

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

<https://www.holahaz.hu/blog/natura-2000>



Natura 2000

Egy **Natura 2000 érintettségű ingatlan** megvásárlása előtt a vevőnek azt kell tisztáznia, hogy a földrészlet **mire használható**, és ehhez kell-e **hatósági egyeztetés, engedély, hatásbecslés** vagy **külön gazdálkodási szabály**. Ez **nem egyszerű ügy**: a tervezett használatnak a természetvédelmi szempontokkal is összeegyeztethetőnek kell lennie. Az ellenőrzés alapja: **pontos helyrajzi szám, friss tulajdoni lap, HÉSZ, OKIR/TIR térkép, Natura 2000 HRSZ-lista, 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet** és az adott terület **fenntartási terve**. Érdemes előre egyeztetni az illetékes **természetvédelmi hatósággal** és/vagy **nemzeti park igazgatósággal**.



Natura 2000 jelentése

A **Natura 2000** az Európai Unió ökológiai hálózata. Célja a közösségi jelentőségű élőhelyek, növényfajok, állatfajok és madárfajok hosszú távú megőrzése. A rendszer az értékes élőhelyek és fajok fennmaradását szolgálja, miközben sok területen a mezőgazdasági, erdészeti vagy egyéb természetkímélő használat is folytatható.

Magyarországon a Natura 2000 területek nagysága mintegy **1,95 millió hektár**, ami az ország területének körülbelül **21%-a**. Ezért külterületi ingatlanoknál, termőföldeknél, erdőknél, gyepeknél és természetközeli telkeknél gyakori, hogy az ingatlan Natura 2000 érintettségű.

Hivatalos általános oldal: natura.2000.hu (<https://natura.2000.hu>)

A Natura 2000 hálózatnak két fő típusa van: a **különleges madárvédelmi terület**, amely a madárfajok, költőhelyek, táplálkozóhelyek és vonulóhelyek megőrzését szolgálja, valamint a **különleges természetmegőrzési terület**, amely az élőhelyek, növényfajok és állatfajok védelmére irányul. Vevői szempontból ez azért lényeges, mert madárvédelmi területen a kaszálás, fakivágás, tereprendezés, zavarás és a beruházások időzítése lehet érzékeny kérdés, míg természetmegőrzési területen a gyepek, erdők, vizes élőhelyek és ritka fajok élőhelyei miatt a tervezett beavatkozások külön vizsgálatot igényelhetnek. Egy földrészlet ráadásul **egyszerre több természetvédelmi szempontból is érintett lehet**, ezért a vevő mindig nézze meg a terület konkrét adatlapját, térképi rétegeit és fenntartási tervét.



Miért fontos ingatlanvásárlásnál?

Természetközeli telkeknél, külterületi földeknél, tanyáknál, erdőknél, gyepeknél, vízparti vagy panorámás ingatlanoknál gyakran felmerül a **Natura 2000 érintettség**. Ez a vevőnek azért fontos, mert a besorolás közvetlenül érintheti a későbbi használatot, különösen akkor, ha a vevő nem csak birtokolni szeretné a területet, hanem fejlesztést, átalakítást vagy intenzívebb hasznosítást tervez. A vevő számára a Natura 2000 érintettség legfontosabb gyakorlati kérdése a **használhatóság**. Az ingatlan piaci értékét, fejlesztési lehetőségét és kockázatát az határozza meg, hogy a vevő célja milyen beavatkozással jár.

Adásvételnél a Natura 2000 érintettség lényege: **mit lehet tenni a telken, és milyen plusz feltételekkel**. Első körben nézd meg a **tulajdoni lapot**, a **helyrajzi számot** és a **hivatalos Natura 2000 térképet**. A pontos kereteket a **14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet** és a **fenntartási terv** mutatja, valamint a **Helyi Építési Szabályzat**, a gyakorlati kérdéseket pedig az illetékes **természetvédelmi hatóság** és a **nemzeti park igazgatóság** segít tisztázni, főleg építés, művelési ág-váltás vagy nagyobb beruházás előtt.

Natura 2000-es, külterületi gyepen sokszor még egy kisebb hétvégi ház vagy mobilház sem helyezhető el egyszerűen, mert a **gyep bolygatása**, a **tereprendezés**, a **közműbekötés** és az **épület elhelyezése** is korlátozott lehet. Engedély nélküli megoldásnál akár **bontás** és **helyreállítás** is jöhet. Natura 2000-nél ezért a lényeg, hogy **mit enged a HÉSZ, mi a művelési ág, és kell-e természetvédelmi egyeztetés**.



Szabályok és korlátozások

A Natura 2000 területen a használat megítélése mindig a konkrét tevékenységtől függ. A természetvédelmi hatóság és a szakértő azt vizsgálja, hogy a tervezett beavatkozás milyen hatással van a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyekre és fajokra.

Tevékenység	Vevői teendő	Kockázati szint
Épület építése	HÉSZ, építésügyi szabályok, Natura 2000 érintettség, hatósági egyeztetés	Magas ·
Gyep feltörése	Természetvédelmi hatósági egyeztetés, engedélyezési kérdés tisztázása	Magas ·
Faültetvény gyep helyén	Gyepátalakítás és természetvédelmi engedélyezés vizsgálata	Magas ·
Fakivágás	Erdészeti és természetvédelmi szabályok ellenőrzése	Magas ·
Belvíz elvezetése, vízrendezés	Vizes élőhely, vízjogi és természetvédelmi engedélyek ellenőrzése	Magas ·
Napelempark, ipari cél	Előzetes szakértői vizsgálat, Natura 2000 hatásbecslés, területrendezés	Magas ·
Kaszálás	Gyepes szabályok, kaszálási bejelentés, kaszálatlan rész ellenőrzése	Közepes ·
Legeltetés	Engedélyezett állatfajok, időszak, túllegeltetés, gyepállapot vizsgálata	Közepes ·
Kerítés, út, közmű	HÉSZ, természetvédelmi hatás, élőhelybolygatás vizsgálata	Közepes ·
Adásvétel	Friss tulajdoni lap, HRSZ, Natura 2000 lista és egyéb védettségek ellenőrzése	Alapellenőrzést igényel ·

Erdő esetén a vevő ne csak a Natura 2000 érintettséget nézze. Ellenőrizni kell az erdőrészt, a bejegyzett erdőgazdálkodót, az erdőtervet, a fakitermelési lehetőségeket és az esetleges természetvédelmi korlátokat is. Natura 2000 erdőnél a használatot az erdészeti és természetvédelmi szabályok együtt határozzák meg.

Termőföld vásárlásánál a Natura 2000 mellett a földforgalmi szabályokat, a kifüggesztést, az elővásárlási jogosultakat, a földműves minőséget és a szerzési korlátokat is külön ellenőrizni kell. A Natura 2000 érintettség a használati feltételeket befolyásolhatja, a földforgalmi szabályok pedig azt, hogy a vevő egyáltalán milyen feltételekkel szerezheti meg az ingatlant.

Tóásás, árok, vízvezetés, vízvisszatartás, partalakítás vagy vízilétesítmény esetén a természetvédelmi kérdések mellett vízjogi engedélyezési kérdés is felmerülhet. Vizes élőhely, láp, szikes tó, nádas, időszakos vízborítás vagy Ramsari érintettség esetén a vízrendezési beavatkozások különösen érzékenyek.

Kunhalom vagy földvár esetén a természetvédelmi szempont mellett örökségvédelmi vagy régészeti érintettség is felmerülhet. Ilyen területen földmunka, tereprendezés, feltöltés, árokásás vagy építés előtt különösen fontos a térképi, nyilvántartási és hatósági ellenőrzés.

Hatásbecslés: Natura 2000 területen egy terv vagy beruházás megítélésénél azt kell vizsgálni, hogy a tevékenység kedvezőtlenül érinti-e a kijelölés alapjául szolgáló fajokat, élőhelytípusokat és természetvédelmi célokat. Építés, út, közmű, telephely, napelempark, tóásás, vízrendezés, feltöltés, gyepátalakítás vagy nagyobb földmunka esetén ezért Natura 2000 hatásbecslési kérdés merülhet

fel. A 275/2004. Korm. rendelet szerint a terv vagy beruházás elfogadhatóságának alapja, hogy a tervezett tevékenység ne okozzon kedvezőtlen hatást a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló értékekre.

HolaHáz **Natura 2000 Szabályok és korlátozások**
 A Natura 2000 területen a használat megvalósítása mindig a környék tevékenységétől függ. A természetvédelmi hatóság és a szakintézet vizsgálja, hogy a tervezett beavatkozás milyen hatással van a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyekre és fajokra.

Tevékenység	Vevői teendő	Kockázati szint
Magas Épület építése	HÉSZ, építési szabályok, Natura 2000 érintettség, hatósági egyeztetés	Magas
Magas Gyep feltörése	Természetvédelmi hatósági egyeztetés, engedélyezési kérelem tisztázása	Magas
Magas Faültetvény gyep helyén	Gyepalakítás és természetvédelmi engedélyezés vizsgálata	Magas
Magas Fakivágás	Érdeszeti és természetvédelmi szabályok ellenőrzése	Magas
Magas Belvíz elvezetése, vízrendezés	Vízes élőhely, vízjogi és természetvédelmi engedélyek ellenőrzése	Magas
Magas Naplempark, ipari cél	Előzetes szakértői vizsgálat, Natura 2000 hatábecsélés, területrendezés	Közepes
Közepes Kaszálás	Gyepes szabályok, kaszálási bejelentés, kaszálatlan rész ellenőrzése	Közepes
Közepes Legeltetés	Engedélyezett állatfajok, időszak, túllegetetés, gyepállapot vizsgálata	Közepes
Közepes Kerítés, út, közmű	HÉSZ, természetvédelmi hatás, élőhelybolygatás vizsgálata	Közepes
Alapellenőrzést igénylő Adásvétel	Friss tulajdoni lap, HRSZ, Natura 2000 lista és egyéb védettségek ellenőrzése	Közepes

Érdekes esetek...
 A vevő nem csak a Natura 2000 érintettségét nézi. Előzetesen kell az érintettség, a szegély-ellenőrzés, a kaszálás, az erdőterület és a fakivágás megvalósítását is az engedélyezési kérelemmel megvalósítani. Natura 2000 területen a használatot az érintettség és természetvédelmi szabályok együttes határozásai megengedik.

Termőföld vásárlásánál...
 A Natura 2000 terület a földterület szabályait, a kötelezőségeket az előzetes vizsgálatok, a földterület megvásárlásakor és a szerződés aláírásakor is ellenőrizni kell. A Natura 2000 területen a használat megvalósítását mindig a környék tevékenységétől függően kell megvalósítani. A földterület vásárlásánál az ingatlan jogaitól függetlenül meg kell vizsgálni a terület természetvédelmi állapotát.

Kunhalom vagy földvár esetén...
 A természetvédelmi szempont mellett előzetesen meg kell vizsgálni a terület természetvédelmi állapotát. A természetvédelmi hatóság engedélyezési kérelemmel tisztázhatja a terület természetvédelmi állapotát. A terület természetvédelmi állapotát a terület természetvédelmi hatóság ellenőrzésével kell megvalósítani.

Tóásás, árkok, vízvezetés.
 Vízvezetés, ártérlet vagy élőhelyterület esetén a természetvédelmi hatóság engedélyezési kérelemmel tisztázhatja a terület természetvédelmi állapotát. A terület természetvédelmi állapotát a terület természetvédelmi hatóság ellenőrzésével kell megvalósítani.

Hatábecsélés...
 Natura 2000 területen egy terv vagy beruházás megvalósítását az kell vizsgálni, hogy a terület természetvédelmi állapotát az érintettség, a terület természetvédelmi állapotát a terület természetvédelmi hatóság ellenőrzésével kell megvalósítani. A terület természetvédelmi állapotát a terület természetvédelmi hatóság ellenőrzésével kell megvalósítani.

Natura 2000 gyep szabályok

Gyep esetén a vevő nem csak a Natura 2000 érintettséget kell nézni, hanem a művelési ágat, a tényleges használatot és a 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet szerinti Natura 2000 gyepterületi földhasználati szabályokat is. Natura 2000 gyepnél különösen fontos, hogy korábban kaszálták-e, legeltették-e, volt-e rajta támogatás, történt-e gyepfeltörés, felülvetés, tereprendezés, vízvezetés vagy más beavatkozás.

Natura 2000 gyepterületnél a legfontosabb kötelező, tiltott vagy kiemelten ellenőrzendő szabályok:

- A gyepet legeltetéssel vagy kaszálással kell hasznosítani.
- - A gyepfelszín maradandó károsítása tilos.
- A túllegetetés tilos.
- Legeltetni csak meghatározott állatfajokkal lehet: szarvasmarha, juh, kecske, szamár, ló, bivaly.
- Október 31. és április 23. közötti legeltetéshez természetvédelmi hatósági engedély szükséges.
- Trágya kiszórása tilos; tápanyag-utánpótlás csak a legelő állatok ürülékéből származhat.
- A belvíz gyepterületről történő elvezetése tilos.
- A gyepterület öntözése tilos.
- Napnyugtától napkeltéig gépi munkavégzés tilos.
- Kaszáláskor a terület legalább 5%, legfeljebb 10% részét kaszálatlanul kell hagyni.
- A kaszálatlan részt kaszálásonként változó helyen kell meghagyni.
- Kaszáláskor vadriasztó lánc használata kötelező.
- A kaszálást legalább 5 munkanappal korábban be kell jelenteni a Magyar Államkincstár elektronikus felületén.
- A szalmaszalmakészítés a kaszálást követő 30 napon túl nem tárolható a gyepen.
- Az inváziós és termőhely-idegen növényfajok terjedését meg kell akadályozni, visszaszorításukról gondoskodni kell.
- Általános vegyszerhasználat tilos; csak a jogszabály szerinti, inváziós fajok elleni speciális növényvédőszeres technológia alkalmazható.
- Nád irtásához természetvédelmi hatósági engedély szükséges.
- Gyep feltörése, felülvetése, faültetvényre alakítása vagy jelentősebb terepi átalakítása előtt természetvédelmi hatósági egyeztetés, vagy engedélyeztetés lehet szükséges.



Natura 2000 ellenőrzés

Natura 2000 érintettségénél érdemes **több ellenőrzési helyet együtt használni**, mert mindegyik másra jó: a tulajdoni lap az ingatlan-nyilvántartási adatokat mutatja, a HRSZ-listák a jogszabályi érintettséget segítik ellenőrizni, a térképek a területi elhelyezkedést mutatják, a HÉSZ az építési lehetőségeket tartalmazza, a hatósági vagy szakmai egyeztetés pedig a konkrét használati cél megítéléséhez ad támpontot. Az ellenőrzéshez mindig kell a **pontos településnév és helyrajzi szám**.

1. Tulajdoni lap ellenőrzése

A tulajdoni lap az ingatlan hivatalos ingatlan-nyilvántartási adatlapja, ahol ellenőrizhető a helyrajzi szám, a belterület/külterület/zártkert jelleg, a művelési ág, a területnagyság, a tulajdonosok, valamint a terhek, jogok és feljegyzések. Natura 2000-es vagy természetvédelmi érintettségénél különösen fontos megnézni, szerepel-e rajta **jogi jelleg**, természetvédelmi utalás vagy más korlátozás.

Tulajdoni lap lekérése: www.foldhivatal.hu (<https://www.foldhivatal.hu>)

E-ing rendszer: magyarorszag.hu

(https://magyarorszag.hu/szuf_ugyleiras?id=18c5a7b6-5487-4836-898a-1ebfcd905e14)

2. Natura 2000 helyrajzi szám lista

A Natura 2000 HRSZ-lista olyan hivatalos ellenőrzési alap, amelyben település és helyrajzi szám alapján lehet keresni, hogy az adott földrészlet szerepel-e Natura 2000 érintettséggel. Ez az egyik legfontosabb pontszerű ellenőrzés, mert nem csak térképes becslésre, hanem helyrajzi szám szerinti beazonosításra épül.

Hivatalos HRSZ-lista: natura.2000.hu/hu/helyrajzi-szamok-listaja (<https://natura.2000.hu/hu/helyrajzi-szamok-listaja>)

3. Természetvédelem.hu Natura 2000 kereső

A Természetvédelem.hu Natura 2000 keresője a Natura 2000 területnek minősülő földrészletek helyrajzi szám szerinti ellenőrzésében segít. Ingatlanvásárlás előtt praktikus gyorsellenőrzésre, mert a keresés közvetlenül arra ad választ, hogy az adott településen és helyrajzi számon szerepel-e Natura 2000 érintettség.

Kereső: termeszetvedelem.hu/kereso/natura-2000/

(<https://termeszetvedelem.hu/kereso/natura-2000/>)

4. OKIR/TIR interaktív természetvédelmi térkép

Az OKIR/TIR interaktív térkép állami természetvédelmi térképes felület, ahol nemcsak a Natura 2000 fedvények, hanem más természetvédelmi rétegek is áttekinthetők. Vevőként itt érdemes megnézni a telek környezetét is, mert egy közeli vizes élőhely, erdősáv, gyeplépcső, ex lege védett érték, országos ökológiai hálózati elem vagy védett természeti terület is befolyásolhatja a tervezett használat megítélését.

OKIR/TIR térkép: web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu

(<https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

5. Natura 2000 térkép

A Natura 2000 térkép kifejezetten Natura 2000 területek áttekintésére, gazdálkodói és tájékoztató

célú ellenőrzésre használható. Hasznos lehet, ha a vevő nemcsak azt szeretné látni, hogy érintett-e a telek, hanem azt is, hogy milyen Natura 2000 területi környezetben helyezkedik el, és kapcsolódnak-e hozzá kezelési, fenntartási vagy gazdálkodási információk.

Natura 2000 térkép: natura.2000.hu/hu/map (<https://natura.2000.hu/hu/map>)

6. HÉSZ, vagyis Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ a település helyi építési és településrendezési szabályrendszere, amely megmutatja, hogy az adott ingatlanon milyen építési, rendeltetési, beépítési, zöldfelületi, út- és közműfeltételek érvényesek. Építési célú vásárlásnál a HÉSZ-t mindig együtt érdemes nézni a Natura 2000 érintettséggel, az ökológiai hálózattal, a helyi és országos védettségekkel, valamint a hatósági gyakorlattal.

HÉSZ keresése: az adott önkormányzat honlapján vagy a településrendezési terv dokumentumai között

7. Fenntartási terv

A fenntartási terv az adott Natura 2000 terület kezeléséhez kapcsolódó szakmai dokumentum, amely a jelölő élőhelyek, jelölő fajok, kezelési egységek és javasolt gazdálkodási irányok megértésében segít. Beruházás, gyepgazdálkodás, erdőhasználat, vízrendezés vagy természetközeli terület vásárlása esetén szakmai iránytűként használható, mert rávilágíthat a kockázatos beavatkozásokra és a kívánatos fenntartási irányokra.

Fenntartási tervek: natura.2000.hu/hu/fenntartasi-tervek (<https://natura.2000.hu/hu/fenntartasi-tervek>)

8. Hatóság és nemzeti park igazgatóság

A természetvédelmi hatóság és az illetékes nemzeti park igazgatóság a konkrét használati cél természetvédelmi megítélésében tud érdemi támpontot adni. Előzetes egyeztetés különösen építkezés, gyepfeltörés, erdőhasználat módosítása, tóásás, vízvezetés, feltöltés, út, közmű, kerítés, napelempark, telephely, ipari cél vagy telekalakítás előtt fontos.

Illetékes szervek keresése: termeszetvedelem.hu/kapcsolat/ (<https://termeszetvedelem.hu/kapcsolat/>)

9. Helyszíni ellenőrzés

Fontos a tényleges terepi állapotot is ellenőrizni a helyszínen. Vízállás, nádas, gyepes élőhely, cserjésedés, idős faállomány, forrás, árok, feltöltés, illegális hulladék, nyomvonal, kerítés vagy korábbi földmunka olyan információ lehet, amely a tulajdoni lapon nem látszik, de a használhatóságot befolyásolja.

Ellenőrzési helyek összegzése:

Forrás	Mit mutat?	Mire használja a vevő?
Tulajdoni lap	Tulajdonos, HRSZ, művelési ág, terület, terhek, jogok	Kiinduló jogi ellenőrzés
Helyrajzi szám	A földrészlet pontos azonosítója	Natura 2000 lista és térképes keresés alapja
OKIR/TIR térkép	Természetvédelmi térképi rétegek	Natura 2000, védett terület, ex lege, ökológiai hálózat áttekintése
Natura 2000 HRSZ-lista	Jogsabályi lista szerinti érintett földrészletek	HRSZ-alapú Natura 2000 ellenőrzés
Természetvédelem.hu keresők	Natura 2000 és védett természeti területi adatbázisok	Hivatalos természetvédelmi adatellenőrzés
HÉSZ	Építési övezet, beépíthetőség, helyi szabályok	Építési és fejlesztési lehetőség ellenőrzése
Fenntartási terv	Jelölő fajok, élőhelyek, kezelési javaslatok	Használat és beruházás természetvédelmi szempontú

