



## **FEJÉR MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE**

*FEJÉR MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSÉNEK  
45/2020. (II. 27.) HATÁROZATA  
FEJÉR MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ  
TERÜLETRENDEZÉSI INTÉZKEDÉSI JAVASLATRÓL ÉS  
A TERÜLETRENDEZÉSI AJÁNLÁSOKRÓL*

---

**2020. MÁRCIUS**



**Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének  
45/2020. (II. 27.) határozata**

**Fejér Megye Területrendezési Tervhez kapcsolódó területrendezési intézkedési  
javaslatról és a területrendezési ajánlásokról**

1. A Közgyűlés Fejér megye Területrendezési tervéhez kapcsolódó Területrendezési intézkedési javaslatokat a határozat 1. mellékletében foglalt tartalommal, valamint a Területrendezési ajánlásokat a határozat 2. mellékletében foglalt tartalommal – 2020. március 29-i hatályba lépéssel – elfogadja.
2. A Közgyűlés a „Fejér megye területrendezési tervéhez kapcsolódó területrendezési intézkedési javaslatról, területrendezési ajánlásokról és a rendelettel elfogadásra kerülő övezeteken kívül ajánlott övezetekről, valamint a tervezett (Horvátország) –Gyékényes térsége –Budapest (Ferihegy) – Záhony – (Ukrajna) nagysebességű vasútvonal nyomvonalának egyeztetéséről szóló 3/2009. (II. 12.) K. h. sz.” határozatát 2020. március 29. hatállyal hatályon kívül helyezi.

**Felelős:** Dr. Molnár Krisztián  
a közgyűlés elnöke

**Határidő:** folyamatos

Székesfehérvár, 2020. február 27.

**Dr. Molnár Krisztián**

### **Területrendezési intézkedési javaslat**

*A megyei területrendezési tervben foglaltak érvényre jutását elősegítő, megyei hatáskörbe tartozó intézkedések*

1. A megyei önkormányzatnak biztosítani kell a településrendezési eszközök megyei tervvel való összhangját. E folyamatos tevékenység érdekében a következő intézkedéseket kell tenni:

(1) A települések rendezési tervi-ellátottságának felmérése a megyében.

Felelős: a megyei főépítész

Határidő: 2022. december 31.

(2) Felhívás az érvényben lévő településrendezési eszközök megyei területrendezési tervnek megfelelő felülvizsgálatára és a szükséges módosítások végrehajtására.

Felelős: előkészítésért a megyei főépítész,  
a felhívásért a közgyűlés elnöke

Határidő: 2021. december 31.

(3) Az elfogadott megyei területrendezési terv térképi és táblázatos információ-tartalmának betöltése a megyei információs rendszerbe, adatcserére és elemzésre alkalmas fájlok készítése.

Felelős: a megyei jegyző,  
végrehajtásért a megyei főépítész

Határidő: folyamatos

(4) Adatszolgáltatás a Lechner Nonprofit Kft. térinformatikai rendszerébe a jogszabályi előírások szerint:

a) a jóváhagyott térségi szerkezeti terv területfelhasználási egységeiről, műszaki infrastruktúra hálózatairól és egyedi építményeiről,

b) a térségi övezetekről és

c) a területrendezési szabályzatról.

Felelős: a megyei jegyző,  
végrehajtásért a megyei főépítész

Határidő: folyamatos

2. A megyei területrendezési terv és a megyei területfejlesztési koncepció összhangjának biztosítása:

(1) A megyei területrendezési terv térszerkezeti- és övezeti tervét, valamint a kapcsolódó szabályokat és ajánlásokat figyelembe kell venni a megyei területfejlesztési koncepció kidolgozásakor.

(2) A megyei területfejlesztési koncepciónak a területrendezési terv tartalmi elemeit érintő javaslatait elfogadása után a megyei terven át kell vezetni.

Felelős: a közgyűlés elnöke,  
végrehajtásért a megyei főépítész

Határidő: folyamatos

3. A megyehatáron átnyúló területrendezési és területfejlesztési feladat-koordináció feltételeinek biztosítása.

Felelős: a közgyűlés elnöke

Határidő: folyamatos

4. Monitoring-rendszer létrehozása a területrendezési terv érvényesülésének, folyamatos karbantartásának és a módosítások átvezetésének érdekében, a területfejlesztési dokumentumok változásainak követésére, valamint a terv megvalósításának társadalmi, gazdasági és környezeti hatásainak értékelésére.

Felelős: a közgyűlés elnöke

Határidő: folyamatos

## **Területrendezési ajánlások**

*A megyei területrendezési terv érvényesítését és alkalmazását, valamint a településrendezési eszközök elkészítését és használatát elősegítő ajánlások*

### **1. A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások**

#### *1. 1. Mezőgazdasági térség*

- a) A mezőgazdasági térséget a településszerkezeti terveknek általános, illetve kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.
- b) A külterületi mezőgazdasági üzemek, majorok jövőbeni hasznosítási lehetőségeit a településszerkezeti tervek készítése során javasolt vizsgálni.
- c) A termőföld más célú hasznosítása, művelésből való kivonása elsősorban a gyengébb minőségű termőföldeken, és csak a legszükségesebb mértékben valósítandó meg.
- d) Javasolt az agroökológiai adottságokhoz illeszkedő, környezetbarát gazdálkodás alkalmazása, továbbá a talajvédő gazdálkodás megvalósítása, a talaj-degradációs tényezők megelőzése és mérséklése, a talaj vízgazdálkodási tulajdonságainak javítása.
- e) Biztosítani kell az agrárterületeken is az élőhelyek közötti kapcsolatokat (mezővédő erdősávok, füves mezsgyék létesítésével), továbbá növelni kell a mezőgazdasági földhasználat (mozaikos földhasználati struktúra kialakítása) és a termesztett növények diverzitását.
- f) A gyenge adottságú és/vagy környezetileg érzékeny mezőgazdasági területeken a termőhelyi és a környezeti jellemzők alapján művelési ág (gyepesítés, erdősítés), vagy intenzitási fok (szántóföldi extenzifikáció) megváltoztatása javasolt.
- g) A kínálkozó öntözési lehetőségeket javasolt jobban kihasználni, illetve a környezetvédelmi szempontok figyelembevételével fejleszteni.

## 1.2 Vízgazdálkodási térség

- a) Az EU Víz Keretirányelve ajánlásaihoz illeszkedve, a hatékony vízvédelem érdekében a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló 221/2004. (VII.32.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően a vízgyűjtőkön az integrált vízgazdálkodás követelményét szükséges érvényesíteni. A vízrendezési feladatokat a Víz Keretirányelv hármass feltételrendszerét szem előtt tartva, a műszaki, ökológiai és társadalmi feltételek együttes figyelembevételével és a vizek műszakilag lehetséges legjobb ökológiai állapotának megtartásával javasolt megvalósítani.
- b) A vízgyűjtő-gazdálkodási tervekben megfogalmazott célkitűzéseket, intézkedéseket figyelembe kell venni a településrendezési eszközök készítésénél.
- c) Vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolt, jelentős természeti értékkel rendelkező mocsaras, nádas területeket a településrendezési eszközökben természetközeli terület területfelhasználási egységbe javasolt sorolni.
- d) A vízfolyások és állóvizek vízminőségének védelme érdekében az érintett vizek mentén szabályozott sávban mindennemű építési és egyéb tevékenység folytatásához az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulása szükséges.
- e) Védett természeti területen és Natura 2000 területen – a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével – a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, állóvizek partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezését kerülni kell.
- f) A vízfolyások és állóvizek természetes és természetközeli állapotú partjait – a vizes élőhelyek védelme érdekében – meg kell őrizni. A vízépitési munkálatok során a környezetbe illő, természetkímélő megoldásokat előnyben kell részesíteni.
- g) A vízrendezési, vízkár-elhárítási feladatok megoldása egy-egy vízrendszeren belül csak koordináltan végezhető, belterületi vízrendezést csak rendezett (felújított) befogadó esetén lehet elvégezni.

- h) A kis kiterjedésű (max. 1 ha-os) időszakos (max. 6 hónap), illetve állandó vizű tavak felszámolását el kell kerülni, mivel jelentős természeti értéket képviselhetnek.
- i) A Velencei-tó, ill. vízgyűjtője vízrendezésével kapcsolatos feladatokat a kiemelt üdülőkörzet területrendezési terve sorolja fel, melyek összefoglalva az alábbiak:
- a Velencei-tóban a kialakult víz-nádfelület arányt fenn kell tartani. Új partvédőművek építésénél, ill. a meglévő művek rekonstrukciójánál törekedni kell a lédós, illetve fővenyes partszakaszok kialakítására;
  - lédós partszakaszok csak a partvonal megtartása mellett alakíthatók ki;
  - a Velencei-tó nyugati medencéjét elsődlegesen természetközeli környezetként kell megőrizni;
  - az állandó és időszakos vízfolyások rendezésénél a vízvédelmi és ökológiai követelményeket egyaránt érvényesíteni kell;
  - a Velencei-tóba torkolló vízfolyásoknál az északi parton a torkolati szakaszon szűrőtározókat kell kialakítani;
  - a déli part csapadékvíz-elvezetését meg kell oldani.

### *1.3. Települési térség*

- a) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, a település beépítésre nem szánt területeit beépítésre szánt területté minősíteni csak akkor javasolt, ha az ezzel elérni kívánt cél (lakó, gazdasági, üdülő vagy különleges terület kialakítása) beépített terület újrahasznosításával nem érhető el, vagy ehhez nincs elég beépítésre szánt terület.
- b) Az új beruházásokat, lakóterületbővítést elsősorban a meglévő beépített területek rehabilitációs és rekonstrukciós területein indokolt elhelyezni. Ennek megfelelően korlátozni javasolt új területek igénybevételét zöldmezős beruházások, ipari parkok, új lakóterületi egységek és lakóparkok céljára. Preferálni, támogatni ajánlott a meglévő lakóterületek intenzívebb hasznosítását, illetve a lakatlan és funkcióját veszített, üres létesítmények újrahasznosítását. A beépített területen kívül települni kívánó zöldmezős beruházások, ipari, kereskedelmi, szolgáltató centrumok telephely-kijelölését a településrendezési eszközökben a természet- és környezetvédelem, illetve a termőföld-védelem szempontjainak figyelembevételével kell szabályozni.

- c) A táj- és településkép védelme érdekében adott településen szükséges lehet az építménymagasság korlátozása (lásd: tájképvédelmi terület övezetébe sorolt területrészek), ezért az épített környezethez történő illeszkedés érdekében a beépítési magasság értékét a helyi építési szabályzatban a tájkép és településkép védelem szempontjai szerint szükséges szabályozni. Az adott településen az ott jellemző átlagnál magasabb építmények tervezését, engedélyeztetését előzetes településképi vizsgálathoz, a tájba illeszkedés érdekében az MSZ 20378:2018 számú szabvány szerinti vizsgálathoz célszerű kötni.
- d) A szomszédos települések települési területeinek összenövését meg kell akadályozni. Javasolt, hogy a beépítésre szánt terület határa – ahol ez fizikailag lehetséges - a közigazgatási terület határát 200 m-nél jobban ne közelítse meg.
- e) A városias településeken a zöldterület (közpark), valamint közjóléti erdő funkciójú területek, továbbá a rekreációs igények kielégítését szolgáló egyéb, zöldfelületi jellegű különleges területek megőrzésére kell törekedni, arányuk a beépítésre szánt területekhez képest ne csökkenjen.
- f) A tényleges geográfiai adottságok figyelembevételével javasolt a településeket védő zöldövezeti erdők, fásítások létesítése, a beépített területeken zöldfelületek, parkok növelése és a belterületi fasorok kiegészítése, fejlesztése. A településtervezés során a települési zöldfelületek, zöldfelületi elemek tervezése zöldfelületi rendszerben javasolt, a zöldfelületi területi mutatók figyelembevételével.
- g) A települések külterületein található beépítésre szánt területek (külterületi lakott helyek, puszták, majorok, stb.), valamint mezőgazdasági birtokközpontok, esetében a történetileg kialakult szerkezetek, épületállomány, zöldfelületi elemek és egyedi tájértékek megtartására és az eredeti, mezőgazdasághoz kapcsolódó funkciókra kell törekedni, kerülve a túlzott mértékű beépítettséget (javasolt: max. 30%).
- h) Külön jogszabály szerinti barlangok felszíni védőövezetében a beépítés feltételeit a településrendezési eszközökben a működési területével érintett nemzeti park igazgatóság véleménye alapján javasolt meghatározni.



#### 1.4. Sajátos területfelhasználású térség

- a) A sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek további növelése a takarékos földhasználati és környezetvédelmi szempontok figyelembevételével nem javasolt.
- b) A már kijelölt sajátos területfelhasználású térség valós igénybevétele javasolt - a településrendezési célnak megfelelően – további új területek kijelölése előtt.
- c) A 10% alatti beépítésű, de még különleges beépítésre szánt besorolások esetében javasolt a különleges beépítésre nem szánt területté való átminősítés. Nem kívánatos a 10% feletti beépítés 5 ha feletti területeknél.
- d) A sajátos térségbe tartozó területek infrastruktúra-fejlesztése a környezeti szempontok figyelembevételével javasolt.

## 2. A műszaki infrastruktúra hálózatokra és a műszaki infrastruktúra egyedi építményekre vonatkozó ajánlások

### 2.1. Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- a) A közlekedési létesítmények tervezése és megvalósítása során az érvényes szakági előírások szerint kell eljárni, figyelemmel a várható forgalmi igényekre. Prioritásként kezelendő az emberi környezet védelme, beleértve a forgalombiztonságot, a zaj- és levegőszennyezés megfelelő szinten való tartását, illetve csökkentését, a táj- és természetvédelem, örökségvédelem követelményeit (védett természeti értékek sérelmének elkerülése, tájbaillesztés, zöldfelület-kialakítás, védő és kiegyenlítő növénytelepítések) valamint a területfejlesztő hatás optimális hasznosítását.
- b) Az útvonalvezetés a lehetőségekhez mérten vegye figyelembe és hangsúlyozza a természeti vagy épített örökség helyszínek látványát. Fontos a műemlékvédelem alatt álló épületek, építmények rekonstrukciója (pl. állomásépületek).
- c) A kapcsolódó környezet- és természetvédelmi infrastruktúra kiépítése (pl. zajvédőfal, ökológiai átjárók stb.) típusai közül elsődlegesen ajánlottak azok (különösen a zajvédőfalak tekintetében), amelyek nem korlátozzák a történeti táj, kulturális örökség helyszínek, történeti települések, városközpontok látványát, az ökológiai átjárók, zöldfolyosók tervezése során figyelembe kell venni a meglévő ökológiai hálózathoz, zöldfelületi rendszerhez való

kapcsolódás biztosítását.

