A közlekedésből származó zajterhelés kérdései összefüggenek a levegőterhelésnél tárgyaltakkal. Az út menti fasorok telepítésével a zajterhelés is csökkenthető. Ipari zajkibocsátók a település belterületét a jövőben sem érinthetik. Jelentősebb zajkibocsátással járó tevékenység nem tervezett a település lakó-, intézményi-, és rekreációs területein. Az egyéb pontszerűen előforduló zajokat, melyek helyi szinten fejthetnek ki zavaró hatást helyi zajvédelmi rendeletben kell szabályozni.

6 HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Jelen dokumentum az új településszerkezeti terv alátámasztását szolgálja az elkészült teljes körű megalapozó vizsgálatra építve. A hatályos dokumentumok felülvizsgálata a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök módosításainak egységes szerkezetbe hozását, a felsőbb jogszabályoknak történő megfelelést, továbbá az Önkormányzat rövid és hosszú távú fejlesztési irányainak lehetőséget biztosító változások feldolgozását öleli fel. Az új településszerkezeti terv jóváhagyásával a jelenleg hatályos településrendezési eszközök hatályon kívül helyezésre kerülnek:

- Tésa Község Önkormányzata Képviselő-testületének Tésa Község Településszerkezeti Tervéről szóló 29/2004. (XII. 16.) ÖK. határozat;
- Tésa Község Önkormányzata Képviselő-testületének Tésa Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (XII. 17.) ÖK. rendelete.

7 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja kiemelten a valós területhasználatnak is megfelelő építésjogi környezet megteremtése. Ennek érdekében **a szabályozás koncepciójának legfőbb elemei:**

- **a szabályozási vonalak felülvizsgálata**
 - a racionálisan nem megvalósítható tervezett szabályozási vonalak törlése
 - a tömbök feltárására, - a helyi adottságokat figyelembe tartó – egyedi szabályozási megoldás meghatározása
 - a szerkezeti tervben alkalmazott ütemezett területfelhasználási rendszer figyelembevételével az átmeneti hasznosítási lehetőségek biztosítása
- **az építési övezeti és övezeti rendszer felülvizsgálata**
 - a kialakult használat, rendeltetés és beépítési adottságoknak megfelelő övezeti besorolás, és övezeti lehatárolás
 - a kialakult övezeti rendszer felhasználása, és a szerzett építési jogok maradéktalan figyelembevétele az új övezetek képzésénél
 - a védelmi és korlátozó elemek bemutatása a kapcsolódó követelmények egyértelmű meghatározása
 - az építési övezetek, övezetek jogfolytonosságának biztosítása
- **a helyi adottságoknak megfelelő egyedi szabályozók bevezetése**
 - egyedi helyi sajátos jogintézmény bevezetése a tömbbelső feltárására
 - sajátos jogintézmények kiterjedt alkalmazása

7.1 SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA, AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK ESETI VÁLTOZÁSAI

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET	ÚJ SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET	INDOKLÁS
		<p>A,</p> <p>A hatályos szabályozási terven jelölt, de a településszerkezeti terven nem jelölt közparkok terület 1 hektárnál kisebb, így Zkp övezetbe nem sorolható. A Kossuth L. utca zöldfelületeinek jelölése az új szabályozási terven „zöldfelületi célú közterület” felületi szabályozó elemként jelenik meg.</p>
		<p>B,</p> <p>Az érintett terület olyan változásra kijelölt terület, ahol a helyi építési szabályzat kidolgozása során az építési jogok meghatározása még nem a távlati területfelhasználásnak megfelelően történik, hanem a kialakult használatnak megfelelően, ezért a szabályozási terven Má-f övezetbe kerültek. Ezen fejlesztési területeket az önkormányzat a településrendezési szerződések megkötését követően kívánja kiszabályozni. A területek feltárásának biztosítására, az elépülés elkerülése érdekében „közlekedés céljára fenntartott terület” került kijelölésre a terven.</p>

		<p>C, A szabályozás nem valósult meg, a Kemencei út szélessége megfelel a jelenlegi használatnak, a kiszabályozás nem indokolt.</p>
		<p>D, A szabályozás nem valósult meg, a Kossuth utca szélessége megfelel a jelenlegi használatnak, a szabályozási vonalak (kivéve a 70 hrsz-ú telek előtti útszűkületnél) a terepviszony miatt törlésre kerültek.</p>

8 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A fejezet külön dokumentumban került kidolgozásra.