

Fehér VÁRtervező KFT.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.  
tel.: +36 70/385 0133  
email: feterv@feterv.hu

# CSÓR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

## JÓVÁHAGYOTT TERV



MEGBÍZÓ:  
CSÓR Község Önkormányzata  
8041 CSÓR, Fő tér 10.

FELELŐS TERVEZŐ:  
Fehér Vártervező Kft.  
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

2019. március 19.



Táci Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője  
Csóri Kirendeltség  
8041 Csór, Fő tér 10.

## Határozat kivonat

Csór Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. március 19-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

*A képviselő-testület 6 igen szavazattal – egyhangúlag – elfogadta a javaslatot és a következő határozatot hozta*

### **Csór Község Önkormányzat Képviselő-testületének 84/2019. (III.19.) önkormányzati határozata**

*Csór teljes területére vonatkozó új Településszerkezeti Terv elfogadásáról*

Csór Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. (Étv) 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Csór közigazgatási területére az alábbi határozatot hozza:

**1.)** A Képviselő-testület az Étv 9/B § (2) bekezdés a) pontja alapján a település teljes közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti tervet az alábbi mellékleteként fogadja el:

1. melléklet: Településszerkezeti tervet M=1:10000 léptékű tervlappal
2. melléklet: Településszerkezeti terv leírása
3. melléklet: Változások
4. melléklet: A település területi mérlege
5. melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása
6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

**2.)** A Településszerkezeti terv 2019. május 1. napján lép hatályba.

**3.)** A Képviselő-testület a Csór településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 141/2002.(IX.12.) kt. számú határozatot visszavonja.

K.m.f.

**Csete Krisztián s.k.**  
polgármester

**dr. Kmetz Norbert s.k.**  
jegyző

**Kivonat hiteles:**  
Kiállítva: 2019. április 9.



*Bedőcs Andrea*  
**Bedőcs Andrea**  
kirendeltség vezető

**1. melléklet: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV M=1:10 000**

## 2. melléklet: A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### Bevezetés

Csór Község Önkormányzata a településrendezési eszközök felülvizsgálatát határozta el. A felülvizsgálat előkészítéseként az önkormányzat új településfejlesztési koncepciót készít.

Tervi kidolgozása az alábbi elfogadott, vagy a kidolgozás és az elfogadás különböző fázisában lévő, a térségre vonatkozó, a terület-felhasználást megalapozó, illetve meghatározó tervek alapján történt:

- a 2003. évi XXVI. törvénnyel elfogadott Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT),
- Fejér megye Területrendezési Terve, melyet Fejér megye Közgyűlése 1/2009.(II. 13.) Közgyűlési Rendelettel fogadott el
- Székesfehérvári Kistérség fejlesztési programja
- Csór Község Településfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: Koncepció),
- Csór Község korábbi településrendezési eszközei

### A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Csór településszerkezeti terve a tényleges területhasznosításból és a korábbi településszerkezeti tervből kiindulva több területen javasol funkcionális változásokat. A belterületen a meglévő területfelhasználások és a népesség növekedési üteme szempontjából megfelelőek. A településfejlesztési koncepcióban célként kitűzött népességnövekedés új lakóterület kijelölést indokol a Belátó alatti volt zártkerti területen. A beépítésre szánt területként döntően lakó és településközponti vegyes, valamint gazdasági funkciókat jelöl ki és tart meg a terv:

- a lakóterületeken a falusias lakóterület,
- településközponti vegyes területet,
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeket
- és különleges területeket javasol.

A beépítésre nem szánt területeken a területfelhasználás pontosításra került, azt néhány elemében továbbfejlesztésre javasolja a terv. Néhány területen új területfelhasználás került meghatározásra, elsősorban sajátos használat szerinti különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási céllal.

A korábbi terv szerinti honvédelmi területek területfelhasználási változását az erdőállomány adattárban szereplő erdők területek honvédelmi célú véderdőre módosultak, a többi terület különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület lett.

Az építési használat szerint a terv Csór igazgatási területét beépítésre szánt (már beépített, illetve beépülő) és beépítésre nem szánt területekre osztja.

A beépítésre szánt területek terv szerinti megoszlása:

Lakóterületek,

Vegyes területek,

Gazdasági területek,

Különleges területek.

temető

sport

idegenforgalmi terület

vízmű terület

A beépítésre nem szánt területek a következő besorolásúak

közlekedési területek,

zöldterület  
erdőterületek  
    gazdasági  
    védelmi (honvédelmi)  
    közjóléti  
mezőgazdasági területek,  
vízgazdálkodási területek  
természetközeli területek  
különleges területek  
    honvédelmi terület  
    bánya

Csór területe az előbbieken meghatározottak alapján a következő beépítésre szánt területfelhasználási egységekre tagolódnak:

<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK</b>			
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	<b>Rövidítés</b>	<b>Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség(m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Közüemi közművesítettség mértéke</b>
<b>LAKÓTERÜLETEK</b>	<b>L</b>		
Falusias lakóterület	<b>Lf</b>	0,4	részleges
<b>VEGYES TERÜLETEK</b>	<b>V</b>		
Településközpont terület	<b>Vt</b>	2,0	teljes
<b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b>	<b>G</b>		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>Gksz</b>	1,8	részleges
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>	<b>K</b>		
temető	<b>K-tem</b>	0,2	hiányos
sport	<b>K-sp</b>	0,8	hiányos
idegenforgalmi	<b>K-I</b>	0,8	részleges
vízmű	<b>K-vízmű</b>	0,2	hiányos

#### **Lakóterületek (L):**

Csór lakóterületei a falusias jellegű, egyedi telkes egy-, ritkán kettő vagy többlakásos önálló családi házas lakóterületek. A településfejlesztési koncepcióban vázolt fejlődési irány a falusias lakóterületi területfelhasználás megtartását javasolja a telekhasználat intenzitásának növelése mellett.

A településen jellemző a falusias (háztáji gazdálkodó) életmód, ezért falusias lakóterületi besorolásban maradnak a lakóterületek. A település észak-keleti részén a kertés mezőgazdasági területből falusias lakóterület alakul ki.

#### **Településközpont vegyes terület (Vt)**

Vegyes terület-felhasználásba sorolja a terv a belterületen a Fő úti és Ady Endre utcai tradicionális településközpontot az út déli oldalán a sportpályától a Csóri Csuka Csárdáig, az északi oldalon pedig az egykori szörpgyártól a vízműtelepig terjedő területeket.

#### **Gazdasági területek (G)**

Csórán a gazdasági területek aránya a beépítésre szánt területeken belül csekély. Új gazdasági terület nem került kijelölésre, a korábbi terv szerinti kereskedelmi szolgáltató területek maradnak gazdasági területfelhasználásban.

**Különleges területek (K...)**

Sport-szabadidő területek (K-sp). Sport-szabadidő terület meglévő sportpálya területe. Különleges temető terület (K-tem): a belterületen a meglévő temető és annak bővítési területe és a régi temető területe.

Idegenforgalmi (K-I): a település belterületén a Baglyashoz közeli területen idegenforgalmi tevékenység céljára szolgáló terület.

Vízmű terület (K-vízmű): a belterületen a vízmű kút ingatlana.

**Beépítésre nem szánt területek****Közlekedési és közműterületek (Kö):**

Csór közlekedési és közüzemi fejlesztései számára a területek megfelelőek. A település szerkezetének jellegéből adódóan a közúti közlekedési nyomvonalak a központi belterületen zömében kiépítettek. A települést az országos (nemzetközi) közforgalmú vasúthálózat a közigazgatási területen érinti, azonban vasútállomás a település területén nem található.

Új közlekedési terület kijelölése nem történik.

**Zöldterületek (Z):**

A meglévő zöldterületi közterületek nem változnak, új zöldterület kijelölése nem történik.

**Erdőterületek (E):**

Erdőterületnek jelöli a terv a földhivatal nyilvántartása és az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő területeket, néhány területen a tervezett erdőket. Az erdők nagy része elsődleges rendeltetés szerint védelmi besorolású (mező- és talajvédelmi ill. településvédelmi), egy kisebb rész gazdasági, fatermelési célt szolgál. Utóbbiak közé azok tartoznak, melyeket az erdőterv gazdasági elsődleges rendeltetésbe sorol.

Újjonnan védelmi rendeltetésű erdő besorolást kap minden olyan korábban különleges honvédelmi célra fenntartott terület, amely honvédelmi minisztérium által küldött adatszolgáltatás szerint továbbra is honvédelmi terület, (Baglyastető, Nyárostető, Belátó, Kúthegytető területei) de az országos erdőállományi adattár szerint védelmi rendeltetésű erdő besorolású.

**Mezőgazdasági területek (M):**

Csórban a mezőgazdasági területek általános mezőgazdasági árutermelésre alkalmas termőterületek. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területet jelöl ki a szerkezeti terv az ex lege védett természeti területeken, az Országos Területrendezés Terv ökológiai hálózat övezetébe eső mezőgazdasági területeken, a rét-legelő művelési ágba tartozó mezőgazdasági területeken.

A volt zártkerti területek kertes mezőgazdasági területbe soroltak.

**Vízgazdálkodási területek (V):**

Ebbe a kategóriába tartoznak a vízfolyások, árkok területei, valamint a vízműtelep, víztorony is vízgazdálkodási területbe sorolt.

**Természetközeli területek (Tk)**

Nádasok és mocsarak területeit sorolja a terv ide.

**Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-)**

Beépítésre nem szánt honvédelmi területek (Kb-Hv) honvédelmi feladatok ellátására és a honvédelmi létesítmények elhelyezésére szolgáló terület a település északi részén

Beépítésre nem szánt különleges bánya terület a település déli közigazgatási határán meglévő tőzegtelep.

## A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM

Csór Község domborzatát a két nagytáj (Alföld és Dunántúli-középhegység) közös szegélyzónája határozza meg illetve jellemzi. A település közigazgatási részének D-i fele az Alföld része, a felszín sík. A sík terep egyenletesen emelkedik É felé, a terep változatos lesz, helyenként meredek, többnyire D-i kitérűségű. A külterület ÉNy-i pontján Csór Község legmagasabb pontja a Baglyas és az Akasztó-hegy között helyezkedik el. A szintkülönbség közel 200 m, melyen a Keleti-Bakony dolomitba mélyült horhosai, szűk völgyei, sekély termőrétegű rendzina talajai jellemzőek.

A település mikroklímáját elsősorban a D-i kitérűség és a nagy lejtés befolyásolja, főleg az É-i részeken. Így a besugárzás nagyobb, a hó hamarabb elolvad, a terület nyáron gyorsabban kiszárad, mint a Keleti-Bakony É-i kitérűségű részein. A Sárréten a köd, a pára gyorsabban megtelepszik, fagyzugok fordulhatnak elő, de ezzel együtt a vizenyős területnek hőkiegyenlítő és a száraz időben párasító szerepe is jelentős. Az É-ÉNy-i szelektől a Baglyas és az Akasztó-hegy a települést védi. A Sárréten viszont akadálytalanul nyomulnak az ÉNy-Ny-i szelek.

A 8. számú főúttól É-ra lévő meredek területeken a felszíni csapadékvizek gyorsan lefolynak, a Sárréten viszont vízfelesleg alakul ki illetve belvízveszély várható. A település külterületének D-i szegélyének közelében fut a Nádor-csatorna, mely nem csupán Csór, hanem a Sárrét legjelentősebb vízfolyása. Medre szabályozott, ugyanígy a Nádor-csatorna és Csór belterülete közötti vízlevezető árkok is. A külterület D-i szegletében (a vasúttól D-re) tőzegtányászatból származó tavak találhatóak nagy, kiterjedt nádas felületekkel.

A település növényzetét a Sárréten kaszált és legeltetett üde és nedves gyepterületek, a belterületen dísz- és haszonnövények határozzák meg. A Keleti-Bakony községre lenyúló lejtőit a mészkő- és dolomit sziklagyeppek, a telepített fekete fenyvesek, a száraz tölgyesek és karsztbokorerdők illetve a mozaikszerűen elhelyezkedő, kisparcellás termőföldek (szántók, szőlők, gyümölcsösök) borítják.

