

AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

2. kötet

MARÓC KÖZSÉG településterve – alátámasztó javaslat



MARÓC KÖZSÉG
településterve

alátámasztó javaslat
véleményezési tervdokumentáció

2025. február



aláíró lap

Maróc fejlesztési tervének és településtervének készítését alátámasztó javaslatához

településtervező	
<p>Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001</p>	
<p>településtervező munkatárs</p> <p>Barna Erika okl. településmérnök</p>	
tájrendezési tervező	
<p>Balogh Zsombor okl. tájépítész mérnök Tk 11-0281</p>	
<p>Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítész mérnök Tk 14-0393</p>	
környezetvédelmi tervező	
<p>Petőházi Attila okl. környezetmérnök 20-0521 SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf</p>	
örökségvédelem, régészet	
<p>Simmer Livia régész 18-002</p>	
közlekedési és vízközmű tervező	
<p>Tóth Attila Gábor okl. építőmérnök, településmérnök TV- 01-10559</p>	
<p>Munkatárs:</p> <p>Kovács Kitti okl. építőmérnök</p>	

energia közmű tervező, hírközlési tervező

Szakács Levente

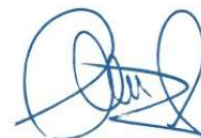
okl. villamosmérnök
EN-VI, TE, TH 08-01371



településtörténet, demográfia, fejlesztési koncepció

Henics Attila

közgazdász



építési szabályzat – jogi tanácsadó

dr. Simon Beáta

jogász



tartalomjegyzék

Maróc fejlesztési tervének és településtervének készítését alátámasztó javaslatához

1. Előzmények	
2. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	
3. Településrendezési javaslat	
4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	
5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	
6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	
7. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	
8. A módosítással érintett területek bemutatása	
9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
10. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	
11. Környezeti értékelés	

1. előzmények

Maróc község határozatban döntött arról, hogy elkészítteti a 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet szerinti tartalommal a község új településtervét, mely magába foglalja a fejlesztési tervet és a rendezési tervet. Jelenleg a település nem rendelkezik hatályos településrendezési tervvel.

KIVONAT

Bázakerettye, Csörnyeföld, Kerkaszentkirály, Kiscsehi, Lasztonya, Lisszeszentadorján, Maróc,
Muraszemenye, Szentmargitfalva Községek
Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 29. napján
megtartott nyilvános együttes üléséről készített jegyzőkönyvből

Maróc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete „**Településrendezési tervekkel kapcsolatos döntések meghozatala**” tárgyában 2 igen szavazattal egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

6/2024. (I.29.) képviselő-testületi határozat

Maróc Község Önkormányzata

- 1) megállapítja, hogy a 66/2023(XI.7.) határozattal kiírt ajánlattételi felhívásra nem érkezett be érvényes ajánlat.
- 2) Maróc Község Önkormányzata a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát szükségesnek tartja, ezért új településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök elkészítéséről dönt.
- 3) A képviselő-testület felkéri az alábbi tervezőket, hogy a jogszabályoknak megfelelő tartalommal adjanak ajánlatot új településrendezési terv elkészítésére:
 - a) Fercsák Ágnes Erzsébet ev. 8945 Bak, Rózsa u. 33.
email: fercsak.agnes@email.com
 - b) AOD Kft. (Képviseli: Agg Ferenc) 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
email: aod@aodkft.hu
 - c) Káli STUDIO Építész és Településtervező Kft. (Képviseli: Káli Marianna)
8931 Vöckönd, Jókai M. u. 10. email: kali.mariann@gmail.com
- 4) A képviselő-testület felkéri Simonyai István polgármestert, hogy a beszerzési eljárást folytassa le és annak eredményéről a soron következő képviselő-testületi ülésen tájékoztassa a képviselő-testületet.

Határidő: ajánlattételi felhívás közzétételére: 2024. február 20.

Felelős: Simonyai István polgármester

Csatlós Csilla s.k.
Bázakerettye Község Polgármestere

Hóbor-Sztrahia Krisztina s.k.
Csörnyeföld Község Polgármestere

Pál Zoltán s.k.
Kerkaszentkirály Község
Polgármestere

Süle Béla s.k.
Kiscsehi Község Polgármestere

Andrasekné Cser Mária s.k.
Lasztonya Község Polgármestere

Árkus Béla s.k.
Lisszeszentadorján Község
Polgármestere

Simonyai István s.k.
Maróc Község Polgármestere

Stropka Józsefné s.k.
Muraszemenye Község Polgármestere

Molnár János s.k.
Szentmargitfalva Község
Polgármestere

Dr. Resch Karolina s.k.