Forrás	Mit mutat?	Mire használja a vevő?
		előzetes értékelése
Hatósági egyeztetés	Konkrét ügyre vonatkozó iránymutatás	Biztonságos döntés nagyobb értékű vagy fejlesztési célú vásárlásnál
Helyszíni ellenőrzés	Tényleges terepi állapot, megközelítés, élőhelyi adottságok	Rejtett kockázatok és a valós használhatóság felmérése



Az eladótól megkérdezendő konkrét kérdések például:

1. Mi a pontos helyrajzi szám?
2. Szerepel-e a terület Natura 2000 listán?
3. Madárvédelmi vagy természetmegőrzési terület érinti?
4. Van-e rajta országos vagy helyi védettség?
5. Van-e rajta forrás, láp, vízállás, nádas, szikes tó vagy időszakos vízborítás?
6. Van-e rajta kunhalom, földvár vagy más táji/természeti érték?
7. Hogyan hasznosították eddig: kaszálták, legeltették, művelték, erdőként kezelték?
8. Van-e korábbi hatósági határozat, engedély, bírság vagy természetvédelmi ügy?
9. \$ Kapott-e a terület után agrár- vagy Natura 2000 támogatást?
10. Volt-e korábbi építési, telekalakítási vagy művelési ág váltási próbálkozás?
11. Egyeztettek-e korábban a természetvédelmi hatósággal vagy nemzeti park igazgatósággal?
12. Van-e fenntartási terv, kezelési javaslat vagy természetvédelmi szakvélemény az ingatlanhoz?
13. Szerepel-e a tulajdoni lapon "Natura 2000 terület" jogi jelleg?
14. A telek teljes egésze vagy csak egy része érintett?
15. Erdő esetén ki a bejegyzett erdőgazdálkodó?
16. Van-e jogszerű út- vagy szolgalmi megközelítés?
17. Van-e írásos önkormányzati, építésügyi vagy hatósági tájékoztatás a beépíthetőségről?

Természetvédelmi típusok

Egy ingatlan több természetvédelmi, táji vagy területrendezési kategóriával is érintett lehet. Ezeket külön-külön érdemes ellenőrizni, mert a kategóriák jogi súlya és gyakorlati hatása eltérő.

- Ex lege védett értékek
Az **ex lege** azt jelenti, hogy egyes természeti értékek **a törvény erejénél fogva** védettek, külön kijelölés nélkül is. Ilyen lehet például a **forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom** vagy **földvár**. Vevőként ez azért fontos, mert már egy egyszerűbbnek tűnő **földmunka, tereprendezés, árokásás, feltöltés** vagy **vízrendezés** is érzékeny ügy lehet, ezért a tényleges állapotot mindig érdemes térképen, nyilvántartásban és szükség esetén hatósági egyeztetéssel is ellenőrizni.

- Védett természeti terület
A **védett természeti terület** a magyar természetvédelem erősebb jogi kategóriája; ide tartozhat például a **nemzeti park, tájvédelmi körzet, természetvédelmi terület** vagy **természeti emlék**. Ingatlanos szempontból ez azt jelenti, hogy **építés, fakivágás, terepalakítás, gazdálkodás**, sőt egyes használati módok is külön korlátokba vagy engedélyezési feltételekbe ütközhetnek, fokozottan védett részen pedig a szabályok még szigorúbbak lehetnek.
- Nemzeti park
A **nemzeti park** a védett természeti területek kiemelt kategóriája, ezért ingatlanvásárlásnál különösen fontos ellenőrzési pont. A vevőnek azt kell tisztáznia, hogy a telek valóban a nemzeti park területén belül van-e, érint-e **fokozottan védett részt**, és ez milyen hatással van a **megközelítésre**, a **gazdálkodásra**, az **erdőhasználatra**, valamint az esetleges **építési** vagy **tájképi korlátokra**.
- Ramsari terület
A **Ramsari terület** nemzetközi jelentőségű **vizes élőhely**, ezért főként tavak, mocsarak, lápok, holtágak, nedves rétek és más vízhez kötődő élőhelyek környezetében merül fel. Vevőként itt különösen kockázatos lehet a **vízelvezetés, lecsapolás, feltöltés, partalakítás, nádasirtás** vagy **toásás**, és gyakori az átfedés más természetvédelmi kategóriákkal, például **Natura 2000**-rel vagy **védett természeti területtel**.
- UNESCO világörökség és MAB bioszféra-rezervátum
Az **UNESCO világörökség** és a **MAB bioszféra-rezervátum** elsősorban nemzetközi elismerést jelent, de ingatlanvásárlásnál fontos **tájképi, örökségvédelmi, turisztikai** és időnként **fejlesztési** szempontot is hordozhat. Ezek a minősítések önmagukban nem mindig jelentenek közvetlen építési tilalmat, de gyakran kapcsolódnak más védettségekhez, ezért a vevőnek mindig a mögöttes helyi és országos szabályokat is meg kell néznie.
- Geopark
A **geopark** földtani, táji, oktatási és turisztikai jelentőségű terület, amely különleges természeti adottságra és erős helyi arculatra utalhat. Vevői szempontból ez lehet **értéknövelő környezeti adottság**, ugyanakkor érdemes ellenőrizni, hogy kapcsolódik-e hozzá **más védettség**, mert a gyakorlati korlátozásokat jellemzően nem maga a geoparki cím, hanem az átfedő természetvédelmi vagy örökségvédelmi szabályok adják.
- Natúrpark
A **natúrpark** táji, természeti, kulturális és vidékfejlesztési együttműködési forma, amely önmagában **nem hoz létre új védett természeti területet**. Ingatlanpiaci szempontból ez általában **vonzó, természetközeli környezetet** jelez, de a vevőnek itt is azt kell ellenőriznie, hogy van-e mellette vagy rajta **Natura 2000, nemzeti park, helyi védettség** vagy más ténylegesen korlátozó kategória.
- Országos Ökológiai Hálózat
Az **Országos Ökológiai Hálózat** területrendezési övezeti rendszer, amelynek fő elemei a **magterület**, az **ökológiai folyosó** és a **pufferterület**. Ez nem ugyanaz, mint a klasszikus természetvédelmi védettség, de a gyakorlatban erősen befolyásolhatja a **településrendezést**, a **beépítésre szánt terület kijelölését**, a **HÉSZ** tartalmát és a nagyobb **fejlesztések** lehetőségét, ezért beruházási vagy építési célú vásárlásnál külön ellenőrzést igényel.



Kategória	Mit jelent?	Vevői ellenőrzési feladat
Natura 2000	EU-s természetvédelmi hálózat	HRSZ-lista, OKIR/TIR, fenntartási terv, tervezett használat vizsgálata
Védett természeti terület	Magyar jog szerinti védett terület	Védettségi típus, hatósági engedélyek, fokozott védelem ellenőrzése
Ex lege érték	Törvény alapján automatikusan védett érték	Forrás, láp, szikes tó, kunhalom, földvár, víznyelő, barlang ellenőrzése
Országos Ökológiai Hálózat	Területrendezési övezet	HÉSZ, településrendezés, fejlesztési cél vizsgálata
Ramsari terület	Nemzetközi jelentőségű vizes élőhely	Vízrendezés, feltöltés, nádas, madárélfőhely ellenőrzése
UNESCO / MAB / világörökség	Nemzetközi elismerési és örökségi rendszer	Táji, örökségvédelmi, fejlesztési szabályok ellenőrzése
Geopark	Földtani örökségi és tájfejlesztési terület	Földtani, turisztikai és egyéb védettségi átfedések ellenőrzése
Natúrpark	Táji és vidékfejlesztési együttműködés	Táji érték és átfedő természetvédelmi kategóriák ellenőrzése



Térképek és keresők

- **Natura 2000 HRSZ-lista:** natura.2000.hu/hu/helyrajzi-szamok-listaja (<https://natura.2000.hu/hu/helyrajzi-szamok-listaja>)
- **Természetvédelem.hu Natura 2000 kereső:** termeszetvedelem.hu/kereso/natura-2000/ (<https://termeszetvedelem.hu/kereso/natura-2000/>)
- **OKIR/TIR interaktív természetvédelmi térkép:** web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu (<https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)
- **Natura 2000 térkép:** natura.2000.hu/hu/map (<https://natura.2000.hu/hu/map>)
- **Védett természeti területek keresője:** termeszetvedelem.hu/kereso/vedett-termeszeti-teruletek/ (<https://termeszetvedelem.hu/kereso/vedett-termeszeti-teruletek/>)



Ingalanhirdetés

Natura 2000 érintettségű ingatlannál a hirdetésben általában elég, ha az eladó **tényszerűen jelzi az érintettséget**, kiemeli a **természetközeli adottságokat**, és utal arra, hogy a pontos hasznosítási lehetőségeket érdeklődjön.

Minta hirdetés szöveg:

- A) Természetközeli, Natura 2000 érintettségű külterületi ingatlan. A pontos hasznosítási lehetőségek helyrajzi szám, HÉSZ és természetvédelmi ellenőrzés alapján tisztázhatók.
- B) Csendes, természetközeli fekvésű ingatlan Natura 2000 környezetben. Ideális választás lehet azoknak, akik a táji adottságokat, a nyugodt környezetet és a természet közelségét keresik, és a hasznosítási lehetőségeket előzetesen ellenőrzött módon szeretnék kezelni.

A **részletesebb információkat** már inkább a **komoly érdeklődőknek** érdemes átadni, például:

- **Natura 2000 érintettség:** a terület valóban érintett-e, és ez milyen használati kérdéseket vet fel.
- **Helyrajzi szám:** hogy az érdeklődő maga is ellenőrizhesse a területet.
- **Művelési ág:** gyeper, rét, legelő, erdő, szántó vagy más besorolás.
- **Természetközeli adottságok:** táji környezet, élőhelyi jelleg, nyugodt fekvés.
- **Fejlesztés előtti ellenőrzés szükségessége:** különösen építés, tereprendezés vagy művelési ág váltás előtt.
- **Rendelkezésre álló dokumentumok:** például tulajdoni lap, térképi ellenőrzés, korábbi egyeztetés vagy egyéb releváns irat.



Jogszabályok

A Natura 2000 érintettség ellenőrzéséhez ezek a legfontosabb jogszabályok:

- **1996. évi LIII. törvény** a természet védelméről
- **275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
- **14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről
- **269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet** a Natura 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól
- **2018. évi CXXXIX. törvény** Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- **13/1997. (V. 28.) KTM rendelet** a védett természeti területek és értékek nyilvántartásáról

Natura 2000 **hatásbecslés**: A **275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet** szerint a terv vagy beruházás elfogadhatóságának alapja, hogy a tervezett **tevékenység nem okoz kedvezőtlen hatást** a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló fajokra, élőhelytípusokra és természetvédelmi célokra.

Natura 2000 **gyepterület** konkrét szabályai: Natura 2000 gyepterületnél a vevő külön ellenőrizze a **269/2007. (X. 18.) Korm. rendeletet**. Ez a rendelet a Natura 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályait tartalmazza.

A Natura 2000 érintettség önmagában **nem hoz létre állami elővásárlási jogot**. A hivatalos Natura 2000 GYIK szerint a nem védett természeti területnek minősülő, de Natura 2000 hálózatba tartozó földeknél az államot nem illeti meg külön, minden mást megelőző elővásárlási jog pusztán a Natura 2000 besorolás miatt. Más jogcímen ettől függetlenül lehet elővásárlási jog vagy eljárási kööttség, például termőföldnél, védett természeti területnél, osztatlan közös tulajdonnál vagy helyi szabályozás alapján. Az adásvételi szerződés előtt a jogi képviselő ellenőrizze a tulajdoni lapot, a földforgalmi szabályokat és az érintett védettségeket.

Összegzés

Natura 2000 érintettségű ingatlannál a legfontosabb, hogy a használati lehetőségeket előre tisztázd: a **helyrajzi szám**, a **tulajdoni lap**, a **művelési ág**, a **HÉSZ** és a **természetvédelmi térképi adatok** együtt mutatják meg az ingatlan valódi értékét. Így a természet közelsége nem akadály, hanem különleges adottság lehet.

Ha **Natura 2000-es telket, földet vagy más természetközeli ingatlant** szeretnél **eladni vagy venni**, a **HolaHáz** remek választás: itt könnyebben talál egymásra az eladó és a természetszerető vevő. **Hirdesd meg a HolaHáz portálon**, vagy nézz körül a kínálatban, és találd meg azt a helyet, ahol a nyugalom, a táj szépsége és a természet valódi értékét ad az ingatlanak.