Csór Község közigazgatási területén egy **országos jelentőségű természetvédelmi terület** található, mely uralja a belterülettől D-re illetve DK-re lévő külterületi részeket: Sárrét Tájvédelmi Körzet.

A Sárréti Tájvédelmi Körzet kiterjedése 2219,6 ha. A védettség indoka és célja a mocsári és lápréti növénytakarásoknak és az ezekre jellemző védett növényfajoknak, az állatvilág életfeltételeinek, valamint a tűzok (Otis tarda) élőhelyének megóvása és fenntartása. A terület természetvédelmi kezeléséért felelős szerv a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság.

**Európai közösségi jelentőségűek (Natura 2000 hálózat):** Csór Község közigazgatási területének (külterületének) É-i részét a Keleti-Bakony kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési Natura 2000 terület (kódja: HUBF20001), D-i részét pedig a Sárrét elnevezésű kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési Natura 2000 terület (kódja: HUDI20044) határozza meg illetve borítja több száz hektár területen.

### Ex-lege védett természeti értékek

A 1996. évi LIII. törvény 23. §-a értelmében "Ex lege" védett természeti területnek minősül és ennél fogva védelem alatt áll hazánkban valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Ez alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek minősülnek.



Az Országos Barlangnyilvántartás szerint Csór Község közigazgatási területén kettő barlang került regisztrálásra, melyek a következők: Csabafői barlang 316/4 hrsz-ú ingatlanon és a Leányvágói barlang 073/

Egyedi hatósági határozattal lehatárolt határvonalú ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számos listája: 0284, 0286, 0295, 0302, 0316/23, 0324. Csór Község közigazgatási területén található, egyedi hatósági határozattal történő lehatárolásra váró ex lege védett láppal érintett ingatlanok helyrajzi számos listája: 0285, 0295, 0301, 0303, 0305, 0316/14, 0316/20, 0316/21, 0316/22, 0316/54, 0316/60, 0326, 0328, 0329.

### **Országos ökológiai hálózat**

Csór Község külterületi részeinek Natura 2000 védettségű területei egyben a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületének a részei is. Magterületnek nevezzük a hálózat foltszerű, tetszőleges kiterjedésű területeit, melyek ideális nagyság esetén a lehető legtöbb populációnak, illetve az ezekből felépülő életközösségeknek az élőhelyei és genetikai rezervátumai. A magterületek azok a természetközeli élőhelyek, melyek ökológiai értékei országos és nemzetközi viszonylatban is jelentősek. Nemcsak azokat a területeket foglalják magukba, ahol a természetközeli élőhelyek dominálnak, hanem más féltermészetes területek is beletartozhatnak, mint az összefüggő erdők és vízfelületek, vagy az értékes mezőgazdasági tájegységek.

A település közigazgatási területén a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületen kívüli másik két elemét, a puffterületet és az ökológiai folyosót nem regisztrálták.

### **A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

Csór területén korszerű, több funkciós települési szintű közpark nem található. Zöldterületi közkert a település központjába található. Jelentős zöldfelülettel rendelkeznek egyes zöldfelületi jellegű intézmények. Ilyen a Kastélykert, a sportpálya, oktatási intézmények kertjei, temetők területe.

A vízfolyások és a fasorok fontos szerepet töltenek be az egyes zöldfelületi létesítmények hálózattá történő összekapcsolásában.

A település egyéb területein, kisebb „maradék” területeken jelöltek ki zöldfelületeket, melyek területi kiterjedésük miatt csak a közkert funkció betöltésére alkalmasak.

Csór településkarakterét alapvetően meghatározza falusias, családi házas beépítés. A családi házas területekhez kis-közepes méretű kertek tartoznak, a kertek zöldfelületei nagyrészt díszkertes, kiskertes jellegűek, a „hátsókerti” növénytermesztés egyre kevésbé jellemző. A családi házas területek zöldfelülete településökológiai szempontból jelentős tényező, hiszen ez a növénytömeg kondicionáló zöldfelületként (párologtatás, szélfogó, porfogó hatás) hat a település egészére. Az önkormányzatnak ösztönözni kell a lakótelkek kertkultúrájának növekvő színvonalát.



## AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

### Műemlékek, helyi építészeti értékek

A községben a műemlékek az alábbiak:

Műemlékvédelem alatt álló építmények				
Név	Cím	Hrsz	leírás	törzsszám
Magtár	Fő utca	113/2 hrsz	Épült 1760-ban barokk stílusban	1695
Szent Vendel-szobor	Fő tér 4.	490 hrsz	19. század első fele	9698
Piéta szobor	Fő tér 4.	490 hrsz	19. század első fele	9700
Szent Vendel-szobor ex lege műemléki környezete		1/1, 1/2 2, 204/2, 301, 302/1, 302/5, 303, 304, 488, 489/1, 489/2, 490, 491	műemléki környezet	9698
Magtár ex-lege műemléki környezete		1/2 110/2 112, 113/1, 204/2, 299/1, 299/2 300, 301, 359, 617	műemléki környezet	1695
Pieta-szobor ex-lege műemléki környezete		1/1, 1/2, 2, 204/2, 301, 302/1, 302/5, 303, 304, 488, 489/1, 489/2, 490, 491		9700

### Régészeti területek

#### A régészeti területek típusai:

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

A régészeti területek a három típusba sorolandók be:

- a) Régészeti lelőhely
- b) Fokozattan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely
- c) Régészeti érdekű területek

Csór település területén, az örökségvédelmi hatástanulmány szerint **23 nyilvántartott, régészeti lelőhely található, melyek között kiemelten védett régészeti lelőhely nem található.**

Lelőhely azonosító	Lelőhely neve	Lelőhely jellege	Lelőhely kora	Helyrajzszámok
21775	Rk. templom kertje	szórványtelep templom	őskor római kor középkor újkor	1/1, 1/2, 2, 3, 359, 488, 489/2, 490, 491, 5, 499, 6, 4, 493, 496, 494, 495, 492, 482, 7, 497, 485, 481, 486
22460	MRT 1/1.lelőhely	telepnyom (felszíni)	őskor	0316/48, 0316/23
22461	Felső-Páskum (MRT 1/2. leelőhely)	telepnyom (felszíni)	őskor	0316/43, 0316/44, 0316/45, 0316/46, 0316/47, 02
22462	MRT 1/3.lelőhely	szórványtelep telepnyom (felszíni)	őskor középkor	0125/10, 0125/11, 0125/18, 0125/19, 0125/20, 380/2, 381/1, 381/2, 382, 383
22463	MRT 1/4.lelőhely	telepnyom (felszíni)	őskor	0126/3, 0127/2, 0127/5, 0128, 0130/6, 0130/9, 0134/1
22464	Gusztus-puszta	telepnyom (felszíni)	késő középkor	0162, 0163, 0167, 0168, 0160/7, 0165/2, 0166, 0158/1, 0160/6, 0171
22465	Tsz telephely	telepnyom (felszíni)	őskor Árpád-kor	243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 273, 277, 278, 279, 281, 282, 283, 302/10, 302/11, 302/12, 302/13, 302/14, 302/15, 302/16, 302/17, 302/18, 302/21, 302/7, 302/8, 302/9, 313, 314/5, 314/7, 314/8, 622/4, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 632, 634, 636, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666
22466	MRT 1/7.lelőhely	telepnyom (felszíni)	őskor	0124, 0143/10, 0143/5, 0143/6, 0143/7, 0143/8, 0143/9, 0145, 0165/2, 0187, 0188, 0173, 0144/1, 0144/2, 0165/1
22467	MRT 1/8.lelőhely	telepnyom (felszíni)	középkor késő középkor	0219/3, 0246, 0248/18, 413, 414, 415, 416, 456, 500, 501, 502, 507, 510, 511, 554
22468	MRT 1/9.lelőhely	szórványtelep telepnyom (felszíni)	őskor római kor középkor Árpád-kor késő középkor újkor	477/1, 479, 480, 483, 484, 458, 427, 428, 328, 358/6, 358/7, 317/1, 318, 325, 329, 337, 359, 499, 501, 502, 416, 412/1, 442, 443, 441, 411, 409, 440, 436, 473/1, 477/2, 474, 434, 435, 433, 425, 426, 326, 338, 336
22469	MRT 1/10.lelőhely	telepnyom (felszíni)	római kor Árpád-kor késő középkor	0316/23, 0317/1, 0343/1, 0342/1, 0316/27, 0314/2, 0333, 0332, 0331, 0316/18, 0316/26, 0318, 0316/13
22470	MRT 1/11.lelőhely	telepnyom (felszíni)	középkor	092, 319/2, 319/3, 320/1, 320/2, 320/3, 343/2, 343/7,

				343/8, 344/2, 344/3, 345, 346, 348, 350, 353
22471	MRT 1/12.lelőhely (Kisiszka)	szórványtelep	késő bronzkor római kor	0112/2, 0112/3, 0112/6, 0112/7, 0113, 0114/11, 0114/13, 0114/14, 0114/19, 0114/20, 0114/4, 0114/7, 0114/8, 0114/9, 0124, 0109
22472	Felső Tabán	telepnyom (felszíni)	őskor Árpád-kor késő középkor	098, 099/10, 099/4, 099/6, 099/8, 344/1, 344/2, 344/3, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 618/1, 618/2
22473	MRT 1/14.lelőhely	telepnyom (felszíni)	őskor római kor	0134/1, 0137/14, 0138/2, 0139/2, 0140, 0141, 0142/5, 0142/6, 0142/7, 0143/6, 0189/2, 0206/2
22474	MRT 1/15.lelőhely	telepnyom (felszíni)	Árpád-kor	0147/2, 0147/3, 0147/5, 0148/2, 0149/1, 0149/10, 0149/3, 0149/8, 0165/2, 0147/4
22475	MRT 1/16.lelőhely	telepnyom (felszíni)	őskor	0149/5, 0165/2, 0172/2
22476	MRT 1/17.lelőhely	telepnyom (felszíni)	őskor Árpád-kor késő középkor	0109, 0114/17, 0114/18, 0115, 0116/22, 3272, 3273/1, 3273/2, 3273/3, 3273/4, 2007, 2008/4, 2009/1, 2009/3, 0235
22477	MRT 1/18.lelőhely	szórványtelep telepnyom	őskor bronzkor Árpád-kor késő középkor	0246, 0247/1, 0248/39, 0248/4, 0248/47, 0248/5, 0248/51, 0248/57, 0277/1, 0277/10, 0277/11, 0277/12, 0277/13, 0277/2, 0277/3, 0277/4, 0277/5, 0277/6, 0277/7, 0277/8, 0277/9, 530, 531, 532, 533, 537, 538, 539/1, 539/2, 542/1, 542/2, 543, 544, 545, 546/1, 546/2, 547/1, 547/2, 548, 549/1, 549/2, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566/1, 566/2, 567, 568, 569, 570, 571, 573, 574, 576, 577, 583/2
22478	MRT 1/19.lelőhely	telepnyom (felszíni)	őskor	0343/1, 0342/1, 0317/1, 0316/27, 0314/2, 0333, 0316/26, 0318, 0331, 0332
84547	Csárda alatti-dűlő I.	épület telep	késő vaskor (kelta)	0153, 0152/24, 0152/20, 0152/21, 0152/15, 0152/17
84549	Csárda alatti-dűlő II.	telep	őskor	0152/6, 0152/7, 0152/8, 0158/1, 0152/5, 0155/8, 0153, 0158/2

22481	Iszkaszentgyörgy-Bakbüz déli része	telepnyom (felszíni)	Árpád-kor késő középkor	0238/31, 0236, 0238/32, 0238/14, 0238/15, 0238/16, 0235, 0109, 0112/2, 0114/11, 0114/3, 0114/5, 0115, 0116/2, 0116/20, 0116/21, 0116/22, 0116/4, 0117, 0124, 0143/10, 0143/7, 0143/8, 0143/9, 0144/1, 0144/2, 0145, 0146/1, 0146/2, 0147/4, 0147/5, 0165/1, 0165/2, 0173
-------	------------------------------------	----------------------	-------------------------	--

## **A KÖZLEKEDÉS**

Csór község Fejér megyében, a Sárrét Tájvédelmi Körzet északi részén a 8. számú Székesfehérvár – Jánosháza - Rábafüzes elsőrendű főút mellett fekszik. A főút jó kapcsolatot biztosít a 8 km-re lévő megyeszékhelyre Székesfehérvárra, illetve a szomszédos Veszprém megyei Várpalotára, amely szintén 8 km-re található a településtől.

A főút 2006-ig átvezetett a település belterületén, de 2006-ban átadásra került a belterületől délre a 2x2 sávú elkerülő gyorsforgalmi útszakasz. A belterületi szakasz ezzel állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba és kezelésbe került.

Iszkaszentgyörgy közigazgatási határa mellett épült meg a 8-as főút Székesfehérvárt elkerülő szakasza és a 801-es Székesfehérvárra vezető főút külön szintű csomópontja, amely Fehérvárt elkerülve az M7-es autópálya gyorsabb, könnyebb elérését, illetve a városon áthaladó forgalom csökkentését tette lehetővé.

A település közigazgatási területét nem érintik úthálózatfejlesztési javaslatok, ezért ilyen célú terület-felhasználással nem kell számolni.

### **Közúti közlekedés**

A település úthálózata nagyobb részben burkolt utakból kisebb részben burkolatlan utakból áll. Azon utcákban, ahol teljes a közművesítés, jellemzően 3,5- 5,0 m szélességben szilárd burkolat is épült.

A belterületi utcák között gyűjtőútként a Fő utca - Ady Endre utca, Széchenyi utca, Dózsa György utca, valamint a Tánics Mihály és a Felsőtabán utcának van szerepe, a további utcák nagy része pedig lakóutcaként funkcionál.

A település tulajdonában lévő utcák szabályozási szélessége változó, kialakultak 7,0- 22,0 m, (de a Petőfi Sándor utcában szélesebb, 46,0m) között vannak.

### **Kötőpályás közlekedés**

A települést az országos (nemzetközi) közforgalmú vasúthálózat a közigazgatási területen érinti, azonban vasútállomás a település területén nem található, a legközelebbi vasútállomás Várpalota város területén érhető el.

### **Közösségi közlekedés közúti személyszállítás**

A településen a közúti közforgalmú szolgáltatást a Középnnyugat-magyarországi Közlekedési Központ Zrt. látja el. Az autóbussz-öblök és peronokok kialakítása megfelelő, azonban néhány felújításra szorul. A forgalom jelentős növekedése esetén javasolt az autóbussz-megállóhelyek között gyalogos-átkelőhelyeket létesíteni, a gyalogosforgalom nagyobb biztonsága érdekében.

### **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A településközpont és az autóbussz-megállóhelyek gyalogos- és kerékpáros forgalmat vonzanak. A település nemrég végbement közterületi fejlesztés során az Ady Endre utca és a Fő utca egy szakaszán megújult burkolatú és szegélyezésű járdák épültek. A jelenlegi forgalmi viszonyok között önálló kerékpárút létesítésére nincs szükség, a településközpontban és a Fő utca- Ady E. utca esetében a kiépített kerékpársávok vannak, azonban ezek paraméterei nem megfelelők. A szabvány szerinti kialakításhoz javasoljuk ezek felülvizsgálatát, esetleg nyitott kerékpársávként történő kialakítását.

A Fejér megyei Településrendezési Terv nem tartalmaz a települést érintő kerékpárút-fejlesztést.

## **Parkolás**

Csóron közterületi parkolók nem épültek ki. A régi intézmények és szolgáltatások közelében a várakozóhelyek többsége burkolatlan, spontán alakult ki. A település központjában lévő intézményekhez – általános iskola polgármesteri hivatal és művelődési ház –, és kereskedelmi létesítményekhez a várakozóhelyek közterületen biztosíthatók, azonban szabványos kiépítésük szükséges.

## **A KÖZMŰELLÁTÁS**

### **Vízellátás**

A csóri és székesfehérvári önkormányzatok közös tulajdonában levő karsztvízbázison működő kút a FEJÉRVÍZ Zrt üzemeltetésében van.

A telkek többsége az ivóvíz elosztóhálózatba bekötésre került.

Vízfogyasztás:

Az adatokat a vízmű üzemeltetőjének adatai alapján szerepeltetjük:

Lakossági fogyasztás

vízigény átlag: 350-375 m<sup>3</sup>/d

csúcs: 440-460 m<sup>3</sup>/d

Az üzemelési vízjogi eng. szerint felhasználható: 350 m<sup>3</sup>/d

Ipari fogyasztás

ipari egyedi ipai nagyfogyasztó nincs a településen

A vízbázisról 2016 -ban kitermelt vízmennyiség 3.536.978 m<sup>3</sup> /év volt amely Székesfehérvár vízigényének 47,0%-át valamint Csór község teljes vízellátás biztosította.

A kialakított községi vízhálózat ellennyomó rendszerű.

A Fejérvíz Zrt. a község középső részén kiépített vízmű telepéről, a szivattyútelepről, az elosztóhálózaton át tölti a víztornyot.

Az elosztóhálózata a régebben épült szakaszokon acny. csőből épült, a fejlesztések, bővítések KM PVC csőből készültek. Az acny. csőből épült vezeték szakaszok nagyobb része rossz állapotú, cseréjük indokolt lenne.

### **Szennyvízelvezetés, szennyvíztisztítás**

A községben a közelmúltban kiépítették a közüzemi szennyvízelvezető csatorna hálózatot, de tisztító teleppel a település nem rendelkezik.

Az Önkormányzat a kidolgozott szennyvízelvezető rendszerek, változatai közül azt a változatot fogadta el amely községi rendszer Várpalota város szennyvízelvezető rendszeréhez kapcsolódva épüljön ki. az összegyűjtött szennyvíz a közös rendszeren át jut el a város szennyvíztisztító telepére, ahol a szennyvíz tisztításra megtörténik.

Elvezetésre kerülő szennyvíz = 200 m<sup>3</sup>/d

Ez a vízmennyiség a jelenlegi mért átlag fogyasztás 72 % -a.

A községben DN 200 csatornákkal gravitációs szennyvízelvezető rendszer épült ki, a mélypontokon szennyvíz átemelővel.

Azoknál a telkeknél ahol - a telkek magassági viszonyai – a gravitációs csatlakozást nem tették lehetővé, ott házi kisátemelőket telepítettek, melyek nyomócsöve a gravitációs csatorna tisztító aknájához csatlakozik.

### **Csapadékvíz-elvezetés**

Csór község a Nádor vízfolyás részvízgyűjtő területén fekszik.

A település családi házas beépítésű viszonylag nagy telkekkel. A települést ketté szeli a csapadékvíz lefolyási irányát keresztezve a belterületen a régi 8 sz. közút majd a zártkerti területen az új 8 sz. főút.

Az utcák jellemzően aszfaltos, stabilizált utak. A település útjai mentén kiásott árkok földárkok, gyűjtik a csapadékvizet, változó mélységgel kialakítva ,  
A csapadékvíz befogadója közvetlenül az Önkormányzat kezelésében lévő árkok, majd a 8 sz. ut alatti átereszek közvetítésével jut el a víz a Nádor csatornába ill a környező vízjárta lápos területre.

### **Villamos energia ellátás**

A település igazgatási területén áthalad az E.on tulajdonában lévő 120kV-os vezeték, valamint az MVT tulajdonában lévő 400kV-os Martonvásár-Litér távvezeték. A villamos vezetékekre vonatkozó biztonsági övezet szélességét és a biztonsági övezeteket figyelembe kell venni.

A nagyfeszültségű vezetékek alatt épületek elhelyezését nem javasolt az új lakótelkeket is ennek figyelembevételével kell építeni.

Csór községet középvezetésen, az E.ON-ÉDÁSZ Zrt. tulajdonú, PÉT I-II megnevezésű 20kV-os gerincvezeték látja el villamos energiával. Erről kötnek le a meglévő transzformátorállomásokat tápláló leágazó vezetékek.

A település területén nem található közép és nagyfeszültségű földkábeles hálózat, a 20/0,4 kV-os transzformátor állomás oszlopra szerelt kivitelűek.

### **Gázellátás**

A településen a vezetékes földgázellátást az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. biztosítja.

A település közigazgatási külterületére, annak DNy-i határánál lép be a Nádasdladányból induló, Sárkeszi külterületén haladó, nagy-középnomású gáz elosztó vezeték, keresztezi a Székesfehérvár-Veszprém vasút nyomvonalát (még Sárkeszi külterületén), a Nádor csatornát (már Csór külterületén), majd ÉNy-i irányban haladva, a 8. sz. közlekedési főút keresztezése után lép ki Csór külterületéből, Várpalota külterületi részébe. Ezen vezetékből a 8.sz. főúttól D-i irányban ágazik ki a csóri gázfogadót ellátó szakasz, mely kelet felé halad, É-i irányba fordulva keresztezi a 8. sz. főút Csórt elkerülő szakaszát. A vezetéket az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. üzemelteti.

2./ A település közigazgatási külterületére, annak DK-i részén, Sárszentmihály külterülete felől lép be a Mórt ellátó, nagy-középnomású gáz elosztó vezeték, majd É-i irányban, külterületi ingatlanokon keresztül haladva, keresztezi a 8. sz. főközlekedési utat, majd Csór külterület ÉK-i határánál hagyja el a területet, Iszkaszentgyörgy külterülete felé. A vezetéket az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. üzemelteti.

A település önálló KS-2-26/C típusú, 10,0/3,0 bar üzemnyomású földgázfogadó állomással rendelkezik, amely külterületen, a 0316/63 hrsz-ú ingatlanon helyezkedik el.

A településen szinte teljesen kiépült gázhálózat közepnyomású (3 bar), többségében közterületen, halad.

## **A KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **Talaj**

Csór település két földrajzi tájegység határán helyezkedik el.

Csór északi része, a belterületet is beleértve a Dunántúli-középhegység nagytájon, azon belül a Bakony-vidék középtájon és a Keleti-Bakony kistájon helyezkedik el.

Csór 8. sz. főúttól délre fekvő része az Alföld nagytájon, azon belül a Mezőföld középtájon és a Sárrét kistájon helyezkedik el.

A Keleti-Bakony kistáj területének nagyobb hányadát (64%) a mészkövön képződött rendzina talajok alkotják. Hasznosításukban az erdő kb. 60%-ot, a gyep és a legelő pedig 40%-ot tehet ki.

### **Felszíni és a felszín alatti vizek**

#### **Felszíni vizek**



A Keleti-Bakony kistáj területének É-i és K-i része a Gaja-patakhoz, D-i része a Veszprémi-Sédhez folyik le. Kisebb részében vízfeleslege, nagyobb részében vízhiánya van. Fő vízfolyásai a Veszprémi-Séd, Péti-víz, Csákány-árok, Inotai-víz.

Az árvizek tavasszal, a kisvizek ősszel szokásosak.

A Sárrét kistáj területén a Veszprémi-Séd és a Nádor-csatorna (Sárvíz) a fő vízfolyás, amelyhez K-ról a Gaja-patak Székesfehérvár alatti szakasza is hozzátartozik. Az Ősítől kiágazó Séd-Sárvízi-malomcsatorna jobbról (Ny-ról) párhuzamosan halad a Nádor-csatornával.

Az árvizeik tavasszal, a kisvizeik ősszel jelentkeznek. Vízjárásukat a Bakonyból leáramló karsztvíz-utánpótlás erősen befolyásolja és kiegyenlíti.

Csór település Bakonyhoz tartozó része felszíni vízben szegény. A település belterületén élővízfolyás és állóvíz nem található.

A település déli határán húzódik a Nádor-csatorna (Sárvíz), A település keleti határán az Iszkaszentgyörgyi-árok (időszakos vízfolyás) húzódik, melyet a térség belvizeinek elvezetésére alakítottak ki.

A település 8. sz. főúttól délre eső területei belvívveszélyesek, a Sárréthez tartozó részén a belvizek Nádor-csatornába vezetésére árokrendszert alakítottak ki.

A településnek állóvize nincsen.