- d) A gyorsforgalmi úthálózat ütemezett, szakaszos kiépítését a tárgyban mindenkor érvényes Kormányrendeletnek megfelelően kell feltételezni, azonban minden lehetséges megoldás és ütemezés során gondoskodni kell a párhuzamos lassú, kiszolgáló vagy haváriautakról, illetve a közforgalmú járművek balesetmentes közlekedésének biztosításáról.
- e) A tervezett új nyomvonalak, ill. nyomvonalszakaszok, csomópontok és más közlekedési létesítmények területigényének pontosítását a települések településrendezési eszközeinek készítése során kell elvégezni.
- f) Az új hidak tervezésénél törekedni kell arra, hogy adott folyószakaszon a minimálisan szükséges mennyiségű új létesítménnyel avatkozzanak be az ökológiai rendszerekbe, kapcsolatokba, tájképi értékekbe.
- g) A megyei Önkormányzat - a megye déli térségének fejlesztése érdekében is - támogatja a tervezett M8-as autópálya megyei szakasza nyomvonal tervezésének munkáit, illetve az út megvalósításának mielőbbi megindítását.

## *2.2. Energetikai hálózatok és egyedi építmények*

- a) A településrendezési eszközökben az energiaközművek meglévő és tervezett hálózatainak, létesítményeinek és azok biztonsági övezeteinek az ágazati szabványok és előírások figyelembevételével, szabályozással rögzített helykijelölés és területbiztosítás szükséges.
- b) A településrendezési eszközökben a hálózatok és létesítmények fektetési formájának meghatározásánál figyelembe kell venni a klímaváltozás hatáskompenzálásához szükséges területgazdálkodási igényeket, továbbá a megye gazdasági életében fontos gazdasági ágazattá váló turisztikai fejlesztést segítői igényeket, valamint a környezeti állapot fejlesztését.
- c) A klímaváltozás hatására jelentkező hőhullámok hatáskompenzálására - kiemelten a telepszerű többszintes lakótelepi és egyéb magas épületeknél - fel kell készülni a gépi temperálásra, a fenntarthatóság érdekében a többlet-energiaigény kielégítésére a megújuló energiahordozók hasznosításának a bevonásával.
- d) A műszaki feltételek a 220 kV és az azt meghaladó feszültségű hálózatoknál indokolják a hálózatok föld feletti oszlopokon történő elhelyezését, azt el nem érő feszültségű új hálózatokat

területgazdálkodási és környezetvédelmi igények érdekében viszont bel- és külterületen egyaránt a beépítésre szánt területeken földalatti elhelyezéssel javasolt kiépíteni.

- e) Villamosenergia-hálózati rekonstrukció esetén, ha azt az érintett település helyi építési szabályzata (HÉSZ), a helyi településképvédelmi rendelet (TKR), vagy egyéb előírás nem zárja ki, akkor föld feletti elhelyezés fenntartható.
- f) Megújuló energiahordozó hasznosítására szolgáló közcélú villamosenergiát termelő, erőmű méretű létesítmény beépítésre szánt, vagy nem szánt különleges megújuló energiatermelő területen létesíthető.
- g) Új távhőhálózat építése, hálózati rekonstrukció megvalósítása csak felszín alatti elhelyezéssel javasolt.

### 2.3. Vízi létesítmények

#### A) Árvízvédelem

- a) Árvízvédelem, folyószabályozás tekintetében prioritása van:
  - I. az árvízvédelmi fővédvonalak biztonsága és állékonysága megőrzésének, lehetőség szerint növelésének (nem kellő biztonságú töltésszakaszok, ősmeder keresztezések esetében),
  - II. a hordalék és a jég levezetésének, illetve a meder egyensúlya megtartásának.
- b) Fakadó (szivárgó) vizek által veszélyeztetett területeket a településszerkezeti tervben, illetve a helyi építési szabályzatban fel kell tüntetni és meg kell állapítani a vonatkozó korlátozásokat, tilalmakat.
- c) A lakott területek árvízi biztonságának megteremtése céljából szükségessé válhat a vízvisszatartások különböző módszereinek alkalmazása (záportározók, árvízcsúcs-csökkentő tározók stb. létesítése).
- d) Az árvízveszély csökkentése a kisvízfolyásokon is fontos, a hirtelen kialakuló árhullámok megelőzése érdekében a vízfolyások rendezése, jó karba helyezése, a dombvidéki tározási lehetőségek bővítése, záportározók létesítése szükséges. Ezek megvalósítása ökológiai hálózati területen, védett természeti területen és tájképvédelmi területen az illetékes nemzeti park igazgatósággal egyeztetett helyeken és módon javasolt.

- e) A mentesített ártéri öblözetek területén, mélyfekvésű, „vízjárta területen” a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület az elővigyázatosság elve alapján élet- és vagyonvédelmi szempontok miatt nem jelölhető ki.

## B) Belvízvédelem

- a) Főművek vonatkozásában folytatni kell a belvízrendszerek rekonstrukcióját (csatorna, ill. szivattyútelep).
- b) A belvízvédelmi tevékenység szervezett és koordinált végzéséhez meg kell teremteni az állami, a társulati és az önkormányzati művek szabályozott üzemeltetésének összehangolását.
- c) A vízrendezés távlati feladatainak megfogalmazásánál a terület érzékenységgel, értékével, potenciálisan veszélyeztetett hozamával arányos megoldásokat indokolt szorgalmazni, kiemelve a belvíztározás és a vízvisszatartás szempontjainak érvényesítését.
- d) Az ökológiai célú vízforgalom és az öntözővíz szétosztása területén a belvízi főművek kihasználását fokozni javasolt (kettős hasznosítás).
- e) A műtárgyak átépítésére, létesítésére az egyéb fejlesztések alkalmával javasolt sort keríteni.
- f) A torkolati és a közbenső átemelő belvízi szivattyútelepek átépítésére vonatkozó programot meg kell valósítani és a rendelkezésre álló forrásoktól függően ütemezni a munkálatokat.
- g) A belvíztározók többcélú használatát javasolt összehangolni a vízügyi, természet- és környezetvédelmi érdekekkel, valamint biztosítani kell a feltöltés és leürítés feltételeit.
- h) A véstározókkal közvetlenül határos belterületi településrészek esetében vizsgálandó a belterület műszaki védelmének indokoltsága és középtávú megoldása
- i) A vízpart menti települések belterületén összegyűjtött csapadékvizet közvetlenül a vízfolyásba vezetni csak előzetes tisztítás (olajfogó, homokfogó stb.) után, az illetékes vízügyi hatóság engedélyével lehet



