



TÁJÉKOZTATÓ A TELEPÜLÉSRENDEZÉSRŐL





NEMZETI FEJLESZTÉSI
ÉS GAZDASÁGI MINISZTERIUM



VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési
és Urbanisztikai Nonprofit Kft.

Készült az NFGM Területrendezési és Településügyi Főosztály
Településrendezési Osztálya és a VÁTI Nonprofit Kft. Térségi Tervezési
és Területrendezési Irodája gondozásában

A grafikai ábrákat Magyar Mihály,
a folyamat ábrákat és a terveket a VÁTI Nonprofit Kft. és a VÁTI Városépítési Kft. készítette.

ELŐSZÓ

Az életünk körülményeit, mint például a települést ahol élünk, igyekszünk állandóan jobbítani, fejleszteni. A településfejlesztés tehát a cél, amelynek egyik lényeges eszköze a településrendezés. A településrendezés egész környezetünket formáló tevékenység, a települési közösség ügye. Az emberiség történelme igazolja, ősidőktől fogva igény volt arra, hogy az emberek lakóhelyüket, életük terét - a környezeti feltételeket szem előtt tartva - valamiféle szabályszerűség szerint alakítsák ki. Rendre, rendezettségre, együttélési szabályokra szükség volt, mert az adott természeti és társadalmi környezetben csak így lehetett biztosítani a település létét generációkon át. A városokat, illetve azok nagy részét - mivel egyik alapkövetelmény volt a védhetőségük - gyakran már az ókorban mérnöki tervek alapján építették meg. A védelmi célokon túl a tervezettség eszköze volt annak is, hogy a település, a város élete jól szervezhető és működőképes legyen.

Magyarországon a településrendezés a helyi önkormányzat feladata. E tevékenység eredményeképpen dől el, hogy a település, a város, a falu hogyan, milyen irányban formálódik a jövőben, milyen lesz épített környezetünk, a település infrastrukturális ellátottsága, a tájjal, természeti környezettel való kapcsolata. A településrendezési tevékenység évtizedekre előre - és vissza már nem fordíthatóan - meghatározhatja a területhasználatokat, a fejlesztések fizikai kereteit, befolyásolja a települések működtetését. Alapvető tehát, hogy a folyamatban körültekintően előkészített, megalapozott döntések szülessenek.

Ezért igen fontos, hogy a helyi közösségek tagjai, de elsősorban is a döntéshozók, a képviselők ismerjék céljait, feladatát és szabályait. Életünk keretei, a társadalom igényei, a gazdaság lehetőségei,

szükség szerűségei folyamatosan változnak, de napjainkra talán ez fokozottan igaz. A településrendezés jó eszköz lehet az igények és lehetőségek helyi szintű összehangolásához, valamint a települések gazdaságos működtetéséhez és az átgondolt településfejlesztési célok megvalósításához.



dr. Szaló Péter
területfejlesztésért és építésügyért
felelős szakállamtitkár



dr. Tompai Géza
Területrendezési és Településügyi
Főosztály vezetője

TARTALOM

I. AZ ALAPOK

I. 1 Mi is az a településrendezés?	8
I. 2 Rangsorban a tervek	
Tervhierarchia, döntési szintek kapcsolódásai	11
I. 3 Egy kis jogismeret	
A meghatározó jogszabályok tartalma	13

II. A TARTALOMRÓL BŐVEBBEN

II. 1 A településrendezés eszközei	
Településfejlesztési koncepció, szerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv	25
II. 2 Együtt a tájjal	
Táj és település kapcsolata, zöldfelületi rendszer, biológiai aktivitás, ökológiai hálózatok	38
II. 3 Hogyan legyünk környezettudatosak	
Települési környezetvédelem	40
II. 4 Értékek mindenhol vannak	
Örökségvédelem, helyi értékvédelem	44
II. 5 Jövünk, megyünk	

Település és közlekedés	47
II. 6 Hálózatok a föld felett és a föld alatt	
Közművek és a hírközlés építményei a településeken	51
II. 7 Felmelegszünk vagy lehűlünk?	
Településrendezés és klímaváltozás	56

III. A TELEPÜLÉSRENDEZÉS FOLYAMATA

III. 1 Mindenkit érint	
Szereplők, résztvevők, hatáskörök	60
III. 2 Tervezünk, egyeztetünk	
A tervezési és az egyeztetési eljárás, valamint a jóváhagyás rendje - általános folyamat és az egyszerűsített eljárás lehetőségei	62
III. 3 Az érintettek bevonása	
Nyilvánosság, társadalmi részvétel	67

BEVEZETŐ

A településrendezés gyakorlatilag mindenkit érint, mégis nagyon kevesen vannak azzal tisztában, hogy mit takar ez a fogalom, és talán még kevesebben azzal, hogy ők hogyan is vehetnének részt egy ilyen rendezési folyamatban. A mindennapi életben többnyire akkor találkozhatunk vele, amikor például valamilyen építkezésbe kívánunk belefogni, és ehhez szükség van építési engedélyre, vagy az esetben, ha valamelyik szomszédunk kezd építkezésbe. Hogy, hol, mit és mi módon építhetünk, azaz az építési engedély sok esetben az építéssel érintett település helyi településrendezési szabályozásától függ. A településrendezés azonban életünket ily módon, közvetlenül is érintő eseteken túlmutatóan, jóval szélesebb, átfogóbb, sokirányú, sokféle szempontot figyelembe vevő tevékenység. A település egész közösségének fontos, hogy lakóhelye és annak környezete a következő évtizedekben hogyan alakul, miként változik területi vonatkozásokban és életminőségben is. A településrendezést a törvény az önkormányzatok helyi közszolgáltatások keretében végzendő feladatai közé sorolja. Az ezzel kapcsolatos döntéseket a képviselőtestületek hozzák meg. De lényeges az is, hogy a település lakói, polgárai is betekintést, összefoglaló ismereteket tudjanak kapni erről a környezetük alakulását formáló tevékenységről. Így megalapozottabban tudják véleményüket is elmondani az egyeztetések során. A tervezési munka eredménye akkor tud igazán jó, céljait elérő és hatékony lenni, ha minél szélesebb körű az elfogadottsága. Ezért a rendezés folyamatában a társadalmi részvétel nem lehet pusztán formalitás, hanem úgy kell megvalósulnia, hogy az emberek véleménye valóban beépülhessen a kialakuló tervbe. A településrendezéssel kapcsolatban - a jogszabályokban foglaltak tájékoztató ismertetésén túl - a kézikönyv kitér a tervekészítés, szabályozás folyamán felmerülő néhány tipikus kérdésre, problémára is. Érint olyan témaköröket, amelyekkel azért kell foglalkozni, hogy biztosítható, fenntartható legyen

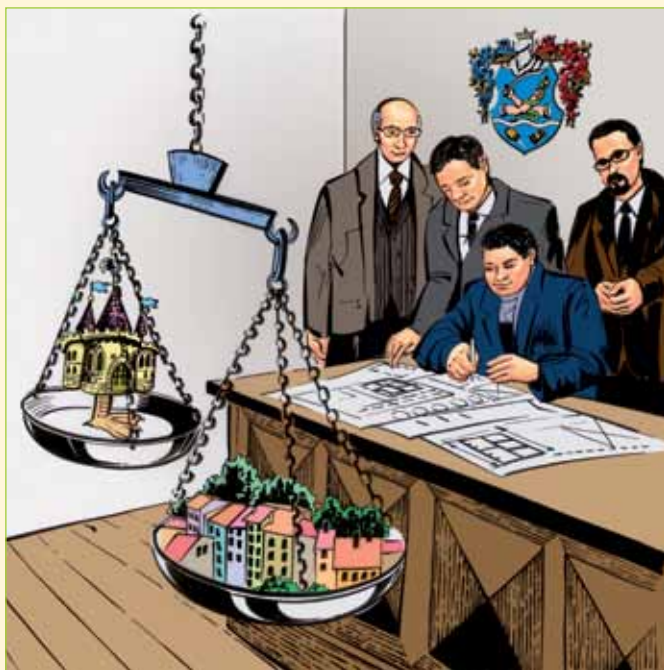
a barátságos, élhető települési környezet. De nem „tervezési segédletet” tart kezében az olvasó, kiadványunk csak iránymutatást ad az ebben a sokrétű, átfogó tevékenységben való eligazodáshoz. A településrendezés alapelveit és gyakorlatát kívánja érthető formában, a részleteket mellőzve elmagyarázni, remélve azt, hogy hozzá tud segíteni a településrendezési feladatok és az ezzel kapcsolatos jogszabályok által előírt eszközök és eljárások szélesebb alapon történő megértéséhez.



AZ ALAPOK

I.1 Mi is az a településrendezés?

A településrendezés a település területének megfelelő felhasználását és az építés helyi rendjének szabályozását, ezek révén a település-fejlődését, a kedvező településkép kialakítását szolgálja. Számos területre kiterjed, ilyen például a település működőképességéhez nélkülözhetetlen utakkal és közművekkel való kellő ellátása, valamint a biztonságos mindennapi életet veszélyeztető problémák (tűz-, árvíz- és belvíz-, erózió-, csúszásveszély stb.) elleni védekezés is. A településrendezés feladata még az országos-, a térségi-, a települési érdekek és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése. Hangsúlyozni kell, hogy a településrendezés során nemcsak az adott település, vagy esetleg annak szűkebb részén érintett lakosok helyi érdeke számít közérdeknek, hanem figyelemmel kell lenni a magasabb területi szintek (kistérség, megye, régió, ország, EU) közösségi szempontjaira is.



A közérdek és a magánérdek mérlegelése

A településrendezés keretében és eredménye-

képpen a helyi önkormányzat a saját illetékességi területén (közigazgatási területén) hosszú távra adja meg a település fejlődése érdekében szükséges *mit?*, *mikor?* *(a fejlődés szempontjából mire és mikor van szükség)* és *hol?*, *hogyan?* *(a megvalósítás hol és milyen szabályok mellett történjen)* kérdésekre a válaszokat.

A településrendezési tevékenység számos jogszabállyal (törvénnyel, rendelettel) körül van bástyázva, amelyek figyelembevételétől sem az önkormányzatok, sem a tervezők nem tekinthetnek el. A jogszabályi keretek (amelyek időnként talán drótakadályoknak is vélhetők más szemszögből nézve...), ugyanakkor nem akadályozzák azt, hogy az önkormányzatok a rendezési folyamatban érvényesíthessék településük sajátosságait, figyelembe vegyék értékeit és eldönthessék, hogy melyek a koncepcionális és megvalósítási hangsúlyok, amik mentén a jövőjüket tervezik.

A politikai, társadalmi és gazdasági rendszerváltás után közvetlenül megszületett egyik legfontosabb jogszabályunkban, *a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvényben* (önkormányzati törvény, Ötv.), nevesítve van, hogy *a településfejlesztés és a településrendezés a helyi közszolgáltatások körében ellátandó önkormányzati feladatok közé tartozik* (Ötv. 8. § (1) bekezdés). A településfejlesztés és a településrendezés nem olyan, kötelezően ellátandó feladata az önkormányzatnak, mint például a lakosság egészséges ivóvízzel történő ellátása, hanem azt csak akkor és oly mértékben kell végeznie, amikor és amennyire erre a település fejlődése és rendezése érdekében szükség van. Az, hogy a település rendezése mikor válik szükségessé, az az önkormányzat saját döntésén múlik.

A településrendezésre vonatkozó alapjogszabályunk, *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* (építési törvény, Étv.) *a helyi önkormányzatok építésügyi feladatai között sorolja fel ezt a tevékenységet* (6. § (1) és (3) bekezdések).

A településrendezés az önkormányzati törvényben felsorolt szinte valamennyi helyi közszolgáltatási feladattal

összefüggésben lévő, tehát komplex, tartalmában összetett, emellett sokszereplős és általában időigényes tevékenység. A folyamatban szükséges döntések felelősségteljesek, mivel a településen rendelkezésre álló területek végesek, és a már megváltoztatott felhasználású területrészeken általában nem, vagy csak igen nehezen (és költségesen) fordíthatók vissza a megindult folyamatok (pl. ha már beépültek a telkek). Sokféle szempontra egyidejűleg szükséges figyelni. Így a fenntartható fejlesztésre, a megfelelő lakó- és munkakörülmények kialakására, új munkahelyek megteremtésére, a település gazdaságos üzemeltetésre, a környezet természeti, táji és épített értékeire és azok fejlesztésére egyaránt.

Az Étv. tartalmazza azon fogalmaknak a meghatározását is, amelyekkel a településrendezés folyamatában gyakran találkozunk, tehát hasznos ismerni ezeket *(a teljesség igénye nélkül: településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv, övezeti terv, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület)*.

Az Étv. rendelkezik a településrendezés folyamatának eljárási szabályairól (9. §), továbbá meghatározza a *településrendezési eszközök* rendszerét és azok tartalmát.

A rendezett településfejlesztés folyamata több szakaszra bontható (később bővebb kifejtésre kerül):

- *helyzetfeltárás és a fejlesztési célok meghatározása* (vizsgálatok, értékelések, valamint a településfejlesztési koncepció kidolgozása és elfogadása). Erről a fázisról mondható az, hogy a település „megálmodja jövőjét”, értékválasztással, prioritásokkal.
- az elképzelt fejlesztések rendezett megvalósulását biztosító eszközök *(településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv)*, és azok szakági alátámasztó munkarészeinek kidolgozása és egyeztetése. Itt történik az „álom” formába öntése.
- a településrendezési eszközök *hatálybalépése, alkalmazása és végrehajtása*.

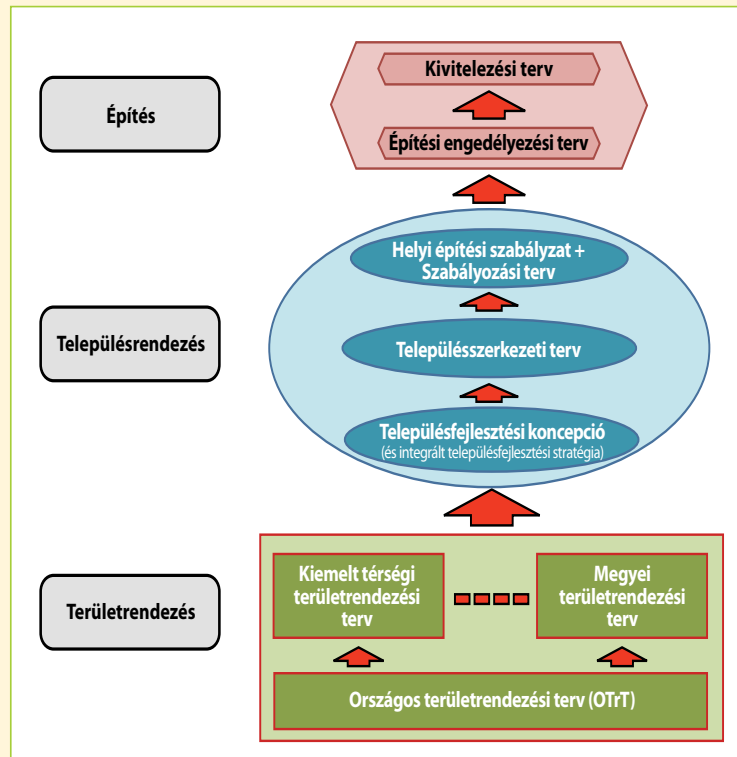
Tekintettel arra, hogy az önkormányzat képviselő-testülete általában nem a témában jártas szakemberekből áll, az Étv. előírja, hogy az önkormányzat településrendezési feladatának végrehajtását települési főépítész készítse elő (6. § (6) bekezdés). Jogszabályban foglalt, hogy bizonyos települési önkormányzatok (fővárosi és fővárosi kerületi) esetében a főépítésznek köztisztviselőnek kell lennie, más önkormányzatok esetében a főépítési feladat ellátása megoldható megbízási szerződéssel is.

I.2 Rangsorban a tervek

Tervhierarchia, döntési szintek kapcsolódásai

A településrendezési eszközök egymással hierarchikus összefüggésben vannak. Egyikből következik a másik, azaz a településszerkezeti tervet a településfejlesztési koncepció figyelembevételével kell kidolgozni, a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek pedig a településszerkezeti terven kell alapulnia. Így valósul meg a településrendezési eszközök egymásra épülése.

A hierarchia nemcsak a településrendezési eszközök között van meg, hanem a

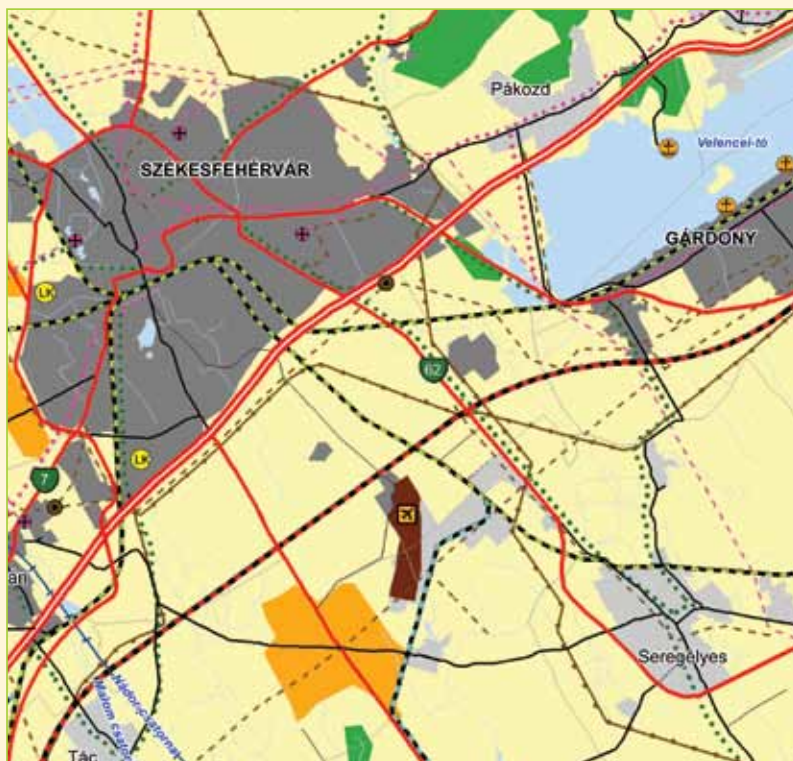


Tervhierarchia

különböző szintű területrendezési tervek, valamint a területrendezési tervek és a településrendezési eszközök között is. A területrendezési terveket a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv.) határozza meg: ezek az országos, a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervek.

Az említett tervek célja az országos és térségi érdekek összehangolása és érvényesítése.

A Tftv. és az Étv. is előírja a területrendezési tervekben foglaltaknak a településrendezési tervekben való fi-



Megyei térszerkezeti terv, részlet

gyelembevételét (Étv. 9. § (10) bekezdés). A méretaránybeli különbségekből adódóan azonban azoktól – meghatározott mértékű – eltérésre lehetőség van. A térségi övezetek települési kiterjedésének lehatárolása az érdekelt államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján történik.

Ezzel valósul meg a települési tervek beilleszkedése a magasabb szintű összefüggésekbe.

I.3 Egy kis jogismeret

A meghatározó jogszabályok tartalma

Az eddigiekből is bizonyára egyértelművé vált, hogy a *településrendezés kereteit jogszabályok adják meg*. A vonatkozó törvények, rendeletek ismerete ezért nemcsak a településtervezőknek, hanem a döntéseket meghozó önkormányzat illetékeseinek, illetőleg bizonyos mértékig az érintett lakosságnak is ugyanolyan lényeges.

A következőkben a településrendezési eszközök elkészítésének folyamatában elsősorban fontos törvényeknek a témánkba vágó tartalmát tekintjük át. Természetesen más jogszabályok (pl. a környezetvédelemről, a természetvédelemről, a termőföld védelméről, az erdőről, a vízgazdálkodásról, a közlekedésről szóló törvények és végrehajtási rendeleteik) ismerete sem nélkülözhető, de azokban való elmélyedésre itt nincs keret, a kiadvány végén, függelékben a témánk szerint legfontosabbakat felsoroljuk.

A településrendezési döntések jogszabályok formájában (önkormányzati határozat, rendelet) öltenek testet. Az önkormányzati jogszabály megalkotására vonatkozóan a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény és a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény állapítanak meg előírásokat. Ezek szerint a képviselő-testület önkormányzati ügyekben (lásd településrendezés) – törvény keretei között – önállóan szabályoz és igazgat, döntését kizárólag törvényességi okból a bíróság (határozat esetében), vagy az Alkotmánybíróság (rendelet esetében) bírálhatja felül. A képviselő-testület jogalkotási hatásköre azonban nem korlátlan, azt csak a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezése, továbbá törvény felhatalmazása alapján annak végrehajtása érdekében alkalmazhatja. Az alaptörvény kimondja, hogy a képviselő-testület rendelete nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabályi előírásokkal.

Az építési törvény

Mint már említésre került, a településrendezés alapvető szakmai jogszabálya az építési törvény. Ennek témánk szerint legfontosabb része a *II. Fejezet, amely A településrendezés címet kapta*. A fejezetben több alcím alatt találjuk azokat a paragrafusokat, amelyek a településrendezéssel kapcsolatos előírásokat tartalmazzák. A következőkben, a címek után nem a pontos jogszabályi szöveget idézzük, hanem csak a törvényrész tartalmáról szükséges legfontosabb magyarázatokat adjuk meg.

A településrendezés célja, feladata és eszközei

A településrendezés céljának és feladatának megfogalmazása mellett e részben került még meghatározásra a településrendezési eszközök köre (*településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat*), azok egymásra épülése, illetőleg megállapításuk módja. (Étv. 7. §)

A településrendezés általános szabályai

A törvény kimondja, hogy a településrendezési eszközöket az önkormányzatoknak az országos szakmai előírások figyelembevételével és külön jogszabályban meghatározott fogalmak és jelkölcsök alkalmazásával kell elkészíteniük. Tekintettel továbbá arra, hogy a településrendezés önkormányzati feladat, az önkormányzat ilyen tevékenységére vonatkozó eljárási szabályokat csak törvény írhatja elő. Ezért az Étv. itt tárgyalja a településrendezési eszközök elkészítésének, véleményeztetésének, valamint elfogadásának a folyamatát. A településrendezési eljárásról a III. 2. pontban részletesen lesz szó. (Étv. 9. §)

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv

A helyi építési szabályzat az építésre vonatkozó előírásokat – hová mit, mekkorát és hogyan lehet építeni – tartalmazza, amelyet a képviselő-testület rendelettel állapít meg. A jogszabályi normaszövegben nehezen körülírha-

tó előírások megjeleníthetők tervrajzon a rendelet mellékletét képező szabályozási tervben. A szabályozást - a településszerkezeti tervvel ellentétben - nem kell az egész közigazgatási területre egyszerre elkészíteni, a település kisebb területrésszére is lehet. Alapelv, hogy szabályozni csak ott kell, ahol erre szükség van. (Étv. 12-13. §)

A településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv a település fejlesztési koncepciójában foglalt döntések következtében hosszútávon (15-20 év) tervezett, elérni kívánt területfelhasználást és infrastruktúra-hálózatokat jeleníti meg. A településszerkezeti terv tartalmazza a területfelhasználásra kiható környezeti tényezőket (alábányászottságot, talajszennyezettséget, árvíz-, belvíz-, erózió és csúszásveszélyt, földrengés-veszélyeztetettséget stb.), továbbá a védett területeket. A településszerkezeti tervet mindig a település egész közigazgatási területére vonatkozóan kell elkészíteni, mert a területi összefüggések és a hálózatok csak így tervezhetők. (Étv. 10-11. §)

A fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezések

A fővárosnak a többi településtől eltérő önkormányzati rendszere miatt (kétszintű, fővárosi és kerületi önkormányzatok) a településrendezési eszközeit sajátos előírások szerint kell elkészíteni. (Étv. 14. §)

Több település építésügyi feladatainak közös ellátása

A települési önkormányzatok törvényben megszabott teendőik jobb és gazdaságosabb ellátása, megvalósítása érdekében *társulhatnak egymással*. Hasonló helyzetű, földrajzi meghatározottságú – pl. egy kistérséghez (vagy annak egy részéhez: „mikrotérséghez”) tartozó – települések, továbbá az aprófalvak, vagy város és vonzáskörzete esetében *számos előnnyel* járhat ez. A közös, terület-igénybevétellel is járó feladatellátás megkívánja az együttes településrendezést is, valamint a fejlesztések összehangolását is szolgálja. A társult települések *közösen készíthetik el településrendezési eszközeiket*, közös építészeti-műszaki tervtanácsot működtethetnek,

együttesen alkalmazott térségi főépítész segítségével. A gyakorlati tapasztalat azt mutatja, hogy a települések ezt a jó lehetőséget még nem használják ki. Csak elvétele akad példa az együtt tervezésre, a közös munkára, holott így a rendezési eszközök összehangoltsága biztosított lenne, könnyítendő pl. az illetékes építési hatóság munkáját. Nem elhanyagolható szempont, hogy az egy településre eső költség is csökkenthető az együttműködéssel. (Étv. 15. §)

A településtervezés

Az önkormányzat képviselő-testülete a településrendezés tekintetében jellemzően nem szakemberekből áll. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat előkészítését ezért az önkormányzat rendszerint megfelelő szakemberekre, *településtervezőkre* bízta. A tervek és a szabályzat előkészítése településtervezési jogosultsággal végezhető tevékenység. (Ennek feltételeit külön jogszabály határozza meg) Ugyancsak jogosultsággal végezhető a településrendezési szakértői tevékenység is. A településrendezési eszközt az önkormányzat maga is elkészítheti, amennyiben alkalmazásában áll olyan, megfelelő jogosultsággal rendelkező személy – ez lehet például a főépítész is –, akinek ez munkaköri feladata. (Étv. 16-16/A. §)

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

A sajátos jogintézmények arra szolgálnak, hogy települési önkormányzat jogi eszközökkel is elő tudja segíteni a településrendezési döntések valóra váltását, realizálását. A sajátos jogintézmények a következők (Étv. 17. §):

- a) építésjogi követelmények,
- b) tilalmak,
- c) telekalakítás,
- d) elővásárlási jog,

- e) kisajátítás,
- f) helyi közút céljára történő lejegyzés,
- g) útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- h) településrendezési kötelezések,
- i) kártalanítási szabályok,
- j) településrendezési szerződés.

Egyes sajátos jogintézmények a helyi építési szabályzatba beépülve kerülnek alkalmazásra (építésjogi követelmények, tilalmak, korlátozások), mások esetében erre nincsen szükség, elég az önkormányzatnak a törvény adta egyéb lehetőséggel élni (elővásárlási jog bejegyeztetése, kisajátítási vagy útlejegyzési eljárás kezdeményezése, településrendezési szerződés megkötése). Az út vagy közműépítési hozzájárulásra való kötelezés esetében egy erről szóló külön rendeletet kell az önkormányzat képviselő-testületének megalkotnia, míg a településrendezési kötelezések elrendelése a képviselő-testület hatósági határozatával történik.

Építésjogi követelmények

Amennyiben a településnek van hatályos helyi építési szabályzata, akkor építési tevékenységet végezni a törvényben, valamint az egyéb jogszabályokban foglaltakon túl, csak a szabályzat és szabályozási terv előírásainak, tartalmának megfelelően szabad. Amennyiben nincs a településnek építési szabályzata, vagy van, de az nem rendelkezik minden kérdésben, akkor építési munkát végezni az adott területen az úgynevezett „illeszkedési szabály” szerint szabad. Ez azt jelenti, hogy az építésnek illeszkednie kell a környező terület meglévő hasznosításához, beépítési mértékéhez és módjához. A törvény meghatározza továbbá, hogy a beépítésre nem szánt területeken mely esetekben szabad építési tevékenységet végezni. (Étv. 18-19. §)

Tilalmak

Előfordulhatnak olyan esetek, amikor az önkormányzat közérdekből elhatározott *fejlesztéseinek megvalósulása ellehetetlenülne, vagy aránytalanul nehezzé válna*, ha az adott területen jelentősebb változások történének a településrendezési eszközök elkészültéig, illetve megvalósulásáig. A telekalakítási és építési tilalmak az ilyen helyzetek „kivédését” szolgálják. A tilalmakról rendeletet kell alkotnia az önkormányzatnak. *Kétfajta tilalom van: a változtatási és a telekalakítási vagy építési tilalom.* Változtatási tilalom az adott területre az építési szabályzat elkészítésének idejére, annak hatályba lépéséig - de maximum 3 évre - rendelhető el. Természeti, környezeti katasztrófa megelőzése érdekében, valamint országos természet, illetve környezetvédelmi érdekből az arra jogosult hatóságok is elrendelhetnek telekalakítási és építési tilalmat.

A két utóbbi esetben a tilalom határozatlan idejű, illetve addig tarthat, amíg az elrendelés oka fennáll. A telekalakítási és építési tilalom elrendelésének részleteit miniszteri rendelet (24/2009. (IX. 30.) NFGM rend.) állapítja meg. Az Étv. tartalmazza azokat az eseteket is, amikre nem terjed(het)nek ki a tilalmak. A változtatási tilalom és a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében elrendelt tilalom kivételével az elrendelt tilalmakért és korlátozásokért kártalanítást kell fizetni az érintettek részére. (Étv. 20-22. §)

Telekalakítás

Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az új telek az adott terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen. A telekalakítás, (telekcsoport újraosztása, telekfelosztás, telekegyesítés, vagy telekhatár-rendezés) közigazgatási (építésügyi hatósági) eljárás keretében történik. Az eljárás részleteiről miniszteri rendelet szól. (Étv. 23-24. §)

Elővásárlási jog

Az építési szabályzatban meghatározott *terület-igénybevétellel járó településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot*. Az e joggal terhelt területeket a településrendezési eszközökben jelezni szükséges, és a jogot az ingatlan-nyilvántartásba is be kell jegyeztetni. (Étv. 25. §)

Kisajátítás

A településrendezési feladatok megvalósításához *közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki* (Étv. 26. §) A kisajátítás részletes szabályairól a *kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény* rendelkezik.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

Amennyiben a helyi építési szabályozás szerint a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében kiszolgáló és lakóút létesítése vagy bővítése, ill. szabályozása szükséges, a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét az arra hatáskörrel rendelkező államigazgatási szerv (közigazgatási hivatal) az érintett települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti. Fontos tudni, hogy a *lejegyzés jogintézménye csak kiszolgáló út kialakítása esetében alkalmazható, egyéb magasabb rendű (gyűjtő-, fő- és autóutak, autópályák) út kialakítása esetében nem*. A lejegyzésért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár az érintett telek tulajdonosának. (Étv. 27. §)

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

Az építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken *legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig*

meg kell valósítani. Amennyiben ezt a települési önkormányzat valósította meg, annak költségeit az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. (Étv. 28. §)

Településrendezési kötelezések

A településkép javítása érdekében az alábbi közérdekű kötelezettségek rendelkezhetők el:

- beépítési kötelezettség (beépítetlen építési telkekre),
- helyrehozatali kötelezettség (településképet rontó állapotú építmények esetében),
- beültetési kötelezettség (közérdekű környezetalakítás céljából).

Az érintett telkeket, ingatlanokat, területrészeket érintő településrendezési kötelezettségeket az önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban állapítja meg, és azt az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. (Étv. 29. §)

Kártalanítási szabályok

Korábban a jog nem ismerte el a településrendezéssel okozott kárt. A rendszerváltozást követően a magántulajdonnal kapcsolatos alkotmányos követelményekre tekintettel ez megváltozott. *Kártalanítás jár, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat:*

- másként állapítja meg (övezeti előírások, pl. rendeltetésváltozás, beépíthetőségi paraméterek változása),
- korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom elrendelése),

és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik.

Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá – mint már korábban említésre került – a változtatási tilalom esetében, valamint akkor, ha a tilalom, vagy korlátozás szabálytalan építményt, építményrész és használatot érint. Fontos

tudni, hogy valamely távlati közérdekű cél megvalósítása érdekében (pl. közút kialakítása, bővítése stb.) a szabályozásban elrendelt változás, tilalom vagy korlátozás esetén a tulajdonosok kérhetik az önkormányzattól az érintett telek, telekrész megvételét. Ha ez három éven belül nem valósul meg, akkor az önkormányzatnak ki kell sajátítani a területet.

A tilalmak és korlátozások esetében nagy körültekintéssel kell eljárni, mert a nem kellőképpen átgondolt szabályozások súlyos pénzügyi megterhelést okozhatnak az önkormányzatoknak. (Étv. 30. §)

Településrendezési szerződés

Az ingatlantulajdonosok, ill. a településen beruházni szándékozók az önkormányzattal egy kölcsönös előnyökön nyugvó megállapodást köthetnek a település fejlesztése érdekében. Ennek tárgya lehet pl. az adott területre a szabályozás kidolgozásának finanszírozása, a telekviszonyok rendezése és egyéb területelőkészítő munkálatok, amelyeket a beruházási cél megvalósítója saját költségére végez el. A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített *tanulmányterv* képezi. A szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. (30/A. §)

A településrendezés szakmai követelményei (OTÉK)

A településrendezés másik alapjogszabálya, amiről még a téma kapcsán részletesebben érdemes szót ejteni, az az Étv. egyik végrehajtási rendelete, az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, amit OTÉK-nak szoktak rövidíteni.

Az OTÉK előírásaival itt részletekbe menően nem foglalkozunk, elsősorban a kormányrendelet témánk szempontjából fontosabb részeit emeljük csak ki.

Az OTÉK több fejezetből és hét mellékletből áll. A településrendezést a I. „Általános rendelkezések”, a II. „Településrendezési követelmények” és a III. fejezet előírásai érintik. A mellékletei közül pedig az 1. számúban „Fogalommeghatározások”, a 2. számúban „A településrendezési eszközök jelkulcsa”, a 3. számúban „A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezési eljárásában érdekelt államigazgatási szervek” van a témánk szempontjából figyelembe veendő tartalom.

Az OTÉK I. fejezete határozza meg a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv *kötelezően elkészítendő alátámasztó szakági munkarészeit*. Az alátámasztó munkarészek nem kerülnek jóváhagyásra, de lényegi elemeiket be kell építeni a jóváhagyásra kerülő munkarészekbe. Fontos szerepük tehát az, hogy a jóváhagyandó munkarészek körültekintően, szakmailag megalapozott módon kerüljenek kidolgozásra. Az Étv. írja elő, hogy a településrendezési terveket az OTÉK 2. sz. melléklete szerinti jelkulcsok alkalmazásával kell elkészíteni (Étv. 9. § (1) bekezdés). Az egységes jelkulcs használata segíti elő a különböző települések településrendezési eszközeinek összehasonlíthatóságát, illetve segítséget ad azok egységes alkalmazásához.

Az OTÉK II. fejezete meghatározza azokat a *területfelhasználási lehetőségeket*, amelyek segítségével kell az önkormányzatoknak a település közigazgatási területének felhasználását a szükségleteinek megfelelően megterveznie. A területek alapvetően két csoportba sorolhatók, így lehetnek *beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek*. Ezen belül az *elsődleges rendeltetésüknek megfelelően a beépítésre szánt területek* lehetnek *lakó-, vegyes-, gazdasági-, üdülő- és különleges területek*. A *beépítésre nem szánt területek* pedig *közlekedési és közmű-elhelyezési-, hírközlési, zöld-, erdő-, mezőgazdasági-, vízgazdálkodási-, természetközeli- és különleges beépítésre nem szánt területekbe* sorolhatók. Az azonos szerepű területeket azonos területfelhasználási kategóriába kell sorolni.

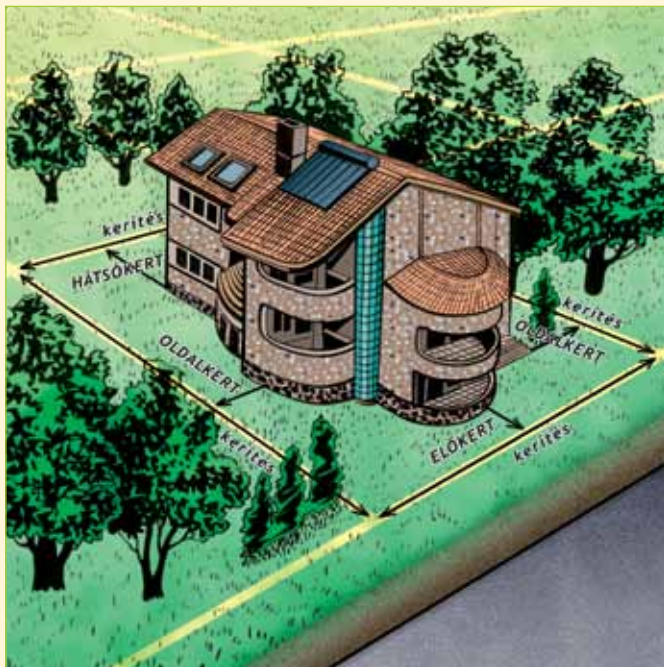
A településrendezés a korábbi „belterület” és „kületerület” fogalmak használata helyett évekkel ezelőtt áttért a „beépítésre szánt” és a „beépítésre nem szánt” fogalmak használatára, mert - a valóságos viszonyoknak megfelelően - sokkal pontosabban írhatók le velük a területhasználatok. A „belterület” és a „kületerület” közigazgatási fogalomként maradt használatban *(lásd a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény végrehajtásáról szóló 16/1997. (III. 5.) FM rendelet 28. §).*

Az OTÉK az egyes területfelhasználási kategóriákon (egységeken) belül megnevezi azt is, hogy milyen építmények, milyen (keret-)feltételekkel helyezhetők el azokon. A beépítésre szánt területek esetében külön táblázat foglalja össze, hogy melyek az építési használat, beépíthetőség megengedett felső határértékei (szintterület-sűrűség, beépítettség, építménymagasság, legkisebb zöldfelület).

A területfelhasználási egységeket közterületekre és egyéb területekre, továbbá ún. *építési övezetekre* (beépítésre szánt területeknél), illetve övezetekre (beépítésre nem szánt területeknél) kell tagolni. A meghatározható övezetek száma tetszőleges, ám célszerű kerülni azok mértéktelen szaporítását. *A települési adottságokhoz és igényekhez, illetve a feladathoz kell igazítani a számukat,* valamint a hozzájuk rendelt előírásokat, szem előtt tartva az *alkalmazhatóság* követelményét is. Az OTÉK csak az építési övezetek és övezetek minimálisan szükséges tartalmát írja elő, tehát az is bővíthető, ha szükséges.

A III. fejezet az *építmények elhelyezésének* általános és konkrét előírásairól szól. Így pl. a telkek beépítési feltételeiről, az egyes beépítési módokról, az elő-, az oldal és a hátsókert előírásairól, az épületek közötti legkisebb távolságokról, a védőterületekről, a közterületekről, a járművek elhelyezéséről, a közműellátásról.

Lényeges még az utolsó, 111. §, amely megadja a lehetőséget az önkormányzatok számára, hogy - amennyi-



Az építési hely meghatározása

ben azt a település sajátosságai úgy kívánják meg - az OTÉK egyes előírásaitól eltérően szabályozzanak. A II. és a III. fejezetben meghatározott követelményeknél szigorúbbakat az önkormányzat bármikor megállapíthat a helyi építési szabályzatban. *Megengedőbbet* azonban csak akkor, ha azt valamely különleges helyzet vagy településrendezési ok indokoltá teszi, emellett nem sért közérdeket, továbbá biztosítottak az általános építmény-elhelyezési követelmények és nem utolsósorban, ha ehhez hozzájárult az illetékes miniszter, vagy az állami főépítész.

A TARTALOMRÓL BŐVEBBEN

II.1 A településrendezés eszközei

Településfejlesztési koncepció

A településfejlesztési koncepció helyi településpolitikai dokumentum, amely *a település jövőképét fogalmazza meg, és a településrendezés további eszközeinek kidolgozását is megalapozza*. Rendszerbe foglalja a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket, és elősegíti ezek összehangolt megvalósulását. A koncepcióra építhetők a fejlesztési programok is. Olyan dokumentum a településfejlesztési koncepció, amely *átfogóan, összefüggéseiben tárgyalja és határozza meg a település fejlődésének alapvető lehetőségeit és irányait*. Nem csak egyes konkrét esetekre, helyszínekre, ügyekre vonatkozik, sőt nem is jó, ha ilyen részletekbe bocsátkozik, mert ez a rendezési tervek, illetve a szabályzat feladata. Kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, a gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe.

A településfejlesztési koncepciót az önkormányzat képviselő-testülete *határozattal állapítja meg*, ezért annak következménye (joghatálya) az állampolgárokra nézve még nincsen, csak magára a képviselő-testületre (és hivatalára).

A településrendezés egyéb eszközeit - a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és az ahhoz tartozó szabályozási tervet - a fejlesztési koncepció figyelembevételével, az abban foglaltak megvalósulása érdekében kell kidolgozni. A fejlesztési koncepció elfogadásának tehát általában meg kell előznie a településszerkezeti terv kidolgozását. De amennyiben meglévő szerkezeti terv módosításáról van szó, nem szükséges új koncepciót készíteni, ahhoz elégséges ún. „*önkormányzati településfejlesztési döntés*”-ről (Étv. 7. § (3)

bekezdés b) pont) határozni, amely a módosítás szükségességét megalapozza és indokolja. Az Étv. tartalmazza az *integrált településfejlesztési stratégia meghatározását, amely a településfejlesztési koncepció önálló munkarészeként készül* „középtávú, stratégiai szemléletű, megvalósítás-orientált településfejlesztési dokumentum”. Ez a településfejlesztési eszköz a városok vonatkozásában tulajdonképpen már 2006 óta létezik IVS (*integrált városfejlesztési stratégia*) néven, amelyet a városoknak abban az esetben volt szükséges elkészíteniük, ha a 2007-2013 közötti időszakban az Európai Unió által támogatott városrehabilitációs fejlesztéseket kívántak megvalósítani. A stratégia tartalmáról az önkormányzatok számára az egy legutóbb 2009 elején frissített tartalmú kézikönyv – *„Városrehabilitáció 2007-2013-ban”* – adott útmutatást. A településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia tartalmi követelményeit, időtávjait, munkarészeit, készítésének, egyeztetésének és felülvizsgálatának szabályait meghatározó kormányrendelet – jelen kiadvány kéziratának lezárásáig – még nem született meg. Ezeknek a településrendezés szempontjából igen fontos, megalapozó jellegű dokumentumoknak az elkészítéséhez azonban már léteznek hasznos segédletek. Ilyen egyrészt a fentebb említett városrehabilitációs kézikönyv, továbbá a *„Útmutató a településfejlesztési koncepció készítéséhez”* illetve a *„Települési tervezés, útmutató a településfejlesztési program készítéséhez”* c. kézikönyvek, minisztériumi tájékoztató kiadványok (a településfejlesztési szakterületért felelő minisztérium gondozásában „Településfejlesztési füzetek” sorozatban jelentek meg az utóbbi években). A *településfejlesztési koncepciót javasolt legalább a településszerkezeti terv kötelező felülvizsgálatának időtartamát (10 év) figyelembe véve kidolgozni, de készítésekor hosszú távra (15-20 év) kell kitekinteni*. A rá épülő rendezési eszközök kidolgozása és használhatósága szempontjából lényeges, hogy a koncepció széleskörű egyeztetésen és konszenzuson nyugvó legyen. A település stabil jövőképét, értékválasztáson nyugvó, hosszú távú céljait tartalmazza. Mutassa meg azt, hogy az adott település – a közösség érdekeinek legjobban megfelelő megoldásokkal – hova és milyen úton kíván eljutni. Ezzel – politikai ciklusokon átívelően, egyfajta „vezetési eszközként” – képes lesz a mindenkori döntéshozókat és a rendezési eszközök kidolgozóit orientálni, segíteni.

Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv (a szabályozási tervvel együtt) a településrendezési tervek közé tartozik. Ezek közül a szerkezeti terv tölt be megalapozó szerepet a szabályozás készítéséhez. A településszerkezeti terv tulajdonképpen egy területhasznosítási terv, amely tartalmazza a közigazgatási terület felhasználási módját, a területfelhasználási egységeket, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, figyelemmel a környezet állapotának javítására, vagy legalább szinten tartására. Ehhez nemcsak a település saját szempontjait, hanem az országos és a térségi érdekeket, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogait és azok elhatárolásait is figyelembe veszi. *A szerkezeti tervet a teljes közigazgatási területre kell kidolgozni*, tehát „fehér foltokat” nem tartalmazhat, minden területrészt tervezett használatát, funkcióját szükséges meghatározni. A legalább tízévenként szükséges felülvizsgálata során az időközben történt módosításokat a felülvizsgált egységes terven át kell vezetni. Szükség esetén új terv készítendő. A szerkezeti terv szöveges, *valamint rajzi munkarészből áll*, a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen ábrázolva. A dokumentumot elfogadó képviselő testületi határozat mellékletei a szöveges és rajzi munkarészek.

A településszerkezeti tervben kell meghatározni:

- *a bel- és külterületeket,*
- *a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását (területfelhasználási egységek),*
- *a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalakat, gyűjtőutakat, közüzemi közműgerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit),*
- *a települési szintű és a városrész szintű közparkokat,*

- a terv léptékében ábrázolható védett és az e tervvel védelemre tervezett és védő területeket,
- rehabilitációra kijelölt, valamint a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területeket.

Az egyes területeken belül fel kell tüntetni annak felhasználását veszélyeztető, befolyásoló, vagy arra egyéb módon kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot, a nyilvántartott ásványinyersanyag-vagyont, a szennyezettséget, az árvíz-, a belvíz-, az erózió- és csúszásveszélyt, a földrengés-veszélyeztetettséget, a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet.

Igen lényeges előírás, hogy a település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket - általános és sajátos építési használatuk szerint - azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni. Az OTÉK összesen 11-11 féle lehetséges területfelhasználást nevesít a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeken (továbbá különleges területként még ezen felül is meghatározhatók olyanok, amelyek valamely okból, sajátosságból a nevesítettek egyikébe sem sorolhatók). Nyilvánvaló, hogy az elméletileg lehetséges 22 féle (és a további különleges területek) területfelhasználási egységet nem fogja alkalmazni egyformán minden település rendezési eszköze (sőt, valószínűleg nincs is olyan város vagy község, amelyikben valamennyire „szükség lenne”). A jelentős kiterjedésű és differenciáltabb szerkezetű városokban, különösen a nagyvárosokban jóval többféle területfelhasználási egységet lehet megkülönböztetni (főként a beépítésre szántak közül), mint pl. egy apró faluban, ahol esetleg a teljes beépítésre szánt terület egyféle lakóterületi egységbe sorolható. A közlekedési hálózat és a műszaki infrastruktúra is bonyolultabb, több elemből álló a nagyobb településeken, városokban. A településszerkezeti tervnek vannak *jóváhagyandó* (határozat) és *jóváhagyásra* nem kerülő, azonban kötelezően elkészítendő *alátámasztó munkarészei*.

A kötelező alátámasztó szakági munkarészek az OTÉK alapján:

- a tájrendezési javaslat,
- a környezetalakítási javaslat (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal),
- a közlekedési javaslat (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és kereszt metszetei),
- a közművesítési javaslat (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia),
- a hírközlési javaslat (távközlés, műsorszórás),
- a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás).

Az alátámasztó munkarésznek tartalmaznia kell még az örökségvédelmi hatástanulmányt is. Lehetnek a fentiekén túl egyéb alátámasztó szakági munkarészek is, azok szükségességét a település sajátos helyi adottságai határozzák meg. Az alátámasztó munkarészek a tervben foglaltak indokolásához, megerősítéshez, megértéséhez szükségesek. Orientálják a döntéshozókat, és tartalmazhatnak olyan részleteket, ajánlásokat, amelyek segítik a település közösségét a területek célszerű használatában.

A településszerkezeti tervet az önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapítja meg, ezért annak következménye (joghatálya) csak magára a képviselő-testületre van. Ez azt jelenti, pl. hogy egy eddig beépítésre nem szánt mezőgazdasági területnek a településszerkezeti tervben beépítésre szánt lakóterületkénti megjelenítésétől önmagában, az érintett telektulajdonosok számára még nem adódik építési jog. Ilyen jogot csak a területnek a településszerkezeti tervet követő, megfelelő tartalmú szabályozása keletkeztet. (Megjegyezzük, hogy a szabályozásnak nem mindig kell a szerkezeti terv megállapítása után rögtön megtörténnie, hiszen a tervezett területfelhasználás-váltásnak számos olyan feltétele is lehet, amely még nem áll fenn. Ilyen esetben a szabályozás eltolódhat későbbre, és a területre addig az eredeti (példánkban a mezőgazdasági területre vonatkozó) építési

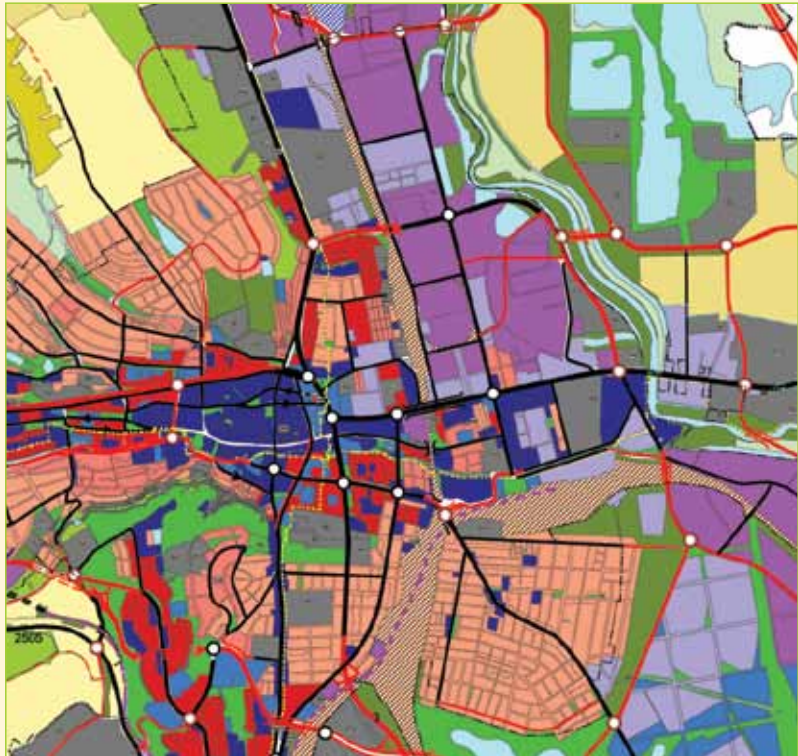
szabályok érvényesek. Egy azonban biztos; ha az önkormányzat a kérdéses területre új szabályozást készít, azt csak a szerkezeti tervnek megfelelő területfelhasználás alapján teheti meg.)

Milyen a jó településszerkezeti terv?

- A fejlesztési koncepció megvalósulását szolgálja.
- A felsőbb szintű tervek és a szomszédos települések rendezési döntéseit figyelembe veszi.
- Léptékében, részletezettségében a település nagyságához és differenciáltságához igazodik.
- Nemcsak a beépített részekre koncentráló, hanem a természeti és táji környezet sajátosságait is messzemenően figyelembe veszi.
- A helyi sajátosságok és értékek fennmaradását és kiteljesedését biztosítja.
- A területfelhasználási egységek tekintetében nem elaprózott, csak a szerkezeti szempontból valóban lényeges és szükséges területi tagolást határozza meg.
- Lehetőleg kompaktságra törekszik, ez azonban nem jelent tagolatlanságot, hanem kellően intenzív használtot. (Pl. a tagolás történhet a zöldfelületi hálózattal.)
- A települések szétterülését és összenövését akadályozza.

Mik a kerülendő típushibák?

- Feleslegesen részletező, elaprózott területhasználati, szerkezeti ábrázolásokat tartalmaz: pl. mezőgazdasági területen minden tanyát külön jelez beépítésre szánt területként, a nem szerkezeti jelentőségű kis erdőfoltokat, köztereket, utakat önálló területfelhasználási egységként – zöldterület, közlekedési terület – tüntet fel, vagy minden kis árkot vízgazdálkodási területként jelez. Ennek a megközelítésnek az a nagy veszélye, hogy előre „borítékolható” a szerkezeti terv gyakori módosítási igénye.



Településszerkezeti terv, részlet

- Feleslegesen, esetleg törvényellenesen (lásd Étv. 8. § (2) bekezdés c) pont) jelöl ki új beépítésre szánt területeket.
- Tartalék területeket jelez, noha erre nem adnak módot a jogszabályok. Ezért is igen fontos a megalapozott fejlesztési koncepció, amely legalább középtávra meg tudja határozni az igényeket. A szerkezeti terv ne próbálja helyettesíteni az esetlegesen rossz, gyenge koncepciókat!
- Az előbbihez kapcsolódik, hogy egyes terveken ugyanazon területnek kétféle területhasználati jelet is ad

(rövid távon ez, hosszú távon más), ezzel nagyfokú jogbizonytalanságot okozva.

- Elmarad a területek felhasználását veszélyeztető tényezők feltüntetése.
- A szerkezeti terv leírása terjengős, nem lényegre törő, nem áttekinthető, ezáltal nem ad egyértelmű útmutatást a szabályozás megkívánt tartalmához.

Helyi építési szabályzat

A szabályzat fő szerepe az építés helyi rendjének biztosítása. Ennek érdekében állapítja meg az önkormányzat - az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel - a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket. Készülhet a település közigazgatási területének egészére vagy annak egyes részeire (legalább telektömb nagyságú területegységre). A jogalkotásról szóló törvény kimondja, hogy *az azonos társadalmi viszonyokat azonos jogszabályban kell rendezni, ezért egy településnek csak egy helyi építési szabályzata lehet.* Tehát a területrészenként készülő helyi építési szabályzat esetében a későbbi szabályozások az első szabályzat módosítását (kiegészítését) jelentik.

A törvény meghatározza, hogy mely esetekben kötelező a szabályozás:

- *újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területeken,*
- *a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területeken (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület),*
- *olyan esetekben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.*

Azokat a szabályozási döntéseket, amelyeket a helyi építési szabályzat normaszövegével nehézkes lenne

leírni, a rendelet mellékletét képező szabályozási terven, rajzi formában lehet ábrázolni. Nem előírás tehát, hogy szabályozási tervet mindig kell készíteni. Azonban a tervezés időszakában a 20000 fő lakosságszámot meghaladó települések esetében (ha nem készül szabályozási terv is), az egyes építési övezetek, illetve övezetek területi lehatárolását övezeti tervlapon ábrázolni kell.

A szabályozás lényeges eleme, hogy a szerkezeti tervnél tárgyalta területfelhasználási egységek esetében a közterületeket el kell különíteni, továbbá építési övezetekbe, vagy övezetekbe kell sorolni a területeket (legalább egybe, vagy tetszőleges számúba, ez már tervezési kérdés). Rendkívül fontos szabály, hogy az építési övezeteket, illetve övezeteket a meglévő, vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli - azonos helyzetben lévő – telkeket, azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

Az OTÉK alapján az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:

- a kialakítható legkisebb telekterület méretet,
- a beépítési módot (a telken az épület elhelyezkedését),
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét (az épületek által elfoglalható terület nagysága),
- a megengedett legnagyobb építménymagasságot,
- a beépítés feltételének megszabott közművesítettség mértékét,
- a zöldfelület legkisebb mértékét,
- a megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi környezetterhelési határértékeket (emisszió és immisszió),
- a terepszint alatti építményeket.

A beépítésre szánt terület övezeteire vonatkozóan az OTÉK-ban foglaltakon túlmenően meg lehet határozni:

- a beépítési módot,
- a megengedett legnagyobb építménymagasságot.

Az építési övezetekre, övezetekre vonatkozóan meg lehet határozni:

- a felhasználás kizárólagosságát, illetőleg korlátozását,
- a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében a telkek legkisebb szélességi és mélységi méretét, a legkisebb építménymagasságot, az építészeti karakter jellemzőit,
- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kialakítására vonatkozó egyéb előírásokat,
- a legfelső építményszint magasságát.

A helyi építési szabályzatot a képviselő-testület rendelettel állapítja meg, ennek megfelelően előírásai már a településen mindenkire - önkormányzatra, bárki építtetőre - nézve kötelező. Egyes szabályait eltérő időben is hatályba lehet léptetni a jogalkalmazási törvény alapján, így a végrehajtás ütemezhető.

Milyen a jó helyi építési szabályzat?

- Lényegre törő, világos, tömör, felesleges részeket, ill. felsőbb szintű jogszabályhelyek ismétlését nem tartalmaz, a jogalkotás általános követelményeinek megfelel.
- Az alkalmazást segítve, az előírásokat egyértelműen fogalmazza meg.
- Az elfogadott településszerkezeti tervhez igazodik.
- Biztosítja a településfejlesztési koncepcióban és egyéb településpolitikai dokumentumokban rögzítettek megvalósíthatóságát.
- A helyi sajátos adottságoknak és értékeknek (pl. építészeti hagyomány, településkép, mezőgazdasági táj-

használat) védelmét biztosítja, megfelelően differenciáltan szabályoz, a jog adta kereteken belül az eltérési lehetőségeket jól alkalmazza.

Kerülendő típushibák

- Nem az építmények szabályozásának tárgykörébe való előírásokat (pl. eljárási szabályok, intézkedési javaslatok, ütemezés, finanszírozási/támogatási kérdések) tartalmaz.
- Felsőbb szintű jogszabályok tartalmát feleslegesen ismétli, vagy pontatlanul idézi.
- Egyes államigazgatási eljárásokhoz többlet feladatokat határoz meg felhatalmazás nélkül.
- Túlzottan aprólékosan szabályoz, feleslegesen részletező előírásokkal.
- Engedélyezési eljárás keretébe utalja olyan dolgok eldöntését, amelyek szabályozási feladatok lennének, így átruházza a képviselő-testület feladatát, ami tiltott.
- Egy övezetre többféle beépítési módot is lehetővé tesz.
- Pongyola, nem egyértelmű megfogalmazásokkal él, esetleg belső ellentmondásokat is tartalmaz, nehezítve ezzel az alkalmazást.
- Nem határolja le egyértelműen a sajátos jogintézménnyel érintett területeket, illetve nem tartalmaz azokra nézve szükséges előírásokat.
- Egyes területekre vonatkozóan nem veszi figyelembe a helyi adottságokat, hagyományokat és sajátosságokat (pl. mezőgazdasági területek birtokszerkezete, építési használata) és „automatikusan” csak az OTÉK előírásait ismétli meg.

Szabályozási terv

A szabályozási terv nem „önálló” településrendezési eszköz, mivel az Étv. alapján a helyi építési szabályzat mellékletét képezi, csak azzal együtt értelmezhető. Szabályozási terv tehát önmagában nem létezhet.

A szabályozási terv készülhet a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes - legalább telektömb nagyságú - területrészeire. A törvény szerint azokban az esetekben, amelyekben kötelező a szabályozás kimunkálása, szabályozási tervet is kell készíteni. A szabályzathoz hasonlóan a szabályozási tervnek is *összhangban kell lennie a jóváhagyott településszerkezeti tervvel, eltérés szükségessége esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.*

A szabályozási tervet olyan térképen kell ábrázolni, amely a szükséges vízszintes, magassági és egyéb adatokat tartalmazza, másrészt méretaránya megfelelő ahhoz, hogy megállapításai az egyes telkekre, építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek legyenek. A szabályozási tervet az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatán kell készíteni. A rajzi ábrázoláshoz az OTÉK 2. sz. melléklete szerinti jelöléseket kell használni. Tekintettel arra, hogy a szabályozási terv a szabályzat része, ezért tartalmára ugyanazok az előírások vonatkoznak.

A szabályozási terv nem szükséges, hogy egyszerre elkészüljön a teljes települési területre (noha a gyakorlatban sokszor így történik). Minden, a településszerkezeti tervben szereplő területegység vonatkozásban ugyanis a konkrétabb használati, telekalakítási, beépítési igények általában még nem ismertek közvetlenül a szerkezeti terv elfogadása után. Elég akkor a szabályozási terveket kidolgozni, amikor a területtel kapcsolatos igények már teljesen tisztázottak.

A jó szabályozási terv kritériumai gyakorlatilag egyeznek a szabályzat esetében felsoroltakkal, illetve a típushibák is sokszor azok, figyelemmel persze arra, hogy itt rajzi műfajról van szó. A szabályozási eszközöknek is vannak *kötelező alátámasztó szakági munkarészei, amelyek megegyeznek a településszerkezeti terv alátá-*

masztó munkarészeivel, ha a szabályozási terv a településszerkezeti tervvel együtt készül. Az esetben, ha a szabályozás a településszerkezeti tervet követően valamikor később készül, akkor az OTÉK 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészeket kell kidolgozni. A település, illetve a területek sajátos adottságaira való tekintettel a szabályozási eszközöknek is lehetnek további – az OTÉK-ban nem előírt – alátámasztó munkarészei is.



Település szabályozási terve, részlet

II.2 Hogyan legyünk környezettudatosak

Települési környezetvédelem, környezeti értékelés

A településrendezési eszközök szinte minden munkarésze kapcsolatban van a környezetvédelemmel. A felelős és előrelátó tervezés fontos alapelve a környezettudatosság. Az Étv. már az általános követelményeiben is úgy fogalmaz, hogy az épített környezet alakítását – többek között – a "humánus környezetre" tekintettel kell megvalósítani. A településrendezés feladatai között szerepel, hogy a működőképességet a „környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett” kell elősegítenie. (Étv. 7.§ (2) b) pont).

A törvény konkrétan is megnevezi azokat a környezetvédelmi témákat, amelyeket figyelembe kell venni a településrendezési eszközökben:

- egészséges lakó- és munkakörülmények fenntartása, biztosítása
(ebbe érthető bele a törvényben egyébként nem szereplő zaj és rezgés elleni védelem);
- levegő, talaj, és klíma védelme;
- hulladékkezelés, szennyvízelhelyezés és -kezelés;
- vizek védelme (felszíni és felszín alatti), ár- és belvízvédelem;
- csapadékvíz ártalommentes elvezetése, kezelése;
- termőfölddel való takarékos gazdálkodás.

A településrendezési eszközöket olyan szemléletben és tartalommal kell megalkotni, hogy a különböző rendeltetésű területek környezeti terhelése és egymásra zavaró hatása lehető legkisebb mértékű legyen. Már a településszerkezeti terven fel kell tüntetni a területek felhasználását veszélyeztető, illetve arra kiható környezeti tényezőket (amelyeket korábban már említettünk). Továbbá ábrázolni kell a levegőtisztaság- védelmi, zaj- és

rezgésvédelmi övezeteket, vízvédelmi területeket, talajvédelmi (erózió, defláció elleni) területeket, valamint a különböző védőterületeket, védősávokat és védőtávolságokat.

A településen élők, építkezők számára a helyi építési szabályzat is meghatároz általános környezetvédelmi előírásokat (az építési övezetekben érvényes környezetterhelési határértékeket). Javasolt, hogy külön önkormányzati rendeletek foglalkozzanak a speciális szakterületi részletezettséget kívánó területekkel: hulladékgazdálkodás, állattartás, zaj elleni védelem.

Az építési szabályzatban építési övezetenként meg kell határozni a beépíthetőség feltételeként az építési telek közművesítettségének mértékét és a környezetterhelési határértékeket (emisszió és immisszió). A határértékek meghatározásához ágazati jogszabályok adnak támpontot. A véleményezési eljárásban részt vevő, érintett államigazgatási szervek egyik feladata az erre vonatkozó információ-szolgáltatás.

Figyelemmel kell lenni arra, hogy milyen kérdések tartoznak a településrendezési szabályozási hatáskörbe (tehát önkormányzati hatáskörbe), és melyek azok, amik nem. Például zaj- és rezgésvédelmi szempontból az ún. csendes övezetek, illetve fokozottan védett területek lehatárolása történhet önkormányzati kezdeményezésből, de a fokozottan zajos területek lehatárolása már a környezetvédelmi hatóság kizárólagos jogköre (az általa megállapított területeket viszont – utalva az elrendelésre – a településrendezési tervek ábrázolják és figyelembe veszik).

A településrendezési terv környezetalakítási alátámasztó munkarésze a települési környezet természeti és művi elemeinek (levegő, felszíni- és felszín alatti vizek, föld, klíma, élővilág, épített környezet) állapotával és azok egymásra hatásával, valamint zaj- és rezgésvédelemmel és a hulladékkezelés települési szintű problémakörével foglalkozik. A környezetalakítási javaslatnak kell tartalmaznia a tervre vonatkozó környezeti értékelést is. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11) Korm. rendelet tartalmazza a

vizsgálat módját és a környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit. A teljes településre kiterjedő településrendezési eszközök esetében mindig kötelező elkészíteni. Kisebb területre készülő szabályozás esetén a várható környezeti hatás függvényében az érdekelt államigazgatási szerv jelzi, hogy szükséges-e a vizsgálatot elvégezni. Az erre irányuló megkeresést érdemes az előzetes véleménykéréssel együtt megtenni.

A lakóterületek, az emberi egészség, a természeti értékek, élőhelyek védelme miatt szükséges lehet települési védőterületek meghatározása és feltüntetése a településrendezési tervlapokon. A környezetvédelmi szempontok alapján kijelölt védőterület lehet védőövezet, amely egy bizonyos objektumot (gyár, állattartó telep, szennyvíztisztító, temető stb.) vesz körül, vagy védősáv, ami a vonalas létesítményeket (út, vasút, távvezeték, vízfolyás) kíséri. A védőterületeken speciális előírások, építési, területhasználati korlátozások léptethetők életbe.

A védőterületet (pl. véderdőt) a hatást előidéző, illetőleg a védelmet igénylő a saját területén (építési telken, építési területén) belül köteles kialakítani és fenntartani, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

II.3 Együtt a tájjal

Táj és település kapcsolata, zöldfelületi rendszer, biológiai aktivitás, ökológiai hálózatok

A „táj” fogalma a földfelszín olyan jól lehatárolható részét jelöli, amely jellegzetes felépítésű és sajátosságú, ahol kölcsönhatásban találhatók a természeti erők és rendszerek, valamint a mesterséges (ember által létrehozott) környezeti elemek. Amint a meghatározás is rámutat, a település és táj egymástól elválaszthatatlan, a táj változása szoros összefüggésben van a természeti, társadalmi, történeti eseményekkel és folyamatokkal. A társadalmi igényeknek megfelelő alakítása ma is folyamatos.

A „település” fogalmán a széleskörű vélekedés rendszerint csak a beépített (korábban: „belterület”) részeket érti, ezzel szemben a táj értelmezését sok esetben megállítja a beépített területek határánál. Pedig a beépített települési terület is egyfajta - urbánus - táj. A településrendezés során a településeket egész területükkel, környezetükkel együtt kell vizsgálni, sőt a közigazgatási határokon túlnyúló hatásokkal is foglalkozni kell. Az Étv. is számos pontja utal a településeken található táji, természeti és környezeti értékek megóvásának szükségességére.

A településrendezés folyamatában fontos cél az egységes települési zöldfelületi rendszer kialakítása, amelynek kondicionáló hatása, rekreációs funkciója jelentős, napjainkban pedig egyre jobban előtérbe kerül a klimatikus viszonyok megőrzésében, javításában betöltött szerepe is. A település beépített területein, illetve közvetlen környékén található növényzet elhelyezkedése, mennyisége és összetétele jelentősen befolyásolja a hő- és vízháztartás alakulását, a levegő szennyezettségét, és nem utolsósorban gondozott, esztétikus megjelenésével javítja a lakosság komfortérzetét. Ez utóbbi hatás főként a nagyobb városokban értékelődik fel, ahol sokan a „zölddel” szinte csak a lakókörnyezetük közvetlen szomszédságában, park formájában találkoznak. A települési, főként városi zöldfelületek (közparkok, utcai fasorok, álló- és folyóví-



Az egészséges lakókörnyezet kialakítása

zek parti sávjai, sportolási célú szabad területek, intézmények és lakóházak pihenő és díszkertjei stb.) kondicionáló, rekreációs szerepe egyre fontosabb.

A zöldfelületi rendszer elemei a táj- és a településszerkezet fontos alkotó, egyben tagoló elemei. Hatásukat optimálisan úgy tudják kifejtetni, ha megfelelő kiterjedésűek és kapcsolatban vannak egymással (és lehetőleg a tágabb táji elemekkel is), tehát összefüggő rendszert alkotnak. A területfelhasználási egységeket, az infrastruktúra hálózatokat úgy kell meghatározni, hogy a zöldfelületi rendszer és ezzel szoros összefüggésben az ökológiai hálózat folyamatos maradjon, ne sérüljön.

A zöldfelületi rendszer elemei körében az OTÉK az erdőket, a zöldterületeket és a telkek növényzettel fedett részét nevesíti.

Magyarországon az erdő az egyik leghangsúlyosabb táji, zöldfelületi alkotóelem. A megfelelő kiterjedésű, jó állapotú erdő a káros hatásokkal szemben az egyik legellenállóbb növénytakarulás, a regenerálódási képessége is a legerősebb, klimatikus hatása intenzív. Az erdők rendeltetését (pl. gazdasági, turisztikai, kutatási, védelmi) a vonatkozó jogszabályok szerint meg kell határozni, és a településrendezési eszközökben ezt figyelembe kell venni. Erdő sok településen - főként a jó mezőgazdasági adottságú térségekben - hiányzik, vagy minimális kiterjedésű, esetleg csak környezetvédelmi célú telepítéseket találunk: a környezetükre potenciálisan terhelő hatású gazdasági-ipari területek körüli véderdők, vagy talajvédelmi, illetve a defláció, erózió elleni védelem célját szolgáló mezővédő erdősávok.

A beépített területek fontosabb elemei a nyitott, közhasználatú zöldfelületek: a közparkok, közkertek, fasorok, álló- és folyóvizek partjai. De lényeges szerepet töltenek be a jelentős zöldfelülettel bíró intézményi területek (strand, oktatási létesítmények, sporttelepek, temető), vagy a kastélyparkok, a történeti- és a botanikus kertek is.

A település összterületére vetítve a zöldfelületek meglepően nagy hányadát alkotják a lakótelkek magánkertjei. Kialakításukra vonatkozóan a szabályozás számos előírást tehet.

A különböző tájtipusok értékhordozó szerepe, valamint a növényborította felületek jótékony hatása a fent felsorolt elemeken túl is lényeges. Az erdőkben kevésbé bővelkedő, jellemzően mezőgazdasági hasznosítású vidékeken nagyobb hangsúlyt kap az ún. termelési célú területek (szántók, gyepek, kertek, gyümölcsösök, szőlők) állapota, kondicionáló szerepe. A mezőgazdasági táj is hordoz sajátos és vonzó tájképi, természeti értékeket, elég pl. csak hagyományos szőlőhegyeinkre, vagy tanyás térségeinkre gondolni. A táji változatosság védelme, és az ún. tájgazdálkodás – vagyis a speciális, helyi adottságokat, termelési hagyományokat figyelembe vevő tájhasználat – egyre jobban előtérbe kerül. Az értékes tájszerkezethez igazodó, valamint a kívánt gazdálkodási formákat elősegítő építési szabályozás igen lényeges feladat.

Nem igényel bizonyítást, hogy a növényzet környezeti - fizikai, fiziológiai - hatása jelentősen különbözik a beépített, burkolt felületektől. A zöldfelületek – a szabad vízfelületekkel egyetemben – biológiailag aktív felületeknek számítanak. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet hivatott biztosítani azt, hogy a település területeinek felhasználásáról hozott döntések következtében a településre jellemző biológiai aktivitásérték ne csökkenjen, a jellemzően magas értéket képviselő zöldfelületi ellátottság ne sérüljön. Fontos tudni, hogy a biológiai aktivitásérték egy – a területek rendeltetésétől függően különböző értéket mutató – elméleti szám, amelynek szerepe az új beépítésre szánt területek kijelölésénél, a területfelhasználás tervezésében van.

A természetközeli területek (pl. vizes élőhelyek, gyepek, egyes erdőtársulások) védelme alapvető elvárás. A természetben megnyilvánuló sokféleség (biodiverzitás), a növény és állatfajok megővésének egyik módja az ökológiai hálózatok megtartása, illetve szükség szerinti tervezése, létesítése, kiegészítése. Ökológiai hálózaton lényegében a különböző méretű és típusú, természetes és természetközeli élőhelyeket (ökoszisztémák) és köztük az ökológiai folyosók által biztosított térbeli kapcsolatrendszert, láncolatot értjük.

Az ökológiai hálózat kijelölése országos szinten történik. Az OTT-ben került lehatárolásra az országos ökológiai hálózat övezete. A hálózatot a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek magterület, ökológiai folyosó és puffterület övezetekre bontják. A településrendezési tervekben ezeken a területeken csak olyan használatok, létesítmények jelölhetők ki, amelyek az ökológiai funkcióval összeegyeztethetőek. Építési, infrastruktúra-hálózati igénybevételeket tekintve lényegében „tabu” területnek minősülnek, korlátozottan vehetők csak igénybe. Magterületen és ökológiai folyosón beépítésre szánt terület - a törvényben szereplő kivételek együttes fennállása esetén - külön jogszabály szerinti ún. területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető csak ki. A településrendezési eszközökbe építhetők további olyan elhatározások, amelyek a hálózatok folytonosságát, épségét őrizni hivatottak.

Az értékes tájrészletek településről feltáruló látványának megőrzését az Étv. is hangsúlyozza. A táj esztétikai értékelése, a kilátás-rálátás védelem nem egzakt (valószínűleg nem is lehet az), de vannak bizonyított törvényszerűségei annak, hogy általánosságban mit tart a közvélekedés esztétikailag kiemelkedőnek. Sok esetben a tájképi védelem tárgya átfedésben lehet más szempontú (természeti vagy kulturális örökség) védelem alanyával. Ebben a tárgykörben nagy szükség van a helyismeretre, a helyi értékítéletre.

II.4 Értékek mindenhol vannak

Örökségvédelem, helyi értékvédelem

Változatos történelmünk szinte garantálja, hogy nincs olyan település hazánkban, amely ne rendelkezne olyan örökségi értékekkel, amelyekkel a rendezési eszközökben foglalkozni „illik”, sőt kell is. Legyen az régészeti lelőhely, védett, védendő építmény, a sajátos településkép, a település táji környezete, vagy a tájhasználattal (pl. vízrendezési, ipartörténeti, bányászati emlékek, szőlőhegyek stb.) kapcsolatos érték.

Az örökségi értékek sokszor éppen a településrendezés során válnak ismertté az ott lakók számára. A helyi szintű értékek feltárása, védelmi javaslata is többnyire a rendezési eszközök készítése folyamán történik meg. A településtervezők mellett - akik „friss szemmel” nézik a települést, és van összehasonlítási alapjuk más vidékekkel - az olyan helyi civil szervezetek is segíthetik ezt a munkát, akik településük történetével, hagyományaival, értékőrzésével foglalkoznak.

A városok, falvak örökségi értékkel bíró objektumai, helyei fontos identitásnövelő tényezők. Azért is lényeges az értékmegőrzés fontosságának tudatosítása a helyi lakosokban, mert többnyire az építményeknek, területeknek ők a tulajdonosai. Gyakori, hogy „elsőre” csak jogaik korlátozását olvassák ki a védelmi javaslatokból, de az egyeztetési folyamat fórumain tisztázhatók a nézőpontok, és megállapodás jöhet létre az értékőrzés ösztönzésére, a támogatásokra.



Védjük értékeinket

A legismertebb és legfontosabb örökségi értékek az országos védelem alatt álló műemlékek. Védelmük kereteit a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (örökségvédelmi törvény) határozza meg. A műemlék legtöbbször épület, objektum (templomok, kastélyok, népi lakóházak, kőkereszt stb.), de lehet

műemlék a történeti kert (kastélypark), vagy egy temető is. A műemlék mindig a telekkel együtt védett.

Épületegyüttesek, történeti településközpontok, településrészek is műemléki védelemben részesülhetnek műemléki jelentőségű területként. Ilyen területi védelmet a település azon része kaphat, amelynek a jellegzetes, történelmileg kialakult szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva fejezi ki az azt létrehozó közösség építészeti kultúráját.

A műemléki ingatlannal vagy a műemléki jelentőségű területtel szomszédos, vagy a közbeeső közterület melletti telkek az ún. műemléki környezetbe tartoznak. Kijelölésük indoka, hogy közvetlen környezetben ne történhessen olyan beavatkozás, amely a védendő értékeket bármilyen formában veszélyeztetheti.

Az örökségvédelmi törvény alapján a műemléki védelem sajátos fajtája a történeti táj lehatárolás. A jogszabály megjelenése óta, ez idáig ilyen műemléki védettség kijelölése még nem történt hazánkban.

A világörökségi terület cím az örökségvédelem egy speciális formája, nemzetközi szintű védelmet jelent. Erre az elismerésre az országok pályáznak egy-egy kiemelten értékes területtel, a cím odaítéléséről egy nemzetközi bizottság dönt. A világörökségi cím visszavonható, amennyiben az illetékes állam nem gondoskodik a terület megfelelő állapotmegőrzéséről.

Jelenleg Magyarországon előkészítés alatt áll egy olyan törvénytervezet, amely a világörökségi területekkel kapcsolatos jogköröket és kötelezettségeket foglalja össze.

Az örökségvédelmi törvény kötelező jelleggel előírja az örökségvédelmi hatástanulmány készítését a településrendezési eljárás során. Tartalmi követelményeivel az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet foglalkozik. A hatástanulmány foglalkozik a település történetével, összefüggésben a tájhasználattal, továbbá a település szerkezetének és a területhasználatának alakulásával, a jellemző, hagyományos telekrendszerrel, beépítési módokkal és épületípusokkal, valamint a településkép jellegzetességeivel.

Fontos része a tanulmánynak a meglévő területi vagy egyedi védettséget élvező értékek mellett az újonnan védelemre javasolt építmények objektumok, területek leírása, dokumentálása. Be kell mutatni a hatástanulmányban a tervi elhatározásoknak és változtatási szándékoknak a feltárt értékeket érintő hatásait. A jogszabály a tanulmány régészeti örökségi elemzését szakirányú végzettséghez köti.

Azokat a települési értékeket, amelyek nem kerültek, kerülnek országos védelem alá, de megőrzésük, bemutatásuk a település múltja, hagyományai szempontjából fontosak, a település önkormányzata helyi védelem alá vonhatja. Az is megtörténhet, hogy az országos védelemre javasolt érték első lépésben helyi védettség alá kerül. A védelem alá helyezés megtehető a helyi építési szabályzatban is, de célszerűbb, praktikusabb külön rendeletet alkotni róla. Egyedi és területi helyi védelem egyaránt kimondható önkormányzati rendelet alapján.

Az Étv. és az örökségvédelmi törvény mellett az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet kevésbé ismert és alkalmazott jogszabály, de lényeges ismereteket tartalmaz a helyi védelem megalapozásához.

II.5 Jövünk, megyünk

Településrendezés és közlekedés

A lakóhelyünk és általában a munkahelyünk között nap, mint nap közlekedünk, ezért ez olyan téma, amely valamennyiünket érint. A közlekedésről mindenkinek van véleménye, ez egy igazi közügy.

A települések működésének egyik alapvető feltétele a megfelelő közlekedési kapcsolatok biztosítása. Akár a többi településsel kapcsolatot teremtő és térségeket összekötő országos - illetve nemzetközi - úthálózatokra

gondolunk, akár a településen belüli forgalmat kiszolgáló helyi utakat tekintjük.

A településrendezés során nyílik lehetőség arra, hogy a közlekedési hálózatok, illetve az azoknak helyet biztosító közterületek átgondoltan, minden helyi, vagy települési szint feletti igényt, szempontot és követelményt szem előtt tartva kerüljenek kialakításra.

A közlekedési vonalak a település szerkezetét nagyban meghatározzák, a települések hajdani kialakulásában is fontos szerepük volt (folyók mente, kereskedelmi utak). Stabil, állandó, nagy távon megmaradó elemei a településnek.

Melyek azok a közlekedési elemek, amelyekkel a településrendezés során foglalkozni kell?

- Közúti közlekedési elemek
 - o Országos szintű: gyorsforgalmi utak (autópálya, autóút), országos főutak (I. és II. rendű), országos mellékutak.
 - o Helyi szintű: helyi gyűjtőút, kiszolgáló út, mezőgazdasági utak, erdészeti utak, kerékpárút, gyalogút.
 - o Nem vonalas elemként: jelentős közhasználatú parkolóhely, vagy önálló parkolóház, autóbusz pályaudvar (ez utóbbiak beépítésre szánt más területfelhasználási egységbe is kerülhetnek).

A településrendezési eszközök közül a településszerkezeti tervben a közigazgatási területet érintő országos szintű elemeket és a helyi gyűjtőutakat, továbbá a nem vonalas elemeket minden esetben ábrázolni szükséges. A szabályzat és a szabályozási terv – amennyiben az szükséges – tartalmazhat alsóbb szintű elemeket is. A szabályozási terven fel kell tüntetni az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit, és el kell különíteni a közterületeket (a közutak ide tartoznak) az egyéb területektől. A közterületen belül meg kell különböztetni a más célokat szolgáló területeket (közlekedés, zöldterület stb.). A településrendezési eszközök közlekedési javaslat alátámasztó munkarészeiben a helyi fő- és gyűjtőutak csomópontjait és keresztmetszetét is be kell mutatni.

Az országos szintű közutak mellett – részint közlekedésbiztonsági, részint környezetvédelmi okból – védősávok, biztonsági sávok is vannak, ahol bizonyos funkciókat nem, vagy csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet elhelyezni (OTÉK 36. § (6)-(7) bekezdések).

A közlekedési építmények (utak, pályatestek stb.) elhelyezése céljára szükséges építési területek kialakítása esetében az OTÉK szerinti főszabály az, hogy annak méretét a település szükséglete szerint maga az önkormányzat határozza meg a helyi szabályozás során. Abban az esetben, ha az önkormányzat nem él a szabályozási jogával, akkor az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Az önkormányzat szabályozási joga természetesen nem terjed ki az egyes közlekedési építmények kialakítására, azt magasabb szintű jogszabályok állapítják meg (például Közutak Tervezési Szabályzata ÚT 2-1.201).

- Kötőtpályás közlekedési elemek
 - o Országos szintű: országos közforgalmú vasút, gyorsvasút,
 - o Helyi szintű: villamos, trolis, sikló, földalatti, metró, erdei vasút, kötélpálya.
 - o Nem vonalas elemként: vasúti pályaudvar, állomás, remíz, garázs, járműtelep (ezek beépítésre szánt más területfelhasználási egységbe is kerülhetnek).

Ezek az elemek is feltüntetésre kerülnek a településszerkezeti terveken, szabályozást igénylő elemeik pedig a szabályozásban. Országos közforgalmú vasút mentén 50-50 m távolságon belül építmények csak a külön jogszabályban előírt feltételek szerint kerülhetnek elhelyezésére (OTÉK 36. § (8) bekezdés).

- Vízi közlekedés

A településrendezési eszközökben a különféle vízi közlekedéssel kapcsolatos építmények – kikötők, komphajók stb. – is megjelennek.

- Légi közlekedés

Repülőtér, vagy helikopterállomás szintén szabályozást igénylő elem. Ezeknél a létesítményeknél elsősorban a környezet zaj elleni védelme, és a biztonságos repülés érdekében válhat szükségessé védőterület kijelölése, illetőleg magassági korlátozás a településrendezési eszközökben az illetékes hatóság előírása alapján. Új légi közlekedési létesítmény esetén a telepítési hely kiválasztása nagy körültekintést igényel.

A vízi, illetve légi közlekedés esetében hajóállomások, kikötők illetve repülőterek fejlesztése a hozzájuk kapcsolódó - esetenként nagyobb területigényű - logisztikai funkcióknak és egyéb szolgáltatásoknak területbiztosítása, szabályozása lehet feladat.



Működőképes közlekedés

A motorizáció világában a lehetőségek szélesedésével egyre több és több autó jelenik meg a településeken. Napjainkban egyre nagyobb gondot okoz – elsősorban a nagyobb települések intenzíven beépített területein – a gépjármű-elhelyezés, a parkolás biztosítása, szabályozása. Szükséges megkülönböztetni egymástól a huzamos gépjárműtárolást és az átmeneti ideig tartó parkolást. A gépjárművek tárolását és parkolását elsősorban telken belül kell megoldani. A közterületi utak feladata elsősorban a közlekedés biztosítása. Az egyes építmények rendeltetésszerű használatához szüksé-

ges kialakítandó parkolók számát jogszabály írja elő (OTÉK 42. §). Természetesen vannak esetek, amikor a gépjárművek elhelyezését nem lehet megoldani telken belül, például történetileg kialakult régi településrészen. Ilyen területeken a közterületek egy részét kell a gépjárművek elhelyezésére áldozni. A településrendezési eszközökben átgondolt döntés kell ahhoz, hogy csak olyan területeken irányozzon elő az önkormányzat sűrűbb, intenzívebb beépítést (tehát több ember, ezáltal több gépkocsi megjelenésével járó használatot), ahol a közutak elbírják a megnövekedő forgalmat, illetőleg az említett esetben a parkolást is.

A településrendezés során nem utolsósorban gondolni kell azokra is, akik nem rendelkeznek saját gépjárművel, de még is el szeretnének menni – nem gyalog, vagy kerékpárral – iskolába, munkába vagy vásárolni, szórakozni. Számukra biztosítani kell a település megközelíthetőségét közösségi közlekedés (tömegközlekedés) eszközeivel helyközi viszonylatban és a jelentősebb városok esetében a településen belül is helyi tömegközlekedési eszközökkel, járatokkal. Ehhez a rendezési eszközök kidolgozása során fel kell mérni az igényeket, a fizikai adottságokat, a lehetőségeket és ez alapján lehet javaslatot tenni a hálózat kialakítására, fejlesztésére. A tömegközlekedés biztosításával lehet a környezetet jelentős mértékben károsító egyéni gépjárműves közlekedést korlátozni. Ehhez szükségesek még a nagyforgalmú tömegközlekedési végállomásokon, csomópontokban az ún. „parkolj és utazz” (P+R) parkolók kialakítása.

II.6 Hálózatok föld felett, föld alatt

Közművek és a hírközlés a településeken

A mai települési közművek „ősei”, a vízvezeték, a csatorna már az ókori városokban is megvoltak. Ma már a közművek köre - az emberi komfortigények növekedésének, a környezetvédelem követelményeinek és a technikai fejlődésnek köszönhetően - jelentősen kibővült.

A lakosság egészséges ivóvízzel való ellátása, a közvilágítás biztosítása az önkormányzatok kötelező alapfeladata (Ötv. 8. § (4) bekezdés). A településrendezés ad ahhoz keretet, hogy a közmű- és a hírközlési létesítmények településen belüli helyét, kapacitási igényeit, méretezését a területhasználatoknak megfelelően meg lehessen határozni.

Mivel nem mindegyik településnek vannak olyan adottságai, hogy ott helyben vízbeszerzési helyek, ún. „ivóvízbázisok” lennének, a vízellátás megoldása régóta megköveteli a települési együttműködést. Elég talán arra utalni, hogy a főváros ivóvízzel való ellátása is gyakorlatilag a Szentendrei-sziget északi részétől a Csepel-sziget déli végéig terjedő Duna partok vízműkútjairól történik. Az ivóvízbázisok védelme jelentősebb területi kiha-



Hatékony infrastrukturális hálózatok

tású feladat, a vele összefüggő területhasználati korlátozásokat a településrendezési eszközben jelezni kell. A településrendezési eszközben továbbá a közművekkel kapcsolatos településközi együttműködés feladatai is összehangolhatók.

Hasonlóan települések közötti összehangolást igényel a csatornázás, amely régebben csak a városokban volt jellemző, de ma már nagyon sok községben is kiépült. Az aprófalvas területeken jellemző, hogy egy közös tisztítómű fogadja az egyes településekről érkező szennyvizet. A kommunális hulladékok gyűjtése és ártalmatlanítása hasonlóan működik.

Korszerű, magas környezetvédelmi igényességgel megépített szennyvíz- és hulladékkezelő telep megvalósítási költsége meghaladná egy-egy község, vagy kisebb város gazdasági erejét, ezért is létesülnek közös (regionális) telephelyek. 2000 óta a hulladékgazdálkodási törvény is csak a térségi megoldást teszi lehetővé.

Az energia-ellátás már nem csak a villamos energiát jelenti. A vezetékes gáz szinte már a legkisebb faluba is eljutott, a nagyvárosok lakótelepein pedig jellemző a távhő. A közüzemi energiaszolgáltatás mellett léteznek alternatív energianyeresi lehetőségek is, amelyek területigényéről szintén gondoskodni kell.

Az egyre jobban növekedő energiaigényünket eddig elsősorban az erdők egyre terjedő kivágásával, és a fosszilis tüzelőanyagok, a szén, a kőolaj és a földgáz kitermelésével próbáltuk biztosítani. A XX. század végére világossá vált, hogy a nem megújuló energiaforrások növekvő ütemű felhasználásával járó környezeti károk és gazdasági veszélyek meghaladják az elfogadható mértéket. Ezek az energiaforrások végesek, a kimerülésüktől és az árak drasztikus emelkedésétől való félelem az energiabiztonság kérdését vetette fel, a légszennyező anyagok, elsősorban CO₂ kibocsátás hatására prognosztizált éghajlatváltozás forgatókönyvei is elgondolkozásra késztetnek.

Előtérbe kerültek tehát a megújuló energiaforrások: a víz-, a nap-, a szél-, a geotermikus energia és a biomassza, biogáz hasznosításának formái. A minél nagyobb arányú energetikai alkalmazásuk környezetvédelmi és gazdasági érdekeket egyaránt szolgál, továbbá az ez irányú elmozdulást nemzetközi és Európai Unió kötelezettségek is szükségessé teszik. Az előírások és a vállalások határidőhöz kötve meghatározott célértékek elérésére köteleznek a károsanyag-kibocsátások csökkentése terén, illetve az energiateljesítményben a megújuló energiaforrásokból előállított villamos energia részarányára vonatkozóan. A közlekedési ágazatban a bioüzemanyagok, illetve más megújuló üzemanyagok használatának részarányát szükséges növelni.

Jóváhagyták azt a célt, miszerint 2020-ra a megújuló energiaforrásokból előállított energiának az Európai Unió összes energiafogyasztásában 20%-os részarányt kell elérnie (ez persze tagállamonként egyedileg alakul a kiindulási helyzet és adottságok figyelembevételével). A közlekedésre vonatkozóan pedig a 10%-os részarány a kitűzött cél.

Településrendezési szempontból a megújuló energiaforrások hasznosításához, átalakításához szükséges létesítmények elhelyezését kell megoldani. A település működtetési költségeinek csökkentése érdekében – az egyre drágább hagyományos energiák miatt – egyre több helyen lehet számítani napelemek és napkollektorok vagy szélérőművek telepítésére. A helyszínek kijelölésénél a nyilvánvaló meteorológiai adottságokon kívül számos más szempontot is figyelembe kell venni. Tekintettel arra, hogy a megújuló energiák felhasználása nem oly rég indult meg, a velük kapcsolatos szabályozás még eléggé hiányos. Szempont lehet a jó termőhelyi adottságú vagy természetvédelmi szempontból értékes területek megóvása, de éppúgy fontos a megfelelő távolság megtartása a beépített (lakó-, üdülő-, vegyes stb.) területektől, mert a megújuló energiát termelő berendezések némelyikének lehet zavaró hatása is. Napelemek esetében pl. a vakító fény, szélérőművek esetében a ciklikus fény-árnyék váltakozás és a rezgés- vagy zajkibocsátás.

Az ár- és belvízvédelem, valamint a csapadékvíz elvezetése és tározása a települési vízrendezés keretében oldható meg. Többnyire e téren sem lehet „megállni” a települések közigazgatási határainál. Fontos megjegyezni, hogy az Európai Unió 2000/60/EK Vízkeringezési Irányelvében foglaltaknak megfelelően az Étv. előírja (8. § (2) bekezdés a) pont), a település adottsága és lehetősége figyelembevételével a település területére hulló felszíni csapadékvíz helyben tartását. Az így összegyűjtött vízzel az önkormányzat olcsóbban tudja tisztítani az utakat és locsolni a parkokat a drága ivóvíz helyett. A telken belül gyűjtött csapadékvizet a tulajdonosok WC-öblítésre, mosásra, kertjük locsolására használhatják.

A korszerű kommunikációs lehetőségek (mobiltelefon, internet) elterjedésével az utóbbi egy-két évtizedben megnőtt az igénye a távközlési, műsorszórási létesítmények településeken való elhelyezésének. A műsorszóró állomások elhelyezése kapcsán gyakoriak a lakosság és a szolgáltatók közötti viták. Ezek megelőzésére is jó lehetőség, ha már idejekorán, előrelátóan, a településrendezési eszközök készítésénél és egyeztetésénél tisztázódnak az álláspontok, lehetőségek.

Az OTÉK előírása szerint a telkek beépíthetőségét függővé kell tenni a közművekkel való ellátottságtól (teljes-, részleges-, illetve hiányos közművesítettség). Az egyes építési övezetek közművesítettségének módját és mértékét a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az elérhető, működő településhez amúgy nélkülözhetetlen infrastruktúra-hálózatok megjelenése rá tudja nyomni a bélyegét a település képére. Nem mindegy, hogy az adott területen miként jelenik meg egy közmű létesítmény. Például egy védett településközpontban, vagy értékes tájrészleten jóval kedvezőbb, ha a villamos energia, vagy telefon vezetéke földkábelként és nem légvezetéken halad. E kérdés eldöntése és megfelelő szabályozása tekintetében megint csak a településrendezésnek van jelentős szerepe.

A település gazdaságos működtetése terén igen nagy szerepe van a településrendezésnek, hiszen könnyen belátható, hogy a túlzott mértékben szétterülő településnek a szükséges infrastruktúrával történő ellátása, a hálózat kiépítése, annak üzemeltetése és karban tartása jelentősebb többletköltséget igényel, mint egy összefogott településé. A rövidebb hálózatról kiszolgált több felhasználó a gazdaságosság tekintetében biztosan előnyösebb. Tömegközlekedés például 50 fő/ha laksűrűség alatt gazdaságosan nem üzemeltethető.

II.7 Felmelegszünk vagy lehűlünk

Településrendezés és a klímaváltozás

A következőkben az Országgyűlés által határozattal elfogadott Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (NÉS) 2008 - 2025 alapján tekintjük át az egyre aktuálisabbá váló, települési szintű alkalmazkodási, végrehajtási feladatokat.

Egyre inkább saját bőrünkön is tapasztalhatjuk, hogy a Föld, így hazánk térségének klimatikus viszonyai nem jó irányba változnak.

Sokasodnak az „évszázados” jelzőt viselő hideg- és melegrekordok. Hosszú aszályos időszakok váltakoznak felhőszakadásos periódusokkal. A nagy folyók minden eddigi szintet meghaladó áradásai mellett olyan településeket is elönt időnként az árvíz, ahol az eddig teljesen ismeretlen volt. Egy-egy váratlan, korábban nem tapasztalt intenzitású vihar, jégverés otthonok százait teheti tönkre, vagy viszi el a mezőgazdasági termést.

Az időjárás okozta károk enyhítését, megtérítését a lakosság többnyire az államtól, a települési önkormányzatától várja el, a polgároknak alig vannak anyagi tartalékaik a károk rendezésére és a helyreállításra.

Ezért is fontos, hogy a települések vezetői tisztában legyenek azzal, hogy vannak eszközök a kezükben, amelyekkel csökkenthetők vagy jobb esetben megelőzhetőek a szélsőséges időjárási jelenségek okozta károk.

Mit tehet egy település a globális éghajlatváltozás ellen? Ennek megválaszolásában segíthetnek a NÉS-ben megfogalmazott javaslatok.

A dokumentum mellett, hogy a nemzetközi kötelezettségek teljesítésével is foglalkozik, útmutatót ad az éghajlatváltozást okozó hatások elleni helyi küzdelemhez, a kibocsátás-csökkentéshez, a klímaváltozáshoz való alkalmazkodáshoz.

A települési szintű teendők esetében is megállja a helyét a környezetvédelem egyik hangzatos jelmondata, a „Gondolkodj globálisan – cselekedj lokálisan!” Arra kell gondolni, hogy a legkisebb települési szintű beavatkozásnak is lehet pozitív hatása a tágabb környezetre is, persze a negatív hatások fokozására is megvan az esély.

Egy település is tehet lépéseket a változó klimatikus viszonyok hatásainak mérsékléséért, több település együttműködve pedig hatványozottan képes cselekedni. Ezért hozta létre néhány magyarországi település 2007-ben a Klímabaráttal Települések Szövetségét. Céljuk, hogy Magyarországon minél több településnek legyen saját, szakmailag megalapozott klímastratégiája. Segítik a klímaprogramok megvalósítását, képviselik a településeket klímavédelmi kérdésekben.



A megújuló energiaforrások növekvő arányú hasznosítása

Alapvető szerepet játszik egy település és tágabb környezete klimatikus viszonyainak alakulásában a területfelhasználás és a településszerkezet. A különböző funkciók megfelelő elhelyezésével, a szükséges zöldfelületi arány biztosításával, az új beépítésre szánt területek körültekintő kijelölésével, a közlekedési infrastruktúra nyomvonalaknak a tágabb környezeti-földrajzi viszonyokat szem előtt tartó meghatározásával is számos problémát megelőzhetünk.

A rendezési eszközök készítése során optimális intenzitású – de a helyi adottságokat, hagyományokat is figyelembe vevő – területfelhasználást és beépítést kell meghatározni. A túlzottan sűrű, vagy a szélsőségesen ritka beépítés egyaránt kerülendő.

A beépítésre szánt területek kijelölésénél előnyben kell részesíteni a korábban ipari-gazdasági funkciójú („barnamezős”-nek nevezett) részeket, mert a mező-, vagy erdőgazdasági területek igénybe vételével történő ún. „zöldmezős” beruházások csökkentik a klimatikus viszonyok alakulásában is pozitív szerepet játszó biológiailag aktív felületeket. Meg kell akadályozni – amennyiben még fizikailag lehetséges –, hogy a szomszédos települések beépített részei a közigazgatási határoknál összeépüljenek. Az Étv. is tartalmaz erre vonatkozó előírást.

Kedvező a kompakt, de zöldfelületekkel jó arányban tagolt településszerkezet. A települések túl nagy területen való szétterülése azért kerülendő, mert ökológiailag értékes, a klímajavításban is fontos területek beépítésével, „széttördelésével” jár. Emellett gazdaságtalan is: az infrastruktúra-fejlesztés, a közlekedés, a közműhálózat kiépítése, a kötelező szolgáltatások biztosítása, mind-mind költségesebbek egy ilyen szerkezet esetében.

A településeknek önmérsékletet kellene tanúsítaniuk az új beépítésre szánt területek kijelölésében. Figyelembe kell venni azt a törvényi előírást, hogy a beépítésre szánt terület csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a már beépítésre kijelölt és igénybe vett területen belül nincs megfelelő terület (Étv. 8. § (2) bekezdés c) pont).

Kerülni kell a mélyebb fekvésű, belvizes és a felszínmozgásos területek beépítésre való felhasználását. Korlátozni lehet a beépítést a település átszellőzését biztosító sávokban is.

Megfelelően kell kialakítani és karbantartani a felszíni vízelvezető rendszereket, mert komoly problémákat

(belvízveszély), vagy akár katasztrófahelyzeteket is okozhatnak egy-egy hirtelen lezúduló esőzés vagy gyors hóolvadás esetén.

Ösztönözni, és ha mód van rá, helyi forrásokból támogatni is kell a környezetbarát, energiatakarékos építési technológiákat, továbbá a csapadékvizek gyűjtését, hasznosítását, a szennyvizek legalább egy részének helyi tisztítását, újrahasznosítását.

Számos káros hatás csökkenthető a helyi közlekedés körületekintő szervezésével: racionálisan működő közösségi közlekedési hálózattal, tehermentesítő útvonalak létesítésével, a kerékpáros úthálózat fejlesztésével, sétáló utcák kialakításával. Korlátozni lehet – inkább ösztönzéssel, alternatívák felmutatásával, mint tiltással – a felesleges gépjárműhasználatot, ez által a kibocsátott üvegházhatást előidéző gázok mennyiségét. Ez településmérettől függően elérhető olyan vegyes-; lakó- és elsősorban irodai-, kereskedelmi-, intézményi - területfelhasználású településrészek kialakításával, ahol a munkahelyek és szolgáltatások a lakóhelyek közelében vannak.

Kiemelkedő szerepe van a települési klíma befolyásolásában a karbantartott, jó állapotú zöldfelületek hálózának. A növényzet széndioxidot vesz fel, megköti a port és párologtatásával, árnyékával hűti környezetét. Egy zöldfelület klimatikus hatását jelentősen befolyásolja a területrészt nagysága és a növényzet összetétele. Városokon belül a fás növényzet alkalmazásánál egyre inkább szempont lesz a fajok szárazságtűrő képessége és viharállósága is. A településekben, vagy közelükben lévő vízfelületek - a zöldfelületekhez hasonlóan - csökkentik környezetük felmelegedését.

III. A TELEPÜLÉSRENDEZÉS FOLYAMATA

III.1 Mindenkit érint

Szereplők, résztvevők, hatáskörök

Utaltunk rá, hogy a településrendezés sokszereplős előadásnak tekinthető. Kik is ennek a „darabnak”, ennek a folyamatnak a szereplői?

A településrendezés a településen élők, dolgozók érdekében végzett közérdekű tevékenység, éppen ezért a legnagyobb létszámú szereplő természetesen a helyi lakosság (ahogyan a törvény fogalmazza: az „érintett népesség”).

A népességet az általuk választott képviselő-testület képviseli az ügyben, de a törvény további „beleszólási” lehetőséget is biztosít a népesség számára azáltal, hogy előírja véleményének kikérését menet közben akár egyénileg, akár társadalmi (civil) szervezeteken és érdek-képviselői szerveken keresztül. Jelentős üdülőterülettel rendelkező település esetében az üdülőingatlanokkal rendelkezők sem hagyhatók ki az őket érintő kérdésekből. Az önkormányzat saját döntésén múlik az, hogy az érintett lakosságot mi módon kívánja a folyamatba, a döntések előkészítésébe bevonni. Ezt a szervezeti és működési szabályzatában kell kidolgoznia az önkormányzatnak. Az ún. társadalmi részvételnek lehetnek kevésbé hatékony formái, de vannak olyan módszerek is, amelyek jóval eredményesebbek. Ezekről külön fejezetben ad a füzet tájékoztatást.

A településrendezésben tehát elsősorban a települési önkormányzat, mint döntéshozó, (a polgármester, a képviselő-testület), és a feladatok előkészítésében részt vevő szerveik, alkalmazottaik, mint a főépítész valamint a hivatal munkatársai a lényegi szereplők.

Az előkészítés és egyeztetés folyamatában megkerülhetetlenek az államigazgatási szervek. Ezen szervek hivatottak arra, hogy a szakterületükkel kapcsolatban, jogszabályokban rögzített országos érdekeket érvényre juttassák, ennek megfelelő információkat, adatokat adjanak már a tervezés indításakor annak érdekében, hogy a feladat végrehajtása ne induljon rossz irányba. Felelősségük az ügyben tehát igen nagy.

Érdekük is, hogy tartalmukban szakszerű és naprakész, jól használható dokumentum szülessen, mivel az Étv. előírása szerint a hatályos („megállapított”) helyi építési szabályzatban és a jóváhagyott szabályozási tervben foglaltakat – a hatáskörüket érintő ügyekben, eljárásokban – a későbbiekben érvényesíteniük kell.

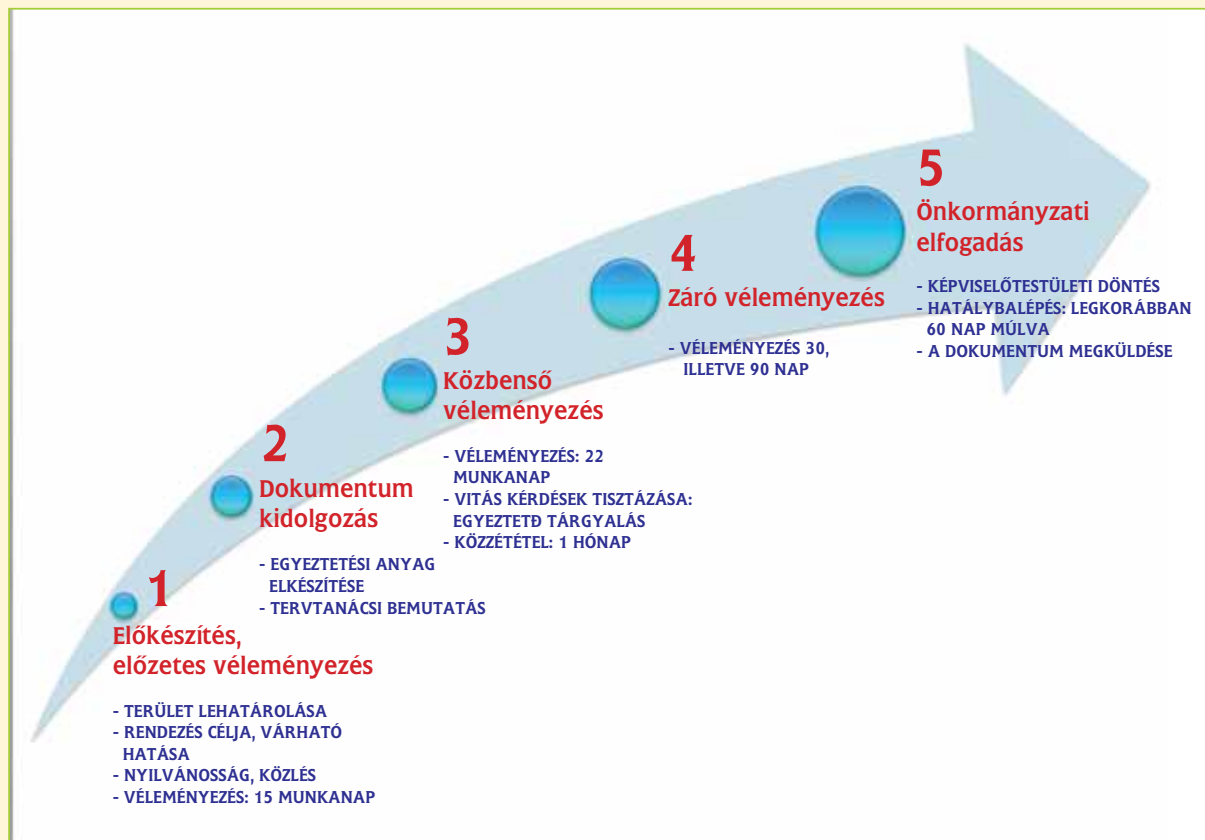
Az államigazgatási szerveknek az egyeztetési eljárás során kétszer is módjukban áll véleményezni a még elfogadás előtt álló munkarészeket (előzetes és közbeni véleményezés). A településrendezési eljárásba bevonandó államigazgatási szerveket az OTÉK 3. számú melléklete sorolja fel.

Az államigazgatás szervek közül még további kiemelt feladatai vannak az illetékes állami főépítésznek. Az állami főépítész működteti azt a településrendezési tervtanácsot, amely szakmai véleményével segíti mind az önkormányzat, mind a tervezők munkáját, másrészt az egyeztetések lefolytatása után az állami főépítész adja ki az ún. „záró véleményt” a településrendezési eszközökről, amelyet a döntés előtt a képviselő-testülettel ismertetni kell.

A szomszédos települések önkormányzatai szintén érdekelt véleményező szereplők lehetnek a településrendezés során. Őket a település településszerkezeti tervének elkészítésekor kell az eljárásba bevonni (Étv. 10. § (3) bekezdés). A véleményüket képviselő-testületi döntéssel kell meghozniuk. Nyilvánvalóan lényeges, hogy az egymás melletti települések összehangolják településrendezési eszközeiket, ne hozzanak olyan döntéseket, amelyek pl. környezeti szempontból zavaróak lehetnek szomszédjaikra, vagy ne álljon elő olyan helyzet, hogy fontos infrastruktúra hálózatok ne találkozzanak a közigazgatási határokon.

III.2 Tervezünk, egyeztetünk

A tervezési és az egyeztetési eljárás, valamint a jóváhagyás rendje (általános folyamat és az egyszerűsített eljárás lehetőségei)



Tervezési és egyeztetési folyamat

Ahogy erre korábban utaltunk, a településrendezési eszközök elkészítése sokszereplős folyamat. Az önkormányzat és a tervezőkön kívüli szereplők bevonását, annak kereteit is meghatározza a törvény (Étv. 9-9/A. §). Több szakaszra bontható az a folyamat, amely során a településrendezési eszközök eljutnak addig a pontig, hogy az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott és hatályos dokumentum lesz belőlük. (Most abból indulva mutatjuk be a folyamatot, hogy már rendelkezésre áll az elfogadott településfejlesztési koncepció, hiszen az Étv. szerint, csak annak figyelembe vételével dolgozható ki a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat.)

Itt is hangsúlyozni kell, hogy a településrendezés legtöbbször kompromisszumokra épülő, oda-visszacsatolásokkal „tűzdelt” eljárás. Ez hosszadalmas is lehet, de rendszerint csak így érhető el, hogy használható, jól alkalmazható legyen a végén elfogadott dokumentum.

Mint már említésre került, az önkormányzatoknak általában nincsen saját tervező részlegük, amely elő tudná készíteni a településrendezési dokumentumokat. Ezért az a jellemző, hogy külső szakembert, településtervezőt kell megbízni a munka elvégzésére. A megfelelő szakember kiválasztása többféleképpen történhet, ám mindegyik esetében fontos szerep hárul a település főépítészére, aki önkormányzati szakemberként a képviselő-testületet segíti. A tervező kiválasztása és a munkára szóló megbízási szerződés megkötése után kezdődhet a tényleges munka. A településrendezési eszközök előkészítésének folyamatában a település főépítészének talán az a legfontosabb feladata, hogy mint egy „mozdonyfordító korong” közvetítse a képviselő-testületnek a település rendezésével kapcsolatos elképzeléseit a településtervező szakemberek felé, illetve a testületi elképzelésekre vonatkozóan megszületett szakmai megoldásokat lefordítsa a helyi politikusok számára. Amennyiben a főépítész nem ezt tekinti fő feladatának, akkor – a fennmaradó félreértések miatt – könnyen olyan dokumentum születhet, amely nem fogja tudni betölteni a szerepét a település jövőjét illetően.

1. Előkészítő szakasz, előzetes véleményezési eljárás

A munka megkezdésekor az önkormányzatnak ki kell jelölnie a rendezés alá vont területet, meg kell határoznia a rendezés célját és várható hatását. Ez lényegében egy rövid levélben történik. Az előzetes véleményezési eljárásban az érintetteknek lehetőséget kell kapniuk arra, hogy a rendezéssel kapcsolatban javaslatokat, észrevételeket tehessenek. Az érintettek körét jogszabály határozza meg (lakosság, érdekképviselői szervek, szervezetek, államigazgatási szervek). A lakosságot a helyben szokásos módon (hirdetmény, önkormányzati újság, települési honlap stb.) kell értesíteni, az önkormányzati és államigazgatási szerveket, a településszerkezeti terv készítése esetében a szomszédos települések önkormányzatát is, az említett levél megküldésével. A választ írásban kell megadni. A véleményezési eljárás lefolytatása a rendezési tevékenységet végző önkormányzat polgármesterének a feladata. A javaslatok, észrevételek megadására az érintetteknek – értesítésük után – 15 munkanap áll rendelkezésükre. Az előzetes véleménykérésnek a célja egyrészt, hogy a munkához fontos adatok (melyek szolgáltatása közérdekből ingyenes), tervezetek eljussanak a rendezési eszközök készítőihez, illetőleg az önkormányzat tudomására jussanak a rendezést befolyásoló magasabb szintű szakmai jogszabályi előírások. A kapott információkat, véleményeket felhasználva tud a tervezési folyamat a későbbiekben is megfelelő irányban haladni.

Kormányrendelet alapján (282/2009. (XII. 11.) a településrendezési eszközök készítése, vagy módosítása során a területrendezési tervek térségi övezeteinek az érintett település közigazgatási területére eső kiterjedését a rendeletben meghatározott államigazgatási szervek térítésmentes adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni.

Az érintett lakosság, civil szervezetek és érdekképviselői szervek esetében ugyan nem előírás, hogy írásban adják meg véleményüket, de nyilván az a célszerű.

2. Dokumentum kidolgozási szakasz

A beérkezett előzetes vélemények, jogszabályi követelmények és adatok ismeretében, a helyszíneléseket

követően kezdődik meg a konkrét tervezési munka, aminek folyamán természetesen továbbra is szükség lehet az érdekeltekkel való további egyeztetésekre, információk pontosítására.

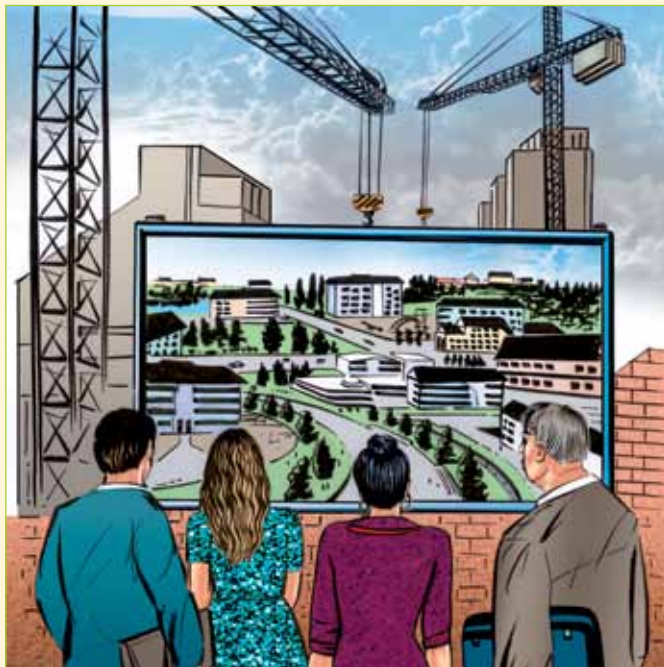
A tervezők az adatok, információk alapján elkészítik a településrendezési eszközök egyeztetési anyagát, ezt bemutatják a területileg illetékes településrendezési tervtanács előtt, amelyet az állami főépítész működtet. Megyei jogú város teljes közigazgatási területére vonatkozó szabályzatát, illetve terveit a központi tervtanács tárgyalja.

A tervtanács szakmai véleményező testület, amely – még a terv végső kidolgozása előtt – javaslataival hozzá tud járulni, hogy a településrendezési eszköz megfelelő szakmai színvonalú legyen, illetve szakmailag állást foglalhat eldöntendő kérdésekben, alternatív megoldásokban.

3. Közbenső véleményezési eljárási szakasz

A tervtanács eljárást követően, a szükség esetén még részleteiben átdolgozott terv egyeztetési anyagát az államigazgatási szervek, érintett szomszédos települések és egyéb szervezetek kapják meg. Az egyeztetési anyag lehet papíralapú dokumentum, vagy digitális adathordozón (CD, DVD) rögzített is, amennyiben annak fogadását az érintett az előzetes véleményében jelezte. A véleményezésre 22 munkanap áll az érintettek rendelkezésére.

A beérkező véleményeket az önkormányzat megtárgyalja és értékeli. Amennyiben a vélemények eltérőek, néhan ellentmondóak, akkor a polgármester egyeztető tárgyalást hív össze valamennyi érdekelt bevonásával. Az eseményről jegyzőkönyv készül, amelyben rögzíteni kell az elfogadott és esetleg el nem fogadott véleményeket is, azok indokolásával együtt. Fontos tudni, hogy az egyeztetési anyagról írásban nem nyilatkozó, illetve az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére részt nem vevő érintetteket a továbbiakban kifogást nem



Nyilvánosság

településrendezési eszközöket a területileg illetékes állami főépítésznek (megyei jogú város teljes igazgatási területére készített településrendezési eszközök esetén az illetékes miniszternek) szakmai véleményezés (ún. „záró véleményeztetés”) céljából meg kell küldeni. Az állami főépítész 30, a miniszter 90 napon belül adhatja meg írásos véleményét. A főépítész és a miniszter szakmai véleményét a döntés előtt a képviselő-testülettel ismertetni kell.

Fontos előírása a törvénynek, hogy a településrendezési eszközök a véleményezési eljárás lefolytatása nél-

előző véleményezőként kell kezelni. A szomszédos települések véleményének önkormányzati testületi határozaton kell alapulnia.

Az egyeztetések alapján a dokumentumot szükség szerint korrigálják, kiegészítik. Az elfogadásra előkészített településrendezési eszközöket a polgármesternek a helyben szokásos módon legalább egy hónapra közzé kell tennie az el nem fogadott véleményekkel és azok indoklásával együtt, hogy az érintettek további észrevételeket tehessenek és véleményt alkothassanak róla.

4. Záró véleményezési eljárási szakasz

A közzététellel párhuzamosan a véglegesített

kül nem fogadhatók el. Eljárási hibák miatt az Alkotmánybíróság több településrendezéssel kapcsolatos önkormányzati döntést semmisített már meg.

5. Önkormányzati döntés (az elfogadás) szakasza

A döntés-előkészítés után az önkormányzati képviselőkkel megismertetett településrendezési eszközt a képviselő-testületnek meg kell állapítania.

6. A hatályba léptetés és érvényesítés szakasza

A megállapított településrendezési eszközök – a kivételes eljárással készítettek kivételével – legkorábban csak az elfogadásuktól számított 60. nap után léptethetők hatályba.

A megállapítást követő 10 munkanapon belül a polgármesternek gondoskodnia kell az elfogadott dokumentum (és az esetlegesen figyelembe nem vett vélemények és indoklásaik) közzétételéről. Ugyancsak ezen időn belül az anyagot meg kell küldenie a véleményezésben részt vett államigazgatási szerveknek és az állami főépítésznek. Ha a közigazgatási szervek azt észlelik, hogy jogszabályon alapuló véleményüket a településrendezési eszközben nem vették figyelembe, arról 15 napon belül tájékoztathatják az állami főépítést.

Ha az állami főépítész a településrendezési eszközök készítése, elfogadása során jogsértést észlel, bírósághoz, illetve az Alkotmánybírósághoz fordulhat.

A megállapított településrendezési eszközöket a jegyző – a véleményekkel együtt – 15 napon belül megküldi a közigazgatási (államigazgatási) hivatalnak is.

Amennyiben bármely állampolgár úgy gondolja, hogy a képviselő-testület által a településrendezéssel kapcsolatban meghozott önkormányzati döntés nem jogszerű (jogszabálysértő), akkor a határozati döntéssel szemben a bírósághoz, rendeleti döntés kapcsán az Alkotmánybírósághoz fordulhat.

III.3 Az érintettek bevonása

Nyilvánosság, társadalmi részvétel

Az előző fejezetben vázolt egyeztetési eljárásban az érintett lakosságnak és érdekképviselői szervezeteknek, szervezeteknek is módja, lehetősége van arra, hogy véleményét nyilvánítsa, optimális esetben érvényre is juttassa. A településrendezési eszközökkel kapcsolatos önkormányzati döntések – amint az már említésre került – hosszú távú, több évtizedes hatásúak. A döntéseket meghozó testületek legitimitációja ugyan a választópolgároktól származik, de a választási ciklusok (4 év)



Társadalmi egyeztetés

rövidek a döntések időtávlataival összehasonlítva. Mivel a döntés következményeit, legyen akár pozitív, vagy negatív, hosszú távon a lakosság viseli, ezért a demokrácia elveinek is igazán megfelelő megoldás a minél szélesebb körű bevonásuk annak előkészítési fázisába.

Az állampolgárok és érdekképviselői szervezetek ezen jogát több törvényi hely is tartalmazza, megerősíti, úgy mint a jogalkotásról szóló törvény és az Étv.

Magyarország a környezeti ügyekben az információhoz való hozzáférésről, a nyilvános-

ságnak a döntéshozatalban történő részvételéről és az igazságszolgáltatáshoz való jog biztosításáról szóló 1998-as, ún. Aarhausi nemzetközi egyezményhez a 2001. évi LXXXI. törvénnyel csatlakozott. A törvénybe foglalt egyezmény tárgyalja a nyilvánosság részvételét az egyes tevékenységekkel kapcsolatos döntéshozatalban, a környezettel kapcsolatos tervek, programokra vonatkozó eljárásokban, illetve a szabályozó eszközök kidolgozásában.

Bizonyára felvetődik az állampolgároknak - és valószínűleg az önkormányzati illetékesekben is -, hogy mikor és mi módon tudnak e jogukkal élni.

Az emberek többsége eleve „bizonytalanul mozog” a településrendezés témájában, sokszor nem érzi, nem látja annak léptékét, nem ismeri mélységét, a szabályzat és a tervek lehetőségeit, de talán célját sem.

A kérdésre az Étv. részben választ ad azzal, hogy előírja az érintettek, köztük a lakosság és a társadalmi szervek és szervezetek tájékoztatását, bevonását már a településrendezési eszköz kidolgozásnak indításakor. Az elkészült egyeztetési dokumentum véleményezési eljárásánál a lakosságot nem, csak a társadalmi és érdekképviselői szerveket, szervezeteket nevezi meg a törvény. Majd a fenti véleményezési eljárás befejeztével van újból lehetősége az állampolgároknak a közvetlen véleménynyilvánításra, az elkészült dokumentumnak a „helyben szokásos módon történő közzététele” egy hónapos időtartama alatt.

Ha csak a törvényben rögzítetteket tekintjük, látható, hogy a lakosság bevonására az előkészítés alatt – amikor ez a legfontosabb lenne – elég szűkös, 15 munkanapos időkeret áll rendelkezésre. Sajnos a gyakorlat azt mutatja, hogy az államigazgatási szervekkel és egyéb szervezetekkel lefolytatott egyeztetési eljárás után az egyéni-lakossági vélemények érvényesülésének esélye már igen csekélyé válik.

A rendezési eszközt készítő önkormányzat és a településtervezők szempontjából is hasznos – ha pl. a tágabb körű információgyűjtés lehetőségeként is tekintjük a közösségi részvételt –, hogy ha a munka kidolgozása alatt, de még az egyeztetési dokumentum elkészülte előtt, minél több lehetőséget teremtenek a közösségi részvételre.

A bevonás eszközeiről, a vélemény, javaslatétel módjáról már nem szól részletesen jogszabály, mert nyilván nem is lehet általánosan alkalmazható módszert (módszereket) előírni a tervezési folyamatban, egyeztetésben, döntés-előkészítésben az ún. társadalmi részvétel (idegen szóval participáció) formájára vonatkozóan.

Az alkalmazható módszer függhet egyrészt a feladat, a tervezési munka nagyságától (amely terjedhet egy néhány hektáros kis terület szabályozásától pl. egy megyei jogú város több ezer hektáros területének településszerkezeti tervének és szabályozásának elkészítéséig), a területfelhasználás jellegétől, és nem kevésbé, a rendelkezésre álló időtől is. Az, hogy a módszereket „tisztán” vagy esetleg összevontan alkalmazzuk-e, függ a feladat témájától, céljától és - a költségek mellett - az időtényezőitől is.

A közösségi részvétel módozatai a településrendezési folyamatban feloszthatók ún. „hagyományos”, az utóbbi évtizedekben már nálunk is elterjedt, szélesebb körben közismert megoldásokra (közszemlére tétel, lakossági fórum, helyi sajtó, kérdőíves megkérdezés stb.) és hazánkban még kevésbé ismert és alkalmazott újszerű, jobban célra orientált ún. „innovatív” eljárásokra (mentális térképezés, SWOT elemzés, kerekasztal beszélgetések, műhelynapok stb).

Leszögezhető, hogy az eredményesség, hatékonyság nem okvetlenül attól függ, hogy a módszer hagyományos-e, vagy innovatív, hanem attól, hogy az alkalmazás hozzáértő kezekben van-e.

ZÁRSZÓ

Jelen kiadvány elolvasása után, a reá zúduló ismeretanyag között joggal érezheti kissé „elveszettnek” magát az olvasó. Valóban bonyolultak a településrendezés tartalmi és eljárási szabályai, de ne feledkezzünk meg arról, hogy a település az egyik legösszetettebb képződmény, amit emberi világunkban ismerünk. Településeinknek a fenntartható fejlődés elvének megfelelő fejlesztése és rendezése felkészült szakembereket, önkormányzati tisztviselőket és jogaikkal építő módon élő állampolgárokat kíván. Reményeink szerint a kiadvány meg tudta ragadni a településrendezés lényegét, és megvilágította a száraz jogszabályi előírások mögötti szándékot, az elérendő célt. Ezen ismeretek birtokában remélhető, hogy egy soron következő településrendezési eszköz készítési folyamatában világosan követhetővé válnak a tervezés és egyeztetés lépései. Fontosnak tartjuk, hogy mind az önkormányzati képviselők, mind a település polgárai olyan jelentőségű eszközt lássanak a településrendezésben, amely alkalmazásával saját környezetük alakításában tevékenyen rész tudnak venni.

FÜGGELÉK

A településrendezést érintő fontosabb jogszabályok

A településrendezési eszközök kidolgozását általánosan érintő jogszabályok

- 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmányáról
- 1990. évi LXV. törvény az önkormányzatokról
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 1987. évi XI. törvény a jogalkotásról
- 1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és területrendezésről
- 2003. évi XXVI. törvény az országos területrendezési tervről
- 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról
- 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről
- 1997. évi CXL. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 2004. évi CVII. törvény a települési önkormányzatok többcélú kistérségi társulásáról
- 1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)
- 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet a főépítési tevékenységről
- 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról
- 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendelet a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól
- 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről

- 277/2008. (XI.24.) Korm. rendelet az építésügy, a településfejlesztés és –rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról
- 282/2009. (XII.11.) Korm. rendelet a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól

A településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeihez kapcsolódó jogszabályok

Tájrendezés

- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
- 2007. évi CXI. törvény az Európai Táj Egyezmény kihirdetéséről
- 1994. évi LV. törvény a termőföldről
- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről
- 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról
- 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
- 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről
- 1993. évi XLVII. törvény a bányászatról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelettel
- 239/2000. (XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről
- 9/2007. (IV.03.) ÖTM rendelet a területek biológiai aktivitásértékének számításáról

Környezetalakítás

- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 1999. évi XLIII. törvény a temetőkről és a temetkezésről
- 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról
- 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól
- 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről
- 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
- 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
- 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról
- 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet a környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről
- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 176/1997. (X. 11.) Kormány rendelet a repülőterek környezetében létesítendő zajgátló védőövezetek kijelölésének, hasznosításának és megszüntetésének szabályairól
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről

Közlekedés

- 1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelettel
- 2003. évi CXXVIII. törvény a gyorsforgalmi úthálózat közérdekűségéről és fejlesztéséről
- 1993. évi XCV. törvény a vasútról
- 1995. évi XCVII. törvény a légi közlekedésről egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 141/1995. (XI. 30.) Kormány rendelettel
- 2000. évi XLII. törvény a vízi közlekedésről
- 103/1999. (VII. 6.) Korm. rendelet a repülőtér létesítésének, fejlesztésének és megszüntetésének szabályairól

Közművesítés és hírközlés

- 1994. évi XII. törvény a gázszolgáltatásról
- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- 2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról
- 2001. évi CX. törvény a villamos energiáról
- 2003. évi C. törvény az elektronikus hírközlésről
- 2005. évi XVIII. törvény a távhőszolgáltatásról
- 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet a közműves vízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről

- 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről
- 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról
- 240/2000. (XII.23.) Korm. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről
- 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról
- 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről
- 213/1997. (XII. 1.) Korm. rendelet a nukleáris létesítmény és radioaktív hulladéktároló biztonsági övezetéről
- 26/2002. (II. 27.) Korm. rendelet a Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programmal összefüggő szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezési eljárásában érdekelt államigazgatási szervek (OTÉK, 3. számú melléklet)

1. illetékes állami (területi) főépítés	településrendezés
2. illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség	környezetvédelem, természetvédelem, tájvédelem, vízügy
3. illetékes ÁNTSZ intézet	közegészségügy
4. Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság, Fővárosi Tűzoltó Parancsnokság megyei katasztrófavédelmi igazgatóság	tűzvédelem, polgárvédelem főváros, fővárosi kerület esetében egyéb település esetében
5. Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes regionális igazgatósága	közlekedés városok településszerkezeti terve minden más településrendezési eszköz
6. Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága	légi közlekedés
7. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes regionális irodája	műemlékvédelem, régészet
8. illetékes nemzeti park igazgatóság	természet- és tájvédelem
9. illetékes megyei (fővárosi) földhivatal	földvédelem
10. illetékes területi Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága	erdőrendezés, erdővédelem
11. illetékes területi Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi Igazgatósága	mezőgazdasági területek rendezése
12. illetékes területi Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága	talajvédelem
13. Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar	honvédelem
14. Országos Rendőr-főkapitányság*	határvédelem
15. Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes bányakapitánysága csúszásveszély stb.	bányászat, geológia, morfológia,
16. Nemzeti Hírközlési Hatóság illetékes igazgatósága	hírközlés
17. Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága*	nukleáris biztonság

* Csak abban az esetben, ha érintett.

A településrendezéssel kapcsolatos fontosabb fogalmak meghatározása az Étv. 2.§ alapján

Településfejlesztési koncepció: a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza. A fejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, a gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe.

Integrált településfejlesztési stratégia: középtávú, stratégiai szemléletű, megvalósítás-orientált településfejlesztési dokumentum.

Településrendezési terv: a településszerkezeti terv, a szabályozási keretterv és a szabályozási terv.

Településszerkezeti terv: az a településrendezési terv, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

Helyi építési szabályzat: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet

Szabályozási terv: az a településrendezési terv, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajz formájában ábrázolja

Övezeti terv: a helyi építési szabályzatban megállapított építési övezetek, illetőleg övezetek területi lehatárolását - a település ingatlan-nyilvántartási térképének másolatán - tartalmazó terv, amely a szabályzat mellékletét képezi.

Önkormányzati településfejlesztési döntés: a települési érdekek érvényre juttatása céljából a település fejlődésének alapvető lehetőségeit és irányait meghatározó, a település természeti adottságaira, gazdasági, szociális-egészségügyi és pénzügyi szempontjaira épülő településfejlesztési elhatározás.

Önkormányzati (megyei, települési, térségi) főépítész: a helyi önkormányzat területrendezési, valamint e törvényben meghatározott építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit előkészítő - felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező - személy.

