

Tóth Zoltán – Hübner Mátyás – Gömöry János

TELEPÜLÉSTERVEZÉS I.

ÁLTALÁNOS RÉSZ – TERVEZÉS
DOKUMENTUMAI – NEMZETKÖZI KITEKINTÉS

PÉCSI TUDOMÁNYEGYETEM
2003

TARTALOMJEGYZÉK

A TERVEZÉS ÁLTALÁNOS KÉRDÉSEI	1
1. Tervezéselméleti alapvetés	1
2. A terület- és településfejlesztés – rendezés formálódó XXI. századi alapelvei, az „Athéni Karták”	4
2.1. A modernizáció és az 1933-as Athéni Karta	4
2.2. A demokratizálódás és az 1998-as Új Athéni Karta	6
3. A térségi és településfejlesztés és rendezés általános kérdései	9
3.1. A tervezés szükségessége	9
3.2. A tervezés általános elvei	13
3.3. A fenntartható fejlődés elve	15
3.4. Értékvédelem a településtervezésben	21
3.5. A kulturális örökség – az épített környezet – értékeinek védelme	24
3.6. A települési szövetbe integrált értékvédelem	31
3.7. A táji és természeti értékek védelme	37
3.8. A környezet védelme	40
4. A fejlesztés és rendezés szereplői	45
4.1. A településfejlesztés történeti szereplői	45
4.2. Kormányzati és önkormányzati szerep a településfejlesztésben	51
4.3. Vállalkozásmenedzselés a településfejlesztésben	54
4.4. A hivatásos urbanista szerepe	58
4.5. Közösségi részvétel a tervezésben	59
A TERVEZÉS HAZAI DOKUMENTUMAI	63
5. A térségi és településtervezés hazai dokumentumai	63
5.1. A tervezés dokumentumainak rendszere	63
5.2. A területfejlesztési tervezés dokumentumai	65
5.2.1. Területfejlesztési koncepciók	66
5.2.2. Területfejlesztési programok	67
5.3. A településfejlesztés dokumentumai	69
5.3.1. Településfejlesztési koncepció	69
5.3.2. Településfejlesztési program	74
5.4. A területrendezési tervek funkciói és fajtái	75
5.5. A településrendezési dokumentumok céljai és fajtái	78
6. A településrendezési tervek vizsgálati munkarészei	80
6.1. A településrendezési vizsgálatokról általában	80
6.2. A településrendezési tervezés körében végezendő vizsgálatok tartalma	81
7. A településszerkezeti terv	86
7.1. A településszerkezeti terv készítésének célja	86
7.2. A településszerkezeti terv tartalma	86
7.3. A településszerkezeti tervdokumentáció munkarészei	87
7.4. A településszerkezeti terv jóváhagyásra kerülő rajzi munkarészeinek tartalmi elemei	88
7.5. A településszerkezeti terv jóváhagyásra kerülő szöveges leírása	92
7.6. A településszerkezeti terv jogi hatálya	93

8. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat	94
8.1. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat (szabályrendelet) készítésének célja és kötelezettsége	94
8.2. A szabályozási terv tartalma	95
8.3. A helyi építési szabályzattal kapcsolatos általános tudnivalók	97
9. A településfejlesztési és rendezési elhatározásokat segítő úgynevezett „sajátos jogintézmények”	100
9.1. A sajátos jogintézmények célja és fajtái	100
9.2. Építésjogi követelmények	101
9.3. Tilalmak	101
9.4. Elővásárlási jog	102
9.5. Kisajátítás	102
9.6. Helyi közút – kiszolgáló út és lakóút – céljára történő lejegyzés	103
9.7. Út- és közműépítési hozzájárulás	103
9.8. Településrendezési kötelezések	104
9.9. Kártalanítási szabályok	105
10. A településrendezési tervben szereplő területfelhasználási egységek és övezeteik	106
10.1. Lakóterület	106
10.2. Vegyes terület	107
10.3. Gazdasági terület	108
10.4. Üdülőterület	108
10.5. Különleges terület	109
10.6. Közlekedési és közműterület	110
10.7. Zöldterület	110
10.8. Erdőterület	111
10.9. Mezőgazdasági terület	112
10.10. Vízgazdálkodási terület	113
NEMZETKÖZI KITEKINTÉS	115
11. A terület- és településfejlesztés-, rendezés nemzetközi gyakorlata	115
11.1. Németország	115
11.2. Franciaország	118
11.3. Olaszország	122
11.4. Az angolszász gyakorlat	126
12. Az Európai Unió (EU) és fejlesztési politikája, programfinanszírozás, fejlesztési projektek	133
12.1. Az EU politikájának pillérei	133
12.2. Az EU intézményrendszerének vázlata	133
12.3. Közösségi jog	134
12.4. Az EU pénzügyi alapjai	135
12.5. Az EU programok alapelvei	135
12.6. A projektek tervezése, prezentáció	138
TÁBLÁK	141
FÜGGELÉK	151

13. Fogalomtár	151
13.1. Az építésügyi igazgatásban és a településrendezésben használatos fogalmak	151
13.2. A területfejlesztésben és területrendezésben használt fogalmak.....	161
13.3. A kulturális örökségvédelemben (a régészet és a műemlékvédelem területén) használt fogalmak.....	166
13.4. A természetvédelemben használt fogalmak	168
13.5. A környezetvédelemben használt fogalmak.....	172
14. Ajánlott irodalom jegyzéke	174
14. A tervezést szabályozó, 2002. dec. 31-én hatályos, legfontosabb jogszabályok jegyzéke	176

A tervezés hazai dokumentumai

5. A térségi és településtervezés haza dokumentumai

5.1. A tervezés dokumentumainak rendszere

A térségek és a települések rendezése mindig csak fejlesztési akciókhoz kötötten realizálható, így a rendezési típusú terveket fejlesztési típusú tervek alapozzák meg. A fejlesztési tervek tartalmazzák azokat a társadalmi, szociális, gazdasági célú fejlesztési igényeket, melyek realizálásához kötődnek az adott területek és települések rendezési lehetőségei. A fejlesztési típusú tervek ismerete nélkül nem készíthető reális terület- vagy településrendezési terv, mert ez utóbbiaknak éppen az a legfontosabb céljuk, hogy a várható fejlesztéseket megfelelően integrálják a meglévő környezetbe és települési szövetbe, rögzítsék az egyes fontosabb beruházások helyét. Ehhez azonban először el kell határozni, hogy milyen beruházásokat akarunk megvalósítani, mire van szükség, s csak az után jöhet annak mérlegelése, hogy azt hogyan és hol valósítsuk meg, ami viszont már a rendezési tervezés feladata.

A fejlesztési típusú tervdokumentumok a fejlesztési célokat jelölik ki és döntően gazdasági településpolitikai megalapozottságúak, a rendezési tervek pedig döntően tér-műszaki jellegűek és a fejlesztési dokumentumokra épülve a területek felhasználási lehetőségeivel, s ezzel összefüggésben az építés lehetőségeivel, szabályozásával foglalkoznak. A fejlesztési típusú tervdokumentumok a **miért**, a **mit**, a **mikor** és a **miből** kérdésekre adnak választ. A rendezési típusúak a hol és hogyan kérdéseket válaszolják meg. Míg a fejlesztési típusú tervek általában nem, vagy csak a tervet jóváhagyó szervezetre tartalmazznak kötelező előírásokat, a rendezési tervek szabályozási munkarészei viszont jogi hatállyal is bírnak.

Az egyes települések életfeltételeit, fejlődési lehetőségeit döntő módon befolyásolják térségi kapcsolatai, a településrendszeren belüli munkamegosztás. Ezért egyetlen település problémáit sem lehet kezelni a település szűkebb-tágabb térségére való kitekintés nélkül. Az egy település közigazgatási területére készülő terv-dokumentumok, a településtervek nem készíthetők el a több települést is magába foglaló különböző nagyságú területekkel foglalkozó tervműveletek, a területi tervek ismerete nélkül. A területi típusú tervekben kerülnek rögzítésre azok a lehetséges, kívánatos, vagy elhatározott fejlesztések, melyek az adott település környezetét, vagy akár konkrétan, területi, ágazati, országos érdekből az adott település fejlesztési koncepcióját, vagy a rendezési terv tervezési területét érintik. A nagyobb térséget tárgyaló területi tervekben az érintett településekre vonatkozó kötelező elemek is rögzítésre kerülhetnek, hiszen e nélkül nem lehetne megfelelő helyet biztosítani a térségi vagy országos, netán nemzetközi szempontból is jelentős nagyberuházásoknak, autópályáknak, vasútvonalaknak, illetve nem lehetne a területhasználat közérdekből fontos arányait fenntartani vagy jobbitani. A területi tervek, mivel nagyobb területre készülnek, átfogóak, és egyben a nagyobb lépték miatt vázlatosabbak, mint a települési szintű tervek.

Az egyes problémák konkrétan mindig egy-egy település közigazgatási területén jelentkeznek. Ennek gazdája a települési önkormányzat, ahol az ott élők szavazataival a testületbe küldött képviselők grémiuma, a képviselő testület dönt a település fejlesztéséről, rendezéséről. A helyi képviselő testület fogadja el a területrendezési tervek kötelező előírásait kibontó, és a helyi érdekeket is megjelenítő településrendezési terveket, foglalja helyi

önkormányzati rendeletbe azt a szabályozást, mely minden ottani beruházás feltételeit meghatározza. Ez képezi a tervezés második szintjét.

A területi és a települési tervek után a tervezés harmadik szintje már a konkrét fejlesztési projektekhez, az adott építési telkekhez kötődik, ez azonban már az építési, építészeti tervezés szintje. A tervezés típusa szerinti különbségtétel mellett mindhárom területi kategóriában, tehát területi, települési és építési telek szintjén is készülnek fejlesztési és rendezési típusú tervfajták. Az egyes főbb tervtípusokat a következő táblázat szemlélteti¹:

	Fejlesztési típusú tervek	Rendezési típusú tervek
Területi tervek	területfejlesztési koncepciók (országos és regionális szinten) területfejlesztési programok és tervek: - Átfogó Fejlesztési Terv - Nemzeti Fejlesztési Terv - Kiemelt térség fejlesztési programja - Regionális fejlesztési programok	területrendezési tervek: - Országos Területrendezési Terv - Kiemelt térségek területrendezési tervei - Megyék területrendezési tervei
Település	településfejlesztési koncepciók, településfejlesztési programok: - stratégiai programok - operatív programok	településrendezési tervek - Településszerkezeti terv - Szabályozási terv - Helyi építési szabályzat
Építési telkek tervei	fejlesztési projektek	engedélyezési tervek² tender és kiviteli tervek

A fejlesztési és a rendezési típusú tervek tartalmi összeállításánál és értelmezésénél is fontos a terv időtávlat. A tervezési gyakorlatban használatos időtávlatok a következők:

rövid táv: 2 évig,

középtáv: 3-6 év,

hosszú táv: 7-15 év,

nagy távlat: 15 éven túl.

A településrendezési terveknek nincs meghatározott időtávlat, de a településrendezési terv során figyelembe vett településfejlesztési koncepció időtávlátával összhangban a településszerkezeti terv esetében általában a hosszú távot célszerű figyelembe venni. A településrendezési terv szabályozási tartalma eleve nem köthető határidőhöz, de a szabályozásnál gondolni kell arra, hogy annak rendeleti elfogadása után az igen rövid időn belül hatályba lép. A szabályozás arról szól, hogy egy kívánatos fejlesztés, vagy a meglévő állapotok kívánatos átalakítása, ha megvalósul, hol és milyen feltételekkel realizálható. A településrendezési tervek nem foglalkoznak sem azzal, hogy ezeket a változtatásokat, a település előirányzott és szabályozott rendezését ki, mikor, és milyen forrásból fogja majd megvalósítani. A településrendezési tervek így mindaddig hatályban vannak, míg a fejlesztési lehetőségek, településfejlesztési önkormányzati döntések, maga a településfejlesztési koncepció nem változik meg. A fejlesztési koncepció megváltoztatásának persze több oka is lehet. Középtávon gyakran előfordul, hogy a ciklusidő lejártá után az újra választott önkormányzatnak megváltozik a politikai összetétele, s ez a településfejlesztési koncepcióban jelentős hangsúly eltolódásokat eredményezhet. Ezek azonban nem a terv távlatát, hanem inkább annak élettartamát érintik. A rendezési tervek élettartama úgy függ össze annak

¹ A táblázat nem tartalmazza a főváros sajátos tervformáit.

² Az engedélyezési tervekben az épületek elhelyezése és a telek berendezése rendezési típusú feladat.

időtávlatával, hogy a hosszú távú érdekeket rögzítő településrendezési terv, pont hosszú távú időtartama miatt kerül ellentétbe a közben megjelenő rövidtávú igények változásával, és ezek realizálási szándékával, s ez a rendezési terv módosítását vonhatja maga után, azaz az eredeti terv élettartamát csökkenti.

Új rendezési tervet akkor kell készíteni, ha megváltozik az a gazdasági háttér, mely biztosítja a település életét, fejlődését, s így a fejlesztési lehetőségekben alapvető változás következik be akár pozitív, akár negatív értelemben, ami általában együtt jár az igények, az ott lakók életformájának alapos megváltozásával is. Ugyanígy a terv módosítását, vagy új terv készítését teszi szükségessé, ha megváltoznak azok a törvényi előírások, melyeknek a rendezési terveknek meg kell felelniük. Ez történt például a Balaton-törvény³ elfogadása kapcsán, melyben különböző új, a településrendezési tervekben kötelezően érvényesítendő előírások fogalmazódtak meg a törvény hatálya alá tartozó települési önkormányzatok felé.

5.2. A területfejlesztési tervezés dokumentumai

A dokumentumok célja:

- az ország különböző adottságú térségeiben a társadalom és a gazdaság megújulását elősegítő, a térségi erőforrásokat hasznosító fejlesztéspolitika kidolgozása,
- az elmaradott térségek felzárkóztatásának és fejlődésének elősegítése,
- a gazdaság szerkezeti megújulásának elősegítése, a munkanélküliség mérséklése,
- az innováció feltételeinek javítása,
- a kiemelt térségek sajátos fejlődésének elősegítése,
- a befektetők részére vonzó vállalkozói környezet kialakítása.

A területfejlesztési tervezés dokumentumai rögzítik, hogy a dokumentumokat elfogadó testületek (kormányzat, régió, megye) milyen fejlesztési célokat tartanak fontosnak. Értelemszerűen ezekre a célokra íródna ki az adott szinten meghirdetett pályázatok, és csak azoknak a fejlesztéseknek a támogatásához lehet pályázati forrásokhoz hozzájutni, melyek szinkronban vannak a fejlesztési dokumentumokban rögzített célokkal.

A területfejlesztési típusú tervműveletek végeredménye alapvetően két csoportot képez. Ezek a területfejlesztési koncepciók és a területfejlesztési programok.

5.2.1. Területfejlesztési koncepciók

A területfejlesztési koncepciók a tárgyalt térség átfogó távlati fejlesztését megalapozó és befolyásoló dokumentumok. Meghatározzák a térség hosszú távú, átfogó fejlesztési céljait, a fejlesztési programok kidolgozásához szükséges irányelveket, információkat biztosítanak az ágazatok, az önkormányzatok és a fejlesztés szereplői számára, és ezzel fontos orientációs, koordinációs szerepet töltenek be.

A koncepció általában két fázisból áll, az előkészítő és a javaslattevő fázisból.

³ 2000. évi CXII. Törvény „A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról

Az előkészítő fázisban rendszerezésre és értékelésre kerülnek a tervezési terület fejlesztésére ható tényezők. Ez a munkafázis tartalmazza a fejlesztés lehetséges irányainak, és azok várható komplex hatásainak vizsgálatát is, az alábbi munkarészekben:

- A tervezési terület külső környezetének vizsgálata (nemzetközi hatások, a nagyobb térséget érintő területfejlesztési és ágazati koncepciók, a tervezési területen lévő önkormányzatok, gazdasági és nonprofit szervezetek elvárásai, igényei a tervezési terület fejlesztéséről).
- A tervezési terület belső adottságainak áttekintése (belső társadalmi, humán, gazdasági, természeti és épített környezeti, infrastrukturális, településhálózati adottságok, mint a fejlesztés potenciális erőforrásainak számbavétele, értékelése).
- A tervezési területet érintő különböző kistérségi, településfejlesztési koncepciók értékelése.
- A területfejlesztés eszköz- és intézményrendszere (a fejlesztés lehetséges forrásai, szervezetei).
- A fejlesztés lehetséges irányainak bemutatása (a fejlődést befolyásoló tényezők összefoglalása, értékelése és rendszerezése: erősségek, gyengeségek, lehetőségek, veszélyek, a fejlődés lehetséges forgatókönyveinek és azok hatásainak bemutatása).

Az előkészítő fázis egy összefoglaló helyzetértékeléssel, úgynevezett SWOT analízissel fejeződik be, melyben külön kigyűjtésre és bemutatásra kerülnek a feltárt

- erősségek,
- gyengeségek,
- lehetőségek és
- veszélyek.

Szükség esetén kidolgozásra kerülhetnek különböző fejlődési illetve fejlesztési forgatókönyvek (szcenáriók), melyek elemzik, hogy a peremfeltételek módosulásai, vagy a különböző fejlesztési irányok (prioritások) mit eredményezhetnek az adott területen.

A javaslattevő fázisban kerül részletesen kidolgozásra az elfogadható legkedvezőbb reális fejlesztési irány, meghatározva az ahhoz szükséges feltételeket, kijelölve a fejlesztési program számára legfontosabb irányelveket.

A területfejlesztési koncepciók a tervezési terület szerint osztályozódnak:

- Országos területfejlesztési koncepció, melyet Országgyűlés fogad el.
- Kiemelt térségek (a Balatoni üdülőkörzet és a fővárosi agglomeráció) területfejlesztési koncepciója, melyeket a Balatoni Fejlesztési Tanács és a Budapesti Agglomeráció Területfejlesztési Tanácsa fogad el.
- Regionális területfejlesztési koncepciók (a tervezési-statisztikai régiók területére készülnek) és ezeket a Regionális Területfejlesztési Tanácsok fogadják el.
- Térségi fejlesztési koncepciók (valamilyen fontos funkció miatt, egy bizonyos szempontból összetartozó, és ezért együtt kezelendő területekre készülnek, pl. Velencei-tó térsége, Tisza-tó térsége, 6-os út térsége), melyeket az erre a célra létrejött Térségi Fejlesztési Tanácsok fogadnak el.
- Megyei területfejlesztési koncepciók, a Megyei Közgyűlések fogadják el.
- Kistérségi fejlesztési koncepciók, a Kistérségi Társulások dokumentumaiként.

5.2.2. Területfejlesztési programok

A programok a területfejlesztési koncepciók alapján kidolgozott, szándékuk szerint középtávú cselekvési tervek, amelyek stratégiai és operatív programokra épülve tartalmazzák az adott időszakra tervezett fontosabb fejlesztési célokat és elhatározásokat.

A fejlesztési tervezés alapelve a nagyból, az általánosból a kisebb, a konkrétabb felé való folyamatos közelítés.

Ezek a tervfajták általában egy **elemzéssel** indulnak, mely SWOT analízissel zárul. Ezután a **stratégiai alapelvek** rögzítése történik, felvázolnak egy **jövőkép**et (vízió), majd a jövőkép realizálása érdekében kitűzik a **stratégiai célokat**, (**stratégiai program**) megjelölik azokat a **mutatókat** (indikátorokat), melyekkel mérhető a stratégiai célok teljesülése, és rögzítik azokat az **operatív programokat**, melyek szükségesek a stratégiai cél eléréséhez.

