

# Urbanisztika I.

m á s o d i k e l ő a d á s

**A terület-, és településrendezés dokumentumai, kapcsolata,  
a tervek rendszere, szerkezeti terv**

dr. Kovács Péter

## A TERVEZÉS SZÜKSÉGESSÉGE:

A településeknek az a funkciójuk, hogy optimális térbeli, műszaki feltételeket biztosítsanak a települési társadalom számára. Ennek érdekében a társadalom a megfogalmazott igények szerint alakítja a környezetét. Ez a szándéka a tervezésnek is.

Jogi szabályozással megfogalmazott tervezés (településtervezés) szükségessége akkor merül fel, amikor:

- Hiányzik az a társadalmi norma, amely az automatikus szabályozást elvégzi,
- Járványok, tűzvészek felhívják a figyelmet a tervszerűtlen fejlődés veszélyeire,
- Új település, településrész létrehozása a cél,
- Túl nagy és bonyolult a település ahhoz, hogy mindenki számára áttekinthető legyen, és már tartalmaz olyan elemeket, melyek csak az egységes egész részeként értelmezhetők,
- A helyi társadalom érdekei ellenében kell érvényesíteni egy regionális, országos érdeket.



# A terület-, és településrendezés dokumentumai

## A TERVEZÉSI ALAPELVEK:

**ADDITIVITÁS** - kiindulás a meglévő állapotokból

**SZUBSZIDIARITÁS** – minden döntést a megfelelő szinten kell meghozni

**HIERARCHIKUS FELÉPÍTÉS** – nagyobb területre szóló terveket figyelembe kell venni

**PARTNERSÉG ELVE** – legszélesebb körben való egyeztetés

**FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS** - a fejlődés olyan formája, amely a jelen igények kielégítése mellett nem fosztja meg a jövő generációit saját szükségleteik kielégítésének lehetőségétől



A PROGRAM:

## FEJLESZTÉS

MIÉRT?

MIT?

MIKOR?

MENNYIBŐL?

A MEGOLDÁS:

## RENDEZÉS

HOL?

HOGYAN?

# A terület-, és településrendezés dokumentumai

## HIERARCHIA:

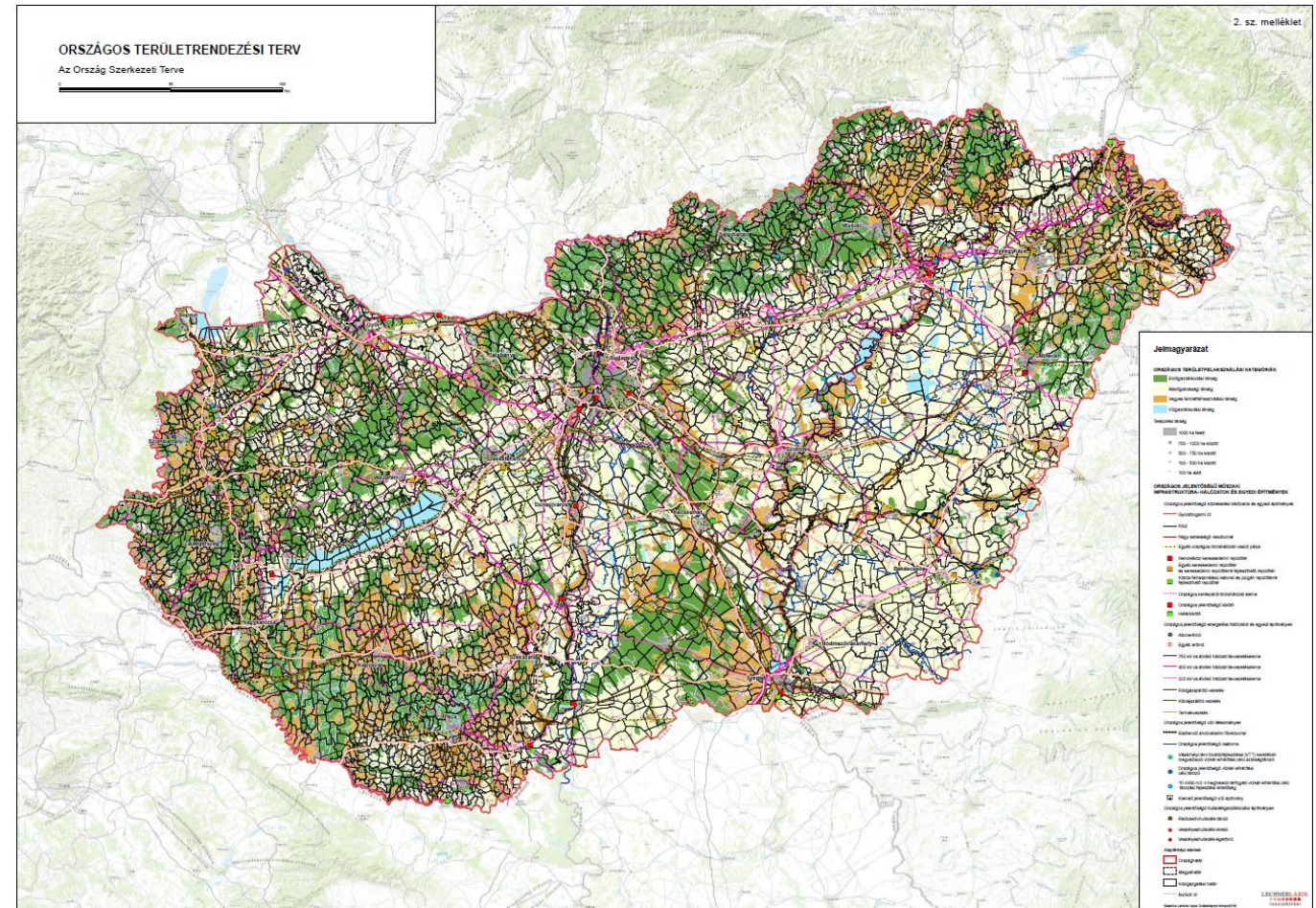
SZINT	FEJLESZTÉS	RENDEZÉS
ORSZÁGOS	ORSZÁGOS FEJLESZTÉSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (2030)	ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
TÉRSÉGI (REGIONÁLIS, KIEMELT TÉRSÉGI, MEGYEI)	MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ BALATON HOSSZÍTÁVÚ FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVE
TELEPÜLÉSI	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

# A terület-, és településrendezés dokumentumai

## ORSZÁGOS TERÜLTRENDEZÉSI TERV - 2003. évi XXVI. törvény

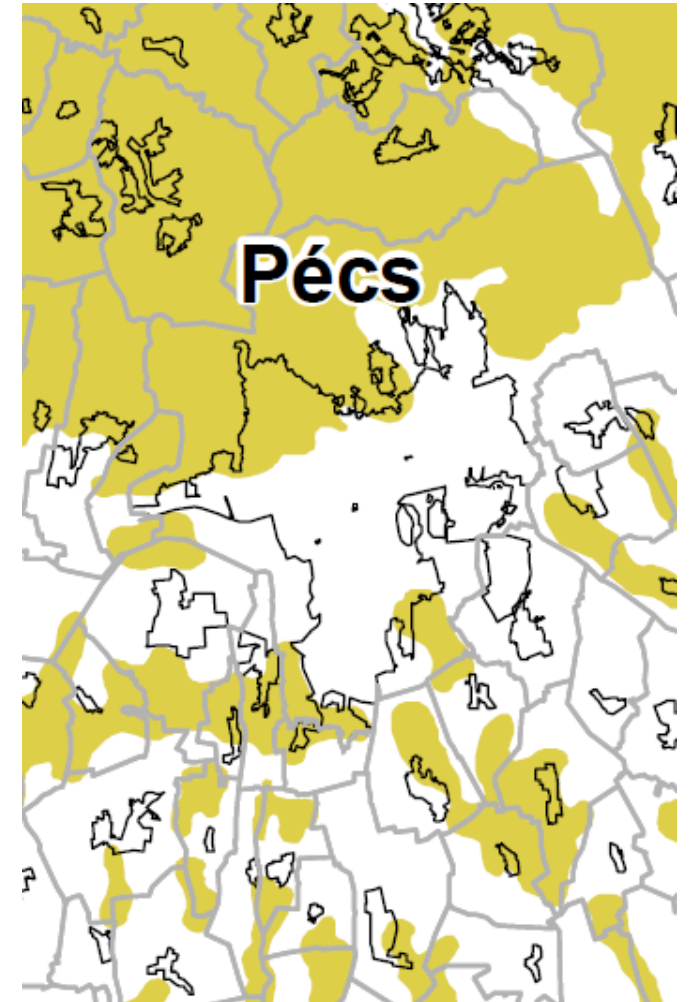
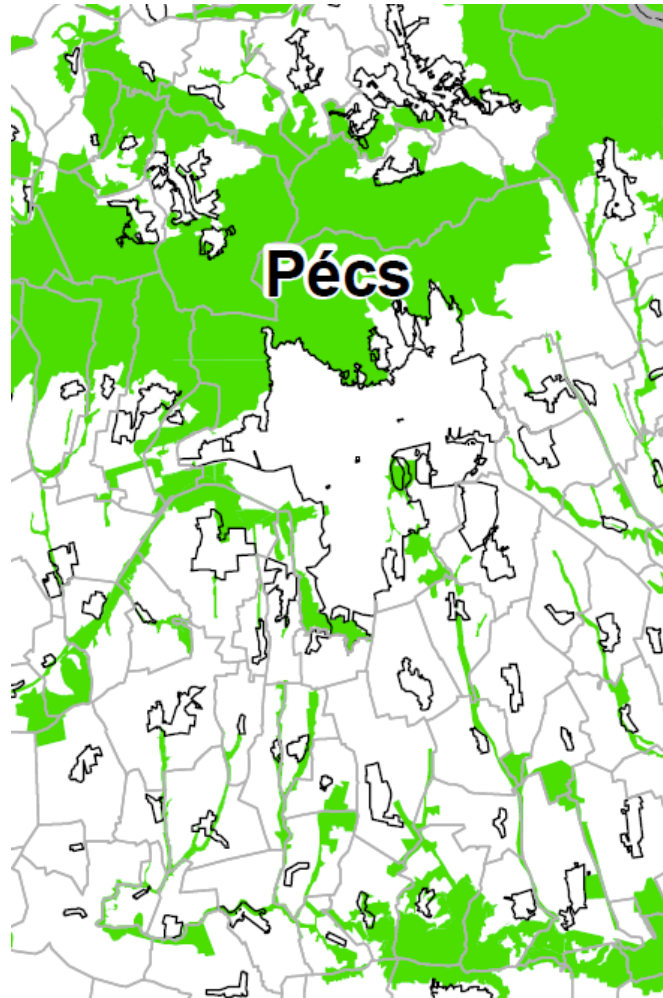
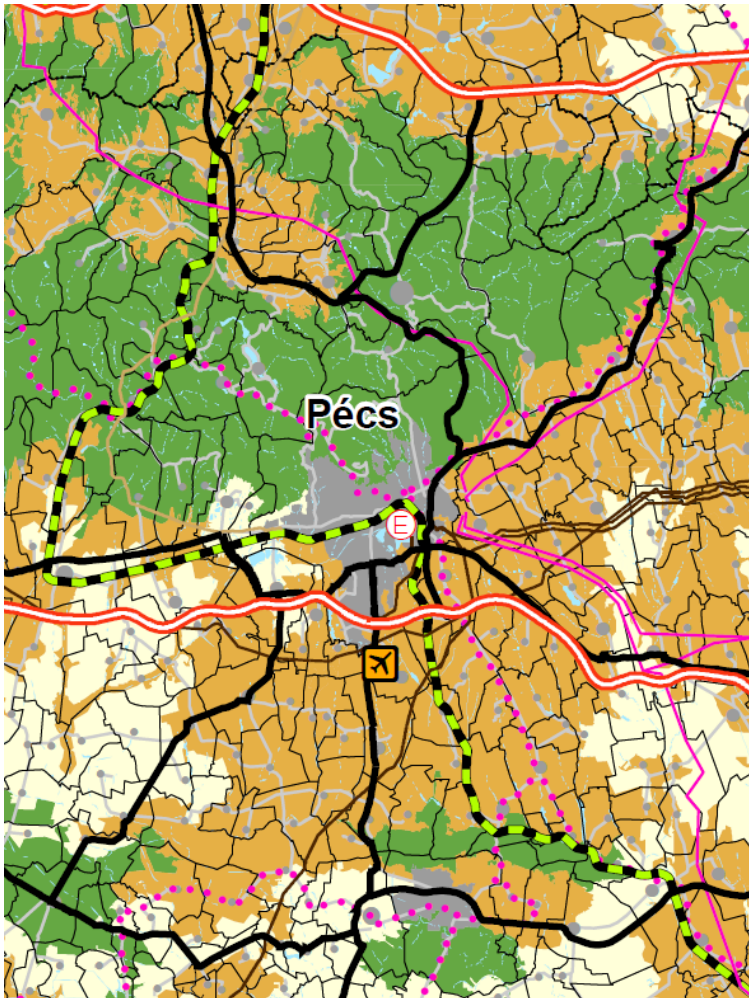
Az ország szerkezeti terve M=1:500 000 méretarányban  
az országos övezetek határait M=1:500 000 :

- a) 3/1. melléklet az országos ökológiai hálózat övezetéről,
- b) 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről,
- c) 3/3. melléklet a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről,
- d) 3/4. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetéről,
- e) 3/5. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéről,
- f) 3/6. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetéről,
- g) 3/7. melléklet az országos vízminőség-védelmi terület övezetéről,
- h) 3/8. melléklet a nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú társulások területének övezetéről,
- i) 3/9. melléklet a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetéről.



# A terület-, és településrendezés dokumentumai

## ORSZÁGOS TERÜLTRENDÉZÉSI TERV - 2003. évi XXVI. törvény



# A terület-, és településrendezés dokumentumai

## MEGYEI TERÜLTRENDÉZÉSI TERVEK

A megye szerkezeti terve M=1:100 000 méretarányban

az övezetek határait M=1:100 000 :

Kiemelt térségi és megyei övezetek:

a) magterület,

b) ökológiai folyosó,

c) pufferterület,

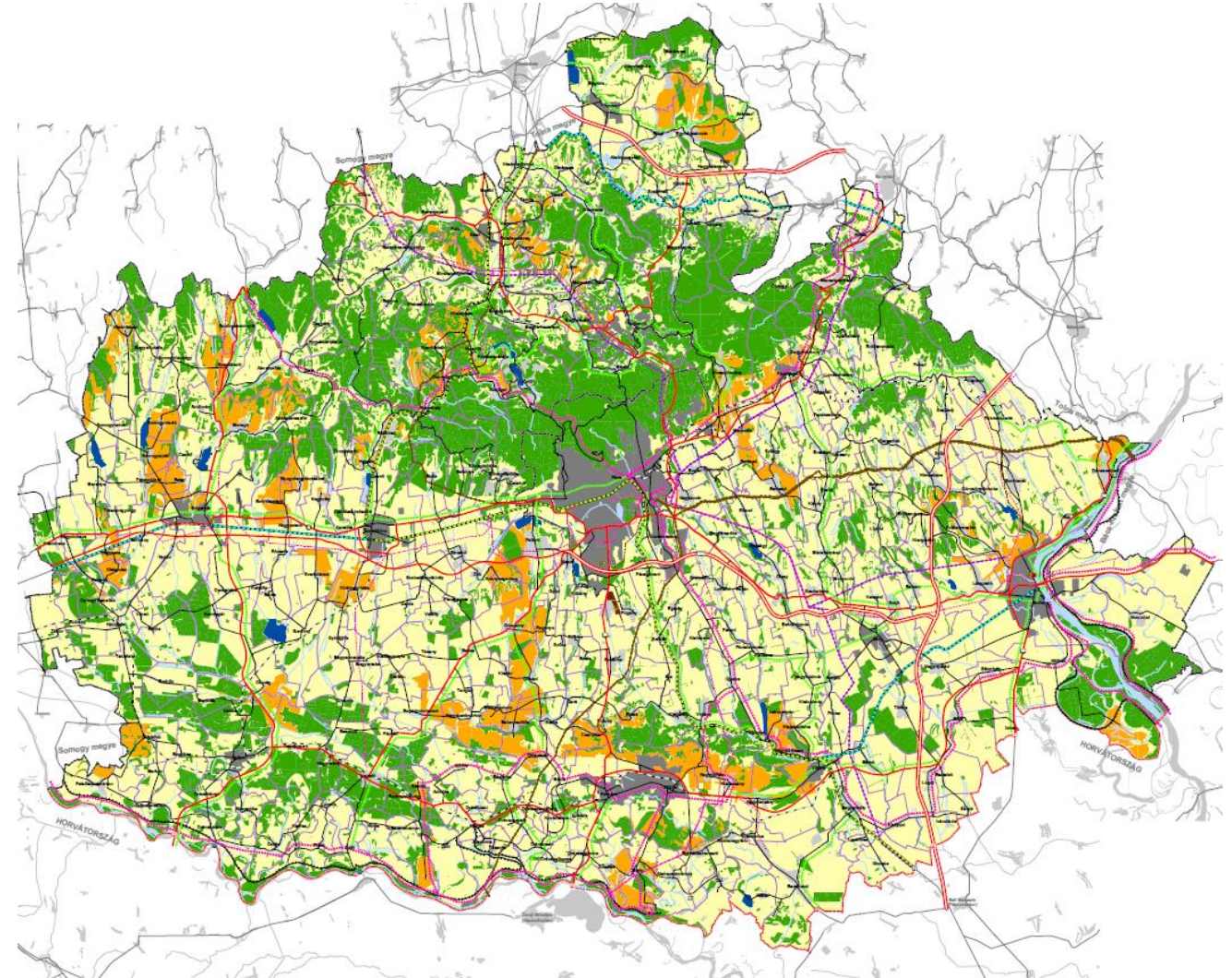
d) erdőtelepítésre javasolt terület,

e) ásványi nyersanyagvagyon-terület,

f) rendszeresen belvízjárta terület,

g) földtani veszélyforrás területe,

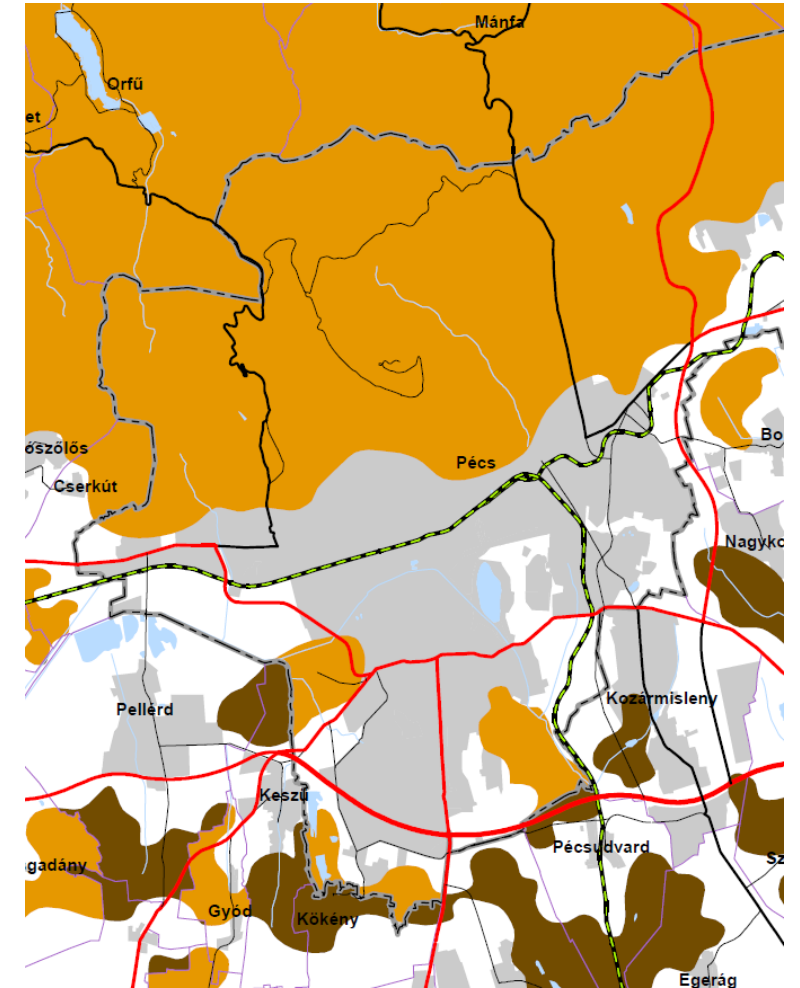
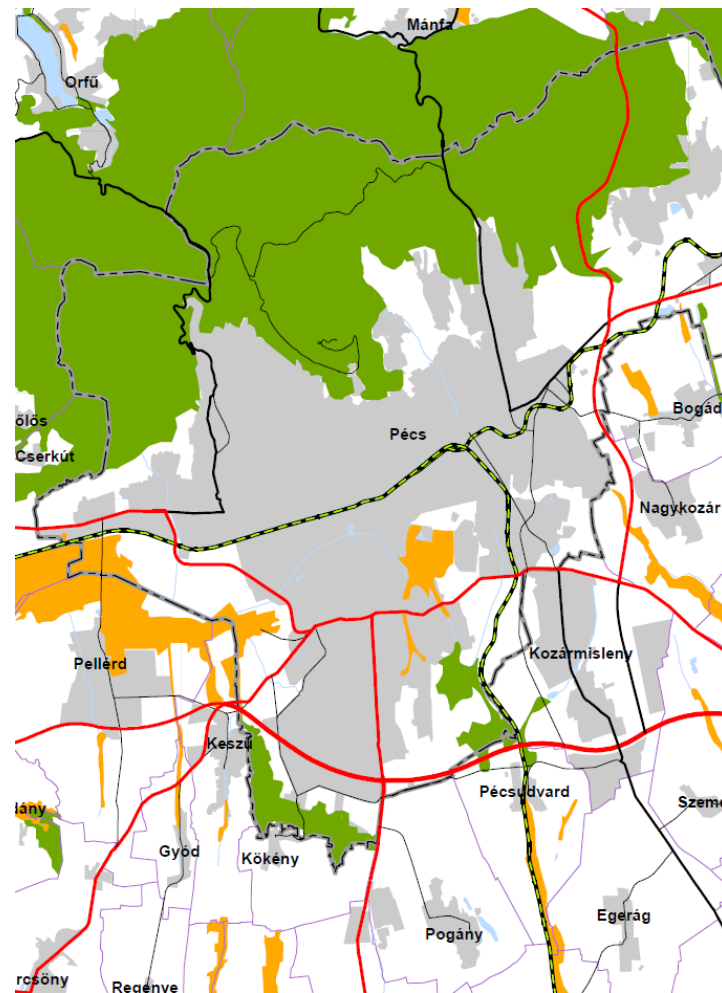
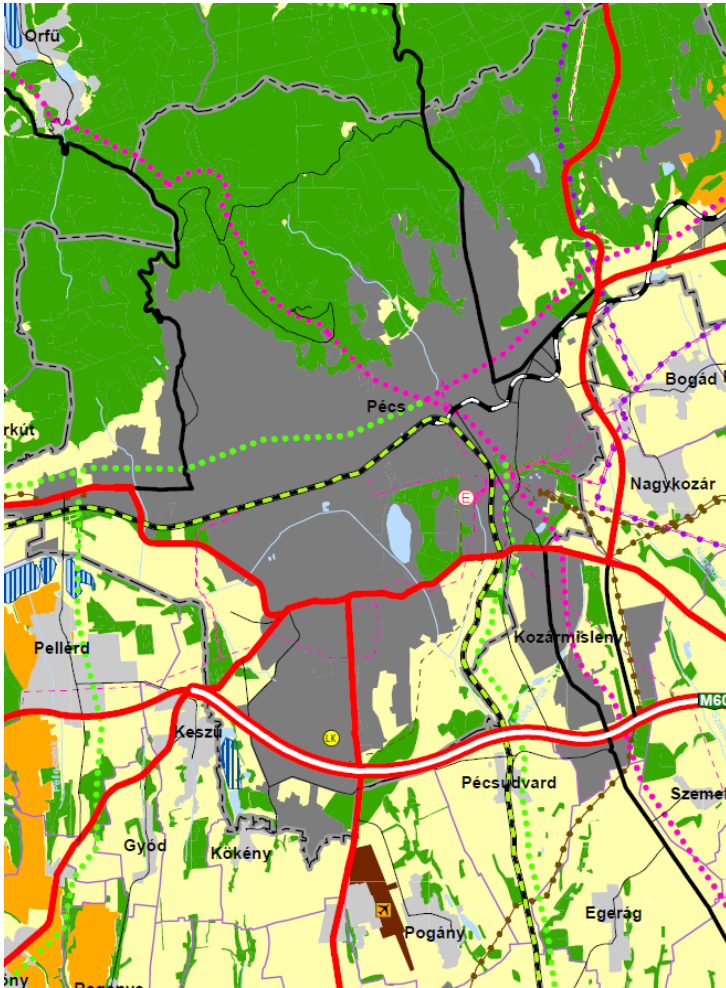
h) honvédelmi terület,





# A terület-, és településrendezés dokumentumai

## BARANYA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE



# A terület-, és településrendezés dokumentumai

## TELEPÜLÉSI SZINTŰ ESZKÖZÖK

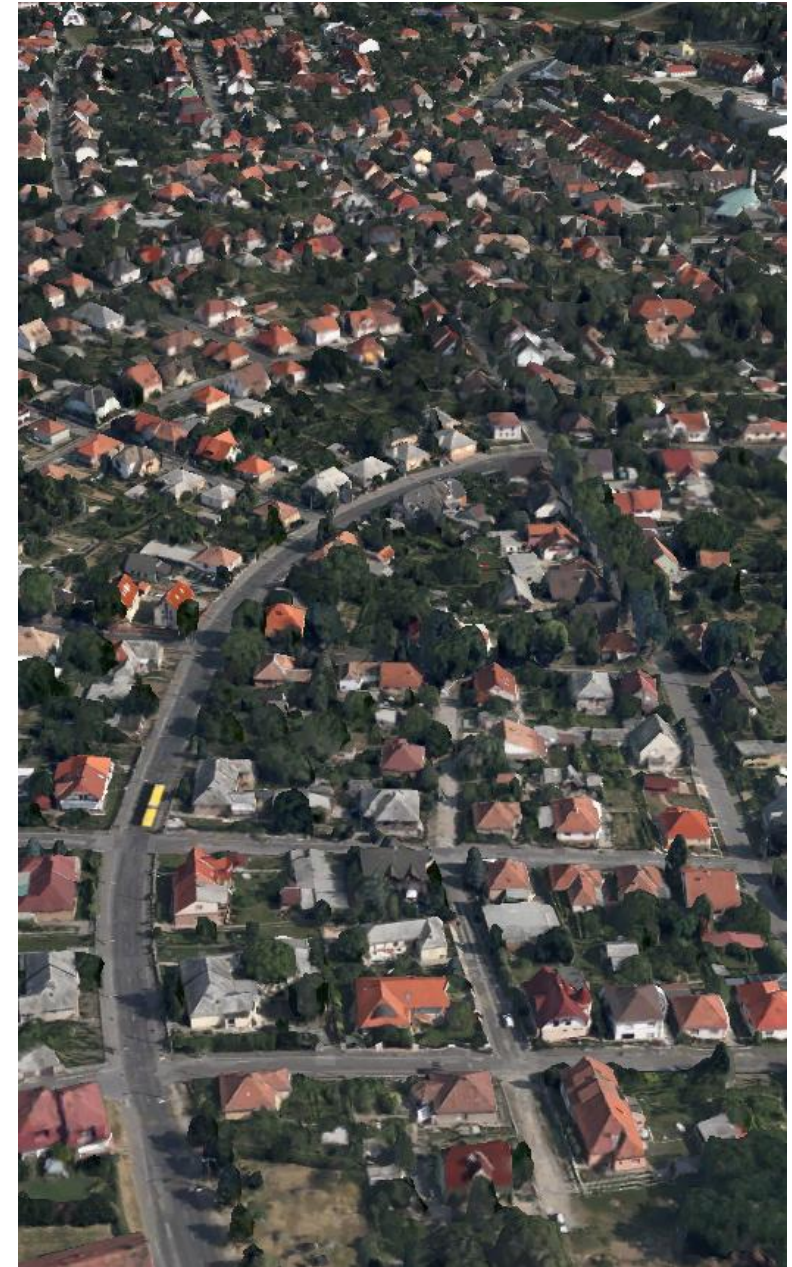
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ESZKÖZ:

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVEK**

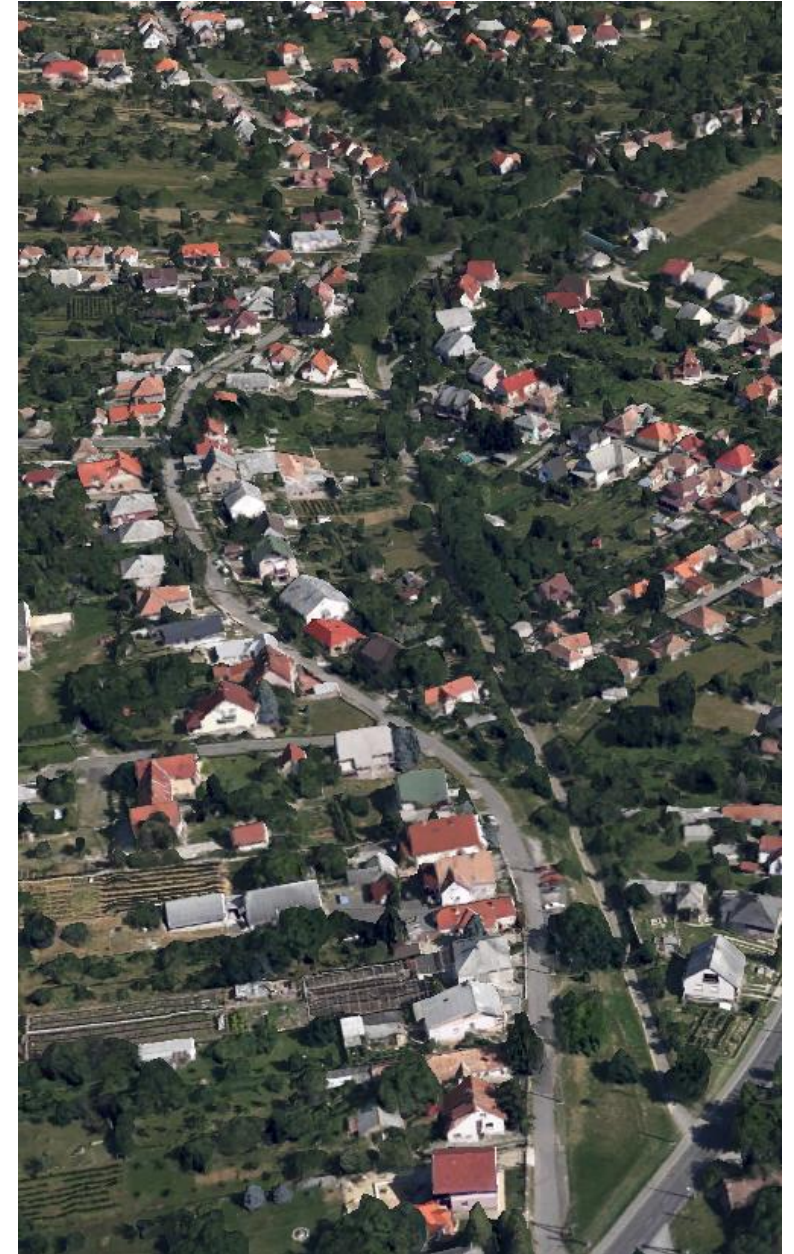


## TELEPÜLÉSI SZINTŰ ESZKÖZÖK

### TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ESZKÖZ: **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszú távra meghatározó dokumentum.

(1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről)



# A terület-, és településrendezés dokumentumai

2. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

## **A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

### **I. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

#### 1. JÖVŐKÉP

- 1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan
- 1.2. Város esetében a város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan
- 1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése

#### 2. CÉLOK

- 2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása
- 2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása
  - 2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata
  - 2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

#### 3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

- 3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása
- 3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra
- 3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

#### 4. HA STRATÉGIA NEM KÉSZÜL, A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

- 4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer
- 4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

# A terület-, és településrendezés dokumentumai

## TELEPÜLÉSI SZINTŰ ESZKÖZÖK

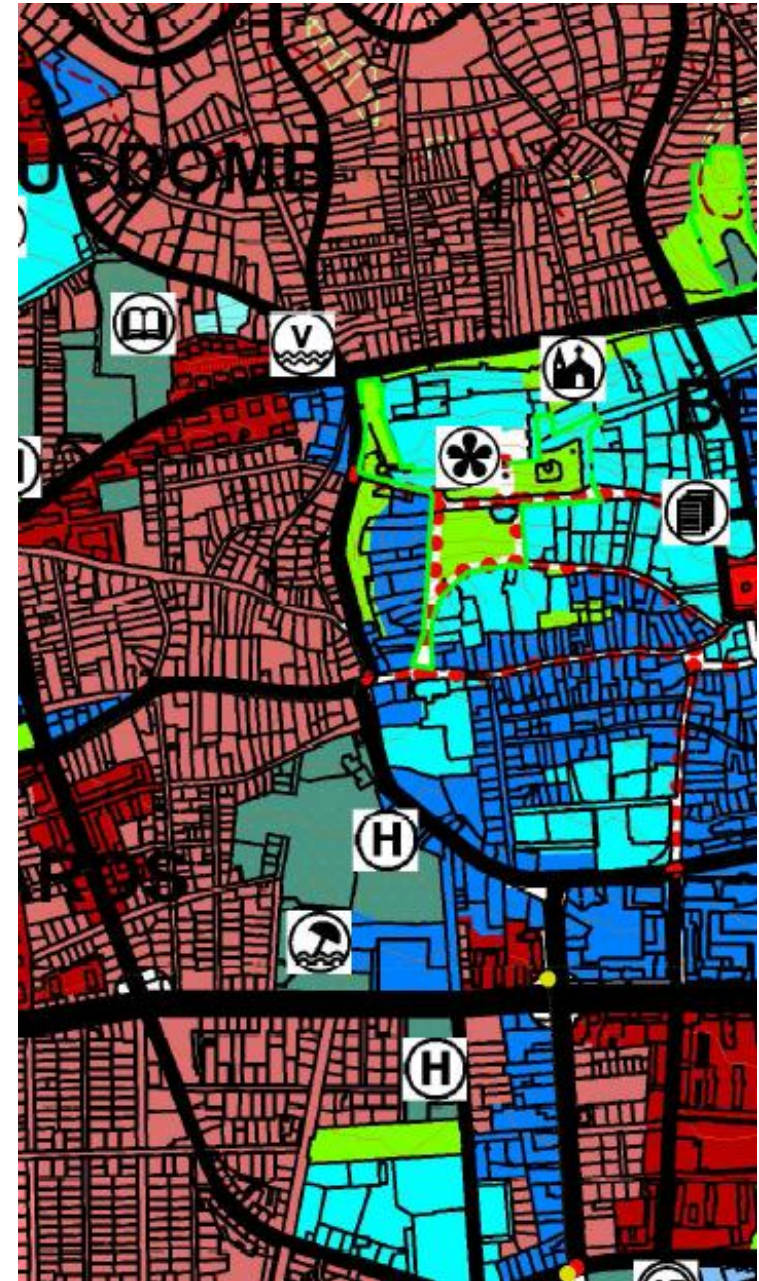
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

(ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT)

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVEK**

(ÖNKORMÁNYZATI RENDELET)

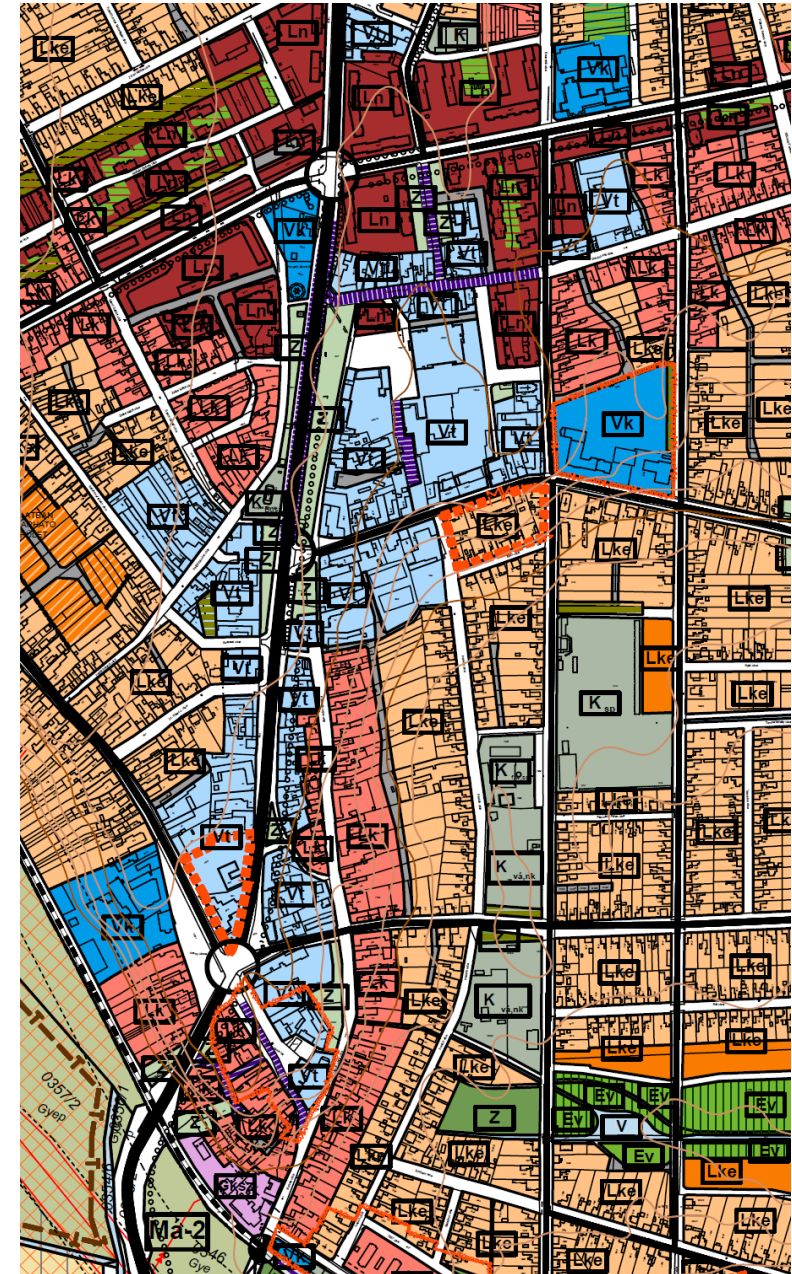


## TELEPÜLÉSI SZINTŰ ESZKÖZÖK

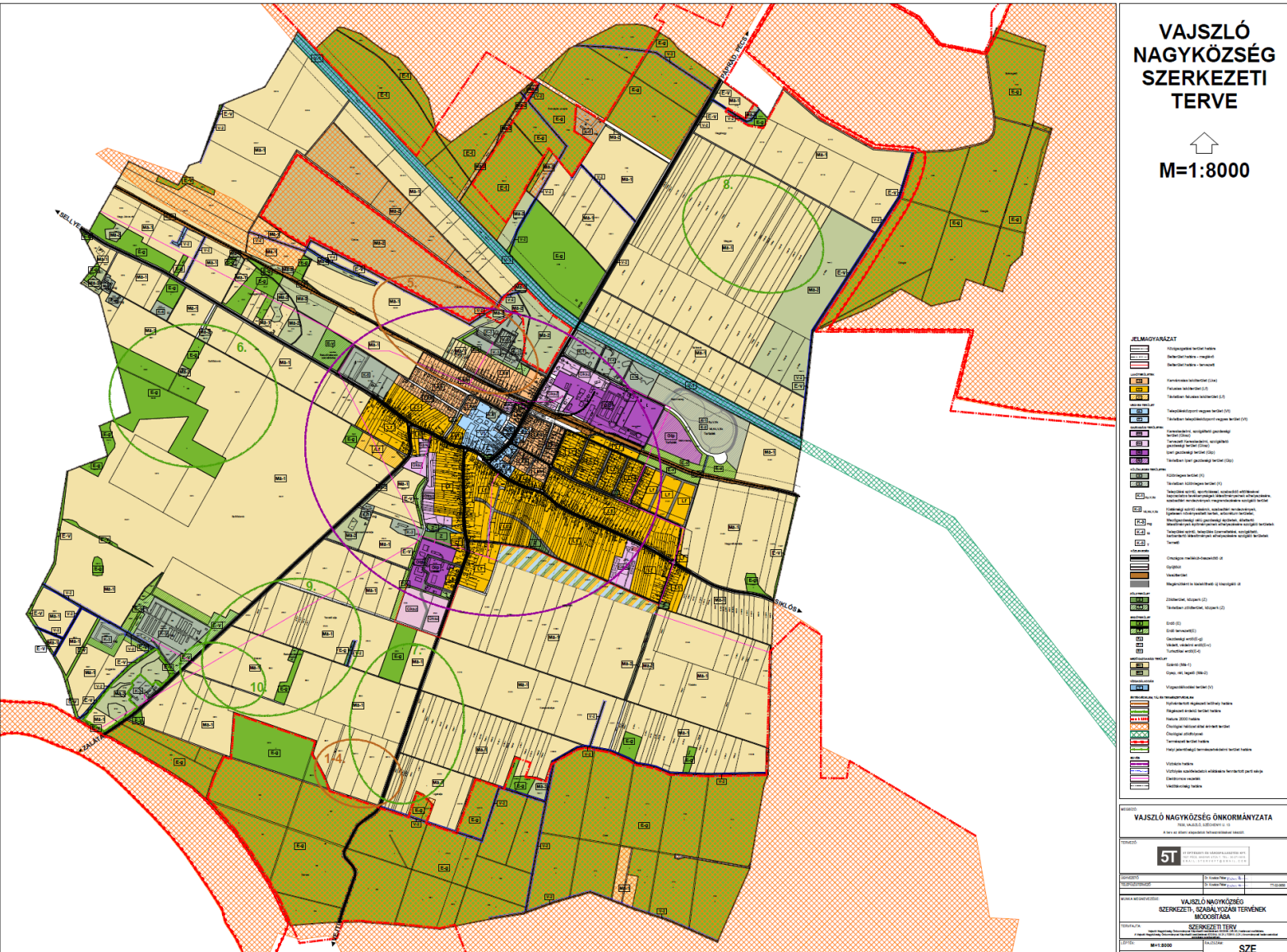
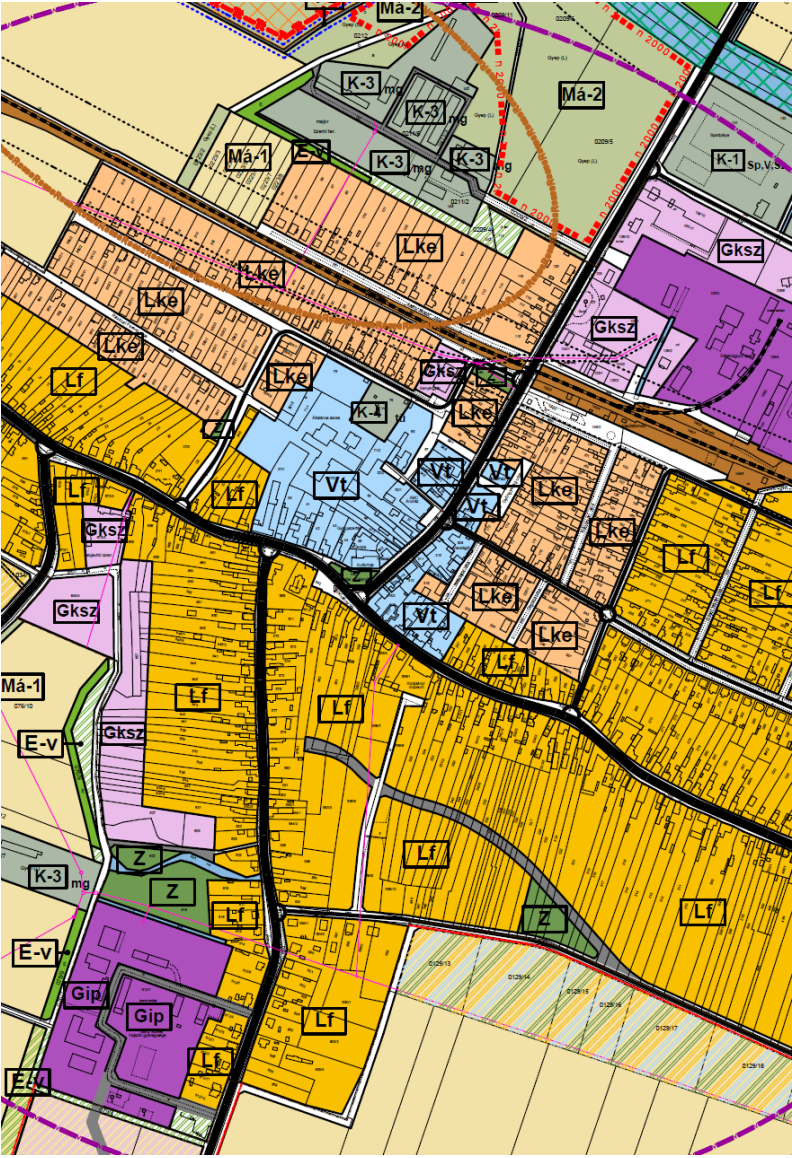
### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a terület-felhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv.

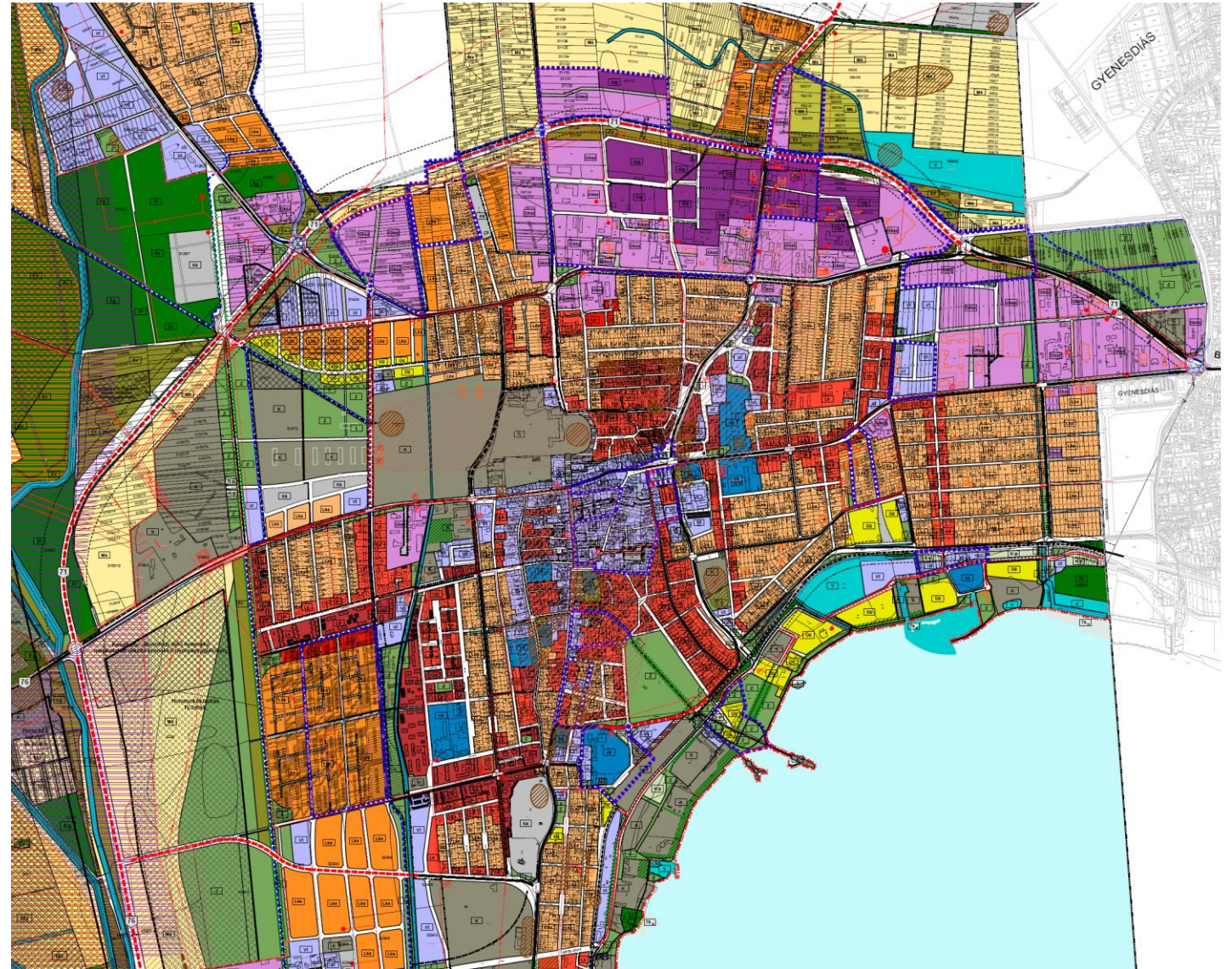
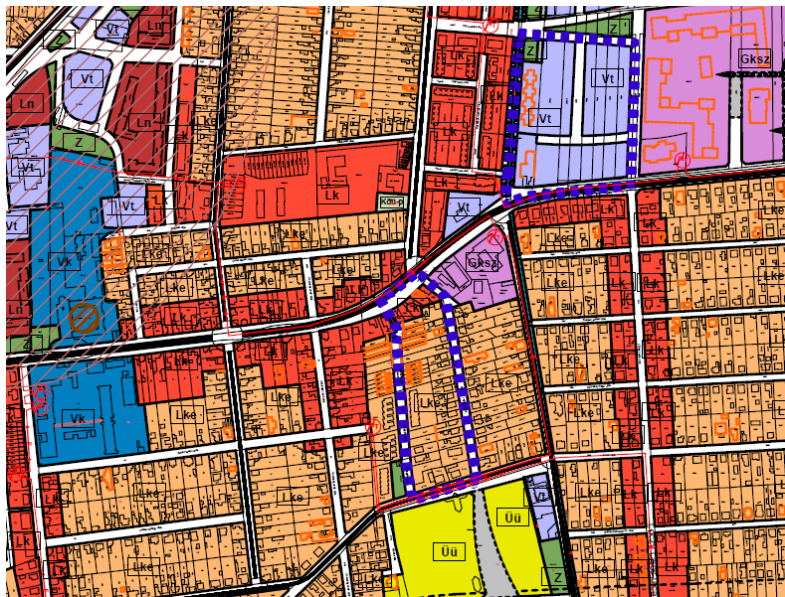
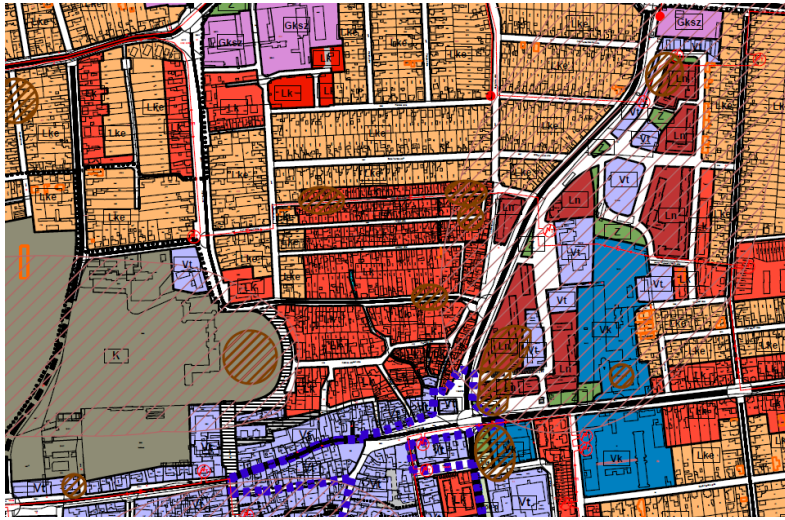
(1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről)



# A településszerkezeti terv

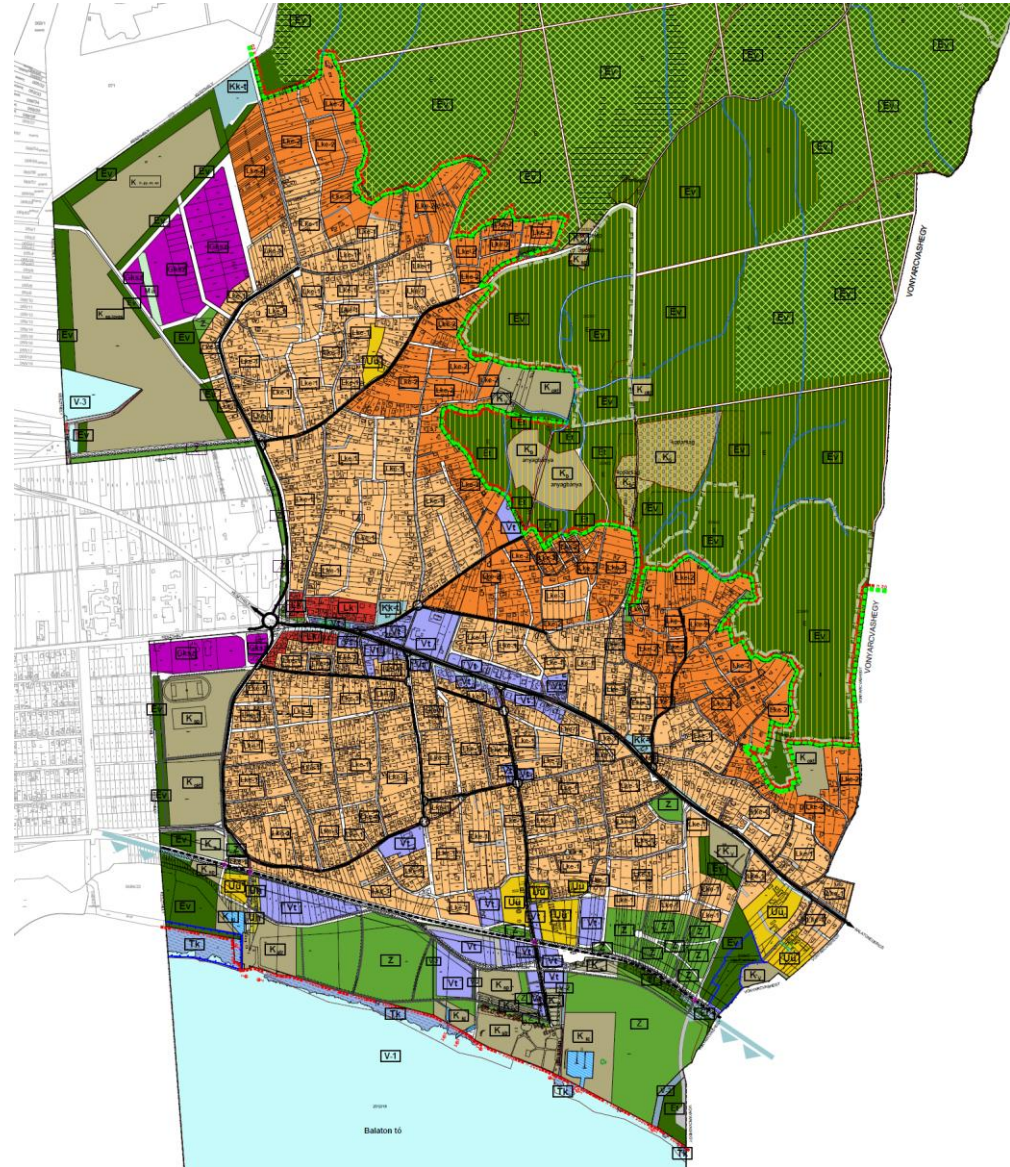
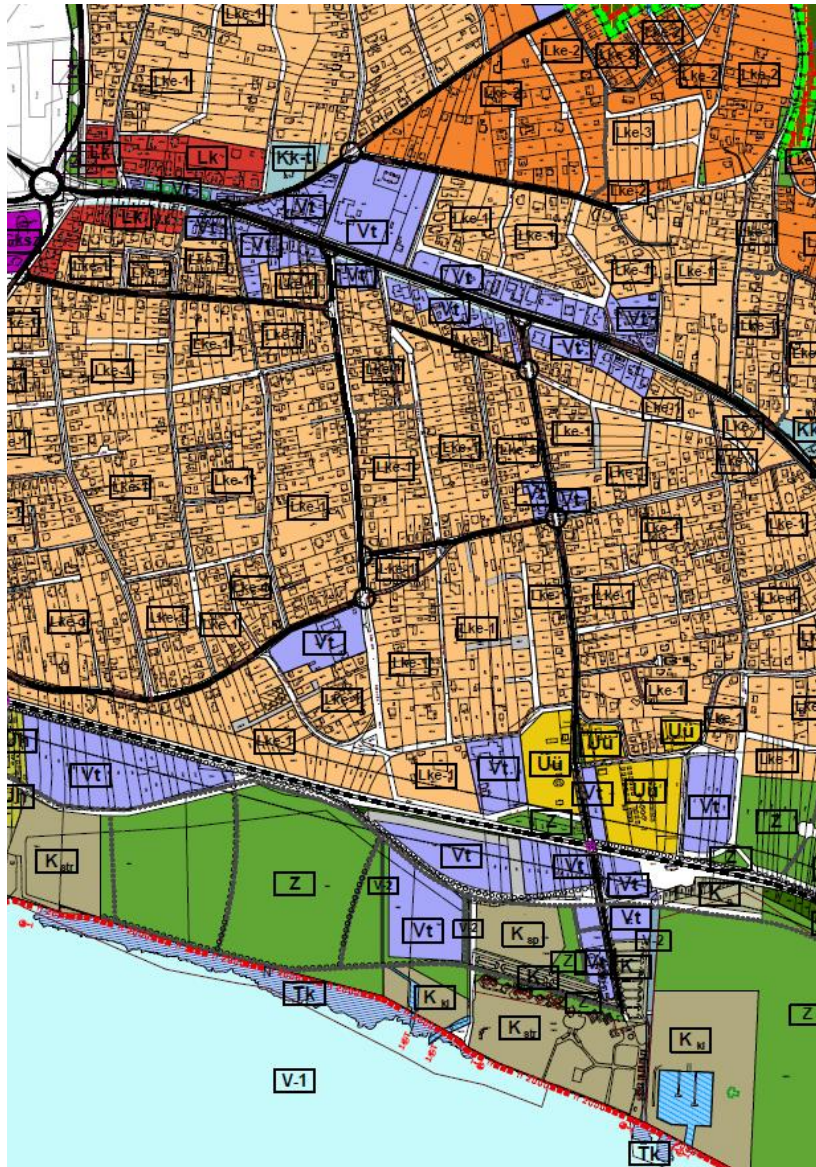


# A településszerkezeti terv





# A településszerkezeti terv



**JELMAGYARÁZAT**

	KISVÁROSI LAKÓTERÜLET
	KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET 1
	KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET 2
	KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET 3
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
	KERESKEDELM. SZÜGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
	ÜDÜLŐGAZDAS IDŐLŐTERÜLET
	HÉTVEGGAZDAS IDŐLŐTERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - VÍZMŰ
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - STRAND
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - KIKÖTŐ
	SPORTOLÁSI CÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLET
	OKTATÁSI CÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLET
	ELSŐSORBAN A LOVAS SPORTTAL KAPCSOLATOS LETÉSTÍMÉNYEK, ELLEVE AZON KIDOLGÁLÁSBA LÉTTERÍTENDŐ ÉPÍTMÉNYEK ELHelyEZÉSÉRE SZÜGÁLTATÓ TERÜLETE
	HÖVÉVÉDELMI MÉRÉSTERÍM VAGYOKRKEZELÉSÉNEN LÉVŐ GYAKORLÓTER RENDELTEZÉSŰ TERÜLET
	BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES BÁNYATERÜLET
	BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET
	ZÖLDTERÜLET, KÖZPARK
	VEDETT, VÉDELMI ERDŐTERÜLET
	TURISZTIKALEG SZÉNSÉGŰVY ERDŐTERÜLET
	VÖZELÉLET-BALATON
	CSATORNA, ÁROK, VÉZOLYÁS
	ZÁPORTÁROZÓ
	TERMÉNYZETKÖZELI TERÜLET - NAD
	KÖZGAZDÁTSÁGI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLETI HATÁR
	VANŰTVONAL
	FŐORIGALMI ÚT
	FORGALMI ÚT
	GYŰLŐ ÚT
	KERÉKPÁRÚT
	GYALOGOS ÚT
	PARKOLÁSI CÉLÚ KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	KISZOLGÁLÓ ÚT, MAGÁNÚTKÉNT IS KALKULHATÓ
	BE NEM ÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ
	HIDROGEOLOGAI VÉDŐTERÜLET HATÁRA
	NEMZETI PARK HATÁRA

# A településszerkezeti terv

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TARTALMA

**1. SZERKEZETI TERVLAP**

**2. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

*4. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez*

# A településszerkezeti terv

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

### 1. SZERKEZETI TERVLAP

1.1. A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységek

1.1.1. A már kialakult beépített és nem beépített területek

1.1.2. A változással érintett területek

1.1.3. A különleges intézkedést igénylő területek

1.1.4. Jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemek

1.1.5. Meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek

1.1.6. A település központja, illetve központjainak rendszere

1.2. Művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

1.3. Táji- és természetvédelmi elemek

1.4. A táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)

1.5. Védőterületek, védősávok (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)

1.6. A veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre)

1.7. A védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok

1.8. A település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

# A településszerkezeti terv

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

### 2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. A területfelhasználás

2.2. A tájrendezés és természetvédelem

2.3. A zöldfelületi rendszer

2.4. Az örökségvédelem

2.5. A közlekedés

2.6. A közműellátás

2.7. A környezetvédelem

2.8. A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

2.9. A korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

# A településszerkezeti terv

SORSZÁM	ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS	ALTERNATÍV JELÖLÉS
A	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		színábrát választható
1	Lakóterület	L	
1.1	Nagyvárosias	Ln	Ln Lk Lke Lf
1.2	Kisvárosias	Lk	
1.3	Kertvárosias	Lke	
1.4	Falusias	Lf	
2	Vegyes terület	V	
2.1	Településközpont	Vt	Vt Vi
2.2	Intézménytérlet	Vi	
3	Gazdasági terület	G	
3.1	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	Gksz Gip
3.2	Ipari	Gip	
4	Üdülőtérlet	Ü	
4.1	Üdülőlázas	Üü	Üü Üh
4.2	Hétvégiházas	Üh	
5	Különleges beépítésre szánt terület	K	

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JELKULCSA

SORSZÁM	ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS	ALTERNATÍV JELÖLÉS
5	Különleges beépítésre szánt terület	K	
5.1	Nagy bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi célú terület	Ker	
5.2	Nagy kiterjedésű szállítványozási-, raktározási és logisztikai terület	Log	
5.3	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	Vás	
5.4	Oktatási központok területe	Okt	
5.5	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Eü	
5.6	Nagyterjedésű sportolási célú terület	Sp	
5.7	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület	Kf	
5.8	Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	En	
5.9	Állatkert területe	Ák	
5.10	Növénykert területe	Nk	
5.11	Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	B	
5.12	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	Hon	
5.13	Hulladékkezelő, -lerakó területe	Hull	
5.14	Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre	Közl	
5.15	Repülőtér területe	Rept	
5.16	Temető területe	T	
5.17	Mezőgazdasági üzemi terület	Mü	
5.18	Egyéb, az OTÉK 10-23. §-ában foglaltak egyikebe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület	szabadon választható betűjel	

# A településszerkezeti terv

B		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		színárnyalat választható
1		Közlekedési terület	Kö	
1.1		Közúti	Köu	
1.2		Kötőtpályás	KÖk	
1.3		Vízi	KÖv	
1.4		Légi	KÖl	
2		Zöldterület	Z	
2.1		Közkert	Zkk	Zkk
2.2		Közpark	Zkp	Zkp
3		Erdőterület	E	
3.1		Védelmi	Ev	Ev
3.2		Gazdasági	Eg	Eg
3.3		Közjóléti	Ek	Ek
4		Mezőgazdasági terület	M	
4.1		Kertes	Mk	Mk
4.2		Általános	Má	Má
5		Vízgyűjtőterület	V	
6		Természetközeli terület	Tk	
7		Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JELKULCSA

		Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb
7.1		Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Eü
7.2		Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	Sp
7.3		Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület	Kf
7.4		Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	En
7.5		Vadaspark, arborétum területe	Arb
7.6		Temető területe	T
7.7		Nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület	B
7.8		Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Hv
7.9		Burkolt vagy fásított köztér, sétány	Kt
7.10		Egyéb, az OTÉK 26-30/A. §-ában foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület	szabadon választható betűjel

# A településszerkezeti terv

## TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

### **Nagyvárosias lakóterület**

A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

### **Kisvárosias lakóterület**

**12. § (1)<sup>37</sup>** A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)<sup>38</sup> Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

1	Lakóterület	L	
1.1	Nagyvárosias	Ln	Ln Lk Lke Lf
1.2	Kisvárosias	Lk	
1.3	Kertvárosias	Lke	
1.4	Falusias	Lf	

### **Kertvárosias lakóterület**

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

### **Falusias lakóterület**

A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

# A településszerkezeti terv

## TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

2	Vegyes terület	V	
2.1	Településközpont	Vt	Vt
2.2	Intézményterület	Vi	Vi

### Településközpont terület

A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

### Intézmény terület

Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – :

- a) iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti és
  - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.



# A településszerkezeti terv

## TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

3	Gazdasági terület	G	
3.1	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	Gksz
3.2	Ipari	Gip	Gip

4	Üdülőtérület	Ü	
4.1	Üdülőházas	Üü	Üü
4.2	Hétfélgiház	Üh	Üh

### **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

### **Ipari terület**

Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

1. környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
2. egyéb terület.

A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltató és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

### **Üdülőházas terület**

Az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

Az üdülőházas területen állattartó épület – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

### **Hétfélgiház terület**

A hétfélgiház területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

A hétfélgiház területen a helyi építési szabályzatban elő lehet írni, hogy az üdülőegységeket csak csoportos formában lehet elhelyezni.

A helyi építési szabályzatban megengedhető olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, valamint sportépítmények elhelyezése.

A hétfélgiház területen közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

# A településszerkezeti terv

## TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

5	Különleges beépítésre szánt terület	K
5.1	Nagy bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi célú terület	Ker
5.2	Nagy kiterjedésű szállítványozási-, raktározási és logisztikai terület	Log
5.3	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	Vás
5.4	Oktatási központok területe	Okt
5.5	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Eü
5.6	Nagyterjedésű sportolási célú terület	Sp
5.7	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület	Kf
5.8	Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	En
5.9	Állatkert területe	Ák
5.10	Növénykert területe	Nk
5.11	Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	B
5.12	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	Hon
5.13	Hulladékkezelő, -lerakó területe	Hull
5.14	Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre	Közl
5.15	Repülőtér területe	Rept
5.16	Temető területe	T
5.17	Mezőgazdasági üzemi terület	Mü
5.18	Egyéb, az OTÉK 10-23. §-ában foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület	szabadon választható betűjel

### Különleges terület

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

Különleges terület

- a) a nagy bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi célú terület,
- b) a nagy kiterjedésű szállítványozási-, raktározási és logisztikai terület,
- c) a vásár, kiállítás és kongresszus területe,
- d) az oktatási központok területe,
- e) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
- f) a nagyterjedésű sportolási célú terület,
- g) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,
- h) az állat- és növénykert területe,
- i) a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,
- j) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,
- k) a hulladékkezelő, -lerakó területe,
- l) a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér területe,
- m) a temető területe,
- n) a mezőgazdasági üzemi terület,
- o) az egyéb, a 10–23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

# A településszerkezeti terv

## TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
4.		kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
5.		kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
6.		falusias	0,5	30		40
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10
8.		intézményi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
9.	gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
10.		jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
11.		egyéb ipari	1,5	50		25
12.	üdülő	üdülőházas	1,0	30	6,0<	40
13.		hétvégiházas	0,2	20	<6,0	60
14.	különleges		2,0	40		40

253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

# A településszerkezeti terv

## TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

### beépítésre nem szánt területek

1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-,
2. zöld-,
3. erdő
  - 3.1. védelmi erdő-,
  - 3.2. gazdasági erdő-,
  - 3.3. közjóléti erdő-,
4. mezőgazdasági,
  - 4.1. kertes mezőgazdasági,
  - 4.2. általános mezőgazdasági,
5. vízgazdálkodási,
6. természetközeli,
7. különleges beépítésre nem szánt területként (területfelhasználási egységként) lehet megkülönböztetni.

B		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		színnyalat választható
1		Közlekedési terület	Kö	
	1.1	Közúti	Köu	
	1.2	Kötőpályás	KÖk	
	1.3	Vízi	KÖv	
	1.4	Légi	KÖl	
2		Zöldterület	Z	
	2.1	Közkert	Zkk	Zkk
	2.2	Közpark	Zkp	Zkp
3		Erdőterület	E	
	3.1	Védelmi	Ev	Ev
	3.2	Gazdasági	Eg	Eg
	3.3	Közjóléti	Ek	Ek
4		Mezőgazdasági terület	M	
	4.1	Kertes	Mk	Mk
	4.2	Általános	Má	Má
5		Vízgazdálkodási terület	V	
6		Természetközeli terület	Tk	
7		Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	

# A településszerkezeti terv

## TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

### Zöldterület

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékkal és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el.

(5) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

a) közkert esetében

aa) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

ab) a legkisebb zöldfelület: 60%,

b) közpark esetében

ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

bb) a legkisebb zöldfelület: 70%.

2	Zöldterület	Z	
2.1	Közkert	Zkk	Zkk
2.2	Közpark	Zkp	Zkp
3	Erdőterület	E	
3.1	Védelmi	Ev	Ev
3.2	Gazdasági	Eg	Eg
3.3	Közjóléti	Ek	Ek

### Erdőterület

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:

a) védelmi,

b) gazdasági,

c) közjóléti

lehet.

(3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az erdőterület telkén

a) gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,

b) közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel

az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

# A településszerkezeti terv

## TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

Különleges beépítésre nem szánt terület			
7		Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb
	7.1	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Eü
	7.2	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	Sp
	7.3	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület	Kf
	7.4	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	En
	7.5	Vadspark, arborétum területe	Arb
	7.6	Temető területe	T
	7.7	Nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület	B
	7.8	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Hv
	7.9	Burkolt vagy fásított köztér, sétány	Kt
	7.10	Egyéb, az OTÉK 26-30/A. §-ában foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület	szabadon választható betűjel

### Különleges beépítésre nem szánt terület

(1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület

a) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,

b) a nagy kiterjedésű sportolási célú terület,

c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület,

d) a vadspark, arborétum területe,

e) a temető területe,

f) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,

g) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület,

h) burkolt vagy fásított köztér, sétány,

i) az egyéb, a 26–30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területen épület – legfeljebb 5%-ig – a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.

(5) A (2) bekezdés h) pontjában meghatározott burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

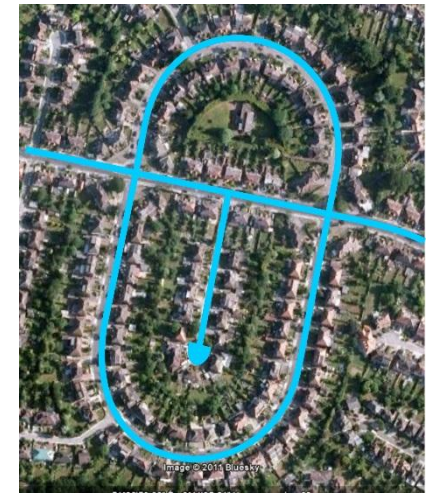
a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,

b) fásított köztér, sétány esetében

ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,

bb) a legkisebb zöldfelület: 20%.

# A településszerkezeti terv



# A településszerkezeti terv

