

PÁKOZD - Markovich Birtok

Előzetes vizsgálati dokumentáció

TÁJVÉDELMI MUNKARÉSZ



2023. november 9.

Megbízó:

Kaleta Mária

Progressio Mérnöki Iroda Kft.

8000 Székesfehérvár, Távírdá u. 2/A III. em. 12.

Tervezők / szakértők:



Dr. Boromisza Zsombor, PhD, okleveles tájépítésmérnök

tájvédelmi szakértő (SZTjV SZ-22/2011.), élővilágvédelmi szakértő (SZTV SZ-019/2016.)

egyéni vállalkozó (székhely: 1046 Bp., Munkácsy M. u. 58/a., adószám: 67282304-1-41)

Európai Táj Egyezmény (ETE) szakértői testületének tagja (2019 -)

email: zsombor.boromisza@gmail.com

tel.: 06 30 349 6658

web: bzsombor.hu



dr. Monspart-Molnár Zsófia, PhD, okleveles tájépítésmérnök,

Tájvédelmi szakértő (SZTjV SZ-047/2014.)

Tartalomjegyzék

ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ	5
1. TÁJVÉDELMI SZEMPONTÚ HATÁSOK VIZSGÁLATA	5
1.1. Hatótényezők, hatásfolyamatok meghatározása tájvédelmi szempontból.....	7
1.2. A TÁJVÉDELMI SZEMPONTÚ HATÁSTERÜLET MEGHATÁROZÁSA	8
2. TÁJVIZSGÁLAT – JELENLEGI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	9
2.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	9
2.2. A TERÜLET MEGJELENÉS MAGASABB SZINTŰ TERVANYAGOKBAN	10
2.3. Természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi érintettség	25
2.4. TÁJ- ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT VIZSGÁLATA.....	27
2.5. Tájkarakter (tájjelleg), tájképi/településképi adottságok, táji értékek vizsgálata	32
3. A BERUHÁZÁS HATÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE.....	33
3.1. A TÁJHASZNÁLATRA, TÁJSZERKEZETRE, TÁJPOTENCIÁLRA GYAKOROLT HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE	33
3.1.1. Telepítés/kivitelezés (megvalósítási fázis)	33
3.1.2. Üzemelés/üzemeltetés (működési fázis)	34
3.1.3. Felhagyás.....	34
3.2. A TÁJKÉPRE/TELEPÜLÉSKÉPRE, TÁJKARAKTERRE GYAKOROLT HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE	35
3.2.1. Telepítés/kivitelezés (megvalósítási fázis)	35
3.2.2. Üzemelés/üzemeltetés (működési fázis).....	35
3.2.3. Felhagyás.....	36
4. TÁJVÉDELMI JAVASLATOK	36
5. ÖSSZEFOGLALÁS	37
FELHASZNÁLT FORRÁSOK.....	38
MELLÉKLETEK.....	41

Előzmények, célkitűzések

Az ILOVEWOOD Kft. **Pákozd 016/6, 016/7** hrsz.-ú külterületi ingatlanokra egy birtokközpont és a hozzá kapcsolódó létesítmények építését tervezi.

Jelen tanulmányt a Progressio Mérnöki Kft. megbízásából készítettük, amely a **314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet**ben rögzített, tájvédelmi szakterülethez kapcsolódó vizsgálatokat, értékelést tartalmazza.

A megbízótól adatszolgáltatásként a következő adatok/dokumentumok álltak rendelkezésünkre:

- Markovich Birtok Koncepció Terv. Mérnök Építész Stúdió. 2023.
- Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció. Pákozd 0616/6-7. hrsz. Öko Design Kft. 2023.
- A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság előzetes természetvédelmi véleménye (ügyiratszám: DINPI/4006-2/2023., hivatkozási szám: FE/KTF/8956-2/2023).

Módszertan, szakmai alapelvek

A tájvédelmi fejezet vizsgálati módszertani kérdéseinek esetében alkalmaztuk a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem Tájvédelmi és Tájrehabilitációs Tanszékének kutatási eredményeit, kiemelten az országos tájkarakter kutatás (Konkoly-Gyúró et al. 2021) és a helyi szintű tájkarakter kutatás eredményeit (Balázs et al. 2020, Boromisza et al. 2020), ezek mellett a *Nemzeti Tájstratégia* (2017) és a *Tájvédelmi kézikönyv* (Csősz et al. 2014) alapelveit, valamint a *Tájak esztétikai minősítéséről* szóló (MSZ 20372:2004), a *Tájvédelem. A tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményei* (MSZ 20378:2018), továbbá az *Egyedi tájértékek kataszterezéséről* (MSZ 20381:2009), *Általános tájvédelem. Fogalom meghatározásokról* (MSZ 20370:2003) szóló Magyar Szabványokat.

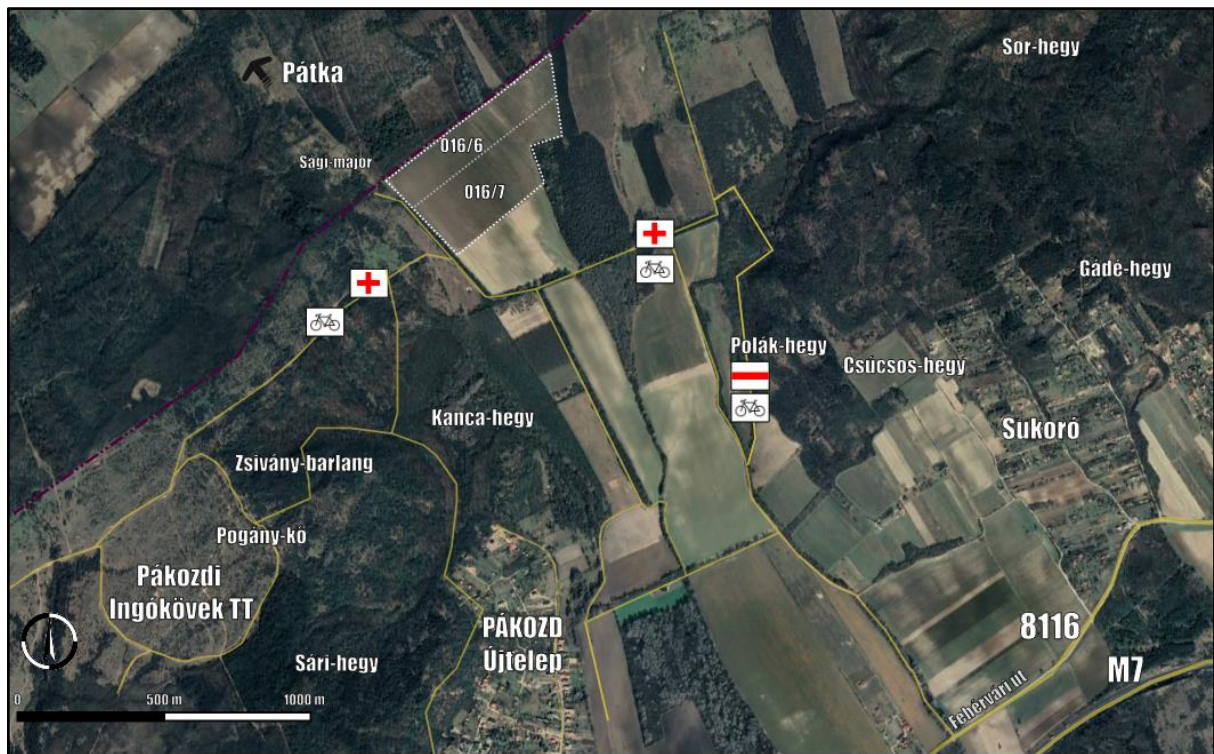
A vizsgálatok során az alaptérképet a Google Earth és az OpenStreetMap jelentette, az előkészítő munkákat QGIS és CorelDraw szoftverrel végeztük.

Jelen tanulmány során a fogalmakat a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem (és jogelődjein) Tájvédelmi és Tájrehabilitációs Tanszékén kidolgozott (Csima 2003, 2011), tájépítészeti szakmában egyértelműen elfogadottak alapján használjuk (Csemez 1996). Ezek a fogalmak összhangban vannak a hatósági gyakorlatban alkalmazott *Tájvédelmi kézikönyv* (Csősz et al. 2014), és a *Nemzeti Tájstratégiában* (2017) rögzítettekkel.

A terepi helyszínelést 2023. november 4-én végeztük.

A beruházás területi áttekintésére egy átnézeti helyszínrajzot is készítettünk, amely ismerteti a fontosabb helyszíneket, vonalas elemeket (1. ábra).

ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ



1. ábra: Átnézeti helyszínrajz

1. TÁJVÉDELMI SZEMPONTÚ HATÁSOK VIZSGÁLATA

A tervezett birtokközponthoz a koncepció terv alapján a következő főbb létesítmények tartoznak:

- **fogadóépület és közösségi ház,**
- **6 db apartmanház (szálláshely),**
- **lábas pajta,**
- **gazdasági épület,**
- **fúrt kút,**
- **gyümölcsösök** (diófás: kb. 15.000 m², szőlő: 13.400 m², körtés: 9.000 m², mandulás: 5.200 m², almás: 2.300 m², levendulakert: 1.500 m², málnás: 700 m², ribizlis: 700 m², kajsziparackos: 600 m², szilvákert: 400 m²),
- **murva borítású utak, parkoló.**

A birtokközpont tervezett területfelhasználása (Natura 2000 hatásbecslés 2023):

Épület / építmény	Tervezett alapterület
főépület (lakóépület)	1.069 m ²
lábaspajta	1.111 m ²
apartmanházak	6×344 m ² = 2.064 m ²
gazdasági épület	1.082 m ²
utak és parkoló	6.598 m ²
Összesen:	11.924 m²

Az ingatlanok és a kivonásra szánt területek mérete (Natura 2000 hatásbecslés 2023):

Ingatlan (hrsz)	Terület	Kivonni kívánt terület
016/6	138.837 m ²	11.924 m²
016/7	137.120 m ²	441 m²
ÖSSZESEN	271.704 m ²	12.365 m²

Tervezett közművesítés:

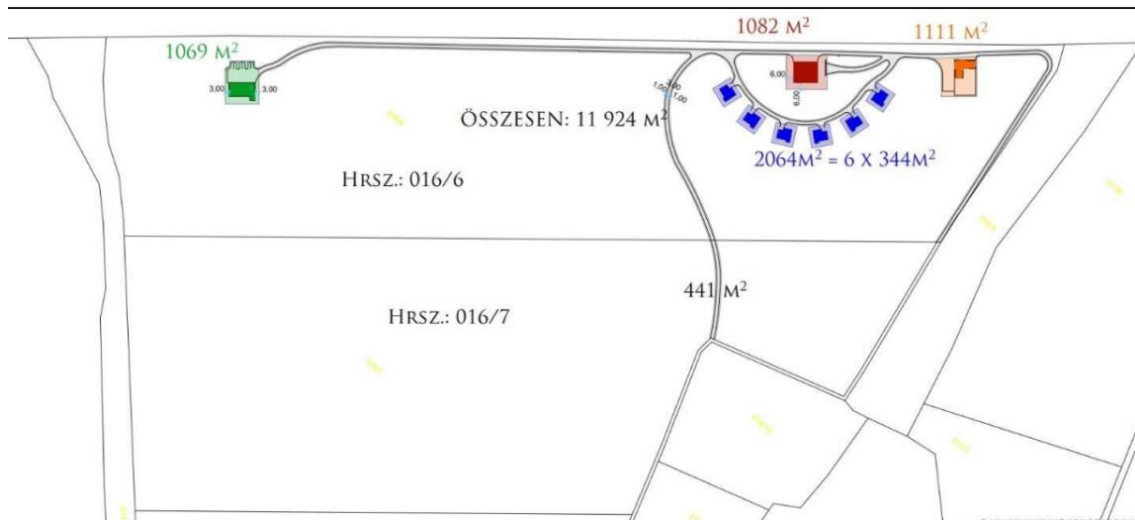
- Ivóvíz: fúrt kút
- Szennyvízkezelés: zárt szennyvíztározóval,
- Elektromos áram: szigetüzemű napelemrendszer akkumulátorokkal
- Csapadékvízvezetés: zárt hálózaton keresztül, az öntözőtőba vezetve

Tervezett gépészet:

- Hűtés-fűtés: levegő-levegő hőszivattyú, fan-coilok, illetve padlófűtés
- Szellőzés: hővisszanyerős központi szellőző-tetőrendszer kialakítása épületenként

Az épületek **könnyűszerkezetes, CLT technológiával** előregyártott falpanelekből készülnek, csömöszölt beton sávalapokra. Az épületek a **016/6 hrsz.**-ú ingatlanon kapnak helyet.

A **016/7** hrsz.-ú ingatlanon a koncepció terv alapján feltáró út lesz kialakítva. Az épületek telken belüli összekötése **aszfalttal borított** egy nyomsávú út (3,00 m szelvény szélesség). Az ingatlanon traktor, illetve személyautó forgalom közlekedik döntő többséggel. Alkalmanként kishasznongépjárművek (max. 3,5 t) is használják az úthálózatot. (Natura 2000 hatásbecslés 2023)



2. ábra: **Az épületek elhelyezkedése** (Mérnök Stúdió 2023)



3. ábra: **Birtokközpont átnézeti helyszínrajza** (Mérnök Stúdió 2023)

1.1. Hatótényezők, hatásfolyamatok meghatározása tájvédelmi szempontból

A rendelkezésre álló adatok alapján a terület fejlesztéséhez kapcsolódó tájvédelmi szempontú várható hatótényezőket és hatásfolyamatokat a következők hatások szerint csoportosítjuk:

- **táj-, területhasználatra, tájszerkezetre gyakorolt hatások:** területfoglalás, új funkciók, új tevékenységek megjelenése; tájhasználat-váltás/művelésből történő kivonás; létesítményeinek területfoglalása miatt a tájhasználat átalakulása; felvonulási utak és az építéshez kapcsolódó egyéb létesítmények kialakítása.
- a tervezett **táj-, és területhasználatokhoz kapcsolódó, közvetett hatások:** közművesítés; hálózatfejlesztés; infrastruktúra fejlesztés; forgalom növekedés; a tervezett létesítmény tágabb környezetében a tájhasználatra közvetlen ható hatások (pl. látogatottság-, forgalom növekedés).

- **tájképre, tájkarakterre gyakorolt hatások:** új művi tájalkotó elemek megjelenése és a kapcsolódó területek tájhasználati változása;
- **tájvédelmi szempontú ökológiai hatások:** természetközeli élőhelyek megszűnése; élőhely fragmentáció hatás; új élőhelyek létrejötte, amelyek esetenként természetvédelmi értéket is képviselhetnek (pl. gyümölcsösök); a forgalom, üzemeltetés zavaró hatásai (pl. zaj-, fény-, levegőterhelés);
- **tájhasználatot érintő környezeti hatások:** munkagépek, fokozott emberi jelenlét, gépjárműforgalom, terepmunkák, talajmunkák.

1.2. A tájvédelmi szempontú hatásterület meghatározása

A hatásterületek meghatározása során lehatárolásra került: **közvetlen tájhasználati és közvetett tájképi** hatásterület. A **tájvédelmi hatásterület** (4. ábra) magában foglalja a tájhasználati és a tájképi hatásterület együttes területét.

- Tájvédelmi szempontból **közvetlen hatásterületnek** tekintjük a tervezett létesítmények elhelyezéséhez ténylegesen igénybe vett területet, a beruházás által érintett földrészletet, illetve a kivitelezéshez igényelt munkaterületeket, felvonulási utakat. A tájvédelmi szempontból közvetlen hatásterület egyben a **tájhasználati hatásterület** is.
- Tájvédelmi szempontból **közvetett hatásterületnek** tekintjük a **tájképi hatásterületet**. A **tájképi hatásterületet** lehatárolása - a szakmai gyakorlatnak megfelelően - **elsődlegesen a közösségi használatú, frekventált nézőpontokból való rálátásra** koncentrál.

Tájvédelmi szempontból **közvetlen hatásterületnek** tekintjük a **tájhasználati hatásterületet**, amely magába foglalja a tervezett létesítmények elhelyezéséhez a beruházás által érintett földrészletet (**Pákozd, Hrsz.: 016/6, 016/7**), illetve a kivitelezéshez igényelt, jelentősebb munkaterületeket, felvonulási utakat.

Tájvédelmi szempontból **közvetett hatásterületnek** tekintjük a **tájképi hatásterületet**. A tájképi hatásterület az a **frekventált nézőpontnak** tekinthető tájrészlet, ahonnan a tervezett beavatkozások legalább **középtérben** megjelennek.

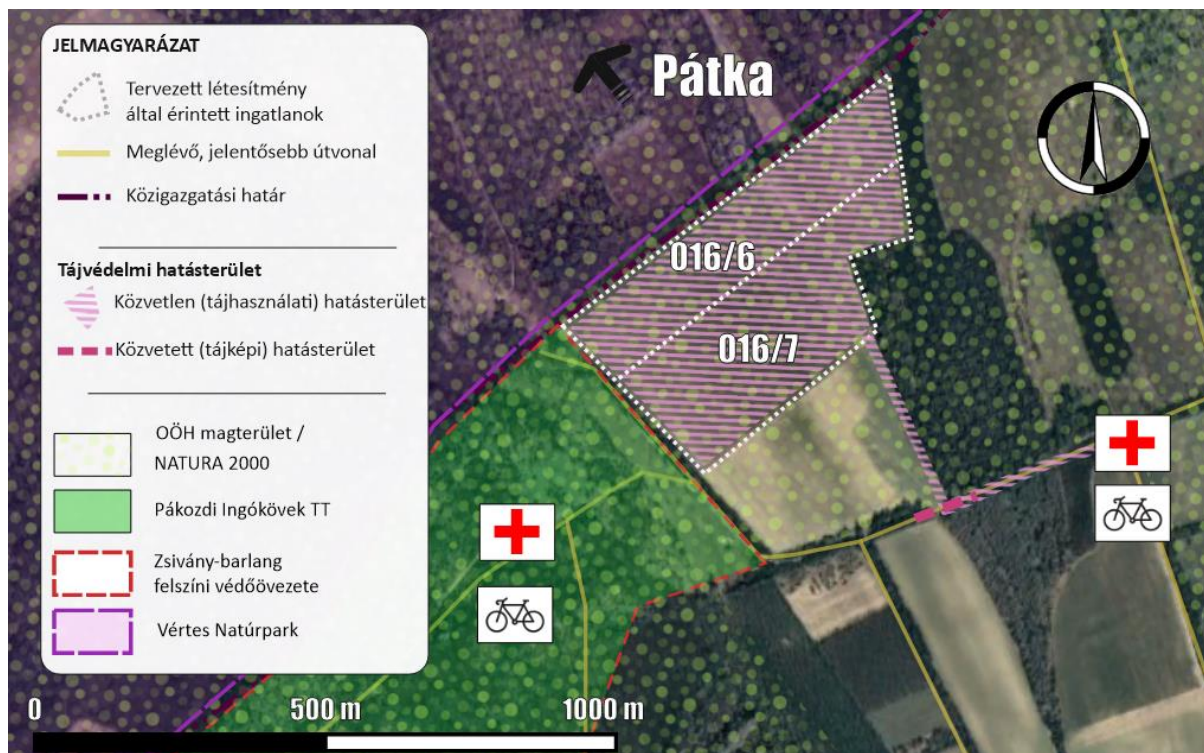
A **frekventált nézőpontok** meghatározásánál azokat a helyszíneket vettük figyelembe, ahol tartós emberi tartózkodás jellemző (pl. településszegély, főbb közlekedési utak, turistautak, közterek), a szakmai gyakorlatnak megfelelően pedig elsődlegesen a közösségi használatú (közutak, közterek, közparkok stb. irányából) területek **nézőpontjából való rálátást** vettük meghatározónak.

A közvetett hatásterület kiterjedését a **beruházás paraméterei** (elsődlegesen az alapterület, építmény magassága, anyaghasználat, színezés), illetve a **befoglaló tájrészlet adottságai** (pl. domborzat, felszínborítás) is befolyásolják.

A közösségi használatú frekventált nézőpontokról a tervezett létesítmény várható láthatóságát **terepi felmérések során** ellenőriztük és lehatároltuk azt a tájrészletet, ahol a

tervezett létesítmény valós hatással lesz a befogadó tájrészlet közösségi jelentőségű területeinek tájképére. A fenti megfontolásokat figyelembe véve határoztuk meg a tájképi hatásterületet, amelyről a tervezett létesítményre rálátás nyílik.

A tájhasználati és tájképi hatások együttes területét bemutató tájvédelmi szempontú hatásterületet az alábbi ábra (4. ábra) mutatja be:



4. ábra: Tájvédelmi hatásterület

2. TÁJVIZSGÁLAT – JELENLEGI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

2.1. Természeti adottságok

A természeti adottságok tekintetében a táji szempontból lényeges adottságok kerülnek összefoglalásra jelen fejezetben.

A tervezett létesítmény területe Fejér vármegyében, a Gárdonyi járásban, a Velencei-tó északi partján, a Velencei-hegység déli lábánál található. A terület a Dunántúli-középhegység nagytájon belül a **Vértes–Velencei-hegyvidék** középtáj középtáj **Velencei-hegység** kistájának területén helyezkedik el (Dövényi 2010). Növényföldrajzilag a Pannónia (*Pannonicum*) flóratartomány, Dunántúli-középhegység (*Bakonyicum*) flóraidék, **Vértes-Bakony** (*Vesprimense*) **flórajáráshoz** sorolható.

Természeti adottság	Jellemzés (Dövényi 2010)
Éghajlati adottságok	Rendkívül változatos éghajlatú terület, ahol 6 éghajlati körzet is előfordul, ebből a három uralkodó a mérsékelt meleg - száraz (48%), a mérsékleten meleg - mérsékelt száraz (28%) és a mérsékelt hűvös - mérsékelt száraz (17%)
Geológiai adottságok	A táj domináns alapkőzete a löszös üledék. A Vértes jellegzetes kőzete a dolomit, a Velencei-hegységé pedig a magmás kőzetek közé tartozó gránit.
Domborzati adottságok	Velencei-hegység inkább dombsági magasságú lankás, kopár kiemelkedés. A hegylábak egy része városi-ipari beépítettség, vagy üdülőövezet formájában erős antropogén terhelés alatt áll.
Vízrajzi adottságok	A terület felszíni vízben szegény. Pákozd területén, a Karácsony-hegy és a Sár-hegy között kanyarog a Velencei-tóba futó Bella-patak. A kisebb, mesterséges állóvizek részben a vízfolyások felduzzasztásával jöttek létre (pl. Bella-tó).
Élővilág (növényzet, állatvilág)	A térség élővilágában a Velencei-tó és a Velencei-hegység élőhelyei a meghatározóak. A kistájat nagyobb részt ma is erdők borítják, ezek között azonban a leggyakoribbak az akácosok és a jellegtelen gyepszintű tölgyesek. A karakteres erdők a völgyekben gyertyános-kocsánytalan és -kocsányos tölgyesek, a déli oldalakon és tetőkön – a talajnak megfelelően – mészkedvelő tölgyesek, elegyes lösztölgyesek, cseres-kocsánytalan tölgyesek. A legsekélyebb, gránitos talajokon kisebb foltokat alkothatnak a mohában gazdag mészkerülő tölgyesek is. (novenyzetiterkep.hu) A térség legjelentősebb természeti értéktípusának az ornitológiai értékek tekinthetők, ennek tényét a Ramsari Egyezmény hatálya alatt álló, nemzetközi szinten is jelentős területek jelenléte indokolja.

1. táblázat: **A természeti adottságok összefoglalója**

2.2. A terület megjelenés magasabb szintű tervanyagokban

Területrendezési eszközök

A település területét az alábbi **területrendezési tervek** érintik:

- **2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről** (továbbiakban: MaTrT.)
- **Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II. 28.) rendelete Fejér megye területrendezési tervéről** (továbbiakban: FmTrT.)
- Az országos és a vármegyei övezetekre vonatkozó szabályokat - a **FmTrT. 7-15. §-okban** foglaltakon túl - az MaTrT. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** állapítja meg.

- **továbbá:** a Fejér vármegye területrendezési tervének rész módosításának dokumentuma (2023) tartalmazza a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó **ajánlásokat**, amelyeket övezetenként feltüntetünk.

A magasabb szintű tervanyagok vizsgálata során, a táj- és természetvédelmi szempontból releváns övezeti érintettséget tüntettük fel. Az **MaTrtv.** által lehatárolt övezetek közül a beruházás az alábbi **országos, térségi övezetek** által érintett (2. táblázat):

- Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Víztisztaság-védelmi terület övezete

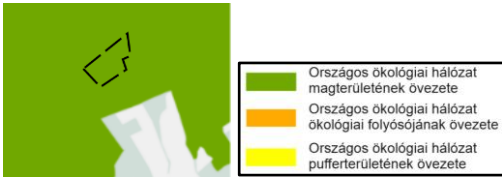
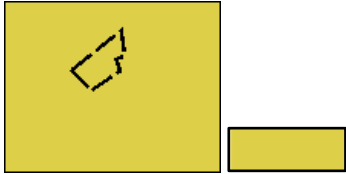
A FMTrT.-ben a területet érintő vármegyei övezetek:



- Ökológiai Hálózat magterület övezete övezete (MaTrt.-vel megegyező terület)
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (MaTrt.-vel megegyező terület)
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MaTrt.-vel megegyező terület)
- Víztisztaság-védelmi terület övezete (MaTrt.-vel megegyező terület)



FMTrT. sajátos övezetek:

- Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezete
- Napenergetika létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
- Kulturális örökségi-történelmi fejlesztési övezete
- Borvidéki és kertgazdálkodás fejlesztési övezete
- Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdasági fejlesztésének övezete


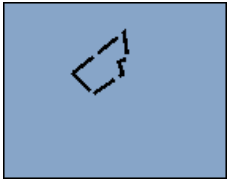


Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete	
	
Övezetre vonatkozó előírások	<p>Az MaTrT. 25. § az alábbiakat rögzíti az Ökológiai hálózat magterületének övezetére:</p> <p>(1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p>
Tájképvédelmi terület övezete	
	
Övezetre vonatkozó előírások	<p>Az övezetre vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. §-a szerint:</p> <p>(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.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni:</p>

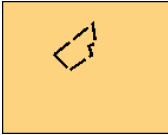
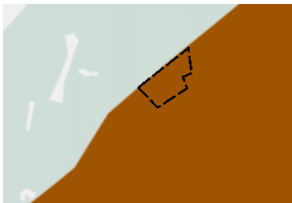
	<p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúrahálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p>
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	
	
Övezetre vonatkozó előírások	<p>Az övezetre vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2. §-a szerint:</p> <p>(1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p>(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.</p>
Vízminőség-védelmi terület övezete	
	
Övezetre vonatkozó előírások	<p>Az övezetre vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. §-a szerint:</p> <p>(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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett</p> <p>a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;</p> <p>b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.</p>


Térségi övezeti érintettségek a FmTrt. alapján	
Térségi területfelhasználási kategória: Mezőgazdasági térség	
Ökológiai Hálózat magterület övezete övezete	
	
Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások	<p>Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások:</p> <p>a) Az övezetben új épület és építmény létesítése, a meglévő épületek és építmények átalakítása csak a természeti értékek károsítása nélkül, a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően, elsősorban oktatási, kutatási, ökoturisztikai és természetvédelmi céllal történhet.</p> <p>b) Az övezet gyepterületein építményt elhelyezni akkor lehet, ha a gyepterületen létesíteni kívánt építmény közvetlenül a gyepgazdálkodás céljait szolgálja.</p> <p>c) Kilátótorony építése csak turisztikai vagy tudományos kutatási célból, az eredeti terepszinttől számított legfeljebb 10 méteres magassággal javasolt.</p> <p>d) Az övezetben kerülni kell a nagy felületű, reklám célú hirdető építmény (óriásplakát) és csarnok jellegű építmény elhelyezését.</p> <p>e) Az övezetben a távközlési és energetikai magasépítmény, potenciálisan környezetszennyező létesítmény – így különösen hulladéklerakó, dögkút, szennyvíziszap-tároló és kezelő, hígtrágya-tároló – létesítésének tilalma javasolt.</p> <p>f) Az erdőterületeken kerítés csak olyan módon létesíthető, hogy az erdőterület látogathatósága fennmaradjon, illetve közjóléti rendeltetésű erdőterület esetében azt funkciójában ne zavarja, kivéve, ha arról egyéb jogszabály, vagy biztonsági előírás másként nem rendelkezik. A kerítés létesítése a természeti rendszerek, ökológiai kapcsolatok fenntartására figyelemmel, a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módon történhet.</p> <p>g) Az övezetben gazdálkodás csak környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.</p> <p>h) Az övezetbe tartozó természetes és természetközeli vízfolyások új vagy más mederbe terelése, a természetes vagy természetközeli állapotot veszélyeztető duzzasztása nem megengedhető. Új víztározók létesítése csak az edafikus fauna átfogó vizsgálata után kezdeményezhető.</p> <p>i) Energetikai célú növénytelepítés nem ajánlott.</p> <p>j) A kerékpáros és lovagló utak helyének kijelölése a természetvédelmi kezelő, és a természetvédelmi hatóság bevonásával javasolt. Egyéb technikai sportok gyakorlása az övezetben kerülendő.</p>
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	
	
Térségi területfelhasználási kategóriákra	<p>Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások:</p> <p>a) Az övezet területén biztosítani kell a hagyományos tájhasználat és tájszerkezet megőrzését. Művelési ág megváltoztatása, illetve művelésből való kivonás csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, valamint közmű- és közút építése érdekében legyen engedélyezhető.</p>


<p>vonatkozó ajánlások</p>	<p>b) Szabályozási és támogatási eszközökkel elő kell segíteni a kastélykertek, parkok eredeti területének feltárását, rekonstrukcióját, ezzel kapcsolatban az eredeti átlátások, kilátópontok rendszerének megőrzését.</p> <p>c) Az övezetbe tartozó kisparcellás szőlőterületeken törekedni kell a kisparcellás művelés fenntartására, a településkép-védelmi eszközökben be kell mutatni a helyben jellemző hagyományos építészeti stílus elemeit és biztosítani kell azok alkalmazását az új építkezések során. A tájhasználat során biztosítani kell a domborzati adottságok fenntartását.</p> <p>d) Az övezet részét képező halastavak, vízállásos területek, vízfolyások mentén meg kell őrizni a természetközeli növényzetet (nádas, gyepek, ligeterdők), és biztosítani kell, hogy az az övezetben vagy azon kívül történő területhasználat ne változtassa meg kedvezőtlenül a terület vízháztartását.</p> <p>e) A hagyományos tájhasználat megtartását biztosítani kell a települési külterületek beépítésének szabályozásával (elsősorban az erdő- és mezőgazdasági, illetve vízgazdálkodási területeken), különösen a településközi kertek területek, valamint a borvidékekhez tartozó szőlőterületek beépítési módjának és intenzitásának korlátozásával.</p> <p>f) A borvidéki települések I-II. szőlőkataszteri besorolású külterületi részein csak a szőlő- és borgazdálkodással, borturizmussal összefüggő, tájba illő fejlesztések támogatandók és e területeken a háztartási méretű kiserőmű kivételével naperőmű elhelyezése nem javasolt.</p> <p>g) Javasolt a tájképvédelmi övezetben történő naperőmű építés esetén a tájba illesztés igazolásának előírása a településrendezési eszközökben (helyi építési szabályzat, tájképvédelmi rendelet), a tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményeiről szabvány (MSZ 20378 'Tájvédelem. A tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményeiről') alapján.</p> <p>h) Az övezetbe tartozó kisparcellás szőlőterületeken törekedni kell a kisparcellás művelés fenntartására. A településkép-védelmi eszközökben be kell mutatni a helyben jellemző hagyományos, szőlőfeldolgozáshoz kapcsolódó épületek, építmények építészeti stíluselemeit és meg kell határozni a stíluselemek alkalmazását biztosító előírásokat. A tájhasználat során biztosítani kell a domborzati adottságok fenntartását.</p> <p>i) Az övezet részét képező halastavak, vízállásos területek, vízfolyások mentén meg kell őrizni a természetközeli növényzetet (nádas, gyepek, ligeterdők), és biztosítani kell, hogy az övezetben vagy azon kívül történő területhasználat ne változtassa meg kedvezőtlenül a terület vízháztartását. Az övezetbe eső gyepterületeken (legelők, rétek) épület elhelyezése csak a legeltető állattartás biztosításával összefüggésben javasolt.</p> <p>j) Az erdőterületeken kerülni kell a nagy kiterjedésű véghasználatokat (tarvágások területeket), valamint az idegenhonos faállományok telepítését.</p> <p>k) A jellemzően falusi környezetben biztosítani kell a hagyományos táj- és településszerkezet megőrzését, az értékes táji elemek, egyedi tájértékek fokozottabb védelmét, illetve a még fellelhető, a település jellegzetességeként meglévő építészeti elemek megőrzését, újraélesztését. A városi környezetben ezeken túlmenően fő célnak tekintendő a zöldfelületek arányának növelése is.</p> <p>l) Törekedni kell a tájban rejlő idegenforgalmi lehetőségek természetkímélő módon történő, a táji adottságok fennmaradását segítő hasznosítására, lehetőség szerint az értékek komplex kibontakoztatására, a kilátás-rálátás szempontjából értékes tájképi részletek (széles panorámát megnyitó hegyvidéki/magaslati kilátópontok, kastélyparkok, történeti kertek és arborétumok) idegenforgalmi vonzerejének fenntartására.</p> <p>m) A településrendezési eszközökben meg kell jeleníteni az egyedi tájértékeket, és azok megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatokban azokat vonatkozóan előírásokat szükséges meghatározni.</p> <p>n) Biztosítani kell a meglévő, tájképet zavaró hatású építmények, létesítmények megfelelő takarását (pl. kertépítészeti eszközökkel), az övezetben tájképvédelmi szempontból kerülni kell az „óriásplakátok” és más nagyméretű reklámhordozó műtárgyak felállítását (pl. a közutak mentén).</p> <p>o) A közművezetéseket és járulékos közműépítményeket, infrastruktúrához kapcsolódó vonalvezetéseket (kábel) lehetőség szerint a föld alatt kell vezetni.</p> <p>p) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási egység kijelölése nem javasolt, amely a településkép-tájkarakter történetileg kialakult szerves egységének megbontását, jelentős megváltozást eredményezné.</p> <p>q) A természeti és tájképi értékek megőrzése érdekében a szomszédos települések közötti külterületi, beépítetlen szabad területek megőrzése szükséges a települések (beépítésre szánt területek) összenövésének megakadályozására.</p> <p>r) A település, valamint a természetes domborzat sziluettjét megváltoztató bel-, vagy külterületi magas építmények elhelyezését kerülni kell, a településrendezési tervekben az épületek</p>
----------------------------	---

	<p>magassági korlátozását (építménymagasság) a kialakult településképnek megfelelően kell meghatározni. s) Törekedni kell a hagyományos táj- és településszerkezet megőrzésére (vagy lehetőség szerint újra kialakítására), az értékes táji elemek, egyedi tájértékek fokozottabb védelmére.</p> <p>t) A vízfolyások külterületi szakaszait a településrendezési tervekben legalább 50–50 m széles sávban beépítésre nem szánt területként, korlátozott területhasználattal, természetes és természetközeli vízfolyás mellett a be nem építhető területként javasolt szabályozni a meglévő természetes medervonalak és a vízfolyásokat kísérő növényzet természetes állapotában megőrzése érdekében.</p> <p>u) A felszíni vizek medrének, partjának rendezése csak természetszerűen, a természeti értékek, ökológiai rendszerek védelmével történjen, ezért a felszíni vizek partján csak olyan területfelhasználás kijelölése javasolt, amely a vizek minőségét károsan nem változtatja meg.</p> <p>v) Az övezetben a mezővédő erdősávok, mezsgyék, külterületi fasorok kialakításának, fenntartásának lehetőségét a településrendezési eszközökben és a településkép-védelmi rendeletben biztosítani kell.</p> <p>w) Az övezetben elő kell segíteni a tájképet előnyösen formáló, és az élőhelyek között konnektivitást biztosító erdősávok, cserjesávok, fasorok telepítését, egyben biztosítani kell a meglévő mezsgyék, erdősávok védelmét.</p> <p>x) Új közutak létesítésénél az utak mentén növénytelepítés a látvány szempontjából értékes tájképi elemekre való rálátások megtartása mellett javasolt.</p> <p>y) Az új beépítéssel szemben előnyben kell részesíteni a meglévő telephelyek, mezőgazdasági majorok, birtokközpontok újrahasznosítását, intenzívebb beépítését.</p> <p>z) Az idegenforgalomi fejlesztéseket kiszolgáló, koncentrált területhasználat kialakulásának megelőzése vagy tudatos irányítása érdekében a kapcsolódó beavatkozásokat a hagyományos településképhez és tájhasználatához illeszkedve kell kialakítani.</p>
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	
	
Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások	<p>Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások:</p> <p>a) A jó termőhelyi adottságú szántókat a településszerkezeti tervek általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységébe javasolt sorolni.</p> <p>b) Jó termőhelyi adottságú szántók övezetében a szántó művelési ág megváltoztatását kerülni kell.</p> <p>c) Az övezetben elő kell segíteni az agrár-térszerkezetet előnyösen formáló és az élőhelyek között konnektivitást biztosító erdősávok, cserjesávok, fasorok telepítését, egyben biztosítani kell a meglévő mezsgyék, erdősávok védelmét.</p> <p>d) Javasolt a talajdegradációt megakadályozó művelési technológiák előnyben részesítése, valamint a növényvédő szerek és a műtrágyák ésszerű, a feltétlenül szükséges mértéket meg nem haladó alkalmazása. e) Az övezetben a háztartási méretű kiserőmű kivételével naperőmű elhelyezése nem javasolt.</p>
Vízminőség-védelmi terület övezete	
	

<p>Övezetre vonatkozó előírások</p>	<p>7/2020. (II. 28.) rendelet 7. §:</p> <p>(1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési tervek készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.</p> <p>(2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.</p> <p>(3) Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos.</p> <p>Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások:</p> <p>a) Az övezettel érintett települések a településrendezési eszközökben az övezet, valamint a hidrogeológiai védőidom, tartalék vízbázis határait a természeti körülmények tényleges ismerete alapján az illetékes vízügyi hatósággal egyetértésben pontosíthatják.</p> <p>b) Szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztásának tiltása javasolt.</p> <p>c) A település bel- és külterületén beépítésre szánt területhasznosítás csak teljes közműellátás biztosításával valósítható meg, amelyhez a szennyvíz közüzemű elvezetésének követelménye tartozik. Ettől eltérni a még csatornázatlan települések, településrészek esetén a következő feltételek teljesítésével lehet: I. ha szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül. II. ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³ -t (és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat) a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani. III. ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³ -t (és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.</p> <p>d) Egyedi szennyvízkezelő berendezés alkalmazása akkor javasolható: I. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll (ahol a tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani). II. a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. III. a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz. e) Ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást az egyedi szennyvízkezelő berendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.</p>
<p>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</p>	
<div data-bbox="678 1283 844 1413" data-label="Image"> </div>	
<p>Övezetre vonatkozó előírások</p>	<p>7/2020. (II. 28.) rendelet 9. § :</p> <p>(1) A Vértesi Natúrpark településeinek a településtervek kidolgozásakor szükséges figyelembe venni a natúrpark természeti, kulturális, táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési terveit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.</p> <p>(3) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló, jogszabályban meghatározott Budapest környéke turisztikai térség Fejér vármegyei településeinek településterveit a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 című dokumentumban, illetve a turisztikai térség vonatkozásában kidolgozásra kerülő turisztikai stratégiában és turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni.</p>

	<p>Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások:</p> <p>a) Turisztikai fejlesztések összehangolására az egész megyét térségi turizmusfejlesztési program kidolgozása szükséges</p> <p>b) Esetleges megyei turisztikai fejlesztési források az övezetbe történő koncentrálása a fejlesztési kritériumok meghatározásával javasolt</p> <p>c) Az övezetben turisztikai vállalkozások fejlesztését, a turisztikai potenciál növelését és a kihasználás bővítését a vonatkozó jogszabály alapján fejlesztési eszközökkel is támogatni kell.</p> <p>d) A fejlesztéseknél az egymásra épülő, az egymást nem kioltó, jellemzően közösségi célú, közhasznátú javaslatok, illetve funkciók élvezzenek prioritást.</p> <p>e) Törekedni kell az arra alkalmas, meglévő beépítésre szánt területek turisztikai célú újra hasznosítására.</p> <p>f) Az övezet területén támogatni kell a magas minőségű, élményszerű, interaktív és autentikus ökoturisztikai/turisztikai infrastruktúra fejlesztését a természetvédelmi szempontok sérelme nélkül, (a biológiai sokféleség és a környezeti állapot szintjének fenntartásával vagy emelésével</p> <p>g) A turizmus fenntartható fejlesztésének elősegítése érdekében támogatni kell a környezettudatos és egészséges életmód iránti társadalmi felelősségvállalás, a természeti-kulturális értékek védelme, megőrzése iránti elkötelezettség tudatosítására, kialakítására, erősítésére irányuló kezdeményezéseket.</p> <p>h) Az övezet területén támogatni kell a helyi erőforrásokra építő hagyományos, helyi termékek és szolgáltatások kínálatának, ismertségének és az irántuk való keresletnek a bővítését.</p>
<p>Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</p>	
	
<p>Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások</p>	<p>Fejér vármegye TrT. módosítása jelenleg folyamatban van, amely az övezetre a következő javaslatot tartalmazza:</p> <p>A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben javasolt figyelembe venni a naperőmű létesítés szempontjából korlátozottan igénybe vehető területeket.</p>
<p>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</p>	
	
<p>Övezetre vonatkozó előírások</p>	<p>7/2020. (II. 28.) rendelet 12. § :</p> <p>(1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településterveit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.</p> <p>(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és terület egységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.</p>

	<p>Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások:</p> <p>a) Az övezetben az infrastrukturális hálózatokat és létesítményeket a településenként jellegzetes kulturális örökségi és történeti értékek sérelme nélkül, azok egységét megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve kell elhelyezni.</p> <p>b) Biztosítani szükséges az övezetben található régészeti emlékek megőrzését – és ha olyan jellegűek - értékeiknek bemutatását.</p> <p>c) Az övezetben biztosítani szükséges az országos és helyi, egyedi és területi örökségvédelmi értékek meglévő kulturális értékek védelmét. Az érintett területeken indokolt elkerülni a település hagyományos szerkezetének és jellegének megváltoztatását</p>
<p>Borvidéki és kertgazdálkodás fejlesztési övezet</p>	
	
<p>Övezetre vonatkozó előírások</p>	<p>7/2020. (II. 28.) rendelet 11. § :</p> <p>(1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési terveket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.</p> <p>(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településtervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p> <p>a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, kivéve, ha az átminősítés célja különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése, b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,</p> <p>c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,</p> <p>d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.</p> <p>(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.</p> <p>Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások:</p> <p>a) Az övezetbe tartozó települések önkormányzatait megyei koordinációval javasolt segíteni, támogatni a kertes területeket, volt zártkerti területeket érintő fejlesztési pályázatok esetében.</p> <p>b) Az övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területein, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területein a háztartási méretűnél nagyobb új naperőmű nem helyezhető el.</p>

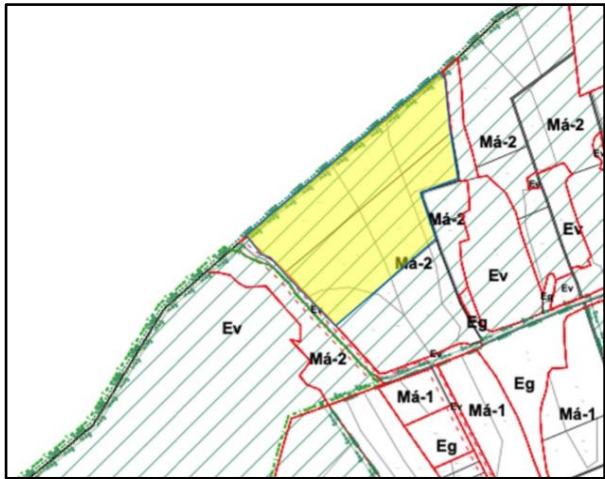
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdasági fejlesztésének övezete	
	
Övezetre vonatkozó előírások	<p>7/2020. (II. 28.) rendelet 10. §:</p> <p>(1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településterveinek készítése, módosítása során azokat a vármegyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>(2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településterv kidolgozása javasolt.</p> <p>(3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a közlekedési hálózat elemeit, b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát, c) a kereskedelmi-gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét, d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit, e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére. <p>Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó ajánlások:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) A megyei önkormányzat kezdeményezi az övezetbe tartozó települések közös településszerkezeti tervének elkészítését és koordinációval segíti a tervezést. b) A beépítéssel járó fejlesztéseket – ha rendelkezésre áll ilyen terület – a barnamezős területeken kell megvalósítani, a zöldmezős beruházásokat kerülni szükséges.

2. táblázat: **Övezeti érintettségek a MaTrtv. és a FMTrT. alapján**

Településrendezési eszközök

A település közigazgatási területére a következő **településrendezési eszközök** vannak hatályban: -

- **Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 15/2018 (XI.26.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.**

Pákozd Településszerkezeti Terve (Trt. részlet)		
		
Településrendezési terv / területfelhasználás, övezet	→ Má-2: Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	Szomszédos területek: → Ev: Véderő → Má-2
Egyéb védelem, korlátozás, kötelezettség (TrT.)	→ Natura 2000 terület határa → Országos ökológiai hálózat területe, magterület határa → Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa	
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)	<p>Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek előírásait a HÉSZ 53. §-a tartalmazza:</p> <p>(1) Az Má-2 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek ökológiai, természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.</p> <p>(2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.</p> <p>(3) Az övezetben építmények akkor helyezhetők el, ha azok a természeti, táji értékeket nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.</p> <p>(4) Az övezetben tájidegen létesítmény, mobil szerkezet, lakókocsi nem helyezhető el.</p> <p>(5) Új villamosenergia-ellátási, valamint táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.</p> <p>(6) korlátozott használatú általános mezőgazdasági területen az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:</p>	

	<p>a) 1500 m² telekméretig épület nem építhető, a 1500 m²-t meghaladó telkeken a beépítettség mértéke legfeljebb 3% lehet.</p> <p>b) a beépíthető telek szélessége legalább 40 m,</p> <p>c) a kialakítható telek területe legalább 2,0 ha (20 000 m²), a telekhatárrendezés kisebb telkek esetén is megengedett</p> <p>d) a beépítés módja szabadon álló,</p> <p>e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,</p> <p>f) az épületmagasság legfeljebb 5,0 m.</p> <p>g) különálló lakóépület és nagy létszámú állattartó telep az övezetben nem építhető.</p> <p>Táj- és Természetvédelem HÉSZ 9. § : (1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza. (2) Védett területen 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.</p> <p>Felszín alatti vizek védelme HÉSZ 11. §: (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Pákozdi település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny. (2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani. (3) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező. (4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő. (5) A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható. (6) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.</p> <p>A közművek további előírásait a HÉSZ 17-26.§-a tartalmazza.</p>
--	--

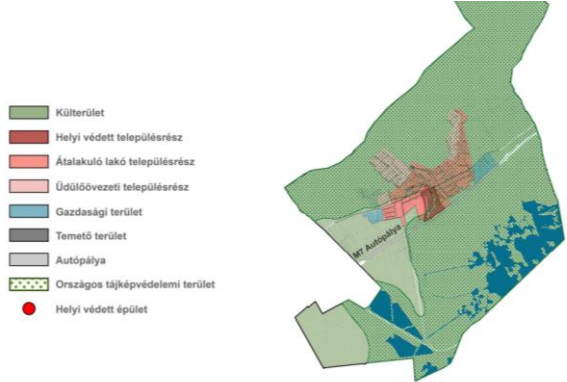
3. táblázat: **A településrendezési terv összefoglalója**

Településkép-védelem

A településkép védelmének eszközei a **Településképi Arculati Kézikönyv** (2017), valamint a településképi önkormányzati rendelet:

- Pákozdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete 20/2017. (XII. 14.) önkormányzati **rendelete a településkép védelméről**

A vizsgált terület az **országos tájképvédelmi terület** településrészek közé tartozik a TAK, ill. **TKr. 19.§-a** alapján.

Pákozd Településképi Arculati Kézikönyve (TAK), valamint Pákozd településképi védelméről szóló 20/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (TKr.)	
Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása (TAK)	 <p>A terület a külterület, országos tájképvédelmi terület településrészek közé tartozik a TAK, ill. TKr. 19.§-a alapján.</p>
Településképi védelmi rendelet (TKr.)	<p>A TKr. 24. §-a tartalmazza az országos tájképvédelmi területekre vonatkozó építészeti követelményeket:</p> <p>24. § (1) A 18. § (1) bekezdés e) pontban meghatározott országos tájképvédelmi területtel érintett terület külterületi részén az új épületek telepítésénél a meglévő környezethez és a terepviszonyokhoz az építészeti kialakítással illeszkedni kell.</p> <p>(2) A területen csak hagyományos nyeregtetős kialakítás lehetséges, a lapostetős épület tájképvédelemmel érintett területen csak kivételesen építhető.</p> <p>Magastetős kialakítás esetén a tető hajlásszöge 20-45 fok lehet</p> <p>(3) A homlokzatok színeként pasztell színek alkalmazandók. Nem alkalmazhatóak harsány mediterrán színek.</p> <p>(4) A csarnok jellegű épületek anyaghasználatánál a fénylő felületű anyagok használatát kerülni kell.</p> <p>(5) A tájbaillesztést minden esetben látványterv készítéssel igazolni kell.</p> <p>(6) A 21. § d) pontban meghatározott országos tájképvédelmi területtel érintett terület belterületi részén az adott belterületi településrésze vonatkozó előírásokat kell alkalmazni azzal, hogy új épület építésénél a tájbaillesztés bemutatása céljából minden esetben látványtervet kell készíteni.</p>

4. táblázat: **Településképi védelmet érintő településrendezési eszközök összefoglalója**

Magasabb szintű terveknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelés

Az MaTrT. alapján a terület országos jelentőségű tájképvédelmi, országos ökológiai hálózat magterület, jó termőhelyi adottságú szántók és vízminőség-védelmi terület övezetei érintik.

A vizsgálat során áttekintettük a területet érintő településrendezési eszközöket is vizsgálva a tájhasználatra, tájképre vonatkozó előírásokat. A beruházást a magasabb szintű tervek alapvetően nem zárják ki.

Az országos, térségi övezeti előírások az épületek, építmények, a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok kialakítására, valamint a keletkező szennyvíz-kezelésre további előírásokat/korlátozásokat tesznek. Illetve Fejér vármegye területrendezési terve (Fejér

Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről) **további előírásokat és ajánlásokat tesz a terület övezeti érintettsége alapján** (2-4. táblázat).

A következőket előírásokat emelnénk ki:

- MAtrt. alapján **az ökológiai hálózat magterületének** övezetében az **erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.**
- A FmTrT. **vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírása szerint az** övezet területén **tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el.** Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.
- Fejér vármegye **térségi területfelhasználási** kategóriákra vonatkozó **ajánlások** közül kiemelnénk, hogy **művelési ág megváltoztatása,** illetve művelésből való kivonás csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, valamint közmű- és közút építése érdekében legyen engedélyezhető.

Emellett: **új épület és építmény létesítése,** a meglévő épületek és építmények átalakítása csak a természeti értékek károsítása nélkül, a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően, elsősorban oktatási, kutatási, ökoturisztikai és természetvédelmi céllal történhet.

Gazdálkodás csak környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.

A **közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok** elemeinek nyomvonala a ökológiai hálózat magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

- **Pákozd** Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2018 (XI.26.) **helyi építési szabályzatról** szóló önkormányzati rendelete alapján a terület **korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe** (Má-2) esik, ahol az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet *az országos településrendezési és építési követelményekről*) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása **mellett** a megengedett **beépítettség mértéke legfeljebb 3% lehet.**

A **HÉSZ 9. §-a** szerint **védett területen 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.**

Az övezetben **építmények akkor helyezhetők el,** ha azok a természeti, táji értékeket nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.

Új villamosenergia-ellátási, valamint táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

- Pákozdi **helyi építési szabályzata és településképi rendelete az épületek, építmények építésére vonatkozó további előírásokat** fogalmaznak meg (pl. tető kialakítás, homlokzat színezés).

2.3. Természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi érintettség

Természetvédelmi területek

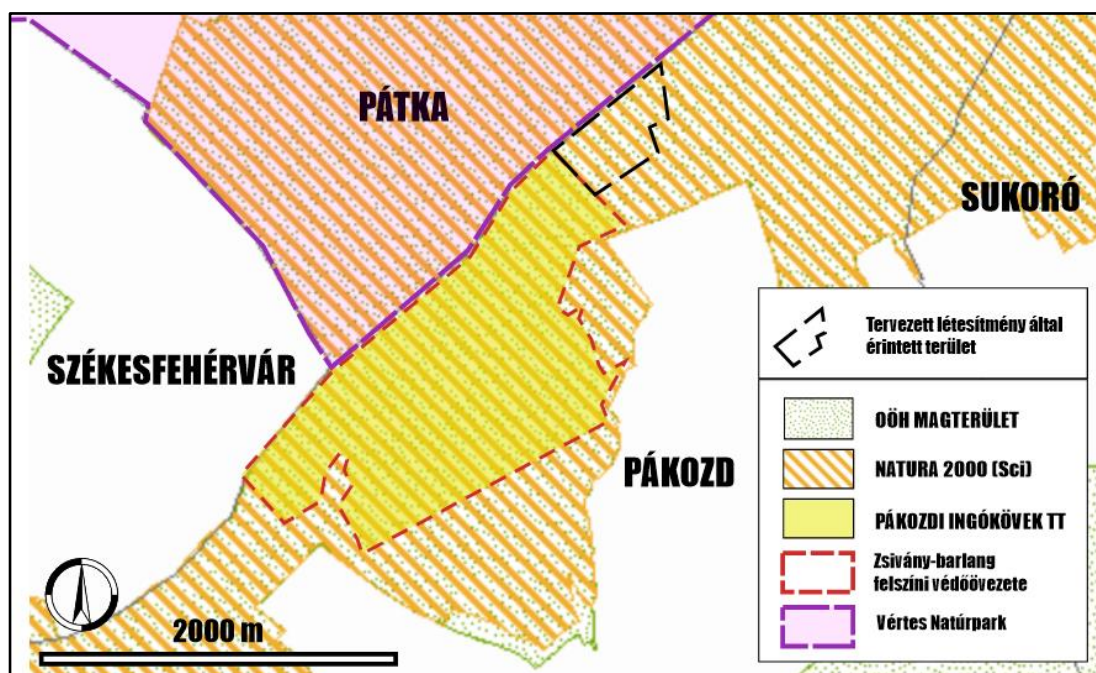
A területet érintő természetvédelmi területek:

- Országos Ökológiai Hálózat **magterülete**
- Velencei-hegység **Natura 2000** Különleges Természetmegőrzési Terület (azonosító: HUDI20053, kiterjedés: 1082.13 ha)

Szomszédos területek:

- A 44 hektáros, országos jelentőségű **Pákozdi Ingókövek természetvédelmi terület** (Védetté nyilvánítása: 592/ 1951 OTT határozat, törzskönyvi száma: 32/TT/51, kiterjedése: 256 ha) a tervezett létesítmény által érintett ingatlanokkal a nyugati oldalán szomszédos (5.ábra).
- A Pákozdi Ingókövek TT területén található a **Zsivány-barlang** (Kataszteri szám: 4510-2) és a barlang felszíni védőövezete (5.ábra).
- Pátka közigazgatási területe a területet az északi oldaláról határolja, Pátka területe a **Vértess Natúrpark**hoz tartozik.

Területileg illetékes nemzeti parki igazgatóság az **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**.



5.ábra: **Védett természeti területek elhelyezkedése** (gis.teir.hu /OKIR-TIR alapján)

Táj- és természetvédelmi szempontból egyéb védettség (pl. bioszféra rezervátum, érzékeny természeti terület, geopark, erdőrezervátum stb.) a vizsgált területre és környezetére nem vonatkozik.

Egyedi tájértékek

A táji értékek közé tartoznak az ún. **egyedi tájértékek** is, azaz *adott tájra jellemző olyan természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból és amelyek nem állnak sem kiemelt természetvédelmi oltalom, sem műemléki oltalom alatt, valamely közösség számára jelentőssé váltak, azokat a közösség építette, készítette, használta vagy használja, illetve érzelmileg kötődik hozzá, a társadalom számára jelentősége van* (Csima 2003, 1996. évi LIII. törvény, MSZ 20381:2009 Természetvédelem. Egyedi tájértékek kataszterezése). A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (TvT.) 6.§ (5) bekezdése alapján a településrendezési terv tartalmazza a tervezési területen található egyedi tájértékek felsorolását. A 314/2012. Korm. rendeletben pedig nevesített kötelező térképi elemként szerepel a településszerkezeti terven és a szabályozási terven.

A településrendezési eszközeinek áttekintését követően, illetve az OKIR (Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer) bázisból nem került elő egyedi tájérték.

Táj- és természetvédelem		
	TELEPÍTÉSI HELYSZÍN / TÁJHASZNÁLATI (KÖZVETLEN) HATÁSTERÜLET	SZOMSZÉDOS TERÜLETEK
Egyedi tájérték	nem érintett	nem érintett
Országos jelentőségű védett természeti terület / természeti emlék	nem érintett	Pákozdi Ingókövek TT
Helyi jelentőségű védett természeti terület / természeti emlék	nem érintett	nem érintett
Egyedi jogszabállyal védett természeti érték	nem érintett	nem érintett
Ex lege védett természeti érték	nem érintett	Zsivány-barlang felszíni védőövezete
Országos Ökológiai Hálózat (OÖH)	OÖH magterület	OÖH magterület

Natura 2000 terület	Velencei-hegység Natura 2000 Különleges Természetmegőrzési Terület (azonosító: HUDI20053)	Velencei-hegység Natura 2000 Különleges Természetmegőrzési Terület (azonosító: HUDI20053)
Tájhasználati konfliktusok, problémák	→ A tájhasználati hatásterületen nem tártunk fel tájhasználati konfliktust/problémát.	

5. táblázat: **Természeti örökség összefoglalója****Kulturális örökségvédelem**

Kulturális örökségvédelem		
	TELEPÍTÉSI HELYSZÍN / TÁJHASZNÁLATI (KÖZVETLEN) HATÁSTERÜLET	SZOMSZÉDOS TERÜLETEK
Műemléki védettség	nem érintett	nem érintett
Régészeti lelőhely	nem érintett	nem érintett
Helyi védettség	nem érintett	nem érintett
Világörökségi helyszín / Világörökség várományos helyszín	nem érintett	nem érintett

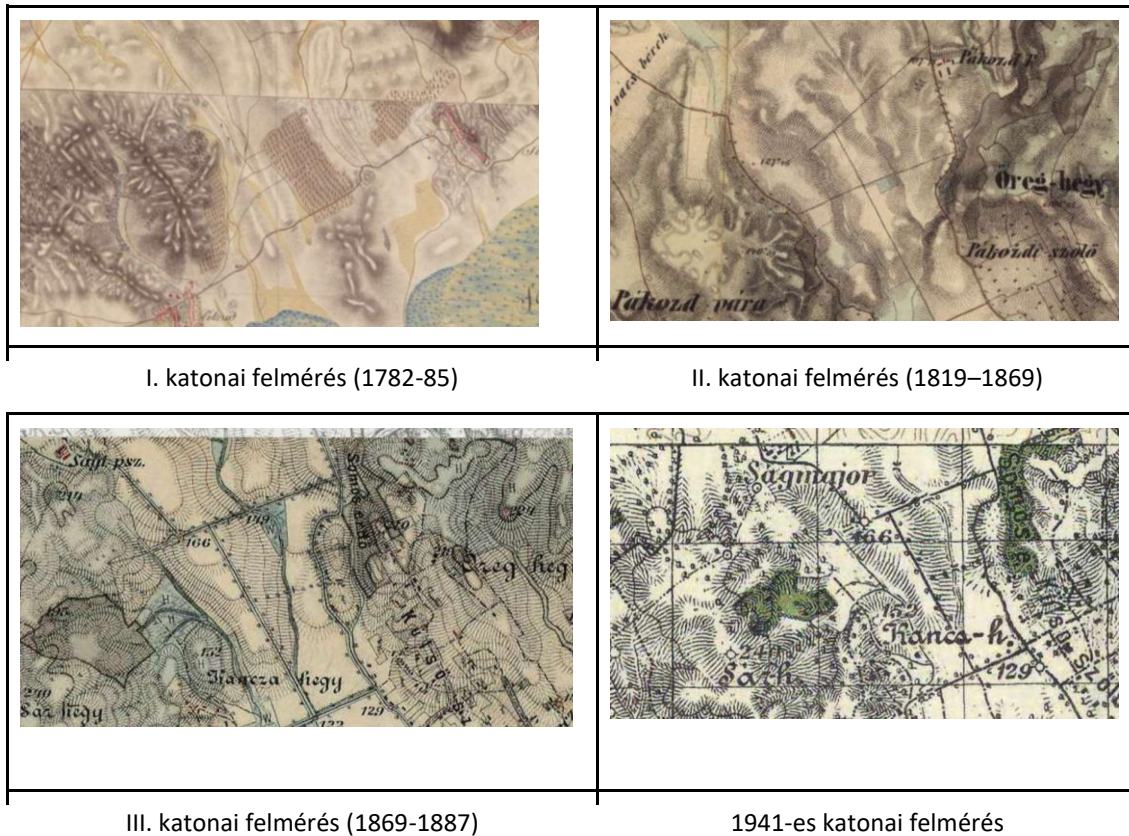
6. táblázat: **Kulturális örökségvédelmi érintettség összefoglalója****2.4. Táj- és településszerkezet, tájhasználat vizsgálata****Tájtörténeti vonatkozás**

Pákozd és környékéről a legrégebb leletek az őskőkorból származnak. Anonymus a XIII. század eleji Gesta Hungarorumban említi, hogy a honfoglaló magyarok Százhalombattától Veszprém felé haladva a pákozd hegy alatt ütöttek táborot („*iuxta montem Pacostu*”). A település történetében meghatározó szerepe volt a katonai-politikai eseményeknek (l. pákozd csata, Rákóczi-szabadságharcot lezáró szatmári békekötést követően Pákozdban tartották Fejér vármegye nemesi közgyűlését, 1848–1849-es szabadságharc pákozd ütközete). (TAK 2017)

A katonai térképek alapján Pákozd utifaluból többutcás szalagtelkes településként alakult ki a Velencei-hegy délnyugati lábánál. A magasabb térszíneken erdőterületek, ill. szőlő-gyümölcsösök voltak. A természetszerű erdők és gyepek mellett nagy területeken évszázadok

óta jellemző a legeltetés. A tájrészletben korábban kisebb területeken volt jellemző a szőlőművelés (6.ábra: I-II. katonai felmérés: *Pákozdi szőlő*).

A **tájhasználati hatásterület** a településtől észak-észak-keleti irányba fekszik, **beépítetlen, részben fátlan, gyepes terület** volt, amelyet többnyire **legelő**ként hasznosítottak. A területet minden irányból **erdőterületek határoltak**. A katonai térképek alapján a Velencei-tó irányába egykor egy kisebb **vízfolyás** is keresztezte a területet (6.ábra: II-III-IV. katonai térkép). Épített terület a közelben az egykori Sági major területe volt.



6. ábra: **Történelmi térképek** (Arcanum Adatbázis)

Jelenlegi tájszerkezet, tájhasználat jellemzői

A vizsgált terület Pákozdi belterületétől mintegy 3,5 km, Pákozdi-Újtelep elnevezésű részben lakó-, részben üdülő funkciójú településrészről pedig 1,5 km távolságban fekszik. Az M7-es autópálya Pákozdi lehajtója pedig légvonalban 3 km-re található (1. ábra).

A terület jelenleg a 8116. sz. / Fehérvári útról lehajtva már nagyrészt csak rosszul járható **földutakról**, így többnyire gyalogosan közelíthető meg (7-8. kép).

A terület a déli irányba lejt, legmagasabb pontja 180 m, legalacsonyabb pedig mintegy 166 m magasan fekszik, jelenlegi **művelési ága** részben **szántóterület**, részben **legelőterület**, a 016/6 hrsz.-ú telek mérete: 138.837 m², a 016/7 hrsz.-ú pedig 137.120 m² (info.foldhivatal.hu).

A területtől délre fekvő, Velencei-hegység környező magasabb dombjai (Pogány-kő, Sári-hegy, Gádé-hegy, Csúcsos-hegy, Sor-hegy) 200-260 méter közöttiek (1.ábra).

A területet dél-nyugati irányból megkerüli a piros jelzésbe (Pázmánd – Velencei-tó) csatlakozó **P+ jelzésű** (Pákozd–Ingókövek–Hurka-völgy–P) **turistaútvonal**, valamint a Velencei-hegység *kmtb kerékpárút* Pákozd-Sukorói szakasza is (1. ábra).





1-6.kép: **A telepítési helyszínt bemutató képek**



7-8. kép: **A terület megközelítésére szolgáló földutak és azokat szegélyező erdősávok/fasorok**



Határoló erdőszegély területek

Lics pincészet a piros jelzésű turistaútról

9-10.kép: **A befoglaló tájrészletet jellemzői**

A területen nincs **tájszerkezeti tagoló elem**, az épített környezet elemei között a vadászathoz használt **magaslesek** említhetők csak a tájhasználati hatásterület szegélyén, amely intenzív **vadászati** tevékenységet feltételez.

A terület alapvetően zavartalan, a befogadó tájrészletben **épület / beépített terület nem található** (1-6.kép). A területen a természeti tájelemek dominálnak. A közelben fekvő, a katonai térképeken (6. ábra) is jelzett, egykori *Sági major* területén épület ma már nem található. A legközelebbi, mezőgazdasági jellegű épület a Lics pincészet (10. kép), amely a 8116. sz. úttól mintegy 700 méterre található, a vizsgált területtől pedig 2,5 kilométerre.

Kiépített **közműhálózati elem, csatlakozási pont**, infrastrukturális háttér nincs a területen és a tájrészletben sem (ekozmu.hu).

A területet minden irányból **erdő, illetve erdőszávok**, fasorok határolják, zárják közre (9. kép). A Pákozdi Ingókövek TT nyugati oldalról közvetlenül határos a területtel, az északi oldal pedig Pátka közigazgatási területével szomszédos. Pátka területe a Vértesi Natúrparkhoz tartozik.

Üzemtervezett **erdőállomány nem érinti** a vizsgált területet (7.ábra.)



7. ábra: **Üzemtervezett erdők állományai a tájrészletben** (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

2.5. Tájkarakter (tájjelleg), tájképi/településképi adottságok, táji értékek vizsgálata

Az országos tájkarakter kutatás eredményeként lehatárolt országos tájkarakter területek közül a vizsgált terület az **Vértes–Velencei-hegyvidék** tájkarakter-területbe esik (Agrárminisztérium 2021). A tájkarakter-területen előforduló tájkarakter-típusokból a tájvédelmi hatásterület **változatos felszínborítású hegységperem, domság, medence és völgy** tájakhoz sorolható.

A tervezett létesítményt befoglaló tájrészlet jellemzői:

- A térség jelentős **vonzástényezőjé**t jelenti a Velencei-hegység **táji adottságai**, amelyek közül kiemelkednek a **változatos geológiai és felszínalaktani adottságok**, a **sajátos domsági tájszerkezet és a tájkép**, mint a tájkarakter meghatározó elemei. Tájképi értéknek tekinthető többek között a Velencei-hegység kilátópontjairól feltáruuló tájrészletek látványa, a rálátás a Velencei-tóra, a nyílt vízfelületek és a nádasok változatos mintázata.
- Emellett a térség kiemelt táji értékei közé tartoznak a terület országos és nemzetközi jelentőségű **védett természeti értékei, területei** (pl. Dinnyési-Fertő természetvédelmi terület, Velencei-tavi Madárrezervátum Természetvédelmi Terület).
- A hegység erdőterületein előforduló természetszerű erdőállományok, őshonos fajokból álló erdők tájképi tagoló hatása is kedvező.
- A Velencei-tó és térsége **turisztikai-rekreációs célterület**, amelynek, illetve Székesfehérvár közelségének következtében Pákozd **agglomerálódó térségek** közé tartozik. Pákozd határában, a domboldalakon az egykori gyümölcsösök és szőlők egyre inkább üdülőterületekké, lakóövezetté alakulnak (Pákozd-Újtelep).
- A vonalas infrastruktúra elemek közül az M7-es autópálya, valamint az ezzel párhuzamosan haladó 8116. sz út emelhető ki.

A tájvédelmi gyakorlatnak megfelelő terepi felmérések alapján a tájvédelmi hatásterületet befogadó tájrészletben az alábbi **tájszerkezeti elemek, karaktert meghatározó jellegzetes elemek, egyek**, emelhetők ki:

- A területen tájképi értéknek tekinthető elsődlegesen a **feltáruuló természetközeli, élőhelyek látványa**.
- **Kilátás** a tervezett birtokközpont fogadóépületének helyéről a **Velencei-tó irányába**.
- A vizsgált terület az erdők szegélyén, nyílt élőhelyként fontos táplálkozóhely szerepet tölt be a nagy kiterjedésű és viszonylag háborítatlan természetközeli területek mozaikjában. Emellett a tájképben és tájszerkezetben is értékes, **változatos élőhely-szerkezeti elemként** jelenik meg.
- A terület **domborzati adottsága**, tagoltsága, hullámossága révén, kedvező fekvése (kiettség és magassági elhelyezkedés) miatt is **kiemelkedő tájképi adottságokkal rendelkezik**.

3. A BERUHÁZÁS HATÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE

A várható hatások miatt kialakuló állapotváltozások értékelésekor figyelembe vettük a táj jelenlegi állapotát, értékeit, a tervezett tevékenység jellemző változásokat, az üzemmenet során bekövetkező legnagyobb állapotváltozást, a hatások időbeliségét, térbeli kiterjedését, visszafordíthatóságát, pótolhatóságát, továbbá a becslések bizonytalanságait.

A **hatások értékelése** során az Öko Rt. munkatársai által kidolgozott minősítési rendszert (Tombácz et al. 2003) alkalmaztuk a tervezett tevékenység minden szakasza esetében: *megszüntető hatás, károsító hatás, terhelő hatás, elviselhető hatás, semleges hatás, javító hatás, értékkeremtő hatás.*

A **várható hatások**at külön értékeltük a **tájhasználatra – tájszerkezetre, a tájpotenciálra és a tájképre/településképre, tájkarakterre,** a telepítés és a megvalósítás fázisát elkülönítve. Mivel a felhagyás hatásai a tájhasználat, tájszerkezet, tájpotenciál esetében nem értékelhetőek függetlenül a terület későbbi hasznosításának ismeretétől, ezért ennek meghatározásától eltekintettünk.

3.1. A tájhasználatra, tájszerkezetre, tájpotenciálra gyakorolt hatások értékelése

3.1.1. Telepítés/kivitelezés (megvalósítási fázis)

- A beruházás több hatásával kell számolni a telepítési fázis során. Ezek a beavatkozások elsősorban a környezeti hatásokon (zaj, por), nagyobb mértékű gépjárműforgalmon és emberi jelenlétén keresztül befolyásolhatják a táj használatát.
- A terület többnyire **földutakon** közelíthető meg, így a munkagépek mozgása feltehetőleg nagyobb mennyiségű **porszenyvezéssel** járhat.
- A táj szerkezete már a kivitelezés során megváltozik az új beépítés következtében. Az évszázadok óta beépítetlen, fátlan területen megjelenő új beépítés a település széttelepülési folyamatát erősíti, ezzel alakítva a település településszerkezetét.
- A **védelmi tájhasználat, természetvédelmi, tájvédelmi funkciók, tájökológiai adottságok** vonatkozásában elmondható, hogy a tervezett létesítmény az alábbi természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területeket veszi igénybe: a tájvédelmi hatásterület érinti az Országos Ökológiai Hálózat **magterületét, ill. a** HUDI20053 jelű, Velencei-hegység **különleges természetmegőrzési területet** (Natura 2000).
- Az építési tevékenység alapvetően üzemtervezett erdőrészletet nem érint, erdő-igénybevétel nem történik.
- A fejlesztés megvalósulása során kultúrtörténeti egyedi tájérték, műemlék, műemléki környezet, műemléki jelentőségű terület, illetve helyi védelem alatt álló épített érték, valamint régészeti lelőhely nem érintett közvetlenül.

A fenti szempontokat mérlegelve a beruházás tájhasználatra, táj- és településszerkezetre, tájpotenciálra gyakorolt hatásait a **telepítés / kivitelezés során összességében elviselhetőnek** tekintjük.

3.1.2. Üzemelés/üzemeltetés (működési fázis)

- A beruházás helyszínével kapcsolatos tájvédelmi szempontú észrevétel, hogy a kijelölt terület a jelenlegi **településmaghoz nem kapcsolódik, széttelepülést** eredményezhet. Ezáltal a *kompakt település* kialakításával kapcsolatos településtervezési, tájvédelmi szakmai elvnek nem feleltethető meg.
- A beruházás megvalósulása által a **terület jelenlegi hasznosítási formája** (szántó, legelő, vadászat) **átalakul**. A tervezett beruházás döntően turisztikai célú, a gyümölcsös-szőlő termeléshez elsősorban oktatási és vendéglátói célok kapcsolódnak.
- A tájszerkezet a beavatkozás jellegéből, zöldmezős beruházásként, a beépítések megjelenésével változik.
- A létesítmény működése során **infrastruktúra, közmű-, illetve energiaigényeket**, közlekedési kényszert is **generál**.
- A **védelmi tájhasználat, természetvédelmi, tájvédelmi funkciók, tájökölógiai adottságok vonatkozásában** elmondható, hogy a megjelenő emberi jelenlét, zaj, megnövekvő közúti forgalom, a fényszennyezés egyaránt zavarást, terhelést jelent. Ezeket a hatásokat a tervezett, telepítésre kerülő fás növény állományok / gyümölcsösök részben mérsékelni tudják.

A területre készített **Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció** (Öko Design Kft. 2023) **szerint** a tervezett beavatkozások sem közvetlenül, sem közvetve nem érintenének közösségi jelentőségű élőhelyet, és sem védett, sem közösségi jelentőségű növény- vagy állatfaj szempontjából **nem idéznének elő jelentős hatásokat**.

A fenti szempontokat mérlegelve a beruházás tájhasználatra, táj- és településszerkezetre, tájpotenciálra gyakorolt hatásait tájvédelmi szempontból **elviselhetőnek** tekintjük.

3.1.3. Felhagyás

A felhagyás hatásai alig megítélhetőek, az időtávlat is nehezen meghatározható. A felhagyás tájhasználatra, tájszerkezetre gyakorolt hatását a terület további hasznosításának módja, intenzitása stb. határozza meg. Az élettartamot a fenntartás módja és a külső hatások mértéke is befolyásolja majd. Az esetleges felhagyás során hasonló hatásokkal kell számolni, mint a kivitelezési fázisban.

3.2. A tájképre/településképre, tájkarakterre gyakorolt hatások értékelése

3.2.1. Telepítés/kivitelezés (megvalósítási fázis)

- Az elvégzett vizsgálatok alapján kijelenthető, hogy a tervezett beruházásnak a telepítés, kivitelezés során kedvezőtlen hatásai az építéshez szükséges munkagépek, ideiglenesen elhelyezett depóniák látványából ered, ezen eszközök meghatározóak lesznek a hatásterület egy részén.
- A kivitelezés során **módosul a látvány lokálisan** a feltáró utak, munkaterületek megjelenése miatt.

A korlátozott rálátási viszonyoknak köszönhetően a beruházás tájképre gyakorolt hatásait a telepítés során összességében **elviselhetőnek** tekintjük.

3.2.2. Üzemelés/üzemeltetés (működési fázis)

- A beruházás megvalósítását követően több típusú és funkciójú épületek, építmények lesznek kialakítva, amelyek új, művi tájelemként jelennek meg.
- A tervezett épületek, létesítmények pontos építészeti, kiviteli tervei ezen szakaszban még nem állnak rendelkezésre. Az építmények tájképi hatását meghatározó karaktere (többek között anyaghasználat, színek, formavilág), az egyes épülettípusok paraméterei jelen tervezési fázisban nem ismertek. Ugyanakkor a rendelkezésre álló **konceptió terv alapján az épületek kialakításukban** (tájolás, alapvető megjelenés), építészeti koncepciójukban, volumenükben és mértékükben nem haladják meg Pákozd településre jellemző adottságokat.
- A tervezett épületek és a hozzá tartozó létesítmények, gyümölcsösök összképe a **jelenlegi természetközeli, mozaikos tájképet átalakítják**.
- A látványkapcsolatok elemezve alapján megállapítható, hogy a település belterületeiről a domborzati adottságoknak és az erdőterületek, erdősávok magas aránya miatt nem lesz látható a beruházás. A frekvenciált nézőpontok közül, a területet határoló turistautak, kerékpárút egyes, kis szakaszról lesz csak látható a tervezett létesítmény, az utat határoló fás növényállomány miatt.

A fenti szempontokat mérlegelve a beruházás tájképre, tájkarakterre gyakorolt hatásait a megvalósítás során összességében **elviselhetőnek** tekintjük.

3.2.3. Felhagyás

A felhagyás tájképre gyakorolt hatását a terület további hasznosításának módja, intenzitása stb. határozza meg, mely jelenleg **nem ismert** – és nem is szándékolt. Az esetleges felhagyás során (elemek bontása) hasonló tájképre gyakorolt hatásokkal kell számolni, mint a kivitelezés során.

4. TÁJVÉDELMI JAVASLATOK

- Az építmények tájbaillesztése céljából növénytelepítés javasolt azon földutak mellett, ahol jelenleg rálátás nyílik a területre. A növénytelepítéssel elért takarás elsősorban a lokális látvány módosítását eredményezi a területet megközelítő utak felől.
- A növénytelepítés során törekedni kell az őshonos, a természeti adottságokhoz jól alkalmazkodó, a környezeti hatásokkal szemben ellenálló és a táj karakteréhez illeszkedő fajok/fajták alkalmazására.
- Amennyiben bármely tervezett beavatkozás esetén fakivágásra van szükség azt a 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről értelmében csak fakivágási engedély alapján lehet megtenni, amelyhez fakivágási-és növénytelepítési terv készítése szükséges. A fapótlásokat a fakivágási engedélyben foglaltak szerint kell megtenni.
- Tekintve, hogy erdőterületek közvetlen szomszédságában történő beavatkozás várható, a kivitelezés során kiemelt figyelmet érdemel az erdőállomány védelme (pl. a munkagépek mozgása során).
- A birtokközpont létesítése során a megközelítő utak, anyagdepóniák és munkaterületek kijelölése ökológiai, természetvédelmi, környezetvédelmi szempontok kiemelt figyelembevételével történjen (pl. térbeli, időbeli korlátozás, munkák ütemezése).
- Gazdálkodás csak környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.

5. Összefoglalás

A beruházást a magasabb szintű tervek nem zárják ki. Az MaTrT. alapján a terület országos jelentőségű tájképvédelmi, országos ökológiai hálózat magterület, jó termőhelyi adottságú szántók és vízminőség-védelmi terület övezetei érintik.

A beruházás helyszínével kapcsolatos tájvédelmi szempontú észrevétel, hogy a kijelölt terület a jelenlegi településmaghoz nem kapcsolódik, széttelepülést eredményezhet, ezzel alakítva a település településszerkezetét.

Emellett a tervezett birtok működése során közműigényeket és közlekedési kényszert is generál.

A tájszerkezet a beavatkozás jellegéből adódóan már a kivitelezési fázisban változik, a tervezett épületek és a hozzá tartozó létesítmények, telepített gyümölcsösök összképe a jelenlegi mozaikos, természetközeli tájképet átalakítják.

A beruházás tájvédelmi szempontú hatásai összességében a következőképpen minősíthetők:

	<i>Telepítés / Kivitelezés</i>	<i>Üzemeltetés / üzemeltetés</i>
Tájszerkezetre, tájhasználatra, tájpotenciára gyakorolt hatások minősítése	elviselhető	elviselhető
Tájképre / településképre, tájkarakterre gyakorolt hatások minősítése	elviselhető	elviselhető

FELHASZNÁLT FORRÁSOK

Szakirodalom

- Balázs Pál, Boromisza Zsombor, Csorba Pál, Csősz Mónika, Dósa Henrietta, Erdei Tímea, Grónás Viktor, Illyés Zsuzsanna, Jombach Sándor, Konkoly-Gyúró Éva, Podmaniczky László, Sain Mátyás, Teleki Mónika, Vaszócsik Vilja (2020): *Helyi szintű tájkarakter típusok és tájkarakter területek azonosításának, lehatárolásának, leírásának, valamint a tájkarakter területek védelmi, kezelési és fejlesztési irányelvei kidolgozásának módszertani útmutatója*. Lechner Nonprofit Kft. Budapest.
- Boromisza Zsombor, Jombach Sándor, Erdei Tímea, Keszthelyi Ákos, Valánszki István, Máté Klaudia, Filepné Kovács Krisztina, Kollányi, László (2020): *A természeti és táji értékek táji léptékű megőrzésének stratégiai megalapozása - Helyi szintű tájkarakter-egységek azonosítása, lehatárolása, továbbá ezek védelmére, kezelésére és fejlesztésére vonatkozó módszertan kidolgozása*. Ormos Imre Alapítvány. Megbízó: Agrárminisztérium, Budapest.
- Csemez Attila (1996): *Tájtervezés – tájrendezés*. Mezőgazda Kiadó, Budapest.
- Csima P. (2003): Kultúrtörténeti egyedi tájértékek típusai és vizsgálata. pp. 53-54. In: *A Lippay János-Ormos Imre- Vas Károly Tudományos Ülésszak előadásai*. BKÁE. TVFK. Budapest.
- Csima P. (2011): Gondolatok a tájvédelemről, az egyedi tájértékekről és a tájkarakterről. pp. 43-49. In. Sallay Á.: *Tájértékek szerepe a tájkarakter meghatározásában* (elsősorban a budapesti agglomeráció településeinek példáján). Tudományos Konferencia 2010. november 19. Budapest.
- Csősz M., Duhay G., Kincses K. (2014): *Tájvédelmi kézikönyv*. Vidékfejlesztési Minisztérium Környezet- és Természet megőrzési Helyettes Államtitkárság. Budapest.
- Dövényi Zoltán (szerk. 2010): *Magyarország kistájainak katasztere*. MTA Földrajztudományi Kutatóintézet. Budapest. 876 oldal.
- Tombácz E., Magyar E., Jakab A. (2003): *A környezeti hatásvizsgálatok általános ismérvei. Jegyzet a Debreceni Egyetem „Környezeti hatásvizsgálat manager” posztgraduális képzéséhez*. Öko Rt. Budapest.
- Konkoly-Gyúró Éva, Vaszócsik Vilja, Csorba Péter, Schneller Krisztián, Jombach Sándor, Boromisza Zsombor, Erdei Tímea, Keszthelyi Ákos, Balázs Pál, Kiss Dániel, Teleki Mónika, Bánhidai András, Csősz Mónika (2021): *AZ ORSZÁGOS TÁJKARAKTER-ELEMZÉS KEZDETEI MAGYARORSZÁGON*. Földrajzi Közlemények. 2021. 145. 3. pp. 193–208.

Tervelőzmények, térképek

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (2018) Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. Budapest.
- Nemzeti Tájstratégia (2017-2026). Földművelésügyi Minisztérium, Nemzeti Parki és Tájvédelmi Főosztály.

Jogszabályok, szabványok

- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről.
- 1997. LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről.
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény.
- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről.
- 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról.
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről.
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról
- 2016. évi LXXIV. törvény a településképi védelméről,
- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól,
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)
- 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről.
- MSZ 20370:2003 Természetvédelem. Általános tájvédelem. Fogalom meghatározások.
- MSZ 20372:2004 Természetvédelem. Tájak esztétikai minősítése.
- MSZ 20381:2009 Természetvédelem. Egyedi tájértékek kataszterezése.
- MSZ 20378:2018 Tájvédelem. A tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményei

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II. 28.) rendelete Fejér megye területrendezési tervéről
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról
- Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 15/2018 (XI.26.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.
- Pákozdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete 20/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről

Internetes források

- <http://earth.google.com/>. Letöltés dátuma: 2023. november.
- <http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/>. Letöltés dátuma: 2023. november.
- <http://webgis.okir.hu/tir/>. Letöltés dátuma: 2023. november.
- www.oeny.hu. Letöltés dátuma: 2023. november.
- <https://oroksegvedelem.e-epites.hu/> Letöltés dátuma: 2023. november.
- <https://www.arcanum.com/hu/> Letöltés dátuma: 2023. november.
- <http://webgis.okir.hu/tir/>. Letöltés dátuma: 2023. november. <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep> Letöltés dátuma: 2023. november
- Fejér vármegye területrendezési tervének rész módosítása (2023):
<https://www.fejer.hu/media/da/1d/97/5cc6c3ba06.pdf> Letöltés dátuma: 2023. november

MELLÉKLETEK

1. melléklet: Szakértői jogosultságot igazoló dokumentumok



ORSZÁGOS KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI
ÉS VÍZÜGYI FŐFELÜGYELŐSÉG



Iktatószám: 14/00969-3/2011.
Ügyintéző: dr. Dorn Adrienn

SZ-22/2011.

HATÁROZAT

Boromisza Zsombor (lakik: 1046 Budapest, Munkácsy Mihály u.58/a.) kérelmezőt, aki

született: Budapest, 1981.04.30.

anyja neve: Berényi Klára;

diplomájának (oklevelének) kiállítója, száma, kelte:

Budapesti Corvinus Egyetem;
Tájépítészeti Kar;
9/2005.; 2005.06.30.

szakképzettsége:

okleveles tájépítész mérnök

SZTjV

tájékoztatás

szakterületen a 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdése alapján nyilvántartásba vettem, számára a szakértői tevékenységet engedélyezem.

A névjegyzéki bejegyzés visszavonásig érvényes.

Budapest, 2011. április 8.



Dr. Heesei Pál
mb. főigazgató



ORSZÁGOS KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI
FŐFELÜGYELŐSÉG



Íktatószám: OKTF-KP/8656-6/2016.
Ügyintéző: dr. Frigyk Edna
Kellner Szilárd

Tárgy:
Nyilvántartási
sám:

Szakértői névjegyzékbe vétel
SZ-019/2016.

HATÁROZAT

dr. Boromisza Zsombor (1046 Budapest, Munkácsy Mihály u. 58/a.; KÜJ:102 804 447) kérelmezőt, aki

született: Budapest, 1981.04.30.;

anyja neve: Berényi Klára;

diplomájának (oklevelének) kiállítója, száma, kelte:

Budapesti Corvinus Egyetem
Tájépítészeti Kar
9/2005.; 2005. június 30.

szakképzettsége:

tájépítésszámőrök

SZTV **Élővilágvédelem**

szakterületen a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontja, a 8. §, valamint a 9. § (1) bekezdése alapján nyilvántartásba vettem, számára a szakértői tevékenységet engedélyezem.

A névjegyzéki bejegyzés visszavonásig érvényes.

Jelen egyszerűsített határozat a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 72. §-ának (4) bekezdés a) pontja szerint nem tartalmazza az indokolást és a jogorvoslatról szóló tájékoztatást.

Budapest, 2016. szeptember 30.



Búsi Lajos
főigazgató megbízásából

Dr. Szentmiklóssy Zoltán s.k.
főosztályvezető

1016 Budapest, Mészáros u. 58/a,
Telefon: 224-9100 Fax: 224-9163

Levél cím: 1539 Bp. Pf. 675

www.orszagoszoldhatosag.gov.hu
orszagoszoldhatosag@zoldhatosag.hu



ORSZÁGOS KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI
FŐFELÜGYELŐSÉG



Iktatószám: 14/558-8/2014.
Ügyintézők: dr. Pósalaky Zita
Kellner Szilárd

Tárgy: Szakértői tevékenység engedélyezése
Nyilvántartási szám: SZ-047/2014.

HATÁROZAT

Dr. Molnár Zsófia (1025 Budapest, Verecke út 2.) kérelmezőt, aki

született: Szigetvár, 1984.11.16.;

anyja neve: Békési Ágnes Erzsébet;

diplomájának (oklevelének) kiállítója, száma, kelte:

Budapesti Corvinus Egyetem;
Tájépítészeti Kar;
42/2008., 2008. június 26.

Tudományos fokozatának kiállítója, kelte:

Budapesti Corvinus Egyetem
Tájépítészeti és Tájökológiai Doktori Iskola
2014. február 14.

szakképzettsége:

okleveles tájépítésmérnök

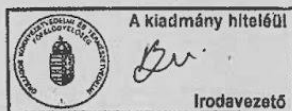
SZTjV Tájvédelem

szakterületen a 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontja, a 8. §, valamint a 9. § (1) bekezdése alapján nyilvántartásba vettem, számára a szakértői tevékenységet engedélyezem.

A névjegyzéki bejegyzés visszavonásig érvényes.

Jelen egyszerűsített határozat a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 72. §-ának (4) bekezdése szerint nem tartalmazza az indoklást és a jogorvoslatról szóló tájékoztatást.

Budapest, 2014. április 24.



Dr. Szentmiklóssy Zoltán
mb. főigazgató megbízásából:

Dr. Szurovecz Zoltán s.k.
mb. főosztályvezető-helyettes

1016 Budapest, Mészáros u. 58/a.
Telefon: 224-9100 Fax: 224-9162

Levélcím: 1539 Bp. Pf. 675

www.orszagoszoldhatosag.gov.hu
orszagoszoldhatosag@zoldhatosag.hu