#### *2.4. Hulladékgazdálkodási létesítmények*

- a) A közszolgáltatás ellátásának optimális területi lehatárolása az Országos Hulladékgazdálkodási Közszolgáltatási Terv 2017. dokumentumban foglaltakkal összhangban javasolt.
- b) Fentiek alapján a közszolgáltatási gyűjtési körzetek elvi, koncepcionális újratervezése javasolt.
- c) Gyűjtési-szállítási körzeteket a megyei jogú városok köré érdemes kialakítani.
- d) Gyűjtés-szállításnál a teljeskörűen bevezetésre kerülő elkülönített hulladékgyűjtéssel kell kalkulálni mind mennyiségileg, mind gazdaságilag.
- e) Törekedni kell az együtemű hulladékgyűjtés és szállítás alkalmazására (gyűjtési körzet legtávolabbi pontjának távolsága az 50 km-t ne haladja meg). Amennyiben ez nem megoldható, akkor a kétütemű – átrakó állomáson keresztüli – gyűjtési és szállítási logisztika alkalmazása (maximálisan 120 km gyűjtési körzet lefedésével).
- f) A kezelés tekintetében, a már meglévő kezelő létesítmények földrajzi elhelyezkedését figyelembe véve a „közelség elvének” érvényesülését kell biztosítani a jövőbeni fejlesztéseknél is.
- g) Az egy közszolgáltató által ellátott közszolgáltatási területben szakadás ne keletkezzen.
- h) A közszolgáltatási körzetek kialakításánál törekedni kell a minimum 50 000 főt kiszolgáló területek kialakítására, „közelség elvének” és a „méretgazdaságosságnak” a figyelembevételével, szem előtt tartva, hogy az optimális közszolgáltatási terület 200 000 fő feletti kiszolgálást jelent.

### **3. A megyét érintő, a 2018. évi CXXXIX. törvény 19. §-ában nevesített országos és megyei övezetekre vonatkozó ajánlások**

#### *3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete.*

- a) Az övezetben új épület és építmény létesítése, a meglévő épületek és építmények átalakítása csak a természeti értékek károsítása nélkül, a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően, elsősorban oktatási, kutatási, ökoturisztikai és természetvédelmi céllal történhet.
- b) Az övezet gyepterületein építményt elhelyezni akkor lehet, ha a gyepterületen létesíteni kívánt építmény közvetlenül a gyepgazdálkodás céljait szolgálja.

- c) Kilátótorony építése csak turisztikai vagy tudományos kutatási célból, az eredeti terepszinttől számított legfeljebb 10 méteres magassággal javasolt.
- d) Az övezetben kerülni kell a nagy felületű, reklám célú hirdető építmény (óriásplakát) és csarnok jellegű építmény elhelyezését.
- e) Az övezetben a távközlési és energetikai magasépítmény, potenciálisan környezetszennyező létesítmény – így különösen hulladéklerakó, döngkút, szennyvíziszap-tároló és kezelő, hígtrágya-tároló – létesítésének tilalma javasolt.
- f) Az erdőterületeken kerítés csak olyan módon létesíthető, hogy az erdőterület látogathatósága fennmaradjon, illetve közjóléti rendeltetésű erdőterület esetében azt funkciójában ne zavarja, kivéve, ha arról egyéb jogszabály, vagy biztonsági előírás másként nem rendelkezik. A kerítés létesítése a természeti rendszerek, ökológiai kapcsolatok fenntartására figyelemmel, a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módon történhet.
- g) Az övezetben gazdálkodás csak környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.
- h) Az övezetbe tartozó természetes és természetközeli vízfolyások új vagy más mederbe terelése, a természetes vagy természetközeli állapotot veszélyeztető duzzasztása nem megengedhető. Új víztározók létesítése csak az edafikus fauna átfogó vizsgálata után kezdeményezhető.
- i) Energetikai célú növénytelepítés nem ajánlott.
- j) A kerékpáros és lovagló utak helyének kijelölése a természetvédelmi kezelő, és a természetvédelmi hatóság bevonásával javasolt. Egyéb technikai sportok gyakorlása az övezetben kerülendő.

### 3.2. *Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete*

- a) Az övezet gyepterületein építmény elhelyezése nem javasolt, kivéve, ha a gyepterületen létesíteni kívánt építmény közvetlenül a gyepgazdálkodás céljait szolgálja.
- b) Egyéb beépítésre nem szánt területen építmény elhelyezése csak különleges esetben (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, illetve az előbbiekhöz kapcsolódó ökoturisztikai célból) javasolt.

- c) Kilátótorony építése csak turisztikai, vagy tudományos kutatási célból, az eredeti terepszinttől számított legfeljebb 10 méteres magassággal javasolt.
- d) Az övezetben kerülni kell a nagy felületű, reklám célú hirdető építmény (óriásplakát) és csarnok jellegű építmény elhelyezését.
- e) Az övezetben a távközlési és energetikai magasépítmény, potenciálisan környezetszennyező létesítmény – így különösen hulladéklerakó, döngkút, szennyvíziszap-tároló és kezelő, hígtrágya-tároló – létesítésének tilalma javasolt.
- f) Az erdőterületeken kerítés csak olyan módon létesíthető, hogy az erdőterület látogathatósága fennmaradjon, illetve közjóléti rendeltetésű erdőterület esetében azt funkciójában ne zavarja, kivéve, ha arról egyéb jogszabály, vagy biztonsági előírás másként nem rendelkezik. A kerítés létesítése a természeti rendszerek, ökológiai kapcsolatok fenntartására figyelemmel, a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módon történhet.
- g) A károsodott és leromlott védett természeti területek élőhelyeinek mielőbbi rehabilitációja javasolt.
- h) A kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatandó meg.
- i) Az övezetben gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.
- j) Erdőtelepítést őshonos fafajokkal célszerű végezni.
- k) Az ökológiai folyosók esetleges hiányos területeinek pótlására kell törekedni (pl. visszagyepesítés, fasorok, cserje és erdősávok telepítése).
- l) Az övezetbe tartozó természetes és természetközeli vízfolyások új vagy más mederbe terelése, a természetes vagy természetközeli állapotot veszélyeztető duzzasztása nem megengedhető. Új víztározók létesítése csak az edafikus fauna átfogó vizsgálata után kezdeményezendő.
- m) Energetikai célú növénytelepítés nem ajánlott.
- n) A kerékpáros és lovaglós utak helyének kijelölése a természetvédelmi kezelő, és a természetvédelmi hatóság bevonásával javasolt. Egyéb technikai sportok gyakorlása az övezetben kerülendő.

### 3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

- a) Az övezetben új beépítésre szánt terület kijelölése kizárólag a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeinek, biológiai sokféleségének, valamint táji értékeinek figyelembevételével, azok sérelme nélkül javasolt.
- b) Az övezetben gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet. A Művelési ág és a gazdálkodási mód megváltoztatása csak a termőhelyi viszonyokhoz igazodó természetközeli gazdálkodás érdekében – külterjes erdő, rét és gyepgazdálkodás – javasolt.
- c) Az övezetben a távközlési és energetikai magasépítmény, potenciálisan környezetszennyező létesítmény – így különösen hulladéklerakó, döngkút, szennyvíziszap-tároló és kezelő, hígtrágya-tároló – létesítésének tilalma javasolt.
- d) Az övezetben energetikai célú magasépítmény elhelyezésének tilalma javasolt.
- e) Az erdőterületeken kerítés csak olyan módon létesíthető, hogy az erdőterület látogathatósága fennmaradjon, illetve közzjóléti rendeltetésű erdőterület esetében azt funkciójában ne zavarja, kivéve, ha arról egyéb jogszabály, vagy biztonsági előírás másként nem rendelkezik. A kerítés létesítése a természeti rendszerek, ökológiai kapcsolatok fenntartására figyelemmel, a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módon történhet.
- f) Az övezetben új külfejtéses bányatelek megállapítása nem javasolt.
- g) Az övezet területén az erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- h) Energetikai célú növénytelepítés nem javasolt.

