

1/A. melléklet a 266/2011. (XII. 15.) sz. önkormányzati határozathoz: A megyei területrendezési terv módosításához kapcsolódó ajánlások

1. A szerkezetalakításra, a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások

(a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról szóló 22/2005. (IX. 29.) számú önkormányzati rendeletének – továbbiakban Rendelet – 1. melléklete szerinti térségi szerkezeti tervhez)

1.1. A szerkezetalakításra vonatkozó általános ajánlások

- 1.1.1 A rendeltetésszerű használatot, építést korlátozó, védőövezet igényű tevékenység számára ott biztosítson területet a településszerkezeti terv, ahol a védőövezet nem nyúlik át a szomszéd település közigazgatási területére. Kivételt tenni csak olyan funkciók esetében indokolt, ahol a területfelhasználási egység térségi jelentőségű településüzemeltetést szolgáló létesítmény elhelyezésére szolgál és elhelyezéséhez az érintett települések önkormányzatai hozzájárulnak.
- 1.1.2 Ajánlott kerülni a meglévő településtesttől elszakadó, más területfelhasználási egységekbe ékelődő és ezért környezeti/területhasználati konfliktusok kialakulásának veszélyét hordozó, új beépítésre szánt területek kijelölését.
- 1.1.3 Közigazgatási határ menti 100 méteres sávon belül új beépítésre szánt terület kijelölése a rendeletben városias településként szabályozott, vagy jelen határozat 1/B. melléklete 1. pontja szerinti térképen meghatározott városiasodó vidéki települések területén kívül kerülendő.
- 1.1.4 Települést elkerülő új közúti nyomvonalak kiépítését elsősorban akkor és ott javasolt ösztönözni, ha, és ahol az nem csupán a település lakóterületeinek, központjainak tehermentesítését, hanem egyúttal már kialakult gazdasági területek elérhetőségének javításához is hozzájárul. Egyéb esetekben csak más alternatívák (pl. teherforgalom vasútra, vízi útra vagy párhuzamos útvonalakra terelése) hiányában, legutolsó megoldásként javasolt az elkerülő út építése, mivel az térségi szintű kereslettel nem indokolható zöldmezős fejlesztéseket generálhat.
- 1.1.5 Települést elkerülő közlekedési nyomvonalak kiépítését ajánlott a települési átkelési szakaszok és környezetük rehabilitációjával összehangoltan megvalósítani az eredeti nyomvonal mentén működő gazdasági szervezetek, vállalkozások és intézmények működőképességének megőrzése érdekében.
- 1.1.6 A megyében ajánlott a települések szerkezetalakítása során már most számolni a vasút hosszabb távon várható jelentős felértékelődésével mind a személyszállítás, mind pedig a teherszállítás vonatkozásában, mivel ez a későbbiekben komoly versenyelőnyt jelenthet. A településrendezés során kiemelt szempontok:
- vasútállomások környezetének rendezése, funkcionális felértékelése, ráhordó közlekedés feltételeinek, komfortjának biztosítása;
 - ipari parkok, nagyobb iparterületek meglévő iparvágányainak, vagy iparvágány-építés feltételeinek fenntartása;
 - új gazdasági területek kijelölésekor a vasúti elérhetőség szempontjainak érvényesítése,
 - kétvágányú vasút kiépítéséhez terület biztosítása.
- 1.1.7 A települések külterületi területfelhasználási rendszerében törekedni kell a magas ökológiai értékű zöldfelületi elemek zöldfelületi rendszerben történő összekapcsolására.
- 1.1.8 A fokozott árvízi kockázatnak kitett területeken a helyi építési szabályzat készítésekor kiemelt figyelmet kell fordítani a biztonságos építés feltételeire, akár általános előírások, akár sajátos övezeti előírások alkalmazásával.

1.2. Mezőgazdasági térség

- 12.1 A térség mezőgazdasági területeit a településrendezési tervekben a sajátos mezőgazdasági használat, a beépítettség intenzitása, a termőföld védelme, a tájvédelem, az ökológiai hálózat fejlesztetősége és a természeti értékek, környezeti elemek védelme érdekében
- a. általános
 - b. kertes
 - c. korlátozott használatú
 - d. borvidéki
- mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe javasolt sorolni.
- 1.2.2 Általános mezőgazdasági területként szabályozandók az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági területek, ahol a településrendezés eszközeivel is biztosítani kell a legalább egy családot eltartani képes földbirtokok megtartását, kialakítását.
- 1.2.3 Biztosítani szükséges a mezőgazdasági majorok, üzemközpontok hagyományos funkciójuknak megfelelő fejlesztési lehetőségét, új birtokközpontok kialakításának településrendezési feltételeit.
- 1.2.4 Általános mezőgazdasági területen a termőföldek felaprózódását a településrendezés eszközeivel is indokolt megakadályozni.
- 1.2.5 A nagy összefüggő mezőgazdasági szántóterületek tájképi tagolása érdekében a mezővédő erdősávok, külterületi fasorok védelmét és további fasorok, véderdősávok, mezsgyék telepítését ösztönözni kell. A külterületi mezsgyék, fasorok telepítésénél a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fajok alkalmazása javasolt.
- 1.2.6 Kertes mezőgazdasági területek a pihenést és a vegyes gazdálkodást szolgáló felaprózódott, szőlőhegyi, volt zártkerti területek, ahol a pihenést és a termeléshez szükséges tárolást egyaránt biztosító épületek létesíthetők.
- 1.2.7 A volt zártkertek területét a hatályos településrendezési tervekben szabályozott kertes mezőgazdasági területhez képest nem javasolt növelni.
- 1.2.8 A védett természeti területeken, Natura 2000 területeken, az ökológiai hálózat területén lévő mezőgazdasági területeket a településrendezés eszközeiben olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület-felhasználási egységbe célszerű sorolni, ahol épület nem létesíthető, vagy az épületek kialakítása a védelmi célokkal összhangban a természeti területek fenntartása, a természetvédelmi célú tájgazdálkodás, ismeretterjesztés, bemutatás, génmegőrzés és ehhez kapcsolódó ökoturisztikai fejlesztés érdekében történik.
- 1.2.9 A borvidéki települések szőlőterületeit és a szőlőtelepítésre kiválóan alkalmas szőlőkataszteri területeit olyan borvidéki mezőgazdasági területként javasolt szabályozni, ahol elsősorban a szőlőtermesztéshez, borászathoz, borturizmushoz kapcsolódó épületek kialakítását javasolt ösztönözni a településrendezés eszközeiben.

1.3. Vegyes területfelhasználású térség és erdőgazdálkodási térség

- 1.3.1 A Duna menti vegyes területfelhasználású térség területén a táj- és természetvédelmi, ökológiai, vízgazdálkodási, tájképvédelmi, környezetvédelmi szempontok összehangolásával célszerű biztosítani a környezetkímélő komplex tájgazdálkodás lehetőségét.
- 1.3.2 A biológiai sokféleség növelése, a táj változatosabbá tétele érdekében növelni célszerű az erdőterületek arányát.
- 1.3.3 A megye meglévő erdőterületeinek védelmét biztosítani kell.
- 1.3.4 A Duna menti erdőgazdálkodási térség és vegyes területfelhasználású térség területén, védett természeti területeken, Natura 2000 területeken ösztönözni szükséges az erdőgazdálkodásnak a táj- és természetvédelmi, ökológiai érdekekkel való összehangolását.
- 1.3.5 Az ökológiai hálózat területén ösztönözni kell a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos erdőállományok fenntartását, a tájidegen erdőállományok fokozatos lecserélését őshonos állományokra, valamint a folyamatos erdőborítást biztosító erdőgazdálkodási módszerek alkalmazását.
- 1.3.6 A megye egyéb területein az erdőterületek fejlesztése során a gazdasági szempontok mellett az adott terület természetvédelmi, ökológiai, tájképvédelmi, környezetvédelmi, ökoturisztikai és vadgazdálkodási (vadászturisztikai) jelentőségét összehangoltan célszerű figyelembe venni.

1.4. Települési térség

- 1.4.1 Új hétvégi házas üdülőterület kijelölése Komárom-Esztergom megyében nem indokolt, a településrendezési eszközökkel az üdülésnek és rekreációnak a helyi népesség számára jövedelemtermelő formáit szükséges ösztönözni. A meglévő üdülőterületek teljes körű közművesítését ajánlott a településrendezési tervekben előírni.
- 1.4.2 A gazdasági területek kínálatát kistérségi szinten szükséges összehangolni olyan módon, hogy új gazdasági terület kijelölésére csak akkor és olyan mértékben kerüljön sor, hogy a kistérség összes kínálata ne haladja meg a már betelepült, működő gazdasági területek nagyságának kétszeresét. A legalább hét éve kijelölt, de nem betelepült gazdasági területek területfelhasználási egységbe sorolásának felülvizsgálata indokolt.
- 1.4.3 Ne jelöljenek ki a települések olyan új gazdasági és egyéb nagy forgalmat vonzó beépítésre szánt területeket, melyeket meglévő, vagy a magasabb szintű tervekben rövidtávon megvalósítani tervezett közlekedési infrastruktúra nem tud kiszolgálni. Elsősorban a közlekedési hálózatokkal jól feltárt barnamezős területek (újra)hasznosításának ösztönzése, zöldmezős fejlesztések visszafogása, megyei-térségi szintű gazdasági területkínálat kialakítása a cél.
- 1.4.4 Új gazdasági terület kijelölésének szükségessége és a legmegfelelőbb helyszín kiválasztása a településrendezési tervek alátámasztó munkarészeiben, a térségi és fejlesztési feltételek összefüggéseinek bemutatásával igazolandó.
- 1.4.5 A vasút számára értéktelenné vált, kiürült gazdasági, volt honvédségi területek, korábbi funkcióját veszített majorok stb. újrahasznosítási szándéka esetén a teljes szóba jöhető területre egységes és részletes szabályozást ajánlott készíteni annak érdekében, hogy ne alakuljanak ki a későbbiekben hasznosíthatatlan maradványterületek.
- 1.4.6 A településszerkezeti tervben kijelölt nagy összefüggő új beépítésre szánt területek szabályozását (építési jogok keletkeztetését) ajánlott ütemezni annak érdekében, hogy a használatbavétel hatékonyan és koncentráltan történjen, továbbá, hogy építési jogok csak ott keletkezzenek, ahol ez rövidtávon indokolt és ezzel a későbbi kártérítési igények felmerülése elkerülhető legyen.

Városias települési térség

- 1.4.7 A megyének – városhálózatának további bővítése helyett – a városhálózat minőségi fejlesztésére indokolt koncentrálnia.
- 1.4.8 Új lakó- vegyes és gazdasági területek kijelölésével szemben a meglévők megújulását indokolt előnyben részesíteni, a kialakult környezeti értékek védelmének megőrzése mellett a beépítés intenzitásának területileg differenciált növelését (beépítési százalék, szintterületi mutató), szükség szerinti funkcióváltását elősegítő településszerkezet-alakítást és építésszabályozást.
- 1.4.9 A települések szerkezeti terveiben kijelölt új lakóterületeken a 20-60 lakás/ha átlagos lakássűrűséget elérő beépítési formákat indokolt előnyben részesíteni. Új lakóterületeket a már beépült településrészekhez kapcsolódóan javasolt kijelölni. A városokban intenzívebb városias lakóterületek kialakítása számára is kínálatot kell biztosítani.
- 1.4.10 A településrendezési tervekben változatos életmódot, lakókörnyezetet biztosító, különféle intenzitású, beépítésű lakóterületi kínálatot javasolt biztosítani, kerülve a nagy kiterjedésű tagolatlan, alacsony intenzitású kertvárosias lakóterületek kijelölését. A beépítésre szánt területeken a beépítés átlagos intenzitását (kisvárosi lakóterületek, gazdasági területek) 30-40 % között, településközponti vegyes területeken 60-80 % között javasolt meghatározni.
- 1.4.11 A városok rendezési terveiben a hagyományos városias szövethez alkalmazkodó, azt megújító-gazdagító beépítési formák kidolgozásával javasolt megfékezni a városszerkezet szétzilálódását.
- 1.4.12 A településrendezési tervekben kiemelten javasolt foglalkozni a településközpontok megújításának-rehabilitációjának rendezési tervi feltételeivel. E területeken a városi szövetbe illeszkedve indokolt hosszabb távra biztosítani a kistérség intézmény rendszerének és más kistérségi funkciók kiépíthetőségét.
- 1.4.13. Meglévő telepszerűen kialakított lakóterületeken olyan szerkezetalakítást és szabályozást javasolt kialakítani, amely elősegíti azok műszaki, környezeti, építészeti és ezzel ingatlanpiaci felértékelődését.
- 1.4.14 A településszerkezet alakításával és a szabályozás eszközeivel biztosítandó a vasútállomások térségének megújulása-felértékelődése, intermodális közlekedési csomópontként történő fejlesztése, a vasútállomás és a településközpont városszerkezeti kapcsolatának javulása, az állomások településszerkezetbe történő integrálódása.

- 1.4.15 A felhagyott, alulhasznosított, leromlott műszaki állapotú gazdasági területeken a tervezett területfelhasználással és a szabályozással városszerkezeti integrálódásukat és ingatlanpiaci felértékelődésüket szükséges elősegíteni.
- 1.4.16 Városias települési térségek által érintett települések területén a már nem használt mezőgazdasági majorok és telephelyek közül a közlekedési és közmű hálózattal könnyen elérhetők esetében a többcélú-intenzív hasznosítását a településrendezés eszközeivel is támogatni indokolt. A közlekedési és közműhálózatoktól távol fekvő majorok esetében elsősorban a városellátó mezőgazdasági, az egyedi közművekkel kiszolgálható rekreációs-turisztikai, esetleg megújuló energiatermelési hasznosítás élvezhet prioritást, ezek hiányában akár a rekultiváció is támogatható.
- 1.4.17 A nagyforgalmú közlekedési hálózati elemek mentén, a meglévő lakóterületek környezetminőségének védelme érdekében hatékony védő funkciójú területfelhasználást kell kialakítani (véderdő, beültetési kötelezettség).
- 1.4.18 Új ipari park számára a 30 hektárnál nagyobb egység kialakítása támogatandó. A területekre vonatkozó rendezési tervekben az OTÉK szerinti maximális beépítettség és a minimális zöldfelületi arány alkalmazása javasolt a terület lehető leghatékonyabb kihasználhatósága érdekében.
- 1.4.19 Városias települési térség települési területén kerülendő a zöldterület területfelhasználású területek arányának csökkenése a beépítésre szánt területekhez képest.
- 1.4.20 A települési zöldfelületeket koncentráltan, illetve hálózatba szervezve (rekreációs folyosókat kialakítva), elsősorban közcélú zöldfelületek formájában javasolt fejleszteni. A fasorok fejlesztését a települési infrastruktúrafejlesztés szerves részének javasolt tekinteni és ennek megfelelő súllyal szerepeltetni a településrendezési tervekben, építésszabályozásban.
- 1.4.21 A városi zöldfelülethálózatot javasolt bekapcsolni a térségi rekreációs-turisztikai hálózatokba. Indokolt az elsődlegesen rekreációs funkciójú kerékpárút-hálózati elemek és a zöldfelület-hálózat összehangolt fejlesztése;
- 1.4.22 A térségi jelentőségű, nagy zöldfelületi igényű rekreációs területeket úgy ajánlott kijelölni és a területeket szabályozni, hogy azok egyúttal a települések összenövését, nem kívánatos szétterülését akadályozó pufferként is szolgáljanak és egyúttal a térség egészét felértékelő komplex rekreációs-turisztikai kínálatot biztosítsanak.
- 1.4.23 Kertes mezőgazdasági terület vagy hétvégi házas üdülőterület lakóterületté történő átsorolása csak olyan építési szabályozási előírás elfogadása mellett javasolt, amelyik az építést telekrendezéshez, lakóterületen indokolt közlekedési hálózat kialakításához, teljes közművesítéshez és fasorok telepítéséhez köti, a tulajdonosok költségére, településrendezési szerződés keretében.
- 1.4.24 Intézményfejlesztésre elsősorban a meglévő intézmények szomszédságában lévő területeket, a várostestbe ékelődött rozsdaterületeket, használaton kívüli épületeket, vasútállomások közelében lévő térségeket indokolt hasznosítani.

Hagyományosan vidéki települési térség

- 1.4.25 A településhálózati csomóponti térségben lévő, hagyományosan vidéki települési térségbe sorolt községek területén elsősorban a városellátó tájgazdálkodást és a városi rekreációt szolgáló funkciókat, a kondicionáló zöldfelületek fejlesztését indokolt ösztönözni. A lakóterületi és a gazdasági-logisztikai szuburbanizációt gerjesztő kínálatok növelését e településeken kerülendő.
- 1.4.26 A településhálózati csomópontokat egymástól elválasztó hagyományosan vidéki térségek településein kerülni kell a beépítésre szánt területek növekedését, e településeken a biológiailag aktív területek minél nagyobb aránya megőrzésének ösztönzése kiemelt térségi érdek, melyet megyei ösztönzőrendszerrel és helyi szabályozással is támogatni szükséges.
- 1.4.27 Az ökológiai hálózat által érintett településeken elsősorban a komplex tájgazdálkodáshoz és a helyi ellátáshoz szükséges szolgáltatások megtelepedésének területi feltételeit szükséges megteremteni. Az ökológiai hálózat területén, továbbá a világörökségi területek által érintett településeken a településrendezés eszközzel meg kell előzni minden olyan tevékenység megtelepedését, mellyel a terület természeti, táji értékeinek megőrzését és turisztikai célú hasznosítását veszélyeztetheti, illetve a korábrinál jelentősen nagyobb ingázó, hivatás-, vagy teherforgalmat vonz a településre és térségébe.
- 1.4.28 Az elsődlegesen üdülési funkciójú hagyományosan vidéki települések települési térsége területén (Dunakanyar, Bakonyalja, Vértes) kiemelten fontos az egységes hagyományos településkép, településszerkezet, a „településperemek” védelme. A turisztikai szolgáltatások bővítését kiemelten javasolt ösztönözni, ha az meglévő – értékes – épületek-épületegyüttesek felújításával,

korszerűsítésével, vagy településképet romboló, rosszul működő létesítmények, területek felértékelésével valósul meg. A turisztikai vonzerőt kedvezőtlenül befolyásoló gazdasági tevékenységek megtelepedése nem támogatandó.

- 1.4.29 Új beépítésre szánt területek kijelölése az ingatlan nyilvántartás szerinti belterület legfeljebb 10 %-ának mértékéig, belterülethez csatlakozóan indokolt, de csak akkor, ha a már korábban beépítésre szánt terület telítődése 5 éven belül bekövetkezik, és a településen az üresen álló ingatlanok száma az elmúlt 5 évben nem nőtt, illetve csökkent.
- 1.4.30 Jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenység elhelyezésére lehetőséget biztosító terület-felhasználási egység kijelölése kerülendő.
- 1.4.31 1000 m²-t meghaladó nagyságú kereskedelmi létesítmény elhelyezését a településrendezés eszközeivel indokolt megakadályozni.
- 1.4.32 A települési hagyományoktól jelentősen eltérő telekstruktúrájú lakóterület, lakópark vidéki települési térségként szabályozott település közigazgatási területén kerülendő.
- 1.4.33 A lakóterületeken változatos nagyságú telkek kínálata indokolt, de az egyes övezeteken belül olyan szabályozást javasolt megalkotni, hogy jelentősen eltérő telepítésű és tömegű épületek ne kerülhessenek egymás mellé.
- 1.4.34 A településrendezési tervekben kiemelten javasolt foglalkozni a településközpontok kialakítását, megújítását szolgáló szerkezetalakítással és szabályozással.
- 1.4.35 Hagyományosan vidéki települési térségek területén törekedni kell a közművek felszín alatti vezetésére.

1.5. Vízgazdálkodási térség, vízgazdálkodás

- 1.5.1 A tervben jelölt vízgazdálkodási térség területét a településrendezési tervekben a földhivatali nyilvántartás, valamint a véleményezők adatai alapján kell pontosítani, figyelembe véve az OTÉK vízgazdálkodási területfelhasználásra vonatkozó meghatározását.
- 1.5.2 Településrendezési tervek készítése során javasolt beépíteni a területet érintő vízgyűjtő-gazdálkodási tervek településrendezéssel összefüggő javaslatait és intézkedéseit.
- 1.5.3 Javasolt megvizsgálni a jelentősebb állóvizek többcélú hasznosításának lehetőségeit, feltételeit, figyelembe véve az adott állóvíz elsődleges rendeltetését és a környező terület jellegét (pl. természetvédelmi területek). Amennyiben lehetőség van többcélú hasznosításra, úgy annak településrendezési feltételeit javasolt megteremteni a szabályozás során.
- 1.5.4 A település mély fekvésű állandó vagy időszakos vízborítású területeit vízgazdálkodási területként, természetközeli területként, korlátozott használatú mezőgazdasági területként, vagy erdőterületként célszerű szabályozni a helyi viszonyoknak megfelelően, de kerülni javasolt beépítésre szánt terület kijelölését, épület elhelyezését. Amennyiben területbővítésre csak mélyfekvésű területen van lehetőség, úgy a terület vízrendezési tervének elkészítése mellett vízkárok kialakulásának veszélyét csökkentő építészeti előírások megfogalmazása javasolt.

Vízvezető rendszerekkel összefüggő ajánlások

- 1.5.5 A potenciális vízkárok mérséklése érdekében a településeknek vízrendezési programot javasolt készíttetni, melyben meghatározzák a belvív elvezető árkokkal kapcsolatos feladatokat, azok legfeljebb 3 éves ütemezését és várható költségeit. A belvízelvezető rendszerek állapotának folyamatos ellenőrzése végett javasolt e programot legalább 5 évenként felülvizsgálni. E vízrendezési program településrendezéssel összefüggő eredményeit, javaslatait célszerű a szabályozási tervekbe beépíteni (pl. záportározó, szikkasztó, tározási lehetőség, új árok stb. területbiztosítása).
- 1.5.6 A településrendezési tervekben javasolt a meglévő külterületi csatornák (üzemi csatornák) vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe sorolása, és egyértelmű jelölése.
- 1.5.7 Fokozott hangsúlyt kell helyezni az üzemi és közárkok „jókarbantartásának” településrendezési eszközökkel történő ösztönzésére.
- 1.5.8 A telkek között futó árkok esetén célszerű vizsgálni az árok áthelyezésének lehetőségét. Amennyiben erre nincsen lehetőség, úgy javasolt megvizsgálni legalább egyoldali fenntartó sáv biztosíthatóságát (közcsatornák esetén legalább 4 méter, vízfolyások esetén legalább 6 méter). A szükséges intézkedések megvalósulását a helyi építési szabályzatban szereplő előírásokkal indokolt garantálni.
- 1.5.9 Meglévő árkok esetén célszerű a településrendezési tervben előírni a kapubejárókhöz létesítendő átvezetők jellegét, elhelyezésének főbb szabályait.

- 1.5.10 Javasolt a település helyi építési szabályzatába beépíteni, hogy amennyiben az építési telek csak vízfolyáson épített magánhíddal közelíthető meg, úgy új magánhidat a vízfolyás kezelőjével egyeztetetten javasolt létesíteni.
- 1.5.11 A településeknek saját érdekükben javasolt megkövetelniük a szabvány szerinti árok létesítését. Javasolt ezt a követelményt a település helyi építési szabályzatába beépíteni.

1.6. Műszaki infrastruktúrahálózatok és egyedi építmények

- 1.6.1 A településeknek indokolt megkövetelni a közlekedési alágazati fejlesztésért felelős szervezetektől (közút, vasút), hogy egymással, és kiemelten a térségi- és településfejlesztési szempontokkal összehangoltan tervezzék és valósítsák meg fejlesztéseiket, biztosítsák a többi alágazattal való összehangolt működéshez, illetve az integrált terület- és településfejlesztéshez szükséges feltételeket.
- 1.6.2 A településrendezési tervek közlekedési munkarészeit a területrendezési terv megalapozó munkarészeivel összhangban is javasolt megvizsgálni. A megalapozó munkarészekben jelölt nyomvonalváltozatok számára is javasolt területet biztosítani a településszerkezeti tervben.
- 1.6.3 A tervezett vonalas létesítmények (közlekedési hálózat, távvezetékek, szénhidrogén szállítóvezetékek) nyomvonalát a meglévő vonalas létesítmények nyomvonalához célszerű igazítani: infrastruktúra-folyosót kialakítani figyelembe véve az esetleges dominóhatást is.
- 1.6.4 A meglévő és tervezett fő áruszállítási tranzitirányokban indokolt elősegíteni a vasúti áru- és személyszállítás részesedésének növelését a vasút fejlesztéséhez szükséges területek településrendezési tervekben történő tartalékolásával, meglévő iparvágányok megőrzésével, a meglévő vasútállomások városszerkezeti integrációjának javításával, környezetének minőségi fejlesztésével, új gazdasági területek kijelölésekor a vasúti elérhetőség kiemelt szempontként történő érvényesítésével.
- 1.6.4 Új kerékpárutak építése, a kerékpározás komfortjának javítása ott kapjon prioritást, ahol a fejlesztés, a már meglévő települési, helyi-helyközi nyomvonalszakaszokat kiegészítve, elősegítve a
- regionális hálózatok kialakulását,
 - térségi jelentőségű munkaerő-piaci központok elérhetőségét,
 - térségi jelentőségű turisztikai célpontok egymás közötti elérhetőségét.
- 1.6.5 Repülőterek védőtávolságát és a védőtávolságon belüli korlátozásokat a településrendezési tervekben kell meghatározni.
- 1.6.6 A közlekedési infrastruktúra hálózat megyei szerkezeti terv szerinti tervezett nyomvonalait a közlekedési ágazatokkal egyeztetetten javasolt beépíteni, mivel a megyei terv jóváhagyása óta változások következhetnek be az országos-nagyterületi hálózatokkal kapcsolatos elképzelésekben.

2. Országos és térségi övezetekre vonatkozó részletes ajánlások

2.1 Országos ökológiai hálózat térségi övezetei (Magterület, Ökológiai folyosó, Pufferterület)

(A Rendelet 3. mellékletének 1. pontja)

Magterület

- 2.1.1 A magterület védett természeti területein alkalmazni kell a védett természeti terület kezelési tervében rögzített szabályokat is.
- 2.1.2 Az övezet országos jelentőségű védett természeti területein:
 - a) új épület létesítése, a meglévő épületek hasznosítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak oktatási, kutatási, ökoturisztikai és természetvédelmi céllal történhet.
 - b) turisztikai létesítmények (pihenőhely, turistaút, stb.) a kezelési terv szerint létesíthetők;
 - c) új hírközlési, távközlési magas építmények, szélerőmű torony, elektromos légvezeték, új közút létesítése nem javasolt.
- 2.1.3 Erdők kezelése a természetvédelmi célokkal összhangban lévő erdőterv szerint történjen, amelynek célja természetes, természetközeli erdőtársulások kialakítása, illetve fenntartása.
- 2.1.4 A mocsaras, vízállásos területek vizes élőhelyeit érintetlenül meg kell hagyni.
- 2.1.5 A magterület által közrezárt települések területén csak olyan terület-felhasználás jelölhető ki, amely a magterület táji-, természeti értékeit nem károsítja.
- 2.1.6 A települések a hagyományos szerkezethez szervesen illeszkedve, a település és a táj harmonikus egységének megőrzésével fejleszthetők.
- 2.1.7 Külterületi építmény létesítése a természeti értékek károsítása nélkül elsősorban természetvédelmi kezelési, fenntartási mezőgazdasági, turisztikai, vízgazdálkodási, erdő- és vadgazdálkodási célból javasolt.

Pufferterület

- 2.1.8 Pufferterület övezetében csak olyan épület, építmény létesítése, illetve olyan tevékenységek folytatása javasolt, amely az övezet, továbbá a magterület vagy az ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Ökológiai folyosó

- 2.1.9 Az ökológiai folyosók területén törekedni kell arra, hogy a természetes és természetközeli élőhelyek folyamatos rendszert alkossanak.
- 2.1.10 Az ökológiai folyosók vízfolyások menti területére eső mezőgazdasági területeket nem beépíthető korlátozott használatú mezőgazdasági területként, erdőterületként, vagy vízgazdálkodási területként célszerű kijelölni.
- 2.1.11 Minden vízfolyást ökológiai, vagy zöld folyosóként javasolt kezelni.
- 2.1.12 Az élővizek természetes mederalakulatait és az élővizeket kísérő természetes társulásokat a biológiai öntisztító-képesség fenntartása és a vízi élővilág sokféleségének megőrzése érdekében meg kell őrizni.
- 2.1.13 Amennyiben a természetes mederalakulatot már megváltoztatták, úgy terv készítése javasolt a vízfolyás természetszerű rehabilitációjára.
- 2.1.14 Új vízkivétel, csak oly mértékben javasolható, amely az élővíz természetes voltát nem veszélyezteti.

2.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

(A Rendelet 3. mellékletének 2. pontja)

- 2.2.1 A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületeken az OTTrT 13/A. §-ával és a föld védelméről szóló törvénnyel összhangban beépítésre szánt terület kijelölése csak akkor javasolt, ha a beépítésre szánt terület
 - a) mezőgazdasági birtokközpont fejlesztését, vagy kialakítását,
 - b) helyi vagy térségi mezőgazdasági termékek feldolgozását szolgálja, továbbá

- c) a mezőgazdasági termeléssel összefüggő turisztikai fejlesztés érdekében elengedhetetlenül szükséges, valamint, ha
 - d) ha a beépítésre szánt területek már beteltek, a településfejlesztési célok új beépítésre szánt területek igénybevétele nélkül nem érhetők el, vagyis a fejlesztés a település számára kiemelt fontosságú és a településnek nincsen más szabad, a tervezett fejlesztés megvalósítására alkalmas területe.
- 2.2.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületeken erdőterület kijelölése akkor javasolt, ha az erdősítés
- a) a környezeti károk enyhítését, a környezet szennyezés elhárítását;
 - b) a termőföldek védelmét;
 - c) az országos és térségi ökológiai hálózat folytonosságának kialakítását szolgálja.
- 2.2.3 Az övezet területén a településrendezés eszközeivel is támogatni kell a történelmi hagyományokon alapuló üzemi jellegű gazdálkodás megtartását.
- 2.2.4 Az övezet területén beépítésre szánt területként kell biztosítani a még rendeltetésszerűen működő mezőgazdasági majorok fejlesztési lehetőségét.
- 2.2.5 A mezőgazdasági üzemközpontként már nem üzemelő majorok újrahasznosításának lehetőségét a településrendezési tervekben és helyi építési szabályzatban a majorok adottságainak és környezeti érzékenységének megfelelő új funkcióval is biztosítani lehet.
- 2.2.6 Az övezet jó minőségű, árutermelésre alkalmas mezőgazdasági termőföldjeit a településrendezési tervekben általános mezőgazdasági területként javasolt kijelölni.
- 2.2.7 Általános mezőgazdasági területen a gazdasági épülettel beépíthető telek - földrészlet – területét legalább 1,0 ha-ban javasolt meghatározni.
- 2.2.8 Az övezet területén a termőföldek védelmét és a tájkép tagolását biztosító fasorokat, védő erdősávokat, mezsgyét meg kell őrizni. Ösztönözni kell a nagy összefüggő mezőgazdasági termőföldek fasorokkal, mezsgyékkel, védő erdősávokkal való tagolását.
- 2.2.9 A mezőgazdasági területeket feltáró külterületi gyűjtő utak megtartását célszerű településrendezési eszközökkel is biztosítani.
- 2.2.10 Az övezet területén szélérőmű park létesíthető, a szélérőmű elhelyezésére vizsgálat alá vonható területek sajátos megyei térségével összhangban, de a szélérőmű park teljes területe nem vonható ki a mezőgazdasági művelésből. Azokat a területeket, ahol szélérőmű park létesíthető, a településrendezési tervek olyan korlátozott használatú mezőgazdasági területként szabályozhatják, ahol csak szélérőmű tornyok és a működésükhöz szükséges egyéb létesítmények telepíthetők.

2.3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

(A Rendelet 3. mellékletének 3. pontja)

- 2.3.1 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület kijelölése még kivételes esetben sem javasolt.
- 2.3.2 Védett természeti területen, Natura 2000 területen és az ökológiai hálózat területén ösztönözni kell az övezet termőhelyi adottságainak megfelelő, őshonos erdőállományainak megőrzését, a tájidegen erdőállományok honos erdőállományokra történő fokozatos lecserélését.
- 2.3.3 A természet védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó erdőterületeken elő kell segíteni a meglévő erdőállományok természetes illetve természetszerű erdőkké történő átalakítását, a folyamatos erdőborítást biztosító erdőgazdálkodási módszerek elterjedését.

2.4 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

(A Rendelet 3. mellékletének 3. pontja)

- 2.4.1 Az erdőtelepítésre alkalmas területek övezetében a mezőgazdasági termelés, mezőgazdasági üzemfejlesztés nem korlátozott.
- 2.4.2 Az övezet területét a településszerkezeti tervekben csak akkor javasolt erdőterület területfelhasználási egységbe sorolni, ha az adott terület erdősítése a településszerkezeti terv távlatában megvalósítható.

2.5 Országos és térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

(A Rendelet 3. mellékletének 4. pontja)

- 2.5.1 A területek újrahásznosítása, tájrendezése előtt ökológiai értékvizsgálatot javasolt készíteni, a roncsolt területen kialakult, védelemre érdemes élőhelyek feltérképezése érdekében.
- 2.5.2 Olyan felhagyott bányaudvar, bányagödör, meddőhányó, amelyen természetes élőhely kialakult, vagy védett élőlények populációi telepedtek meg, csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével és a védett természeti értékek háborítása nélkül rekultiválható.
- 2.5.3 A magterületen, ökológiai folyosókban lévő roncsolt területek esetében az újrahásznosítás során az ökológia, a táj- és természetvédelem prioritását célszerű biztosítani.
- 2.5.4 Ha a védett természeti értékek lehetővé teszik, akkor a magterületeken, tájképvédelmi övezetben a táj- és természetvédelem mellett az ökoturisztikai hasznosítás, a szabadtéri sportolás, erdősítés lehet az újrahásznosítás célja.
- 2.5.5 Ha a területen védett természeti értékek nem találhatók, akkor az újrahásznosítás célja erdősítés, turisztikai célú hasznosítás, sportolási célú hasznosítás, bemutatási-ismeretterjesztési célú hasznosítás egyaránt lehet.
- 2.5.6 A bányatavak rendezése során a többcélú hasznosítás (természetvédelem-ökológia, turizmus, horgászat, vízi sportok) térségi szintű összehangolt feltételeinek biztosítására kell törekedni.

2.6 Országos és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

(A Rendelet 3. mellékletének 5. pontja)

- 2.6.1 A jó termőhelyi adottságú árutermelésre alkalmas általános mezőgazdasági terület legalább 90 %-án olyan övezet kijelölése javasolt, ahol gazdasági épület 1,0 ha-nál kisebb telken (földrészleten) nem létesíthető. Lakóépület létesítését akkora telken, vagy birtoktesthez tartozó birtokközponton indokolt biztosítani, amely egy családot eltartani képes (szőlő és gyümölcs művelési ág esetén legalább 2,0 ha, egyéb művelési ág esetén legalább 10 ha javasolt).
- 2.6.2 Ha település mezőgazdaság-fejlesztési érdekei szükségessé teszik és az érintett terület hagyományos tájszerkezeti adottságainak (jellemző tábla- és telekméretek, jellemző beépítési mérték és mód) megfelel, akkor az általános mezőgazdasági területként szabályozott területfelhasználási egységnek legfeljebb
- 2.6.3 10 %-án célszerű olyan övezet, kijelölése is, ahol a mezőgazdasági termeléshez szükséges gazdasági épületek és lakóépület legalább 10.000 m² területű telkeken is kialakíthatók.
- 2.6.4 Általános mezőgazdasági területen a telekosztással kialakítható telek területét legalább 5000 m² területtel javasolt meghatározni, kivéve ha a telekalakítás közmű vagy közlekedési építmények kialakítását szolgálja.
- 2.6.5 Kertes mezőgazdasági területen telekosztással kialakítható új telek területét legalább 1.500 m² területtel javasolt meghatározni, kivéve ha a telekalakítás közmű vagy közlekedési építmények kialakítását szolgálja.
- 2.6.6 A kertes mezőgazdasági területek egységes és hagyományos építészeti karakterének megőrzése érdekében földrészletenként egy, legfeljebb 90 m² alapterületű gazdasági épület létesítése javasolt.
- 2.6.7 A kertes mezőgazdasági területeken a szőlő és gyümölcsstermesztést fokozott mértékben támogatni kell. A települések és a kertgazdasági területek funkcionális egysége, a kertgazdasági területek hagyományos telekszerkezete és sajátos építészeti karaktere megőrzésre javasolt.
- 2.6.8 A táj- és természetvédelmi, ökológiai, településkép-védelmi, vízminőség-védelmi szempontból érzékeny és sérülékeny mezőgazdasági területeket a településrendezési tervekben erdőterületként (kivéve természetvédelmi szempontból értékes gyepterületek, fáslegelők), természetközeli, vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területként célszerű szabályozni.
- 2.6.9 Korlátozott használatú mezőgazdasági területként szabályozott gyepterületeken a rétek, legelők fenntartását, a sportolást, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló állattenyésztés építményei és az azokhoz kapcsolódó turisztikai létesítmények kialakítását javasolt biztosítani, ha a gyepterület művelési ágban nyilvántartott telek területe eléri a 10,0 hektárt.
- 2.6.10 Korlátozott használatú mezőgazdasági területeken telekosztással 10 ha-nál kisebb telkek kialakítása nem javasolt.

- 2.6.11 A vízfolyások mentén a természetközeli élőhelyeket (gyepek, nádasok, mocsarak, ligetek) akkor is meg kell őrizni, ha azok nem tartoznak az ökológiai hálózat övezetébe. A vízfolyások külterületi szakaszait legalább 50-50 m széles területsávban nem beépíthető korlátozott használatú mezőgazdasági területként, vagy erdőterületként javasolt kijelölni.
- 2.6.12 A településrendezési tervekben olyan területfelhasználási egység kijelölése nem javasolt, amely a településkép-tájkarakter történetileg kialakult szerves egységének megbontását, számottevő megváltozását eredményezné.
- 2.6.13 Beépítésre szánt területet elsősorban a települések belterületéhez szervesen kapcsolódva, vagy a már művelésből kivett és beépített területekhez (pl. majorokhoz) szervesen kapcsolódva javasolt kijelölni.
- 2.6.14 A tájképvédelmi övezetben előnyben kell részesíteni a meglévő telephelyek, mezőgazdasági majorok, birtokközpontok újrahasznosítását, intenzívebb beépítését.
- 2.6.15 A felszíni vizek medrének, partjának rendezése csak természetesen a természeti értékek, ökológiai rendszerek védelmével történhet. A felszíni vizek partján csak olyan területfelhasználás kijelölése javasolt, amely a vizek minőségét károsan nem változtatja meg.
- 2.6.16 Új közutak létesítésénél az utak mentén zöldfolyosóként funkcionáló növénytelepítés kialakítása javasolt.
- 2.6.17 Csak olyan termékvezetékek, távvezetékek létesítése javasolt, amelyek tájképi és településképi szempontból nem zavaró hatásúak és nem változtatják meg a táj karakterét.
- 2.6.18 Az övezetben a mezővédő erdősávok, mezsgyék, külterületi fasorok védelmét biztosítani kell.
- 2.6.19 Az övezet területére a helyi építési szabályzatban az önálló reklámépítmények, reklámtáblák elhelyezésére vonatkozó szabályokat a település teljes közigazgatási területére célszerű meghatározni.
- 2.6.20 Új épület, építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok és egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet.

2.6 Világörökség-várományos terület övezete

(A Rendelet 3. mellékletének 6. pontja)

- 2.6.1 Világörökségi területen a térség táj- és természetvédelmi, illetve településszerkezeti és kulturális örökségi értékeinek védelmét integráltan, a turizmus szempontjainak figyelembevételével szükséges biztosítani. Ennek érdekében a kulturális illetve a természeti-táji örökség részletes értékvédelmi vizsgálatának eredményeit indokolt egységes tervlapon összegezni és ennek alapján az értékek védelméről és komplex hasznosításáról rendszerbe szervezeten gondoskodni.

2.7 Történeti települési terület övezete

(A Rendelet 3. mellékletének 6. pontja)

- 2.7.1 Az OTTrT szabályozása szerinti településkép-védelmi területet részletes értékvédelmi vizsgálat alapján javasolt lehatárolni, és a lehatároláshoz szabályozást hozzárendelni a helyi egyedi építészeti és természeti értékek (épületek, szobrok, közutak, facsoport stb.) védelme érdekében.
- 2.7.2 Az érintett településeken javasolt rendeletet alkotni a helyi védelem szabályairól, irányításáról, a helyi védettség keletkezéséről, megszüntetéséről, nyilvántartásáról, és a területi védettség alá eső emlékek fenntartására fordítandó támogatási rendszerről. Olyan életszerű, az érintettek és az önkormányzat pénzügyi lehetőségeit is mérlegelő rendeletet javasolt alkotni, mely a védendő ingatlanok „jókarbantartását” ösztönzi és nem ellehetleníti.
- 2.7.3 A turizmusból leginkább profitáló térségi vállalkozók közreműködésével olyan kistérségi felújítási alapot célszerű létrehozni, mellyel az építészeti értékek jókarbantartása támogatható.
- 2.7.4 A helyi értékek összeírása alapján, a kistérségi, megyei turisztikai elképzelésekkel összhangban javasolt megvizsgálni ezen értékek bemutathatóságát, a helyi látványosságokhoz, turisztikai attrakciókhoz kapcsolhatóságát.
- 2.7.5 A településkép-védelmi területen az egységes településszerkezeti karakter megőrzése érdekében a jellemző utca- és tömbszerkezet, valamint a telekstruktúra és a meghatározó térfalak együttes védelmét összhangolt szabályozással szükséges biztosítani a településrendezési tervekben.

- 2.7.6 A településrendezés eszközeivel elő kell segíteni a védett terület-érték és környezete harmonikus együttélésének helyreállítását illetve kialakítását.
- 2.7.7 Településkép-védelmi területen nagyobb léptékű szabályozási tervek készítése javasolt (M=1:1.000).
- 2.7.8 Nagy kiterjedésű épület elhelyezése esetén az épület településképbe való illesztését elvi építési engedély keretében javasolt vizsgálni.
- 2.7.9 A településszerkezethez, a tömbök jellegzetes beépítettségéhez, átlagos szintterület-sűrűséghez kötődően javasolt az egyes települések szabályozási tervében a nagy kiterjedésű épület meghatározását. Amennyiben a településkép-védelmi terület több, eltérő karakterű településrészt foglal magában, úgy a nagy kiterjedésű épület paramétereit városrészenként eltérően javasolt meghatározni.
- 2.7.10 Településkép-védelmi területeken a legnagyobb építménymagasság mellett javasolt meghatározni a legkisebb építménymagasság, valamint a homlokzatmagasság értékét.
- 2.7.11 A településkép-védelmi területre vonatkozó speciális szabályozást javasolt úgy megalkotni, hogy olyan funkciójú létesítmény-építmény elhelyezése, mely elkerülhetetlenül megbontja, vagy zavarja a település, vagy településrész egységes megjelenését, elkerülhető legyen.
- 2.7.12 A majki kamalduli remeteség, mint kiemelkedő gazdaságtörténeti egység birtoktestének megőrzése kiemelt feladat a szabályozási tervek készítése során, továbbá a műemlékegyüttes országos jelentőségéhez mérten megfelelő előírások, területfelhasználás alkalmazása javasolt.

2.8 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

(A Rendelet 3. mellékletének 7. pontja)

- 2.8.1 Az övezettel érintett települések a településrendezési terveikben az övezet, valamint a hidrogeológiai védőidom, tartalék vízbázis határait a természeti körülmények tényleges ismerete alapján az illetékes vízügyi hatósággal egyetértésben pontosíthatják.
- 2.8.2 A településrendezési terveknek és helyi építési szabályzatnak a felszín alatti vizek, üzemelő és tartalék ivóvízbázisok, gyógyforrások védelme érdekében, a potenciálisan vízszennyező építmények kialakításának korlátozására vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell.
- 2.8.3 A vízbázisok hidrogeológiai védőterületein biztosítani kell a települések csatornázását és az állattartó telepek szennyvizeinek és trágyakezelésének szakszerű megoldását.

2.9 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe

(A Rendelet 3. mellékletének 8. pontja)

- 2.9.1 A felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területén alkalmazni kell a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet szerinti előírásokat. A települések rendezési terveit és helyi építési szabályzatát a 221/2004. (VII.21.) Kormányrendelet szerint elkészített vízgyűjtő-gazdálkodási tervekkel összhangban kell elkészíteni.
- 2.9.2 Az övezet területén a települések csatornahálózatának teljes kiépítését, a szennyvíztisztító telepek III. tisztítási fokozatú kiépítését támogatni kell. A csatornahálózattal ellátott területeken a hálózatra történő rákötést az építés feltételeként indokolt meghatározni.
- 2.9.3 A Tatai Öreg-tó vízgyűjtő területén a településrendezés eszközeivel olyan komplex tájgazdálkodás kialakítását kell ösztönözni és támogatni, amely biztosítja a tó vízminőség-védelmét, több funkciójú hasznosítását.
- 2.9.4 A tó vízgyűjtő területén csak olyan mezőgazdálkodás, illetve csak olyan mezőgazdasági létesítmények kialakítása ösztönözhető, amelyek a vízfolyások, tavak vízminőségét károsan nem befolyásolják. Új hígtrágyás állattartó telep kialakítása nem támogatandó.
- 2.9.5 A vízgyűjtő terület vízfolyásainak, állóvizeinek még meglévő természetes partszakaszait, a vizeket kísérő természetes és természetközeli élőhelyeket meg kell őrizni.
- 2.9.6 A vízgyűjtő területen víztározók, mesterséges tavak létesítése, továbbá vízkivétel csak akkor indokolt, ha a patakok, a már meglévő tavak és a Tatai Öreg-tó vízellátását továbbá ökológiai egyensúlyát nem veszélyeztetik.

2.10 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

(A Rendelet 3. mellékletének 9. pontja)

- 2.10.1 Az ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezetének kijelölése során figyelembe kell venni, hogy külszíni művelésű bányatelek csak a magterület, ökológiai folyosók és világörökségi területen kívül jelölhető ki.
- 2.10.2 Amennyiben az övezet területén új bánya nyitását, vagy meglévő bánya bővítését tervezik új telkek bevonásával, úgy az érintett telkeket beépítésre nem szánt különleges területbe javasolt besorolni.

2.11 Együtt tervezhető térségek övezete

(A Rendelet 3. mellékletének 10. pontja)

- 2.11.1 Az övezetben szükséges összehangolni a tervezett lakó- gazdasági és rekreációs célú területkínálatokat a túlkínálat elkerülése érdekében. Új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségessége az övezet összes kínálatának figyelembevételével indokolandó az integrált városfejlesztési stratégiákban illetve a településrendezési tervek alátámasztó munkarészeiben.
- 2.11.2 A térség térségi jelentőségű gazdaságfejlesztéseit a városokba és városias települési térségként szabályozott településekre (Baj, Vértesszőlős, Környe) indokolt koncentrálni.
- 2.11.3 Az övezet területén a meglévő településtestek megújulását és intenzitásnövekedését, kiemelten a lakótelepek felértékelését szükséges támogatni a kertvárosias területek illetve zöldmezős gazdasági területek burjánzásával szemben. Kiemelten kerülendő a belterülettől távolabb fekvő, jelenleg még kertes mezőgazdasági vagy hétvégi házas üdülőterületként szabályozott volt zártkertek lakóterületté történő átminősítése.
- 2.11.4 Ösztönözni kell a városi rekreációs kínálat fejlesztését, az ehhez szükséges területhasználati egységek kijelölését különösen az Által-érhez, továbbá a már meglévő rekreációs kínálatokhoz kapcsolódóan, valamint a kerékpáros útvonalakkal feltárt térségekben.
- 2.11.5 Javasolt az övezeten belüli vasúti közlekedés vonzereje kiemelt fejlesztésének ösztönzése, elsősorban a vasútállomások, megállók és környékük közös stratégiára épülő felértékelésével a ráhordó forgalom komfortjának javításával (autóbusz, P+R, B+R) fejlesztésekkel).
- 2.11.6 Tatabánya-Tata illetve e két várossal szomszédos települések viszonylatában kiemelten fejlesztendő a kerékpáros hivatásforgalom komfortja (biztonságos elválasztott kerékpárutak, intézményeknél, nagyobb kereskedelmi és szolgáltató létesítményeknél, jelentős foglalkoztatóknál megfelelő számú és biztonságú tárolási lehetőségek biztosítása).

2.12 Nagyvízi meder övezete

(A Rendelet 3. mellékletének 12. pontja)

- 2.12.1 Az övezet területén alkalmazni kell a nagyvízi medrek, parti sávok, fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet előírásait.
- 2.12.2 A szabályozási tervekben olyan területhasználat kijelölése javasolt (pl. korlátozott mezőgazdasági terület), mely az árvízi védekezés és természetvédelem kiemelt szempontjaival összhangban lehetőséget teremt a terület többcélú (mező-, hal-, erdő-, gye-, vadgazdálkodás, ártéri tájgazdálkodás) hasznosítására is.
- 2.12.3 Vizsgálni javasolt a terület turisztikai hasznosításának lehetőségeit. Amennyiben az árvízvédelem, valamint a természetvédelem követelményeibe és más jogszabályokba nem ütközik, akkor a szabályozási tervekben célszerű lehetővé tenni a vizekkel összefüggő, közösségi, rekreációs célú építmények (pl. sporthajó kikötők) elhelyezését.
- 2.12.4 Az árvíz levonulásának biztosítása érdekében nagyvízi meder területén új beépítésre szánt területek nem jelölhetők ki.
- 2.12.5 A nagyvízi meder területén lévő természetközeli és természetes élőhelyek védelmét a településrendezés eszközeivel is meg kell erősíteni.
- 2.12.6 Az övezet területén a vízminőség-védelem érdekében a vegyszerhasználatot korlátozni kell.

2.13 Földtani veszélyforrás területe*(A Rendelet 3. mellékletének 13. pontja)*

- 2.13 Földtani veszélyforrással érintett területen célszerű kerülni újabb beépítésre szánt területeket kijelölését. E területeket olyan területfelhasználásba javasolt besorolni, mely mérsékli a földmozgás kialakulásának lehetőségét.

2.14. Vízérőzióknak kitett terület övezete*(A Rendelet 3. mellékletének 14. pontja)*

- 2.14.1 Vízérőzióval érintett területen lévő erdők teljes területét a településrendezési tervekben erdőterület területfelhasználási egységbe javasolt besorolni.
- 2.14.2 A 12%-nál meredekebb lejtőkön elhelyezkedő szántóföldek, ültetvények esetén célszerű a talaj teljes felszínének állandó növényborítottságát lehetővé tevő területfelhasználás meghatározása, a művelési ági átsorolásának ösztönzése (pl. legelő, gyepek, gyümölcsös, erdő).

2.15. Szélerózióknak kitett terület övezete*(A Rendelet 3. mellékletének 15. pontja)*

- 2.15.1 A szélerózióval érintett terület lehatárolása érdekében az agrotopográfiai térképek adatainak felhasználása mellett, a mezőgazdasági területfelhasználás arányát (és a terület mozaikosságát) is javasolt megvizsgálni.
- 2.15.2 A deflációs terület hosszának csökkentése érdekében a szabályozási tervekben kiemelt figyelmet kell fordítani a meglévő és tervezett külterületi utak (üzemi és földutak) menti fásításra, az egykori fásorok, mezővédő erdősávok újbóli felújításának lehetőségére, valamint az egyben művelt mezőgazdasági terület méretének maximalizálására (max. 50 ha).
- 2.15.3 Amennyiben a deflációra érzékeny talaj minősége kedvezőtlen, úgy a település adottságainak függvényében javasolt megvizsgálni az érintett terület erdőterületbe, vagy korlátozott mezőgazdasági területbe (legelő, kaszáló) történő besorolhatóságát, és így a művelési ág változás elősegítését.

2.16. Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete*(A Rendelet 3. mellékletének 11. pontja)*

- 2.16.1 A Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő mezőgazdasági és erdőterületek telkeit honvédelmi célú különleges beépítésre szánt területként csak akkor javasolt szabályozni, ha a honvédelmi feladatok betöltéséhez a terület legalább 10 %-ának beépítése szükséges.
- 2.16.2 A honvédelmi objektumok környezetében a vonatkozó ágazati előírásoknak megfelelően a települések szabályozási tervében védőövezetet és ezen belül területhasználati korlátozásokat szükséges meghatározni.
- 2.16.3 Az esetlegesen felhagyott és honvédség által értékesítendő honvédelmi területek újrahaznosításának célját a kezelő érdekének figyelembe vételével, valamint a település adottságaival, a településfejlesztés céljaival összhangban javasolt meghatározni, és szabályozni.

1.3. Sajátos megyei térségekre vonatkozó részletes ajánlások

Komárom-Esztergom megye módosított területrendezési terve – az OTTrT által előírt övezeteken túl – ú.n. sajátos megyei térségeket határol le. Ezek tematikájukat tekintve jól illeszkednek a kötelező övezetek tematikájához, amennyiben a településrendszer alakítás és a környezetalakítás kereteit tovább finomítják, pontosítják. A sajátos megyei térségeket a határozat 1/B. melléklete, a települések sajátos megyei térséggel való érintettségét a határozat 1/C. melléklete tartalmazza.

3.1 Településhálózati csomópont térsége

(A Határozat 1/B. mellékletének 1. pontja)

- 3.1.1 Tata-Tatabánya-Oroszlány településhálózati csomópont települései a városokon kívül: Szomód, Baj, Vértesszőlős, Környe, Kecskéd, Vértessomló, Szárliget és Bokod.
- 3.1.2 Esztergom-Dorog-Lábatlan-Nyergesújfalú településhálózati csomópont települései a városokon kívül: Csolnok, Leányvár, Süttő, Tát, Tokod, Tokodaltáró községeket.
- 3.1.3 Az Ács, Bábolna és Komárom településhálózati csomópont települései a városokon kívül Almásfüzitő, Nagygimánd.
- 3.1.4 A Településhálózati csomópont településeinek területére összehangolt, egyidejűleg készülő térségfejlesztési és területrendezési, gazdaságilag is programozott terv jóváhagyása után javasolt, hogy a térségben településrendezési tervet csak az előbb meghatározott tervben megfogalmazott elvekkel és előírásokkal összhangban lehessen készíteni, módosítani, felülvizsgálni. Ez a tervfajta a térségi szinten együttműködő települések közötti, koordinált településpolitika eszköze lehet.
- 3.1.5 Javasolt a szomszédos, megye területén kívül eső térségekben is ösztönözni, hogy a Komárom-Esztergom megye településhálózati csomópontjaival térben-funkcionálisan összetartozó hasonló adottságú térségeiket határolják le, és a határokon átnyúló hatályú térségi területrendezési programok készüljenek.
- 3.1.6 A településhálózati csomópontokban szükséges összehangolni a tervezett lakó- gazdasági és rekreációs célú területkínálatokat a túlkínálat elkerülése érdekében. Új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségessége az övezet összes kínálatának figyelembevételével indokolandó az integrált városfejlesztési stratégiákban illetve a településrendezési tervek alátámasztó munkarészeiben.
- 3.1.7 A térség térségi jelentőségű gazdaságfejlesztéseit a városokba és városias települési térségként szabályozott településekre indokolt koncentrálni.
- 3.1.8 A településrendezési tervekben kijelölendők a településhálózati csomópont rehabilitációra szoruló gazdasági területei, teleszerűen kialakított vagy más rehabilitációra szoruló lakóterületei, a megújulásra váró településközpontok.
- 3.1.9 A térség természeti és tájértékekben való gazdagságának megőrzését, a zöldmezős fejlesztések iránti igény mérséklését e területek megújulásával, ingatlanpiaci pozíciójának javításával is javasolt segíteni. E területek rehabilitációjával egyúttal a szétesett településtelek integrálódását, a városüzemeltetés gazdaságosságát, hatékonyságát javító kompakt településtelek kialakulását is indokolt segíteni.
- 3.1.10 A megye településhálózati csomóponti térségeiben olyan ösztönzőrendszert javasolt kialakítani, melynek révén elsősorban az infrastruktúrával feltárt, vagy könnyen feltárható aluhasznosított barnamezős területek, zöldfelületi rendszerbe nem illeszthető, ökológiai szempontból értéktelen zárványterületek hasznosításával, kihasználtságának növelésével, alacsony intenzitású és ingatlanpiaci értékű területek értéknövelésével és intenzifikálásával elégíthetők ki az új területigények.
- 3.1.11 A térség területén a meglévő településtelek megújulását és intenzitásnövekedését, kiemelten a lakótelepek felértékelését szükséges támogatni a kertvárosias területek illetve zöldmezős gazdasági területek burjánzásával szemben. Kiemelten kerüendő a belterülettől távolabb fekvő, jelenleg még kertés mezőgazdasági vagy hétvégi házas üdülőterületként szabályozott volt zártkertek lakóterületté történő átminősítése.
- 3.1.12 Ösztönözni kell a városi rekreációs kínálat fejlesztését, az ehhez szükséges területhasználati egységek kijelölését különösen az Által-érhez, illetve Dunához, továbbá a már meglévő rekreációs kínálatokhoz kapcsolódóan, valamint a kerékpáros útvonalakkal feltárt térségekben.
- 3.1.13 Javasolt az övezeten belüli vasúti közlekedés vonzereje kiemelt fejlesztésének ösztönzése, elsősorban a vasútállomások, megállók és környékük közös stratégiára épülő felértékelésével a ráhordó forgalom komfortjának javításával (autóbusz, P+R, B+R) fejlesztésekkel).
- 3.1.14 A térségek településközi kapcsolataiban kiemelten fejlesztendő a kerékpáros hivatásforgalom komfortja (biztonságos elválasztott kerékpárutak, intézményeknél, nagyobb kereskedelmi és szolgáltató

létesítményeknél, jelentős foglalkoztatóknál megfelelő számú és biztonságú tárolási lehetőségek biztosítása).

3.2. Városiasodó vidéki települési térség

(A Határozat 1/B. mellékletének 1. pontja)

- 3.2.1 Városiasodó vidéki települési térség besorolásúak az önkormányzati rendeletben hagyományosan vidéki települési térségként szabályozott területű települések közül Baj, Bokod, Kecskéd, Környe, Szárliget, Szomód, Tát, Tokod, Tokodaltáró Vértessomló, Vértesszőlős.
- 3.2.2 Az intenzívebb kertvárosias jelleg erősítése érdekében az új lakóterületeken az átlagos 20-30 lakás/ha sűrűséget indokolt előírni a települések rendezési terveiben.
- 3.2.3 A települések belterületének, beépítésre szánt területének növelése a települések történelmi szerkezetéhez, karakteréhez, beépítési módjához igazodva, utcahálózatának szerves folytatásában történhet.
- 3.2.4 Az érintett települések területén új beépítésre szánt terület a megyei területrendezési terv elfogadását megelőzően hatályos településrendezési terv szerinti, annak hiányában a földhivatali nyilvántartás szerinti belterület legfeljebb 15%-ának mértékéig jelölhető ki, belterülethez csatlakozóan indokolt, de csak akkor, ha a már korábban beépítésre szánt terület telítődése 5 éven belül bekövetkezik, és a településen az üresen álló ingatlanok száma az elmúlt 5 évben nem nőtt, illetve csökkent.
- 3.2.5 Nagy kiterjedésű kereskedelmi létesítmény (több mint 1000 m²), nagy bevásárló központ elhelyezésére szolgáló területfelhasználás csak autópálya vagy országos főút csomópontjának közvetlen szomszédságában jelölhető ki, a közlekedés hálózatokra vonatkozó követelményekkel összhangban.

3.3. Településhálózati csomóponti térségbe nem tartozó térségi jelentőségű gazdasági központ

(A Határozat 1/B. mellékletének 1. pontja)

- 3.3.1 Településhálózati csomópont térségén kívül fekvő térségi jelentőségű munkaerő-piaci központ Kisbér valamint Gyermely. E településeken kiemelt figyelmet javasolt fordítani a kompakt településtest megőrzésére, ennek érdekében az új gazdasági és lakóterületek vonatkozásában az építési jog keletkeztetésének ütemezésére a fenntartható, gazdaságos településüzemeltetés szempontjaira tekintettel.
- 3.3.2 Mindkét térségi gazdasági központban a dombvidéki táj sajátos adottságaihoz illeszkedő komplex tájgazdálkodás fejlődését előmozdító gazdasági tevékenységek megtelepedésének indokolt prioritást adni és indirekt eszközökkel is segíteni.
- 3.3.3 Gyermely esetében olyan szerkezetalakítás indokolt, mely a település funkcionális diverzifikációját, a településen élők és a településre ingázók számára nyújtható szolgáltatási kínálat bővítését segíti elő.
- 3.3.4 Kisbér munkaerőpiaci-központ szerepének megerősödését változatos nagyságú, az új illetve felértékelődő közlekedéshálózati elemekkel összehangolt gazdasági területkínálattal, ösztönző szabályozással és a vállalkozási környezet integrált fejlesztésével javasolt elősegíteni.

3.4. A turizmusfejlesztés szempontjából jelentős térségek

(A Határozat 1/B. mellékletének 2. pontja)

- 3.4.1 Turizmusfejlesztés szempontjából jelentős térségek:
 - a) a turizmusfejlesztés kiemelt térségei
 - b) a kiemelt térségekhez nem tartozó térségi jelentőségű turisztikai célpontok
- 3.4.2 A turizmusfejlesztés szempontjából jelentős térségek sajátos megyei térségbe azok a települések és településegységek-térségei tartoznak, amelyek esetében az egyes turisztikai attrakciók vonzereje, a vonzerők halmozódása, a turisztikai szolgáltatások kínálata és az ebből származó jövedelemtermelés megyei összehasonlításban jelentős, vagy adottságaik alapján nagy a realitása, hogy a jelentősebbekhez felzárkózzanak.
- 3.4.3 A turizmusfejlesztés szempontjából jelentős térségek által érintett településeken a gazdaságfejlesztés során különösen indokolt a tájképvédelmi, települési értékvédelmi szempontokat, panorámavédelmet, a településszéli fejlesztések tájba illesztését, az építészeti minőséget kiemelt szempontként kezelni a településrendezési tervekben.

- 3.4.4 A településeken a szálláskínálatot elsősorban a meglévő kultúrtörténeti értéket képviselő épületekben, azok korszerűsítésével, meglévő szálláshelyek minőségi fejlesztésével, illetve meglévő belterületi településrészekben indokolt növelni.
- 3.4.5 Új üdülőházas üdülőterületek kialakítása elsősorban természetes álló- és folyóvizek, termál- illetve gyógyfürdők térségében javasolt, és csak akkor indokolt, ha a kereslet a kínálatot tartósan meghaladja. Az új beépítésre szánt területek kijelölésénél a természet- és tájvédelem, illetve a településkép (sziluett) védelem szempontjait a turizmusfejlesztési érdekek miatt is kiemelten javasolt figyelembe venni.
- 3.4.6 Új hétvégi házas üdülőterületek kijelölése nem indokolt. Meglévő hétvégi házas üdülőterületek esetében javasolt vizsgálni életképességüket, szükség esetén a megváltozott társadalmi-ingatlanpiaci igényeknek megfelelő fokozatos felértékelés vagy funkcióváltás stratégiáját kidolgozni, településrendezési feltételeit megteremteni.
- 3.4.7 Az országos jelentőségű kulturális és örökségturisztikai központokban illetve a térségi jelentőségű kisebb központokban kiemelten támogatandó a településközpontok rehabilitációja és javasolt helyi értékvédelmi rendelet megalkotása (ahol még nincs ilyen), valamint hozzákapcsolódó értékvédelmi alap létrehozása. Kiemelten támogatandó továbbá a rendezvényekkel érintett helyszínek környezeti minőségének, felszereltségének, turisztikai vonzerejének fejlesztése, megközelíthetőségi feltételeinek, az elérés komfortjának javítása (parkolás, kerékpáros, tömegközlekedési és gyalogos elérhetőség).
- 3.4.8 A kiemelt turisztikai térségek, illetve a világörökség várományos területek esetében javasolt vizsgálni annak lehetőségét, hogy – hosszabb távon – az egynapos, átutazó tömegturizmusra épülő kínálatot fokozatosan a történelmi kulturális örökséghez, illetve a világörökségi területhez jobban illeszkedő, magasabb fizetőképességű célcsoportokat vonzó, időben kiegyenlítettebb turistaforgalmat generáló komplex kínálat váltsa fel (kiemelten a hivatás-, azon belül konferencia-, vásár-, üzleti, oktatási-képzési stb. turizmus).
- 3.4.9 A országos és a regionális jelentőségű gyógyfürdőhelyek településrendezési terveinek biztosítania kell a fürdőterület bővítésének lehetőségét, a fürdők környezetében a szükséges egészségügyi, wellness, kereskedelmi és vendéglátó szolgáltatások, valamint szálláshelyek elhelyezését. A fejlesztést ellehetetlenítő, veszélyeztető egyéb területhasználatokat a turisztikai szolgáltatások térségében kerülni kell.
- 3.4.10 A kiemelt turisztikai térségek az egymásra épülő, egymást kiegészítő programelemekből álló turisztikai csomagok összeállításával válhatnak még vonzóbb turisztikai célponttá, ezért ajánlott a turisztikai kínálat, illetve vonzerő közösen felépített és fenntartott fejlesztése, közösen megalkotott és elfogadott területfejlesztési program alapján. Ezen belül a települések közötti kerékpárút és kapcsolódó infrastruktúra kiépítése kiemelt prioritást kell, hogy kapjon.

3.5. Térségi jelentőségű kulturális örökségvédelmi területek

(A Határozat 1/B. mellékletének 3. pontja)

- 3.5.1 Az érintett települések esetén javasolt lehatárolni a településkép-védelmi területet (helyi értékvédelmi terület) és a történeti települések övezetére vonatkozó előírásokat, ajánlásokat javasolt alkalmazni.
- 3.5.2 A kiemelt környezetminőség megtartása érdekében javasolt a szabályozással is elősegíteni a kultúrtörténeti értéket képviselő ipari, bányászati múlt építészeti emlékeit, tipikus településszerkezetét, lakóterületi értékeit őrző – településrészek karakterének megőrzését.

3.6. Történeti táj javasolt térsége

(A Határozat 1/B. mellékletének 3. pontja)

- 3.6.1 Az érintett települések esetén a vizsgálatot integráltan a táj- és természetvédelmi, illetve településszerkezeti és kulturális örökségi értékek feltérképezésével együtt célszerű elkészíteni a kulturális örökségvédelemért és a természet védelméért felelős hatóság véleményének figyelembe vételével. A vizsgálat eredményét indokolt egységes tervlapon összegezni és ennek alapján az értékek védelméről és komplex hasznosításáról rendszerbe szervezeten gondoskodni.

3.7. Natura 2000 védelmi területek

(A Határozat 1/B. mellékletének 4. pontja)

- 3.7.1 A Natura 2000 területeken támogatni kell a kijelölés céljával összhangban lévő, a természeti állapot fenntartását vagy a természeti állapot rehabilitációját szolgáló mezőgazdasági és erdőgazdálkodási fejlesztéseket.
- 3.7.2 Támogatni kell, hogy a megyei, kistérségi és települési fejlesztési koncepciókban, programokban a gazdaságfejlesztés részévé váljon a Natura 2000 területekről szóló jogszabályokkal összhangban lévő fenntartható agrár-környezetgazdálkodás.
- 3.7.3 A megye területén ösztönözni kell az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból nyújtott agrár-környezetgazdálkodási támogatások Natura 2000 területek fenntartásával összefüggő széleskörű igénybevételét.

3.8. Nitrátérzékeny területek

(A Határozat 1/B. mellékletének 5. pontja)

- 3.8.1 A megyei térségi fejlesztési koncepciókat, programokat és a településfejlesztési koncepciókat, rendezési terveket a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Kormány rendelet szerint az 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet által meghatározott cselekvési programban foglaltakkal összhangban célszerű kidolgozni.

3.9. Térségi jelentőségű árutermelő mezőgazdasági térség

(A Határozat 1/B. mellékletének 6. pontja)

- 3.9.1 A térségi jelentőségű árutermelő mezőgazdasági térség területein az árutermelő gazdálkodásra alkalmas termőföldek védelme érdekében a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületekre meghatározott ajánlásokat kell alkalmazni.

3.10. Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület

(A Határozat 1/B. mellékletének 7. pontja)

- 3.10.1 A szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható területen szélerőmű, szélerőműpark létesítése
 - a) védett természeti területen,
 - b) natura 2000 területen,
 - c) magterületen, ökológiai folyosón és puffertérületen,
 - d) erdőterületen, erdőtelepítésre alkalmas területen
 - e) országos és térségi jelentőségű tájképvédelmi területen
 - f) világörökségi területen, történeti település településkép-védelmi területén,
 - g) repülőtér és műszaki infrastruktúra hálózatok védőtávolságán belül,
 - h) települési terület zajvédelmét biztosító védőtávolságon belül
 nem javasolt.