



EURÓPAI UNIÓ  
STRUKTURÁLIS ALAPOK



# T E L E P Ü L É S T E R V E Z É S I.

PMURNB 031 segédlet a PTE PMMK építészmérnök hallgatói részére

*„Az építész- és az építőmérnök képzés szerkezeti és tartalmi fejlesztése”*

HEFOP/2004/3.3.1/0001.01

# TELEPÜLÉSTERVEZÉS I.

Szerkesztette:

DR. TÓTH ZOLTÁN

Pécsi Tudományegyetem, Pollack Mihály Műszaki Kar,  
URBANI SZTIKA Tanszék  
t.z.terv@dravanet.hu

2007

# TARTALOMJEGYZÉK

Minden tettek között a legtökéletesebb az építés.  
/Paul Valery/

1. hét A TERÜLET ÉS TELEPÜLSRENDEZÉS FORMÁLÓDÓ XXI.SZÁZADI ALAPELVEI, AZ ATHÉNI KARTÁK
2. hét A TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS, RENDEZÉS ÁLTALÁNOS KÉRDÉSEI
3. hét ÉRTÉKVÉDELEM , AZ ÉPÍTETT KÖNYEZETI ELEMWK VÉDELME
4. hét ÉRTÉKVÉDELEM, TERMÉSZETVÉDELEM ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM
5. hét A TERVEK RENDSZERE, A FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK
6. hét A RENDEZÉS DOKUMENTUMAI ÉS KAPCSOLATAIK
7. hét A TELEPÜLÉSEK SZERKEZETE, TELEPÜLÉSI SZÖVET, BEÉPÍTÉSI MÓDOK
8. hét A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
9. hét A SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
- 10.hét SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
- 11.hét A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEI
- 12.hét TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
- 13.hét TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK – NEM BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
- 14.hét AZ EURÓPAI UNIÓ ÉS FEJLESZTÉSI POLITIKÁJA UNIÓS FORÁSOK A TELEPÜLÉSEK FEJLESZTÉSÉBEN

## MELLÉKLET.

- KÖTELEZŐ IRODALOM ÉS AZ AJÁNLOTT IRODALOM JEGYZÉKE

## 1. hét A TERÜLET ÉS TELEPÜLSRENDEZÉS FORMÁLÓDÓ XXI.SZÁZADI ALAPELVEI, AZ ATHÉNI KARTÁK

A térségek és a települések fejlesztését, rendezését nem lehet „üres lapról” kezdeni, csak a már meglévő állapotok felméréséből, azok ismeretében lehet meghatározni a szükséges beavatkozásokat. A helyzet térségenként, településenként különböző ugyan, de egy-egy korszakra jellemzően vannak olyan általános, mindenütt fellelhető állapotok, amelyek meghatározzák a szükséges beavatkozásokat. A karták ezeket foglalják össze és hosszabb időre meghatározzák a beavatkozások vezérfonalát, lényegi tartalmát, szemléletét.. Így a tervezésnek ezek egy nagyon jelentős kiindulási alapot, filozófiát adnak. Ezt a funkciót töltötte be az 1933-as Athéni Karta, és mai Karták is.

Az **1933-as Athéni Karta** a városépítés talán legnagyobb hatású dokumentuma volt. Jelentőségét a modernizáció első szakaszához való illeszkedéséhez, és annak köszönheti, hogy 1941-ben történt dokumentálása után, a II. világháború utáni nagy városépítési „boom” tömeges lakásépítési feladataihoz, az új városok, a lakótelepek tervezéséhez adott valós vagy képzel, belemagyarázott fogódzókat. Karta az utcákból, terekből, zárt sorú beépítésből szerveződő városstruktúrákkal szemben a napfényben, zöld környezetben szabadon álló épületekből szerveződő beépítést állította követendő példának. Leképezi Le Corbusier Ville Radieuse tervének kubista fogantatású filozófiáját; „a tiszta tömegek okos játékát a fényben” Ez is jól jött az előregyártásra, tipizálásra épülő tömegtermelésnek. Egyszerű eszközökkel lehetett korszerűnek, modernnek lenni. Előírásai, gyakran érzékeny javaslatok azonban a gyakorlat szülte kompromisszumokkal “kikönnyítve” városrendezési normákba merevedtek, és az erre épülő városépítési gyakorlat, ha elszűrítve is de valós térbeliségben jelenítette meg szellemiségét. A “zoning” elv bevezetésével területileg elválasztódtak egymástól a városi élet legfontosabb funkciói, a lakás, a munka és a pihenés, s ezek ismételt összekapcsolására komoly útrendszerek alakultak ki. Miközben a Karta előírásainak figyelembevételével Európában szinte mindenütt hasonló struktúrák jöttek létre a beépítésbe újjal bevont területeken, az örökül kapott városrészek hasonló elvek szerinti átrendezésekor viszont már csődöt mondtak a Karta ajánlásai

- A népsűrűség a városok történelmi magjának középpontjában igen nagy (ezt egyesek hektáronként ezer, sőt ezeröttszáz főre becsülik), épp akkora, mint a XIX. század ipari térhódításának egyik-másik övezetében.
- A város zsúfolt szektoraiban nyomorúságosak a lakáskörülmények, minthogy a lakótérként kiszabott helyek kicsinyek, hiányzik a zöld növény felület, végül: mivel a bérházak fenntartási költségeit fedezni kell. ( A legutóbbi a kizsákmányolásnak a spekulációra épített formája.) A dolgok még ennél is rosszabbul állnak, mert van a lakosságnak egy olyan rétege is, amely igen alacsony életszínvonalon él és képtelen arra, hogy maga számára önvédelmi rendszabályokat dolgozzon ki. (Halandóságuk hozzávetőlegesen eléri a 20%-ot.)
- A lakás céljára szolgáló építmények a város területén egymást érik, ez ellentmond a szükséges higiénának.

- A legsúfoltabb házak a legrosszabb helyen vannak, kedvezőtlen fekvésű lejtőkön, olyan környezetben, melyeket ellep a köd, az üzemek gőze, áradás veszélye fenyeget stb.
- A levegős lakok (kényelmes villák) az előkelő övezetekben helyezkednek el, ahol védve vannak az ellenséges szelektől, ahonnan jó kilátás nyílik, összeköttetésre van mód a festői tájakkal ( tó, tenger, helyvidék stb.) és ahol napfényben sincs hiány.
- A forgalmi utak mentén vagy útkereszteződéseknél emelt épületek ártalmasak a lakóknak, ezek a helyek zajosak, porosak, mérgező gázoktól szennyezettek.
- A bérkaszárnák hagyományos felsorakoztatása az utak mentén, a napfényt csak a lakások egy töredéke számára biztosítja.
- Az iskolákat, igen furcsán gyakran a közlekedési utak mentén építik és nagyon messze vannak a lakástól.
- A peremvidék gyakran nem egyéb, mint bódék halmaza, ahol a hely kihasználtsága aligha nyereséges.
- A lakónegyedeknek a városban ezentúl a legjobb helyeket kell elfoglalniuk, kihasználva a helyrajzi, éghajlati adottságokat, azt, hogy hol van legtöbb napfény és megfelelő növényfelület.
- A higiénia szempontjának kell meghatározni, hol épüljenek a lakóházak.
- Minden lakás részére, legalább minimális időre biztosítani kell a napsütést.
- A lakóházak felsorakoztatását a közlekedési utak mentén meg kell tiltani.
- Számot kell vetni a modern technika által kínált lehetőségekkel, hogy magas házakat építhessünk.
- A magas, egymástól távolra épített lakóházaknak tágas, zöld növényfelületek számára kell teret felszabadítanunk.
- Az egészségtelen épületszigeteket le kell rombolni, helyükön növényfelületet kell teremteni, ez a közeli lakónegyedekre is gyógyítólag hat.
- A heti szabadidőt olyan helyen kell eltölteni, amely a felüdülésnek kedvez: parkokban, erdőségekben, sport-és versenypályákon, tengerparton stb.
- Az ipari körzeteknek a lakottaktól függetlenné kell válnia, a kettőt egymástól zöld övezetnek kell elválasztania.
- Az irodanegyedek részére, szolgálják bár magán-vagy közügyek intézését, jó közlekedési lehetősége kell biztosítani mind a lakóhelyek, mind az üzemek, ill. kézműipari műhelyek felé és felől, bárhol is vannak ezek, a városban vagy annak környékén.
- A nagy közlekedési utakat gyalogosok ill. fogatok számára tervezték, ma már nem felelnek meg arra, hogy gépjárművek haladjanak rajtuk.
- Az utak méretarányai ma már nem megfelelőek, megnehezítik a járművek gyorsaságának kihasználását és a város rendes fejlődését.
- Ha a gépjárművek gyorsaságát tekintjük, az úthálózat ésszerűtlennek látszik: pontatlan, merev, egyhangú, kényelmetlen.
- A gyalogosnak más útvonalon kell haladnia, mint a járműveknek.
- A műemlékek környékén levő nyomortelepek felszámolása módot ad arra, hogy helyükre zöld növényfelület kerüljön.

1998-ban az Európai Urbanisták Tanácsa az új helyzetből kiindulva, az új kihívásoknak való megfelelés érdekében a nagyhatású Athéni Karta ismertségére, szakmai súlyára is alapozva egy „Új Athéni Kartát” fogalmazott meg.

Az Új Charta célja, hogy

- meghatározza a környezetével együtt élő város fenntartható rendezési programját,
- meghatározza a várostervező szerepét a program megvalósításában,
- ajánlásokat tegyen a szakmabelieknek és a várospolitikai legkülönbözőbb szintű döntéshozóknak..

Ez a karta már nem akar a többi kontinensekre is javaslatokat fogalmazni, az európai helyzetből indul ki és csak Európára érvényes javaslatokat ad. Foglalkozik a népesedéssel és a lakáshelyzettel a társadalmi kérdésekkel, a kultúra, az oktatás kérdéseivel, a környezet állapotával, a gazdaság helyzetével, az információs társadalom kihívásaival.

Leglényegesebb javaslatait az ajánlások 10 pontjában foglalja össze, amelyet rövidítve az alábbiak szerint lehet összefoglalni:

Az ajánlások tíz csoportja

- |   |   |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1.</li> <li>2.</li> <li>3.</li> <li>4.</li> <li>5.</li> <li>6.</li> <li>7.</li> <li>8.</li> <li>9.</li> <li>10.</li> </ol> | <p>A város mindenkié. A tervezésben figyelembe kell venni a városlakók legkülönbözőbb csoportjainak, a bejáróknak, a települést esetleg felkereső turisták igényeit.</p> <p>Biztosítani kell a polgárok, az érdekeltek valódi részvételét a tervezésben.</p> <p>A település a társadalmi élet ideális helyszíne, a tervezésnek erre figyelemmel kell kezelnie a közterek alakítására, az intézmények fejlesztésre vonatkozó javaslatait.</p> <p>Biztosítani kell a városok egyedi karakterének megőrzését.</p> <p>A tervezés eszközeivel is segíteni kell az új technológiák hasznosítását.</p> <p>Biztosítani kell a tervezés eszközeivel a települések fenntartható fejlődését. Ennek érdekében a várostervezésnek támogatnia kell:<br/>a nem megújuló források védelmét,<br/>az energiatakarékosságot és lehető legtisztább technológiákat,<br/>a termelő hulladékmennyiség csökkentését és az újrahasznosítást,<br/>a döntéshozó folyamatok rugalmasságát,<br/>a föld teljes értékű forrásnak tekintését, és a városi parlagok újraélesztését.</p> <p>A települések rendezésénél tudni kell, hogy azok a gazdasági fejlődés keretei.</p> <p>Rendezési eszközökkel is segíteni kell a mobilitást és a helyváltoztatás élénkülését.</p> <p>Kevesebb szabályozás kell, amellyel nagyobb változatosságot lehet biztosítani az épített környezetben.</p> <p>A közegészség és közbiztonság segítése az épített környezet alakításával</p> |
|---|---|

## 2. hét A TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS, RENDEZÉS ÁLTALÁNOS KÉRDÉSEI

A mai modern társadalmak nem nélkülözhetik a számukra szükséges környezet biztosításához a településfejlődésnek tervekkel és jogi normákkal való irányítását.

- Különösen a nagyobb települések esetében illúzió erős kohézióval és egységes értékrenddel rendelkező olyan helyi társadalomról beszélni, mely a maga belső automatizmusaival betölthetné a tervezés szabályozó szerepét.
- A parciális érdekeket képviselő fejlesztőtől sem lehet számon kérni a közérdekből való önkorlátozást.
- Szükségessé teszi a szabályozást az építőanyagoknak a történeti helyzethez képest sokszorosára növekedett választéka, az építőtechnika szinte mindent megoldani tudó fejlettsége, melyek együtt palackból kiengedett szellemként beláthatatlan káoszt teremtenének, és az épített környezet homogenitásának, sajátos helyi értékeinek teljes rombolását eredményeznék.

Érzékelhető, hogy célszerű különbséget tenni a tervezés és a szabályozás között. A tervezés azt jelenti, hogy kigondoljuk, és valamilyen formában rögzítjük, hogy mi történjen, az hol, milyen formában lenne jó, ha megtörténne. A szabályozás ezzel szemben a megtervezett megoldások realizálásának jogi eszközökkel való megtámogatását, a terv egyes, fontosabb elemeinek kötelező érvényesítését szolgálja.

A szabályozás azért vált fontossá, mert ma csak ennek segítségével lehet biztosítani

- a rendelkezésre álló területek hatékony, és a települési közösség igényeinek megfelelő felhasználását,
- a közérdekből fontos fejlesztések céljára a szükséges területek biztosítását,
- a közérdek és a privát érdekek egyidejű érvényesítését,
- a települések működtetésének hatékonyságát

A tervezés egész rendszerére jellemző kell legyen

- az **additivitás**, azaz hogy a terveknek a már meglévő állapotokból kell kiindulniuk, azokhoz hozzáadva, azokat módosítva, kiegészítve, a meglévő értékek lehető legkisebb sérelme mellett kell a tervezett új elemeknek megjeleníteniük,
- a **szubszidiaritás** elvének érvényesítése, azaz hogy minden terv olyan szinten kerüljön kidolgozásra és elfogadásra, ahol a helyes döntéshez a legtöbb ismeret rendelkezésre áll. Ezzel összefüggő az a kíváncsi is, hogy a tervek tartalmi részletezettsége, tartalmi mélysége szinkronban legyen a tervező számára hozzáférhető információkkal, azok részletezettségével, tartalmi mélységével.
- a **hierarchikus felépítettség**, ami azt jelenti, hogy a nagyobb területre készített tervek elhatározásait az alacsonyabb szintre, kisebb területre készülő tervfajtának készítésénél és elfogadásánál figyelembe kell venni, a magasabb hierarchia szinten álló tervek törvényben meghatározott döntéseit kötelezően érvényesíteni kell az alacsonyabb hierarchia szinten álló tervekben,

- a **partnerség** elve, mely a terv lehető legszélesebb körben való egyeztetését, véleményeztetését jelenti, amely nélkülözhetetlen ahhoz, hogy a terv elhatározásait minél többen ismerjék meg, érezzék a sajátjuknak, és partnerek legyenek azok megvalósításában.

Az **additivitás** megköveteli, hogy minden tervfajta részletes vizsgálatok alapozzanak meg, hogy minden meglévő értékre fény derüljön, s azok figyelembe vételével, kiegészítésével, az értékek megtartásával készüljenek az új fejlesztések, mintegy hozzáadva a régi értékekhez az újakat. A szabályozásoknak ennek megfelelően az értékek védelméről is gondoskodniuk kell.

A **szubszidiaritás** elvének érvényesítését törvények garantálják, melyek meghatározzák, hogy a különböző hierarchia szintű tervek kidolgoztatása és elfogadása milyen szinten történjen, mely szervezet feladata legyen. A szubszidiaritás eleve megköveteli, hogy az országos szintű döntések az ország helyzete, érdekei és lehetőségei ismeretében, az országos szinten rendelkezésre álló információk alapján kerüljenek kidolgozásra. Ennek megfelelően a megyei terveket az ott meglévő ismeretek és területi érdekek alapján, a települési szintű terveket a helyi sajátosságok, lehetőségek, érdekek és információk alapján dolgozzák ki. A szubszidiaritás elvének érvényesítéséből közvetlenül folyik az egyes tervek részletezettsége közti különbség, és a tervi hierarchia alkalmazásának igénye. Ez az elv természetesen nem csak az alacsonyabb szintek korlátozását jelenti azokban a döntésekben, ahol a szükséges információk csak magasabb, térségi, vagy országos szinteken állnak rendelkezésre, hanem a felső szintű döntéshozókat is korlátozza, amennyiben döntésük rugalmasságának lehetőséget kell biztosítani azoknak – a helyi szinteken rendelkezésre álló információk alapján való – pontosítására.

A **hierarchia** érvényesítéséhez a fejlesztési tervek esetében komoly érdekek fűződnek. Az alacsonyabb szinteken ugyanis csak a magasabb szintű tervek figyelembe vételével – csak ezek keretei között – tudnak hozzáférni a különböző központosított szabályozott támogatásokhoz. Ez az „automatikus” érdekegyezés a rendezési tervek esetében nem mindig áll fenn. A rendezési tervek esetében ezért a tervek kapcsolatát, a hierarchia érvényesülését törvényi szabályozás garantálja. Elsőként a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének törvényi szintű rögzítése jelenítette meg a magyarországi tervezési gyakorlatban a területrendezési tervek egyes elemeinek a településrendezési tervekben való kötelező átvételét. Például azt a kötelezettséget, hogy az érintett települések nem szüntethetnek meg meglévő zöldterületeket, vagy nem építhetik be a parti területsávokat, bármilyen gazdasági érdekek is fűződnének ezekhez.

Rendszerszerű működésben a tervezési stádiumban lévő Országos Területrendezési Terv (OTrT) törvényben rögzülő előírásait kötelező érvényesíteni a kiemelt térségek és a megyék területrendezési terveiben. A megyei terveknek az OTrT-ben rögzített, de a szubszidiaritás elvének megfelelően ezen a szinten részletesebben kifejtett előírásait pedig kötelező átvezetni a településrendezési terveken a csak ezen a szinten rendelkezésre álló információk figyelembevételével, kihasználva azt a mozgásteret, amit a törvényi előírások alapján az országos és a megyei területrendezési terv a települési szintű terveknek biztosít.

A tervek hierarchikus alá – fölérendeltségi viszonya hazánkban különösen is fontos, mert az önkormányzatok önállósága miatt a helyi rendezési tervi döntésekben a



regionális és nemzeti érdekeket csak egy ilyen tervhierarchia segítségével lehet biztosítani. Ez konkrétan azt jelenti, hogy mivel az önkormányzatok számára kötelező előírásokat csak az Országgyűlés törvényi szintű döntéseiben adhat, a hierarchia csúcsán álló rendezési tervek törvényi szintű elfogadása adhat csak biztosítékot arra, hogy bizonyos nemzeti vagy területi érdekeket az önkormányzatok beépítsenek saját településrendezési terveikbe.

A **partnerség** elvének érvényesítése jegyében értékelődik fel a tervek mellett magának a tervezésnek a folyamata. A fejlesztési és a rendezési típusú terveket is az érdekeltek lehető legszélesebb körével kell már a tervezés folyamatában is egyeztetni, majd az elkészült tervezői javaslatot véleményeztetni kell a jogszabályokban meghatározott államigazgatási, önkormányzati és érdekképviselői, valamint társadalmi szervezetekkel. Biztosítani kell, hogy az érintett lakosság is észrevételeket tehessen a tervvel kapcsolatban. Csak így érhető el ugyanis, hogy a terv a lehető legszélesebb körben támogatást élvezzen, ami realizálásának fontos feltétele.

A **fenntartható fejlődés** gondolatának felszínre kerülése a gazdasági és társadalmi rendszerek belső egyensúly zavarait tükrözi, ennek tudatosítását segíti, és erre a növekedés szabályozásában keresi a megoldást. A gondolat már a XIX. században megjelent, amikor az egyensúly megbomlását a népesség gyors növekedésére vezették vissza, vagy a földnek, mint élelmiszertermelő erőforrásnak, a föld eltartóképességének korlátozottságában látták az egyensúlyt veszélyeztető legnagyobb problémát

A fenntartható fejlődés elvének történeti állomásai:

malthuziánus elmélet,  
Római Klub – nulla növekedés,  
Brudtland Bizottság – „Közös jövőnk”

A káros környezeti hatások eltérő térségi nagyságrendekben értelmezhetők:

- globális szint,
- regionális szint,
- lokális, helyi, települési szint.

Szlogen: “gondolkodj globálisan, cselekedj lokálisan”

A települések fenntartható fejlődése a társadalmi problémák kezelésén túl, az urbanisztikai szakterületet érintően a hazai gyakorlatban is megköveteli a településszerkezet és a területfelhasználások fejlesztésének a fenntarthatóság szempontjait figyelembe vevő fejlesztését és a különböző meglévő értékek védelmét, kedvező állapotba hozásukat. Ez utóbbi körben célszerű kiemelni a hazai gyakorlatban különálló ágazati struktúrában működő

- kulturális örökség, az épített környezet értékeinek védelmét,
- természeti értékek védelmét és
- környezet védelmét.

A fenntartható fejlődés igényét azonban – a települési, helyi szint fontosságának hangsúlyozása mellett – döntően területi, regionális vagy nemzeti szinten kell kezelni és megvalósítani. Nem véletlen, hogy az utóbbi évtizedben az ENSZ is több nemzetközi konferencián foglalkozott a föld egészét érintő fenntartható fejlődés problémáival.

### 3. hét ÉRTÉKVÉDELEM, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETI ELEMEK VÉDELME

A fejlesztési és a rendezési típusú tervezésnél egyaránt fontos szempont a meglévő értékek védelme, az értékekkel való gazdálkodás. Az értékeknek két kategóriája van:

- a fizikai-funkcionális és
- a kulturális érték.

A fizikai, használati értékek mindenki számára természetesen, védelmük, megtartásuk tisztán gazdasági megfontolások eredményétől függ. A kulturális értékek védelme azonban ennél bonyolultabb, és maga is kultúra függő, az adott társadalom és a fejlesztő kultúrájától, értékrendjétől függ.

A településnek az épített környezetben meglévő kulturális értékei

- olyan pozitív helyi és helyzeti energiák a települési környezetben, melyek karaktert adnak az adott településnek, megkülönböztetik más településektől,
- lenyomatai a település történetének,
- erősítik az itt élő társadalom önbecsülését, identitástudatát, ami a sikeres település egyik nélkülözhetetlen feltétele,
- erősítik a település pozícióit a fejlesztésekért folyó versenyben.
- létük, a későbbi generációknak való átörökítésük a település fenntartható fejlődésének is fontos feltétele.

Az értékvédelem szintjei:

- nemzetközi szint,
- nemzeti szint,
- a helyi, települési szint.

Az értékek egy része az egyetemes emberi kultúra számára is értéket jelent, ezekre a nemzetközi szervezetek is fokozottan figyelnek, mondhatni nemzetközi védelemben is részesülnek az UNESCO által a **világörökség listára** történő felvételükkel. A világörökség listán épített és táji értékek egyaránt szerepelnek.

A figyelem kiterjed ezeknek a kiemelten fontos emlékek folyamatos látogatottságának biztosítására és a határos területek állapotára

A települések más környezeti értékei, az értékvédelem második szintjén **nemzeti szintű védelemben** részesülnek. Ide tartozik:

- a műemlékvédelem,
- a természetvédelem és
- a régészeti emlékek védelme.

Ezeknek az értékeknek a védelmével az erre a célra létrehozott országos hatáskörű szervezetek gondoskodnak. Ezeket be kell vonni a készülő tervek egyeztetésébe, ahol szakhatóságként adott állásfoglalásaikat a tervekben kötelezően érvényesíteni kell.

A harmadik szint ma a **védelem helyi, települési szintje**, mely a települési önkormányzatok hatáskörébe tartozik. Ennek is egyaránt lehetnek alanyai az épített és a természeti környezeti elmei. Az ezen a szinten védett értékek ugyan nem országos jelentőségűek, de az adott település, a települési közösség szempontjából fontos fennmaradásuk.

A nemzeti szintű műemlékvédelem kategóriái:

- egyedi védelem,
- műemléki környezet,
- műemléki terület,
- történeti táj.

A műemlékvédelem alatt álló épületek, a **műemlékek**. A védett épületeknél a védelem kiterjed arra a földrészletre, telekre, melyen a műemléki épület áll. Az itt folytatandó építésügyi hatósági eljárásokban a műemlékvédelmi hatóság jár el. A védett műemlékkel vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlenül határos ingatlanok, a közterületrészek és a közterületrésszel közvetlenül határos ingatlanok minősülnek általában **műemléki környezetnek**. A műemléki környezetben folytatott építési engedélyezési eljárásban a műemlékvédelmi hatóság szakhatóságként működik közre, kijelölése a műemlékvédelmi hatóság javaslata alapján a kulturális örökség védelméért felelős miniszter feladata. A műemléki környezetet a szabályozási tervekben ábrázolni kell, és a településrendezési tervben a vizsgálatok alapján a műemlékvédelmi hatósággal való konzultációt figyelembe véve javaslatot lehet tenni új műemléki vagy műemléki környezet kijelölésére is. Ugyancsak rögzíteni kell a rendezési tervekben a **műemléki jelentőségi területeket**, ahol az egyedileg nem védett ingatlanok esetében szintén szakhatóságként jár el a műemlékvédelem az építésügyi hatósági ügyekben. A műemléki jelentőségi területen védett a település jellegzetes, történelmileg kialakult szerkezete, összképe, a tájjal való kapcsolata, tér és utcakepei is. A **történeti táj** kulturális szempontból jelentős, részlegesen beépített, egységes, topográfiaailag körülhatárolható, műemléki védettség alatt álló terület.

A védelemnek tehát harmadik hierarchikus szintje az épített környezet esetében is a **helyi védelem**, mely a települési önkormányzatok hatáskörében intézkedhet az olyan értékek védelméről, melyek nemzetközi vagy országos szinten nem élveznek védettséget, de a település számára fontosak. Ezeket az értékeket már a településfejlesztési koncepció készítése során számba kell venni, és a koncepcióban, majd a településfejlesztési programban is számolni kell velük.

A helyi védelem az építészeti örökség mindazon elemére kiterjedhet, amely külön jogszabályok alapján nem áll országos védelem alatt, és amelyet önkormányzati rendelet helyi települési, táji, természeti, építészeti, néprajzi, képző- vagy iparművészeti, ipartörténeti, régészeti értékként védetté nyilvánít. A helyi védelem célja a településnek és környezetének, valamint az ott található értékes építészeti, táji, valamint az épített környezettel összefüggő természeti elemek jellegzetességének, hagyományos megjelenésének megőrzése.

A helyi védelem kategóriái:

- helyi területi védelem
- helyi egyedi védelem

A települési önkormányzat az építészeti örökség helyi védelmének általános szabályait a helyi építési szabályzatban vagy külön rendeletben is megállapíthatja.

a helyi területi és egyedi védelem alá helyezés, illetve a védelem megszüntetésének általános rendjét és feltételeit,

- a fenntartás és állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségét, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségeinek megtérítését,
- a kedvezmények mértékét és módját,

- reklám, hirdető berendezés vagy más, az építményen vagy attól különállóan megjelenő berendezés vagy tárgy elhelyezésére, valamint a védett területekre és a védett építményekre vonatkozó tiltást, korlátozást, feltételeket.

A helyi területi védelem alá helyezésről szóló önkormányzati rendelet az értékvizsgálat alapján előírhatja különösen:

- a település jellegzetes szerkezetének, telekosztásának, utcavonalvezetésének megőrzését, illetve új telekkialakítása vagy telekalakítás során a védett településszerkezet megtartását,
- azt a követelményt, hogy az új építményeket a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, illetve a meglévőt fenntartani, bővíteni, átalakítani,
- a településre jellemző, hagyományos kerítés- és kapuformák, építményfajták, valamint növényzet megtartását,
- azt a követelményt, hogy a közterületek burkolatát, az utcabútorokat, a hirdető berendezéseket az utcakép jellegzetességének megtartásával kell elhelyezni,
- a hagyományos és jellegzetes növényzet pótlását.

A helyi egyedi védelem alá helyezésről szóló önkormányzati rendelet az értékvizsgálat alapján előírhatja különösen:

- a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, homlokzati jelleg megtartását (homlokzati nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok stb.),
- a védelem alapját jelentő belső kialakítás, illetve a használati mód változtatásának feltételeit,
- bővítés, átalakítás, felújítás esetén az utcakép és településszerkezet védett értékeivel való összhang követelményét,
- az egyes építmények, építményrészek bővítése, átalakítása során a védelem alapját képező részek megtartását.

A **régészeti emlékek** ugyanúgy részei a település múltjának, mint a műemlékek, megőrzésük és a település életébe való beillesztésük is ugyanúgy fontos, de a régészeti emlékek gyakorlati használatáról nem lehet szó. Szellemi funkciójuk működőképessé tétele szempontjából viszont felértékelődik a település épített szövetébe való, értéküknek megfelelő minőségű beillesztésük.

A települések mai életébe való szerves beillesztésük több problémával jár, mint a műemlékeknél.

Amikor a régészeti emlékekanyag a települések beépített területén kívül található, a táji környezetben az ásatás során előkerült emlékekanyag konzervált bemutatása, nem csak hogy problémát nem okoz, de gazdagítja is a tájat.

Hasonló szabadtéri, múzeumi jellegű bemutatás a települési testbe beékelődő régészeti területek esetében csak akkor lehet sikeres, ha valóban nagyon jelentős, az ország, a nemzet múltjának legjelentősebb korszakát reprezentáló emlékekről van szó.

A települések beépített szövetében előkerült régészeti leletek bemutatása már több problémával jár, mivel idegen testként jelennek meg a települési szövetben. Ha azonban a területen épülő új épületek szerves részeivé válnak, szellemi funkciókat is hozva a haszonelvű gyakorlati funkciók mellé, egyértelműen gazdagítják az adott épületeket és a települési szövet egészét is.

#### 4. hét ÉRTÉKVÉDELEM, TERMÉSZETVÉDELEM ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

A tudomány és a technika gyors fejlődésének köszönhetően egyre mesterségesebb környezetben éljük. Az ember és a természet közötti harmonikus kapcsolat fenntartása mégis fontos feltétele maradt életünknek. A természet általános védelme, különösen értékes elemeinek, területeinek kiemelt védelme globális kérdés az egyre mesterségesebbé váló világunkban. Az ezzel kapcsolatos feladatokkal számos nemzetközi szervezet, és több fontos nemzetközi szerződés foglalkozik. Hazánk természeti értékei a nemzeti vagyon sajátos és pótolhatatlan részei, fenntartásuk, védelmük fontos közügy.

A természeti értékeket elsősorban az új, kemizálásra épülő művelési technológiák és az építéssel járó fejlesztések veszélyeztetik. Ezért kell az új beépítések lehetőségeit és feltételeit rögzítő rendezési terveket jóváhagyásuk előtt egyeztetni a természetvédelmi hatósággal.

A természet védelmének legáltalánosabb kategóriája a **tájvédelem**. A táj jellege, esztétikai értékei, a természeti értékek, az egyedi tájértékek megóvása érdekében a rendezési tervezés és az egyes fejlesztési projektek tervezése során

- gondoskodni kell a külterületi fejlesztéseknél a természeti értékek és a létrehozandó mesterséges környezet esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről,
- gondoskodni kell a használaton kívüli létesítmények, épületek új funkciójáról, vagy elbontásukról, az érintett területnek a táj jellegéhez igazodó rendezéséről,
- biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, létesítmények elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez,
- a táj jellegének megfelelően rendezni kell a felszíni tájsebeket,
- biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását,
- külterületi ingatlan belterületbe való bevonására, vagy beépítésre szánt területté nyilvánításra csak akkor szabad javaslatot tenni, ha annak következtében a táj jellege, esztétikai és természeti értéke nem károsodik helyreállíthatatlanul.

Mindez megköveteli a gazdasági és a tájvédelmi érdekek összehangolását.

Az általános tájvédelemnél fokozottabb védelmet élveznek az úgynevezett **természeti területek**, amelyek még természet-közeli állapotban vannak, azaz ahol csak csekély mértékű volt az emberi beavatkozás, s így az ott lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi (természetes erdő, gyep, nádas, nyílt karszt területek).

A természeti területeken a terület hasznosításának módját, a mezőgazdasági művelés mikéntjét a természetvédelmi hatóság előírhatja a fenntartható használat, a természetkímélő módszerek alkalmazása, a biológiai sokféleség biztosítása érdekében.

A természeti területek védetté nyilvánítása országos jelentőségű terület esetén a miniszter hatáskörébe tartozik. Ezeknek a területeknek a listáját a természet védelméért felelős miniszter közzéteszi.

Helyi jelentőségű terület esetén a védetté nyilvánítás a települési önkormányzat hatáskörébe tartozik.

A **védett természeti terület** a védelem kiterjedésének, céljának, hazai és nemzetközi jelentőségének megfelelően lehet:

- **nemzeti park**
- **tájvédelmi körzet**
- **természetvédelmi terület**
- **természeti emlék.**

A nemzeti parkot, tájvédelmi körzetet, természetvédelmi területet, vagy azok meghatározott részét, ha az nemzetközileg kiemelkedő értéket képvisel, a miniszter **bioszféra rezervátummá** minősítheti. A bioszféra rezervátumon belül a kiemelkedő természeti érték közvetlen megóvására **magterületet** jelöl ki a miniszter. Ez jelenti a védelem legmagasabb szintjét.

Az **erdő rezervátum**, és különösen annak magterülete a természetes vagy természetközeli állapotú erdei életközösség megóvását, a természetes folyamatok szabad érvényesülését biztosítja.

A **nemzeti park** az ország természeti adottságaiban meg nem változtatott nagyobb, összefüggő területe, különleges jelentőségű, természetes növény és állatvilággal, földtani, víztani, tájképi és kultúrtörténeti értékekkel. A nemzeti parkok területén **természeti, kezelt és bemutató övezeteket** kell kijelölni.

A **tájvédelmi körzet** az ország jellegzetes természeti, tájképi adottságú nagyobb területe, ahol a természeti és tájképi értékek megőrzése a védelem célja. Itt az emberi beavatkozások és a természetes állapotok egyaránt megtalálhatók, de ezek egymástól jól megkülönböztethetők.

A **természetvédelmi terület** természeti értékekben gazdag, az előzőeknél lényegesen kisebb terület, ahol a védelmet néhány természeti érték, illetve ezek összefüggő rendszere indokolja a védelmet.

A **természeti emlék** valamely különlegesen jelentős, védett természeti értéket jelent. Itt kijelölésre kerül az a terület is, amely különleges figyelmet követel a természeti emlék védelme érdekében. Ilyenek lehetnek például védett források, víznyelők, barlangok, ásványi képződmények, kúnhalmok.

A természeti értékek védelmének biztosítása mellett a fejlődés fenntarthatósága, a településen élők életminőségének javítása érdekében a fenntarthatóság természeti elemeit érintően nagyon fontos a **település összefüggő zöldfelületi rendszerének** megteremtése, a közterületek, közterek fásítása, a telkek nem beépített részének zöldfelületként való kialakítása. Feladatok tehát nem csak a védelem, hanem a fejlesztések területén is bőségesen vannak.

A településrendezési tervek kötelező alátámasztási munkarészei között szerepel a tájvédelmi szakági munka, melyben egyszerre, összefüggéseik mérlegelésével kell szerepeltetni az ökológiai, a műszaki, a gazdasági és az esztétikai megközelítéseket. Ebben a munkarészben kell javaslatot tenni az országos és a helyi védelemre érdemes területekre is, amit a településszerkezeti tervben kell az önkormányzatnak elfogadnia.

A természetvédelem fontos nemzeti érdeket képvisel. Ennek megfelelően az Országos Területrendezési Terv övezeti tervlapjai fontos információkat adnak a kiemelten fontos és érzékeny természeti területek lehatárolásával, vagy az ország ökológiai hálózatának rögzítésével, a megyei és a településrendezési tervek számára is. Az egyes övezeteknek a terület használatára, illetve az ott előírható

területfelhasználásokra, övezetekre vonatkozó speciális előírásokat a településrendezési tervekben érvényesíteni kell.

A **környezetvédelem** célja az ember és környezete harmonikus kapcsolatának, a fejlődés fenntarthatóságának biztosítása, az egészséges környezethez való alkotmányos jog érvényesítése.

A környezet védelmébe beleértendő:

- a környezet igénybevételének, terhelésének és szennyezésének csökkentése, károsodásának megelőzése, a károsodott környezet javítása, helyreállítása,
- a környezeti minőség javításával az emberi egészség védelme,
- a természeti erőforrásokkal való takarékos, a megújulásukat biztosító gazdálkodás, az erőforrások fenntartása,
- a társadalom, az állam más feladatainak a környezetvédelmi követelményekkel való összehangolása,
- a gazdaság működésének, a társadalmi, gazdasági fejlődésnek a környezetvédelmi követelményekkel való összehangolása,
- a környezetvédelem fontosságát a lakossággal megismertető felvilágosító tevékenység, a lakossági részvétel biztosítása a környezet védelmében és a fenntarthatóság feltételeinek megfelelő fejlesztésben.

A fenti célok teljesítése érdekében a környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy az

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást.

A **föld védelme** kiterjed a felszíni beavatkozásokra és a felszín alatti rétegre.

A **víz védelme** kiterjed a felszíni és a felszín alatti vizekre. Különös figyelmet érdemel, és a rendezési tervekben szerepeltetni kell az ivóvíz termelő kutak vízminőségének védelme érdekében szükséges területhasználati és építési korlátozásokat.

A **levegő védelme** a levegő természetes állapotának fenntartását, a légszennyezés visszaszorítását célozza. Ennek érdekében az illetékes hatóságok folyamatosan mérik a levegőt szennyező kibocsátásokat (emisszió), ezek terjedését (transzmisszió), valamint a tényleges levegőminőségi állapotot (imisszió).

A **zaj és rezgés elleni védelem** kiterjed minden olyan mesterségesen keltett energia-kibocsátásokra, melyek kellemetlen, zavaró, veszélyeztető, vagy károsító hang, illetve rezgésterhelést okoznak.

A **veszélyes anyagok és technológiák** környezetvédelmi kezelése kiterjed a technológiák telepítési helyének kiválasztására, a gyártási folyamatok ellenőrzésére.

A **hulladékkezelés** egyrészt a hulladékok csökkentését, válogatás utáni részbeni újrahasznosítását, és a környezetet nem zavaró elhelyezésük biztosítását jelenti. A hulladékkezelést lassan felváltja a hulladékgazdálkodás.

az ipari és kommunális hulladékokat

- a nem veszélyes és a veszélyes hulladékokat,
- a szilárd, a folyékony és az iszapszerű hulladékokat.

környezetet veszélyeztető hatások elleni védelem érdekében a környezetvédelmi hatóság kibocsátási, valamint szennyezettségi **határértékeket** állapíthat meg.

## 5. hét A TERVEK RENDSZERE, A FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

Alapvetően a térségekkel, településekkel foglalkozó terveket két csoportba sorolhatjuk, tartalmuk alapján két tervi típust különböztethetünk meg:

- a fejlesztési típusú és
- a rendezési típusú terveket.

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 épen az a legfontosabb céljuk, hogy a várható fejlesztéseket megfelelően integrálják a meglévő környezetbe és települési szövetbe, rögzítsék az egyes fontosabb beruházások helyét.

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.

Fejlesztés	Rendezés
társadalmi-politikai szempontok	természeti-környezeti szempontok
belátható időtávlat (1-3 ciklus)	nem belátható időtávlat (jövőkép)
pénzügyileg megalapozott (teendők)	műszakilag megalapozott (korlátok)
dinamikus (offenzív, rugalmas)	statikus (defenzív, merev)
alacsonyabb szinten elfogadott (határozattal)	magasabb szinten elfogadott (rendelettel vagy törvénnyel)

A fejlesztés és rendezés viszonya

Az egyes települések életfeltételeit, fejlődési lehetőségeit döntő módon befolyásolják térségi kapcsolatait, a településrendszeren belüli munkamegosztás. Ezért egyetlen település problémáit sem lehet kezelni a település szűkebb-tágabb térségére való kitékintés nélkül. Az egy település közigazgatási területére készülő tervdokumentumok, a településtervek nem készíthetők el a több települést is magába



foglaló különböző nagyságú területekkel foglalkozó tervműveletek, a **területi tervek** ismerete nélkül.

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 az építési telkek szintjén is készülnek fejlesztési és rendezési típusú tervfajták.

A fejlesztési és a rendezési típusú tervek tartalmi összeállításánál és értelmezésénél is fontos a terv időtávlatja. 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.

	<b>fejlesztési típusú tervek</b>	<b>rendezési típusú tervek</b>
<b>területi tervek</b>	<b>Területfejlesztési koncepciók</b> (országos és regionális szinten) <b>Területfejlesztési programok és tervek</b> Átfogó Fejlesztési Terv Nemzeti Fejlesztési Terv (Európa Terv) Kiemelt térség fejlesztési programja Regionális fejlesztési programok	<b>területrendezési tervek:</b> Országos Területrendezési Terv Kiemelt térségek területrendezési tervei Megyék területrendezési tervei
<b>település tervek</b>	<b>településfejlesztési koncepciók, településfejlesztési programok</b> -stratégiai programok -operatív programok	<b>településrendezési tervek</b> Településszerkezeti terv Szabályozási terv Helyi építési szabályzat
<b>Építési telkek tervei</b>	<b>Fejlesztési projektek</b>	<b>Engedélyezési tervek</b>

A **területfejlesztési tervi 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 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.

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

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

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 **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 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 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, ágazati koncepciók települést érintő vonatkozásainak elemzése,
- a település eddigi fejlődésének elemzése,
- a települést érintő kutatások, elemzések, statisztikai adatok kiértékelése,
- a hozzáférhető elemzése,
- személyes látogatások, konzultációk a fejlesztések potenciális szereplőivel.

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 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.

## 6. hét A RENDEZÉS DOKUMENTUMAI ÉS KAPCSOLATAIK

A rendezési típusú tervek két csoportba oszthatók:

- területrendezési tervek,
- településrendezési tervek.

A területrendezési 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.

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 legjelentősebb területrendezési terv az Országos Területrendezési Terv (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, amelyek 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. Az OTrT figyelembe veszi az 1997. évi Helsink-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 irányával 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.

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.

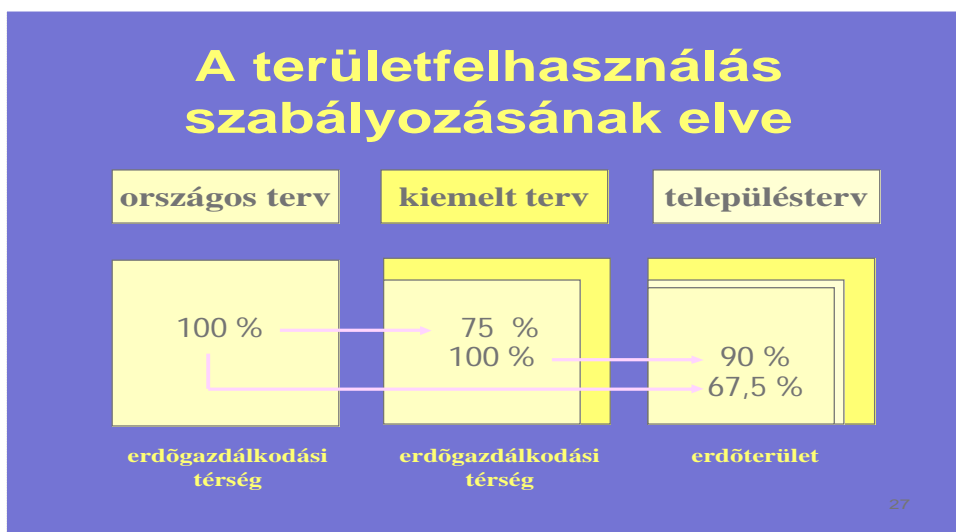
A térségi övezetek a településrendezési terveknél megszokottakkal ellentétben nem fedik le szükségképpen a tervezési terület egészét, és egymással átfedésben is lehetnek (például ugyanaz a terület tartozhat egyszerre egy tájvédelmi övezetbe és egy funkcionális övezetbe, például erdő vagy mezőgazdasági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

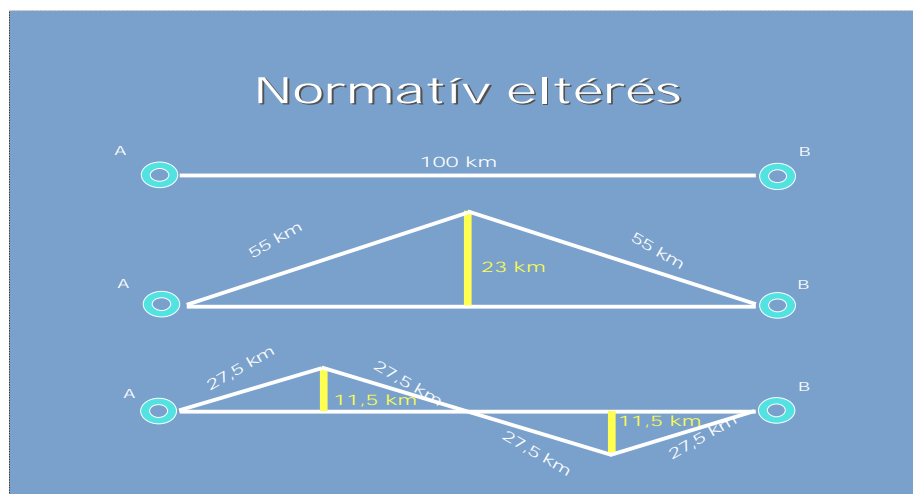
A térségi szerkezeti tervek térségi területfelhasználási kategóriákba (funkcionális övezetekbe) sorolják az adott tervezési terület egészét.

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 rendezési tervek közti hierarchia tehát meglehetősen merev, ugyanakkor a tervek különböző léptékéből fakadóan, és a terveket megalapozó információk részletességéből adódóan az alacsonyabb hierarchia szinten és részletesebben kidolgozásra kerülő terveknek némi mozgástere van.





A vonalas infrastruktúra eltérési lehetőségei a tervi hierarchiában

A **településrendezési tervezés** 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 településrendezés céljainak megvalósításához szükséges tervi 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 tervekészítési kötelezettség, készülhet önállóan is.

A településrendezési terveket véleményeztetni kell az érdekelt hatóságokkal. A véleményeztetési eljárásban kiemelt szerepe van az állami főépítészeknek.

## 7. hét A TELEPÜLÉSEK SZERKEZETE, TELEPÜLÉSI SZÖVET, BEÉPÍTÉSI MÓDOK

Mára településeink a különböző fejlődési szakaszok egymástól eltérő eredményeinek lenyomataként nagyon bonyolult képződményekké váltak. A települések megismeréséhez ezért nélkülözhetetlen, hogy legalábbis első megközelítésben a bonyolult települési szövetből kiemeljünk néhány lényeges dolgot, melynek segítségével könnyebben át tudjunk tekinteni, meg tudjuk érteni az adott település lényegét. Ezt döntően a település szerkezete jelentheti.

A településszerkezet valamilyen fontos szempontot, vagy valamilyen szempont szerint fontosnak tartott elemeket és azok térbeli kapcsolatait kiemelten megjelenítő modell.

Kiemelt szempont vagy elem lehet – mint láttuk – a település szerkezetének felrajzolásánál például település fontosabb útjainak nyomvonala, hálózata, de az utak közti területek jellemző beépítési magassága, beépítési módjai, a területek használata, vagy a telkek struktúrája. A sort még hosszan lehetne folytatni, mert a településszerkezeti modellt aszerint rajzolhatjuk fel, hogy az adott esetben miért vizsgáljuk a települést, hogy milyen összefüggésre vagyunk kíváncsiak.

A településszerkezet sok lehetséges értelmezési tartománya közül két fő megközelítést azért kell mégis külön kiemelnünk, mert ezek tartalmazzák azokat a legfontosabb szempontokat, melyekre a település lényegének megismeréséhez mindenképpen szükségünk van

Az ökológiai vagy humán ökológiai településszerkezet a különböző népességcsoportok, társadalmi rétegek valamint a lakó- és munkahelyek viszonylag állandó térbeli elrendeződését írja le.

A másik fontos, a település megismeréséhez, fontosabb belső összefüggéseinek megértéséhez és a településrendezési tervezés során is használt szerkezeti modell a település területfelhasználási szerkezete. Ez a modell a település területeinek a jellemző használata szerinti megkülönböztetését jelenti.

A területfelhasználási szerkezet a település területeinek különböző jellegű felhasználását, a települési funkciók térbeli elrendeződését mutatja be.

Egy kormányrendelet, az OTÉK országosan határozza meg a településrendezés és az építés szakmai követelményeit, és a jelenlegi szabályozás szerint a következő legfontosabb területfelhasználási kategóriákat különíti el egymástól:

- lakóterület,
- üdülőterület,
- vegyes területet (az intézmények és lakások vegyes területeit)
- gazdasági területeket,
- közlekedési és közmű terület,
- különleges területeket,
- zöldterület,
- mezőgazdasági rendeltetésű terület,
- erdőterületet
- vízgazdasági terület.

Fontos a területfelhasználási szerkezet azért is, mert a településrendezési tervek ezek alapján szabályozzák az egyes övezetekben más és más módon a területek használati és beépítési lehetőségeit.

A településszerkezetet ugyanakkor általában a közlekedési hálózat mértani képe alapján szoktuk osztályozni. Ennek alapján vannak

- organikusan nőtt, halmazos
- tervezett hálózatos
- tervezett sugaras

- tervezett sugaras-gyűrűs
- tervezett lineáris közlekedési szerkezetű települések.

A tervezés során azonban nem csak a település szerkezetét kell kiegészítenünk új elemekkel, hanem a települési szövetet, az utcák által határolt területeket is kezelni kell. Ennek a struktúrának a legkisebb eleme a telek. A **telek** nemcsak tulajdonjogi, hanem funkcionális fogalom is. A lakótelek, az intézmény- vagy üdülőtelek egy kisebb terület meghatározó használatának módjára, használati lehetőségére utal.

A települési szövet telkeknél nagyobb egysége a tömb, amelyet utcával úgy lehet körüljárni, hogy közben nem keresztezünk egy másik utcát. A tömbök legmeghatározóbb jellemzőiket keresve mindenekelőtt azt szoktuk megnézni, hogy az adott tömb

- a spontán alakulás terméke, vagy
- szabályozás eredményeként jött létre.

Ha a tömb spontán folyamatok eredményeként alakult ki, akkor formája általában szabálytalan, sokszor orsó alakú. A tömb formájában ilyenkor szépen nyomon követhetők a tömb kialakulását, alakját meghatározó adottságok; a már meglévő beépítés, a kialakult forgalom. Különösen gyakori ez a minta a halmazos beépítéseknel, amikor az épületek felépítésénél még nem osztódott telkekre a terület.

A növekedés, az új telekosztások, parcellázások igénye sokszor tervezett mérnöki telekosztásokat is szükségessé tesz

A telkek egymásmellettsége, egymáshoz való viszonya a település alaprajzának fontos struktúraképző eleme. A telkek egymáshoz való viszonyában, mely egyben a települési szövet strukturálódásának is fontos része, legalább három telekkapcsolódási szisztémát kell egymástól megkülönböztetnünk:

- a magános telket,
- a halmazosan telkesült területeket és
- a szabályos, utcákra fűződő telkek rendszerét.

A halmazos telekstruktúra a spontán történeti fejlődés eredményeként jött létre olyan módon, hogy az épületekhez kötődő területeket csak később kerítették le, s így alakultak ki azok a szabálytalan formájú telkek, amelyek a halmazosan telkesült területekre jellemzőek. Így természetes módon az épületek is szabálytalan, néha festői elrendezésben állnak a telekhatárokhoz és egymáshoz viszonyítottan is. Ezt a jellemzőt az ilyen területek máig is megtartották, annak ellenére, hogy a szabálytalan telekstruktúra kialakulása után az épületek esetleg már többször is átépülhettek.

Bár ma a halmazos beépítés is telkes, ezt a fenti jellegzetességei miatt mégis meg szoktuk különböztetni az olyan telkes beépítéstől, melynek jellemzője, hogy előbb alakul ki a telekstruktúra, előbb alakítják ki a tulajdonviszonyokban is rögzülő telkeket, s csak utána történik meg azok beépítése. Az utcára fűződő szabályos telkes struktúrában a telekformák sokkal szabályosabbak, mint a halmazos beépítéseknel, függetlenül attól, hogy tudatos tervezés eredményeként vagy spontán telekosztódással jöttek-e létre.

A telkek és a tömbtelkek bizonyos rend szerint beépültek vagy beépíthetők. Bármelyik településben tapasztalhatjuk, hogy az épületek különböző módon helyezkednek el a telkeken, s ezzel a szomszédos épületekkel is más és más viszonyba kerülnek.

Az épületek egymáshoz és a telekhez, az utcához való helyszínrajzi viszonyát, elhelyezkedését beépítési módnak hívjuk.

A beépítési mód lehetséges változatai erősen függnnek attól, hogy egyedi vagy tömbtelek beépítéséről van-e szó, valamint attól is, hogy földszintes vagy többszintes épületekből áll-e össze a települési szövet.

A földszintes épületek beépítési módjainál megkülönböztetjük egymástól:

- az oldalhatáron álló, vagy fésűs beépítést,
- a hézagosan zárt sorú,
- a zárt sorú,
- és a szabadon álló beépítést.

A többszintes beépítési mód alapeseteinek a következőket tekinthetjük:

- a hézagosan zárt sorú és zárt sorú kisvárosi beépítést,
- a többemeletes zárt sorú bérházas beépítést, és ezen belül
  - a körülépített udvaros,
  - a csatlakozó udvaros,
  - a keretes,
  - és a megnyitott keretes beépítést, valamint
- az emeletes szabadon álló beépítést, s ezen belül
  - a pontház és
  - a sávház beépítést.

### **Oldalhatáron álló, vagy fésűs beépítés.**

A szalagtelkes alaprajzú falvak jellegzetesen keskeny és hosszú telkein alakult ki az oldalhatáron álló beépítés. Ennél az úgynevezett "hosszú ház" elrendezésnél mind a lakóépület, mind a gazdasági épületek a telek északi, vagy északihoz közelálló tájolású oldalhatárán sorakoznak. Az épületek tetőgerince az utcára merőleges, így az utca felől kéttablakos oromfallal és többnyire tömör kerítéssel záródnak. Ez a beépítési mód biztosítja a telek gazdaságos kihasználását, az épületek jó telekkapcsolatát és a telken álló lakóépület déli kitétséggű hosszanti oldalán a lakóhelységek igényelt ideális benapozását is. Az olyan falusi környezetben, ahol a lakótelek gazdasági funkciója ma is élő, illetve ahol a meglévő hagyományos lakókörnyezeti kultúrához való igazodás ezt igényli, az oldalhatáron álló beépítés korszerű, kéttraktusos alaprajzi kialakítású lakóépületekkel ma is igen gyakori beépítési mód. Mondhatni, hogy a keskenyebb telkeken a jó lakóház-kert kapcsolat, az épületekkel nem szét darabolt udvar racionális használati lehetősége miatt ma is szinte ez az egyedül használható beépítési mód.

### **Zárt sorú beépítés**

Az utcai telekhatár felé beforduló épületszárnnyal azt már részben beépítő hézagos zárt sorú beépítési mód kialakulása után is folytatódik a fejlődés egy egyre erősödő polgárosodó életforma következményeként. Az utcával párhuzamos épületrész tovább bővül, míg teljesen igénybe nem veszi a rendelkezésre álló egész utcafrontot. Amennyiben ez a fejlődés több egymás melletti telket is érint, kialakul az utca zárt térfalával a zárt sorú beépítés.

### **Szabadon álló beépítés.**

A földszintes telkes beépítés negyedik alaptípusa a szabadon álló beépítés. Itt az épület "szabadon" áll a telken, nem épül rá a telekhatárra, és nem csatlakozik egy másik épülethez sem. Ez a beépítési mód a két világháború közti kertvárosi jellegű tisztviselő telepekre és a 60-as 70-es évek családi ház építési programjaira volt jellemző. Az eredet -az archetípus-feltehetően a nagy park közepén szabadon álló kismemesi kúria lehetett. Ehhez akartak hasonlítani a jobbra szűk telkeken kispolgári ízlésvilággal épített szabadon álló családi házak. Az eredetre utal az épületek jellegzetes sátozottos héjhalása, mely nem csak a magyar hagyományoktól volt teljesen idegen, de az épület későbbi bővítését, sőt a padlás, a tetőtér kihasználását is lehetetlenné tette. Előnye ennek a beépítésnek az épülethomlokzat mind a négy oldalán való megnyitásnak a lehetősége, mely a tájolási megkötéseket feloldja. Hátránya viszont, hogy szűk telken az épület és a telekhatár közti oldalkert mindkét oldalon 3-4 méteresre szűkülő szélessége miatt gyakorlatilag használhatatlanná válik.



## 8. hét A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

### 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 terülrészek 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. Ez az a tervfajta, mely az egész települést egy összefüggő egységként kezeli, s így az egyes részletek ebbe való beillesztésével biztosítani lehet, hogy az megfelelően illeszkedjen a település egészébe.

### 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 a 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.

### 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.

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, mûsorszórás), 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 elkészítésére is. Ezek tartalmát, kidolgozásuk mélységét, ha szükségességük a tervezési programból következik, még a szerződéskötés során célszerű tisztázni.

### **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 bányászati 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, gyümölcsstároló, szerszámkamra) de zömében engedély nélkül jelentősen túlépítették az itt lévő telkeket, hétvégi háznak is használva az épületeket.

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.

### **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 előírja. 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 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.

### **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 területfelhasználás és a funkciójukban megváltoztatni tervezett területek**

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 a településszerkezeti terv legfontosabb funkciója.

### **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.

Védőterületeket azoknál a meglévő és tervezett területfelhasználások, létesítmények környezetében kell kijelölni az érdekelt szakhatóságokkal való egyeztetések eredményeként, melyeknek zavaró hatásuk van környezetükre.

**A régészeti tárgyköréből a terven szerepeltetni kell**

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

**A településszerkezeti terv jóváhagyásra kerülő szöveges leírásának lényege,** hogy ez nem egy műleírás, hanem egy a rajzi munkarésszel azonos értékű, határozattal elfogadott tervi dokumentum, mely a rajzilag előadottakat szövegesen tartalmazza, olyan részletezettséggel, amelyet a rajzi anyag nem tud tartalmazni.

## 9. hét A SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

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. A szabályozási tervnek összhangban kell lennie a településszerkezeti tervvel, de annak hosszú távú elhatározásai miatt az azonnali szabályozni 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. 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 bonyolultabb, összetettebb esetekben a helyi építési szabályrendelet 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 helyi 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 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.

### A szabályozási terv tartalma

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 elkülönítést,
- 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 építménynek 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 lehatárolást,
- 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 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.

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 **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 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 képviselőtestület. 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 belvíz veszélynek 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 szűkítésére, 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,
- az kerítés magasságának, felhasználható anyagainak, felületkezelésének, színezésének meghatározása, egyes megoldások kizárása,
- az épületek anyaghasználatának, színezésének meghatározása, vagy bizonyos megoldások tiltása,
- a tetőforma, a héjalás hajlásszögének tól-ig keretek között tartása, itt is anyagok, színek szabályozása,
- a megengedett maximális épületszélességek szabályozása,
- az épületek bizonyos rész megoldásainak 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 építményfajták (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 normatívnak 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 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.

## 10.hét SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

A települések fejlesztését célzó programok jelentős részéhez a meglévő települési állapotok átrendezésének, módosításának igénye kötődik. A rendezési tervek csak az igényeket tudják rögzíteni, a realizálásukat is csak segíteni tudják a rendezési tervekhez kötődő sajátos „jogintézmények”. Ezt a lehetőséget az önkormányzat néhány kivételtől eltekintve csak akkor érvényesítheti, ha azt a szabályozási tervbe illetve a helyi építési szabályrendeletbe beépítette. A sajátos jogintézmények részletes működési szabályait az építési törvény tartalmazza.

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,
- kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés,
- útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- településrendezési kötelezések (beépítési, helyrehozatali valamint beültetési kötelezettség).

### Építésjogi követelmények

Ez a jogintézmény azt rögzíti, 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.

### Tilalmak

A rendezési tervhez kötődő 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 tervekészítés időszakában a korábbi szabályozásnak megfelelő olyan fejlesztések valósulhatnak meg, melyek jelentősen megnehezítenék a rendezés új céljainak realizálását..

**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. 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 m<sup>2</sup>-el való bővítését.

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.

### **Elővásárlási jog**

A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a szabályozási tervben és az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. 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. 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, és az önkormányzatot sem köti vásárlási kényszer.

### **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-eladás. Mivel ez egy meglehetősen durva támadás a tulajdonosi jogokkal szemben, a kisajátítás lehetőségével csak egy külön törvényben foglaltak szerint lehet élni.

### **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. A lejegyzett telekrészek után az érintett tulajdonosnak a kisajátítás szabályai szerinti kártalanítás jár, A különbség annyi, hogy az összeg megállapításánál az igénybevett 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. Így például ha a telek visszamaradó része nem használható, a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni, és a teljes területért kell a tulajdonost kártalanítani. Vagy ha 5 éven belül nem fejeződik be az út megvalósítása, a telekérték növekedésként beszámított összeget kamatostól vissza kell fizetni a telek tulajdonosának.

### **Útépítés és közműépítési hozzájárulás**

A helyi építési szabályzatban illetve a szabályozási tervben szereplő kiszolgáló utakat és közműveket az általuk kiszolgált épületek használatbavételéig ki kell építeni. Megvalósításuk az önkormányzat feladata, de annak költségének 90 %-át az önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja.

### **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 célzattól felvásárolni, majd tőketartalékként kezelve később többszörös áron továbbadni.

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 kényszer-tatarozás 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 **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.

### **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 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 **veszélyeztetettség**ből 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,
- a **változtatási tilalom** esetében, de ha az új szabályozás számára kedvezőtlenebb helyzetet teremt, akkor neki egyes esetekben más szabályok szerint fog járni a kártalanítás.

## 11. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEI

A településfejlesztési koncepció kapcsán elvégzett vizsgálatok természetesen a településrendezési tervezés kapcsán is használhatóak, azokat újra szükségtelen lenne elvégezni, ha megfelelő szakszerűséggel készültek, és dokumentálásra is kerültek. 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 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,
- a korábbi rendezési terv értékelése és megvalósulási folyamatának elemzése,
- a településfejlesztési koncepció rendezési vonatkozásainak kivonatolása, értékelése.

### 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 értékelése,
- a település nagytérségi funkcionális kapcsolatai, kapcsolatai a közeli településekkel, térségi ellátási funkciói, verseny és kialakult munkamegosztás,
- közlekedési kapcsolatok.

### 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, gyepek 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, szeméttlerakó hely, anyaglelőhelyek, bányaterületek, stb.) és ezek szükséges védőtávolságainak lehatárolása,
- a külterületen lévő épületek állagvizsgálata,
- táji és természeti értékek vizsgálata,
- a külterületen futó vonalas létesítmények vizsgálata, helyszínrajzi rögzítése.

Földrajzi, földtani környezet vizsgálata:

- a lejtésvizonyok és azok égtáj szerinti kitétsége, 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 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.).
- el- és beigazás,
- elköltözés és beköltözés: hová, honnan, miért, nagyságrendek, trendek, okok.

Telkek tulajdonjogának vizsgálata

- magántulajdon, önkormányzati tulajdon, állami és egyházi tulajdon.

Lakásellátottság:

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

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,

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 település zöldterületi rendszere és esetleges hiányai.

Közlekedési vizsgálat:

- nyomvonalak kialakult hierarchiája, (személygépkocsi, kerékpár, gyalogos forgalom)
- forgalmi adatok, forgalmi terheltség a főúthálózaton, csomópontok, közlekedésbiztonság
- állóforgalom (parkolási helyzet): igények, parkolási mérleg,
- jellemző mintakeresztszelvények,
- hegyvidéki terepen az utak meredeksége (hossz-szelvények)
- tömegközlekedés (távolsági és helyi)

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, fejlesztési igények,
- infrastrukturális ellátottságuk (közlekedés, közmű, kommunikáció),

A településtörténet vizsgálata:

- a település történetének, fejlődési motivációinak bemutatása,
- régi térképek elemzése, levéltári források helytörténeti munkák, 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,
- beépítési karakterek vizsgálata és területi lehatárolása.

## 12.hét TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

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 területen az OTÉK rögzíti az egyes területfelhasználási egységekre a megengedhető maximális szintterület-sűrűségi mutatót, 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 egy adott terület funkciókkal való maximális 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.

### 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.

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.

### 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, parkolók és üzemanyag-töltő 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 viszonylag 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.

**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 energiaszolgáltatási 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 szükségessé 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.

### **Üdülőtérület**

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

Az üdülőtérület területfelhasználási egységei:

- **üdülőházas terület**, viszonylag sűrű beépítésű, 6,0 m építmény-magasságot meghaladó nagyüdülők, üdülőtáborok, 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 építmény-magasságú, 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.

### **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 funkciókkal való konfliktusok nélkül nem helyezhetők el. A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűségi érték 2.0.

Építési övezetekre való bontását az OTÉK ugyan nem írja elő, de alkalmasint szükséges az adott funkció vagy funkciócsoport megjelölése, tehát mintegy övezetekre bontása ennek a területfelhasználási egységnek, az itt elhelyezhető funkciók jelentős különbözőségei miatt.

Itt helyezhetők el például:

- 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.

### 13.hét TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK – NEM BEÉPÍTÉSRE 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.

#### **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.

A közlekedési és közmű területek szorosan összetartoznak a különleges területek utolsóként említett válfajával, 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 elhelyezhetők.

#### **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 garantálja zavartalan közösségi használatukat. Ugyanakkor egy kastély parkja nem válik közparkká azáltal, hogy szerződés garantálja 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 rendszerükben kialakítása során pedig a pihenés, a sport, a játszóhelyek egymást nem zavaró elhelyezéséről. Új zöldterület előirányozásakor 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 lakótelkeken vagy az ipari telephelyeken belüli zölddel fedett terület, az útszéli fásítás



a közlekedési területen, stb. Fontos cél a településszerkezeti terv készítésekor egy viszonylag összefüggő zöldfelületi rendszer létrehozása. 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.

### **Erdőterület**

Nem beépítésre szánt legalább 1500 m<sup>2</sup> 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.

**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 részét 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.

Amennyiben a településrendezési terv (településszerkezeti terv illetve szabályozási terv) kijelöl övezeteket az erdőterületen belül, ez az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását igényelheti. Az ezzel kapcsolatos jogkört az erdőszaki hatóság gyakorolja. 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.

### **Mezőgazdasági terület**

A nem beépítésre szánt külterületi földrésztetek 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. A mezőgazdasági területek beépíthetősége korlátozott, ami egy kisebb különálló földrésztetekre tagozódó gazdaság esetén az egyik földrészteten sem tenné lehetővé a **birtokközpont** kialakítását. Ezért az OTÉK 2002-ben megjelent módosítása lehetővé tette ilyen esetekben az összes egy tulajdonban lévő földrésztet területének együttes figyelembevételét, s az ehhez az összesített területnagysághoz adódó beépítési lehetőségnek az egyik földrészteten való kihasználását a birtokközpont ottani fölépítésére. Ez természetesen azzal jár, hogy a birtokközpont felépítéséhez beszámított földrésztetekre – mivel az azokhoz való építési jogot a tulajdonos egy másik birtoktetre vitte át – építési tilalmat kell bejegyezni az ingatlan nyilvántartásban, 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 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.

### **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 nagykiterjedésű 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.

## 14. hét AZ EURÓPAI UNIÓ ÉS FEJLESZTÉSI POLITIKÁJA UNIÓS FORÁSOK A TELEPÜLÉSEK FEJLESZTÉSÉBEN

Az EU-ból jövő források várhatóan és reményeink szerint egyre nagyobb szerepet fognak játszani a hazai fejlesztések finanszírozásában, ezért nélkülözhetetlen, hogy akik akár csak érintőlegesen is kapcsolatba kerülnek a fejlesztések tervezésével és realizálásával, ismerjék az EU működését és fejlesztési politikáját.

### Az EU politikájának pillérei

A mai Európai Unió politikája három pillérre épül:

- Az I. pillér a „négy szabadságként” ismert területeket fogja át, ami az áruk, a személyek, a szolgáltatások és a tőke szabad mozgását jelenti az Unió tagországaiban.
- A II. pillér a közös kül,- és biztonságpolitikát tartalmazza.
- A III. pillér a bel- és igazságügyi együttműködést jelenti.

### Az EU intézményrendszerének fő elemei

#### a. Bizottság és Főigazgatóságok

A Bizottság a nemzetállamok minisztertanácsához, kormányához hasonlítható intézmény. Tagjai a biztosok (Biztos – Commissaire), akik különböző tárcákat, uniós terminológia szerint főigazgatóságokat felügyelnek. A biztosokat a tagországok kormányai jelölik, megbízatásuk 5 évre szól.

#### b. Európai Tanács

Az Európai Tanács az EU legfőbb szerve. A tagállamok állam és kormányfőiből áll, és évente két alkalommal ülésezik. Itt születnek a legfontosabb politikai döntések. d.

#### Európai Parlament

Az Európai Parlament tagjait a tagállamokban közvetlenül választják, de az Európai Parlamentben nem nemzeti, hanem politikai hovatartozásuk szerint rendeződnek frakciókba.

### A közösségi jog

A közösségi jog elsődlegességet élvez az egyes tagországok nemzeti joganyagával szemben.”.

### Az EU pénzügyi alapjai

Az EU pénzügyi alapjai a tagországok befizetéséből képződnek, és a szervezet fenntartásán, finanszírozásán túl az EU politikájának érvényre juttatását szolgálják.

Az EU megfogalmazta azokat a **fő célokat**, melyek meghatározzák a pénzügyi alapok felhasználását. Ezek a 2007 – 2013 közötti időszakban a következők:

- Regionális versenyképesség és foglalkoztatás
- Konvergencia célkitűzés
- Európai területi együttműködés

Ezeket a célkitűzéseket az EU szakpolitikái fejtik ki,

- a Kohéziós politika és
- a Közös Agrárpolitika.

A Kohéziós politika megvalósítását pénzügyi alapok támogatják

- a Strukturális Alapok, és
- a Kohéziós Alap, az itteni források környezetvédelmi és közlekedési nagyprojektek támogatására ordíthatók

A Strukturális alapok két részre tagolódnak:

- Európai Regionális Fejlesztési Alap, amely a fejlődésben elmaradt régiók felzárkóztatását támogatja.

- Európai Szociális Alap, amely a közösség szociálpolitikai céljait (a munkaerő szabad áramlását, a nők és a férfiak egyenlő bérezését, a munka és életkörülmények javítását, a munkanélküliség csökkentését) támogatja.

Ezekhez a forrásokhoz való hozzáférés lehetőségét teremti meg az Új Magyarország Fejlesztési Terv, amelyet miután a Kormány előterjesztésre Brüsszel elfogadta, a benne meghatározott operatív programok alapján íródnak ki a pályázatok.

A Közös Agrárpolitikát az Európai Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Alap finanszírozza. Forrásaihoz való hozzáférésünk lehetőségeit, a pályázatokat az Új Magyarország Vidékfejlesztési Terv teremti meg.

### **Az EU programok alapelvei**

- programozás
- adicionalitás (társfinanszírozás)
- partnerség
- koncentráció és
- a monitoring érvényesítése.

#### Programozás

Az EU támogatások mögött mindig egy hosszabb távú, egy-egy régióra, ágazatra vonatkozó olyan terv húzódik meg, mely rögzíti az adott terület felemelkedéséhez szükséges legfontosabb társadalmi-gazdasági célokat.

#### Addicionalitás

Az adicionalitás a program-finanszírozásban azt jelenti, hogy a vállalkozónak a támogatás mellett jelentős saját erőt is fel kell használnia a fejlesztéshez, s ezt a sikeres pályázat útján nyert források csak kiegészítik.

#### Partnerség

Ennek az elvnek az érvényesítése azokat a pályázatokat juttatja előnyhöz, melyek nem csak a program keretében, hanem az adott projekt szintjén is kiterjedt vertikális és horizontális kapcsolatokkal rendelkeznek.

#### Koncentráció

Mivel a fejlesztési források mindig csak a szükségletek egy részét fedezik, ezért szükség van arra, hogy a támogatások területileg és ágazatok szerint is koncentráltan jelenjenek meg.

#### Monitoring (ellenőrzés)

Mivel a támogatások folyósítása az adófizetők pénzéből történik, rendkívül fontos, hogy ezek a források ténylegesen arra legyenek felhasználva, amire adták őket. Így az ellenőrzés a programfinanszírozás egyik lényeges alapelve. A monitoring tevékenység általában három különböző szakaszban folyik.

### **A projektek tervezése, prezentáció**

A támogatás elnyerése és a projekt sikeres megvalósításának feltétele a jó előkészítettség. Ez szükségessé teszi a teendők pontos megtervezését, a kockázati tényezők számbavételét, az elhárításukhoz szükséges lépések megtervezését, és jó prezentációt (bemutatást) is igényel. A prezentáció a pályázatra benyújtásra kerülő projekt „megírását” jelenti, melyben bemutatjuk, hogy mit is akarunk csinálni, és milyen eredményeket hozhat projektünk megvalósítása, ha támogatást kap. Pontosan meg kell továbbá jelölnünk azokat az indikátorokat, mutatókat, azok forrását, melyekkel a projekt eredményességét mérni lehet.

Az EU-s támogatási gyakorlat a prezentációhoz egy projektúrlap (project fiche, ejsd fis) kitöltését írja elő, amit egy logikai keretmátrixnak (logframe) hívott módszerrel tudunk hatékonyan előkészíteni, mely egyébként minden céltudatos tevékenység megtervezéséhez, tehát nem csak az EU-s pályázatok előkészítéséhez használható hatékonyan.

#### A logikai keretmátrix a projektek tervezésben

- célorientált, felszínre hozza azokat a problémákat, melyek eltusolása a projekt eredménytelenségét vonná maga után, így lehetőséget ad azoknak már a tervezés során való elkerülésére,
- realitás-érzékeny, a célokat és az eredményeket a fejlesztő szubjektivitásától függetlenül, az eredményben érdekelt külső személyek, közösségek, szervezetek szempontjából minősíti,
- nyitott, mert az érintettek demokratikus részvételére építő módszer.

Egyszerűsített, vázlatos formában a logikai keretmátrix (logframe) az alábbi táblázat kitöltését jelenti

Tágabb cél	Indikátorok	Információk forrása	
Közvetlen célok	Indikátorok	Információk forrása	Feltételek, kockázatok
Eredmények (outputok)	Indikátorok	Információk forrása	Feltételek, kockázatok
Erőforrások (inputok) = Phare támogatás + kormányzati, regionális és önkormányzati támogatás + saját forrás			

Az első oszlopban alulról indulva az erőforrások a projekt megvalósításához szükséges pénzügyi forrásokat taglalják, melyek rendelkezésre állása esetén a fülötte felsorolt konkrét eredmények várhatók. Ezek az eredmények a fülötte lévő közvetlen célokat valósítják meg, melyek részesei egy tágabb társadalmi – gazdasági cél megvalósulásának.

A következő oszlopban mindezek (az eredmények, a közvetlen célok és a tágabb cél megvalósulásának ellenőrzéséhez használható konkrét, számszerű mutatókat, adatokat (indikátorokat) tartalmazza.

A harmadik oszlopban kerülnek megjelölésre azok a forráshelyek (pl. statisztikai jelentések) ahonnan az indikátorok beszerezhetők.

A negyedik oszlop azokat a feltételeket (+ hatások) és azokat az esetleges kockázatokat (- külső tényezők) tartalmazza, melyek befolyásolhatják a projekt eredményességét. Az indikátorokat és a feltételeket, kockázatokat is az eredmények mindhárom szintjére külön-külön kell szerepeltetni, előfordulhat ugyanis, hogy a projekt önmagában eredményes, de más külső negatív tényezők hatása miatt a feltételezett tágabb célokat mégsem tudja elérni.

**KÖTELEZŐ IRODALOM:**

Tóth – Hübner – Gömör: Településtervezés I. Pécsi Tudományegyetem, 2003.

**AJÁNLOTT IRODALOM:**

Enyedi György (szerk.): Magyarország település-környezete, MTA, Bp. 2000.

Horvát Gyula: Európai regionális politika. Dialóg Campus Kiadó, Bp.-Pécs, 1998.

Kőszegfalvi György – Loyd Tamás: Településfejlesztés. ELTE Eötvös Kiadó, Bp. 1999.

Köner Zsuzsa – Nagy Márta: A városrendezési szabályozások története Magyarországon. Műegyetemi Kiadó, Bp. 2004.

Köner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története. TERC, Bp. 2006.

Lukovich Tamás: A posztmodern kor városépítészetének kihívásai. Szószabó Stúdió, Buzakalász, 1977.

Lukovich Tamás: Város változatok – összegyűjtött urbanisztikai írások. Pallas Stúdió, Bp, 2002.

Meggyesi Tamás: A városépítés útjai és tévútjai. Műszaki, Bp. 1985.

Meggyesi Tamás: A külső tér. Műegyetemi Kiadó, Bp. 2004.

Meggyesi Tamás: A XX. század urbanisztikájának útvesztői. TERC, Bp. 2005.

Miklóssy Endre: A regionális tervezés alapjai. Agroinform Kiadóház, Bp. 2000.

Nagy Béla: A települések, az épített világ. B+V Lap és Könyvkiadó, Bp. 2005.

Pálvölgyi Tamás – Nemes Csaba (szerk.): Vissza vagy hova, Útkeresés a fenntarthatóság felé Magyarországon. Tertia Kiadó, Bp. 2002

Pogány Frigyes: Terek és utcák művészete. Műszaki, Bp. 1960

Rechnitzer János: Területi stratégiák. Dialóg Campus Kiadó, Bp.-Pécs, 1998

Szirmai Viktória: "Csinált" városok. Magvető (Gyorsuló idő), Bp. 1988

Szirmai Viktória – A. Gergely András (szerk.): Verseny és/vagy együttműködés. MTA Szociológiai Kutató Intézete, Bp. 2002

Tardy János (szerk.): Magyarországi települések védett természeti értékei. MEZŐ-GAZDA, Bp. 1996

Tóth Zoltán: (szerk.) A területi tervezés rendszere és fogalomtára. Alpok - Adria, Pécs, 1993

Tóth Zoltán: A települések világa. Ponte Press, Pécs, 1997

Tóth Zoltán: Építészet – városépítészet, hagyományok és modernizáció. Ponte Press, Pécs, 2001

Vidor Ferenc: (szerk.) Urbanisztika. Gondolat, 1979

Wackernagel, Mathis – Rees, W. E. Ökológiai lábnyomunk. Föld Napja Alapítvány, Bp. 2001