### 3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

- a) A kiváló termőhelyi adottságú szántókat a településszerkezeti tervek általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe javasolt sorolni.
- b) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében a szántó művelési ág megváltoztatását – a mezővédő erdősávok, fás vagy cserjeállományú mezsgyék, erdőfoltok, állandó vagy ideiglenes vízfolyások, gyepsávok és gyepfoltok létesítésének kivételével – kerülni kell.



- c) Az övezetben elő kell segíteni az agrár-térszerkezetet előnyösen formáló, és az élőhelyek között konnektivitást biztosító erdősávok, cserjesávok, fasorok telepítését, egyben biztosítani kell a meglévő mezsgyék, erdősávok védelmét.
- d) Javasolt a talajdegradációt megakadályozó művelési technológiák előnyben részesítése, valamint a növényvédő szerek és a műtrágyák ésszerű, a feltétlenül szükséges mértéket meg nem haladó alkalmazása.

### *3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*

- a) A jó termőhelyi adottságú szántókat a településszerkezeti tervek általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységébe javasolt sorolni.
- b) Jó termőhelyi adottságú szántók övezetében a szántó művelési ág megváltoztatását kerülni kell.
- c) Az övezetben elő kell segíteni az agrár-térszerkezetet előnyösen formáló és az élőhelyek között konnektivitást biztosító erdősávok, cserjesávok, fasorok telepítését, egyben biztosítani kell a meglévő mezsgyék, erdősávok védelmét.
- d) Javasolt a talajdegradációt megakadályozó művelési technológiák előnyben részesítése, valamint a növényvédő szerek és a műtrágyák ésszerű, a feltétlenül szükséges mértéket meg nem haladó alkalmazása.

### *3.6. Erdők övezete*

- a) Az erdők övezetének lehetőleg teljes területét a településszerkezeti tervekben erdőterület területfelhasználási egységbe javasolt sorolni.
- b) Az erdők övezetében biztosítani kell a gazdasági, a védelmi és a turisztikai funkciók összhangját.
- c) Az erdőfelújítások során törekedni kell az erdők természetességének növelésére és őshonos fafajok alkalmazására.

### *3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*

- a) Az övezetben kiemelten erdőterület, vagy lehetőleg olyan települési területfelhasználási egységek kijelölése javasolt, amely a későbbiekben az erdőtelepítést nem lehetetleníti el.
- b) Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét javasolt a kiválasztási kritériumok között szerepeltetni az erdőtelepítéssel kapcsolatos pályázati kiírásoknál és

ajánlott az övezetbe tartozó területeket előnyben részesíteni ezen pályázatok elbírálása során.

- c) Az erdőtelepítések során – ahol ez a termőhelyi adottságok alapján lehetséges – törekedni kell az őshonos fafajok alkalmazására.

### 3.8. Tájképvédelmi terület övezete

- a) Az övezet területén biztosítani kell a hagyományos tájhasználat és tájszerkezet megőrzését. Művelési ág megváltoztatása, illetve művelésből való kivonás csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, valamint közmű- és közút építése érdekében legyen engedélyezhető.
- b) Szabályozási és támogatási eszközökkel elő kell segíteni a kastélykertek, parkok eredeti területének feltárását, rekonstrukcióját, ezzel kapcsolatban az eredeti átlátások, kilátópontok rendszerének megőrzését.
- c) Az övezetbe tartozó kisparcellás szőlőterületeken törekedni kell a kisparcellás művelés fenntartására, a településkép-védelmi eszközökben be kell mutatni a helyben jellemző hagyományos építészeti stílus elemeit és biztosítani kell azok alkalmazását az új építkezések során. A tájhasználat során biztosítani kell a domborzati adottságok fenntartását.
- d) Az övezet részét képező halastavak, vízállásos területek, vízfolyások mentén meg kell őrizni a természetközeli növényzetet (nádas, gyepek, ligeterdő), és biztosítani kell, hogy az az övezetben vagy azon kívül történő területhasználat ne változtassa meg kedvezőtlenül a terület vízháztartását.
- e) A hagyományos tájhasználat megtartását biztosítani kell a települési külterületek beépítésének szabályozásával (elsősorban az erdő- és mezőgazdasági, illetve vízgazdálkodási területeken), különösen a településközeli kertes területek, valamint a borvidékekhez tartozó szőlőterületek beépítési módjának és intenzitásának korlátozásával.
- f) A borvidéki települések I-II. szőlőkataszteri besorolású külterületi részein csak a szőlő- és borgazdálkodással, borturizmussal összefüggő, tájba illő fejlesztések támogatandók.
- g) Az övezetbe tartozó kisparcellás szőlőterületeken törekedni kell a kisparcellás művelés fenntartására. A településkép-védelmi eszközökben be kell mutatni a helyben jellemző hagyományos, szőlőfeldolgozáshoz kapcsolódó épületek,

építmények építészeti stíluselemeit és meg kell határozni a stíluselemek alkalmazását biztosító előírásokat. A tájhasználat során biztosítani kell a domborzati adottságok fenntartását.

- h) Az övezet részét képező halastavak, vízállásos területek, vízfolyások mentén meg kell őrizni a természetközeli növényzetet (nádas, gyepek, ligeterdők), és biztosítani kell, hogy az övezetben vagy azon kívül történő területhasználat ne változtassa meg kedvezőtlenül a terület vízháztartását. Az övezetbe eső gyepterületeken (legelők, rétek) épület elhelyezése csak a legeltető állattartás biztosításával összefüggésben javasolt.
- i) Az erdőterületeken kerülni kell a nagy kiterjedésű véghasználatokat (tarvágásos területeket), valamint az idegenhonos faállományok telepítését.
- j) A jellemzően falusi környezetben biztosítani kell a hagyományos táj- és településszerkezet megőrzését, az értékes táji elemek, egyedi tájértékek fokozottabb védelmét, illetve a még fellelhető, a település jellegzetességeként meglévő építészeti elemek megőrzését, újraélesztését. A városi környezetben ezeken túlmenően fő célként tekintendő a zöldfelületek arányának növelése is.
- k) Törekedni kell a tájban rejlő idegenforgalmi lehetőségek természetkímélő módon történő, a táji adottságok fennmaradását segítő hasznosítására, lehetőség szerint az értékek komplex kibontakoztatására, a kilátás-rálátás szempontjából értékes tájképi részletek (széles panorámát megnyitó hegyvidéki/magaslati kilátópontok, kastélyparkok, történelmi kertek és arborétumok) idegenforgalmi vonzerejének fenntartására.
- l) A településrendezési eszközökben meg kell jeleníteni az egyedi tájértékeket, és azok megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatokban azokra vonatkozóan előírásokat szükséges meghatározni.
- m) Biztosítani kell a meglévő, tájképet zavaró hatású építmények, létesítmények megfelelő takarását (pl. kertépítészeti eszközökkel), az övezetben tájképvédelmi szempontból kerülni kell az „óriásplakátok” és más nagyméretű reklámhordozó műtárgyak felállítását (pl. a közutak mentén).
- n) A közművezetéseket és járulékos közműépítményeket, infrastruktúrához kapcsolódó vonalvezetéseket (kábel) lehetőség szerint a föld alatt kell vezetni.
- o) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási egység kijelölése nem javasolt, amely a településkép-tájkarakter történetileg kialakult szerves egységének megbontását, jelentős megváltozását eredményezné.

- p) A természeti és tájképi értékek megőrzése érdekében a szomszédos települések közötti külterületi, beépítetlen szabad területek megőrzése szükséges a települések (beépítésre szánt területek) összenövésének megakadályozására.
- q) A település, valamint a természetes domborzat sziluettjét megváltoztató bel-, vagy külterületi magas építmények elhelyezését kerülni kell, a településrendezési tervekben az épületek magassági korlátozását (építménymagasság) a kialakult településképnek megfelelően kell meghatározni.
- r) Törekedni kell a hagyományos táj- és településszerkezet megőrzésére (vagy lehetőség szerint újra kialakítására), az értékes táji elemek, egyedi tájértékek fokozottabb védelmére.
- s) A vízfolyások külterületi szakaszait a településrendezési tervekben legalább 50–50 m széles sávban beépítésre nem szánt területként, korlátozott területhasználattal, természetes és természetközeli vízfolyás mellett a be nem építhető területként javasolt szabályozni a meglévő természetes medervonalak és a vízfolyásokat kísérő növényzet természetes állapotában megőrzése érdekében.
- t) A felszíni vizek medrének, partjának rendezése csak természetszerűen, a természeti értékek, ökológiai rendszerek védelmével történjen, ezért a felszíni vizek partján csak olyan területfelhasználás kijelölése javasolt, amely a vizek minőségét károsan nem változtatja meg.
- u) Az övezetben a mezővédő erdősávok, mezsgyék, külterületi fasorok kialakításának, fenntartásának lehetőségét a településrendezési eszközökben és a településkép-védelmi rendeletben biztosítani kell.
- v) Az övezetben elő kell segíteni a tájképet előnyösen formáló, és az élőhelyek közötti konnektivitást biztosító erdősávok, cserjesávok, fasorok telepítését, egyben biztosítani kell a meglévő mezsgyék, erdősávok védelmét.
- w) Új közutak létesítésénél az utak mentén növénytelepítés a látvány szempontjából értékes tájképi elemekre való rálátások megtartása mellett javasolt.
- x) Az új beépítéssel szemben előnyben kell részesíteni a meglévő telephelyek, mezőgazdasági majorok, birtokközpontok újrahaznosítását, intenzívebb beépítését.



- y) Az idegenforgalomi fejlesztéseket kiszolgáló, koncentrált területhasználat kialakulásának megelőzése vagy tudatos irányítása érdekében a kapcsolódó beavatkozásokat a hagyományos településképhez és tájhasználathoz illeszkedve kell kialakítani.

### 3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

- a) Világörökségi és világörökségi várományos területek jellemző értékeit komplexen javasolt kezelni, bemutatásukat és az örökségturizmusban képviselt potenciális célpont szerepüket nem csak önmagukban, hanem területen és közelében lévő egyéb kulturális, történeti és táji értékekkel együtt indokolt hangsúlyozni.
- b) A világörökségi és világörökségi várományos területeket érintő terveket úgy kell kidolgozni, a területhasználati, építési, telekalakítási tereprendezési tevékenységeket úgy kell végezni, hogy azok ne veszélyeztessék a helyszínek hitelességét, a világörökségi értékek (kiemelkedő egyetemes értékek, ill. kiemelkedő értékek) épségét, de biztosítsák azok sértetlen fennmaradását és integritását.
- c) A világörökségi és világörökségi várományos területekre elkészült és készülő kezelési tervekben lefektetett elhatározásokat az érintett települések településfejlesztési koncepcióiban és a településrendezési eszközeiben önkormányzati határozattal, illetve rendelettel kell érvényesíteni.
- d) A településrendezési eszközökben külön ajánlott kitérni a világörökségi és világörökség-várományos helyszínek és környezetük kilátás- és rálátásvédelmi előírásaira, a területhasználatokat és a beépítési előírásokat pedig úgy kell meghatározni, hogy azok végrehajtása során a kulturális és táji értékek (kiemelkedő egyetemes értékek és kiemelkedő értékek) sértetlenek maradjanak.
- e) A világörökségi és világörökségi várományos területekkel szomszédos, beépítésre szánt területeket a helyi építési szabályzatban tájvédelmi és településképvédelmi szempontok érvényesítésével javasolt kezelni.
- f) A világörökség és világörökség-várományos területen minél előbb javasolt megvalósítani az esetleges tájsebek rekultivációját.

### 3.10. Vízminőség-védelmi terület övezete

- a) Az övezettel érintett települések a településrendezési eszközökben az övezet, valamint a hidrogeológiai védőidom, tartalék vízbázis határait a természeti körülmények tényleges ismerete alapján az illetékes vízügyi hatósággal egyetértésben pontosíthatják.
- b) Szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztásának tiltása javasolt.
- c) A település bel- és külterületén beépítésre szánt területhasznosítás csak teljes közműellátás biztosításával valósítható meg, amelyhez a szennyvíz közüzemű elvezetésének követelménye tartozik. Ettől eltérni a még csatornázatlan települések, településrészek esetén a következő feltételek teljesítésével lehet:
  - I. ha szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül.
  - II. ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t (és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat) a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.
  - III. ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t (és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.
- d) Egyedi szennyvízkezelő berendezés alkalmazása akkor javasolható:
  - I. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll (ahol a tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani).
  - II. a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.
  - III. a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- e) Ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást az egyedi szennyvízkezelő berendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.

### 3.11. Nagyvízi meder övezete

- a) A nagyvízi meder területe – a területrendezési törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt és még érvényes hatályban levő beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területként hasznosítható.
- b) A területrendezési törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területeken épület, építmény annak ismeretében, hogy a telek víz alá kerülhet, csak úgy helyezhető el, egyeztetve a vízügyi hatósággal, hogy:
  - I. az árhullám levonulását csak a legkisebb mértékig akadályozhatja a víz és uszadékok útját,
  - II. a padlószint csak a mértékadó árvízszint + a biztonsági magasztás mérete felett lehet.
  - III. a közlekedési kapcsolat és közműellátás meghatározásánál a vízelöntés előfordulását, a terület, a telek víz alá kerülését figyelembe kell venni.
- c) A folyók mentén és az azokba torkolló vízfolyások, csatornák visszatöltésezett szakaszain az árvízvédelmi műveket, továbbá a folyók nagyvízi medrét vagy az árvízvédelmi műveket keresztező, vagy a nagyvízi mederben elhelyezkedő építményt, vezetéket, vagy egyéb létesítményt a folyókra jellemző hidrológiai viszonyok alapján, a rendeletben meghatározott mértékadó árvízszintek figyelembevételével kell megtervezni, méretezni és megvalósítani.
- d) A vizek és közcélú vízi létesítmények (árkok, csatornák stb.) mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására, azok kezelésére jogosult és köteles személyek a meder megközelítésére az arra vonatkozó rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatják.
- e) A parti sávot a középvízi medertől kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középvízi meder kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos fenntartói sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára. A fenntartói sávban nem helyezhető el olyan jellegű építmény, kerítés, fás szárú növényzet, ami a

fenntartással összefüggésben esetlegesen elvégzendő munkát ellehetetlenítené.

- f) A vízvezető rendszerek túlterhelésének megakadályozását a településeken belül a burkoltsági arány növekedésének kompenzációjával, a burkolt felületek további növekedésének korlátozásával, vízáteresztő burkolatok előnyben részesítésével, esőkertek, vagy egyéb vízvezető zöldfelületek létesítésével a helyi vízvisszatartás megoldásával, annak szigorú szabályozásával biztosítani kell.
- g) Árvízvédelem, folyószabályozás tekintetében prioritása van
  - I. az árvízvédelmi fővédvonalak biztonsága és állékonysága megőrzésének, lehetőség szerint növelésének (nem kellő biztonságú töltésszakaszok, ősmeder kereszteződések),
  - II. a hordalék és a jég levezetésének, illetve a meder egyensúlya megtartásának.
- h) Az árvédelmi töltés hullámtéri és mentett oldalán az előírt védőtávolságokat be kell tartani, ott csak a jogszabályban meghatározott tevékenység folytatható a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet szerint. A folyók mindenkori középvízi part éle mentén a parti sávot szabadon kell tartani és ott csak a jogszabályban meghatározott tevékenység folytatható.
- i) Fakadó (szivárgó) vizek által veszélyeztetett területeket a településszerkezeti tervben, illetve a helyi építési szabályzatban fel kell tüntetni, és meg kell állapítani a vonatkozó korlátozásokat, tilalmakat.
- j) A lakott területek árvízi biztonságának megteremtése céljából szükségessé válhat a vízvisszatartások különböző módszereinek alkalmazása (művelési ágváltoztatások, záportározók, árvízcsúcs-csökkentő tározók stb. létesítése).

### *3.12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete*

- a) Felhagyott katonai objektumok környezetkímélő rehabilitációját ajánlott minél előbb elvégezni.
- b) A honvédségi területek környezetében a vonatkozó ágazati előírásoknak megfelelően a települések szabályozási tervében védőövezetet, ezen belül területhasználati korlátozásokat szükséges meghatározni egyrészt a

honvédelmi érdekekre tekintettel, másrészt a környező nem katonai területeken folytatott tevékenységek és területhasználatok biztonsága érdekében.

### 3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

- a) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabály alapján a településrendezési eszközben az ásványi nyersanyagvagyon övezetének tényleges lehatárolásához a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet alapján a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivataltól javasolt digitális formában elkérni a megállapított bányatelkeket és a megkutatót területeket annak érdekében, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint kötelezően a településszerkezeti tervlapon és szabályozási tervlapon jelölendő bányatelek határa és az ásványi nyersanyag tekintetében megkutatót terület határa jelölhető legyen.
- b) A bányatelkeket és a megkutatót területeket a településrendezési eszköz településszerkezeti tervében javasolt beépítésre nem szánt területbe sorolni, és a területen építmény elhelyezését korlátozni, amiatt, hogy az ásványi nyersanyag vagyon távlati kitermelése ne lehetetlenüljön el.
- c) Az Trtv. alapján a bányászatról szóló 1993 évi. XLVIII. törvény 26/A §. szerint a települési önkormányzat véleményét ki kell kérni a bányatelek megállapításnál a bányafelügyeletnek. Az önkormányzatnak célszerű írásban állást foglalni a bányatelek megállapítás egyetértéséről vagy elutasításáról és ezt követően dönteni a településrendezési eszközben jelölendő területfelhasználási egységről és annak kiterjedéséről a megyei területrendezési terv és a bányafelügyeleti adatszolgáltatás alapján.
- d) A közös érdek biztosítására javasolt településrendezési szerződést kötni a települési önkormányzatnak a bányavállalkozóval.
- e) Az érvényes bányatelkeken a bányászati szempontól igénybe venni tervezett területet a településrendezési eszközökben célszerű a MÜT készítését

megelőzően a nyersanyagkitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe sorolni, amennyiben a település támogatja a bányászati tevékenységet.

- f) A területek újrahasznosítása, tájrendezése előtt ökológiai és földtudományi természetvédelmi szempontú értékvizsgálatot javasolt készíteni, folytatni annak megállapítására, hogy a roncsolt területen előfordul-e földtudományi természeti érték vagy kialakultak-e védelemre érdemes élőhelyek.
- g) Olyan felhagyott bányaudvar, bányagödör, meddőhányó, amelyen földtudományi természeti érték található, vagy természetes élőhely alakult ki, védett élőlények populációi telepedtek meg, csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével és a természeti értékek háborítása nélkül rekultiválható olyan módon, hogy a földtudományi természeti érték esetleges későbbi bemutatathatósága biztosított legyen
- h) A magterületen, ökológiai folyosókban lévő roncsolt területek esetében az újrahasznosítás során az ökológiai, a táj- és természetvédelmi prioritását biztosítani szükséges.
- i) Ha a természeti értékek lehetővé teszik, akkor a tájképvédelmi terület övezetében a táj- és természetvédelem mellett az ökoturisztikai hasznosítás, a szabadtéri sportolás, erdősítés lehet az újrahasznosítás célja.
- j) Ha a területen természeti értékek nem találhatók, akkor az újrahasznosítás célja erdősítés, turisztikai célú hasznosítás, sportolási célú hasznosítás, bemutatási-ismeretterjesztési célú hasznosítás egyaránt lehet.
- k) A bányatavak rendezése során a többcélú hasznosítás (természetvédelmi-, turizmus, horgászat, vízisportok) térségi szintű összehangolt feltételeinek biztosítására kell törekedni.

### *3.14. Rendszeresen belvízjárta terület övezete*

- a) A belvízzel veszélyeztetett területeket, vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe javasolt sorolni, az érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve.

- b) A belvízkárok elleni védekezésben fokozottan ki kell használni az adott terület adottságaihoz igazodó területhasználatban rejlő lehetőségeket.
- c) A mély fekvésű, belvíz által gyakran veszélyeztetett területeket javasolt fokozatosan kivonni a szántóföldi művelésből és más célokra hasznosítani (pl. erdősítés, gyepesítés). A művelési ág váltást komplex kategóriaként indokolt kezelni, ahol figyelembe kell venni a domborzati, talajtani, vízgazdálkodási, illetve mezőgazdasági, természetvédelmi és környezetvédelmi szempontokat egyaránt.
- d) A belvízzel veszélyeztetett és mély fekvésű, rossz termőképességű területek vízrendszerét és használatát célszerű az adottságokhoz igazodva állandó vagy időszakos vízfelületként, vízvisszatartási területként, halastóként, nedves élőhelyként, gyeper, nád, erdő művelési ágban hasznosítani, illetve az újszerű ártéri tájgazdálkodás célterületeként tervezni.
- e) A megyében az új területhasznosítási elképzelések, a földhasználat és birtokkoncentráció kialakítása során figyelembe kell venni a terület melioráltságát, annak állapotát.
- f) A bel- és külterületi vízrendezést komplexen javasolt kezelni.
- g) Az övezetben a természetvédelmi törvény alapján javasolt kijelölni a természetközeli területeket és vizes élőhelyeket (ökológiai vízellátás megoldása céljából).
- h) A többcélú hasznosítás összehangolása javasolt a természet- és környezetvédelmi érdekekkel (vizes területek, illetve élőhelyek növelése).
- i) A természetvédelmi értékeket jelentő vizes élőhelyeket és nedves réteket érintő csatornák üzemeltetését az alapvető funkció biztosításának figyelembevételével, a természetvédelmi szempontokat figyelembe véve szabályozni javasolt.

### *3.15. Földtani veszélyforrás terület övezete*

- a) Az érintett települések esetében a földtani veszélyforrás területeket a településrendezési eszközökben a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti „olyan terület határa/területe, ahol a



természeti csapások elleni védelemről gondoskodni kell” korlátozással érintett területbe javasolt besorolni.

- b) A lejtős tömegmozgásokkal érintett területrészek pontos lehatárolását és részletező értékelését mérnökgeológiai szakági munkarész is biztosíthatja, amely a szerkezeti és szabályozási tervekhez, továbbá a Helyi Építési Szabályzatokhoz készül megalapozó anyagként.
- c) Az övezetbe tartozó települések igazgatási területén építési tilalmat vagy épített környezethez kapcsolódó bármilyen mértékű tiltást, korlátozást földtani veszélyforrásokra hivatkozva csak akkor javasolt érvényesíteni a helyi építési szabályzatban, ha megtörtént a részletes terepi felvételezés és annak eredményeként aktív mozgást, vagy a jelenlegi területhasználat során ok-okozati kapcsolattal kiváltásra kerülő mozgásra való hajlam fokozódásának megállapítása történt.
- d) A földtani veszélyforrások övezetén belül közvetlenül érintett (igazoltan aktív), vagy csak mozgásra alkalmas (közvetetten érintett) helyszíneket el kell különíteni egymástól a településrendezésben.
- e) Az övezeten belül a helyi építési szabályzatban javasolt előírni sajátos feltételeket (pl.: védősáv kialakítása, telekméret növelése, beépítés mértékének csökkentése, felszíni vízrendezések, művelési ágak váltása stb.).
- f) A jelenlegitől eltérő területhasználat csak abban az esetben javasolt, ha a tervezett és a meglévő épített környezet jelenlegi stabilitása és jövőbeni tartós fennmaradása (pl. szabályozási elemekkel, műszaki védelemmel stb.) biztosított.
- g) Az övezet területén szükséges gondoskodni a meglévő fás növények védelméről és fenntartásáról, továbbá talajvédő fásítások létesítéséről.
- h) A településrendezési tervekben tervezni kell a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetésére szolgáló létesítményeket is.
- i) Az építési tevékenység előtt a potenciálisan veszélyeztetett területeken a földtani veszélyt kiváltó tényezők és a tervezett beruházás kapcsolatát javasolt vizsgálni. Ennek függvényében szükséges további szakvélemény bekérése és a létesítmények földmozgást kiváltó tényezők figyelembe vevő tervezése.
- j) A geológiai szakvélemény alapján a felszín növényborítottságának megőrzését, esetenként növelését, továbbá a csúszásveszély fokozódásával járó beavatkozások korlátozását javasolt feltételként előírni.

## **4. Egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó ajánlások**

### *4.1. Felzárkóztatandó belső periféria övezet*

- a) A megyei önkormányzat saját források rendelkezésre állása esetén segíti az övezetbe tartozó települések felzárkózását
- b) A megyei önkormányzat anyagi forrásokon felül koordinációval is segíti az övezetbe tartozó települések fejlődését.
- c) Az övezetbe tartozó településekben betelepülni szándékozó vállalkozásokat fejlesztési és településrendezési eszközökkel is támogatni kell.
- d) A beépítéssel járó fejlesztéseket – ha rendelkezésre áll ilyen terület – a barnamezős területeken kell megvalósítani, a zöldmezős beruházásokat kerülni szükséges.
- e) A megyei önkormányzat a közlekedés javítása céljából kiemelten kezeli az övezetbe tartozó településeket, amelyek közlekedésfejlesztési célú beruházások esetén prioritást élveznek.

### *4.2. Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet*

- a) Turisztikai fejlesztések összehangolására az egész megyét térségi turizmusfejlesztési program kidolgozása szükséges
- b) Esetleges megyei turisztikai fejlesztési források az övezetbe történő koncentrálása a fejlesztési kritériumok meghatározásával javasolt
- c) Az övezetben turisztikai vállalkozások fejlesztését, a turisztikai potenciál növelését és a kihasználás bővítését a vonatkozó jogszabály alapján fejlesztési eszközökkel is támogatni kell.
- d) A fejlesztéseknél az egymásra épülő, az egymást nem kioltó, jellemzően közösségi célú, közhasználatú javaslatok, illetve funkciók élvezzenek prioritást.
- e) Törekedni kell az arra alkalmas, meglévő beépítésre szánt területek turisztikai célú újra hasznosítására.
- f) Az övezet területén támogatni kell a magas minőségű, élményszerű, interaktív és autentikus ökoturisztikai/turisztikai infrastruktúra fejlesztését a természetvédelmi szempontok sérelme nélkül, (a biológiai sokféleség és a környezeti állapot szintjének fenntartásával vagy emelésével)

- g) A turizmus fenntartható fejlesztésének elősegítése érdekében támogatni kell a környezettudatos és egészséges életmód iránti társadalmi felelősségvállalás, a természeti-kulturális értékek védelme, megőrzése iránti elkötelezettség tudatosítására, kialakítására, erősítésére irányuló kezdeményezéseket.
- h) Az övezet területén támogatni kell a helyi erőforrásokra építő hagyományos, helyi termékek és szolgáltatások kínálatának, ismertségének és az irántuk való keresletnek a bővítését.

#### *4.3. Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet*

- a) A megyei önkormányzat kezdeményezi az övezetbe tartozó települések közös településszerkezeti tervének elkészítését és koordinációval segíti a tervezést.
- b) A beépítéssel járó fejlesztéseket – ha rendelkezésre áll ilyen terület – a barnamezős területeken kell megvalósítani, a zöldmezős beruházásokat kerülni szükséges.

#### *4.4. Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet*

- a) Az övezetbe tartozó települések önkormányzatait megyei koordinációval javasolt segíteni, támogatni a kertes területeket, volt zártkerti területeket érintő fejlesztési pályázatok esetében.

#### *4.5. Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet*

- a) Az övezetben az infrastrukturális hálózatokat és létesítményeket a településenként jellegzetes kulturális örökségi és történeti értékek sérelme nélkül, azok egységét megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve kell elhelyezni.
- b) Biztosítani szükséges az övezetben található régészeti emlékek megőrzését – és ha olyan jellegűek - értékeiknek bemutatását.
- c) Az övezetben biztosítani szükséges az országos és helyi, egyedi és területei örökségvédelmi értékek meglévő kulturális értékek védelmét. Az érintett területeken indokolt elkerülni a település hagyományos szerkezetének és jellegének megváltoztatását

#### *4.6. Majorsági térség övezet*

- a) A településrendezési eszközökben meg kell vizsgálni az érintett területeken a megújuló energiaforrások felhasználásának lehetőségeit.

b) A településrendezési eszközökben meg kell vizsgálni az érintett területeken a lakó- (szolgálati lakások), szállás-, és gazdasági funkció egymás melletti létének feltételeit.

c) A településrendezési eszközökben meg kell vizsgálni, hogy az érintett területeken milyen lehetőségei vannak egyes turisztikai funkciók elhelyezésének.

#### *4.7. Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete*

a) Az érintett szomszédos települések fejlesztési koncepcióit és településrendezési eszközeit össze kell hangolni a karsztvízszint emelkedés okozta károk, elkerülése érdekében.

#### *4.8. Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete*

a) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben javasolt figyelembe venni a naperőmű létesítés szempontjából korlátozottan igénybe vehető területeket.