### **Felszín alatti vizek**

A Keleti-Bakony kistáj területén „talajvíztükör” csak a peremeken képvisel összefüggő szintet, ahol 4–6 m között érhető el.

A rétegvízkészlet átlagos. Az artézi kutak száma kicsi. Mélységük változó, vízhozamuk általában kiadós. Tekintettel a terület vízbázis jellegére, a vízminőség-védelem fontos feladat.

A Sárrét kistáj területén a „talajvíz” a Sárrét medencéjében 4 m felett van, csak a D-i magasabb peremeken süllyed mélyebbre. A rétegvizek mennyisége csekély. Az artézi kutak mélysége a 100 m-t, vízhozama a 200 l/p-et ritkán haladja meg.

A karsztvíz szempontjából általánosságban elmondható, hogy a Dunántúli – középhegység az ország legjelentősebb karsztvíztárolója. A karsztvíz betöréséből származó előntési veszélyt a térségben folytatott intenzív bányaművelés megszüntette.

A bányászati tevékenységek 1990-es évektől kezdődő visszaszorulásával, illetve megszűnésével a középhegység területén megindulhatott a karsztvíz készletek meglehetősen hosszú, 10-15 évet is igénylő regenerálódása.

A karsztvízszintek és nyomások jelentős emelkedése volt észlelhető, ami az alacsonyabb szinteken fakadó források esetében vízhozam növekedést, illetve néhány forrás újbóli megindulását jelentette.

A Csóri vízbázis belső, külső védőterülete, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőterülete érinti Csór bel- és külterületének jelentős részét. Új funkciók telepítése esetében figyelembe kell venni a jogszabályi és a hatósági határozati előírásokat, és az új tevékenységeket úgy kell tervezni, hogy a felszín alatti vizek minőségét ne veszélyeztesse.

### **Levegőtisztaság és védelme**

Csór településen a környezeti levegő minősége nem kifogásolható. A település területén sem automata, sem manuális légszennyezettségi mérőpont nem üzemel, a legközelebbi automata és manuális mérőállomás Székesfehérváron és Várpalotán található. Ezen adatok Csór település esetében nem relevánsak.

Csór esetében levegőszennyezés az alábbi tevékenységekből származhat:

- Ipari tevékenységek,

- Lakosság fűtése,
- Közlekedés,
- Büzzel járó tevékenységek.

### **Ipari kibocsátások**

Az ipari, szolgáltató tevékenységből származó légszennyezőanyag kibocsátások nem jelentősek. A településen nem végeznek olyan tevékenységet, amelynek a megengedettnél nagyobb mértékben terhelné a település környezetének a levegőjét.

### **Lakosság fűtése**

Csórban a fűtés jellemzően földgázzal történik. Az ingatlanok gázzal való ellátottsága kb. 75 %. A nem gáz fűtésű lakások fűtését vegyes tüzeléssel (szén és fa) oldják meg. Az érvényben lévő levegőminőség védelmi jogszabályok alapján fűtési célú, kizárólag füstgáz kibocsátással járó tevékenységek engedélyezésében az első fokon eljáró engedélyező hatóság a járási környezetvédelmi hatóság.

Csór közigazgatási területén a 8. számú elsőrendű főút halad át. 2006-ig a főút a belterületen haladt át, azonban jelenleg a belterületet elkerüli.

### **Zaj- és rezgésterhelés**

A településen nincs jelentős zajkibocsátást okozó telephely. Ipari jellegű (termelő tevékenység) zajforrások becsült száma a településen 7-10. Egy telephelyre (műanyag hulladék hasznosítási tevékenységre) zajkibocsátási határértéket megállapító határozatot adott ki a Környezetvédelmi Hatóság. Ennek alapján valószínűsíthető, hogy termelési, vagy szolgáltatási tevékenységekből zajtól védendő területeket határérték feletti zajterhelés nem éri.

A közlekedési zaj tekintetében a jelentős forgalmú 8. számú főút a belterületet kb. 150-300 m távolságban kerüli el, így a védendő létesítményeknél nem várható a határértékek túllépése.

### **Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás**

Csór esetében a közszolgáltatás keretében tartozó hulladékok gyűjtése és jogszabályoknak megfelelő kezelése megoldott. Csór csatlakozott a Közép-Duna Vidéke Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társuláshoz. A társulás célja megoldani a hulladékgazdálkodás területén jelentkező feladatokat és korszerű hulladékgazdálkodási rendszert üzemeltetni.

## **A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)**

### **KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK, KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐSÁVJA**

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

8. számú országos főút tengelyétől számított 100-100 m széles területen.

Kötöttpályás közlekedési terület a sínek tengelyétől számított 50-50 m széles területen

### **KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA**

Az alábbiakban a közmű infrastruktúra elemeiként kerülnek bemutatásra az azokhoz kapcsolódó védőterületek és védősávok.

**Csatornázás, vízelvezetés**

vízvezeték 300 mm átmérő felett: 5,0 m,

300 mm átmérőig: védőszerkezet nélkül: 3,0 m, védőszerkezet alkalmazásával: nincs megkötés,

a települési szennyvízátemelők körül 10 m sugarú körben

**Gáz- és hőenergia ellátás**

nagy-középnomású gázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel

közép-nomású gázvezeték 4-4 m biztonsági övezettel

gázfogadó biztonsági övezete 10m

**Villamosenergia ellátás**

- 400 kV-os távvezeték 28-28 m biztonsági övezettel

- 120 kV-os távvezeték 13-13 m biztonsági övezettel

- 20 kV-os villamosenergia légvezeték 5 m-es biztonsági övezettel;

**A KORLÁTOZÁSOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)****EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK**

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekben eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

**Táji- és természeti védelem**

- Országos Ökológiai Hálózat:  
Magterület övezete,
- Természetvédelmi terület
- Natura 2000 terület
- Védett barlang

**Honvédelem:**

Honvédelmi területek 200 m-es védőtávolsága

**Örökségvédelem**

- Műemléki védelem
- Régészeti területek

Egyéb korlátozások (Fejér megyei Területrendezési Terv): Fejér Megye Közgyűlése 1/2009 (II. 13.) K.R.SZ. rendelete Fejér megye Területrendezési tervének rendelkezései:

- A megye térségi területfelhasználásának rendjére vonatkozó szabályok;
- Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok;

**3. melléklet:****VÁLTOZÁSOK**

sorszám	terület	terület (ha)	meglevő ter.felh	tervezett ter.felh	Érintett hrsz	megjegyzés
1	Csór –Belátó Hegy északi területe	7,05	Mk	Lf	2601/2 - 2645	település-fejlesztési koncepciónak megfelelő változtatás
		0,79	HT	Má	062/2a	
		2,98	HT	Má	094/1	
		51,62	HT	Ev	092; 094/2; 093	
		1,49	Má	Ev	095	
	Baglyas területe	4,35	HT	Mk	2405-2421; 2429-2438; 2455-2459; 2461; 2462; 2467-2477; 2485; 2488-2494/1	jogszabály változás miatti módosítás
		3,93	HT	Mk		
		0,54	HT	Mk		
		0,4	HT	Mk		
		7,6	HT	Mk		
		0,2	HT	Mk		
		0,18	HT	Mk		
		2,57	HT	Mk	053	
		89,39	HT	Kb-Hv		
		40,56	HT	Kb-Hv		
		76,92	HT	Kb-Hv	044/1; 044/2; 046; 047; 048; 049; 050; 051/4; 051/6; 053; 065; 092; 2401-2404; 2439; 2441-2446; 2449; 2450; 2465; 2466; 2479; 2480; 2482-2484; 2486; 2301-2302; 2304/1-2321; 2324-2335; 2337	
		207	HT	Ev		
		1,18	HT	Ev		
		23,16	HT	Ev		
		1,39	HT	Ev		
		0,937	HT	Ev		
		4,37	HT	Ev		
		8,02	HT	Ev		
		26,2	HT	Ev		
		20,36	HT	Ev		
9,01	HT	Ev				
1,58	HT	Ev				
0,5	HT	Ev				
0,82	HT	Ev				
3	Baglyas Keleti területe	2,38	HT	Ev	056/6	jogszabály változás miatti módosítás
		6,34	HT	Ev	029/1-029/10	
4	Ipari Park melletti terület	6,74	Má	Ev	09/3	jogszabály változás miatti módosítás
		2,1	Má	Eg	09/3	
5	Keleti gazdasági és bányaterület megszűnése	3,941	K-B	Má	0160/7	jogszabály változás miatti módosítás
		1,869	K-B	Má	0163	
		0,735	K-B	Má	0167	
		9,9	K-B	Ev	0160/6; 0160/4	
		0,82	K-B	Köu	0155/24	
		1,5	K-B	Köu	0155/18	
		9,6	K-B	Ev	0149/5	
		58,47	HT	Ev	0158/3	
75,844	HT	Má	0158/3			

**4. melléklet:****A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**

<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK</b>		
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	<b>Rövidítés</b>	<b>Terület nagysága hektárban</b>
<b>Közigazgatási terület összesen</b>		<b>4148,76</b>
Falusias lakóterület	<b>Lf</b>	132,89
Településközpont terület	<b>Vt</b>	8,16
Kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>Gksz</b>	70,20
Különleges területe	<b>K</b>	95,2
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>		<b>306,45</b>
Zöldterület	<b>Z</b>	1,91
Közlekedési és közmű területek	<b>Köu</b>	145,06
Kötőtpályás közlekedési területek	<b>Kök</b>	7,00
Erdőterület	<b>E</b>	532,21
Mezőgazdasági terület	<b>Má, Mk</b>	2734,6
Vízgazdálkodási terület	<b>V</b>	85,27
Természetközeli terület	<b>TK</b>	72,25
Különleges területek	<b>Kb</b>	264,01
<b>Beépítésre nem szánt összesen:</b>		<b>3842,31</b>

## 5. melléklet:

### A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Csór településrendezési terveinek készítése során az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) mellett a Fejér megye Területrendezési tervét (FmTrT) is vizsgálni kell, melyet a1/2009.(II.13.) számú rendeletével fogadott el a Fejér Megyei Önkormányzat.

A települési területfelhasználási egységeket a településszerkezeti terv ábrázolja, a területrendezési tervekkel való összhangot ez alapján igazoltuk.

#### OTrT összefüggéseinek igazolása

	<p><b>Az ország szerkezeti tervének kivágata</b> Csór mezőgazdasági térséggel, erdőgazdálkodási térséggel és vízgazdálkodási térséggel érintett.</p> <p>Csórt az országos főúthálózat elemei közül a 8. számú főút, az egyéb országos törzshálózati vasútvonalak közül a Székesfehérvár–Szombathely-vasútvonal érinti. A 400 kV-os átviteli hálózat áthalad Csóron.</p>
--	---

**Műszaki infrastruktúra-hálózatok megfelelőségének igazolása** Csórt az országos főúthálózat elemei közül a 8. számú főút, az egyéb országos törzshálózati vasútvonalak közül a Székesfehérvár–Szombathely-vasútvonal érinti. Villamos átviteli hálózatból pedig a 400kv-os távvezeték halad át Csór közigazgatási területén.

A műszaki-infrastuktúra-hálózatokat Csór Településszerkezeti terve ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza a vasútvonalat és az elektromos távvezetékét mint az OTrT.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény terv készítésekor hatályos állapota szerint az ország szerkezeti terve Csór községet erdőgazdálkodási, mezőgazdasági-, vízgazdálkodási és települési térséggel érinti.

A településrendezési tervek készítésére az OTrT fő szabályai a következők:

Az OTrT 6. § (2) bekezdése szerint a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
- a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;



- e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.

Az OTrT 9.§ (6) bekezdése a településrendezési eszközök készítése során

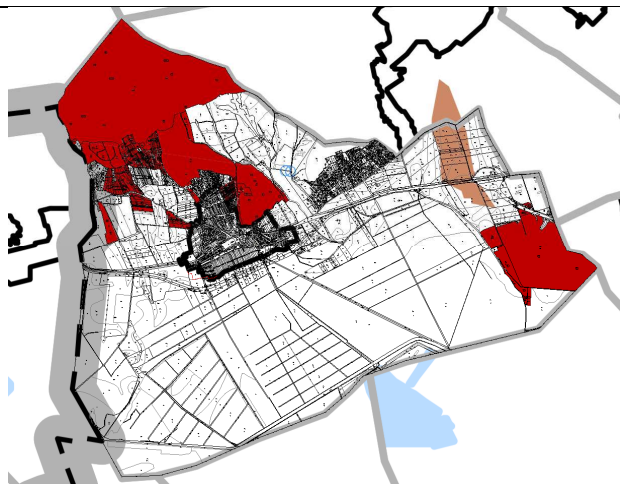
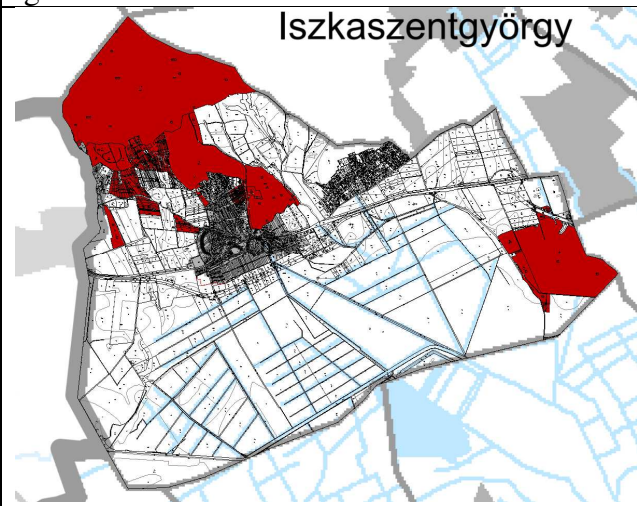
a) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb  $\pm 5\%$ -kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt.

Az OTrT 12/A § (1) bekezdése értelmében a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

A 12. § (4) bekezdése szerint a településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb  $\pm 5\%$ -kal változhat.

Az OTrT 31/B. § 1) pontja értelmében azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

<b>Azon országos övezetek, melyek a Mtv módosított</b>	
<b>OTrT kivágat - Követelmények</b>	<b>FmTrT szerinti lehatárolás – megfelelés igazolása</b>
 <p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</b></p>	<p><b>Iszkaszentgyörgy</b></p> 



A tervezett változtatások bemutatása az OTrT kivágatán.

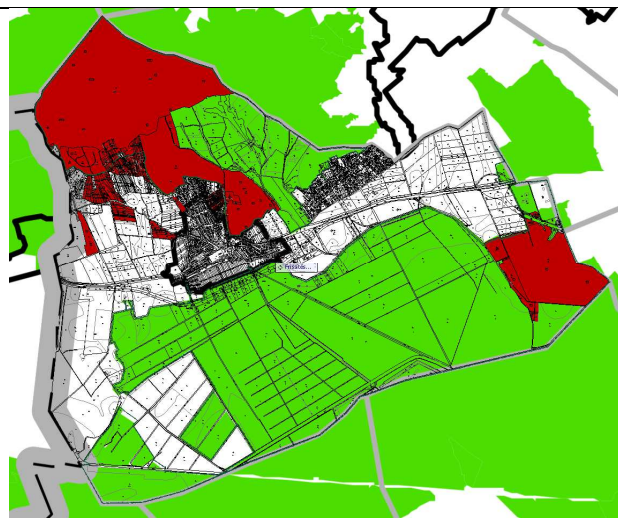
Az OTrT 13/A. § (1) bekezdése szerint a Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

**Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete – a FmTrT szerint az övezet Csór közigazgatási területét nem érinti**

A FÖMI adatszolgáltatása szerint a település területe a kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezetével a megyei tervtől eltérően érintett.

**Az adatszolgáltatás szerinti lehatárolás külön tervlapon elkészült.**



**Országos Ökológiai hálózat**

Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete

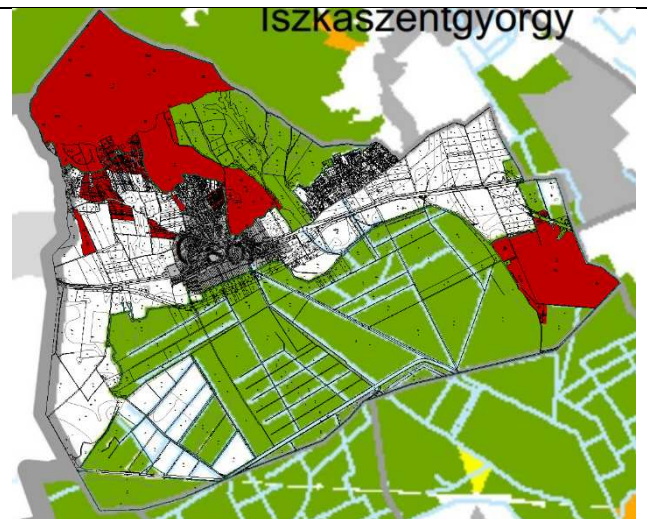
Magterület övezete

Az OTrT 17. § szerint: (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és  
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek



**A FmTrT az ökológiai hálózat magterülete érinti Csór igazgatási területét**

Az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása megegyezik az OTrT-ben és a FmTrT-ben szereplő területtel. Az övezet pontosított lehatárolása a településszerkezeti tervlapon jelölt.

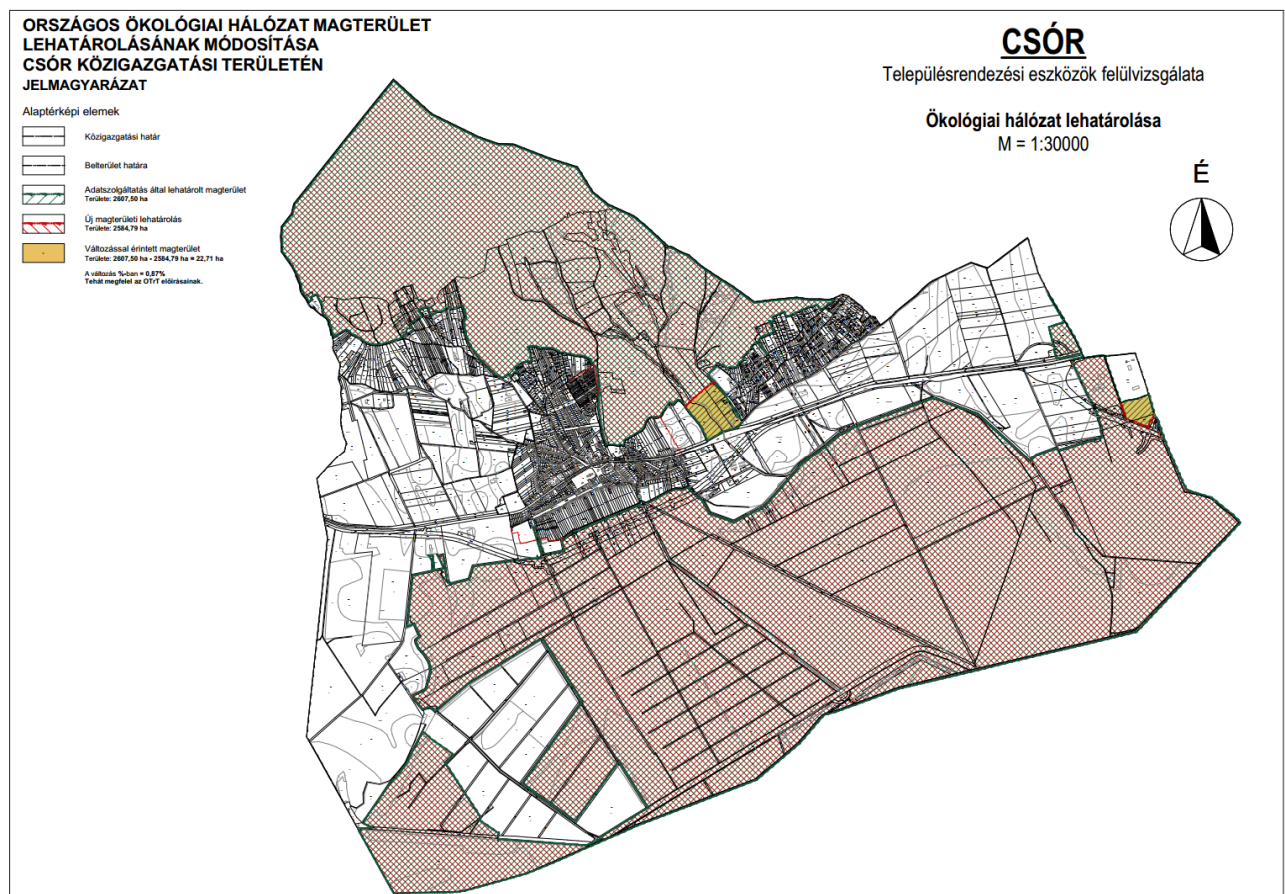
A tervezett változtatások közül a magterületet az 5. számú módosítás érinti.

A felsőbbrendű tervi összhang megteremtése miatt a **magterület területe külön tervlapon lehatárolásra és pontosításra került az OTrT 12. § (4) bekezdése értelmében.**

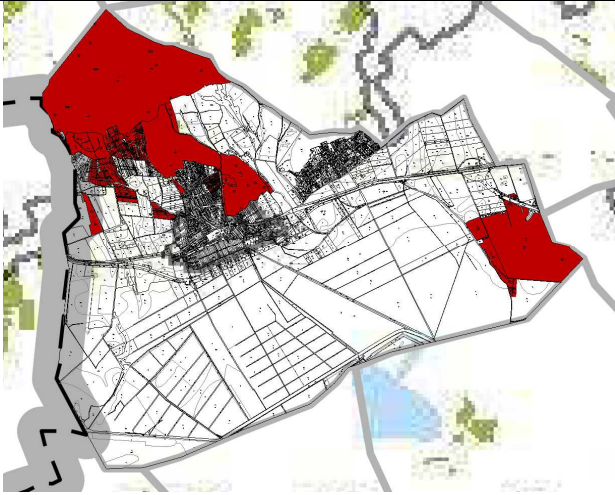
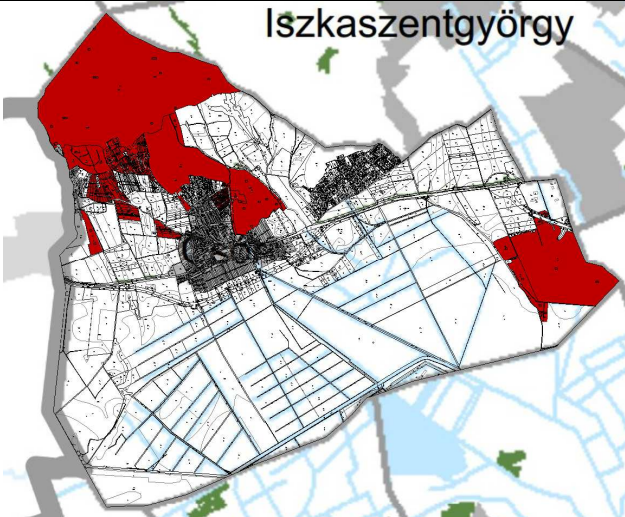
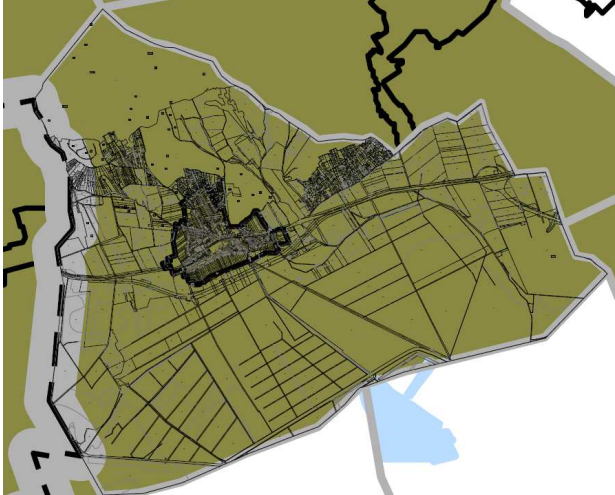
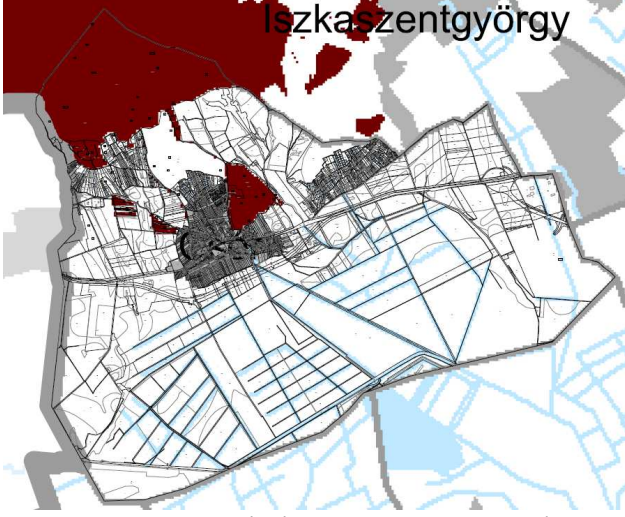
nyomvonalra, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthetők, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthetők.

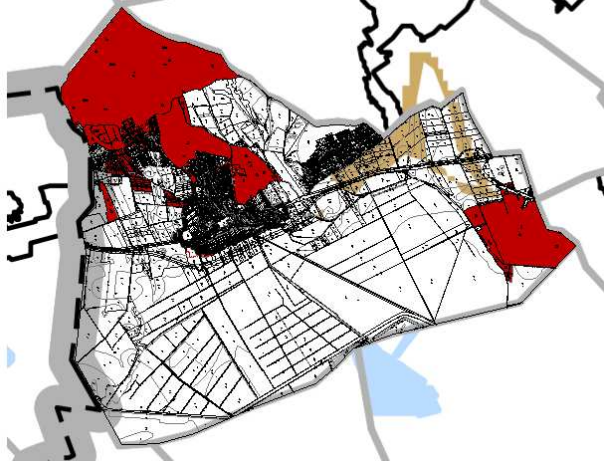
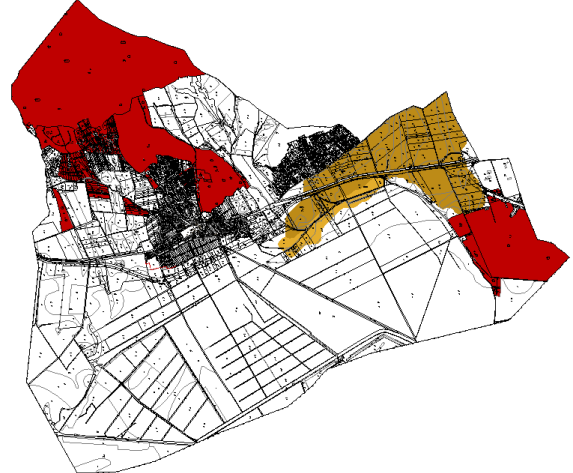
## MAGTERÜLET ADATSZOLGÁLTATÁSTÓL ELTÉRŐ LEHATÁROLÁSA



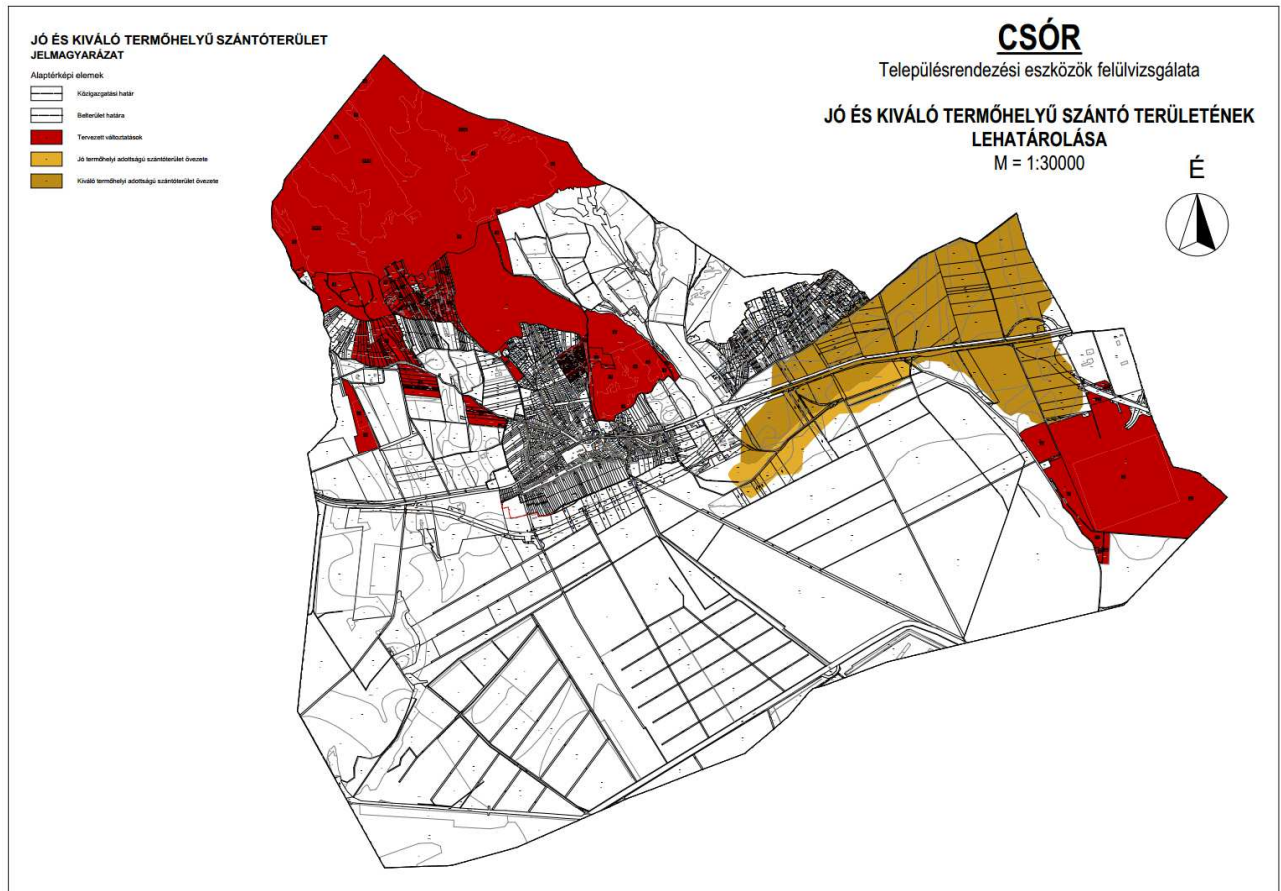


 <p><b>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</b> Az OTrT 14 § szerint Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. (2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p>	<p style="text-align: right;"><b>Iszkaszentgyörgy</b></p>  <p><b>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</b> A tervezett változtatások bemutatása a FmTrT kivágatán.</p>
 <p><b>Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete</b> 16/C. § A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt</p>	<p style="text-align: right;"><b>Iszkaszentgyörgy</b></p>  <p><b>Kiemelt fontosságú meglevő honvédelmi terület övezete</b> Az övezet területét érintően a honvédelmi területek lehatárolása a Honvédelmi Minisztérium előzetes adatszolgáltatása szerint lehatárolásra került.</p>

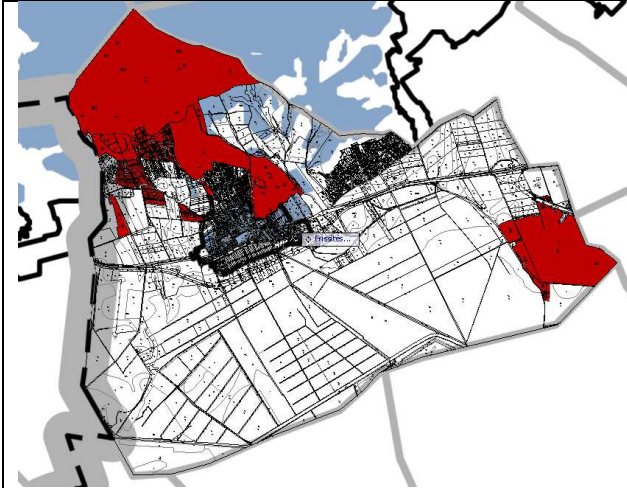
különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni	A honvédelmi célú területek Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi területek, illetve az erdő állomány adattárral összhangban védelmi rendeltetésű (honvédelmi) erdők. <b>A megfelelőség igazolása külön tevlapon történik</b>
---	---

<b>Azon országos övezetek, melyek az áll.ig. szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni</b>	
OTrT kivágat - Követelmények	Lehatárolás – megfelelőség igazolása
 <p><b>Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</b> Az OTrT 13/B §-a szerint a településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.</p>	 <p>A tervezett változtatások bemutatása az OTrT kivágatán. <b><i>Az adatszolgáltatás szerint az övezet külön tevlapon lehatárolásra került.</i></b></p>

# JÓ ÉS KIVÁLÓ TERMŐHELYŰ SZÁNTÓ TERÜLETÉNEK LEHATÁROLÁSA ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT







### Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az OTrT 15. §-a szerint: Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani. (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

Az érintett államigazgatási szervtől adatszolgáltatás érkezett az övezet lehatárolásához.

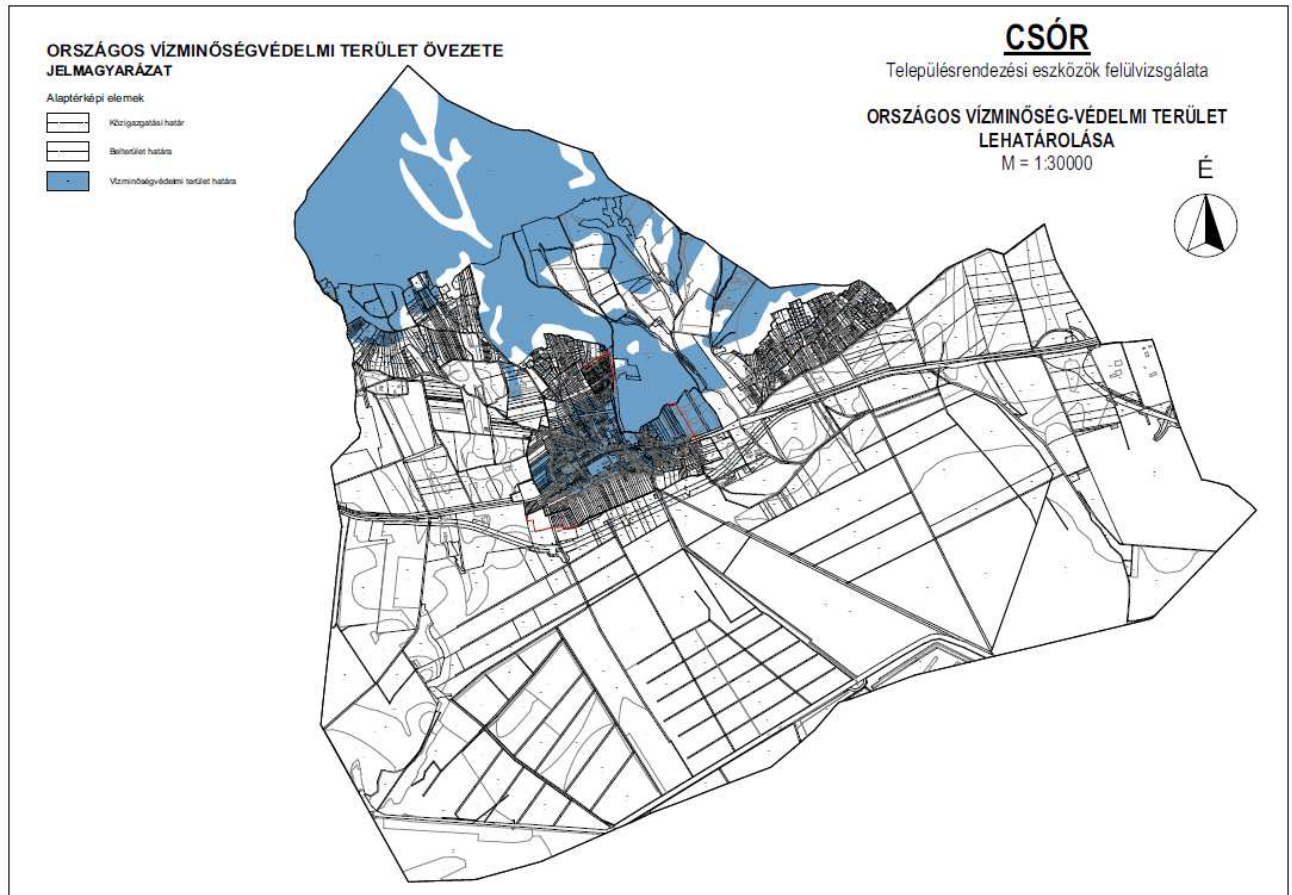
A lehatárolás külön tervlapon történik.

A vízvédellel érintett területek lehatárolása a hidrogeológiai védőzónák ábrázolásával megtörtént.

A településszerkezeti tervben területfelhasználási változások az övezet területének és a település felszín alatti vizek védelméről szóló rendelet szerinti érzékenységeinek figyelembe vételével történt. A helyi építési szabályzatban az építési övezetre és övezetekre vonatkozó szabályok fentiek figyelembe vételével kerültek megállapításra.

Bányászati tevékenység nem történik.

A 1, 2 és 3. számú tervezett változtatások az övezet területét érintik, de az övezeti előírásoknak megfelelnek.

**Országos vízminőség-védelmi terület övezete lehatárolása**



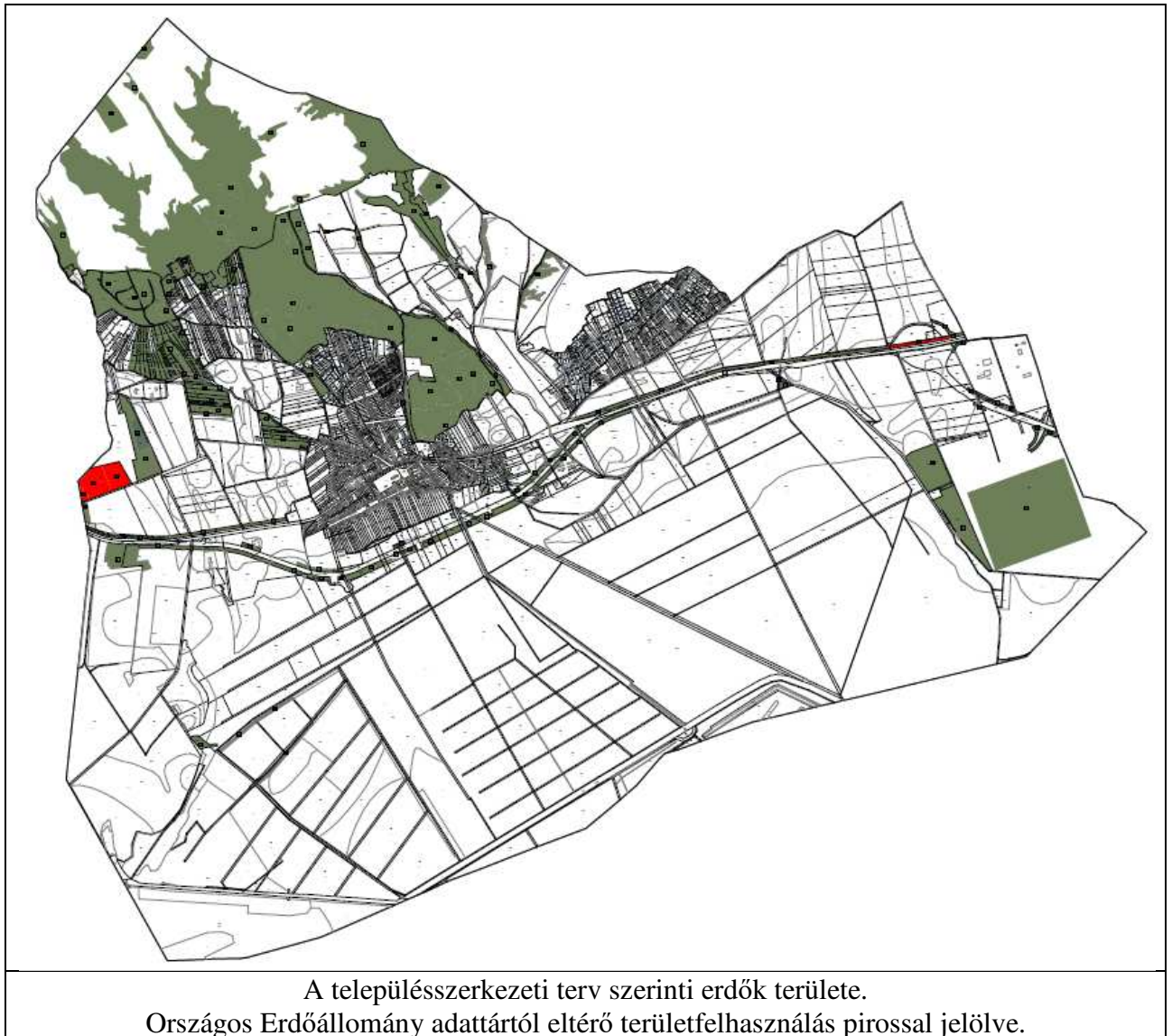
7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.



Országos Erdőállomány adattár kivágata

Az Országos Erdőállomány adattár szerinti erdők területe 390,97 ha. Azon erdők területe, melyek a Országos Erdőállomány adattár szerint erdők, de a településszerkezeti tervben a tényleges művelési ág miatt nem erdő területfelhasználásba soroltak 13,29 ha. Az eltérés -3,40 %.

A településszerkezeti terven erdő területfelhasználásba összesen 532,21 ha terület tartozik.





## Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

Fejér megye Területrendezési tervét 1/2009.(II.13.) számú rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata  
A megye szerkezeti terve szerint Csór települési térséggel, mezőgazdasági- erdőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett.  
Egyéb mellékutak közül a  
A 8-as számú főút Csór belterületén átvezető önkormányzati tulajdonú útja, Iszkaszentgyörgy felől a 8-as főútba csatlakozó egyéb mellékút érinti a települést.  
A főutak közül a 8-as számú főút [Székesfehérvár 7-es főút] – Veszprém (Veszprém megye) – Jánosháza (Vas megye) – Rábafüzes halad át a községen.  
Az országos törzshálózati vasútvonalak közül a Székesfehérvár – Szombathely vonal érinti a települést.

Fejér Megye Területrendezési Tervében megjelenő új közúthálózat elem nincs. Az országos törzshálózati vasútvonal nyomvonala megegyezik a meglévő vasúti pályával

Az energiaközmű hálózatok a településszerkezeti terven a tényleges nyomvonalnak megfelelően ábrázolásra kerültek.

### A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

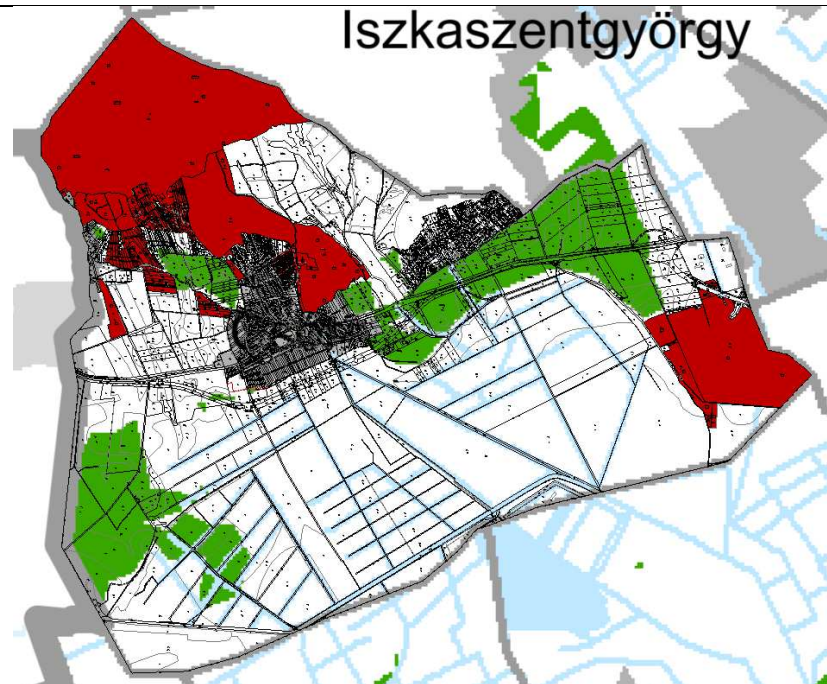
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelés igazolása
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> <b>3349,37 ha</b>	A mezőgazdasági térség legalább 85%-át mezőgazdasági terület, mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki.	A TSZT felülvizsgálat során FmTrT-ben a mezőgazdálkodási térségbe tartozó terület ténylegesen 3184,72 ha, ami a megyei terv szerinti érték 95,08 %-a, tehát megfelel! A településszerkezeti terv összhangban van a FmTrT-vel.
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FmTrT-ben:</i>	Az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ában erdőterület	A TSZT felülvizsgálat során FmTrT-ban erdőgazdálkodási

<b>546,2 ha</b>	területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.	térségbe tartozó erdőterület ténylegesen 532,21 ha. Ez a FmTrT-ben erdőgazdálkodási térségbe besorolt 97,43 %-a, <b>tehát a településszerkezeti terv összhangban van a megyei tervvel.</b>
Települési térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> <b>156,45ha</b>	Települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	A települési térség a TSZT felülvizsgálata során 346,56 ha területű mert a korábbi terv által kijelölt gazdasági területek a megyei terven nem települési térségbe soroltak.
Vízgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> <b>96,74 ha</b>	A vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A TSZT felülvizsgálat során FmTrT-ban vízgazdálkodási térségbe tartozó terület ténylegesen 85,27 ha, FmTrT-ben vízgazdálkodási térségbe besorolt terület <b>88,14 %-a, tehát a településszerkezeti terv összhangban van a megyei tervvel</b>

## FmTrT szerinti térségi övezetek megfelelése és lehatárolása

## Kivágot – Követelmények

## Lehatárolás – megfelelés igazolása

**Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete**

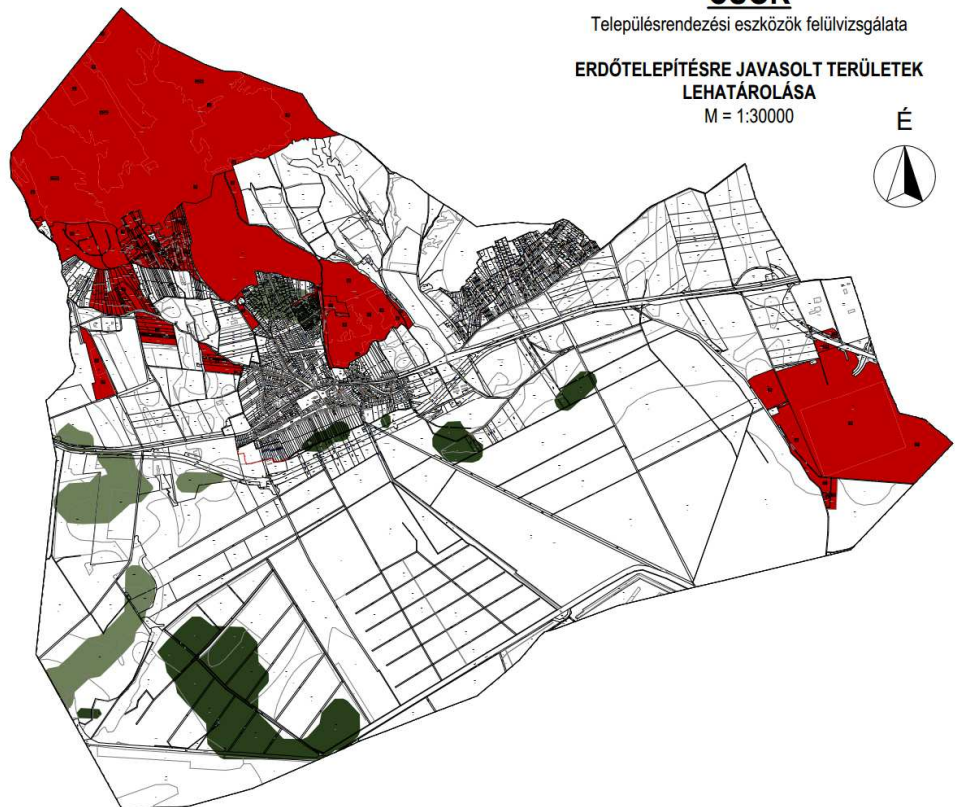
Az OTrT 19/A. §-a szerint a településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

**Az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján az övezet területe külön tervlapon lehatárolásra került.**

**ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLTTERÜLET  
JELMAGYARÁZAT**

## Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Behatárolási határa
- Tervezett változtatások
- Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület
- Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület

**CSŐR**

Településrendezési eszközök felülvizsgálata

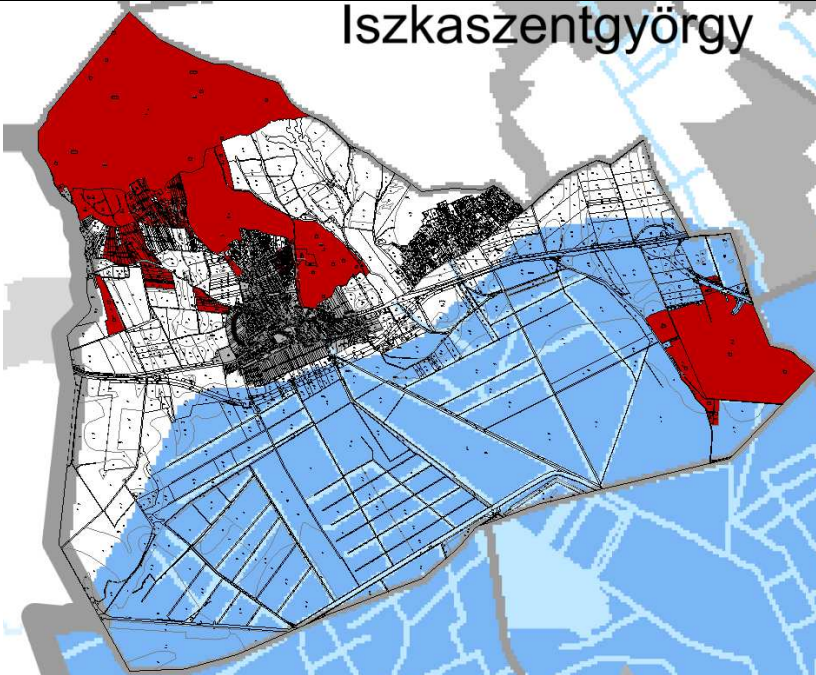
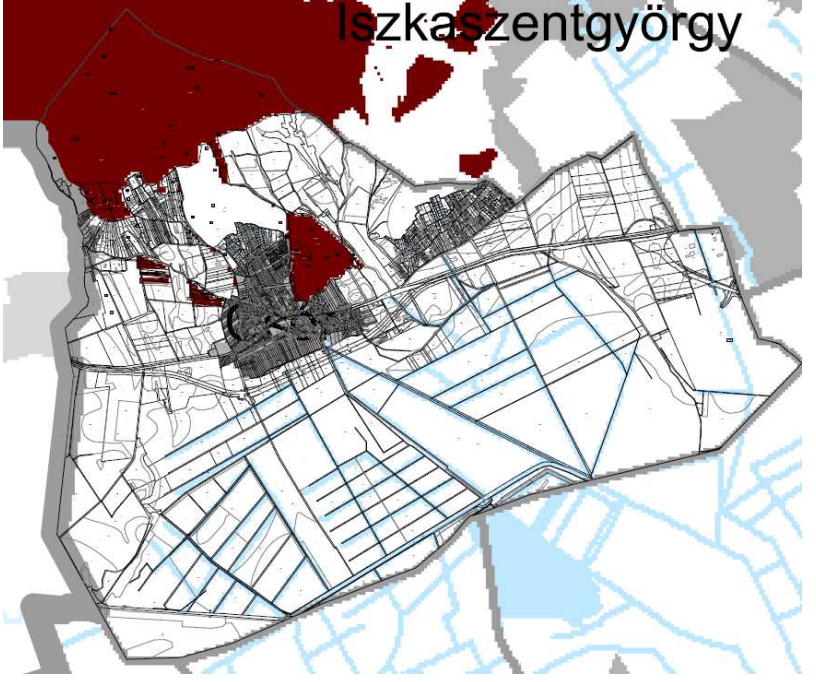
**ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLETEK  
LEHATÁROLÁSA**

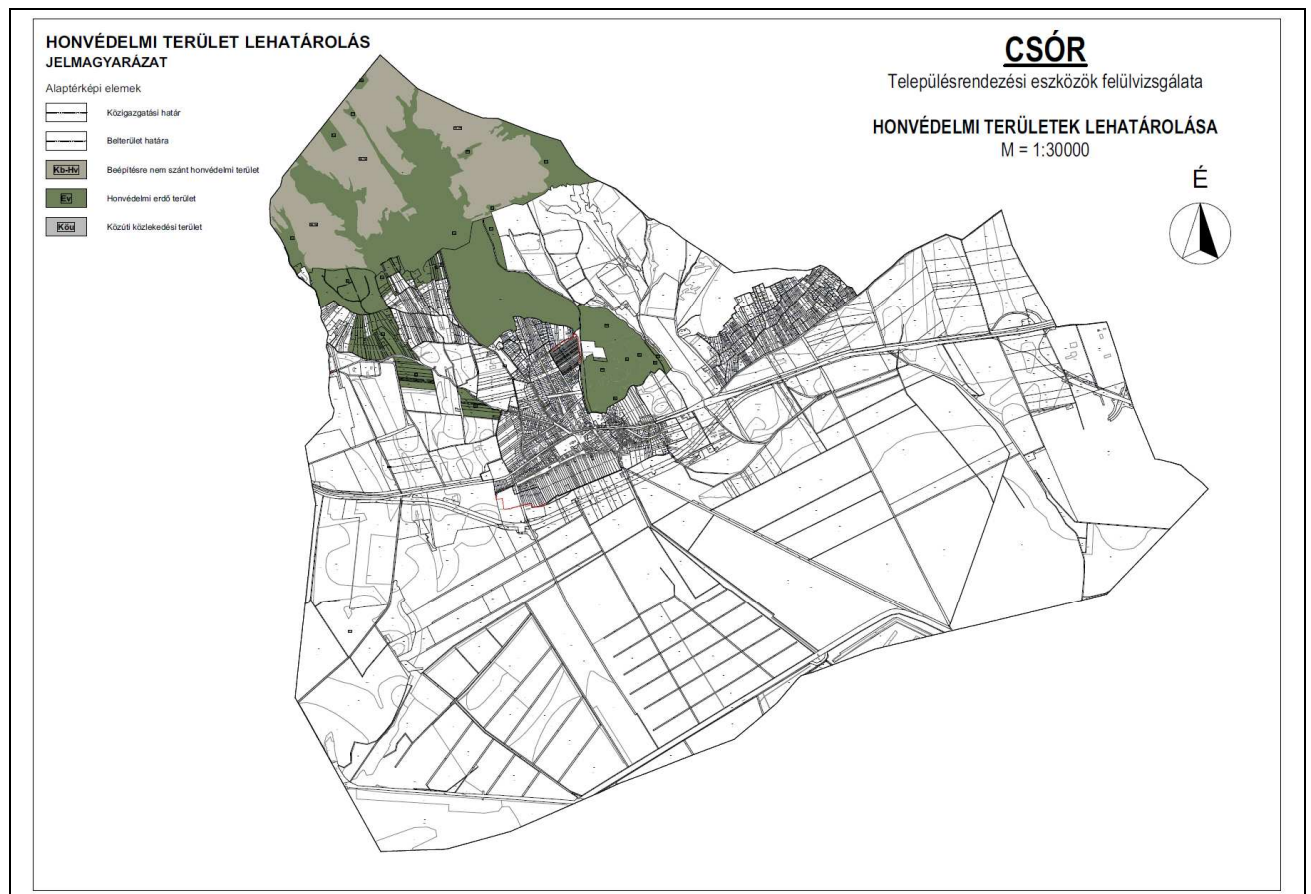
M = 1:30000

É





 <p style="text-align: center;"><b>Iszkaszentgyörgy</b></p>	<p><b>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</b></p> <p>Az OTrT 23. § szerint a rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>Az övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölés nem tervezett.</p>
 <p style="text-align: center;"><b>Iszkaszentgyörgy</b></p>	<p><b>Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete</b></p> <p>Az OTrT 16/C. §-a szerint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>





**6. melléklet:****A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE**

sorszám	terület	terület (ha)	meglevő ter.felh	szorzó	BAÉ	tervezett ter.felh	szorzó	BAÉ
1	Csór –Belátó Hegy északi területe	7,05	Mk	5	35,25	Lf	2,4	16,92
		0,79	HT	3,2	2,528	Má	3,7	2,923
		2,98	HT	3,2	9,536	Má	3,7	11,026
		51,62	HT	3,2	165,184	Ev	9	464,58
		1,49	Má	6	8,94	Ev	9	13,41
2	Baglyas területe	4,35	HT	3,2	13,92	Mk	5	21,75
		3,93	HT	3,2	12,576	Mk	5	19,65
		0,54	HT	3,2	1,728	Mk	5	2,7
		0,4	HT	3,2	1,28	Mk	5	2
		7,6	HT	3,2	24,32	Mk	5	38
		0,2	HT	3,2	0,64	Mk	5	1
		0,18	HT	3,2	0,576	Mk	5	0,9
		2,57	HT	3,2	8,224	Mk	5	12,85
		207	HT	3,2	662,4	Ev	9	1863
		89,39	HT	3,2	286,048	Kb-Hv	3,2	286,048
		40,56	HT	3,2	129,792	Kb-Hv	3,2	129,792
		76,92	HT	3,2	246,144	Kb-Hv	3,2	246,144
		1,18	HT	3,2	3,776	Ev	9	10,62
		23,16	HT	3,2	74,112	Ev	9	208,44
		1,39	HT	3,2	4,448	Ev	9	12,51
		0,937	HT	3,2	2,9984	Ev	9	8,433
		4,37	HT	3,2	13,984	Ev	9	39,33
		8,02	HT	3,2	25,664	Ev	9	72,18
		26,2	HT	3,2	83,84	Ev	9	235,8
		20,36	HT	3,2	65,152	Ev	9	183,24
		9,01	HT	3,2	28,832	Ev	9	81,09
1,58	HT	3,2	5,056	Ev	9	14,22		
0,5	HT	3,2	1,6	Ev	9	4,5		
0,82	HT	3,2	2,624	Ev	9	7,38		
3	Baglyas Keleti területe	2,38	HT	3,2	7,616	Ev	9	21,42
		6,34	HT	3,2	20,288	Ev	9	57,06
4	Ipari park melletti terület	6,74	Má	3,7	24,938	Ev	9	60,66
		2,1	Má	3,7	7,77	Eg	9	18,9

5	Keleti gazdasági és bányaterület megszűnése							
		3,941	K-B	0,1	0,3941	Má	3,7	14,5817
		1,869	K-B	0,1	0,1869	Má	3,7	6,9153
		0,735	K-B	0,1	0,0735	Má	3,7	2,7195
		9,9	K-B	0,1	0,99	Ev	9	89,1
		9,6	K-B	0,1	0,96	Ev	9	86,4
		58,47	HT	3,2	187,104	Ev	9	526,23
		55,004	HT	3,2	176,0128	Má	3,7	11,0008
		20,84	HT	3,2	66,688	Má	3,7	77,108
		0,826	K-B	0,1	0,0826	Köu	0,5	0,413
		1,5	K-B	0,1	0,15	Köu	0,5	0,75
	<b>Összesen</b>				<b>2414,4</b>		<b>5176,2</b>	