

*KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KÖZGYŰLÉS
ELNÖKE*

VI-28/2019

ELŐTERJESZTÉS

**a
Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés
2019. június 27.-i
ü l é s é r e**

Tárgy: A Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv módosítás
javaslattevő fázis egyeztetésre bocsátása

Előterjesztő: Popovics György, a Közgyűlés elnöke

Előadó: Pengő Julianna megyei főépítész

B

Tisztelt Közgyűlés!

Komárom-Esztergom megye hatályos területrendezési terve a 2008. évi L. törvénnyel elfogadott Országos Területrendezési Terv törvény (OTrT) alapján készült, és 2011. decemberében fogadta el a Közgyűlés. Az eltelt időben bekövetkezett jogszabályi változások, valamint ágazati fejlesztési irányok módosulása miatt elengedhetetlenné vált a dokumentum felülvizsgálata, módosítása.

I. Jogszabályi háttér és támogatás

Az OTrT-t felváltó, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MoTrT) előkészítése 2016. óta zajlik, a Közgyűlés is több ízben tárgyalta annak új, megyénkre vonatkozó elemeit.

A 2018. december 12.-én elfogadott és 2019. március 15.-én hatályba lépett törvény több újdonsággal is szolgált. Egyrészt az országos, valamint a Budapesti Agglomeráció és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területrendezési terveinek új tervezési rendszerben, egy időben történő felülvizsgálatát végezte el, másrészt mindehhez az ingatlan-nyilvántartási térképet vette alapul, átjárhatóvá téve a terület- és településrendezés rendszerét, és hozzájárulva a területrendezési tervek hatékony érvényesüléséhez.

A törvény egyes területrendezési övezetek lehatárolását illetve az azokra alkalmazandó előírások meghatározását a területrendezésért felelős miniszter hatáskörébe utalta. Ez a miniszteri rendelet (*a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet*) csak nemrégiben – 2019. június 14.-én - jelent meg, így annak tartalma a jelen anyagba még nem került beépítésre.

Mint Önök előtt is ismert, a Miniszterelnökség minden megye számára 20 millió forint forrást biztosított a területrendezési tervek felülvizsgálatához, melyre 2017. decemberében kötöttünk támogatási szerződést.

A forrásoldalon túl további segítséget jelent a munkában, hogy *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 (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2018 januárjától hatályos módosítása értelmében a területrendezési tervezéshez a megye teljes közigazgatási területére elkészült állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisnak a magassági adatokat is tartalmazó, legfrissebb digitális térképei és a területre elkészült ortofotók az önkormányzatok számára ingyenesen hozzáférhetők. Ugyanígy ingyenes digitális adatszolgáltatást kaptak/kapnak a megyék a MoTrT és a miniszteri rendelet térképi állományából is.

II. A tervezési folyamat és az egyeztetés menete

A Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv módosításának elkészítésére meghívásos versenypályázati eljárást folytattunk le, melynek eredményeként a Város-Teampannon Kft.-vel kötöttünk szerződést. A tervezés több lépésből áll, elsőként, még 2018-ban a helyzetelemző vagy előkészítő fázis készült el, melyet a Közgyűlés a 2018. szeptemberi rendes ülésén tárgyalta meg.

A helyzetelemzés elkészítése - részben a hatályos terv és koncepció helyzetelemzésére, azok vonatkozó fejezeteinek aktualizálására és az államigazgatási szervek új adatszolgáltatására támaszkodva - a megyei területrendezési terv módosításának megalapozását szolgálja. Bár a

jogszabály kötelező tematikája ezt nem írja elő, a munkarész tartalmazza a megye társadalmi helyzetének rövid bemutatását is, hiszen a társadalomvizsgálat elengedhetetlen a megye teljes helyzetképeinek megismeréséhez. Az anyag tárgyalja továbbá Komárom-Esztergom megye elhelyezkedését az európai városhálózatban és zöldfolyosó hálózatban, feltárja a területrendezési terv összefüggéseit az országos és megyei területfejlesztési és vidékfejlesztési dokumentumokkal, bemutatja természeti és épített környezete állapotát, valamint a megye térszerkezetét, településhálózatát és az utóbbi évek főbb társadalmi folyamatait.

Ebben a szakaszban kerültek kidolgozásra és tárgyalásra az egyedi megyei övezetek első javaslati is, nagyban támaszkodva a korábbi fejlesztési dokumentumokban megjelenő területi lehatárolásokra.

Nagy hangsúlyt fektetünk a települési önkormányzatok tájékoztatására és a tervezési folyamatba való bevonására, hiszen a területrendezési terv a települések fejlesztési és rendezési terveiben fog érvényre jutni.

Ezért a javaslattevő fázis első, munkaközi anyagát a jogszabály szerint kötelező egyeztetési eljárást jóval megelőzően, a települési önkormányzatoknak mutattuk be. Ennek érdekében négy, a Komárom-Esztergom megyei területrendezési tervvel kapcsolatos workshopot, járási fórumot tartottunk, ahol a Város-Teampannon Kft. tervezőivel beszélgetést kezdeményeztünk a terv főbb irányairól, különös tekintettel az egyedi megyei övezetek típusaira és tervezett lehatárolására.

A javasolt egyedi övezetekkel szemben ellenvélemény nem hangzott el, felszínre került viszont az egyedi településfejlesztési elképzeléseken túl néhány, a területrendezésen túlmutató kérdés is:

- a nagyvízi meder lehatárolása, mely történeti települési területeket is érint;
- települések közös tervezésének (fejlesztési koncepció, településszerkezeti terv, stb.) lehetőségei;
- az iparterületi kínálat és a helyi iparüzési adó, illetve a zöldmezős beruházások és a barnamezős területek hasznosításának viszonya;
- új főutak gazdasági – területhasználati hatásai;

Ezek a kérdések felhasználhatók / átgondolandók lehetnek a megyei területfejlesztési koncepció és stratégiai program következő felülvizsgálata, készítése során.

A vonatkozó Korm. rendelet értelmében a területrendezési tervek jogszabály szerinti véleményezése a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság által üzemeltetett digitális egyeztetési felületen fog történni. A felület csak regisztráció birtokában használható, erre külön felhívtuk a települések figyelmét.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet két övezet tekintetében további feladatokat ad a megyei területrendezési terv számára.

„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.”

„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.”

E többlet feladatok időigényét is figyelembe véve a tervezés további javasolt ütemezése a következő:

1. Az államigazgatási és önkormányzati egyeztetésre kerülő Javaslattevő fázis és Területi hatásvizsgálat teljes anyaga (melyben a frissen megjelent MvM rendelet anyaga is beépítésre kerül)

2019. augusztus 11.

2. A digitális egyeztetési felületre való feltöltés

2019. augusztus 25.

3. A véleményezésre minimum 30 napot kell biztosítani, (2019. szeptember 25.), majd a beérkezett véleményeket fel kell dolgozni. A véleményekkel kiegészített anyagot területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény23/C. § (3) bekezdése szerinti állásfoglalásra meg kell küldeni a területrendezéséért felelős miniszter számára.

A miniszteri állásfoglalásra kerülő anyag leadása

2019. október 25.

4. A miniszternek 30 nap áll rendelkezésére véleménye kialakítására, majd a vélemény alapján állítható össze a végleges, a Közgyűlés által jóváhagyandó anyag.

2020. január 6.

5. Ennek megfelelően a rendeletalkotásra 2020. januárjában kerülhet sor.

Ez az ütemezés a Miniszterelnökséggel megkötött támogatási szerződésben foglalt határidőnek megfelel.

III. A megyei terv felépítése, az egyedi övezetek tartalma

A megyei területrendezési tervek tartalmi követelményeit a MoTrT-n túl a nemrég módosított, 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.) kormányrendelet határozza meg.

A megyei területrendezési terv a következő fő elemekből tevődik össze:

- Térségi szerkezeti terv
- Térségi övezetek
- Területrendezési szabályzat
- Területrendezési intézkedési javaslat
- A területrendezési tervek megalapozását szolgáló területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat
- Összefoglaló indokolás

A térségi szerkezeti terven a megye területfelhasználásának rendje kerül meghatározásra, mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási és települési térség, valamint sajátos területfelhasználású térség jelölhető ki. Ez utóbbi például a hulladéklerakók és egyes honvédségi funkciók területe lehet.

Szintén a térségi szerkezeti terv határozza meg a műszaki infrastruktúra-hálózatok (utak, elektromos és egyéb vezetékek, stb.) és egyedi építmények (pl. kikötők) térbeli rendjét.

A lenti táblázatban látható, hogy Komárom-Esztergom megye területrendezési terve milyen törvényben meghatározott övezeteket tartalmaz, illetve milyen egyedileg meghatározott övezeteket javaslunk megalkotni.

Övezet fajtája	Övezet megnevezése	Kihirdető jogszabály
ORSZÁGOS ÖVEZETEK	1. Országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület)	MOTrT
	2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	MOTrT
	3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Miniszteri rendelet
	4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	MOTrT
	5. Erdőtelepítésre javasolt terület	Miniszteri rendelet
	6. Tájképvédelmi terület	Miniszteri rendelet
	7. Világörökségi és világörökség-várományos terület övezete	MOTrT
	8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MOTrT
	9. Országos vízminőség-védelmi terület övezete	Miniszteri rendelet
	10. Nagyvízi meder területe	Miniszteri rendelet
MEGYEI ÖVEZETEK	11. Földtani veszélyforrás övezete	Miniszteri rendelet
	12. Ásványi nyersanyag-vagyon területének övezete	Miniszteri rendelet
EGYEDI ÖVEZETEK	13. Településhálózat egyedi övezete	Önk. rendelet
	14. Turizmusfejlesztés egyedi övezete	Önk. rendelet
	15. Majorsági táj egyedi övezete	Önk. rendelet
	16. Natúrparkok által érintett területek övezete	Önk. rendelet
	17. Kertes vegyes használatú területek övezete	Önk. rendelet

Egyedi övezetek:

Településhálózat egyedi övezete

Komárom-Esztergom megye városhálózata – fejlődése és fekvése okán is – erősen tagolt. A megyeszékhely térszervező szerepe, gazdasági ereje a környező megyeszékhelyeknél gyengébb. Ez nemcsak a város fiatal kora indokolja, (még a 80 évet sem éri el), hanem az

egykori megyeszékhelyek Esztergom és Komárom még mindig jelentősnek mondható térszervező szerepe, a Tatabányához közeli Tata gazdasági-intézményi-turisztikai és Oroszlány gazdasági ereje is. A megyeszékhely térszervező szerepét tovább gyengíti Győr és Budapest könnyű elérhetősége is.

Az övezet jellegéből adódóan az övezet települési közigazgatási határosan kerül kijelölésre.

A Tatabányai városhálózati csomópont övezete tekintetében az Integrált Területi Program szerinti magtelepüléseket tekintettük kiindulópontnak. Vizsgálandó az elmúlt 5 évben erősen növekvő Vértestolnát, Dunaszentmiklóst és Dunaalmást és a 2011-ig erőteljesen növekvő Naszályt is a városhálózati csomóponti térség részeként kezelni.

Az Esztergom központú városhálózati csomópont esetében az övezeti érintettséget javasolt Esztergom mellett legalább Dorog, Lábatlan, Süttő, Nyergesújfalú, Tát, Tokod, Tokodaltáróra kiterjeszteni.

A Komárom központú városhálózati csomópont esetében Komárom mellett Almásfüzitőt, továbbá Csém és Kisigmánd települések kerültek lehatárolásra a csomópont részeként.

Turizmusfejlesztés egyedi övezete

A turizmus fejlesztése azok közé a területpolitikai célkitűzések közé tartozik, amelynek érdekében a hazai települések leginkább hajlandóak az együttműködésre, hiszen az összehangolt cselekvésnek viszonylag gyorsan jól látható eredményei lehetnek. A két javasolt turisztikai térség makro-regionális összefüggésben is kiemelt jelentőséggel bír. A Duna mellett, hogy európai közlekedési folyosó, turisztikai desztináció is. Az Által-ér pedig - a Vértes és a Velencei-tó érintésével - a szlovákiai Vág-völgy és a Balaton között biztosít kapcsolatot. A két folyosó koncentrálna a megye kínálatának nagy részét is.

A szabályozás célja ezen adottságok kihasználáshoz szükséges, térségi szinten összehangolt területkínálat kialakítása, a turisztikai folyosók tájképi-településképi értékeinek megőrzése, a területhasználati konfliktusok mérséklése.

A Duna mente komplex turizmusfejlesztési térségbe az Integrált Területi Program szerinti települések továbbá „Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok” Világörökség várományos terület településeit javasoljuk.

Az Által-ér menti komplex turizmusfejlesztési térségbe az Által-ér és mellékvizet által továbbá az Által-ér vízrendszerébe tartozó állóvizek (halastavak, hűtőtavak) és vizes élőhelyek által érintett települések tartozhatnak.

A javasolt előírások elsődleges célja a rendelettel, határozattal elfogadott fejlesztések beépítése a településrendezési eszközökbe, valamint a térségi turisztikai elemek folytonosságának biztosítása, és a világörökség várományos területek kiemelt figyelembe vétele a településfejlesztési koncepciók készítése során.

Majorsági táj egyedi övezete

A majorsági gazdálkodás ma ismert formájának kialakulását a 19. századtól kezdve az árutermelő mezőgazdaság magyarországi térnyerése eredményezte. A majorsági központokban állattartótelepek, gépállomások, terményraktárak stb. működtek, és ezzel egyidejűleg a gazdaságban dolgozók lakóhelyévé is váltak. A II. világháborút követő évtizedekben egy részük faluként önállósodott, más részük eredeti funkciójában működött tovább.

A rendszerváltás idején sok majorság kiürült, a lakott helyeken a népesség elidősödött, illetve kicserélődött, az egészséges ivóvízhez való hozzáférés és a munkába járás nehézségei, valamint az egészségtelen lakhatási körülmények miatt szegregálódott. Mindezek a körülmények a gazdasági központként működő létesítmények fejlesztését is nehezítik.

Ugyanakkor egyes majorságok nagy múlttal bírnak, a kulturális örökség részét képezik, megőrzésük a „nagyüzemi táj” használati értékének valamint turisztika vonzerejének növeléséhez is hozzájárulhatna (pl. lovas és kerékpáros turizmus, értékesebb épületállomány esetén szálláshelyek, vendéglátás).

Komárom-Esztergom megye egész területén maradtak fenn ilyen majorsági központok, a megye kisalföldi területein koncentrációjuk jelentős, a táj és a gazdaság karakterét (családi és nagyüzemi állattartás) nagymértékben meghatározzák. E sajátos településszerkezeti adottság az ország más részein is előfordul, így a rendszerváltás utáni tervezési-fejlesztési gyakorlatban méltatlanul elfelejtett táj típusra indokolt ráirányítani a figyelmet, térségi szinten – akár megyehatáron átívelően - koordinálni a jövőjük alakítását.

A kisalföldi területeken azok a települések kerültek lehatárolásra, ahol nagyobb kiterjedésű mezőgazdasági üzemközpont található. Ezen kívül megfontolható, hogy a Gerecsei Kismencedéhez tartozó, külterületi lakott helyekkel rendelkező települések is bekerüljenek az övezetbe.

A tervezett szabályozás célja a majorok tájba illesztésének elősegítése, többcélú hasznosításának, öfenntartó infrastruktúra kiépíthetősége vizsgálatának ösztönzése, valamint a termőföld védelem és lakófunkció szabályozása.

Natúrparkok által érintett területek övezete

A natúrpark az ország jellegzetes természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékekben gazdag területein, helyi közösségek által létrehozott tájszintű együttműködés, melynek célja a természeti és kulturális örökség megőrzése, bemutatása és a vidék fejlődését elősegítő hasznosítása. A natúrpark az integrált védelem elvére építve a tájat és a természetet nem a tájban élő embertől, hanem azt vele együtt hasznosítva védi meg.

Komárom-Esztergom megye élen jár e területen. A megyei önkormányzat megbízásából 2003-ban készült el a *Natúrparkok megvalósíthatósági lehetőségei Komárom-Esztergom megyében* c. tanulmány, mely az akkor már megvalósulás előtt álló Vértesi Natúrparkon túlmenően a megye 3 helyszínén javasolja natúrpark létrehozását: a Bakonyalja térségében, a Gerecse-Tata térségben és a Pilis-Dunakanyar térségben.

Ezek közül az ország hetedik natúrparkjaként 2012-ben létrejött a Gerecse Natúrpark is, így a megye területén két natúrpark működik és tervezett a Bakonyalja. Az övezet lehatárolása a már működők esetében megegyezik a Natúrpark jelenlegi tagságával, a tervezettnél pedig a potenciális tagként résztvevő településekkel.

Az övezet előírásainak célja a tájkarakter, valamint a táji értékek védelme, a helyi természeti és kulturális örökség megőrzése és az ezzel kapcsolatos szemléletformálás megerősítése, a helyi termékek piacra jutásának ösztönzése és a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat biztosítása.

Kertes vegyes használatú területek övezete

A jellemzően települések körül található kertészek-kertes területek egy része a 20. században jött létre kifejezetten a városi munkásság (aktív) pihenését, egészségi állapotának fenntartását

(kiskertek, hétvégi házas üdülőterületek) szolgálta. Másik része az ország szőlőművelésre alkalmas – ám nehezen megművelhető –területe, ahol nagy élőmunka- és szaktudás igényű kert és szőlőművelés folyt és folyik ma is.

A nagyvárosok térségében e területek váltak a szuburbanizáció fő célterületévé: egyes területeket a magas jövedelműek, másokat éppen a városi lakás fenntartására már nem képes legszegényebbek lakták és lakják be. Az önkormányzatok az esetek egy részében engednek a nyomásnak és átsorolják e területeket lakóterületté, ami később jelentős terhet jelent számukra: ki kell építeni az infrastruktúrát, biztosítani kell a kötelező szolgáltatásokat, intézményeket.

Eközben az ingatlanok értéke – már pusztán az átsorolástól is- sokszorosára nőhet. Ahol ez nem következik be, ott viszont előbb-utóbb infrastrukturális és szociális problémák is halmozódhatnak.

A történelmi borvidékek közül a jobb piaci pozíciójúak talpon maradtak (Neszmély térsége), itt a dűlőúthálózat rossz minősége, az erózió és más konfliktusok akadályozhatják a dinamikusabb fejlődést, a nem megfelelő építésszabályozás tájképi konfliktusokhoz, ez pedig a borvidék turisztikai leértékelődéséhez vezethet. A rosszabb piaci pozíciójú területekről a szőlőtermelés fokozatosan kiszorul, kevés élőmunkát igénylő, de tájképileg sivárabb kultúrák, beerdősülés, következik be.

A tervezés jelenlegi fázisában megadtuk a földhivatal által zártkertként nyilvántartott összes megyei területet. Légifotós vizsgálat és különféle szempontok alapján a kertsképeket három kategóriába javasoljuk sorolni:

- lakófunkcióval érintett zártkertekkel rendelkező települések (települési érintettség);
- beerdősülő kertés mezőgazdasági területek (települési érintettség)
- történelmi borvidék kataszteri területeinek egyedi övezeti szabályozása (települési érintettség)


A térségi szabályozás elsősorban a megalapozottabb településrendezési döntések meghozatalát, hivatott segíteni, valamint a beépítésre szánt területek expanziójának mérséklését, a manapság újra éledni látszó városi kertészet, mint szabadidős tevékenység számára hely biztosítását, a városok zöldfelületi rendszerének fejlesztését, szociális célok megvalósítását, a tájkép-településkép védelmét szolgálhatja. A még művelt szőlők területén a kultúra fenntartása, betelepített területek bővülése pedig célirányos építésszabályozással ösztönözhető.

Az előterjesztés mellékletét képező munkaanyagban a térségi szerkezeti terv, a térségi övezetek, a területrendezési szabályzat és ezek összefoglaló indokolása található. Mérete miatt az anyag a www.kemoh.hu oldalról tölthető le.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem a fentiek, valamint a honlapunkon található munkaközi javaslati anyag megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

Tatabánya, 2019. június 19.



Popovics György

Határozati javaslat

A Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés

1. a javaslattevő fázis munkaközi anyagával egyetért, továbbtervezésre alkalmasnak ítéli;
2. felhatalmazza elnökét, hogy a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben kihirdetett övezetekkel kiegészített javaslati anyag alapján a véleményezési eljárást lefolytassa;
3. felkéri elnökét, hogy a véleményezési eljárás eredményéről rendszeresen tájékoztassa a Közgyűlést.

Felelős: Popovics György, a Közgyűlés elnöke

Határidő: folyamatos

Hivatali végrehajtásért felelős: Pengő Julianna, megyei főépítész

B 9