Kivonat hiteles:
Bázakerettye, 2024. február 20.



Dr. Resch Karolina
jegyző

2. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

Maróc fejlesztési és rendezési dokumentumai a település hosszútávú fennmaradását elősegítő javaslatokat tartalmaznak. E javaslatok száma szerény, a település léptékéhez igazodik. Hatályos településfejlesztési és rendezési tervek hiányában a tervezett beépítésre szánt és nem szánt területfelhasználások a belterülethatárokhoz igazodnak, mely alapján beépítésre szánt fejlesztési terület csak belterületen került kijelölésre.

Jelen fejezetben a fejlesztési tervben megfogalmazott célok és a kijelölt fejlesztési területek, valamint a hozzájuk kapcsolódóan kialakított szabályozás kerül bemutatásra.

1. A vonzó, élhető, fenntartható települési környezet kialakítása és együttműködéssel megfelelő intézményrendszer biztosítása

Maróc település esetében a hosszútávú fennmaradás érdekében elsődleges fejlesztési cél a népesség megtartása, valamint új lakók betelepülésének ösztönzése. Mindehhez fontos, hogy a település élhető környezetet tudjon biztosítani, illetve lehetőségeihez mértén el tudja látni a lakosait a megfelelő szolgáltatásokkal, és intézményekkel. Ez utóbbiak megvalósítása részben térségi együttműködés keretében biztosítható.

A település belterülete a korábbi és jelenlegi hasznosításnak megfelelően nagyrészt falusias lakóterületként kerül kijelölésre. Elmondható, hogy több beépítetlen, romos állapotú épülettel megjelenő ingatlan van jelen, melyek beépítése kedvező hatással lenne a település arculatára.

A település központi részén településközponti vegyes övezet került kijelölésére a templom valós hasznosítása szerinti szabályozással.

A vonzó települési környezet kialakításához hozzá tartozik a megfelelő zöldterületi ellátottság. Zöldterület kijelölésére több helyen is sor kerül, mely területek több kisebb egységből állnak. E területeken alapvető, kisléptékű közösség funkciók elhelyezésére lesz lehetőség. Mindezt a szabályozás is biztosítja.

2. A gazdaság fellendítése a helyi vállalkozások támogatásával és a nyugodt, erdei környezetre épülő turizmus kialakításával

A településen kevés számú vállalkozás van jelen, azonban e meglévő vállalkozások támogatása a rendezési terv szintjén is fontos. A meglévő vállalkozások fejlődésére a falusias lakóterületek szabályozása lehetőséget ad, hiszen lehetővé teszi a lakó funkcióra nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet.

A település fejlődésének további módja lehet a turizmusban rejlő lehetőségek kiaknázása. A településen keresztül halad az Olajos körút piros túraútvonal. E túraútvonal a fejlesztési terveken jelölésre kerül, melynek tájékoztató szerepet szánunk.

A település déli részén található víztározó környezete rengeteg turisztikai potenciállal rendelkezik. A tó vízgazdálkodási területe geodéziai bemérés alapján pontosításra került. A tó körüljárhatóságának biztosítása szintén fejlesztési cél, melyet a szabályozási terven gyalogút nyomvonal jelöl. A tó vízgazdálkodási területéhez hozzá tartozik a tópart sávja is, e területen a horgászturizmushoz kapcsolódóan stégek, beállók elhelyezésére lesz lehetőség. A tó északi részén különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezet került kijelölésre, ahol szálláshely, vendéglátó egység elhelyezésére lesz lehetőség. A terület természetvédelmi terület szomszédságában helyezkedik el, azok védelme érdekében a szabályozás építési helyet, kötelező fásítást és zöldfelületként megtartandó területeket is kijelöl.

3. A táji és természeti adottságok védelme a térséggel együttműködve, valamint az erdei környezetre, az olajipari múltra és a termálfürdőre épülő turizmus kialakítása

A táji és természeti adottságok megóvása, valamint a lakókörnyezet védelme érdekében is fontos fejlesztési cél, hogy a különböző hasznosítású, funkciójú területek megfelelően el legyenek választva egymástól és egymásra ne legyenek zavaró hatással.

A település külterületének egy része valamilyen táji és/vagy természetvédelmi oltalom alatt áll. Ezek esetében a területrendezési törvényben meghatározott előírások biztosítják az élőhelyek védelmét a megfelelő művelés és hasznosítás fenntartásával. A területrendezési követelmények egyértelmű betarthatósága érdekében a területekre vonatkozó előírásokat a helyi szabályozásban is megjelenítjük.

3. Településrendezési javaslat

3.1. szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek, területhasználatok

szerkezetalkotó és tagoló közlekedési és egyéb elemek

A településterv a közlekedési és egyéb elemeket érintően nem tartalmaz a településszerkezetet befolyásoló változtatást.

a beépítésre szánt területek

lakóterületek

falusias lakóterületek

A község lakóterületei falusias lakóterület övezetek kerülnek besorolásra a valós területhasználatnak megfelelően. A lakóterületek nagyrészt lefedik a belterületet. Ahogy korábban bemutatásra került a településen sok az elhanyagolt állapotú, beépítetlen ingatlan a belterületen belül. Ezek továbbra is lakóterületként kerülnek szabályozásra, mivel a közlekedési és közműkapcsolataik biztosítottak nem cél a meglévő építési jogok megvonása. A lakóterületek egy egységben helyezkednek el.



falusias lakóterületi övezetek tervezett elhelyezkedése

vegyes területek

településközponti vegyes területek

A templom területe és a mellette található ingatlan településközponti vegyes övezetbe kerül besorolásra.



településközponti övezet tervezett elhelyezkedése

beépítésre nem szánt területek

zöldterület

A község területén több kisebb kiterjedésű zöldterület kijelölésre került sor, melyek lakóterületekhez, illetve a településközponti területhez kapcsolódnak. E területeket a szabályozás a Zkk jelű közkert övezetbe sorolja.



zöldterületek tervezett elhelyezkedése

erdőterületek

egyéb erdőterületek

Az egyéb erdőterületek az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartása alapján kerültek jelölésre, továbbá azon területek soroltak ide, melyek a tényleges területhasználatnak megfelelően is erdőterületek, illetve a településszerkezeti egység kialakítása érdekében erdőként jelölésük szükségszerű. Ez utóbbiak a terveken tervezett megjelöléssel szerepelnek.

védelmi erdőterületek

A község területén több helyen került kijelölésre védelmi erdőterület, melyek nagy része szintén az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartása alapján szerepel a terveken. A településszerkezeti egység kialakítása érdekében illetve a valós hasznosítást és funkciót figyelembe véve további erdőterületek kerültek kijelölésre, ezek a terveken tervezett megjelöléssel szerepelnek.



- Ee Egyéb erdőterület meglévő/tervezett
- Ev Védelmi erdőterület meglévő/tervezett

erdő övezetek tervezett elhelyezkedése

mezőgazdasági területek

kertes mezőgazdasági területek

Marócon a zártkertek két egységben helyezkednek el a település északi és keleti részén. A zártkertek területének egy része a környező településeken folytatódik. A kertes mezőgazdasági területeken beépítés mára alig található, nagyrészt művelés alól felhagyott területek.

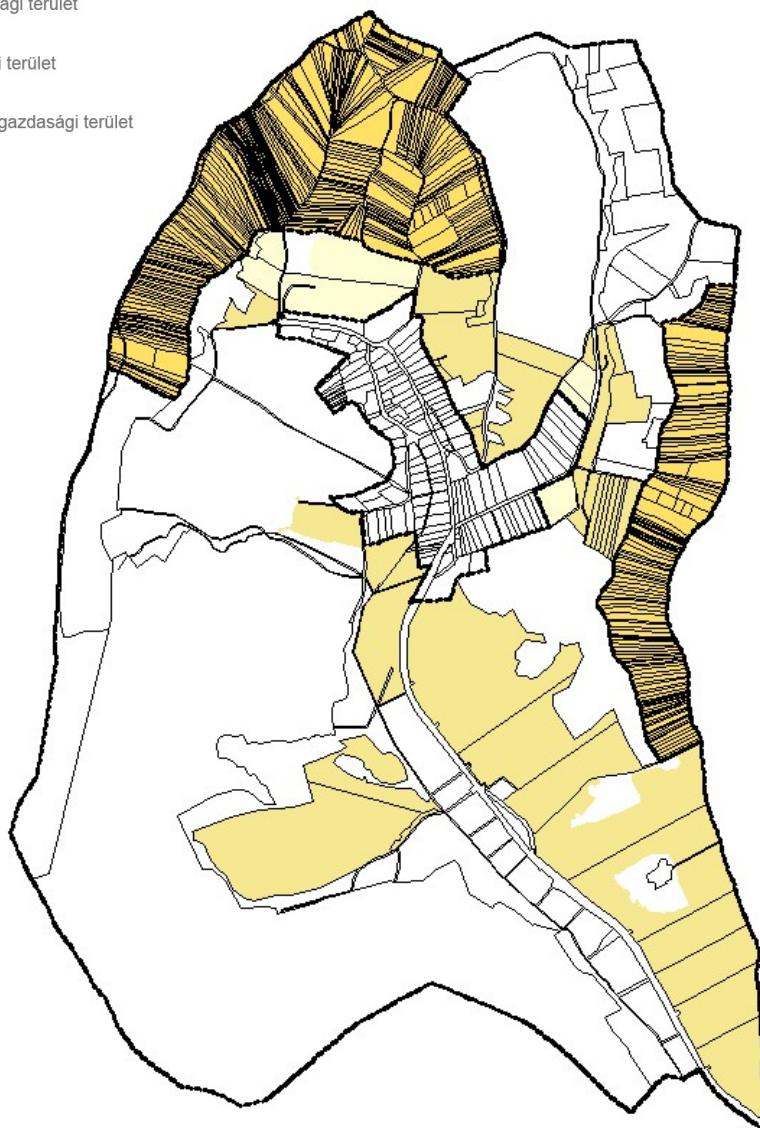
általános mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági területeket elsősorban a település külterületének szántó, művelési ágú területei alkotják, melyeket nagyrészt a valóságban is szántóként hasznosítanak. E területek nagyobb kiterjedésben a településrészek belterületéhez közel, illetve a település keleti részén helyezkednek el.

tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

A tájgazdálkodási mezőgazdasági területek közé az OTÉK előírásainak megfelelően a gyepterületek kerültek besorolásra, illetve a valamilyen természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek kerültek ezen övezetbe. Elhelyezkedésük elsősorban a patak völgyre, völgyekre koncentrálódik.

Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Mt	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület



mezőgazdasági övezetek tervezett elhelyezkedése

vízgyűjtő terület

A településen több patak, vízfolyás és mellékági haladnak keresztül, melyek, vízgyűjtő terület övezetbe kerültek besorolásra. A település önálló helyrajzi számon található árcai szintén vízgyűjtő terület területfelhasználásuk. Nagyobb kiterjedésű vízgyűjtő terület található a település déli részén, mely a Maróci tó, mely mesterséges víztározóként keletkezett. A tó területének nyugati részének határa geodéziai felmérés alapján pontosításra került.

közlekedési területek

közúti közlekedési terület

A település közúti közlekedési és közmű elhelyezési területei tartoznak ide, melyek hálózatot alkotnak a településen. A hálózatban térségi összekötő utak, valamint hely gyűjtő és kiszolgáló utak szerepelnek. E területeken közlekedési és közmű létesítmények helyezkednek el.

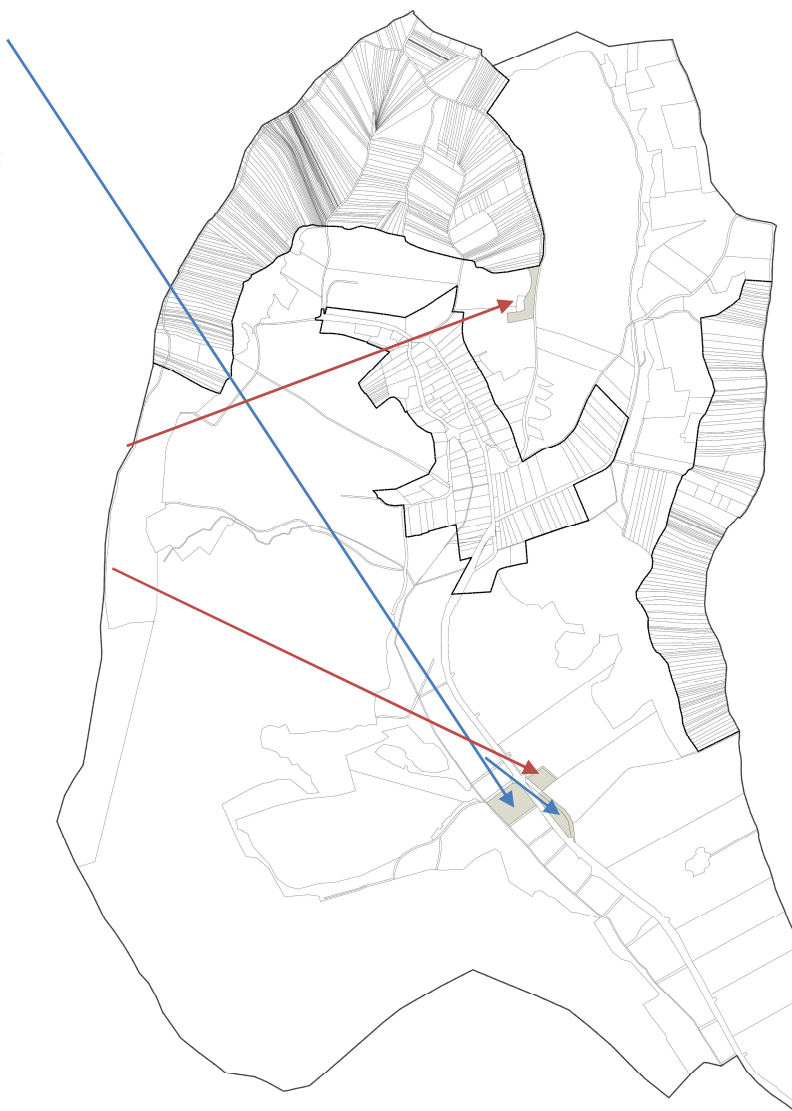
különleges beépítésre nem szánt területek

különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület

A település déli részén a tó környezetében különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület kerül kijelölésre, mely a tóhoz kapcsolódó turisztikai fejlesztések számára biztosíthat helyet.

különleges beépítésre nem szánt temető terület

A valós hasznosításnak megfelelően a temetők területe különleges beépítésre nem szánt övezetbe kerül besorolásra. Jelenleg a tó mellett elhelyezkedő temető van használatban, az északon elhelyezkedő ótemető területe kegyeleti parkként jelenik meg.



3.2. szabályozási koncepció

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv hatálya

A helyi építési szabályzat a település teljes közigazgatási területére kiterjed. A szabályzatban meghatározott általános érvényű előírások a település teljes területén érvényesek.

Építési szabályzat szerkezete, felépítése

A tervezett helyi építési szabályzatot három fejezetre osztottuk, mely fejezetek az általános előírásokat, a részletes övezeti előírásokat és záró rendelkezéseket tartalmazzák.

Az I. fejezet az általános előírások rendelkezéseit írja le. A fejezet a hatály meghatározásán túl általános előírásokat fogalmaz meg, melyek jellemzően telekalakításra vonatkozó szabályok, tartalmazza a közterület, épített környezet alakítására, a táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat, a környezetvédelmi és a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat. Ezen előírások a területi hatállyal összhangban, az érintett területeken felmerülő, szükséges szabályokra fókuszálnak. Az általános előírások fejezet tartalmazza továbbá a közművek előírásait, az építés általános szabályait, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit, az építészeti értékek védelmét és a védőterületek és védőtávolságok szabályait.

A II. fejezet részletes övezeti előírásokat rögzít a beépítésre szánt övezetekre és a beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan övezetenkénti rendeltetést és egyedi szabályokat meghatározva. A III. fejezet a záró rendelkezéseket tartalmazza.

A rendelet mellékletét képezi a szabályozási terv tervlaponként külön mellékletként, az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó normatív előírásokat tartalmazó táblázat, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázatok a beépítésre szánt és nem szánt területek esetében.

Építési övezetek szabályozása

Az új helyi építési szabályzatban a falusias lakóterület és a településközponti vegyes terület jelenik meg beépítésre szánt területként.

Az övezetek szabályozásában szükség szerinti bekezdésszámban szerepelnek az övezetre vagy azok egy részére vonatkozó egyedi vagy speciális előírások, további korlátozások, vagy engedmények. Itt szerepelnek továbbá azok a feltételek, melyek a rendelet mellékletét képező, elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázat szerint feltétellel helyezhetők el.

Az építési övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásait a szabályzat 3. mellékletét képező táblázat tartalmazza. E táblázatban szerepelnek a kialakítható és beépíthető legkisebb telekméretetek és telekszélességek, a meghatározott beépítési mód, a beépítési magasságok, az oldalkert mértéke, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke. Az elhelyezhető és tiltott rendelkezéseket szintén táblázatos formában megjelenítve a szabályozás 4. melléklete képezi.

Beépítésre szánt területek úthálózata

A beépítésre szánt területen az utak szükséges szélesítése szabályozási vonallal meghatározásra került. Építési tevékenység „rendezett telekállapot” kialakítását követően hajtható végre, így a szabályozási vonallal érintett telkek esetén a meglévő utak szélesítését az érintett telek esetében le kell választani.

Külterületi kiszolgáló utak, országos mellékutak és a gyorsforgalmi út szabályozása

A beépítésre nem szánt övezetek – kertes, általános és tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, erdőterület – területén új kiszolgáló utak kialakíthatók és megszüntethetők anélkül is, hogy annak kialakítása vagy megszüntetése a szabályozási tervben szerepelne. Ezen övezeteken a szabályzatban meghatározott előírások mellett új utak is kialakíthatók.

Közművek

A helyi építési szabályzat „Közművek előírásai” című fejezete tartalmazza a település közművekkel, felszíni vízrendezéssel kapcsolatos előírásait. A helyi építési szabályzatban ezen fejezetében kerültek meghatározásra a helyi szabályok az ivóvízellátásra, szennyvízelvezetésre, csapadékvíz-elvezetésre vonatkozóan.

Beépítésre szánt területek szabályozása

falusias lakóterületek szabályozása

A falu lakóterületei falusias lakóterületként kerültek szabályozásra. A szabályzatban egy övezet került meghatározásra, mivel az egyes területek adottságait és jövőbeni beépítési lehetőségeiket tekintve nem különböznek jelentősen. Az övezet vonatkozó előírások meghatározása során az OTÉK rendelkezési és a helyi sajátosságok voltak mérvadók.

településközponti vegyes terület szabályozása

A településen a templom és környezete településközponti övezetbe került besorolásra. Az előírások meghatározásakor az OTÉK rendelkezései és a helyi sajátosságok voltak mérvadók.

Beépítésre nem szánt területek szabályozása

közlekedési területek szabályozása

A közlekedési területek közúti közlekedési terület övezetbe kerülnek besorolásra. A közúti közlekedési területek közé az ingatlanyilvántartás, illetve a valós hasznosítás szerinti közlekedési és közműterület tartozik.

zöldterületek szabályozása

A település zöldterületei a Zkk jelű közkert övezetbe kerül besorolásra. A szabályozás lehetővé teszi a területen a közösségi zöldfelületi funkciók elhelyezését szinkronban az OTÉK előírásaival.

erdőterületek szabályozása

Az OTÉK rendelkezéseinek megfelelően a településen védelmi, illetve egyéb erdőterület övezetekbe kerülnek besorolásra az erdőterületek.

Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők az ottani rendeltetésüknek megfelelően védelmi vagy egyéb erdőövezetként szabályozottak.

A szabályozási terven az erdészeti adatbázisban nyilvántartott erdőterületeken túl erdőterületként szabályozottak még azon területek, melyek a területrendezési terv térségi területfelhasználásaira tekintettel, illetve a településszerkezeti egység megőrzése érdekében szükségszerűen erdő övezetbe sorolandók. E területek a terveken tervezett erdőként szerepelnek.

Az egyes erdő övezetekre meghatározott előírások esetében az OTÉK rendelkezései mérvadók.

mezőgazdasági területek szabályozása

A település mezőgazdasági területei általános, kertes és tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetekbe kerültek besorolásra a korábban már ismertetett elvek mentén. A szabályzat e területeken csak birtokközpont kialakítása esetén teszi lehetővé a lakó funkció elhelyezését, melynek célja, hogy a település belterületein összpontosuljon a lakhatás. A mezőgazdasági területeken a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó gazdasági épületek elhelyezése engedélyezett az OTÉK rendelkezéseit figyelembe vett paraméterek szerint.

vízgazdálkodási területek szabályozása

A vízgazdálkodási területek övezetébe kerültek besorolásra az önálló telekkel rendelkező árkok, vízfolyások, vízmosások telkei, valamint a tó területe. A szabályozási tervlapon e területek kék felületkitöltéssel láthatók.

különleges beépítésre nem szánt területek szabályozása

A község területén kettő beépítésre nem szánt különleges övezetet különböztetünk meg, melyekre vonatkozóan a sajátos használatból adódó egyedi előírások kerültek meghatározásra. Ezen övezetek a különleges turisztikai terület és a temető terület.

4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A településen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

Helyi védelem alatt álló épületek, építmények

A település helyi védelem alatt álló épületei a településképi rendelet készítésekor kerültek rögzítésre a településképi rendeletben. Jelen településrendezési terv készítés során a helyi védelem alatt álló épületek nem kerülnek felülvizsgálatra, a településképi rendeletben meghatározottakat vesszük alapul.

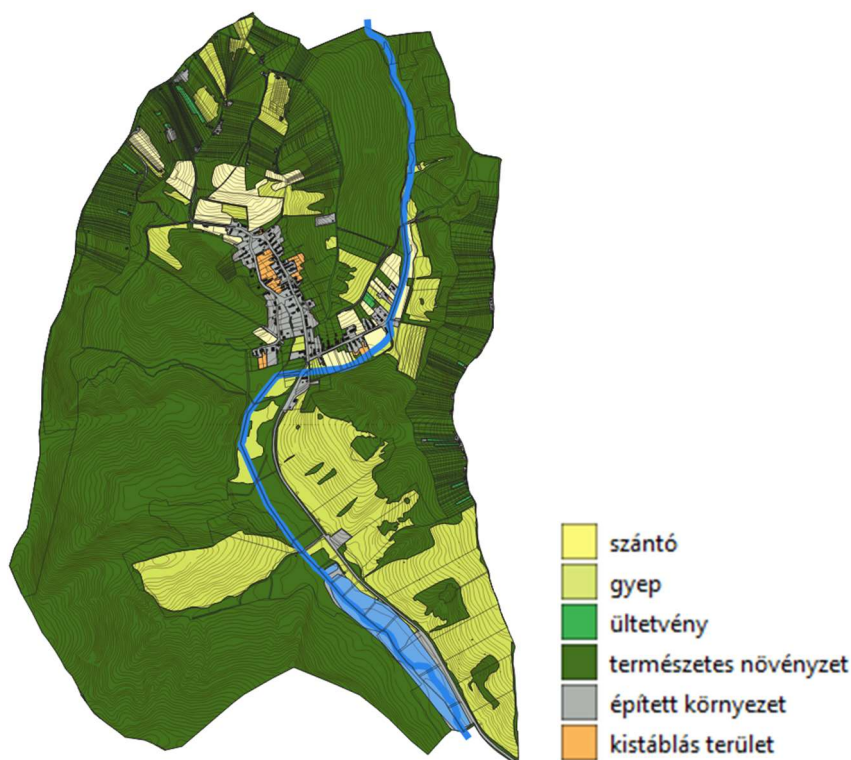
A helyi védelem alatt álló épületek és objektumok a tervezett szabályozásban szerepeltetésre kerülnek. A helyi védelemre vonatkozóan a településképi rendelet határoz meg előírásokat.