Az elérni szándékozott jövőkép érdekében több, de nem túl sok stratégiai cél jelenik meg, és egy stratégiai célhoz is több operatív program kötődik.

A Dél-Dunántúli régió 2003-2006-ig szóló stratégiai programja például az alábbiak szerint épül fel:

- A régió helyzetének elemzése, SWOT analízis.
- Stratégiai alapelvek: a fenntartható fejlődés biztosítása, az esélyegyenlőség biztosítása, a partnerség elvének érvényesítése, és az addicionalitás, abban az értelemben, hogy olyan programokat támogat, melyekben csak a kedvezményezettek saját forrásaihoz adódnak hozzá a regionális támogatások.
- Stratégiai célok: a régió belső adottságaira épülő, nagy hozzáadott értéket termelő tudásigényes gazdasági szerkezet erősítése, a gazdaság igényeire rugalmasan reagálni tudó humán erőforrás bázis biztosítása, kedvező életminőség elérése a régió egész területén, és a környezeti értékek hasznosítása, a környezeti károk mérséklése.
- Stratégiai programok (a stratégiai célok eléréséhez vezető lépések, beavatkozási területek: a közlekedési infrastruktúra fejlesztése, gazdaságfejlesztés, minőségi turizmus fejlesztése, humán erőforrás-fejlesztés, belső kohézió erősítése, közösségfejlesztés, az egészségügyi ellátó rendszer fejlesztése. A dokumentum mindegyik stratégiai célhoz megadja azokat az indikátorokat, melyekkel mérhető lesz az adott célterületen való előrelépés. Így például a tudásigényes gazdaság fejlesztése területén elért eredményesség az egy főre eső GDP növekedésével, az export árbevétel alakulásával, a bruttó hozzáadott érték volumenének változásával mérhető.

A regionális operatív programban a stratégiai programok mindegyike több konkrét tevékenységre, illetve fejlesztésre bomlik. Így például a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére vonatkozó stratégiai program leírásában kifejtésre kerül többek között a régió közlekedési peremhelyzetének oldása kelet-nyugati és észak-déli feltáró gyorsforgalmi utak segítségével. A vonatkozó operatív programokban már konkrétan megjelenik az É-D irányú kapcsolatoknál a 6-os út korszerűsítésének rövid távú igénye, és az új M6-os, és M65-ös gyorsforgalmi utak kiépítéséhez szükséges tervezési lépések beindítása, a K-Ny-i kapcsolatok érdekében az M9-es gyorsforgalmi út építésének előkészítése a Szekszárd fölötti új Duna-híd megépítésével és az is, hogy ehhez az adott időszakban milyen intézkedések szükségesek.

A használt szakkifejezésekben, a szóhasználatban még van némi zavar, ami a fejlesztési tervezés hazai gyakorlatának állandó mozgására utal. A sok új terminus technicus egyértelmű használatát, belső tartalmának egyértelmű pontosodását az EU önmagában is változó tervezési szisztémájának folyamatos átvétele is nehezíti. Az minden esetre már egyértelmű, hogy a stratégiai és az operatív programok között a különbség tartalmuk jellegében és részletezettségükben van. A stratégiai program, mint ahogyan neve is mutatja, a céloknak a

koncepciónál bővebb kifejtésével foglalkozik, és a realizálásukhoz szükséges cselekvés típusok kifejtését tartalmazza.

Más összefüggésben, ha azt mondjuk valakire, hogy nagy stratégia, az azt jelenti, hogy pontosan ismeri azt az utat, tudja azokat a fondorlatokat, melyek révén eléri a kívánt célt. Az operatív szó általában a célt szem előtt tartó gyakorlatiasságot jelenti. Az operatív program is közelít a gyakorlati megvalósításhoz, azaz az egyes projektek megvalósításának közvetlen előkészítője. Az operatív programra tehát jellemző a konkrét megvalósításhoz szükséges intézkedések rögzítése.

A magyarországi gyakorlatban, részben a vonatkozó törvények alapján, részben az Európai Unió különböző fejlesztési alapjaihoz való hozzáférési lehetőség biztosítása érdekében az alábbi, a program kategóriájába tartozó területfejlesztési tervek készülnek:

- **Átfogó Fejlesztési Terv** (mely minden nemzeti érdekből fontos célt és programot tartalmaz, függetlenül attól, hogy az EU saját szabályzatai szerint be tud-e lépni társfinanszírozóként).
- **Nemzeti Fejlesztési Terv** (mely az Átfogó Fejlesztési Tervből azokat a programokat tartalmazza, melyeket az EU be tud fogadni a Strukturális Alapok támogatási rendszerébe, illetve amelyekhez a magyar kormányzati szervek a Strukturális Alapokból az EU társfinanszírozását szeretnék elérni). Ezt a tervet a kormány készíti elő, és a megfelelő eljárásban az EU fogadja el.
- **Regionális fejlesztési programok** (gyakran egy dokumentumban készülnek a regionális fejlesztési koncepcióval). Legfontosabb prioritásai beépülnek az Átfogó Fejlesztési Tervbe és a Nemzeti Fejlesztési Tervbe is, melynek van egy külön, a régiók fejlesztésével foglalkozó fejezete. A regionális fejlesztési programokat a tervezési – statisztikai régiókra dolgozzák ki, és elfogadásuk az ezen a szinten kompetenciával rendelkező Regionális Fejlesztési Tanácsok hatáskörébe tartozik. Ebben a dokumentumban határozódnak meg azok a hosszabb távú fejlesztési célok, melyekhez az egyes konkrét fejlesztési projekteknek illeszkedniük kell, ha a megvalósításhoz külső, állami vagy EU-s források igénybevételére is pályáznak.
- **Kiemelt térségek** (például a Balaton üdülőkörzete) fejlesztési programjai, melyek tartalmi elemei, szerkezete erősen hasonlít a regionális fejlesztési programokéhoz. A „kiemelt térségek” fejlesztésének önálló kezelésére azért van szükség, mert a tervezési-statisztikai régiók a közigazgatási határokhoz (a megyehatárokhoz) illeszkednek, és területfejlesztési valamint területrendezési vonatkozásokban is – adott esetekben – fontos az adottságaiban és lehetőségeiben is összetartozó olyan területeket együtt kezelni, melyek több tervezési-statisztikai régiót is harántolva nem igazodnak az igazgatási rendszerekhez. Nyilvánvaló, hogy a Balaton part üdülőtérületeit, vagy a főváros környéki agglomeráció területét csak egységes szemlélet alapján lehet fejleszteni, függetlenül az egyes területek közgazgatási elkülönülésétől.

5.3. A településfejlesztés dokumentumai

5.3.1. Településfejlesztési koncepció

A településfejlesztési koncepció a településrendezési tervek, konkrétan a településszerkezeti terv készítését megelőző, a szerkezeti tervhez kötelezően elkészítendő fejlesztési dokumentum. A rendezési tervekhez kötődő közvetlen kapcsolatából, és a koncepció jellegéből is adódóan ez egy hosszú távú fejlesztési dokumentum, melyet a település képviselő testülete határozattal fogad el. A településfejlesztési koncepció alapozza meg a

településrendezési terv tervezési programját. Mivel ez a dokumentum a települési szintű tervezésnek az egyik legfontosabb alapidokumentuma, és a településrendezési terv előkészítésének indító tervművelete, részletesebben is célszerű foglalkoznunk vele.

a. A településfejlesztési koncepció kidolgozásának szempontjai

A településrendezés céljai eléréséhez tervezési, szabályozási eszközöket használ, melyekhez nélkülözhetetlen a meglévő állapotok és a reális fejlesztési célok figyelembevétele.

A fejlesztési célokat a települési önkormányzatok a településfejlesztési koncepcióban határozzák meg. A településfejlesztési koncepció a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott dokumentum. Mivel az önkormányzat eseti településfejlesztési döntései általában napi, operatív ügyekhez kapcsolódnak, a településrendezési tervezés pedig jellegénél fogva ezeken túlmutató, hosszú távú, a településfejlesztési koncepció a már meghozott önkormányzati döntések rendszerbe foglalásán túl önálló tervezési munkát és külön önkormányzati döntést igényel.

A településfejlesztési koncepció tartalmi követelményeit, a kidolgozásához szükséges jogosultságot jogi keretek nem szabályozzák, kidolgoztatása is csak a rendezési tervek megalapozásaként, a településszerkezeti tervhez kötötten kötelező a települések számára. Mivel azonban minden települési önkormányzatnak érdeke, hogy jó irányban és hatékonyan tudja irányítani, befolyásolni települése fejlődését, a nagyobb városok sorra elkészítették városfejlesztési koncepciójukat, a kisebbek pedig vagy önmaguk fogalmazták meg legfontosabb fejlesztési céljaikat, vagy a településrendezési tervhez kötötten a településrendezési terv készítőjétől várják ennek egy önálló dokumentumban való rögzítését. Célszerű, ha a településrendezési terv készítője ezt a munkarészt külön bemutatja az önkormányzatnak, mielőtt a rendezési terv részletes kidolgozásába belekezdené, mert csak önkormányzati döntés tudja biztosítani, hogy az önkormányzat az elkészült rendezési tervet is magáénak vallja. Ha ugyanis az önkormányzat a településfejlesztési koncepciót elfogadta, ez a határozat köti, és más fejlesztési jellegű programot szerződés módosítás nélkül nem kérhet számon a rendezési terv készítőjétől. Ugyanezért célszerű ragaszkodni a településtervezési szerződés előkészítésekor ahhoz is, hogy az önkormányzat meglévő fejlesztési koncepcióját határozati formában el is fogadja.

A településfejlesztési koncepció – mint ahogyan arról már volt szó – megalapozza és részben betölti a tervezési program funkcióját is. A településfejlesztési koncepció részben több, részben kevesebb, mint a rendezési terv programja. Több, mert sok olyan elemet tartalmaz, vagy tartalmazhat, amelynek nincs konkrét vonzata, és kevesebb is, mert jellegéből fakadóan nem tér ki minden térben, fizikálisan is rendezendő témára. Így a tervezőnek kontrollálnia kell, hogy a koncepció elemei térben megfelelően elhelyezhetők-e, és ki kell azt egészítenie a sajátos rendezési megfontolásokkal. A szabályozás valódi „tervezési programját” a településszerkezeti terv rögzíti.

b. A településfejlesztési koncepció érvényesülésének feltételei

A településfejlesztési koncepció megalapozottságában, későbbi realizálásában döntő szerepe van a tervezési folyamatnak. A tervezési folyamatot több okból is hangsúlyossá kell tenni:

- A koncepciónak kellően határozottnak, de ugyanakkor rugalmasnak is kell lennie, hogy képes legyen a folyamatos, a stratégiai célokat nem érintő változások befogadására. Ennek a két, valójában ellentétes elvárásnak csak a fejlesztés szereplőivel való folyamatos közös gondolkodás eredményeként lehet eleget tenni.

- Reális koncepció csak a fejlesztés szereplőinek sajátos céljai ismeretében fogalmazható meg. Ugyanakkor a velük folytatott folyamatos párbeszédben lehet csak elérni sajátos érdekeinek a közérdekkel való egyeztetését.
- A tervezési folyamatban való részvételnek komoly mozgósító ereje van a közösen formált célok teljesítéséhez. (Lásd a partnerség elvét.) Csak a tervezés folyamatában való részvétel biztosíthatja, hogy a fejlesztés szereplői ne csak megismerjék a koncepciót, hanem egyes elemeit saját fejlesztési stratégiájukba, sajátjukként be is építsék.

A településfejlesztési koncepció kidolgozása során természetesen mindig igazodni kell az adott település egyedi sajátosságaihoz, de az alábbi legfontosabb munkafázisokat mindenütt célszerű alkalmazni:

- a település területét érintő területfejlesztési koncepciók, programok, területrendezési tervek települést érintő vonatkozásainak elemzése,
- a települést érintő ágazati koncepciók, programok elemzése,
- a település eddigi fejlődésének, és a mögöttük álló okok elemzése,
- a települést érintő kutatások, elemzések összegyűjtése, kiértékelése,
- a hozzáférhető statisztikai adatok elemzése,
- a gazdaságra jellemző trendek, tendenciák elemzése,
- személyes látogatások, konzultációk a fejlesztések potenciális szereplőivel.

c. A településfejlesztési koncepció vizsgálati alátámasztása

Az ismételtek és a főlegesen átfedések megakadályozása, valamint a dokumentumok szélesebb körű megalapozása érdekében célszerű a településfejlesztési koncepcióhoz és a településrendezési tervhez a szükséges vizsgálatokat együtt készíteni, illetőleg biztosítani kell kölcsönös figyelembe vételüket.

A településfejlesztési koncepcióhoz készített vizsgálatok során a sajátos főbb vizsgálati témák általában az alábbiak:

Előzmény-feltáró vizsgálat:

- a különböző szintű területfejlesztési és területrendezési dokumentumokban a települést, illetve a település környékét érintő információk összegyűjtése, rendszerezése,
- a területi tervekben lévő, a település fejlesztését befolyásoló döntések, és elemzésük,
- a korábbi jelentősebb fejlesztési projektek indítékainak és eredményességének elemzése.

A terület vizsgálata:

- területi elhelyezkedés, külső kapcsolatok,
- természetföldrajzi, geológiai adottságok,
- területek felhasználása, területhasználat hatékonysága,
- infrastruktúra ellátottság,
- épített környezeti értékek,
- az életminőséget befolyásoló tényezők,
- a település szerepköre, intézményei.

Humán erőforrások vizsgálata:

- demográfiai trendek,
- a lakossági mobilitás mutatói, trendjei,
- képzettség, rendelkezésre álló ismeretek, készségek,
- foglalkoztatási jellemzők, aktív keresők ágazati megosztásban,
- munkanélküliség,

- a rendszeres szociális támogatásban részesülők száma,
- humán infrastruktúra.

A település gazdaságának, a vállalkozások vizsgálata:

- jellemző szektoriális összetétel, üzemnagyságok, ezek változási trendje,
- telephelyek korszerűsége, nagysága, környezeti állapota, fejlődésük dinamikája,
- használaton kívüli, vagy alulhasznosított területek,
- a termelés gazdaságossága,
- bedolgozói kapcsolatok, környezeti gazdasági kapcsolatok,
- export-import, nemzetközi kapcsolatok,
- meglévő és megszerezhető versenypozíciók.

Az önkormányzati gazdasági szerepének vizsgálata:

- az önkormányzat gazdaságfejlesztési koncepciójának bemutatása,
- az önkormányzat gazdálkodási tevékenysége,
- az önkormányzat költségvetésének elemzése,
- önkormányzati vagyongazdálkodás,
- ingatlanértékek és változási trendjük,
- adójövedelem és összetétele.

A fejlesztő szervezetek vizsgálata:

- az önkormányzat hivatali szervezetének alkalmassága a fejlesztésekkel kapcsolatos feladatok ellátására,
- külső fejlesztő szervezetek és tevékenységük áttekintése,
- a fejlesztő szervezetek együttműködése, rendszerelvű tevékenységük értékelése,
- a fejlesztések szervezeti hátterének jobbítási lehetőségei és feltételei.

Környezeti állapotok vizsgálata:

- levegő, zaj, víz és talajszennyezés feltárása,
- szennyvízkezelés,
- hulladékkezelés, veszélyes hulladékok.

Veszélyeztetett területek feltárása:

- földmozgásnak kitett, csúszásveszélyes, alábányászott, alápincézett területek, barlangok, üregek,
- belvízveszélyes területek,
- árvízveszélyes területek.

Védendő értékek feltárása:

- természetvédelem, védett természeti elemek, jelentős zöldfelületek, zöldterületek, közparkok és gondozottságuk,
- az épített környezet állapota, épített környezeti értékek,
- régészeti lelőhelyek,
- műemlékek, építészeti értékvizsgálat,
- utcák, közterek hangulati értékei.

Vonalas infrastruktúra vizsgálata:

- térségi közlekedési kapcsolatok értékelése,
- tömegközlekedés,
- személyi közlekedés (személygépkocsi, kerékpár, gyalogos),

- teherforgalom, parkolás helyzete,
- közlekedési csomópontok, utak kialakítása, állapota, forgalombiztonság,
- közműellátottság.

Vizsgálati összefoglaló

Az elemzések, vizsgálatok eredményeinek összefoglalásához jó áttekinthetőséget biztosít az úgynevezett SWOT analízis használata, azaz a feltárt adottságok besorolása a gyenge, a közepes, a jó és a kiváló minősítési kategóriába, majd ennek alapján

- az erősségek,
- a gyengeségek,
- a lehetőségek,
- a veszélyek bemutatása.

d. A településfejlesztési koncepció tartalmi elemei

A koncepcióban be kell mutatni a fejlődés lehetséges **forгатókönyveit** (szcenárióit), a település lehetséges fejlődési alternatíváit. Ennek keretében fel kell tárni a fejlődést befolyásoló külső tényezők lehetséges változási alternatíváit, és a településnek az ezekhez való alkalmazkodási lehetőségeit több alternatívában. A forгатókönyvek arra a kérdésre adnak választ, hogy „mi történne, ha...”, s ennek kapcsán különböző fejlődési pálya-lehetőségeket mutatnak be. Mindennek az az értelme, hogy

- ki lehessen választani a település fejlődése szempontjából a még reális legoptimálisabb forгатókönyvet, víziót lehessen készíteni a település várható optimális – de még a realitás határain belül mozgó – jövőjéről,
- egyértelművé váljon, hogy ennek bekövetkeztéhez milyen külső feltételek tartoznak,
- világossá váljon, hogy a településnek magának mit kell tennie optimális fejlődése érdekében,
- a település fel tudjon készülni a külső körülmények kedvezőtlen alakulása esetén azok település hatásainak gyengítésére.

A kiválasztott forгатókönyv egyben a település realitásokon belüli optimális jövőképét is megfogalmazhatóvá teszi, mely a területfejlesztési stratégia alapjául szolgál.

A településfejlesztési stratégia munkarészben a koncepció azokat a pozitív jövőkép realizálásához szükséges történéseket, cselekvéseket, program elemeket fogalmazza meg, amelyeket a település fejlesztésével kell elérni. A településfejlesztési stratégiában megfogalmazott célok között olyanok szerepelnek, mind például miben kell növelni a város környezeti szerepét, milyen sajátos területeken kell javítani a település környezeti minőségét, mit lehet célul kitűzni a munkanélküliség enyhítésére, stb.

A stratégiában felvázolásra, illetve meghatározásra kerülnek a fejlesztésben érvényesítendő prioritások (a sok fejlesztési igény közül a legfontosabbak). Fontos, hogy a munka konkrétumok felé haladva meghatározza a stratégiai célokhoz kötődő kiemelt programokat, valamint a realizálásukhoz szükséges cselekvések kereteit is. Nagyobb települések esetében lényegesen emeli a településfejlesztési koncepció gyakorlatba való átvitelének lehetőségét, ha az általános prioritások és programok az egyes településrészekre, a nagyobb településszerkezeti egységekre is lebontásra kerülnek. Így a szükséges beavatkozások, a fejlesztési célok és a konkrét, kiemelt fejlesztési programok nem csak a stratégiai célok, hanem az általuk érintett területek szerint is csoportosításra kerülnek. Egy ilyen területegységekre bontott feldolgozás megkönnyíti a településfejlesztési koncepcióban foglaltaknak a településrendezési tervekben való érvényesítését, és az egyes városrészek

lakóit, az ott működő cégeket is mozgósítani tudja a koncepció céljainak a saját környezetükben történő realizálásához. Természetesen a városrészenkénti fejlesztési feladatok között is lehet, sőt célszerű súlyozni, és a városrészek között prioritásokat felállítani. Így például prioritást kaphat a történeti belváros rehabilitációja, revitalizációja, vagy a lakótelepek környezeti minőségének jobbítása, stb. Ahol a funkcionális és a területi prioritások találkoznak, ott erősíteni fogják egymást.

Jó, ha a településfejlesztési koncepció önálló fejezetben foglalkozik a koncepció realizálásához szükséges önkormányzati szerepvállalással, és eldönti, hogy az önkormányzat milyen eszközökkel akar élni a koncepcióban foglaltak megvalósítása érdekében. Itt célszerű sorra venni az alábbiakat:

- az önkormányzat fejlesztést befolyásoló eszközei (politikai súly, kapcsolatrendszer, általános és pénzügyi szabályozási hatáskörök, szervezet, szakismeret, információ, saját fejlesztési forrás, stb.),
- várospolitikai eszközök (intézményesített partneri együttműködések),
- településrendezési tervezés, helyi építési szabályozás, s ezen belül a megvalósítást biztosító sajátos jogintézmények használata,
- telekgazdálkodás, ingatlanfejlesztés,
- vagyongezelés,
- adópolitika,
- szolgáltatások szervezése,
- városmarketing.

5.3.2. Településfejlesztési program

A településfejlesztési programnak a koncepcióból az egy önkormányzati ciklusra tervezett konkrét projektjeit célszerű tartalmaznia, azok részletes kimunkálásával, számbavéve a megvalósításukhoz szükséges forrásokat, megjelölve a megvalósítás felelősét és a megvalósításba bevonni tervezett szervezeteket, és mindazokat az intézkedéseket, melyek a program egyes elemeinek gyakorlati realizálásához szükségesek.

A településfejlesztési program **stratégiai** része a településfejlesztési koncepcióra alapozottan, de annál részletesebben fogalmazza meg a koncepció realizálásához középtávon szükséges történéseket, tehát azt az utat, amelyet középtávon követni kell a koncepcióban kitűzött célok megvalósítása érdekében. A településfejlesztési program **operatív** programrésze számba veszi a stratégiával elérni kívánt célok gyakorlati kérdéseit, rögzíti a megvalósítandó fejlesztési projekteket, vagy ágazati, vagy területi bontásban.

A **fejlesztési projektek** a településfejlesztési program egyes elemeinek konkrét megvalósítását célzó kidolgozását jelentik, a megvalósítás műszaki és pénzügyi részleteinek pontosításával. Az építéssel is járó projekteknél a településrendezési terv figyelembevételével kidolgozott építési vagy elvi építési engedélyezési terv jelenti a projekt műszaki előkészítettségét.

5.4. A területi rendezési tervek funkciói és fajtái

A területrendezési tervek a területfejlesztés céljaival összehangolt, hierarchikusan egymásra épülő, műszaki és ökológiai szempontok alapján kidolgozott tervek. A terv léptékének

megfelelően határozzák meg a térségi szerkezetet és szabályozzák a térségi területhasználatot. Meghatározzák a fejlődés térbeli lehetőségeit és korlátait, a természeti és épített környezeti értékek védelmének biztosítása mellett.

A területrendezési tervek feladata ennek megfelelően:

- a környezeti adottságok feltárása és értékelése,
- a környezet terhelését, terhelhetőségét és a fejlesztési célokat figyelembe vevő területfelhasználásnak, az infrastruktúra hálózatok területi szerkezetének, illetve elhelyezésének megállapítása, s ennek keretében az ágazati koncepciók egymással, valamint a területi adottságokkal és érdekekkel való ütköztetése, egymással szinkronba hozása,
- az országos, a térségi, továbbá a területrendezéssel kapcsolatos, ebben a léptékben kezelhető településrendezési célok összehangolása.

Az alábbi területrendezési tervfajtákat különböztetjük meg:

- az ország területrendezési terve (Országos Területrendezési Terv – OtrT),
- kiemelt térségek területrendezési tervei,
- megyei területrendezési tervek,
- területrendezési tanulmányterv, mely a területrendezési tervben nem szereplő, de a térségi területfelhasználást jelentősen befolyásoló fejlesztések térségi hatásait tárja fel és szükség esetén a területrendezési terv módosítását készíti elő.

A több települési önkormányzat céltárulásában, több szomszédos településre együtt készülő rendezési tervek nem tekinthetők területrendezési tervnek, mivel tartalmuk, egyeztetési és jóváhagyási eljárásuk, valamint joghatályuk szerint is teljesen megegyeznek a településenként külön-külön készített településrendezési tervekkel.

A területrendezési terveknél, mint minden rendezési típusú tervnél igen fontos a térképi ábrázolás. Az OtrT léptéke $M=1:500.000$, a kisebb területekre készülő tervdokumentumok, (a kiemelt térségek és a megyék területrendezési terveinek) léptéke $M=1:100.000$ -tól $1:50.000$ -ig terjed.

A legjelentősebb területrendezési terv az OtrT, amely az ország egészére határozza meg (természetesen csak a léptékének megfelelő mélységben) a területhasználat és az infrastruktúra hálózatok térbeli rendjének jövőképét, és azokat a szabályokat, melyek ennek eléréséhez szükségesek. Csak olyan létesítményekkel és területfelhasználási kérdésekkel foglalkozik, amelyek az ország egészének működőképessége és az európai térszerkezetbe való beillesztése szempontjából jelentősek és emiatt parlamenti döntést igényelnek. Ennek megfelelően a terv nem foglalkozik olyan térségi jelentőségű létesítményekkel és területfelhasználási kérdésekkel, amelyek ugyan az adott megye, vagy térség szempontjából fontosak, de nincs országos kihatásuk, és megoldásuk a megyei vagy a kiemelt térségi területrendezési tervekben lehetséges. Ugyanakkor az OtrT figyelembe veszi az 1997. évi Helsinki-i egyezményben rögzített nagy európai közlekedési folyosók hazánkon is átvezető nyomvonalai igényeit, valamint az Európai Területfejlesztési Tervet (European Spatial Development Perspective – ESDP). Ezek biztosítják a hazai tervrendszernek az európai tervezési rendszerrel és az EU fejlesztési irányjaival való kapcsolatát.

Az OtrT léptékéből következő sajátossága, hogy a területfelhasználásra és a műszaki infrastruktúrára vonatkozó előírásai többszörös áttétellel, végső soron a településrendezési terveken keresztül érvényesülnek.

Az OtrT-nek ebből a műfaji sajátosságából következik, hogy az országos terv meghatározza a megyei területrendezési tervek számára, hogy egy adott országos területfelhasználási kategórián belül milyen megyei területfelhasználási kategóriákat lehet alkalmazni, a megyei terv pedig meghatározza a településrendezési tervek számára, hogy egy adott megyei területfelhasználási kategórián belül milyen, az OTÉK szerinti települési területfelhasználási kategóriát lehet kijelölni.

Ugyanez a logika érvényesül az infrastruktúra rendszerekre vonatkozó szabályozásnál is. Az OtrT kijelöli a legfontosabb utak, közművek nyomvonalát, a nagyobb egyedi létesítmények helyét, az optimális térszerkezet figyelembevételével, a terv léptékének és az ágazati tervezés helyzetének megfelelő pontossággal. Ezeknek a megyei területrendezési tervekben, majd a településrendezési tervekben, a lépték miatt is szükséges pontosítása biztosítékot nyújt az ágazati tervezés és a kivitelezés számára, hogy az adott létesítmény engedélyezési tervének elkészítésekor újabb fontosabb szempontok vagy ágazati igények már ne merülhessenek fel. A több lépcsős pontosításban, amelynek végén az országos területrendezési terv előírásai megjelennek a településrendezési tervekben, biztosítottá válik az országos érdekeknek a helyi adottságok figyelembe vételével történő érvényesítése.

A fenti rendszer alkalmazása azért vált lehetségessé, mert az Alkotmánybíróság egy határozatában⁴ egyértelművé tette, hogy a terület- és településrendezési tervek olyan összehangolt rendszert alkotnak, amelyen belül az országos és a kiemelt térségekre vonatkozó területrendezési tervek elsőbbséget élveznek a megyei területrendezési tervekhez képest, míg a településrendezési terveknek mindhárom korábbi tervfajtaához igazodniuk kell. Az országos szinten, országos érdekből meghatározott irányelvek és szabályok megszabják a kiemelt térségek és megyék területrendezési terveinek, így közvetve a települések rendezési terveinek és helyi építési előírásainak mozgásterét.

A területrendezési tervek elfogadott, jóváhagyásra került, tehát jogilag is rögzített munkarészeit azért kell a települési önkormányzatoknak kötelezően beépítenie a településrendezési tervekbe, mert ezek olyan térségi összefüggéseket, és egységesen kezelendő érdekeket hordoznak, melyek település szinten külön-külön, önállóan nem kezelhetők.

Ilyenek például:

- a természetföldrajzi adottságok használata (pl. a folyók, tavak, hegyek), melyek nem igazodnak a közigazgatási határokhoz, s ezek kezelése az érintett településekben csak egy egységes rendszerbe illeszkedően lehetséges,
- a nyomvonalas létesítmények (utak, vasutak stb.) helykijelölése, mely településenként külön-külön nem oldható meg,
- a természetvédelmi területek és más közérdekből védelem alá helyezett területek védelmi előírásainak a közigazgatási határoktól függetlenedő, egységes kezelése,
- az egyes térségi érdekből elhelyezendő létesítmények optimális helykiválasztása (pl. szennyvíztisztító telepek, regionális hulladéklerakó helyek, veszélyes hulladék-ártalmatlanító művek, stb.), amelyek nélkülözhetetlenek ugyan, de egyetlen települési önkormányzat sem mutat készséget e létesítmények fogadására.

⁴ 3/1997. (I.22.) AB határozat

Azzal, hogy a terveknek egy ilyen vázolt, határozott hierarchiája van, a területrendezési tervekben megfogalmazódó országos és területi érdekek érvényesítése a településrendezési terveken keresztül épül be a gyakorlatba.

A területrendezési tervek elfogadásra kerülő munkarészei az alábbiak:

- Térségi szerkezeti terv, mely tartalmazza
 - a térségi területfelhasználás rendjét a térségi területfelhasználási kategóriák szerint,
 - a településrendszer elemeit, valamint
 - a térségi jelentőségű infrastruktúra hálózatát, létesítményeit és védőterületeit.
- Térségi szabályozási terv, mely tartalmazza
 - a természetvédelem, a környezetvédelem, a táj- és tájképvédelem célját szolgáló védelmi övezeteket,
 - a térségi jelentőségű tevékenységek, illetve létesítmények területi feltételeinek biztosítását szolgáló funkcionális övezeteket,
 - valamint azoknak az övezeteknek a terv léptékéhez igazodó lehatárolását, melyek megállapítása a térségi érdekek miatt szükséges.
- Térségi területrendezési szabályzat, mely a térségi szabályozási terv szöveges tartozékaként tartalmazza a térségi övezetekre vonatkozó, kötelezően betartandó előírásokat. Ezek a szubszidiaritás elvének megfelelően lehetővé teszik, hogy egy térségi övezetnek több, meghatározott helyi építési övezetet is meg lehet feleltetni a településrendezési tervekben, az ott hozzáférhető pontosabb információk mérlegelésével.
- Területrendezési intézkedési javaslat, amely tartalmazza a terv érvényesülését segítő, vagy azt biztosító intézkedéseket, meghatározza az ezzel kapcsolatos feladatokat, illetve ajánlásokat tesz ezekre.

A térségi övezetek a településrendezési terveknél megszokottakkal ellentétben nem fedik le szükségképpen a tervezési terület egészét, és egymással átfedésben is lehetnek (például ugyanaz a terület tartozhat egyszerre egy tájvédelmi övezetbe és egy funkcionális övezetbe, például erdő vagy mezőgazdasági funkciójú övezetbe). Egy térségi övezet területére az övezeten belül csak egységes területfelhasználási előírások (kötelezettségek, korlátok) állapíthatók meg.

A térségi szerkezeti tervek térségi területfelhasználási kategóriákba⁵ (funkcionális övezetekbe) sorolják az adott tervezési terület egészét.

Az országos területfelhasználási kategóriák (funkcionális övezetek) a következő, legalább 1000 ha területű, a térségre jellemző funkciójú térségek, ahol a besorolás szerinti területhasználat a térség általában 75 %-ára jellemző:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vegyes területfelhasználású térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség,
- műszaki létesítmények által igénybe vett térség.

A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák (funkcionális övezetek) a következő, legalább 50 ha területű, a térségre jellemző funkciójú térségek, ahol a besorolás szerinti területhasználat a térség 90-75 %-ára jellemző:

⁵ A térségi területfelhasználási kategóriák a tervezés stádiumában lévő OtrT-ből kerültek átvételre.

- erdőgazdálkodási térség,
- intenzív hasznosítású mezőgazdasági térség,
- nem intenzív hasznosítású mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,
- városias települési térség,
- nem városias települési térség,
- műszaki létesítmények által igénybevett térség.

Az OtrT területrendezési szabályzata meghatározza, hogy

- az egyes területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek milyen arányban és milyen területfelhasználási kategóriákat állapíthatnak meg,
- hogyan kezelhetők az egyes térségi területfelhasználási kategóriák illetve övezetek a településrendezési tervekben, a megyei területrendezési tervek egyes térségi területfelhasználási kategóriáin belül a településrendezési tervek milyen OTÉK szerinti területfelhasználási kategóriákat határozhatnak meg.

Az egyes védelmi, vagy különleges beavatkozásokat igénylő övezetek nem fedik le az adott tervezési terület egészét, és lehatárolásuk sem igazodik automatikusan a térségi területfelhasználások lehatárolásához.

Az OtrT tervezete a következő országos övezeteket határolja le:

- országos ökológiai hálózat övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- komplex táj-rehabilitációt igénylő terület övezete,
- kulturális örökség szempontjából országos jelentőségű terület övezete,
- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete,
- felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területének övezete,
- tiszai síkvidéki árapasztó tározó és az ártéri tájgazdálkodás célterületeinek övezete.

5.5. A településrendezési dokumentumok céljai és fajtái

A településrendezés célja, hogy reális keretek között, **a közérdek (országos, térségi és települési) és a jogos magánérdekek összehangolásával:**

- biztosítsa a település területfelhasználásának és infrastruktúra hálózatának kívánatos fejlesztési lehetőségét,
- szabályozza az építés helyi rendjét,
- egyszerre biztosítsa a természeti, táji, környezeti és építészeti értékek védelmét, és azok fejlesztését,
- segítse elő az erőforrások kíméletes hasznosítását, biztosítsa a település fejlődésének fenntarthatóságát.

A fenti célokat a településrendezés során kell biztosítani, ami részletesebben azt jelenti, hogy biztosítani kell a területeknek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekek figyelembevételével. Ma még mindkét kategória meglehetősen bizonytalanul definiálható, és csak konkrét esetek kapcsán, a tervezés feladataként dönthető el a két, gyakran ellentétes igény közti kompromisszum. Ez a „kompromisszum” a közérdek és a jogos magánérdekek oldaláról is kontrollt kap a rendezési tervek véleményeztetési és jóváhagyási eljárása során.

A fejlesztésekkel kapcsolatos közös érdekek megfogalmazása során az alábbiakat kell figyelembe venni:

- az egészséges lakó- és munkakörülményeket, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- a népesség demográfiai fejlődését, a lakosság lakásszükségletét,
- a lakosság minden csoportjának fizikai, szellemi és lelki igényeit, az oktatással, a sporttal, a szabadidő eltöltésével és az üdüléssel kapcsolatos igényeket,
- a megőrzésre érdemes épített környezeti, település- és tájképi értékek védelmét, továbbfejlesztésének igényeit, és bizonyos határig a kilátás és rálátás védelmét,
- a környezetvédelem érdekeit,
- a gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzéséhez és új munkahelyek teremtéséhez fűződő érdekeket,
- a település működtetésével kapcsolatos érdekeket,
- a honvédelmi és polgári védelmi érdekeket,
- a területtel, a termőföldekkel való takarékos gazdálkodás érdekeit,
- a kedvező természeti adottságok hasznosításának elősegítését, védelmét (például gyógyvizek egészségügyi hasznosítása).

A településrendezés céljainak megvalósításához szükséges eszközökkel a későbbiekben részletesen foglalkozunk, így azokat itt csak röviden, felsorolásként említjük:

- településfejlesztési koncepció, mely a településrendezési tervet megalapozó, önkormányzati határozattal megállapított olyan dokumentum, mely rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési döntéseit, és hosszabb távú fejlesztési céljait,
- településrendezési tervek, úgymint:
 - településszerkezeti terv,
 - szabályozási keretterv (csak a főváros esetében),
 - szabályozási terv (a tervvel együtt készült helyi építésügyi szabályzattal),
- helyi építési szabályzat.

A helyi építési szabályzatot az építési törvény nem sorolja a településrendezési tervek közé, de a településrendezés eszközei között szerepelteti. Ha készül szabályozási terv, annak nélkülözhetetlen része a helyi építési szabályzat, ami ha nem áll fenn a szabályozási tervkészítési kötelezettség, készülhet önállóan is, csupán a településszerkezeti tervre alapozottan. Ebben az esetben is ugyanazok a tervezési jogosultsággal és az egyeztetéssel, véleményeztetéssel kapcsolatos előírások érvényesek a szabályzat előkészítésére, mint a rendezési tervek készítésére.

A településrendezési terveket véleményeztetni kell az érdekelt hatóságokkal. A véleményeztetési eljárásban kiemelt szerepe van a területi főépítészeknek, akik a településrendezésért felelős ágazati miniszter képviseletében szakmailag felügyelik a tervezési tevékenységet, és a véleményeztetési eljárás befejezte után irodáik közreműködésével jogi szempontból is minősítik a terveket.

A településrendezési tervek közül a település egész igazgatási területére készülő településszerkezeti tervet véleményeztetni kell a szomszédos településekkel, és az illetékes megyei önkormányzattal is. Ez utóbbiakra azért van szükség, mert

- a szomszédos települések intézményi és közmű ellátottsági kérdésekben egymásra utaltak, így ezek fejlesztését egymással is egyeztetni kell,
- a közigazgatási határokon átnyúló, a szomszédos települések területét érintő fejlesztési lehetőségek egyeztetett hasznosítása közös érdek,

- valamint mert az adottságok általában azonosak, vagy nagyon hasonlóak a szomszédos településekben, és nem lenne indokolt, egymástól lényegesen különböző szabályozást életbe léptetni.

A fentiek miatt szorgalmazni kell, hogy a szomszédos települések együtt, közösen készíttessék el rendezési terveiket, ami egyébként jelentős költségmegtakarítással is jár.

A településszerkezeti terv véleményeztetési eljárásába be kell vonni az érintett társadalmi, szakmai társadalmi szervezeteket, az érdekképviselői szerveket, és a tervjavaslatot természetesen az érintett lakossággal is véleményeztetni kell. A tervezésben való társadalmi részvétel fontossága miatt ezzel a tervezés általános kérdései között, a 4.5. fejezetben részletesen is foglalkoztunk.

6. A településrendezési tervek vizsgálati munkarészei

6.1. A településrendezési vizsgálatokról általában

A településrendezési tervek elkészítéséhez nélkülözhetetlen a helyi társadalom és a tervezési terület pontos ismerete, és ennek érdekében vizsgálatokat kell végezni. A vizsgálatokban rögzíteni kell a tapasztalt állapotokat. A vizsgálatok költségeit be kell építeni a tervezési szerződésbe, hogy a megbízó is mérlegelhesse, mely vizsgálatok elvégzését tartja szükségesnek. A vizsgálatok a településrendezési tervezés mondhatni leginkább maradandó, évtizedek múltán is használt, ezért nagyon fontos munkarészei. Történeti értékkel bírnak, mert egy időponthoz kötött metszetét adják a település vizsgálat körébe vont állapotának. A településrendezési tervekhez készített vizsgálatok nem csak a későbbi településtörténeti kutatásnak válnak forrásmunkáivá, hanem a rendezési tervek módosításakor, az új tervek készítésekor is felhasználásra kerülnek. Ezért célszerű nemcsak az elvégzésük, hanem a vizsgálatok dokumentálása is. Ez utóbbi azért is fontos, mert ezek szolgálnak a tervi döntések megalapozására.

Mindezekkel látszólag ellentétben a településtervezéshez szükséges, kötelezően elvégzendő vizsgálatok körét, azok tartalmát jogi normák konkrétan nem szabályozzák. A kötelező vizsgálatok körét jogszabályok nem is szabályozhatják, ugyanis azoknak mindig az adott tervezési feladathoz kell kapcsolódniuk. Minden egyes esetben más körben és más tartalommal, más mélységben kell a vizsgálatokat elvégezni. A vizsgálatok egyedi jellegének több oka is van:

- Minden település önálló, a többitől különböző identitás, így a település életébe, fejlődésébe való tervezési beavatkozáskor is más és más karakterjegyeket kell a vizsgálatnak tudatosítania.
- A tervezés céljai is különbözhetnek egymástól, például a településfejlesztési koncepció különbözősége miatt, a vizsgálatnak pedig elsősorban a tervezés céljaival összefüggő tényezőket kell feltárnia.
- Az adott tervezési feladatnak más és más tervezési előzményei lehetnek, melyek keretében már készülhettek vizsgálati dokumentációk, és az új tervezésnél legfeljebb ezeknek az aktualizálása, kiegészítése a feladat. Ma már csak az egészen kis településeknél fordul elő, hogy a településnek nem volt korábban valamilyen rendezési terve, és ahhoz nem készültek volna ma is hozzáférhető vizsgálatok.

- A településfejlesztési koncepció részeként dokumentált vizsgálati anyag egy jelentős része (elsősorban a gazdasággal, a helyi társadalommal, a népességgel foglalkozó részek) is átemelhető a településrendezési terv vizsgálati munkarészeibe.

6.2. A településrendezési tervezés körében végzendő vizsgálatok tartalma

A településfejlesztési koncepció tárgyalása kapcsán már kitértünk a koncepció megalapozásához általában szükségesnek tartott vizsgálatok körére. Az ott elvégzett vizsgálatok természetesen a településrendezési tervezés kapcsán is használhatóak, azokat újra szükségtelen lenne elvégezni, ha megfelelő szakszerűséggel készültek, és dokumentálásra is kerültek. Például a település gazdaságának ott jelzett vizsgálataira itt is szükség van, mert csak az ilyen tartalmú vizsgálatok ismeretében lehet reálisan megbecsülni azt a fejlődési dinamizmust, ami a település rendezését is befolyásolja, illetve a gazdasági területekkel kapcsolatos rendezési állásfoglalás is csak ezek ismeretében hozható meg. Hasonlóak lennének elmondhatók a településfejlesztési koncepcióhoz javasolható többi vizsgálatra is. Mivel ezekről már volt szó, így itt a korábbiakat (5.3.1./c. pont) nem ismételjük meg. Amennyiben készültek vizsgálatok a településfejlesztési koncepcióhoz, szó lehet azok kiegészítésének szükségességéről is, ha a rendezési tervezéshez nem elég részletezettségűek, vagy hiányosak a megállapítások területi vonatkozásai.

A fentiekén kívül a településrendezéshez kapcsolódóan általában az alábbi vizsgálati körben érdemes gondolkodni, megfontolva, hogy melyikre, milyen részletezettséggel, milyen mélységben van szükség a tervezési feladat megoldásához.

Előzményfeltáró vizsgálat:

- alaptérkép helyszínelése, kiegészítése,
- az elmúlt időszakban (2-3 év) kiadott építési engedélyek bejelölése az alaptérképre,
- a korábbi rendezési terv értékelése és megvalósulási folyamatának elemzése,
- a területrendezési tervek települést érintő döntéseinek számbavétele,
- a településfejlesztési koncepció rendezési vonatkozásainak kivonatolása, értékelése, ennek hiányában az önkormányzat településfejlesztést érintő döntéseinek számbavétele és értékelése a rendezés szempontjából.

Regionális vizsgálat:

- az országos, a regionális és a megyei területfejlesztési koncepciók, programok, területrendezési tervek áttekintése és a településrendezésre vonatkozó tartalmuk kivonatolása, értékelése,
- az elfogadott dokumentumokban még nem szereplő, de a településre hatást gyakorló, formálódó ágazati fejlesztési koncepciók települést érintő részeinek bemutatása, a települési érdekek szempontjából való értékelése,
- a település nagytérségi funkcionális kapcsolatai, kapcsolatai a közeli településekkel, verseny és kialakult munkamegosztás,
- a település térségi ellátási funkciói,
- közlekedési kapcsolatok, műszaki vonalas infrastruktúra, távolsági tömegközlekedési ellátottság,
- el- és beingázás,
- migrációs folyamatok, ezek oka (elköltözés és beköltözés: hová, honnan, miért, nagyságrendek, trendek).

Külterület vizsgálata:

- A külterületi területhasználatok:
 - erdők (véderdők, gazdasági erdők, egészségügyi, szociális, turisztikai erdőhasználat),
 - művelt mezőgazdasági területek művelési ágak szerint (szőlő, gyümölcs és kert, valamint egyéb: szántó, gyep és nádas),
 - az egy helyrajzi szám alatt megjelenő jellemző területnagyságok,
 - az egyéb területfelhasználások (folyó és állóvizek medre és partja, csatornák, vízbeszerzési területek) lehatárolása,
 - a zártkerti területhasználat vizsgálata.
- Mezőgazdasági termőhelyi adottságok (aranykorona érték, szőlőkataszter besorolások)
- a már beépített területek és funkcióik (majorságok, állattartó telepek, külterületi lakott helyek),
- a külterületen meglévő környezetet zavaró funkciók (döngkút, személtlerakó hely, anyaglelőhelyek, bányaterületek, stb.) és ezek szükséges védőtávolságainak lehatárolása,
- a külterületen lévő épületek vizsgálata,
- táji és természeti értékek vizsgálata,
- a külterületen futó vonalas létesítmények vizsgálata, helyszínrajzi rögzítése.

Földrajzi, földtani környezet vizsgálata:

- a lejtésviszonyok és azok égtáj szerinti kitettsége, tereptörések lehatárolása,
- kilátópontok,
- a területhasználatot befolyásoló geológiai adottságok (földmozgásnak kitett, csúszásveszélyes, alábányászott, alápincézett területek, barlangok, üregek),
- talajmechanikai adottságok vizsgálata,
- mélyfekvésű területek, árvíz és belvíz-veszéllyel fenyegetett területek lehatárolása,
- ásványi kincsek, bányászat, a bányászathoz kapcsolódó jogok (pl. koncesszió), bányatelkek lehatárolása.

Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti terhelések (emisszió és imisszió értékek):

- a talaj szennyezettsége,
- légszennyezettség,
- zaj,
- rezgés,
- a speciális környezetterhelő források egyedi vizsgálata, értékelése,
- az eddig megtett és a folyamatban lévő környezetvédelmi intézkedések, a folyamatban lévő környezetvédelmi célú beruházások regisztrálása.

Népességvizsgálat:

- a településfejlesztési koncepció vizsgálati munkarészeinél ismerttetett népességi adatok,
- a népességgel, és annak változásával kapcsolatos, a statisztikában fellelhető adatok számbavétele és értékelése (pl. a népességszám adatai, a népesség megoszlása kor, iskolai végzettség, foglalkozás, etnikai rétegződés, stb. szerint, „korfa” felrajzolása több egymást követő népszámlálási időszakra visszamenőleg, stb.).

A helyi társadalom működésének vizsgálata:

- non profit szervezetek, klubok, öntevékeny csoportok,
- rendezvények és ezek koreográfiája, helyigénye,
- a helyi kultúra, folklór.

Az önkormányzati fejlesztések, fejlesztési lehetőségek vizsgálata:

- a településfejlesztési koncepció, vagy az eseti fejlesztési döntések értékelése,
- költségvetés, és annak változási tendenciái,
- az önkormányzati tulajdonban lévő területek lehatárolása,
- fejlesztések az elmúlt időszakban,
- külső források bevonása az önkormányzati fejlesztésekbe, pályázati gyakorlat, lakossági és vállalkozási források bevonása,
- az önkormányzat külső fejlesztéseket támogató gyakorlata,
- az önkormányzat részvétele, szerepe a kistérségi fejlesztési társulatban.

Telkek tulajdonjogának vizsgálata:

- magántulajdon (személyi és gazdasági szerveződések tulajdona),
- önkormányzati tulajdon,
- állami tulajdon,
- egyházi tulajdon.

Lakásellátottság:

- mennyiségi és minőségi ellátottság, a lakásállomány összetétele,
- szociális lakáshelyzet,
- a lakáspiac helyzete, kereslet, kínálat,
- lakásépítésre alkalmas területek, beépítetlen lakótelkek, üres lakások,
- építési telekkínálat.

Intézményi, kereskedelmi és szolgáltatási ellátottság vizsgálata:

- intézmények, kereskedelem, szolgáltatások fellelhető fajtái, létesítményei, ezek területi elhelyezkedése, férőhelyek, nagyságrendek,
- a település intézményeinek szerepe a környező települések ellátásában,
- a hiányzó intézmények, szolgáltatások másutt történő igénybevételi lehetőségei,
- állami, önkormányzati és saját szerepvállalás az intézmények működtetésében,
- fölös kapacitások és hiányok.

A közterületek vizsgálata, a települési környezet minőségének értékelése:

- a közterületek funkciói, közparkok,
- a közterületek berendezettsége, kultúráltsága, utcabútorok,
- a közterületek fenntartása,
- települési közterületi információs rendszer,
- utcák, közterek hangulata, építészeti karaktere, berendezettsége.

Épületek állagvizsgálata:

- új,
- jó állapotú,
- közepes állagú,
- elhanyagolt, rossz állagú.

A település szerkezetének, területfelhasználási egységeinek és azok kialakult övezeteinek vizsgálata (az OTÉK területfelhasználási és övezeti kategóriái szerint):

- a meglévő területfelhasználási egységek és az azokon belüli övezetek lehatárolása,
- az övezeteken belül az attól idegen funkciók köre, zavaró hatásaik értékelése,
- övezeteken belül a jellemző, és az attól kirívóan eltérő teleknagyságok és beépítettség (beépítési %) regisztrálása,

- a zöldfelületek funkciói, berendezettségük, kertészeti szakági értékelésük, intenzitásuk,
- a település zöldterületi rendszere és esetleges hiányai.

Közlekedési vizsgálat:

- nyomvonalak kialakult hierarchiája,
- forgalmi adatok, forgalmi terheltség a főúthálózaton,
- csomópontok, közlekedésbiztonság,
- állóforgalom (parkolási helyzet): igények, területileg differenciált feszültségek, a parkolás megoldottsága, parkolási mérleg,
- jellemző mintakeresztmetszelvények,
- hegyvidéki terepen az utak meredeksége (hossz-szelvények),
- az utak kiépítettsége, állaga,
- tömegközlekedés (távolsági és helyi),
- személyi közlekedés (személygépkocsi, kerékpár, gyalogos forgalom).

A közművesítettség vizsgálata közmű fajtánként (víz-szennyvíz, csapadékvíz elvezetés, villany, gáz, távközlés):

- hálózatok, nyomvonalak, létesítmények, fejlesztési terület igények,
- kapacitásadatok, szolgáltatási feszültségek és tartalékok,
- területek ellátottsága, ellátottsági hiányok,
- csapadékvíz elvezetés esetén a lefolyási viszonyok,
- vízellátás esetén a vízbázis kapacitása, a vízminőség,
- szennyvíz esetén a tisztítás megoldottsága, a tisztítómű kapacitása, a tisztított szennyvíz befogadója.

A gazdasági (ipari, kereskedelmi és szolgáltató) területek, különleges területek vizsgálata:

- telephelyek területi elhelyezkedése, jellemző területnagysága, funkciói, épületek állaga, a telephelyek környezeti minősége,
- infrastrukturális ellátottságuk (közlekedés, közmű, kommunikáció),
- telephelyek belső adatai (foglalkoztatottak száma, termelési volumen, piaci helyzet, technológiai korszerűség, fejlesztési igények, leépítési szándékok, stb.),
- a különleges területek számbavétele, területi lehatárolása (honvédségi területek, belügyi szervek területei, kutatóállomások, állat- és növénykertek, bevásárló központok, stb.).

A településtörténet vizsgálata:

- a település történetének, fejlődési motivációinak bemutatása,
- régi térképek (lehetőleg azonos léptékre nagyítva vagy kicsinyítve) elemzése,
- levéltári források, statisztikai adatok, néprajzi források, szociográfák, helytörténeti munkák, monográfiák összegyűjtése és elemzése.

Kulturális örökségvédelmi értékvizsgálat:

- a műemléki védettségek regisztrálása, fotódokumentumok készítése,
- régészeti területek listázása, helyszínrajzi rögzítése,
- műemléki védettségre javasolható értékek regisztrálása,
- természetvédelmi értékek, védett területek regisztrálása,
- országos vagy helyi természetvédelmi védettségre javasolható értékek regisztrálása,
- értékes településszerkezeti részletek, országos vagy helyi védelmi javaslattal,
- értékes épülettömegek, homlokzatok és építészeti részletek regisztrálása a helyi védelemhez szükséges adatok rögzítésével,
- értékes, megtartásra érdemes növényállomány rögzítése,

- beépítési karakterek vizsgálata és területi lehatárolása.

Az egyes témakörök szerinti, zömében szakági jellegű vizsgálatokat – ahol lehet – célszerű **SWOT analízissel** zárni. A különböző vizsgálati eredmények összevetésével, a vizsgált állapotok illetve folyamatok egymásra hatásának figyelembevételével a vizsgálatokat egy összefoglaló értékeléssel célszerű zárni.

A vizsgálati összefoglalóban célszerű javaslatot tenni azokra a kötelezően nem előírt alátámasztó szakági munkarészekre is, melyek szükségesek ahhoz, hogy a vizsgálatokban felmerült kérdések a tervben egyértelműen tisztázhatók legyenek.

7. A településszerkezeti terv

7.1. A településszerkezeti terv készítésének célja

A településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepció alapján hosszú távú, önkormányzati határozattal megerősített keretet rajzol fel a település térbeli fejlesztésére. Meghatározza a település alakításának, a települési értékek védelmének lehetőségeit, a fejlesztés irányait, az egyes területrészek hosszútávon kívánatos területfelhasználását, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra főbb, a település szerkezetét befolyásoló elemeinek hosszú távon szükségessé váló fejlesztését és térbeli elhelyezését. Mindezt az országos és a térségi érdekek, a szomszédos vagy más módon érdekelt települések alapvető jogainak és rendezési tervi döntéseinek figyelembevételével, és úgy kell tennie, hogy a tervi elhatározások javítsák, vagy legalábbis szinten tartsák a település környezeti állapotát.

A részletes szabályozás megalapozásához ebben a tervben kell átfogóan biztosítani a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési célok területfelhasználási, településszerkezetet befolyásoló vonzatait, a hosszú távra kitűzött célok realizálásának területi és műszaki vonatkozásait, a településrendezés hosszú távú céljait.

7.2. A településszerkezeti terv tartalma

A településszerkezeti tervben a település egész igazgatási területére és hosszú távra az alábbiakat kell meghatározni:

- a bel- és külterületeket,
- a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeket,
- a település szerkezetét meghatározó közterületeket (főútvonalak, a nagyobb kiterjedésű közparkok, stb.),
- a meglévő és tervezett infrastruktúra hálózatokat,
- a meglévő funkciójukban megtartani kívánt és megváltoztatni tervezett területeket,
- a védett, a védelemre tervezett és a védő területeket.

A terven fel kell tüntetni a területek felhasználására kiható, illetőleg azt veszélyeztető tényezőket, különösen az alábányászott területeket, az árvíz, az erózió és csúszásveszélyes területek lehatárolását, a természetes és mesterséges üregeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területeket.

7.3. A településszerkezeti tervdokumentáció munkarészei

A településszerkezeti tervek mindig a település bel- és külterületéből álló teljes igazgatási területére készülnek jóváhagyandó és jóváhagyást nem igénylő alátámasztó szakági munkarészekből állnak.

Jóváhagyandó munkarészek:

- a település igazgatási területének felhasználását meghatározó **terv** (ez maga a szerkezeti terv határozattal elfogadott rajzi munkarésze), valamint
- a **leírás** (a szerkezeti terv határozattal elfogadott szöveges munkarésze).

Amikor településszerkezeti tervről beszélünk, gyakorlatilag ezt a két, jóváhagyásra kerülő munkarészt értjük alatta, mert a későbbiekben ezek töltik be mindazokat a funkciókat, amelyeket a tervezési rendszerben a településszerkezeti terv tölt be.

Alátámasztó szakági munkarészek:

- a kötelező alátámasztási szakági munkarészek,
- az egyéb alátámasztó szakági munkarészek.

Az alátámasztó munkarészek nem kerülnek jóváhagyásra, de ezek nélkül a szerkezeti terv nem készíthető el, mert ezek a munkarészek biztosítják a szerkezeti tervnek a különböző szakterületeket felölelő komplexitását. Az alátámasztó munkarészeknek be kell épülniük a településszerkezeti tervbe. A különböző szakterületek vonatkozásában ezek a munkarészek indokolják a szerkezeti terv döntéseit. A terv véleményeztetése során az érdekelt államigazgatási szervek esetleges kifogásai esetén csak az alátámasztó munkarészek részletes és speciális szakmai tartalmával védhetők a terv elhatározásai.

A településszerkezeti terv kidolgozásakor meghatározott alátámasztó szakági munkarészeket kötelező elkészíteni. Szükséges tartalmi mélységüket a korábban már elkészült és rendelkezésre álló szakági vizsgálatok, koncepciók, illetve a település és a feladat jellege szerint célszerű meghatározni. A tervezőnek és a megbízónak kell megállapodnia arról is, hogy a megbízó milyen szakági anyagokat bocsát a tervező rendelkezésére. El kell kerülni a már elkészült és használható, még aktuális, vagy kis munkával aktualizálható munkarészek új munkaként történő megismétlését. A kötelező alátámasztó szakági munkarészek az alábbiak szerint tagolódnak:

- tájrendezés,
- környezetalakítás (környezetvédelem),
- közlekedés (hálózati, csomóponti és keresztmetszeti tervek),
- közművesítés (víz-szennyvíz, csapadékvíz, energia),
- hírközlés (távközlés, műsorszórás), és
- örökségvédelmi hatástanulmány.

A kötelezően elkészítendő alátámasztó szakági munkarészek mellett a település sajátosságai és a feladat jellege szerint szükséges lehet más, egyéb alátámasztó szakági munkarészek elkészítése is. Ezek tartalmát, kidolgozásuk mélységét, ha szükségességük a tervezési programból következik, még a szerződéskötés során célszerű tisztázni. A településszerkezeti terv egyéb alátámasztó szakági munkarészeit a település sajátos helyi adottságai határozzák meg. Ezekre viszont megfelelő ismeretek csak a vizsgálatok zárásakor állnak rendelkezésre. Mint már említettük a vizsgálati összefoglaló tárgyalásakor (6.2. fejezet), ezek szükségességére ott kell javaslatot tenni, ami adott esetben a szerződés módosítását is

igényelheti. Ilyenek lehetnek például a vízpart rehabilitációs tervek, az ár- és belvízvédelmi tervek, parkolási koncepciók, stb.

7.4. A településszerkezeti terv jóváhagyásra kerülő rajzi munkarészének tartalmi elemei

Ez a munkarész – jellege szerint – a korábbi általános rendezési terv területfelhasználási lapjával mutat rokonságot, de attól tartalmában és jelkulcsaiban is némileg eltér. Az eltéréseket a vonatkozó joganyag pontosan meghatározza. Ez a rajzi munkarész a település igazgatási területe hosszú távra tervezett felhasználásának térképi rögzítése. Kötelező főbb tartalmi elemeit tekintve a már elmondottak az irányadók, melyeknek azonban indokolt a részletesebb kifejtése is.

a.) A belterület – külterület és lehatárolásuk

Az új, jelenleg hatályos építési joganyagból a bel- és külterület kategória részben eltűnt, mert építésügyi szempontból kevésbé van jelentősége, nincs közvetlen összefüggésben azzal, hogy egy terület beépíthető-e vagy sem. A belterületben is vannak be nem építhető területek (például a közparkok, a vízmedrek, az utcák és a terek területei), és a külterületeken is, az ottani területek használata megkívánhat helyenként meglehetősen intenzív beépítést is. Ilyenek például a majorságok, a bányaüzemek aknáinak külszíni létesítményei. A magyarországi táj képét jelentősen befolyásoló „zártkertek” is külterületen lettek kijelölve, és bár mindig mezőgazdasági területnek számítottak, és meglehetősen korlátozott volt az itt felépíthető épületek nagysága, funkciójuk is a műveléssel volt kapcsolatos (présház, gyümölcstároló, szerszámkamra), de zömében engedély nélkül jelentősen túlépítették az itt lévő telkeket, hétvégi háznak is használva az épületeket.

A település igazgatási területén belül a külterület és a belterület döntően településüzemeltetési kategória, mert a belterület működtetésével kapcsolatban az önkormányzatnak lényegesen több kötelezettsége volt és van, mint a külterületen (például a közvilágítás biztosítása, a kommunális szemétszállítás megoldása). A külterületi lakott helyeken az önkormányzati ellátási kötelezettségek köre ma sem teljesen tisztázott, ami különösen sajnálatos a külterületen lévő lakóépületek, szolgálati és készenléti lakások privatizálása miatt.

Mivel a településszerkezeti terv a település fejlesztésével kapcsolatos településpolitikai dokumentum, a település tervezett fejlesztési irányjaival összhangban fel kell tüntetni a tervlapon a belterületi határ tervezett módosítását is (a mindenkor jelen belterületének lehatárolását a földhivatali alaptérképek tartalmazzák).

A településszerkezeti tervben feltüntetett új belterületi határ nem lép hatályba a terv elfogadásakor. A belterület módosítását a település fejlődési ütemével párhuzamosan, több ütemben, külön kell az önkormányzatnak kezdeményeznie, de ezt mindig csak a hatályos településszerkezeti terv erre vonatkozó döntésén belül teheti meg, tehát a kezdeményezett új belterületi határ legfeljebb a tervben megállapított határig terjedhet. Ez azért van így, mert a belterületbe vonáskor egyértelművé kell tenni, hogy az új belterületi földrészletek milyen célt szolgálnak, hogy mi indokolja a belterületbe vonást. Ezt pedig csak a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó, az önkormányzat által elfogadott intézkedése alapozhatja meg.

b.) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek és lehatárolásuk

Beépítésre szánt területnek a település egész közigazgatási területén (tehát kül- és belterületen egyaránt) a már beépített, valamint azok a területek minősülnek, melyek beépítését a terv előíranyozza. A beépítésre szánt területek övezeteiben az OTÉK az építési telkeknek mindenütt legalább 10 %-os beépítését engedi meg. Külterületen a beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a művelésre alkalmatlan vagy gyengébb minőségű termőföldet lehet erre a célra felhasználni.

A beépítésre nem szánt területnek a település közigazgatási területének (tehát a kül- és belterületnek is) a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg a vízgazdálkodási célra szolgáló részei. A beépítésre nem szánt területek övezeteiben lévő telkeknek az OTÉK által megengedett legmagasabb beépítése nem haladhatja meg a telek területének 5 %-át.

A beépítésre szánt területek jelölése, lehatárolása csaknem kizárólag a külterületen szükséges, mert a különböző területfelhasználási módok a belterületen egyébként önmagukban is jelzik a beépítésre szánt, illetve nem szánt területek elkülönülését.

c.) A település szerkezetét meghatározó közterületek és lehatárolásuk

Ez a tartalmi elem a településszerkezetet meghatározó léptékű közterületekre vonatkozik, tehát a tervben önálló területfelhasználási egységként egyébként is megjelenő olyan területeket érinti, amelyek közterületi jogállása az adott övezet funkcionális működésének feltétele. Ilyenek azok a zöldterületek (közparkok), melyek rendeltetésszerű használatához hozzátartozik, hogy közterületek legyenek, és nagyságuk valamint funkcióik miatt települési szintű hatásúak. Így például nem jelennek meg a településszerkezeti tervben a kiszolgáló utak (lakó utak), a magánutak, a kisebb közkertek, stb. A közlekedési és közmű területek is ebbe a kategóriába tartoznának, de ezek általában olyan keskeny területet foglalnak el, hogy léptékük miatt konkrét lehatárolásuk a szabályozási tervre marad. A szerkezeti tervben csak a főutakat és a gyűjtőutakat, valamint a gerincvezetéseket kell ábrázolni, és ezeknek is meg kell elégedjünk csupán szimbolikus jelzésükkel.

A közterületet jogilag biztosított formában, rendeltetésének megfelelően bárki használhatja. Ez a meghatározás tartalmazza a közhasználatra szolgáló állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületeket.

d.) Meglévő és tervezett infrastruktúra hálózatok a településszerkezeti tervben

Itt is érvényes az a szabály, hogy csak a településszerkezetet befolyásoló fontosabb elemeket, tehát a közművek gerincvezetéseit és fontosabb létesítményeit, a közúti közlekedés, a kötött pályás közlekedés fő nyomvonalait és létesítményeit, a vízi és légi közlekedés létesítményeit kell szerepeltetni, az OTÉK mellékletében rögzített jelek, vonaltípusok (jelkulcsok) használatával. A létesítmények jelzésére az OTÉK piktogramokat állapít meg.

A település vonalas infrastruktúrája a településszerkezet legmaradandóbb, legállandóbb eleme. Miközben az egyes területek felhasználása változik, a területek új funkciókat kapnak, átépülnek, a területet körülvé, azt kiszolgáló forgalmi úthálózat és az a lehetőség, hogy helyet ad az alatta húzódó közművek nyomvonalainak, sokszor évszázadok során is változatlan marad. Ezért ezek módosítása mindig különös indoklást és körültekintést igényel, és általában csak korrekciójukat, a tervezett területi fejlődéssel, és a területfelhasználás módosulásával összhangban lévő kiegészítésüket lehet reálisan tervbe venni.

e.) A területfelhasználás, és a funkciójukban megváltoztatni tervezett területek a településszerkezeti tervben

A településszerkezeti terv a település egész igazgatási területére készül. A már beépített és meglévő állapotukban megtartandónak ítélt területeket és a tervezett, a jelenlegi területhasználathoz képest megváltoztatni kívánt területfelhasználású területeket egyaránt be kell sorolni az OTÉK által rögzített területfelhasználási egységek valamelyikébe. A terv jelkulcsában meg kell különböztetni a meglévő és a terv távlatában is változatlan és a tervezett új, megváltoztatni tervezett területfelhasználásokat. A település távlati területfelhasználásának meghatározása településszerkezeti terv legfontosabb funkciója.

A területfelhasználási egység a település igazgatási területének a jellemző rendeltetés, az általános használat szerint megkülönböztetett területegysége, tehát alapvetően funkcionális kategória. A területfelhasználási egységek további, övezetekre való bontása – ha erre szükség van – a szabályozási terv feladata.

f.) A védett, a védelemre tervezett és a védőterületek szerepeltetése a településszerkezeti tervben

A településszerkezeti terv a **települési értékek védelmével** konkrétan és részletező módon a terv léptéke és annak jogi hatálya miatt nem tud érdemben foglalkozni. Ugyanakkor a tervnek a településszerkezet, a területfelhasználás elhatározandó jövőképeinek felrajzolásával lehetőséget kell adnia arra, hogy a szabályozási tervben és a helyi építési szabályrendeletben az épített és természeti értékek védelme megoldható legyen. Így a települési értékek ismerete már a településszerkezeti terv kidolgozása során elengedhetetlenül szükséges. Fontos már a szerkezeti terv kapcsán is tudatosítani, hogy a védelemre érdemes értékek megtartásához a településeknek alapvető érdekei fűződnek, és ezek a területek, vagy védett elemek alapvetően befolyásolhatják a településszerkezet tervezett átalakítását, fejlesztését. (A települési értékek védelmével részletesen foglalkoztunk a 3. fejezetben.)

Az épített környezeti értékek védelme érdekében a településszerkezeti terv kidolgozása során:

- biztosítani kell a védett területek harmonikus környezeti kapcsolatát a szomszédos településrészekkel,
- figyelembe kell venni a település történetileg kialakult szerkezetét, tagolódását,
- lehetőleg meg kell tartani a történeti úthálózatot és jellemzőit, valamint
- a jellemző beépítési módokat és épületmagasságokat,
- és arra kell törekedni, hogy a területek kialakult funkciói és beépítése a terv távlatában is megmaradhassanak.

Megfelelő szabályozás hiányában egy terület területfelhasználási vagy építési övezeti átminősítése az átépülés hosszú folyamatában végig rendezetlen környezetet eredményez, és a korábbi szituációhoz kötődő értékek jelentős részének elvesztésével járhat.

Védőterületeket azoknál a meglévő és tervezett területfelhasználások, létesítmények környezetében kell kijelölni az érdekelt szakhatóságokkal való egyeztetések eredményeként, melyeknek zavaró hatásuk van környezetükre. Ez is fontos tényező a településszerkezet formálásában, mert a védőterületek felhasználása azok jellegétől függő mértékben, de mindenképpen korlátozásokat jelent az új funkciók, területfelhasználások kijelölésére, sőt adott esetekben a már meglévő területhasználatot is befolyásolhatja. Gyakori, hogy az ennek során létrejövő feszültségeket a tervező a zavaró létesítmények új helyre való kitelepítésével, vagy a tevékenység megszüntetésére vonatkozó javaslattal kívánja feloldani. Ennek majd a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban lesznek következményei, ugyanis

azokban majd intézkedni kell arról, hogy mi történjen abban az átmeneti állapotban, amikor a zavaró hatású létesítmény még a meglévő helyén működik.

A **műemlékvédelem** tárgyköréből a településszerkezeti tervben szerepeltetni kell (ha van ilyen):

- az UNESCO Világörökség listájára felvett területet és annak védőzónáját,
- a műemléki jelentőségű területeket,
- a nagyobb kiterjedésű műemléki környezeteket,
- a védett műemlékeket (piktogrammal jelölve),
- a védett temetők vagy temetőrészek lehatárolását,
- a helyi értékvédelmi területek lehatárolását, valamint a helyi művi értékeket (ugyancsak piktogrammal jelölve),
- a védett történeti kertek lehatárolását.

A **természetvédelem** tárgyköréből értelemszerűen szerepeltetni kell a terven:

- az UNESCO által a Világörökség listára felvett természetvédelmi terület lehatárolását,
- a bioszféra rezervátum területét,
- a nemzeti park, tájvédelmi körzet és természetvédelmi területek lehatárolását,
- a település zöldterületeinek „ökológiai folyosó” rendszerét,
- az egyedileg védett természeti értékeket, helyi tájértékeket (piktogrammal).

A **régészet** tárgyköréből a terven szerepeltetni kell

- a régészeti értékű területek lehatárolását,
- a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek lehatárolását.

A **kilátás és látványvédelem** tárgyköréből a településszerkezeti tervben

- szerepeltetni kell a kilátás szempontjából fontos pontokat, megjelölve a védendő látósíkot,
- a látványvédelem keretében meg kell jelölni azokat az épületeket, értékes elemeket, melyek látványának védelmét a környező beépítések szabályozása során meg kell oldani.

A **környezetvédelem** tárgyköréből a tervnek tartalmaznia kell:

- a levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelten védett (országos) és védett II. kategóriába sorolt területek lehatárolását,
- a zaj és rezgésvédelem szempontjából fokozottan védett csendes övezetek lehatárolását,
- a gyógyhelyek lehatárolását,
- a felszíni vizek védőterületeinek (védősávjának) lehatárolását,
- a felszín alatti vízvédelmi területek lehatárolását (pl. hidrogeológiai védőterület),
- a talajvédelmi területek lehatárolását (ahol a talaj védelme érdekében nem vagy csak korlátozott mértékben szabad környezetszennyező anyagokat használni a művelés során),
- az erózió- és defláció-érzékeny területek lehatárolását,
- azoknak a területeknek a lehatárolását, ahol a terv távlatában is megengedett – bizonyos szabályozás mellett – a szennyvíz kezelése és elvezetése közműpótló berendezések építésével,
- a bányászattal érintett terület lehatárolását (felhagyott és működő bányák, bányatelkek, valamint a megkutatott ásványi vagyoni területei),
- a természeti káreseteknek fokozottan kitétt területek lehatárolását (pl. csúszásveszélyes, süllyedésveszélyes területek, árvíz és belvízveszélyes területek, hullámterek, fakadóvízes területek, pincék, mélypincék, üregek miatt veszélyeztetett területek),
- a különböző létesítmények védőterületének, védőtávolságának, védősávjának határvonalát.

7.5. A településszerkezeti terv jóváhagyásra kerülő szöveges leírása

A települési önkormányzat a településszerkezeti terv rajzi munkarészeivel együtt a terv leírását is elfogadja. Ez a munkarész közelíti a hazai településtervezési gyakorlatot a nemzetközi (elsősorban az angolszász) rendszerhez, ahol a döntések jelentős része túlnyomórészt nem rajzi, hanem szöveges leírásokhoz kötődik.

A határozati szintű elfogadásból következik, hogy ebben a dokumentumban nem a tervező nyilatkozik meg és indokol, hanem ez a leírás a szerkezeti terv elhatározásainak szerves, határozati formában rögzülő része, szöveges kiegészítése.

A leírás része általában:

- a településfejlesztési koncepciónak a településszerkezeti terv szempontjából fontos elemeinek kiemelése, megerősítése, az ottani fejlesztési döntések helyhez kötésének szöveges megerősítése,
- a szerkezeti terv készítése során felmerült új fejlesztési célok és azok területi elhelyezésének, településszerkezeti hatásainak bemutatása,
- a terv alátámasztó munkarészeinek felsorolása és rövid összegzése,
- a meglévő településszerkezet működésének rövid elemzése (pozitívumok és negatívumok), a tervezett alakítás céljait, hatásait, és következményeit bemutató rövid összefoglalás,
- a tervben szereplő területfelhasználási egységek és szintterületsűrűségi mutatójuk rögzítése, útmutató azoknak a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban való megjelenítésének egyes speciális vonatkozásaira,
- a védelemre tervezett és védőterületek felsorolása, ismertetése,
- a tervről nem, vagy nem pontosan leolvasható, a tervet kiegészítő információk szöveges közlése,
- ajánlható, hogy a szerkezeti terv leírása tartalmazzon egy „szabályozási koncepciót”, melyben az önkormányzat rögzíti azokat a célokat, melyek teljesítését elvárja a későbbi szabályozástól.

7.6. A településszerkezeti terv jogi hatálya

A településszerkezeti terv – a benne kötelezően meghatározandó főbb elhatározásokból is érzékelhetően – olyan, a település térbeli fejlesztési szándékait **hosszú távra** rögzítő településpolitikai dokumentum, mely azokat a település meglévő struktúráiba helyezi. A településfejlesztési koncepcióval való közvetlen kapcsolatát nem csak az arra való közvetlen ráépülése, hanem elfogadásának jogi formulája is tükrözi. A képviselő testület ugyanis mindkét dokumentumot határozati formában fogadja el. A határozattal való elfogadás azt jelenti, hogy az így megfogalmazott döntés csak az önkormányzatra és szerveire bír kötelező erővel, az állampolgárok, beruházók számára nem. (Ez utóbbiakra jogokat és kötelezettségeket csak rendelet keletkeztethet.) Ez azért is természetes, mert a hosszú távú szándékok realizálásához a településszerkezeti terv elfogadásakor még nem adott minden feltétel. Így ez a dokumentum sem határozhat meg olyan kötelezettségeket a területek felhasználásához, melyek kapcsán kártérítési igénnyel lehetne fellépni az önkormányzat felé, és ugyanígy nem keletkeztethet olyan jogokat sem a területek felhasználására, beépítésére, melyhez a feltételek még nem adóttak.

A szerkezeti terv elfogadásához más önkormányzati rendeletek megalkotása és elfogadása is kapcsolódhat. Ezek a változtatási tilalom elrendeléséről, és a különös elővásárlási jogról rendelkezhetnek. Szükséges lehet ezeken túl egy intézkedési terv elfogadása is (határozattal), ami rögzíti a legközelebbi pontos feladatokat (például a szabályozási terv vagy tervek, helyi építési szabályrendelet készítésének kötelezettségét), felelős, határidő és a pénzügyi források megjelölésével.

Bár a településszerkezeti terv a területek tulajdonosai felé nem keletkeztet jogokat vagy kötelezettségeket, nem állapít meg kötelezettségeket, nem érinti a terület-tulajdonhoz fűződő meglévő jogokat, mégis két szempontból is fontos szabályozó szerepe van:

- csak a településszerkezeti terv alapján dolgoztathatja ki az önkormányzat a szabályozási tervet (terveket) és a helyi építési szabályzatot, mely utóbbiak már rendeletként jelennek meg,
- koordinatív funkciójában befolyásolja a területek felhasználását, hiszen a területek tulajdonosai ebből a dokumentumból tájékozódhatnak a területüket érintő távlati önkormányzati szándékról, ami befolyásolja a területüket érintő döntéseiket, és amely mindkét fél érdekeinek megfelelő, kooperatív stratégiai együttműködési folyamatot indít be, konkrét szabályozási kötelezettségek nélkül.

8. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat

8.1. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat (szabályrendelet) készítésének célja és kötelezettsége

A szabályozási tervet és a helyi építési előírásokat a települési önkormányzat rendelettel állapítja meg, ami azt jelenti, hogy a településszerkezeti tervvel ellentétben ezek a dokumentumok minden fejlesztőre és területtulajdonosra kötelezően írnak elő követelményeket, jogokat, korlátokat és kötelezettségeket. Az előírások a szabályzat elfogadása után igen rövid időn belül hatályba lépnek. A szabályozási tervnek összhangban kell lennie a településszerkezeti tervvel, de annak hosszú távú elhatározásai miatt az azonnali szabályoknak nem feltétlenül kell mindenben megegyeznie a szerkezeti terv elhatározásaival. A területhasználat szerkezeti tervi, hosszú távú és bizonytalan realizálódásáig célszerűbb lehet a meglévő területhasználat lehetőségét továbbra is biztosítani a szabályozásban, de olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a szerkezeti terv elhatározásának későbbi realizálását. Így például egy mezőgazdasági hasznosítású terület – melyet a szerkezeti terv hosszabb távon lakóterületi felhasználásra tervez – szabályozása a tervezett új területfelhasználás igényének, és a változtatás közművesítési feltételeinek kialakulásáig maradhat a mezőgazdasági műveléshez tartozó szabályozásban.

Az előírások kiterjednek:

- a település közigazgatási területének felhasználására,
- a beépítésekre, azok lehetőségeire, feltételeire és kialakítására, valamint
- a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmére.

A szabályozással elérendő célokat csak a települési önkormányzat rendelete, a helyi építési szabályrendelet tudja biztosítani, melyet a település egész igazgatási területére el kell készíteni, de a vonatkozó szabályozás lehetőséget ad arra, hogy a helyi építési szabályzat területrészenként, fokozatosan készüljön el. A bonyolultabb, összetettebb esetekben a rendelet önmagában nem elégséges, bizonyos szabályozási elemek szövegesen csak rendkívül

bonyolultan lennének rögzíthetők. Így szükség van a rendelet rajzi formával, szabályozási tervvel való kiegészítésére is.

A szabályozási terv készülhet a település egész közigazgatási területére, vagy külön-külön annak legalább telektömb nagyságú részére. A szabályozási terv a különböző előírásokat helyhez köti, térképen ábrázolja. Alapkövetelmény, hogy a rendeleti szabályozásból (és a szabályozási tervből) minden érintett földterületre, telekre egyértelműsíthetők legyenek a rá vonatkozó előírások.

A szabályozás egyértelműsége érdekében a helyi építési szabályrendelet mellett szabályozási tervet is kell készíteni minden olyan esetben, amikor az építés hely rendjének biztosítása ezt szükségessé teszi. Ilyennek minősülnek:

- az újonnan beépítésre kerülő területek,
- a jelentős átépítésre kerülő, például rehabilitációs területek,
- a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a terület rendeltetése szempontjából kiemelt figyelmet igénylő területek.

Szabályozási tervet tehát nem feltétlenül kell a település egész területére készíteni, és az az igény felmerülésével párhuzamosan több ütemben is készíthető. Szabályozási tervkészítési kötelezettséget a településszerkezeti terv is előírhat olyan területekre, ahol az építés helyi rendjének biztosítása ezt szükségessé teszi.

8.2. A szabályozási terv tartalma

Alapkövetelmény, hogy a szabályozási terv olyan méretarányú alaptérképen készüljön, mely biztosítja, hogy annak megállapításai az egyes telkekre és területekre egyértelműen értelmezhetők legyenek. A szükséges pontosság érdekében a szabályozási tervet a földhivatal által hitelesített, záradékolt, állami földmérési alaptérképen, illetve annak felhasználásával kell kidolgozni.

A szabályozási tervnek tartalmaznia kell:

- a bel- és külterület lehatárolását,
- a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, és az azokon belüli területfelhasználási egységek, és ha szükséges, építési övezetek lehatárolását,
- a közterületek és az egyéb területek elkülönítését,
- a közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területek (közút, köztér, közpark, stb.) lehatárolását,
- a közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, és területek kialakítására és beépítési lehetőségeire vonatkozó megállapításokat, illetve azokat a kód-jeleket, melyek egyértelműen utalnak a területet érintő, az építési szabályrendeletben részletezett előírásokra,
- az egyes területeken belül a védett és a védelemre tervezett, valamint védőterületeket, építményeket,
- az infrastruktúra hálózatok és építmények szükséges szabályozását,
- az egyes sajátos jogintézményekkel érintett területek lehatárolását,
- ha az a helyi építési szabályzatban az elő-, oldal- és hátsókert méretek rögzítésével nem oldható meg, az építési hely telkenkénti lehatárolását,
- ha az utcakép miatt szükséges, az építési helyen belül azoknak a kötelező építési vonalaknak a meghatározását, melyekre az épület homlokzati síkjait illeszteni kell.

A szabályozási terv szakszerűségét különböző **szakági alátámasztó munkarészek** alapozzák meg. A szabályozási tervhez készülő (kötelező és egyéb) alátámasztó munkarészek megegyeznek a településszerkezeti tervhez rendelt alátámasztó munkarészekkel. Ha a szabályozási terv a településszerkezeti tervvel együtt készül, természetesen nem kell megismételni a szerkezeti tervhez készített anyagokat. A korábban készült településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeit a szabályozási terv készítésekor ugyanakkor felül kell vizsgálni, aktualizálni kell. A szerkezeti tervhez elkészült alátámasztó munkarészek felülvizsgálatára, tartalmi kiegészítésére a két tervfajta léptékbeli különbsége miatt is szükség lehet.

A különböző településekre készülő tervek egységes olvashatósága érdekében a kötelezően alkalmazandó **jelkulcsokat** az OTÉK melléklete tartalmazza, azonban ezek mellett, ha speciális szabályozások is szükségesek, a tervező más jelzéseket is szerepeltethet a tervlapon. Célszerű elkerülni, hogy a túl sok jelölés olvashatatlaná tegye a tervet, vagy hogy a területeket lehatároló vonalak egymással fedésbe kerüljenek. Ennek érdekében igénybe lehet venni az alaptérképen már eleve meglévő vonalakat, de az „egyszerűsítések” szabályozási olvasatára a jelmagyarázatban egyértelműen utalni kell. Így például a közterületet és a nem közterületet elválasztó szabályozási vonalat a kialakult telkes beépítések utcai telekhatára fölösleges felrajzolni, ha a terven ezt nem kívánjuk módosítani, mert magától értetődő, hogy az utcai telekhatár egyben a közterület és az egyéb területek határvonala is. Ahol a területfelhasználási egység vagy az építési övezet határa egybeesik a szabályozási vonalakkal, azokat sem kell külön behúzni. Általános szabály, hogy ilyen esetekben csak egy, a magasabb rendű vonalakat kell ábrázolni.

Fontos, de gyakran elfelejtésre kerülő tartalmi eleme a szabályozási tervnek:

- az építési tilalom alá eső területek lehatárolása,
- az elővásárlási joggal érintett területek lehatárolása,
- azoknak a területeknek a lehatárolása, ahová telekalakítási, beépítési, helyrehozatali és beültetési kötelezettség írható vagy írandó elő.

A szabályozási terv fontos tartozéka a jelmagyarázat, a jelkulcsok. Mindig ellenőrizendő, hogy a jelmagyarázatban minden, a terven alkalmazott jelzés szerepeljen, és a jel-kódok pontosan megfeleljenek a szabályrendeletben írtaknak.

8.3. A helyi építési szabályzattal kapcsolatos általános tudnivalók

A helyi építési szabályzat speciális önkormányzati rendelet, helyi jogszabály, amit formai és tartalmi szempontból is az önkormányzati rendeletalkotásra vonatkozó szabályok szerint kell kidolgozni. Ez azt jelenti, hogy szerkezetében, tagolásában meg kell feleljen a jogszabályokkal kapcsolatos formai követelményeknek, tartalmilag pedig az országos szabályoknak (döntő módon az OTÉK-nak), illetve az azokban megengedett eltérési lehetőségekkel élve kell a szabályozást helyivé tenni.

A helyi építési szabályzatot a település egész igazgatási területére egyszerre vagy részletekben kell kidolgozni, a már elfogadott településszerkezeti terv alapján. A módosítás történhet kisebb területre (minimum egy-egy telektömb, vagy a módosítással érintett övezet területére), de az összefüggésekre, a tágabb környezetre is mindig figyelemmel kell lenni.

A helyi építési szabályzat, ha készül hozzá szabályozási terv, azzal együtt kezelendő, azzal szorosan összefüggő dokumentum. A szabályozási terv a szabályzatnak mintegy rajzi melléklete, és ezért egy önkormányzati rendelettel fogadja el a két dokumentumot a képviselő-testület. (Ha a szabályzattal már ellátott területre, vagy annak egy részére később készül szabályozási terv, az azt elfogadó önkormányzati rendelet a korábbi szabályzatra vonatkozó rendelet módosításaként jelenik meg.) Ebből következik, hogy a szabályzat kötelező szabályozási tartalma megegyezik a szabályozási tervével, illetve azt kiegészíti a csak szövegesen megfogalmazható elemekkel. Akkor is meg kell fogalmazni benne a szabályozási terv tartalmára előírt elemeket, ha nincs mellette szabályozási terv, hiszen ez utóbbi azért nem készül, mert a szabályzat önmagában is képes egyértelműen szabályozni a területfelhasználást és az építéshelyi rendjét. Fontos azonban, hogy a helyi építési szabályzat minden egyes építési telekre, területre egyértelművé tegye a területfelhasználás, az építés feltételeit és szabályait. Így a szabályozásnak tartalmaznia kell:

- az egyes, egymástól elkülönített területfelhasználások és övezetek határainak leírását,
- a beépítési módot,
- a beépíthetőség feltételül szabott közművesítettség mértékét, a teljes, a részleges, a hiányos, vagy a közművesítetlen kategóriák használatával,
- az övezeten belül megengedett legkisebb építési telekméretet,
- az építési telek megengedett maximális beépítettségének mértékét,
- a telkeken belül a zöldfelület még megengedhető legkisebb mértékét,
- az építmények megengedett legkisebb – legnagyobb építménymagasságát,
- a terepszint alatti építményekkel kapcsolatos szabályozást,
- a helyi értékvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket (amennyiben ez nem egy külön rendeletben fogalmazódik meg),
- a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények használatával kapcsolatos rendelkezéseket,
- az alábányászottság, alapincézettség, vagy mérnökgeológiai helyzete miatt veszélyeztetett, árvíz-, vagy belvízveszélynek kitett területekre vonatkozó építési szabályokat (ha ezeken a helyeken egyáltalán lehet bizonyos feltételek mellett építeni).

A kötelezően szabályozandó kérdések mellett a település egyedi jellegének, sajátosságainak biztosítása érdekében még számtalan más kérdést lehet, és sok esetben kell is szerepeltetni a helyi építési szabályzatban. Szükségessé válhat például:

- az OTÉK szerinti rendeltetés szűkítése, kizárni egyes rendezési érdekből nem kívánatos funkciót az adott övezetből,
- az előkert, az oldal és hátsókert méretének utcánként, vagy akár utcaszakaszonként történő pontos vagy minimális értékű meghatározása, ha a kapcsolódó szabályozási terv rajzilag nem rögzíti a kötelező építési helyeket,
- a kerítés magasságának, felhasználható anyagainak, felületkezelésének, színezésének meghatározása, egyes megoldások kizárása,
- az épületek anyaghasználatának, színezésének meghatározása, vagy bizonyos megoldások tiltása,
- a tetőforma, a héjalás hajlásszögének től-ig keretek között tartása, itt is anyagok, színek szabályozása,
- a megengedett maximális épületszélességek szabályozása,
- az épületek bizonyos részmegoldásainak szabályozása (például lakóház alatti garázs, garázslehajtó, utcai tetőtéri loggia tiltása, stb.),
- az épületeknek a kritikus irányban (pl. a lejtő felőli oldalon) megengedett legnagyobb homlokzatmagasságának meghatározása,
- az egyes építményszíneinek (melléképületek) elhelyezésének tilalma,

- az építési telken elhelyezhető épületek számának korlátozása,
- az építési telken elhelyezhető lakásszám vagy rendeltetési egység korlátozása,
- a jogszabályok szerint építési engedélyköteles munkák körének bővítése.

A speciális, a település meglévő, az egyes részek karakterét, különböző adottságait érzékenyen figyelembe vevő szabályozási elemeknek is normatívaknak kell lenniük. Ennek megfelelően gyakran szükség van az OTÉK területfelhasználási egységeinek olyan **övezetekre** történő bontására, melyekben az egyik vagy másik előírás normatív módon, az egész övezetre egységesen érvényesítendő. A normativitás azt jelenti, hogy az azonos pozícióban lévő telkek beépíthetőségére azonos szabályoknak kell vonatkozniuk. A normativitás igénye ugyanakkor megengedi, hogy egy adott övezeten belül különböző szabályok legyenek érvényesek a különböző nagyságú vagy helyzetű telkekre. Így például lehetőség van a saroktelkek többitől eltérő szabályozására (a gyakorlatban a saroktelkekre gyakran magasabb beépítési %-ot engednek meg a szabályozások), vagy a már eleve túlépített építési telkekre a túlépítettség függvényében történő speciális szabályozására. A saroktelkekre visszatérve, itt az esetleges többletépítési lehetőség telekösszevonásokra ösztönözheti a tulajdonosokat, egyre nagyobb lesz a saroktelek, míg végül – szélsőséges esetben – az egész tömb csak négy nagy saroktelekből állhat, intenzívebb beépítési lehetőséggel, ami nyilvánvalóan ellentétes a saroktelkekre adott szabályozási könnyítés rendezési céljával. A szabályozás kialakítása során mindig gondolni kell a könnyítéseket érdemtelenül kihasználó tulajdonosi viselkedések lehetőségeire. Itt például a leírt viselkedési forma elkerülése érdekében a megengedőbb szabályozást a saroktelkek paramétereire is célszerű kötni.

A megengedett maximális építménymagasságot az adott övezet egészére egységesen kell szabályozni. A már beépített területeken általában a jellemző, kialakult építménymagasságot célszerű követni a szabályozásban. Mivel ez nem teljesen homogén, ilyenkor a kialakult állapothoz való igazodást írja elő a szabályozás, rögzítve, hogy ezt hogyan értelmezze az építésügyi hatóság. Például úgy, hogy a két szomszédos épület magassági paramétereit kell figyelembe venni, de még ez is további pontosításra szorul. Például, hogy az új épület építménymagassága nem haladhatja meg egyik szomszédos épület építménymagasságát sem, vagy hogy a magasabb szomszédos épületnél x cm-el alacsonyabb legyen az új épület párkány és gerincmagassága, de nem lehetnek ezek az értékek kisebbek az alacsonyabb szomszédos épület megfelelő paramétereinél, vagy a két szomszédos épület magassági paramétereinek átlagától legfeljebb x cm-el térhetnek el az új épület megfelelő paraméterei, stb. Előfordul viszont, hogy a terület jellemző magasságtól egy-egy korábban épült épület eltér, például egy földszintes beépítésben megjelenik pár két, vagy háromszintes épület is, melyek az igazodáskor nem lehetnek mérvadók. Ezért a kialakult állapot szerinti szabályozás mellett célszerű a megengedett maximális építménymagasságot is rögzíteni.

Az utcakép védelmében lehetőség van az utcai homlokzatmagasság külön szabályozására is, de ekkor pontosan definiálni kell a homlokzatmagasság fogalmát.

Az építés helyi rendjének szabályozása minden olyan esetben megoldható szabályozási terv nélkül, csupán helyi építési szabályzattal, amikor az adott területre nem áll fenn a szabályozási tervekészítési kötelezettség. Ugyanakkor a szabályrendelet készítésének feltétele, hogy álljon rendelkezésre településszerkezeti terv. Jóváhagyott szerkezeti terv nélkül a vonatkozó jogszabályok nem teszik lehetővé építési szabályrendelet készítését.

A szabályozási terv nélkül, csupán településszerkezeti tervi előzménnyel készülő szabályzat elemei, ha övezetekre bontás nem szükséges, egyértelműen hozzáköthetők a szerkezeti terv

területfelhasználási egységeihez. Más esetben a vonatkozó szabályozás lehatárolása szövegesen is történhet, de ha ennek nehézségei vannak, akkor a szabályzat mellékleteként kezelt térképen kell ezt megtenni. Ez a munkarész azonban nem tekinthető szabályozási tervnek, hiszen nem készülnek el az ahhoz kötelezően előírt szakági alátámasztó munkarészek. Semmi nem zárja ki azonban, hogy a szabályrendelethez is készüljenek akár csak szakvélemény formájában olyan alátámasztó munkák, melyek a szabályozás megalapozásához szükségesek. Fontos, hogy mivel ez a térképmelléklet nem szabályozási terv, ez nem tartalmazhat szabályozási elemeket. Ebből következik, hogy önálló helyi építési szabályrendelet csak akkor készíthető, ha a feladat a település meglévő állapotából nem lép ki. Csupán helyi építési szabályzattal, szabályozási terv nélkül nem lehet szabályozni újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területeket, a különös figyelmet érdemlő vagy védett területeket (pl. kiemelt üdülőtérületeket, gyógyhelyeket, műemléki jelentőségű területeket), de ezeken túl az építés helyi rendjének biztosítása más esetekben is megkövetelheti, hogy a szabályzattal szabályozási terv is készüljön.

A helyi építési szabályzatban az országos településrendezési szakmai követelményeket (az OTÉK előírásait) a helyi sajátosságok figyelembevételével kell alkalmazni. Ennek érdekében az önkormányzat képviselő-testülete a szabályozási tervben és a helyi építési szabályrendeletben az OTÉK előírásainál szigorúbb szabályozást mindig elrendelhet. Az OTÉK településrendezési követelményeiben megfogalmazott határértékeknél megengedőbb értékeket a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv akkor állapíthat meg, ha:

- azt különleges településrendezési okok, vagy
- a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért,
- az építmények elhelyezése a „könnyített” helyzetben is megfelel a különböző védelmi, biztonsági, akadálymentességi követelményeknek, a természeti adottságoknak, illetve nem befolyásolják azokat károsan, illetőleg
- a tervezett eltéréshez az építésügyért felelős szakminisztérium (képviselőjében a területi főépítész, illetőleg a Területi Főépítési Iroda) szakmai véleményében hozzájárult.

Ez utóbbihoz az szükséges, hogy az egységes építési övezetekre, övezetekre alkalmazandó, az OTÉK előírásainál megengedőbb határértékek felsorolása és azoknak a fenti feltételeknek való megfelelése az illetékes területi főépítési irodához szakmai véleményezésre benyújtott anyagban külön is dokumentálva legyen, és ehhez a területi főépítész, a Területi Főépítési Iroda hozzájárulását adja.

9. A településfejlesztési és rendezési elhatározásokat segítő úgynevezett „sajátos jogintézmények”

9.1. A sajátos jogintézmények célja és fajtái

A települések fejlesztését célzó programok jelentős részéhez a meglévő települési állapotok átrendezésének, módosításának igénye kötődik. Ezeket az igényelt fejlesztéseket és a meglévő állapotok hozzájuk kötődő átrendezésének mikéntjét a rendezési tervek, konkrétan a szabályozási tervek és a helyi építési szabályzat tartalmazzák. A rendezési tervek közérdeket szolgáló elhatározásainak realizálását a rendezési tervekhez kötődő úgynevezett sajátos jogintézmények segíthetik, ha ezekkel az önkormányzat élni akar. Ezt a lehetőséget az önkormányzat néhány kivételtől eltekintve csak akkor érvényesítheti, ha azt a szabályozási tervbe illetve a helyi építési szabályrendeletbe beépítette.

A településrendezési elhatározások megvalósítását segítő sajátos jogintézményeket, a változtatási tilalom és az elővásárlási jog elrendelését kivéve, az építési hatóság egyedi határozatokban érvényesítheti, de ezeket csak közérdekből, a közérdeket megjelenítő rendezési terv végrehajtása érdekében, a rendezési tervben rögzítetteknek megfelelően rendelheti el. Ehhez az érintett területeket a szerkezeti illetve a szabályozási tervben le kell határolni, és a helyi építési szabályzatnak ezek alkalmazására rendelkezést kell tartalmaznia. Az Építési törvény az elhatározott közcélú fejlesztések és a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító alábbi sajátos jogintézményeket állapítja meg:

- építésjogi követelmények,
- tilalmak (változtatási, építési és telekalakítási tilalom),
- elővásárlási jog,
- kisajátítás,
- helyi közút (kiszolgáló és lakóút) céljára történő lejegyzés,
- útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- településrendezési kötelezések (beépítési, helyrehozatali valamint beültetési kötelezettség).

9.2. Építésjogi követelmények

Ez a jogintézmény rendezési tervek elkészítését teszi kötelezővé minden fontosabb fejlesztés előkészítésének részeként. Ez a jogintézmény azt rögzíti ugyanis, hogy építési munkát végezni, építési engedélyt adni szabályozási terv illetve helyi építési szabályzat hiányában csak olyan fejlesztésre lehet, melynél a funkció jellege, a beépítés mértéke és módja illeszkedik a meglévő környezethez. Mivel ezek a feltételek komolyabb fejlesztések esetén csak a legkritikább esetben biztosíthatók, azok előkészítéséhez nélkülözhetetlen egy olyan településszerkezeti és szabályozási terv, helyi építési szabályrendelet elkészítése, mely biztosítja, hogy a megcélzott fejlesztés a település egészének adottságait és lehetőségeit mérlegelő helyzetbe ágyazottan valósuljon meg, hogy a léptékváltás, illetve az új funkció ne ronsolja a település meglévő értékeit, hogy biztosított legyen az additivitás elve.

Ugyanakkor ez a jogintézmény lehetőséget teremt arra is, hogy ahol az önkormányzat nem irányoz elő jelentős változásokkal járó fejlesztéseket, nagyobb új fejlesztési igény nem jelenik meg, ott a meglévőségekhez való abszolút alkalmazkodás mellett rendezési terv nélkül is lehetőség legyen bizonyos mérvű fejlesztésekre, a meglévőségek korszerűsítésére. Ezzel az építésjogi követelmények védik az állampolgárokat az önkormányzatok mulasztása esetén, ha az nem tesz elege szabályozási kötelezettségének.

9.3. Tilalmak

A közérdekből fontos későbbi fejlesztések, rendezések realizálását jelentősen megnehezítené, költségesebbé tenné, ha a fejlesztésekre kijelölt területeken jelentős változások történének, például ha közben a telkeket átosztanák, vagy a telek tulajdonosa a más célra kijelölt területeken jelentősebb fejlesztéseket realizálna. A szabályozási tervben és a helyi építési szabályrendeletben rögzített tilalmak biztosítják, hogy ez ne fordulhasson elő. Tilalmak kimondására van lehetőség a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, valamint a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében is.

A sajátos jogintézmények **változtatási, telekalakítási és építési tilalmak** kimondását teszik lehetővé a települési önkormányzat számára.

Változtatási tilalmat mondhat ki rendeletileg az önkormányzat a szabályozási terv illetőleg a helyi építési szabályzat elkészítésének elhatározásakor, ha a tervben jelentősen változtatni akarja az érintett terület felhasználását, és attól kell tartani, hogy a tervkészítés időszakában a korábbi szabályozásnak megfelelő olyan fejlesztések valósulhatnak meg, melyek jelentősen megnehezítenék a rendezés új céljainak realizálását. Ez a tilalom természetesen csak az új terv hatályba léptetéséig tarthat, amikor ugyanis az építési engedélyeket már az új terv alapján adhatja ki az építésügyi hatóság. A telektulajdonosok védelmében azonban hosszan elhúzódó tervezés esetén sem tarthat ez a tilalom akármeddig, ezt legfeljebb egy meghatározott időre (maximum 3 évig) lehet fenntartani. A tilalom ennek a jogszabályban rögzített időtartamnak az elteltével automatikusan megszűnik akkor is, ha az új szabályozás addig nem jelenik meg. A változtatási tilalom alatt álló területen nem szabad telket alakítani, új építményt létesíteni, vagy meglévőt átalakítani, bővíteni, elbontani. Ilyen területen tehát a tilalom fennállásáig a meglévő állapoton semmilyen változtatást nem szabad végrehajtani, kivéve ha az életveszély elhárítását szolgálja.

Építési tilalmat a településrendezési feladatok megoldása érdekében, továbbá természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében lehet kimondani. A tilalom alá eső területen csak a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő munkák, valamint az építészeti örökség védelme, a régészet illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák végezhetők. Mivel azonban az építési tilalom a kedvezményezett új funkció realizálásáig, azaz hosszabb ideig is fennállhat, a tilalom alatt álló területen is el lehet végezni a meglévő épületek állagmegóvási munkáit, és a meglévő lakóépületek új, önálló lakást nem eredményező átalakítását, felújítását, és egy alkalommal maximum 25 m²-el való bővítését.

Ha a tilalom kapcsán a tulajdonosnak kára származik, neki a kártalanításra vonatkozó szabályozás szerinti kártalanítás jár.

A **telekalakítási tilalom** egyaránt kiterjed a telekcsoport újraosztására, a telek megosztására, egyesítésére és a telekhatárok rendezésére is. Ha ebből a tulajdonosnak kára származik, természetesen itt is érvényesek a kártalanításra vonatkozó szabályok.

9.4. Elővásárlási jog

A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a szabályozási tervben és az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. A településszerkezeti tervben rögzített közérdekű célok megvalósítására is élhet az önkormányzat az elővásárlási jogával, ha erről külön rendeletben intézkedik, megjelölve azt a célt is, ami miatt az elővásárlási jog gyakorlása indokolt.

Az önkormányzat elővásárlási joga azt jelenti, hogy amikor a tulajdonos el akarja adni (el akarja idegeníteni) ingatlanát, akkor azt a kiszemelt vevő helyett az önkormányzat veheti meg. Ennek érdekében az elővásárlási jogot be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. Ha az elővásárlási jog indokai megszűntek (pl. másutt valósította meg az önkormányzat azt a fejlesztését, amelynek érdekében az elővásárlási jogot bejegyezte, vagy lemondott az oda tervezett fejlesztésről), az önkormányzatnak haladéktalanul kérnie kell annak az ingatlan-nyilvántartásból való törlését.

Ha egy adás-vételi eljárás kapcsán az önkormányzat nem él az elővásárlási jogával, az ingatlan eladható a kiszemelt vevőnek, de az elővásárlási jog továbbra is hatályban marad, amit az önkormányzat a következő elidegenítési szándék esetében érvényesíthet.

Mivel az adott ingatlan elővásárlási joggal való megterhelése nem okoz kárt a tulajdonosnak, az elővásárlási joghoz nem kötődik kártalanítási igény.

9.5. Kisajátítás

A kisajátítás erősen leegyszerűsítve azt jelenti, hogy az önkormányzat vagy egyes esetekben az állam akkor is „megvehet” egy ingatlant, ha azt a tulajdonosa nem akarja eladni. A kisajátítás jogintézménye tulajdonképpen egy kényszer vásárlás. Mivel ez egy meglehetősen durva támadás a tulajdonosi jogokkal szemben, a kisajátítás lehetőségével csak közérdekből végrehajtandó településrendezési feladatok érdekében lehet élni. A kisajátítás tényét, pontosabban jogcímét és annak összecszerűségét is meg lehet bíróságon támadni. Ha tehát a tulajdonos vitatja, hogy a kisajátítás közérdekből történik, vagy ha kevesli az ingatlanért az önkormányzat által felkínált összeget, bírósághoz fordulhat. A kisajátítás lehetőségét és módját, és a tulajdonos védelmében meglehetősen bonyolult eljárását külön jogszabályok szabályozzák. Az Alkotmány is kimondja, hogy tulajdont kisajátítani kivételes esetben, kizárólag közérdekből és azonnali, teljes és feltétel nélküli kártalanítás mellett szabad.

9.6. Helyi közút – kiszolgáló út és lakóút – céljára történő lejegyzés

Ha a helyi építési szabályzat illetve a szabályozási terv kiszolgáló vagy lakóút létesítését, bővítését vagy szabályozását írja elő, az érintett telkeknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét az építésügyi hatóság kisajátítási eljárás nélkül igénybe veheti és lejegyezheti, mivel a kiszolgáló és a lakóutak megléte, minősége nem csak általános közérdek, hanem az érintett telektulajdonos közvetlen érdeke is. Az ilyen típusú utak rendezése kapcsán felértékelődnek az út melletti ingatlanok. [Ugyanez vonatkozik a] A lejegyzéshez nem szükséges az érdekeltek hozzájárulása, de az igénybe vett területért a tulajdonost a kisajátítási eljárás szerinti kártalanítás illeti meg. A különbség annyi, hogy az összeg megállapításánál az igénybe vett telek értékéből le kell vonni a megmaradó teleknek azt az értéknövekedését, mely az út, illetve a kiépítésre kerülő közművek megépítéséből adódik. A kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés kapcsán több szabály is védi a lejegyzésben érintett telektulajdonosokat:

- A telekérték-növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg. Ha tehát a telek értéknövekedése meghaladja a lejegyzett ingatlanrész értékét, ez a haszon a telektulajdonost illeti meg.
- Ha az úthoz szükséges, igénybe veendő területen 10 évnél korábban vagy építési engedéllyel épített építmény vagy építményrész áll, egyezség hiányában a kisajátítás szabályai szerint kell eljárni.
- Ha a telek visszamaradó része nem használható, a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni, és a teljes területért kell a tulajdonost kártalanítani.
- A munkálatok befejeztével a feleslegessé vált közterületet az eredeti tulajdonosoknak fel kell ajánlani vételre. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

9.7. Út- és közműépítési hozzájárulás

A helyi építési szabályzatban illetve a szabályozási tervben szereplő kiszolgáló utakat és közműveket az általuk kiszolgált épületek használatba vételéig ki kell építeni. Megvalósulásuk az önkormányzat feladata, de annak költségét az önkormányzat részben vagy egészben átháríthatja az érintett ingatlanok tulajdonosaira. A hozzájárulás mértékét az önkormányzatnak külön rendeletben kell megállapítania.

9.8. Településrendezési kötelezések

A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatot megállapító rendeletében kötelezővé tehet egyes, a közérdekből fontos környezetalakítási beavatkozásokat. Konkrétan elrendelhet **beépítési kötelezettséget, helyrehozatali kötelezettséget és beültetési kötelezettséget**.

Beépítési kötelezettséget a helyi építési szabályzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyös kialakítása érdekében írhat elő. Ez azt jelenti, hogy az ilyen kötelezettséggel terhelt, pontosan körülhatárolt területen az ingatlanok tulajdonosainak az előírt időn belül be kell építeni ingatlanjaikat. Ezzel lehet biztosítani, hogy az új parcellázások során kialakított terület ne maradjon sokáig foghíjas, hogy a telkeket ne lehessen spekulációs célzattal felvásárolni, majd tőketartalékként kezelve később többszörös áron továbbadni.

Hogy ez a funkció érvényesülhessen, az önkormányzat kisajátíthatja az ilyen kötelezettség alatt álló telket, ha tulajdonosa azt az adott határidőig nem építette be. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa nem tudja teljesíteni beépítési kötelezettségét, kérheti az ingatlan kisajátítását. Kérelmének megfelelően az önkormányzatnak ilyen esetben ki kell sajátítania az adott ingatlant. A beépítési kötelezettséget az önkormányzat az általa eladott telkek esetében az adás-vételi polgárjogi szerződésben is kikötheti.

A **helyrehozatali kötelezettség** jogintézményét az önkormányzat az utcaképet állaguk, elhanyagoltságuk miatt zavaró épületek tatarozásának kikényszerítésére használhatja. Ezzel a lehetőséggel is csak a szabályozási tervben, illetőleg a helyi építési szabályzatban erre kijelölt területeken, utcaszakaszokon élhet. Az ilyen épületek helyrehozatalát határidőhöz kell kötni. A munkálatokat az önkormányzat anyagilag is támogathatja, vagy kényszersztatarozás keretében maga is elvégeztetheti a legszükségesebb munkákat, és a felmerült költségeket ráterhelheti az ingatlanra. Ehhez az összeghez természetesen csak az ingatlan elidegenítésekor juthat hozzá.

A helyrehozatali kötelezettségnek van egy másik fajtája is, amikor az önkormányzat egy jó karban lévő, de rontott épülethomlokzat eredeti állapotának visszaállítására kötelezi a tulajdonost. Ilyen esetben különösen indokolt a tulajdonos számára nem feltétlenül szükséges munkák anyagi támogatása.

A **beültetési kötelezettség** jogintézményének használatával is a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat keretei között élhet az önkormányzat. A beültetési kötelezettség keretében körülhatárolt területen elő lehet írni a telkek meghatározott időn belüli gyepesítését, fásítását. Fásítást a por, a szél elleni védelem érdekében és utcaképi okokból, vagy a település zöldfelületi rendszerének kiteljesítése érdekében célszerű előírni. A gyepesítés vízpartokon,

bemosódás és a kemikáliák vízbejutásának megelőzésére javasolható. Természetesen meg kell határozni, hogy az érintett ingatlanok területének hány százalékára vonatkozik a gyepesítési vagy fásítási kötelezettség. Ha a felmerülő költségek mértéke meghaladja az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges ráfordításokat, a tulajdonosok többletköltségeit az önkormányzatnak meg kell térítenie.

9.9. Kártalanítási szabályok

Kártalanítani kell a tulajdonosokat, ha

- az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv a kialakult jogszerű használatától eltérően állapítja meg (megváltoznak az övezeti besorolások), és ebből a tulajdonosnak kára származik,
- vagy a rendezési terv előírásai olyan korlátozásokat tartalmaznak az ingatlannal kapcsolatban, melyekből a tulajdonosnak kára származik.

A kártalanítás a tulajdonosnak okozott kár megtérítését jelenti. Ennek megfelelően a kártalanítás összege általában az ingatlan korábbi és az új építési szabályzat hatálybalépése utáni forgalmi értékének különbsége. Ez azonban nem jár automatikusan, csak akkor jár a tulajdonosnak, ha ő azt kéri. Másrészt csak akkor jár, ha a korábbi szabályozással megszerzett építési jogok keletkezésétől számított jogszabályban meghatározott időn (7 éven) belül kerül sor a jogok megszüntetésére vagy megváltoztatására. A meghatározott idő (7 év) eltelte után a szabályozás változása miatt csak a használat korlátozásáért, megnehezítéséért vagy ellehetetlenítésért jár kártalanítás.

Ha az ingatlan rendeltetését úgy változtatja meg a rendezési terv, hogy az új funkció realizálása a tulajdonostól nem várható el (például lakótelket iskola építésére irányozza elő), a tulajdonos kérheti az ingatlan megvételét az új funkció kedvezményezettjétől, ennek hiányában a települési önkormányzattól. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás a tulajdonos kérelmétől számított három éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

A kártalanítást mindig annak kell megfizetnie, akinek érdekében a korlátozás történt. Ha ez nem meghatározható, a kártalanítási kötelezettség az önkormányzatot terheli.

Az alábbi esetekben nem jár kártalanítás:

- az olyan építési tilalom esetén, amelyet a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzése, azaz a tulajdonos érdekében rendelt el az önkormányzat,
- az ugyancsak a tulajdonos érdekében kimondott építési tilalom miatt, amikor a tilalmat a birtokközpont kérelmezett felépíthetősége érdekében, a tulajdonos ezzel kapcsolatos kérelmére, a tulajdonában álló szétszórt birtoktestekre mondanak ki. Ilyenkor ugyanis az egyes ingatlanok beépítési lehetőségei összegződnek a birtokközpontra kiszemelt ingatlanon,
- a változtatási tilalom esetében, amikor azért nem fizetendő kártalanítás, mert a készülő tervek, szabályzatok elfogadásakor a változás vagy kedvezőbb a tulajdonos számára, vagy ha azok számára kedvezőtlenebb helyzetet teremtenek, akkor neki a fent említett általános szabályozás szerint fog járni a kártalanítás.

10. A településrendezési tervben szereplő területfelhasználási egységek és övezeteik

A település igazgatási területét, függetlenül attól, hogy külterületről vagy belterületről van-e szó, beépítésre szánt (beépített, továbbá beépítésre kijelölt) és beépítésre nem szánt területbe kell a tervnek sorolnia. Mindkét területen belül meg kell jelölni, hogy az adott terület melyik területfelhasználási kategóriába sorolódik, mert ez határozza meg, hogy az adott területre milyen funkciók telepíthetők.

Az egyes területfelhasználási egységek szabályozásánál kell rögzíteni a terület maximális beépíthetőségét is (beépítési %), de ez a jelenlegi szabályozás szerint (OTÉK) a beépítésre szánt területen legalább 10 %-nak kell lennie, a beépítésre nem szánt területen pedig legfeljebb 5 % lehet.

A. Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területen az OTÉK rögzíti az egyes területfelhasználási egységekre a megengedhető maximális szintterület-sűrűségi mutatót is, melytől a rendezési terv szabályozásában lefelé természetesen el lehet térni. A szintterület-sűrűségi mutató a terület és a rajta elhelyezhető (elhelyezett) épületek összes szintterületének viszonyszáma. Meghatározására, illetve szabályozására azért van szükség, mert ezzel lehet szabályozni az adott terület funkciókkal való terhelhetőségét.

Az OTÉK az egyes területfelhasználási egységekben megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség és a megengedett legnagyobb beépítettség mellett rögzíti a teleknagyság %-ában annak a minimális zöldfelületnek a nagyságát is, amelyet az egyes építési telkek beépítése során biztosítani kell. Több területfelhasználás esetében megadja az ottani építési telkeken a megengedhető legnagyobb vagy legkisebb építménymagasságot is.

10.1. Lakóterület

A lakóterület a települések legkiterjedtebb területfelhasználási egysége. Elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de – építési övezetenként némi differenciáltsággal – elhelyezhetők benne a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, oktatási, egészségügyi, szociális, vallási, sport és igazgatási intézmények, illetve épületeik, üzemanyagtöltő állomások, és bizonyos megkötésekkel a beépítés jellegének megfelelő, a lakókörnyezetet nem zavaró szállásférőhelyek és termelő egységek is. Ezek elhelyezésének biztosítására tehát nem kell sem önálló területfelhasználási egységet, sem önálló építési övezetet kialakítani, de meg kell győződni arról, hogy az adott építési övezetben az OTÉK megengedi-e az adott funkció telepítését. Általános elv, hogy mindazok a funkciók elhelyezhetők a lakóterületeken belül, melyek nem zavarják a lakó funkciókat, és teljesítik az adott övezetre vonatkozó előírásokat.

A lakóterületet az alábbi területfelhasználási kategóriákba kell besorolni:

- **nagyvárosias lakóterület**, sűrű beépítésű, döntően 12,5 m építménymagasságot meghaladó lakóépületekkel, max. 3,0 szintterület-sűrűségi értékkel,
- **kisvárosias lakóterület**, sűrű beépítésű, 12,5 m építménymagasság alatti lakóépületekkel, max. 1,5 szintterület-sűrűségi értékkel,

- **kertvárosias lakóterület**, laza beépítettségű, 7,5 m építménymagasság alatti lakóépületekkel, max. 0,6 szintterület-sűrűségi értékkel,
- **falusias lakóterület**, laza beépítettségű, 7,5 m építménymagasság alatti lakóépületekkel, max. 0,5 szintterület-sűrűségi értékkel, ahol a teleknagyságok a helyben szokásos méretűek, zömében alkalmasak a lakófunkciókat nem zavaró gazdasági és kézműipari tevékenységek számára is, így az ezekhez szükséges épületek elhelyezhetőségét is biztosítani kell.

10.2. Vegyes terület

Döntően intézmények elhelyezésére szolgál, amely korábbi intézményterületeket váltotta fel. Az új elnevezés a kialakult gyakorlatot szentesíti, hogy ugyanis itt az intézmények mellett lakások, sportlétesítmények, nem zavaró hatású gazdasági építmények, parkolóházak és üzemanyagtöltő állomások is elhelyezhetők. Kijelölésére akkor van szükség, ha a lakóterületen szórtan elhelyezkedő intézmények mellett olyan területekre is szükség van, ahol jellemzően csoportosulnak, vagy csoportosulhatnak a különböző szintű intézmények. Az ilyen terület kijelölésével szorgalmazni is lehet az új intézmények viszonylat koncentrált, központi helyen való letelepülését, mivel az itteni megengedőbb szabályozás számukra kedvezőbb feltételeket kínál, mint ha a lakóterületen keresnének maguknak helyet, ott ugyanis a lakóterületi előírásokhoz kell alkalmazkodniuk.

A vegyes terület az alábbi területfelhasználási kategóriákba osztható:

- **településközpont vegyes terület**, a hagyományos településközpontok jellemzően lakó és intézményterülete, döntően települési szintű, a település lakosságát kiszolgáló intézményekkel, max. 2,4 szintterület-sűrűségi értékkel,
- **központi vegyes terület**, alapvetően nagyvárosi területfelhasználási kategória, max. 3,5 szintterület-sűrűségi értékkel, mely a helyi szintű intézményeken túl megyei, regionális és országos szintű intézményeknek is helyet ad.

A vegyes területek két építési övezete között jelentős átfedések vannak, mert a vegyes jelleg nem zárja ki, hogy a települési és a területi szintű intézmények is egy övezetbe települjenek. Az övezeti besorolást az intézmények meglévő vagy tervezett túlsúlya határozza meg, figyelemmel a kívánatos, illetve a még megengedhető szintterület-sűrűsége is.

Megjegyezzük, hogy a **szintterület-sűrűségnek** az OTÉK-ban jelzett fenti értékei itt is, és más területfelhasználási egységek esetében is maximális értékek. Az építési szabályzat ennél kisebb értékeket minden további nélkül megállapíthat, a nagyobb értékek megállapításához (megengedőbb szabályozás) azonban csak a már kialakult állapotokhoz kötődően, illetve megfelelő indoklás alapján, az illetékes területi főépítész (Területi Főépítész Iroda) hozzájárulásával kerülhet sor.

A könyv szerzői nem térhetnek ki annak a gyakorlati tapasztalatuknak a jelzésétől, hogy miközben a szintterület-sűrűségi mutatók az OTÉK nagyobb területekre, területfelhasználási egységekre értelmezi, ezeknek az építési hatósági eljárásokban érvényesítése szinte lehetetlen. Az egyes engedélykérelmeknél ugyanis egyrészt nem tisztázható, hogy az adott területen lévő más telkek már milyen szintterület-sűrűséggel épültek be, másrészt aligha lehet egy építési engedélyt elutasítani amiatt, mert a többi tulajdonosok már kimerítették az adott területre meghatározott szintterület-sűrűséget. Így sokkal célszerűbb lenne a szintterület-sűrűségi mutatót is ugyanúgy, mint a beépítési %-ot az adott területfelhasználási egységben telkenként is értelmezni, és betartatni.

10.3. Gazdasági terület

Elsősorban gazdasági tevékenységek folytatására, és az ezekhez szükséges épületek elhelyezésére szolgál, de a területfelhasználási egységtől függően itt is elhelyezhetők a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó vagy azt kiszolgáló funkciók. Ide sorolandók a mezőgazdasági üzemi területek (majorságok) is.

A gazdasági tevékenységeknek helyet adó területek az alábbi területfelhasználási egységekbe sorolódnak:

- **kereskedelmi, szolgáltató terület**, max 2,0 szintterület-sűrűségi értékkel, mely a környezetre nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek, az ipari üzemek, és az azokat kiszolgáló igazgatási, sport és egyéb közösségi szórakoztató létesítmények területfelhasználási egysége,
- **egyéb ipari terület**, max. 1,5 szintterület-sűrűségi mutatóval, mely az ipari üzemek, raktárak mellett elsősorban az energiaszolgáltatás és településgazdálkodás telephelyeinek és épületeinek területe,
- **jelentős mértékű zavaró** hatású ipari terület, max. 1,5 szintterületi értékkel, mely a környezetre különösen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységek és kizárólag a gazdasági tevékenységhez szükséges épületek elhelyezésére szolgál. A környezetre jelentős mértékű zavaró hatású tevékenységek körét kormányrendelet határozza meg, mely egyben az ilyen tevékenységek telepítéséhez környezetvédelmi hatásvizsgálat (hatástanulmány) készítését is előírja.

Ezeknek a területfelhasználásoknak a viszonylagos belső sokfélesége itt különösen indokoltá teszi – az egyébként másutt is megengedett, és szükségesség váló – övezetek megkülönböztetését az egyes területfelhasználási egységeken belül. Ennek során itt elsősorban az egyes övezetekben más és más funkciók telepítését célszerű kizárni, vagy egyes funkciók kizárólagosságát biztosítani. Ennek keretében kell gondolni mezőgazdasági övezet kijelöléséről is, ahol a majorságok, a mezőgazdasági üzemek helyezhetők el.

10.4. Üdülőtérület

Elsősorban üdülőépületek és az adott övezetnek megfelelő üdülési funkciókat szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

Az üdülőtérület területfelhasználási egységei:

- **üdülőházas terület**, viszonylag sűrű beépítésű, 6,0 m építménymagasságot meghaladó nagyüdülők, üdültáborok, kempingek elhelyezésére szolgáló terület, ahol a túlnyomóan változó üdülői kör viszonylag hosszan tartózkodik, maximálisan megengedett szintterületi mutatója 1,0,
- **hétvégi házas terület**, mely laza beépítésű, maximálisan 6,0 m építménymagasságú, maximum két üdülőegységes üdülőépületek (családi üdülők, hétvégi házak) elhelyezésére, valamint a terület rendeltetésével összhangban lévő, azt kiszolgáló funkciók illetve épületek elhelyezésére szolgál, 0,2 maximális megengedett szintterületi mutatóval.

10.5. Különleges terület

Azoknak a tevékenységeknek és létesítményeknek a területfelhasználási egysége, melyek különlegességük, nagyságrendjük, vagy környezeti kapcsolataik miatt a korábban felsorolt területfelhasználási egységekben azok struktúrájának megbontása, azaz az ottani funkciók zavarása nélkül nem helyezhetők el. A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűségi érték 2,0.

Építési övezetekre való bontását az OTÉK ugyan nem írja elő, de az itt elhelyezhető funkciók, létesítmények nagy szórása, jelentős különbözőségei, egymástól jelentősen eltérő környezeti igényei és alkalmasint egymást is zavaró hatásaik miatt lehetőség van, sőt szükség is lehet jellemző funkciókhoz kötött övezetek kialakítására. Ennek szükségességét azonban alaposan mérlegelni kell, mert az övezetre bontás olyan konkrét követelmények megállapításával jár, amely fölöslegesen is bemerevítheti, vagy egy adott, a tervezés időszakában aktuálisnak hitt fejlesztési szándékhoz kötheti a terület felhasználhatóságát, s így nehezen egyeztethető össze a településrendezési terv hosszú távú karakterével, annak gyors elévülését eredményezheti. Ugyanakkor mindig szükséges építési övezet kijelölése, ha a terület egy részén már meghatározó jellegű, működő létesítmények vannak, melyeket más, a területfelhasználási egységben egyébként elhelyezhető funkciók zavarnának.

Itt helyezhetők el például, alkalmasint különböző egymást nem zavaró csoportosítással, vagy a funkciók célszerű szűkítését tartalmazó övezetek létrehozásával:

- a nagy bevásárlóközpontok és a nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek, raktárbázisok,
- a vásárok, kiállítások és kongresszusok területei,
- oktatási központok területei,
- egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.),
- nagykiterjedésű, vagy nagy tömegforgalmú sportterületek,
- a kutatás-fejlesztés, a megújítható energiaforrások építményeinek területei (pl. szél és napenergia),
- állatkertek, növénykertek, temetők,
- nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek területei,
- honvédelmi területek,
- hulladékkezelők, lerakók területei,
- közlekedési telephelyek területei, ha azok nem közlekedési területen helyezkednek el.

A különleges területfelhasználási egység különlegessége miatt itt megengedhető a beépítésre szánt területekre általában előírt legalább 10 %-os beépítettség alkalmasint lényeges csökkentése is a szabályozásban.

B. Beépítésre nem szánt területek

Mint ahogyan már volt szó róla, az ilyen besorolású területek, függetlenül attól, hogy külterületen vagy belterületen vannak-e, alapvetően nem építésre szántak. Ha a terület racionális használata megköveteli, mégis lehet itt is épületeket elhelyezni, de a beépítettség mértéke az 5 %-ot nem haladhatja meg.

10.6. Közlekedési és közműterület

Nem beépítésre szánt területfelhasználás, ahol a nyomvonalas létesítmények mellett a közlekedést és a közműellátást szolgáló létesítmények és építmények helyezhetők el. A közlekedési területen ezen kívül elhelyezhető:

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület (a működtető, a tulajdonos lakásával együtt), továbbá
- igazgatási épület.

Ha ez szükséges, övezetek kijelölésére természetesen itt is lehetőség van a közlekedés fajtája (vasút, közút), s ezen belül is lehetnek további övezeti bontások az út forgalmi jellege, műszaki kialakítása, építési területének szélességi mérete szerinti bontásban (vasutaknál rendező pályaudvar, kétvágányú vagy egyvágányú vasút, utak esetén gyorsforgalmi utak, főutak, országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpárutak, gyalogutak).

A közlekedési és közmű területek szorosan összetartoznak a különleges területek utolsóként említett válfájával, nevezetesen a nagyobb közlekedési telephelyek területeivel. A közlekedési rendszer részét képező, de beépítésre szánt területbe tartozó egyes ilyen létesítmények (pályaudvar, remíz, stb.) valójában a különleges területfelhasználásba sorolandók, és összefüggésük, összetartozásuk a közlekedési és közműterületekkel a kötelező alátámasztó munkarészben válik világossá és egyértelművé. Kisebb ilyen létesítmények a közlekedési vagy akár más területfelhasználási kategóriában is megjelenhetnek. Így például többszintes parkolóházak, benzinkutak, parkolók, garázsok a lakóterületeken is elhelyezhetőek.

10.7. Zöldterület

A zöldterület közterületen lévő, nem beépítésre szánt, állandóan növényzettel fedett terület. Ez a **közparkok, közkertek** területe, ami egyben a zöldterület övezeti osztásának is lehetséges módja.

A zöldterületi funkciók gyakorlásának feltétele, hogy ezek a területek köztulajdonban legyenek, vagy ennek hiányában szerződéses megállapodás garانتálja zavartalan közösségi használatukat. Ugyanakkor egy kastély parkja nem válik közparkká azáltal, hogy szerződés garانتálja nyitva tartását a nagyközönség előtt [közparkok és közkertek].

A közparkoknak, közkerteknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie, és megközelítését, a belső közlekedését az akadálymentesség szabályai szerint kell kialakítani. Használatuk megkönnyítése érdekében gondolni kell a közelükben megfelelő parkolóhelyek kialakításáról, belső rendszerük kialakítása során pedig a pihenés, a sport, a játszóhelyek egymást nem zavaró elhelyezéséről. Új zöldterület előírányozásakor a szabályozásban elő lehet írni a fásítás, valamint a zöldfelületi minimum nagyságát, kialakítását pedig kertészeti tervhez célszerű kötni.

A zöldterület nem tévesztendő össze a zöldfelülettel, mely minden más területfelhasználási egység szerves tartozéka. Zöldfelület lehet például a lakótelepeken vagy az ipari telephelyeken belüli zölddel fedett terület, az útszéli fásítása közlekedési területen, stb. Fontos cél a településszerkezeti terv készítésekor egy viszonylag összefüggő zöldfelületi rendszer létrehozása, ami akkor valósul meg, ha az egyes zöldterületek és a más területfelhasználási egységeken belüli nagyobb összefüggő zöldfelületek közvetlen területi kapcsolatban vannak egymással. A zöldterületen az OTÉK szerint max. 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el:

- vendéglátó épületek,

- a terület közösségi használatához szükséges épületek (például zenepavilon, játék, kerékpár, roller kölcsönző, stb.),
- a terület fenntartásához szükséges épületek,
- a zöldterület utcabútorai, díszítő elemei.

10.8. Erdőterület

Nem beépítésre szánt legalább 1500 m² nagyságú, erdő által elfoglalt földterület minősül erdőnek. Ahol egyáltalán van építési lehetőség, ott az csak a 10 ha.-t meghaladó telken nyílik meg. Sajátos használata szerint az alábbi övezetekre osztódik:

- **védelmi erdő** (védett és védelmi erdő), ahol a védettség, a védelem jellege vagy környezetterhelés miatt semmilyen épületet nem lehet elhelyezni,
- **gazdasági erdő**, melynek elsődleges célja a haszonelvű erdőművelés, és területén max. 0,5 %-os, az erdőműveléssel összefüggésben lévő beépítés engedélyezhető,
- **egészségügyi-szociális, turisztikai erdő**, ahol max. 5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő épületek is elhelyezhetők,
- **oktatási, kutatási rendeltetésű erdő**, az erdő rendeltetésének megfelelő max. 0,5 %-os beépítési lehetőséggel.

A védelmi rendeltetésű erdők esetében, mivel ezek különleges kezelést igényelnek, az erdőgazdálkodási tevékenység korlátozására lehet szükség.

Védett erdőnek minősül a különleges védelmet igénylő, természeti értéknek minősülő erdő, amely különösen alkalmas a természetközeli erdei életközösség, a biológiai sokféleség megőrzésére. Ide sorolandók az erdőterületen lévő történelmi emlékhelyek területei is.

Védő erdőnek minősül:

- a meredek hegyoldalakon, a sekély termőtalajon, az erodált területeken lévő, valamint a víz és a szél káros hatásainak kitett talajok védelmét szolgáló talajvédelmi erdő,
- a honvédelmi miniszter által kijelölt honvédelmi érdekeket szolgáló erdő,
- a határrendészeti és nemzetbiztonsági érdekeket szolgáló erdő,
- az erdei vadállomány védelmét szolgáló vadvédelmi erdő,
- a talaj vízháztartását szabályozó, a források vízbőségét és tisztaságát, általában a víz tisztaságát védő vízvédelmi erdő,
- a nyílt vizek partszakaszait védő partvédelmi erdő,
- a településeket, vagy azok egy részt védő, valamint a belterületi erdő,
- a természeti táj szépségének megőrzését, vagy a tájban történt káros beavatkozást takaró tájképvédelmi erdő,
- az utak, vasutak és más vonalas létesítmények takarását, a közlekedés biztonságát szolgáló műtárgyvédelmi erdő.

Az erdők területe csak kivételes esetekben vehető igénybe más célra. Elsődleges rendeltetésének megváltoztatását ennek megfelelően csak az erre az erdő törvényben⁶ felhatalmazott miniszterek és az érintett települési önkormányzat jegyzője kezdeményezheti.

Amennyiben a településrendezési terv (településszerkezeti terv illetve szabályozási terv) kijelöl övezeteket az erdőterületen belül, ez az erdő elsődleges rendeltetésének

⁶ 1998. évi LIV. Törvény az erdőről és az erdő védelméről

megváltoztatását igényelheti. Az ezzel kapcsolatos jogkört az erdészeti hatóság gyakorolja. Az erdő elsődleges rendeltetésének közérdekből történő megváltoztatását többek között a települési önkormányzat jegyzője kezdeményezheti a rendezési tervre, mint a közérdek megtestesítőjére hivatkozva, a terven eldöntött övezeti besorolásnak megfelelően. Az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatásával járó övezeti besorolás során fontos mérlegelni, hogy az erdőgazdálkodó a rendeltetés megváltoztatása kapcsán felmerülő termelési többletköltségeinek vagy kárának megtérítésére jogosult, melynek biztosításáról a kezdeményező szerv (jelen esetben az önkormányzat) folyamatosan köteles gondoskodni.

10.9. Mezőgazdasági terület

A nem beépítésre szánt külterületi földrészek legjellemzőbb területfelhasználása, a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás területe. Mivel a megengedhető maximális beépítettség a földterület nagyságától és a terület művelési ágától függ, ezért a területfelhasználási besorolást e két kritérium szerint lehet, illetve célszerű elvégezni. A mezőgazdasági területen belül az OTÉK

- a kertes mezőgazdasági területet (szőlő, gyümölcsös, kert, a volt „zártkertek” területei)
 - és az általános mezőgazdasági területet (rét, legelő, a szántó területek)
- különbözteti meg.

A terület beépíthetősége a művelési ágtól és a terület nagyságától függ. Ennek megfelelően természetesen itt is mód van övezetek létrehozására. Az épületek funkcióinak azonban a mezőgazdasági termeléssel kell összefüggésben lenniük, illetve azt kell szolgálniuk. Így az ilyen besorolású területeken bizonyos területnagyság fölött elhelyezhetők a családi gazdaságok lakóépületei és üzemközpontjai (birtokközpontok) is.

A mezőgazdasági területek beépíthetősége korlátozott, ami egy kisebb önálló földrészekre tagozódó gazdaság esetén az egyik földrészen sem tenné lehetővé a **birtokközpont** kialakítását. Ezért az OTÉK 2002-ben megjelent módosítása lehetővé tette ilyen esetekben az összes egy tulajdonban lévő földrészlet területének együttes figyelembevételét, s az ehhez az összesített területnagysághoz adódó beépítési lehetőségnek az egyik földrészen való kihasználását a birtokközpont ottani fölépítésére. Ez természetesen azzal jár, hogy a birtokközpont felépítéséhez beszámított földrészekre – mivel az azokhoz való építési jogot a tulajdonos egy másik birtoktestre vitte át – építési tilalmat kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásban⁷, melyért nem jár kártalanítás. Mivel a birtokközpontok helyét a rendezési tervekben nem lehet kijelölni, az építési lehetőségek és feltételek tisztázása érdekében ezek építési engedélyezési eljárását egy elvi építési engedély kérésével kell indítani.

A természeti törvény által védett, úgynevezett természeti területek (vizes élőhelyek, nyílt karszt területek, stb.) fennmaradása érdekében külön övezet kialakítása válhat szükségessé, ahol az építés lehetőségét a minimális mértékre kell szűkíteni.

A történeti borvidékek szőlőhegyeinek (zártkerti) beépítése, telekstruktúrája sok esetben hordoz országos vagy helyi értékeket, melyek számbavétele, védelme, az új beépítési lehetőségek ezt is figyelembe vevő speciális szabályozása fontos rendezési feladat.

⁷ Lásd a kártalanítási szabályok ismertetésénél a 9.9. pont alatt.

10.10. Vízgazdálkodási terület

Ebbe a területfelhasználási egységbe a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek tartoznak, így:

- a folyó és állóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- a folyóvizekben keletkezett és nyilvántartásba még nem vett szigetek,
- a vízbeszerzési területek és védőterületeik, de a nagy kiterjedésű védőterületeket a védelemmel kapcsolatos megkötések teljesíthetősége esetén más területfelhasználási egységbe is be lehet sorolni,
- a hullámterek,
- a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek.