Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés
6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelete
Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről

A Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat Közgyűlése a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 88. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 27. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/C. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, 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.) Kormányrendelet 20. § (4) bekezdés alapján véleményezésre jogosult szervek véleményének kikérésével, a területrendezésért felelős miniszter állásfoglalásának beszerzésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
1. Általános rendelkezések

1. § (1)E Rendelet célja, hogy meghatározza a megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

2. Értelmező rendelkezések

2. § *E rendelet alkalmazásában:*

1) Autonóm infrastruktúra: *olyan infrastruktúra, mely lehetővé teszi az adott településrész, építmények közüzemi rendszerektől független, egyedi módon történő ellátását.*

2) Beépítetlen fejlesztési terület: *a településrendezési eszközökben távlatban fejlesztésre kijelölt, beépítésre szánt területbe sorolt területek összessége, ahol a helyi építési szabályzat szerinti beépítés, közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítése együttesen nem történt meg.*

3) Kertes vegyes használatú területek övezetei: *a megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezet, melybe azon települések közigazgatási területe tartozik, ahol a tájszerkezet meghatározó alkotóelemei a kertes területek (egykori szőlőhegyek, zártkertek).*

4) Majorsági táj övezete*: a megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezet, melybe azon települések közigazgatási területe tartozik, ahol a mezőgazdasági táj és termelés jellegzetes szervező elemei a majorok és azokra épülő különféle*

mezőgazdasági üzemek aránya magas, és területén esetenként tradicionálisan lakófunkció is található.

5) ***Mikrotérségi központ:*** *Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezetén belül az a település, melynek elsősorban a szűkebb környezetében érvényesül a vonzó hatása a térszervezés egy-egy alrendszerében (ellátás, kereskedelem, munkaerőpiac stb.).*

6) ***Napelempark:*** *háztartási méretű (max. 50 kVA csatlakozási teljesítmény) kiserőműnél nagyobb névleges teljesítményű naperőmű.*

7) ***Natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei:*** *Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott, a megye jellegzetes természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékekben gazdag területein, helyi közösségek által tervezett, vagy létrehozott sajátos tájhasználati, tájfenntartó, közigazgatási határokkal kijelölt együttműködés övezete, mely megyehatáron átnyúlóan is szerveződhet.*

8) ***Regionális szerepű térszervező város:*** *Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezetén belül az a város, melynek a regionális kapcsolódások és központi szerepek tekintetében a város sajátos fekvése, gazdasági és kulturális súlya a megye határán túl is érvényesül.*

9) ***Településhálózat egyedi övezetei:*** *Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezetek, melyekbe azon differenciált szerepű térszervező városok, városcsoportok, és térségeik tartoznak, melyek alapvetően befolyásolják a megye településhálózatának alakulását és a fejlesztések összehangolása és hatékonysága érdekében indokolt a települések magasabb szintű együttműködése.*

10) ***Térségi szerepű térszervező város:*** *Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezetén belül az a többféle térségi kapcsolódást kínáló, jelentős gazdasági és kulturális súllyal rendelkező, központi szerepű város, mely a megye egy térségére – határfekvés esetén a megye határán is átnyúló – vonzerővel rendelkezik.*

11) ***Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezete:*** *Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezet, melynek célja a megye sajátos adottságain, meglévő és potenciális desztinációin alapuló térségi léptékű turisztikai fejlesztések összehangolása.*

12) ***Visszasorolás:*** *beépítetlen fejlesztési terület valós területhasználatnak megfelelő beépítésre nem szánt területbe történő sorolása.*

13) ***Zsugorodó kertes területek:*** *Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezet, melybe azon települések közigazgatási területe tartozik, ahol egyes zártkertekben a kertes tájhasználaton belül a művelés mértéke fokozatosan csökken, a felhagyott területek aránya nő, és előrehaladott a szukcessziós folyamat.*

II. FEJEZET
A MEGYE TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVE ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEI

3. A megye Térségi Szerkezeti Terve

3. § (1)A megye Térségi Szerkezeti Tervét az 1. melléklet tartalmazza.

(2)A településrendezési eszközökben a Térségi Szerkezeti Terv szerinti térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységeket a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) előírásai szerint kell lehatárolni.

(3) Napelempark elhelyezésére szolgáló települési területfelhasználási egység kijelölése során előnyben kell részesíteni a meglévő települési területeket, a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területeket és a felhagyott majorok területét.

(4) A településrendezési eszközökben nem lehet napelempark elhelyezését lehetővé tevő települési terülefelhasználási egységet kijelölni

a) országos ökológiai hálózat magterületének övezetében,

b) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében,

c) NATURA 2000 területekkel és védett természeti területtel érintett területeken,

d) tájképvédelmi terület övezetében, kivéve a települési területeket,

e) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében és

f) erdők övezetében.

(5)Zártkertben, kertes területen beépítésre szánt terület csak az alábbi feltételek mellett jelölhető ki:

a) az érintett terület a beépítésre szánt területtel közvetlen településszerkezeti kapcsolatban áll,

b) a településrendezési eszközök biztosítják a terület megfelelő feltárását, kedvező területszerkezeti kialakítását, valamint az út- és közműépítés feltételeit, és

c) az érintett terület nem része a borszőlő termőhelyi kataszternek.

(6) Amennyiben a zártkert földrészlete borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeivel, vagy Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeivel érintett, úgy az (5) bekezdés előírásai helyett a TrTv. 13. § (1) és (2) bekezdését kell alkalmazni.

(7)A településszerkezeti tervben az (5) bekezdés által érintett területeken időbeni ütemezéssel jelölhető ki lakóterület a megalapozott igények függvényében.

(8)Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos és térségi jelentőségű egyedi építmények elhelyezkedését az 1. melléklet, a térbeli rend szempontjából meghatározó településeket pedig a 2. melléklet tartalmazza.

(9) A településrendezési eszközökben az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elemeit a Trtv. előírásai szerint kell kijelölni.

4. A megye térségi övezetei

4. § (1) A megye térségi övezeteinek lehatárolását a 3.1.–3.15. mellékletek tartalmazzák.

(2) A Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) szerinti országos övezetek a következők:

a) Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1. melléklet)
b) Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1. melléklet)
c) Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1. melléklet)
d) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2. melléklet)
e) Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2 melléklet)
f) Erdők övezete (3.3. melléklet)
g) Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3. melléklet)
h) Tájképvédelmi terület övezete (3.4. melléklet)
i) Világörökségi és világörökségi-várományos területek övezete (3.5. melléklet)
j) Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6. melléklet)
k) Nagyvízi meder övezete (3.7. melléklet)
l) Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8. melléklet)

(3) A Trtv. és az MvM rendelet szerinti megyei övezetek a következők:

a) Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. melléklet)
b) Földtani veszélyforrás terület övezete (3.10. melléklet)

(4) A Trtv. 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

a) Településhálózat egyedi övezetei (3.11. melléklet)
b) Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei (3.12. melléklet)
c) Natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei (3.13. melléklet)
d) Majorsági táj övezete (3.14. melléklet)
e) Kertes vegyes használatú területek övezetei (3.15. melléklet)

5. § (1) A települések 3.1–3.15 melléklet szerinti térségi övezetekkel való érintettségét a 4. melléklet tartalmazza.

(2) A településrendezési eszközökben a térségi övezeteket a Trtv. szabályai szerint kell lehatárolni.

(3) A 3.1–3.10 melléklet szerinti térségi övezetek területén a Trtv., MvM rendelet és e Rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni.

(4)A 3.11–3.15 melléklet szerinti térségi övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának, településrendezési eszközeinek készítésekor és módosításakor e Rendelet előírásait kell alkalmazni.

(5)A vízminőség-védelmi terület övezetében a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az övezet területén lévő szennyvíztisztító telepre az övezeten kívül keletkezett szennyvíz akkor vezethető, ha a szennyvíztisztító telep az övezetre vonatkozó szennyvíztisztítási követelményeknek megfelel, és szabad kapacitással rendelkezik,

b) az övezet területén a tisztított szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló KvVM rendeletben foglalt kibocsátási határértékeket kell alkalmazni.

III. FEJEZET
EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

5. Településhálózat egyedi övezetei

6. § (1)A településhálózat egyedi övezetei a következők:

a) Térszervező települések övezete (3.11.1 melléklet),

b) Térségi együttműködések övezete (3.11.2 melléklet).

(2) Településrendezési eszközök készítésekor a területfelhasználás vizsgálata során elemezni kell a hatályos településrendezési eszközök szerinti nem beépült gazdasági, lakó- és vegyes területfelhasználású fejlesztési területeket (területkínálatot), és térképen be kell bemutatni az elhelyezkedésüket, méretüket.

(3) Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és azon kívül beépült beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor

a) az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás) és

b) legfeljebb akkora új fejlesztési terület jelölhető ki, amekkora beépítetlen fejlesztési területet a település az új kijelöléssel egyidejűleg vissza tud sorolni.

(4) A rendelet 6. § (3) bekezdését nem kell alkalmazni, ha

a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,

b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,

c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.

(5) Amennyiben a településen új beépítésre szánt terület az igényekhez képest csak korlátozottan jelölhető ki, a településrendezési eszközök készítésekor és módosításakor meg kell vizsgálni a települési térségen belül már kialakult területek intenzívebb területfelhasználásba sorolásának lehetőségét.

(6) Települési térségben barnamezős területként lehatárolt területen olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti azok megújulását, integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek területfelhasználásával, és elősegíti a térszervező szerep megerősödését.

6. Térszervező települések övezete

7. § (1) A térszervező települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásának mértékétől függően regionális szerepű térszervező város, térségi szerepű térszervező város, vagy mikrotérségi központ lehet (3.11.1 melléklet).

(2) A regionális és térségi szerepű térszervező városok, valamint mikrotérségi központok települési területét a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási egységekbe kell besorolni, mely erősíti az adott város településhálózatban betöltött szerepét, növeli a területfelhasználás hatékonyságát és elősegíti a minőségi városiasodást. Ezt a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában be kell mutatni.

(3) Regionális és térségi szerepű térszervező városok területén új gazdasági terület kijelölése esetén a megalapozó vizsgálat gazdasági fejezetében a település gazdaságát bemutató fejezetben kiemelten kell vizsgálni és bemutatni a humán tőke és a megfelelő települési szolgáltatások rendelkezésre állását.

(4) Regionális és térségi szerepű térszervező városok helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben

a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy

b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.

7. Térségi együttműködések övezete

8. § (1) A térségi együttműködések településcsoportjain belül össze kell hangolni a tervezett lakó, gazdasági és rekreációs célú területkínálatokat a túlkínálat elkerülése és az ésszerű ráfordítások érdekében. Új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségessége az adott településcsoporton belüli összes kínálat figyelembevételével

indokolandó a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában. A területkínálat bemutatására a Komárom-Esztergom Megye Területi Kataszter is felhasználható.

(2) Amennyiben a térségi együttműködéssel érintett települések együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait és módját.

(3) A települések a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök készítésének, módosításának véleményezési eljárásába – az állami főépítészi eljárás kivételével – bevonja az övezet vele azonos településcsoportjába tartozó településeket.

(4) A településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia közös készítése esetén vizsgálni kell a közös jövőkép és közös célok kidolgozásának, meghatározásának lehetőségét.

(5) A településszerkezeti terv közös készítése esetén annak tartalmi felépítését a jogszabályi előírások alkalmazása mellett az eltérő adottságokra figyelemmel, azonos elvek alapján kell meghatározni.

(6) A több települést érintő, egy ütemben megvalósuló fejlesztésekhez kapcsolódó településrendezési eszközök készítését, vagy módosítását a települési önkormányzatok közös tervezésében kell végrehajtani.

(7) A közigazgatási határon átlépő fejlesztési területek esetén a helyi építési szabályzatban előírásokkal kell biztosítani a fejlesztés területi és hálózati kialakításának folytonosságát, tagolását és műszaki szempontú összhangját.

8. Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei

9. § (1) A komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezeteit a 3.12 melléklet határozza meg. A turizmusfejlesztés egyedi övezetei:

a) Által-ér menti komplex turisztikai térség,

b) Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség.

(2) Az övezettel érintett településeknek a településrendezési eszközeinek készítése és módosítása során biztosítani kell a 1550/2017. (VIII. 18.) kormányhatározatban és a megyei fejlesztési dokumentumokban szereplő célkitűzések megvalósítását szolgáló turisztikai fejlesztések elhelyezését.

(3) Turisztikai célú fejlesztési területek kijelölésekor, területfelhasználásuk meghatározásakor figyelembe kell venni a megyei fejlesztési dokumentumokban meghatározott turisztikai célokat, fejlesztési igényeket.

(4) Az Által-ér menti komplex turisztikai térség övezetével érintett települések területén az Által-ér menti 150-150 méter széles területen a településrendezési eszközökben új, környezetére jelentős hatást gyakorló gazdasági terület nem jelölhető ki.

(5) A Duna-mente komplex turisztikai térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor figyelembe kell venni a

Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló MvM rendelet szerinti, ”A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza” (továbbiakban: Limes), a „Komárom/Komarnoi erődrendszer” és az „Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe” világörökségi várományos területek egyetemes értékeit és az azokat hordozó attribútumokat.

(6) A Limes világörökségi várományos terület Kezelési Tervében meghatározott előírásokat a településrendezési eszközökben érvényesíteni kell.

9. Natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei

10. § (1) A natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezeteit a 3.13 melléklet határozza meg. Az egyedi övezetek a következők:

a) Gerecse Natúrpark

b) Bakonyalja Natúrpark (tervezett)

c) Vértesi Natúrpark

d) Pilisi Sziklák Natúrpark.

(2) A településfejlesztési koncepciót, valamint az integrált településfejlesztési stratégiát a natúrpark fejlesztési dokumentumaival összhangban kell elkészíteni és a célrendszer meghatározásakor kiemelten kell foglalkozni

a) a helyi természeti és kulturális örökség megőrzésével és szemléletformálással,

b) a helyi termék-előállítás fejlesztésének lehetőségeivel és

c) a táji, természeti és kulturális értékekre alapozott turizmusfejlesztés lehetőségeivel.

(3) Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan területfelhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal és a természeti értékek védelmével.

(4) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során biztosítani kell a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonosságát és egymásra épülését.

10. Majorsági táj övezete

11. § (1) A majorsági táj övezetét a 3.14 melléklet határozza meg.

(2) Az övezet által érintett településeken a településfejlesztési koncepció készítése során meg kell határozni a majorok fejlesztési irányait, melyet a településrendezési eszközök készítésekor a területfelhasználás kijelölése során is érvényesíteni kell. Felszámolási szándék esetén kiemelten vizsgálandó a terület jövőbeni felhasználása, rekultivációja, kármentesítése.

(3) Az övezettel érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során kiemelt figyelemmel kell lenni a termőföld védelmére, és a településrendezési eszközök készítése során a szabályozás eszközeivel is támogatni kell a majorok hasznosítását és gondoskodni kell a majorságok tájba illesztéséről.

(4)Az övezet által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során meg kell vizsgálni a mezőgazdasági majorokban az autonóm infrastruktúra kiépítésének lehetőségét és ki kell dolgozni annak irányelveit, legfontosabb követelményeit.

(5) A településrendezési eszközökben új birtokközpont, vagy új mezőgazdasági üzemi terület csak akkor jelölhető ki, ha a megalapozó vizsgálatok területfelhasználás fejezete alapján ez indokolt.

11. Kertes vegyes használatú területek övezetei

12. § (1) A kertes vegyes használatú területek övezetei:

a) borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete (3.15.1. melléklet)

b) zsugorodó kertes területek övezete (3.15.2. melléklet)

(2)A kertes vegyes használatú területek övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek kidolgozása során részletes vizsgálatok alapján kell lehatárolni és elemezni a kertes területek (zártkertek) jellegzetes egységeit (használat, funkciók, fenntartás szintje, parlagosodás, erdősülés, településkép).

(3)Településrendezési eszközökben beépítésre szánt területbe sorolt, borszőlő termőhelyi kataszteri területek esetében a településrendezési eszközök készítése során a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág és a meglévő építmények rendeltetése alapján meg kell vizsgálni a borszőlő termőhelyi kataszteri területek részleges, vagy teljes, beépítésre nem szánt területbe való visszasorolásának lehetőségét.

(4)A borszőlő termőhelyi kataszterbe nem tartozó, zsugorodó kertes területtel rendelkező települések településrendezési eszközeinek készítése során meg kell vizsgálni a kertes mezőgazdasági területek valós területhasználat szerinti területfelhasználási egységbe sorolásának lehetőségét.

IV. FEJEZET
ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

13. § (1) A megyei területrendezési terv rendelkezéseit a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése, módosítása és elfogadása során az e rendelet hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2)Ha e rendelkezés hatálybalépésekor a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készítésénél és módosításánál az érintett államigazgatási szervet első

alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e rendeletet, vagy a Komárom-Esztergom Megye Közgyűlésének Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról szóló 22/2005. (IX. 29.) önkormányzati rendeletét alkalmazza.

14. § (1) Hatályát veszti Komárom-Esztergom Megye Közgyűlésének Komárom–Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról szóló 22/2005. (IX. 29.) számú rendelete.

(2) E Rendelet 2020. július 1–jén lép hatályba.

Popovics György	Dr. Veres Zoltán
Megyei Közgyűlés Elnöke	Megyei jegyző