5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

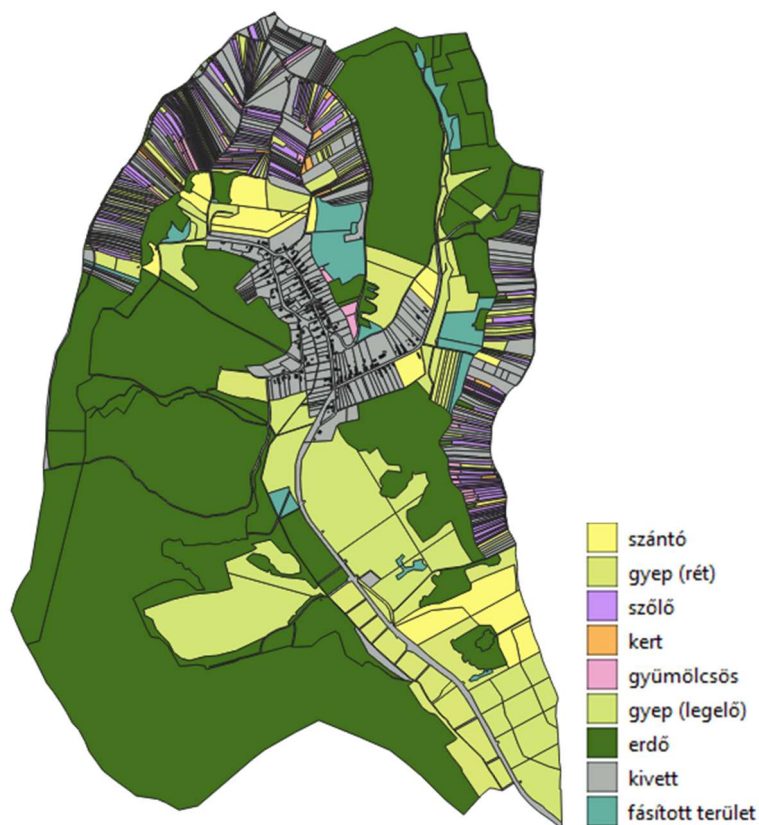
A településterv alkalmazkodik a történeti tájhasználatához, biztosítja a tájszerkezet fenntartását a külterületi területfelhasználási rendszerének kialakításával, és egyértelművé tette a mezőgazdasági, valamint erdőterületek sajátos területfelhasználásait, és a HÉSZ-ben a fejlesztési tervvel összhangban szabályozta. Az egyes sajátos területfelhasználási egységek szabályozása a történeti tájhasználat és a tájképvédelem figyelembevételével és a környezetkímélő gazdaságfejlesztés elősegítésével történt. A külterület területfelhasználás rendszerének kialakítása során figyelembe vettük az adatszolgáltatás szerinti valós felszínborítást és művelési ágakat:

Maróc esetében a Maróci - patak völgyében gyepterületek húzódnak, amelyet a magasabb térszíneken erdők öveznek. A felszínborítás és a művelési ág külön nem szerepelteti a Maróci tavat, azt külön adatszolgáltatás szerint illesztettük a térképre, hogy reálisan ábrázoljuk a tényleges tájhasználatot.



Felszínborítás

A településterv ennek megfelelően, a történeti tájhasználat fenntartását figyelembe véve készült. A művelési ágak a tényleges tájhasználat szerint alakultak ki, az északi egykori zártkerti területek nagy része már művelés alól kivett területként jelenik meg, amelyből látszik, hogy a korábbi kertművelés, szőlő, gyümölcsöskertek eltűnőben vannak.



Művelési ág

Ha jól megvizsgáljuk ezeket a területeket, látható, hogy beerdősültek, épületek is elszórtan helyezkednek el.



Az északi zártkerti területek tényleges tájhasználata (ortofoto, felszínborítás)

Mezőgazdasági területek

A terv a **mezőgazdasági területeket** általános, tájvédelmi és kertes sajátos területfelhasználási egységekbe sorolta az alapján, hogy művelési ág és felszínborítás szerint milyen hasznosításúak. A fentiekből egyértelműen megállapítható, hogy Maróc esetében legjelentősebbek a gyepterületek, amelyek tájvédelmi mezőgazdasági területekként (**Mt**) lettek szabályozva.



Javasolt tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

Általános mezőgazdasági terület övezetébe meghatározóan az árutermelő gazdálkodásra alkalmas, védelem alatt nem álló szántóterületek tartoznak, amelyek a település belterületének határában helyezkednek el, amelyek az országos átlaghoz képest alacsony területi arányúak a település méretéhez képest. Általános mezőgazdasági területen a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek kialakíthatók. Kialakítható továbbá birtokközpont is. A lakó és szállás rendeltetés csak birtokközpont esetén helyezhető el. Az általános mezőgazdasági övezetben az OTÉK-ban meghatározottakkal szinkronban az épület vendéglátó és szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan.