

- U13 -  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉS  
A TERVEZÉS HIERARCHIÁJÁNAK ÉRVÉNYESÜLÉSE

DR. TÓTH ZOLTÁN  
SPROK ATTILA

Pécsi Tudományegyetem, Pollack Mihály Műszaki Kar,  
URBANISZTIKA Tanszék

2008

### Bevezetés

Már az előző fejezetben volt arról szó, hogy a település fejlesztése során és a fejlesztéseket szabályozó településtervezésben, a településrendezés terveiben egyszerre többszintű érdekviszonyokat kell figyelembe venni és érvényesíteni. Ezek az érdekcsoportok a jogos magánérdektől a települési társadalom egészének, a nagyobb térség és az ország érdekéig húzódnak. Bizonyos fokig az Európai Unió, sőt az európai térség működőképességéhez is tartoznak olyan, döntően infrastruktúra nyomvonalak, amelyeket a települések tervezésekor figyelembe kell venni.

A tervek, és az általuk képviselt érdekek hierarchiáját alkotnak. A nagyobb területre készített koncepciók, tervek elhatározásait be kell építeni a kisebb területekre készülő tervdokumentumokba. A hierarchia végén a településfejlesztési koncepcióknak és a településrendezési terveknek be kell fogadniuk a rájuk vonatkozó területfejlesztési koncepciók és területrendezési tervek elhatározásait. Ez a hierarchia különös súllyal, a fejlesztési terveknél sokkal határozottabban, jogilag is szabályozottan él a rendezési típusú tervek között.

A rendezési tervi hierarchiában a feldolgozott terület nagysága s ehhez kapcsolódva az érdekek különböző hierarchiája szerint a következő tervek tartoznak:

Az EU rendezési típusú tervi dokumentumai

- 

Az ország területrendezési terve – Országos Területrendezési Terv (OTrT)

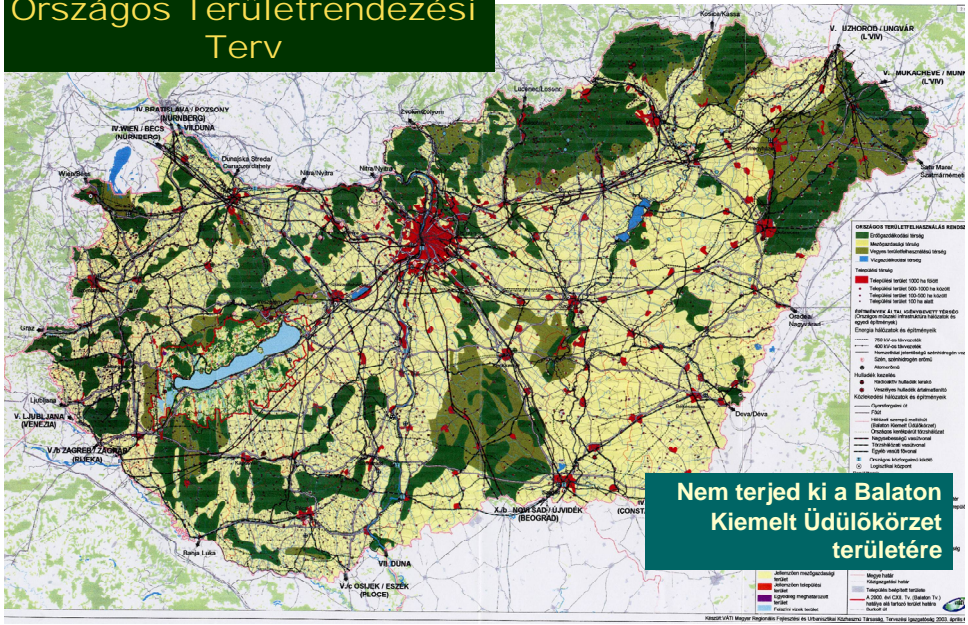
- 

Kiemelt térségek és megyék területrendezési tervei

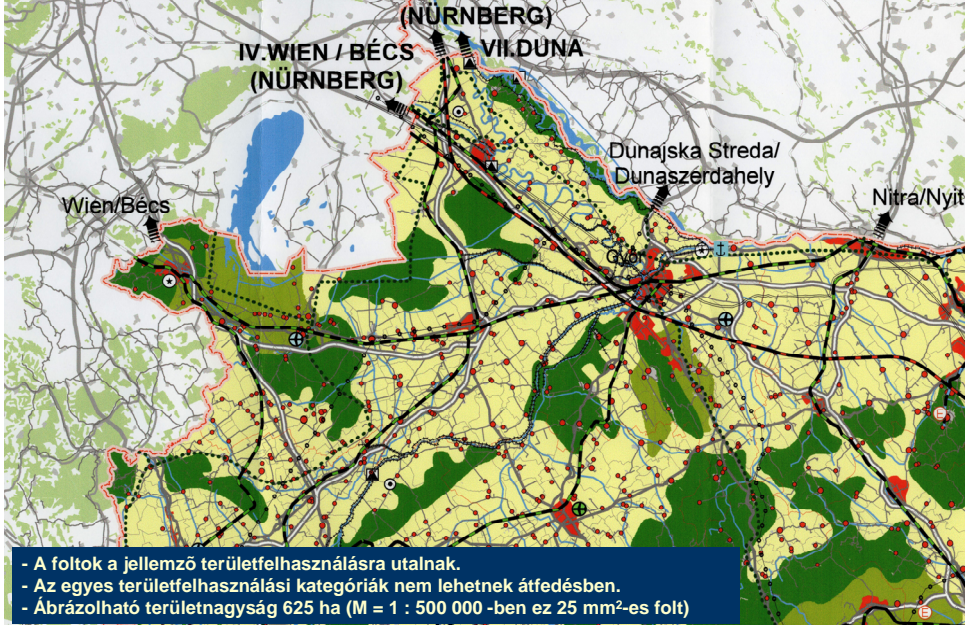
- 

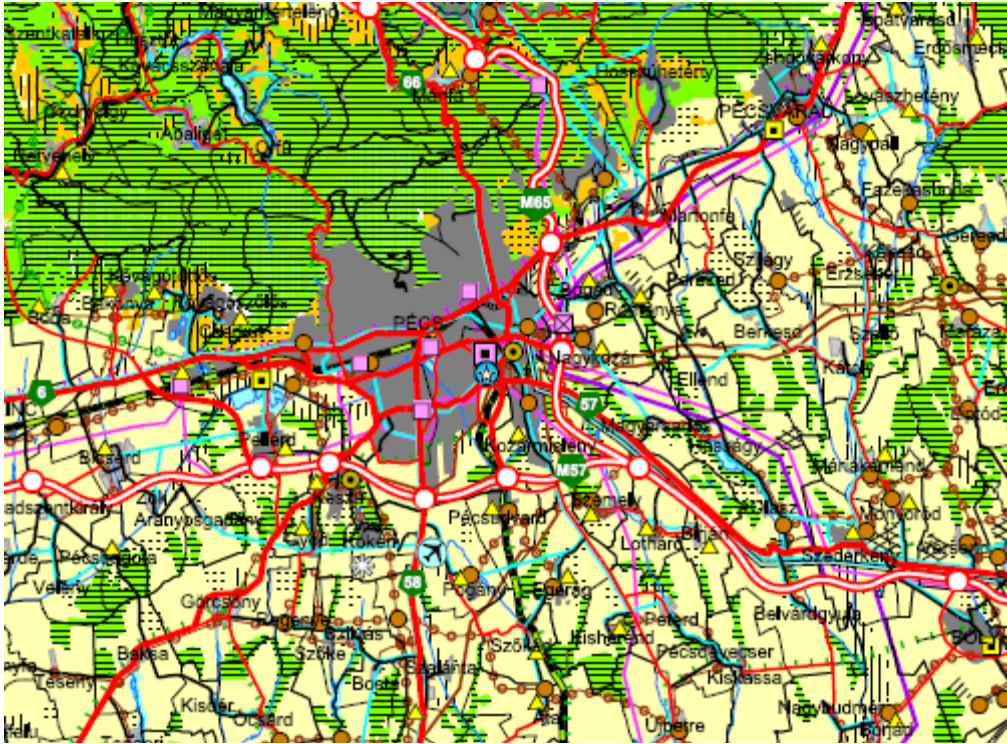
Települések rendezési tervei

# Országos Területrendezési Terv

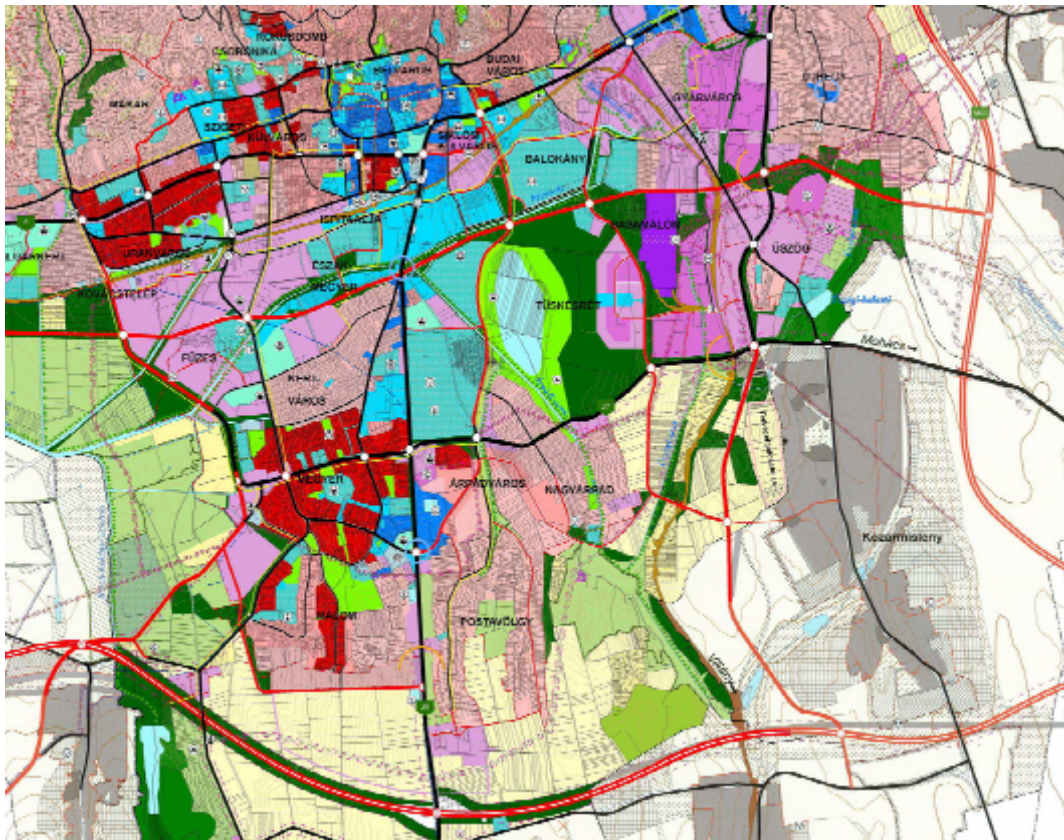


# Országos Területrendezési Terv Részlet





Részlet Baranya megye településrendezési tervéből (Pécs és környéke)



Részlet Pécs megyei jogú város településrendezési tervéből (szerkezeti terv)

A területrendezési tervek műfaji sajátossági jelentősen különböznek mind a fejlesztési tervek, mind a településrendezési tervek műfaji sajátosságaitól. A területrendezési tervek

- Műszaki tervek, nem tartalmaznak ütemezést és költségbecslést. A fejlődés térbeli, fizikai kereteit határozzák meg, nem az egyes létesítmények megvalósításáról, hanem az adott helyen való szükségességéről döntenek.
- Méretarányuk az  $M = 1:500.000$ -tól az  $1:50.000$ -ig tart, így csak a térszerkezetet meghatározó legjelentősebb elemeket tartalmazzák.
- Időtávlátuk 15-20 év, azaz gyakorlatilag nem belátható, nagytávlatú jövőképet határoznak meg elsősorban természeti, környezeti érzékenységgel.
- Keret jellegűek, elhatározásaikat csak más, kisebb területre készülő, így pontosabb rendezési tervek útján tudják érvényesíteni.

A nagyobb területekre készülő területrendezési terveknek az a céljuk, hogy meghatározzák

- a lehetséges területhasználatokat,
- a terület egészének működéséhez szükséges infrastruktúra hálózatok helyét,
- a térség egésze szempontjából fontos, térségi jelentőségű létesítmények lehetséges elhelyezését és
- lehatárolják a védelmi övezeteket.

Mivel keret jellegűek, az egyes telkekre építési jogot nem adnak és nem is szüntetnek meg, elhatározásai csak a településrendezési tervek jogi eszközeivel biztosíthatók. A területrendezési döntések fontosabb elhatározásait törvényben, rendeletben rögzítik, hogy az önkormányzatoknak a törvény erejénél fogva kötelező legyen ezeket a saját településrendezési terveikben érvényesíteni. A tervi hierarchiának ez a legfontosabb garanciája.

Korábban a területrendezési tervek csak koordinatív erejükkel hatottak a településrendezési tervekre. Ezt a meglehetősen laza gyakorlatot keményítette be a területfejlesztésről és területrendezésről szóló törvény 1996-ban, amikor a rendezési tervek között – tervezési gyakorlatunkban újszerűen – kötelezően érvényesítendő hierarchiát állapított meg. Ez azt jelenti, hogy a nagyobb területre készített rendezési terveknek a jóváhagyásukkor rögzített elemeit – a törvény által megállapított korrekciós határokon belül – kötelező átvezetni a kisebb területekre készülő rendezési terveken. Ez a hierarchia a településrendezési terveket is

érinti, mert ezek a tervek készülnek a legkisebb területekre. Ennek a viszonylag merev hierarchiának az a célja, hogy a hazánkban rendkívül nagy önállósággal rendelkező települési önkormányzatok területeikkel való rendelkezéseik során ne lehetetlenítsék el az illetékességi területüket érintő térségi, nemzeti érdekeket.

A hierarchiából hiányolhatjuk a regionális szintet. Ez a szint azért maradt ki, mert a magyarországi régióknak nincs államigazgatási szervezete, nincs olyan, a régióban demokratikusan választott politikai testület, amely a régió területrendezési tervét a megyei szint számára kötelező elemekkel megállapíthatná. Igaz ugyan, hogy ilyen testület a kiemelt térségekben sincs, így az erre a szintre készülő területrendezési tervet – ugyan úgy, mint az ország egészére készülő területrendezési tervet – az Országgyűlés törvényi szinten fogadja el. A területrendezési tervek ismerete a fentiek miatt tehát nélkülözhetetlen a településszerkezeti terv készítésekor. Ha ugyanis ezek elhatározásait a települési önkormányzat nem építi be a településrendezési tervébe, törvénysértést követ el.

#### Területrendezési tervezés az Európai Unió szintjén

A területrendezés az Európai Unióban a nemzetállamok hatáskörében lévő feladat. Az EU csak az európai térség fejlesztési koncepciójának egyes elemeit, a koncepció vázlatos térképi ábráin köti helyhez, területekhez. Vannak azonban kivételek a nemzetközi, európai gyakorlatban, bár ezek sem komplex területrendezési tervek, hanem egy-egy ágazat fontos, és csak európai szinten értelmezhető fejlesztési céljának térképen is megjelenített tervei. Ilyen például az európai autópályák – közlekedési folyosók – terve, melyet 1997 júniusában, Helsinkiben fogadtak el. A tervezet jóváhagyásának helyére emlékeztető „Helsinki közlekedési folyosók” nyomvonalát az érintett országok saját területükön belül pontosítják, és beépítik az adott ország vagy tartomány területrendezési tervébe. Ez történt Magyarországon is, ahol az Országos Területrendezési Terv (OTrT) sok más döntés mellett a Helsinki folyosók nyomvonalát is tartalmazza, és a mellékletében szövegesen is rögzíti ezeket. Könnyen belátható ugyanis, hogy az országhatárokon átívelő autópályák működésképtelenek lennének, ha az országhatárokon a nyomvonalak nem találkoznának.

A térképi ábrázolás mellett a folyosó magyarországi szakaszai az OTrT mellékletében szövegesen is pontosításra kerültek.

### A hazai területrendezési tervekről

A területrendezési terv készítési folyamata előkészítő és javaslattevő munkafázisra tagolódik, az előkészítő munkarészek vizsgálatokat, helyzetelemzéseket tartalmaznak, a javaslattevő fázison belül megalapozó és elfogadásra kerülő munkarészek készülnek. A területrendezési tervek munkafázisainak kötelező tartalmi elemeit és kapcsolataikat törvények és rendeletek szabályozzák. Az adott területrendezési terv tartalmi elemei közül a hierarchiában alatta lévő tervtípusokban csak az adott terv elfogadott, s ilyenként törvényben, rendeletben rögzített elemeit kell érvényesíteni. Ezek az elemek a következők:

1. Térségi szerkezeti terv, amely tartalmazza a térségi területfelhasználási kategóriákat és a településrendszer elemeit. A térségi szerkezeti tervet ezzel a tartalommal egy tervlapon kell elkészíteni.
2. Térségi övezetek tervlapjai
3. Térségi területrendezési szabályzat

A hazai területrendezési tervhierarchia csúcsán az **Országos Területrendezési Terv (OTrT)** áll. Az OTrT előírásainak pontosításával és kiegészítésével kell elkészülni a kiemelt térségek (Balaton térsége és a budapesti agglomeráció) területrendezési tervei. A területrendezési tervek hierarchiájának végén a megyei területrendezési tervek állnak, melyek nem lehetnek ellentétesek sem az OTrT előírásaival, sem a kiemelt térségek tervi döntéseivel, ha történetesen az adott megyét egy kiemelt térség érinti.

**Az OTrT célja** meghatározni az ország egyes térségeinek nemzeti érdekből kívánatos térségi területfelhasználását, a műszaki-infrastruktúra hálózatok összehangolt térbeli rendjét és a nemzeti szempontból fontos létesítmények elhelyezését, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve az erőforrások védelmére.

A régió, a kiemelt térség, a megye vagy a megye egy térségének szerkezeti terve a terv léptékének megfelelő pontossággal tartalmazza az országos területrendezési tervben meghatározott országos műszaki infrastruktúra-hálózatokat és az országos jelentőségű építmények helyét, illetve az elhelyezésre alkalmas, vagy alkalmatlan területeket.

Az Országos Területrendezési Terv az ország szerkezeti tervét, valamint az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.



A területrendezési tervek hierarchiájában az országos terv alatt a **megyei területrendezési tervek** állnak. Mivel azonban a megyék közigazgatási, és nem természetföldrajzi vagy más, a fejlesztések szempontjából együvé tartozó területi lehatárolásúak, ezért az ilyen, a fejlesztések összehangolása szempontjából legfontosabb, legérzékenyebb, megyehatárokon átnyúló, több megyét részben érintő területekre a megyehatároktól függetlenül kell a terület rendezéséről gondoskodni. Ezek az úgynevezett **„kiemelt térségek” területrendezési tervei**. Ilyen terv készült a Balaton üdülőkörzetére és a „Budapesti agglomeráció” területére. A most hatályos Országos Területrendezési Terv a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében foglaltakat nem érinti, mivel a szabályozás sürgőssége miatt a „Balaton terv” már az OTrT előtt elkészült, és azt az Országgyűlés még az országos terv elkészülte előtt törvényi szintre is emelte. A két terv szinkronizálásának megteremtésére a kézirat leadásának időpontjában is folynak kísérletek.

Miután az Országgyűlés az OTrT-ről is törvényben rendelkezett<sup>1</sup>, az ország településeiben, az egyes térségekben a területfelhasználásra és az építésre vonatkozó szabályokat e törvény rendelkezéseivel összhangban kell kialakítani. A kiemelt térségek és a megyék területrendezési terveiben némi pontosításokkal érvényesíteni kell az OTrT előírásait, a településrendezési tervekben pedig a megyei és kiemelt térségi területrendezési tervek előírásait újabb pontosításokkal lehet illetve kell érvényesíteni. Ezeknek a pontosításoknak a szabályait is jogszabályi előírások rögzítik. Ezeknek a pontosításoknak az az oka, hogy a szubszidiaritás elvének megfelelően legyen lehetősége a kisebb térségeket feldolgozó terv pontosabb információinak megfelelő feldolgozására. A tervek léptéke is eleve csak a léptéknek megfelelő mélységű döntéseket tud ábrázolni.

#### Az OTrT tervlapjai és szöveges mellékletei

##### Az OTrT szerkezeti tervlapja

Az ország szerkezeti tervét a törvény  $M = 1:500\ 000$  méretarányú térképen rögzítette. Ez a tervlap tartalmazza az országos területfelhasználási kategóriák lehatárolását és az országos jelentőségű infrastruktúra hálózatot.

Az országos övezetek határait a törvény szintén  $M = 1:500\ 000$  méretarányú térképi mellékletben rögzítette. Az övezeti tervek a valamilyen szempontból védelmet, vagy speciális

<sup>1</sup> 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

odafigyelést, kezelést igénylő területeket határolják le. Az OTrT részeként az Országgyűlés a következő övezetek területi lehatárolásáról döntött:

- az országos ökológiai hálózat övezetéről,
- a kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezetéről,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről,
- a komplex táj rehabilitációt igénylő terület övezetéről,
- a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetéről,
- a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezetéről.

Az országos övezetek határait a kiemelt térség, illetve a megye területrendezési tervében pontosítani kell.

#### Az országos, a kiemelt térségi illetve megyei és a településrendezési tervek közti kapcsolatok

- Az OTrT rögzíti az országos területfelhasználási kategóriákat.
- Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül törvényben rögzített kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat lehet meghatározni.
- A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló külön jogszabályban (OTÉK) meghatározott települési területfelhasználási egységeket lehet csak kijelölni.

Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei tervekben a területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki;
- a mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban belterjes vagy külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki;
- a vegyes területfelhasználású térséget legalább 75%-ban erdőgazdálkodási és belterjes vagy külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki;
- a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen a városias települési térség nem jelölhető ki;

- a települési térséget legalább 75%-ban városias és hagyományosan vidéki települési térség kategóriába kell sorolni;
- az építmények által igénybe vett térség más térségi területfelhasználási kategóriába nem sorolható.

A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a településrendezési tervekben – gyakorlatilag a településszerkezeti tervben – az OTÉK szerinti területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület kategóriába kell sorolni;
- a belterjes mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni;
- a külterjes mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni;
- a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A fenti szabályoknak az adott területfelhasználási kategória által érintett települések igazgatási területére vetítve, településenként is teljesülniük kell.

A fentiekből jól érzékelhető, hogy a hármas tervhierarchia (ország, megye, település) léptékbeli különbözősége, valamint a szubszidiaritás elvének megfelelően egyre pontosodnak, differenciálódnak és némileg változhatnak is a területek besorolásai. Példaként az erdőterület megjelenítését mutatja be a következő vázlat az országos, a megyei és a települési szinten. A kiindulás az országos terv egy erdő foltja (100%). A megyei terven ezen a területen minimum 75% erdőgazdálkodási térségi besorolást kell adni. Ha most a megyei területrendezési terv erdőgazdálkodási térségi területfelhasználási foltját vesszük 100%-nak, akkor ezen a területen a településrendezési tervben ennek a területnek csak 85%-a kell erdő terület-felhasználást szerepeltetni. Ez az országos terv erdő foltjának csak 64%-a. Az országos tervnek a

hierarchián lefelé haladva egyre puhább megtartásának, és különösen a már mindenki számára kötelező településrendezési tervben való „legyengítésének” oka részben a tervek léptékbeli különbségeiből, részben abból származik, hogy a mind részletesebbé váló terveken korrigálni lehessen az információs bázis különbségeiből adódó hibákat.

## A TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZABÁLYOZÁSÁNAK ELVE A KÜLÖNBÖZŐ SZINTŰ RENDEZÉSI TERVEKBEN<sup>2</sup>



## A VONALAS INFRASTRUKTÚRA SZABÁLYOZÁSÁNAK ELVE<sup>3</sup>



<sup>2</sup> Forrás: Dr. Tompai Géza prezentációs anyaga az OTTr-ről, Budapest, 2004

<sup>3</sup> Forrás: Dr. Tompai Géza prezentációs anyaga az OTTr-ről, Budapest, 2004

Például egy gyorsforgalmi út esetében az országos terv tartalmaz egy nyomvonalat (az ábrán ez fehér pontozással van jelölve). Ennek a lényege az, hogy ezt az utat úgy kell „A” településből „B” településhez vezetni, hogy közben érintse a „C” és „D” településeket is.

Az országos terven ez egy merev nyomvonal, amely nincs tekintettel azokra az akadályokra, amelyek egy részletes vizsgálat során módosíthatják a nyomvonalat. A tervi hierarchia alapján a megyei tervben természetesen pontosítható a nyomvonal térségi vezetése, de az országos tervnek azt az igényét, hogy az „A”-tól „B”-ig futó út érintse „C” és „D” települést is, tartani kell. Így a pirossal jelzett út vonalvezetés nem lehetséges, de a sárgával jelzett nyomvonal igen. Az érintett települések településrendezési terveiben is biztosítani kell a helyigényt a gyorsforgalmi út számára, de hogy az a település közigazgatási területének mely részét érintse, azt itt kell eldönteni, az itt, ezen a szinten rendelkezésre álló még részletesebb információk alapján.

A területrendezési terveknek ezek a szabályozási elvei jól példázzák a tervek hierarchiáját, összefüggésben a szubszidiaritás elvével.

#### A tervi hierarchia és a tervek léptéke közti összefüggések

A területrendezési tervek a tervi elemeket az alaptérkép méretarányának megfelelő pontossággal tartalmazzák, az  $M = 1 : 50\,000$  (megyei tervek) és  $M = 1 : 500\,000$  (OTrT) léptékű alaptérképen. Ez a pontosság, hiszen ennél nagyobb pontossághoz nem fűzhető országos, illetve megyei közérdek, ugyanakkor nem teszi lehetővé azt, hogy a tervi elemek helye, vagy határvonala telekhatár-pontossággal megállapítható legyen. Ez a kisebb léptékű településrendezési tervek feladata. A területrendezési terv egy adott tervi eleme által ténylegesen érintett terület csak fokozatos megközelítéssel, a további tervek kidolgozása és elfogadása során (megyei területrendezési terv, településszerkezeti és szabályozási terv, valamint az adott létesítmény szakági engedélyezése során) válik véglegessé, vagyis olyanná, amely alapján az érintett telkekre építési jogok és korlátozások keletkezhetnek, illetve válnak bejegyezhetővé.

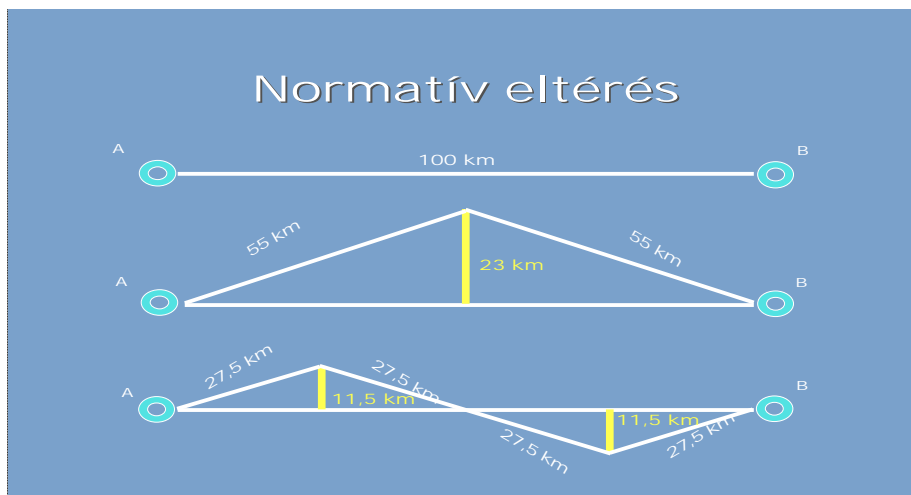
A területrendezési tervekben foglaltak értelmezése és a tervezési hierarchiában lejjebb elhelyezkedő tervekben való érvényesítése során az egyik alapvető szakmai kérdés tehát az, hogy hogyan lehet a különböző területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek léptéke közötti különbséget áthidalni.

A fenti problémakör megoldására két irányban történtek lépések. Egyfelől a törvényben normatív módon meghatározásra került egy olyan határérték, amely mértékig az eltérés a pontosítás fogalmába esik, másfelől kormányrendelet került kiadásra a területrendezési tervek alkalmazása, illetve értelmezése során felmerülő problémák megoldására.

A normatív alapon megengedett eltérés mértékét a műszaki infrastruktúra hálózatok nyomvonalai esetében a törvény úgy határozta meg, hogy az adott nyomvonalnak a tervezési területre vetített hossza az Országos Területrendezési Terv és a megyei terv viszonylatában legfeljebb +/- 10% -kal, a megyei területrendezési terv és a településrendezési terv viszonylatában +/- 5 % kal térhet el a megyei területrendezési terv szerkezeti tervében eredetileg ábrázolt nyomvonal-változattól.

Már a 10%-os eltérés lehetősége sem kevés. Ezt mutatja be a mellékelt ábra. Két, egymástól 100 km távolságra lévő település esetében a 10 %-os nyomvonal hossz eltérés egy irányban 23 km távolságú oldalirányú elmozdítást tesz lehetővé. Két irányú kitérés esetén az egyes kitérések mértéke 11,5 km lehet.

#### MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA NYOMVONALÁNAK HOSSZÁBAN MEGENGEDETT ELTÉRÉS <sup>4</sup>



<sup>4</sup> Forrás: Dr. Tompai Géza prezentációs anyaga az OTTr-ről, Budapest, 2004

A térségi érdekekből a területrendezési tervi elhatározások érvényesítése érdekében, a települési szinten betartandó szabályok (korlátozások)

A területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok a következők:

- A közlekedési vonalas infrastruktúra erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.
- Borvidéki és bortermőhelyi település szőlőkataszter szerinti I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet beépítésre szánt területté nem minősíthető. Szőlőművelési ágban nyilvántartott földrészlet művelési ága csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének egyetértő nyilatkozata mellett változtatható meg.

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok

- Az ökológiai folyosó területén áthaladó energetikai vonalas építmény és közlekedési infrastruktúra-hálózatok építési engedélyezési eljárásában a hatóság a szabványos értéket meghaladó feltételeket is előírhat, amennyiben ezzel az ökológiai folyosó területén kényszerűen okozott kár ésszerű ráfordítással bizonyíthatóan csökkenthető.
- Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket – az engedélyezési terv készítése során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal – a szerkezeti terv figyelembevételével és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét érintve kell megvalósítani, de ez a település közigazgatási területén belül bárhol lehet.
- A sík vidéki árapasztó tározók helyét és az ártéri tájgazdálkodásra alkalmas területeket - azok kijelölését követően - a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben, valamint a települések településszerkezeti tervében, helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében figyelembe kell venni.
- A bányászati tevékenységgel kapcsolatban a következő előírásokat kell alkalmazni:
  - a. bányatelek-fektetés és bányanyitás akkor engedélyezhető, ha azt az érintett település helyi építési szabályzata és szabályozási terve nem zárja ki;
  - b. újrahaznosítás és táj rehabilitáció csak a település helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének megfelelően történhet.

A térségi övezetekben is van különbségtétel az országos tervben és a kiemelt térségi illetve megyei tervekben használt övezetek között, mivel ez utóbbi tervek a nagyobb lépték miatt érzékenyebben, részletezőbben tudják a problémákat kezelni. A településrendezési tervek készítésekor a megyei tervi övezetekhez tartozó szabályozásokat kell betartani. Ezeket gyakorlatilag a településrendezési eszközök jogi, szabályozási funkciói útján lehet érvényesíteni.

A kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó szabályok, amelyeket a törvényi előírásoknak megfelelően a településrendezés során be kell tartani a tervi hierarchia érvényesítése érdekében.

- A védett természeti terület övezetben új külszíni művelésű bánya nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bánya területe (bányatelek) nem bővíthető.
- A természeti terület övezetben új külszíni művelésű bánya nem nyitható.
- Az ökológiai (zöld) folyosó övezete nem minősíthető beépítésre szánt területté.
- A térségi táj-rehabilitációt igénylő terület övezetben a roncsolt felületek újrahasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahasznosítási cél alapján történhet.
- A tájképvédelmi terület övezetben a kiemelt térségi és a megyei rendezési tervnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell; ennek érdekében a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni. Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a tájképet zavaró építmények és területfelhasználási módok tilalmára, illetve az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell. Ebben az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- A térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezetben regionális hulladéklerakó hely csak külön jogszabályokban meghatározott vizsgálatok és az országos, illetve területi hulladékgazdálkodási tervek alapján helyezhető el. Az övezet meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy regionális hulladéklerakó nem jelölhető ki:

a) kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen,



- b) védett természeti területen és annak védőövezetében, védelemre tervezett területen, illetve ökológiai (zöld) folyosó területén,
- c) természeti területen,
- d) erdőben,
- e) kiváló termőhelyi adottságú szántó-, szőlő- és gyümölcsös területeken,
- f) rendszeresen belvíz járta területeken,
- g) erózióknak kitett és csúszásveszélyes területen,
- h) a településrendezési eszközeiben beépítésre szánt területként kezelt területeken – a jelentős mértékű zavaró hatású iparterület és a hulladékkezelő, hulladéklerakó különleges terület kivételével –, továbbá azok határaitól 500 m-es körzetben,
- i) honvédelmi és katonai érdeket szolgáló területen és annak 500 m-es körzetében,
- j) az állami repülések célját szolgáló és a közös felhasználású (katonai és polgári) repülőtér 13 km-es körzetében,
- k) hullámtér és nyílt ártér körzetében

- A rendszeresen belvíz járta terület övezet által érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során, a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján belvízrendezési munkarészt is készíteni kell. Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhető ki.
- A hullámtér és nyílt ártér övezet területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- A csúszásveszélyes terület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és külszíni művelésű bánya nem nyitható.
- A vízerózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében, amely a vízerózió mértékét csökkenti. Az övezet erdőterületeit a talajvédelmi hatóságnak elsődleges védelmi rendeltetésbe kell sorolnia. Erdőterület művelési ága nem változtatható meg, kivéve, ha az borvidék szőlőkataszter szerinti I. osztályú területén fekszik. Ez esetben a művelési ág szőlőre változtatható. A vízerózióknak kitett övezet területén szőlő, gyümölcsös, rét és legelő művelési ágban nyilvántartott földrészlet művelési ága nem változtatható meg. Kivételesen indokolt

esetben a vízerózió által erősen veszélyeztetett rét- vagy legelőművelési ága erdőre vagy - borvidék szőlőkataszter szerinti I. osztályú területén - szőlőre változtatható.

- A szélerózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében, amely a szélerózió mértékét csökkenti. Az övezet erdőterületeit a talajvédelmi hatóságnak elsődlegesen védelmi célú rendeltetésbe kell sorolnia. Az erdőművelési ágban nyilvántartott földrészlet művelési ága nem változtatható meg. Az övezetben a szőlő-, gyümölcsös, rét- és legelőművelési ágban nyilvántartott földrészletek művelési ága nem változtatható meg. Ültetvény megszüntetése esetén az újratelepítésig gyepesítéssel kell a területet hasznosítani.