



EURÓPAI UNIÓ
STRUKTURÁLIS ALAPOK



SZÉCHENYI ISTVÁN
EGYETEM
GYŐR



PÉCSI TUDOMÁNYEGYETEM
Pollack Mihály Műszaki Kar

T E L E P Ű L É S T E R V E N É S

II.

PMURNB 002 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 II.

Szerkesztette:

DR. TÓTH ZOLTÁN
DR. HÜBNER MÁTYÁS

Pécsi Tudományegyetem, Pollack Mihály Műszaki Kar,
URBANI SZTIKA Tanszék
hubner@witch.pmmf.hu

2007

TARTALOMJEGYZÉK

ÁLTALÁNOS KÉRDÉSEK

1. HÉT: A TELEPÜLÉSTERVEZÉS ÉS A FEJŐDÉS FENNTARTHATÓSÁGA
2. HÉT: A TELEPÜLÉSEKEN BELÜLI FOLYAMATOK ÉS A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETET ÉRINTŐ KONFLIKTUSOK
3. HÉT: A TELEPÜLÉSTERVEZÉS MÉRNÖKI VONATKOZÁSAI
4. HÉT: A TELEPÜLÉSTERVEZÉS ESZTÉTIKAI KÉRDÉSEI
5. HÉT: KÖZÖSSÉGI RÉSZVÉTEL A TELEPÜLÉSTERVEZÉSBEN

A TERÜLETI TERVEZÉS ÉS HATÁSAI A TELEPÜLÉSTERVEZÉSRE

6. HÉT: TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓK, PROGRAMOK, TEVEK
7. HÉT: TERÜLETRENDEZÉSI TERVEZÉS TARTALMA CÉLJAI
8. HÉT: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELHATÁROZÁSAINAK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKBEN

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

9. HÉT: A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
10. HÉT: A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEI
11. HÉT: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI
12. HÉT: A TELEPLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI
13. HÉT: A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
14. HÉT: A SZABÁLYOZÁSI TERV

KÖTELEZŐ ÉS AJÁNLOTT IRODALOM

1. HÉT: A TELEPÜLÉSTERVEZÉS ÉS A FEJŐDÉS FENNTARTHATÓSÁGA

A fenntartható fejlődés fogalmi körének tágulása

A fenntartható fejlődés fogalmi köre folyamatosan tágult. Míg korábban csak a klasszikus környezetvédelmet hozták összefüggésbe a fenntarthatósággal, ez bővült a nem újratermelődő energia forrásokkal való takarékoskodás igényével. A 80-as évek közepétől egyre gyakrabban jelent meg a környezet minőségének a társadalmi harmóniával való összekapcsolása. A megközelítések további tágulásával a 90-es évektől a települési környezetminőségbe beleértjük az épített környezet esztétikai minőségét, a fejlődés fenntarthatóságába pedig az épített környezet értékeinek védelmét is.

A településtervezést érő, a fenntarthatóságot befolyásoló kihívások

A mai hazai településtervezésnek egyszerre több kihívással kell szembenéznie, amelyek kezelése korántsem könnyű feladat.

- Kezelnie kell a föld- és telektulajdonhoz fűződő jogok és a közérdek érvényesítésének konfliktusát, miközben a közérdek definiálása is bizonytalan.
- Meg kell birkózzon a rövid távú gazdasági érdekek és a komplex hosszú távú, a fenntartható fejlődést biztosító érdekek konfliktusával, miközben a döntési pozícióban lévő önkormányzatok is rövid távú gazdasági kényszerhelyzetben vannak, nem is beszélve a magánbefektetőknek a tőke lehető leggyorsabb megtérüléséhez kötődő érdekeiről.
- Egyensúlyi helyzetet kell teremtenie a szabályozandó és a fejlesztők szabad döntési kompetenciájában hagyott kérdések között, miközben a gyakorlat a szélsőségek között ingadozik.
- A lokális érdekek érvényesítése mellett érvényesítenie kell a települést érintő külső érdekeket, miközben minden oldal folyamatos mozgásban van, és kialakulatlan vagy formális az érdekegyeztetés mechanizmusa.
- A településrendezési tervezésben érvényt kell szerezni a területrendezési tervek előírásainak, miközben ez utóbbi sokkal bizonytalanabb információkra épül, mint ami a települési szinteken rendelkezésre áll.
- Hosszú távon is helytálló területfelhasználási és településszerkezeti javaslatokat kell megfogalmaznia, miközben hiányoznak az ehhez szükséges alap kutatások, és ebből adódóan a jó szándékú szakmai megközelítések is széles spektrumban szóródnak.
- Új típusú, a XXI. század igényeit figyelembe vevő településformák kialakulását kell segítenie, miközben nemzetközi szinten sem tisztázott egyértelműen a modernizációnak, az informatikai forradalomnak a településekre gyakorolt hatása, és sem a társadalom, sem a szakma nem rendelkezik olyan egységes ideális és egyben reális jövőképpel, melyhez igazodni lehetne.
- A település egyes területein differenciáltan kell érvényesítenie a környezeti minőséggel kapcsolatos legkülönbözőbb normatív elvárásokat, miközben a normák egy része is bizonytalan és kialakulatlan ezeknek a rendezési tervekbe való beépítési technikája.
- Miközben a tervezésben világszerte felértékelődőben van magának a tervezésnek a folyamata, amely a problémák széles körben való tudatosulását, a megoldások közös keresését, majd a végeredmény természetes elfogadását, és folyamatos jobbítását segíti, a hazai tervezési gyakorlat szinte kizárólag a tervezés végeredményére, és annak szabályozási

munkarészeire koncentrálni, mely az összetett feladatok megoldását jogi eszközök használatára korlátozza.

- A településrendezési tervezés technikájának rohamos gyorsaságú korszerűsödése folyik, mely egyre finomabb és többszöröse szabályozást tesz lehetővé, miközben a tervi szabályozásokat a gyakorlatban érvényesítő építésügyi hatósági szervezet működése még a sokkal egyszerűbb szabályozások megtartásában is meglehetősen bizonytalanul működik.

Az Európai Urbanisták Tanácsa a fenntartható településrendezés programjával kapcsolatos állásfoglalását az „Új Athéni Karta” című dokumentumában tette közzé¹.

A dokumentum hangsúlyozza, hogy a településtervezésnek a városi társadalomban keletkező feszültségek gócpontjába kell helyeznie magát, hogy azonosíthassa a problémákat, elősegítse a különböző csoportok és érdekek közti kommunikációt, biztosítsa a tájékoztatást, alternatívákat javasoljon, és értékelje azokat. Mindezt azzal a céllal tegye, hogy ez a tervezési folyamat az érintett közösség minél szélesebb körében folytatott vitát követően egy olyan településrendezési terv elfogadásához vezessen, amelyre alapozva a folyamatosan készülő különböző programok automatikusan integrált részeivé válnak a településfejlődés fenntarthatóságának.

Ennek keretében el kell érni, hogy a településtervezés

- közreműködjön a közösség jelenlegi és jövőbeli szükségleteinek meghatározásában, világítson rá az elérendő célokra, a kedvező cselekvési lehetőségekre, a köztötségekre és korlátokra,
- konkrét adatokra támaszkodva intézkedési és rendezési tervek formájában javaslatot tegyen a pozitív változások elindításához,
- a tervezés egész folyamatában biztosítsa a nyilvánosságot,
- a szükségletek és a rendelkezésre álló források változásainak megfelelően folyamatosan gondoskodjon a tervek felülvizsgálatáról, módosításáról,
- a terv elfogadásának pillanatától kezdődően értékelje a környezetben lezajló változásokat, azok következményeit, és így a tervezés egy folyamatos monitoring tevékenységgel egészüljön ki.

A fenntartható településfejlődést szolgáló tervezésnek

- egyszerre kell figyelnie a környezeti, a társadalmi és a gazdasági egyensúlyra ahelyett, hogy ezeket különálló tényezőként kezelné,
- a közérdeket kell szolgálnia, ami nem mindig egyértelmű, gyakran az eltérő érdekek egyeztetését jelenti,
- a tervezőnek időnként határozottan ki kell állnia egyes érdekek jogosságára, indokoltságára vagy törvényességére mellett,
- nem szabad türelmetlenné lennie, a programok megvalósításának kikényszerítése gyakran passzivitáshoz, s ezzel végső soron hibákhoz vezet.

A települések életképessége, jóléte és környezeti állapota attól függ, hogy együtt van-e a tervezésben és a megvalósításban a kellő technikai tudás, kreativitás, és a tevékenységek összehangolására való képesség, a jó együttműködés a különböző szakmák, a felelős településpolitikai döntéshozók és a közösség egésze között.

¹ A dokumentum egészét közli Tóth Zoltán: A városi karták könyve (Ponte Press, Pécs, 2004)

2. HÉT: A TELEPÜLÉSEKEN BELÜLI FOLYAMATOK ÉS A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETET ÉRINTŐ KONFLIKTUSOK

A települési környezet konfliktusai

A települési környezetet érő konfliktusok, amelyeknek egy részét a településtervezés eszközeivel kell kezelni, döntően kívülről érik a települést. A települések számára meghatározók

- társadalmi környezetük
- gazdasági környezetük
- természeti környezetük.

Ezek a külső rendszerek a településeket is érintő saját belső konfliktusaikkal is terheltek, melyek sorra megjelennek a településeken belüli folyamatokban, azokban a konfliktusokban, amelyek tudatosulása nélkülözhetetlen a hatékony településtervezéshez.

A társadalmi rendszer belső konfliktusai döntően az egyes társadalmi csoportok egymástól különböző érdekei, valamint a gazdasági, a humán, a biológiai és a mentális alrendszerek között húzódnak.

A gazdaságban a hatékonyság, a profit orientáltság és a piaci érdekek a termelési költségek minimalizálását igénylik. Szereplőinek a piacért folytatott konkurenciaharc a költségek mindenáron történő lefaragásában teszi őket érdekeltté. Ez egyben a városi környezet globális kérdéseinek megoldásához szükséges termelési költségnöveléssel szemben a saját parciális érdekeik érvényesítésére sarkalja őket, az érdekeiket is érintő, határozott, a társadalom más alrendszereiből érkező külső, kényszerítő hatások híján.

A társadalmi és az épített környezeti rendszer közti konfliktusok valójában a társadalmi rendszeren belül zajlanak, az épített környezet pedig híven tükrözi ezek eredőjét. Az épített környezetnek ez a „tükröző” funkciója nemcsak a jelenben, hanem a múltban is érvényesült. Ebben rejlik kulturális funkciója, hogy ugyanis a jelen és a múlt társadalmainak is hű lenyomata.

Az egymásnak feszülő társadalmon belüli erők eredője a településeken belül egyszerre több területen is lemérhető:

- a népesség integrálódó vagy szegregációs területi elhelyezkedésében,
- a település viszonylag homogén építészeti, környezeti minőségében, vagy éppen ennek kirívó hiányában,
- az új épületek építészeti, esztétikai minőségében, vagy annak hiányában,
- az épített környezet hagyományos és új elemeinek illeszkedésében,
- a szimbolikus környezeti elemek megőrzésében vagy felhagyásában, és új szimbólumok képzésében,
- a tőkeerős „presztízs beruházások” funkcióiban, ezek építészeti kommunikációjában,
- a települési ellátó rendszerek minőségében.

A hazai településeken belüli folyamatok, és mai konfliktusok

A magyar települési környezetben lezajló folyamatokat egymással párhuzamosan több, külön – külön is meglehetősen nehezen kezelhető adottság befolyásolja. Olyan problémákat kell egymással párhuzamosan megoldani, amelyek egyenként is komoly erőkoncentrációt, feladatot jelentenek. A gazdaságot a piacgazdaságra való

áttérés, a strukturális átalakítás kényszere rázta meg, a társadalmi kohéziót az egyes csoportok közti már-már elviselhetetlen feszültséggel járó jövedelemkülönbségek nehezítik, miközben az Európa szerencsésebb felén, az elmúlt fél évszázadban lezajlott fejlődést felgyorsított ütemben kellene behozni.

A társadalmi rendszer belső folyamatai közül kiemelkedik a csoportok közti jövedelem különbségek jelentős, korábban elképzelhetetlen, kirívóan magas szintje, amely a városi környezetben az európai értékrendtől idegen mértékű szegregációs folyamatokat indított be.

A gazdasági szféra folyamatait az egyik oldalon a piaci követelmények teljesítési kényszere és az öröklött, erre alkalmatlan nagyipari struktúra, a piacképes közép- és kisvállalkozások alacsony száma és felkészültségi hiányai, az általánosnak mondható technológiai elmaradottság, a másik oldalon pedig a mindezek megoldásához szükséges tőke hiánya jellemzi.

Az épített környezeti rendszerben lezajló folyamatok az egyes emberek személyes, döntően a lakóhellyel kapcsolatos döntéseiben, másrészt az épített környezeti rendszer elmaradottságában, korszerűtlenségében, és a vállalkozói tőke itteni erőszakos „nyomulásában” gyökereznek.

Felértékelődtek a városközpontok, különösen a történeti városközpontok, ahová a korábban hiányzó új, elsősorban pénzügyi intézmények, bankok, és az igényes kereskedelmi egységek, a növekvő idegenforgalmat kiszolgáló szállodák, panziók, vendéglátó-helyek települtek új környezeti elemként, kiszorítva illetve csökkentve a korábban domináns lakó funkciókat.

A városközpontot körülvevő városias lakóterületek fő problémája, hogy a tulajdonosoknak általában nincs erejük az épületek felújítására, korszerűsítésére, a környezeti minőség javítására. A megújulás általában csak a régi elavult épületek bontása árán, jelentős lakásszám növekménnyel, az új tulajdonos vállalkozói tőkéből valósul meg. A vállalkozónak nem a komplex környezeti minőség jobbítása a célja, hanem a legmagasabb haszon elérésére törekszik.

A városokon belüli hagyományos ipari övezetekben lezajló folyamatoktól általában teljes bontás után a területek teljes funkció-váltásával és a környezeti minőségi megújulásával lehet számolni, amit azonban erősen gátolnak a rendszerváltást követő tulajdonviszonyokban bekövetkezett elaprózódás.

Külön problémahalmaz a városokban lévő lakótelepek környezeti minősége.

A városok periferiáin megjelenő új, korszerű ipari telephelyek vagy autós bevásárló központok általában nem saját környezeti minőségükkel keltenek feszültségeket, hanem a városszerkezet megbontásával, a beépítések nagy területekre való és a város szempontjából indokolatlan széthúzásával okoznak működtetési és környezeti problémákat.

A közlekedés ma a város működtetésének nélkülözhetetlen része. „A társadalmi lét kevés területe érinti oly átfogóan az ember mindennapi életét, mint a közlekedés. Hol mert használja, hol mert elviseli a mások által történt használatát. A közlekedés minősége a városi ember számára nem arról szól, hogy hogyan közlekedik, hanem hogy hogyan él.”²

² Bercik A. – Molnár L. A közlekedés a múlt kalandja, a jövő reménye. In: Urbanisztika 2000. 188. old. Akadémiai Kiadó, Budapest.

3. HÉT: A TELEPÜLÉSTERVEZÉS NÉHÁNY MÉRNÖKI VONATKOZÁSA³

A települések tervezésének – fejlesztésének és rendezésének – sokféle mérnöki, műszaki vonatkozása van. Ezek közül itt most nem foglalkozunk a közlekedéssel és a közművesítéssel, mint két olyan területtel, amelynek a település fejlesztésével, rendezésével való közvetlen, minden egyes esetben élő kapcsolata folytán külön szakági alátámasztó munkarészt igényel. Itt most olyan mérnöki vonatkozású kérdésre fókuszálunk, melyekre általában csak valamiféle károkozás, katasztrófa-helyzetek után kerülnek reflektorfénybe.

Ilyenek:

- a bányászat kezelése, az alábányászottság kérdése,
- a természetes és a mesterséges üregek jelenléte, a természetes partfalak problémája,
- bizonyos kedvezőtlen talajtani adottságok,
- a vizek okozta problémák, az árvíz- és a belvíz kérdésköre.

A bányászat kérdésköre

Az alábányászottság vizsgálata azért érdekes, mert a felszín alatti bányászat a felhagyott járatok elégtelen tömedékelése miatt évszázados késéssel is alakíthatja a felszínt, egyenlőtlen süllyedéseket okozva.

A bányászat problémaköre lényegesen bővebb, mint az alábányászottság. A bányászatról szóló törvény előírja, hogy a megkutatott ásványvagyon a terület- és településrendezési tervekben figyelembe kell venni, az országos területrendezési tervről szóló törvény pedig felhatalmazást ad a településeknek, hogy szabályozási tervben és helyi építési szabályzatban megtilthassák a bányanyitást a település egyes területein. Érdemes megemlíteni, hogy a jelenleg hatályos levegőtisztasági előírások alapján a beépített területek 300 - 600 méteres körzetében nem nyitható és folytatható külszíni bányászat. A két határérték közötti mérlegelés – esetleg egy gyógyhely közelében akár ennél nagyobb érték is – egyedileg állapítandó meg; az függhet a fedő anyagától és vastagságától, a kitermelendő nyersanyagtól, a művelés körülményeitől és a meteorológiai adottságoiktól.

A felhagyott bányák rekultiválás utáni hasznosításáról is gondoskodni kell már a településszerkezeti tervben. A tervezőknek szükséges megismernedniük a bányatelek fogalmával, ami nem azonos a felszínt nyilvántartó ingatlan-nyilvántartás alapvető fogalmaival, a földrészlettel és a telekkel.

A természetes és mesterséges üregek

A természetes és mesterséges üregek problémaköre igen sok magyar települést érint. A természetes üregek, **a barlangok** a természetvédelmi törvény alapján „ex lege” védettséget élveznek. A barlangok védelmét a fölöttük lévő felszín vízháztartásának kezelésével, és a beépítés korlátozásával lehet segíteni.

A mesterséges üregek leggyakoribb fajtáját alkotják a különböző kőzetekbe vájt **pincék**. A terepadottságok és a tárolási igény nagysága miatt ezek a földbe vájt pincék gyakran kilógnak a telek alól: a közterületek és a szomszédos vagy közeli (pl. az út túloldalán fekvő) telkek alá nyúlnak, s ezzel újabb gondokat okoznak.

³ A szerzők köszönik Körmeny Imrénének a TÁRGYBAN rendelkezésükre bocsátott előadás anyagait és kéziratait

Beszakadt úttek, megroggyant épületek, üregekbe „lukadt” cölöpök és egyéb alapozási gondok jelezik létüket.

A pincék, pincerendszerek másik csoportja a **kőbányászat révén létrejött üregek**.

Partfalak

A települések életében sok gondot jelenthetnek a közel függőleges sík mentén létrejött **természetes partfalak**. Egyes településeken az egykori szőlőhegyek útjai mélyen bevágódva vezetnek fel a kertek, vagy építési telkek között. A partok, szurdokok egyre nagyobb gondot jelentettek; sok esetben az utakról már meg sem közelíthetők a művelt területek.

Talajtani adottságok, veszélyek

A településtervezés egyik klasszikus vizsgálata volt – és annak kellene lennie ma is – a területismertető talajmechanikai szakvélemény. A **mérnökgeológiai ismeretek** alapvetők a beépítésre szánt területek kiválasztása és az egyes területeken alkalmazott szabályozás kidolgozása során.

Az ország területének 30%-át borító **lösz**. A lösz sivatagos vagy félsivatagos környezetben akár több száz méter magas függőleges falakban is megáll. Nálunk sem ritka a 20 – 25 méteres magasság. A löszbe jutó víz az agyagréteget képes kioldani, s ilyenkor a lösz önmagán belül felére – harmadára roskad. A talajmechanikai problémák egy másik típusát jelentik az **összenyomódó, jelentős alakváltozást szenvedő talajok**.

A **csúszásveszélyes területek** (suvadás, szeletes földcsuszamlás, rogyás, rétegcsúszás és kúszás) is jelentős korlátokat jelenthetnek, itt beépítésre szánt területek nem jelölhetők ki.

A vizek okozta problémák

A mély-fekvésű területek kezelése jelenti a következő problémát.

Az elmúlt évek tapasztalatai azt bizonyították, hogy a gátak rendszeres magasítása önmagában a problémát nem oldja meg.

Az OTrT a vízjárta területek két kategóriáját különbözteti meg:

- a rendszeresen belvízjárta területeket
- a hullámtér és nyílt ártér területét

A rendszeresen belvízjárta terület övezete által érintett települések rendezési terveinek készítése során – a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján – belvízrendezési munkarészt is készíteni kell. Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhető ki. A hullámtér és a nyílt ártér övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A vízjárta területek közül külön figyelmet érdemelnek a **belvizes területek**. Azért kell róluk megemlíteni, mert egyes országrészekén hatalmas területeket érintenek. Nem véletlenül írja elő az építési törvény, hogy a rendezési terveket magassági adatokkal ellátott térképeken kell készíteni. A vízjárta területek esetében a tíz – húsz centiméter magasság-különbségeknek is jelentősége lehet a beépítésre kiválasztandó területek esetében.

Vannak olyan kisebb mélyen fekvő területek, amiket körülnöttek a beépített területek. Ezeknél széles körben alkalmazott megoldás volt a területek feltöltése és beépítése. Nem célszerű ezeket a beavatkozásokat megtenni. A természeti adottságokhoz igazodó település, amelyet dombok, zöldterületek és vizek tagolnak, sokkal kellemesebb lakóhelyet biztosíthat, mint amit a természetes állapotokba való erőszakos beavatkozások teremthetnek.

4. HÉT: A TELEPÜLÉSTERVEZÉS ESZTÉTIKAI KÉRDÉSEI

Az esztétikai kérdések történetileg változó súllyal, változó tartalommal, de mindig is fontos kérdésként szerepelnek az egyes társadalmakban. Komfort érzetünkhöz hozzá tartoznak a funkcionális kérdések mellett az is, hogy környezetünk saját korunk esztétikai normáinak megfelelően, hogy „szépnek” tartsuk azt. Ezt az alapvető emberi igényt több módon lehet és kell biztosítani, s ennek része a településtervezés is.

A településrendezési tervek hierarchiájának megfelelően a településetztétika kérdéseit már a településszerkezeti tervben is figyelembe kell venni, természetesen a szerkezeti terv műfaji sajátosságainak megfelelően. A településszerkezeti tervekben a területfelhasználások meghatározásával és lehatárolásával és a főútvonal-hálózat meghatározása kapcsán kell esztétikai kérdésekkel foglalkozni.

Települési táj és esztétika

A sarkalatos esztétikai kérdés az, hogy a település hogyan jelenik meg táji környezetében, hogy a település felé közeledőnek hogyan jelenik meg, hogyan tárul fel a település képe, s hogy maga a település táji környezete hogyan változhat.

A település identitása szempontjából is fontos kérdés, hogy az adott település vizuálisan elkülöníthető legyen a szomszédos településektől. Ehhez az szükséges, hogy a települések ne nőjenek össze, hogy a szomszédos települések beépített, vagy beépítésre szánt területei és az adott település beépített területei között maradjanak beépítést nem szánt „üres” szabad mezőgazdasági- vagy erdő területek.

A településnek ez az első képe, a tájban feltáruló képe különböző megfontolásokat igényel attól függően, hogy a településnek milyen a természet-földrajzi fekvése.

Síkvidéki település esetében a település sziluettjének kezelését kell megoldani a településszerkezeti tervben. Hagyományosan a település központja emelkedett ki a beépítésből, és a beépítés magassága a periféria felé fokozatosan csökkent. Ezt a hagyományos sziluettet jelentősen megbontották a városok szélén épült 5-10 szintes lakótelepek, melyek mintegy lefalazzák a városok hagyományos és differenciált épületmagasságokból álló sziluettjét. Általános tervezési elvként mondható ki, hogy ahol ez a „lefalazás” eddig nem történt meg, ott a szerkezeti terv területfelhasználásában erre nem szabad lehetőséget teremteni. Általában is javasolható a település szélei felé történetileg csökkenő épületmagasságot megtartani. Ebben a struktúrában – ha az feltétlenül szükséges – esztétikai megfontolásokból csak egyes pontokban célszerű adni magasabb beépítésekkel járó területhasznosítást. Lehetőleg azonban ezek se kerüljenek ki a település beépített területeinek és a környező tájnak a határterületeire.

Mozgalmas terepadottságok esetén a völgybe települt település esetén a sziluett-hatás természetesen elmarad, itt a települést megközelítő utak nyomvonalának meghatározásakor célszerű arra is gondolni, hogy az utakról, azoknak néhány szakaszáról élvezhetően táruljon fel a település képe. Az ilyen helyeken majd a szabályozásban célszerű lesz kilátó parkolót is telepíteni. Majdnem ugyanez vonatkozik a domboldalra települt településekre is, ahol a településbe befutó utakról a település majd egészének a képe feltárulhat. Ezek nyomvonalvezetésének tervezésénél figyelembe kell venni azt a többletet, ami az utakról feltáruló településkép jelenthet.

Vannak unalmas úrszakaszok, és a tájban szépen vezetett, kellemes vezetésű utak. Ráadásul az unalmas útszakaszok általában balesetveszélyesek is, ott nagyobb sebességgel közlekednek, és gyakrabban alszanak el a gépkocsivezetők, mint a szép, lágyan hajló, íves, kellemesen változatos vonalvezetésű utakon. Akkor tartjuk szépnek egy út vezetését, ha az belesimul a táj domborzatába, és a lágy ívű kanyarulatokban kellemes látványok tárulkoznak fel.

Fontos lehet a települést megközelítő út nyomvonalvezetésében az is, hogy az út egyenes szakaszának tengelyében legyen a település egy kiemelkedő pontja, az ott álló általában fontos épület jelenjen meg az út tengelyében.

A vízparton épült települések esetében funkcionálisan is nagyon fontos a település és a víz közti kapcsolatok megteremtése, a települést vízi úton közelítve a településnek a vízről való látványa.

A településszerkezet esztétikai kérdései

A dombvidéki települések esetében a település belső látványával kapcsolatos, és már a szerkezeti tervben kezelendő kérdés a közterületekről a települési szövetre meglévő rálátások megtartása. Ez a kilátóhelyek megtartásán túl a kilátások elfalazásának megakadályozásában ad feladatot.

Esztétikailag fontos, izgalmas településkép tárulkozik fel a vízparti települések belső világában is, amit a hazai településtervezés alig szokott figyelembe venni. Pedig jó példát adnak ehhez a tengerparti települések, vagy akár Budapest világörökség rangot is elnyert Duna-parti látképe. Nem tekinthető véletlennek, hogy a fontos középületeket mindig is szívesen telepítették vízpartokra, hogy látványuk minél nagyobb területről feltárulkozhasson, és a városkép kiemelkedő elemévé váljanak.

A folyóparti települések esetében ezt nehezebb realizálni, mert a normál vízszint és a beépített területek közti jelentős magasságkülönbség és az árvízvédelmi művek szinte lehetetlenné teszik a folyó vizének vizuális, látványbeli bekapcsolását a tér életébe. A Duna partra helyezett parlament épületének közterének a Kossuth térnek sincs vízparti kapcsolata, viszont a parlament a budai oldlról Budapest egyik emblematikus látványa.

Esztétikai kérdések a szabályozási tervben és a HÉSZ-ben

Fontos tudni, hogy a település belső világának, az utcaképeknek, a térfalaknak az esztétikája döntően építészeti kérdés. Az, hogy ezek a látványok kedvesek, szépek, esztétikusak-e, döntően az ezeket formáló megbízók és az egyes épületek terveit készítő építészek kultúrájától, lelkiismeretességétől függ. A településrendezés szabályozási munkarészeiben csak a nagyon nagy melléhúzásokat lehet megakadályozni, de esztétikumot ezekben a tervekben nem lehet előírni. **Az esztétika nem jogi kategória**, de jogi eszközökkel egyfajta közepszerűséget azért garantálni lehet, s aztán már csak az építészről függ, hogy ezen belül mozogva valódi esztétikai értéket hoz-e létre. A településrendezési tervek szabályozási munkarészeiben lehet, kell is szabályozni az épületek környezeti illeszkedésének legfontosabb szabályait. Olyanokat, mint például az épületek magassága, maximális szélessége, az épületek bővítésének lehetséges helyét, a homlokzatok színét, az anyaghasználat, a tető formáját, színét és mindazokat a kérdéseket, amelyeket fontosnak tartunk esztétikai szempontból, megakadályozandó a nagyobb zavarokat

5. HÉT: KÖZÖSSÉGI RÉSZVÉTEL A TELEPÜLÉSTERVEZÉSBEN

Az új, tervezett épületeknek, településrendezési beavatkozásnak két dolognak kell megfelelnie:

- egyrészt a közösség kulturális, építészeti, környezetformálási igényeinek,
- másrészt az építető igényeinek.

Az elsőt a településtervezés, az építés helyi rendjének szabályozását kidolgozó településrendező építész, a másodikat a szabályozás keretein belül a megbízó fogalmazza meg a településrendezési tervekben. Ennek a szabályozásnak kell kifejeznie, tartalmaznia az adott közösség értékrendjét, kultúráját.

A várostervezés a városi társadalomban keletkező feszültségek gócpontjába helyezi magát, hogy azonosíthassa a problémákat, elősegítse a különböző csoportok és érdekek közti kommunikációt, biztosítsa a tájékoztatást, alternatívákat javasoljon és értékelje azokat. A cél az, hogy ez a folyamat az érintett közösség minél szélesebb körében folytatott vitát követően egy terv, vagy egy program lehető legszélesebb körű elfogadásához vezessen. „A XXI. század városa a mindenki számára nyitott egyeztetési folyamatok eredményeként alakul majd.” – írja az európai urbanisztikai szervezeteket tömörítő CEU Új Athéni Kartája.

A tervező, a településtervező építész nem magának, még csak nem is csak annak a középosztálynak tervezi az adott környezetet, melyhez maga is tartozik, hanem egy szokásaiban, kultúrájában, igényeiben vele nem feltétlenül azonos értékrendű, és soha nem homogén közösségnek. A tervező feladata ma már nem a szakismerete alapján egyetlen lehetséges megoldás kidolgozása. Ezzel átvinné a döntéshozó szerepét, formálissá téve annak hatáskörét. Feladata a lehetséges alternatívák, ezek előnyeinek és hátrányainak a bemutatása. Ehhez az „új típusú” tervezői magatartáshoz, a tervezés megfelelő végeredményének eléréséhez – mely végül is egy adott reális jövőkép térbeli realizálása – jelentősen felértékelődik a tervezés folyamata. Egy ilyen tervezési folyamatban egyforma fontosságot kap a döntéshozók és az érdekeltek bevonása.

A tervezésben a társadalmi részvételnek számtalan, a tervezésen, a tervezési munka eredményességén is túlmutató pozitívuma van.

- Egy lényegében politikamentes területen, az egyéni felelősség érzékeltetésével, az együttműködési készség formálásával erősítheti a társadalom kohézióját, demokratizálódásának folyamatát. A település valós érdekeinek tudatosulásával közös platform alakulhat ki a különböző ideológiai alapokon álló pártok képviselői között is.
- A tervezésben való részvétellel érdekérvényesítési lehetőségük érzékelésével nő az egyes csoportok társadalmi aktivitása, s ugyanakkor kénytelenek más érdekekkel is szembesülni.
- Garanciákat adhat az önkényes döntésekkel szemben, mert a felszínre kerülnek az egyes társadalmi csoportok sajátos céljai, problémái.
- Csökkentheti azt a távolságot, ami a döntéshozók és a társadalom egyes tagjai között a képviselői demokrácia kapcsán törvényszerűen kialakul.

Konkrétabban, a tervhez, a tervezés sikeréhez közvetlenül kapcsolódó előnyöket is hordoz a társadalmi részvétel.

- A részvétel kapcsán az egyes csoportok megismerkedhetnek a környezetalakítás összetett, sok szakmát integráló folyamatával, s ezzel értőbb megélőivé válnak környezetüknek.
- Érzékelve és megértve a környezetalakítás nehézségeit, nő a résztvevők környezetükkel, s annak változásaival kapcsolatos elégedettsége.
- Ismerve a célokat, azokkal azonosulva maguk is tudatos szereplőivé válhatnak a terv realizálásának.

A valódi társadalmi részvétel széles körű meghonosodását több, a tervező és a megbízó oldaláról jelentkező gátló tényező akadályozza.

- A valódi társadalmi részvétel a maga eljárásaival jelentős időt és pénzt emészt fel, megnöveli a tervezésre fordítandó időt.
- Az egyébként is bonyolult egyeztetési eljárást a további szereplők bevonása tovább komplikálja, ami megnehezíti a konszenzus kialakítását, vagy az eleve meglévő megbízói szándék érvényesítését.
- A tervező a társadalmi részvétel kapcsán ellentétes érdekű csoportok konfliktusába kerülhet, melynek feloldása a „közérdek” bizonytalanul definiálható alapjáról nehézségekbe ütközhet.
- A tervező félti az általa képviselt szakszerűség, illetve saját szubjektív értékrendjének érvényesítési lehetőségét az ezektől függetlenedő vélemények felerősödésétől, a résztvevő csoportok elégtelen ismereteitől.

Előnyei, pozitív hozadécai mellett a társadalmi részvételt szervező településtervezőknek tisztában kell lennie azokkal a veszélyekkel is, melyeket a részvétel a gyakorlatban hordozhat, természetesen azért, hogy ezeket lehetőség szerint moderátori szerepével ellensúlyozni tudja, vagy eleve elkerülje ezeket.

- A tapasztalatok szerint a nagyobb hangú, a javasolt megoldást ellenző kisebbség intenzívebben vesz részt a részvételi folyamatban, s ez az egyetértő, de „csendes” döntő többség érdekeinek képviselőjét háttérbe szoríthatja.
- A társadalmi részvétellel erősödő lokálpatriotizmus könnyen átfordulhat egyfajta populista radikalizmusba, ami a szűklátókörű parciális érdekek felerősödéséhez vezethet.
- Az egyes csoportok érdekeinek látványos megfogalmazódása és határozott képviselője ezeket a csoportokat egymással szembeállíthatja, ami polarizálhatja a települési társadalmat, s egyes kisebbségi csoportok érdekeinek lesöpréséhez vezethet.

A hatályos építési törvény nem ad ehhez a tanulási folyamathoz túl sok eligazítást, de magát a folyamatot szabályozza, az alábbiak rögzítésével:

- Biztosítani kell már a tervezési folyamat indulásakor az érintett állampolgárok, szervezetek, érdekképviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét. Ennek érdekében „a helyben szokásos módon” az érintettek tudomására kell hozni a terv kidolgozásának elhatározását, célját és várható hatásait, hogy az érintettek azzal kapcsolatban észrevételeket tehessenek.
- A tervezési folyamat végső fázisában, miután befejeződik a tervjavaslatnak az érintett államigazgatási és települési önkormányzati szervekkel való véleményeztetése, a polgármesternek legalább egy hónapra „a helyben szokásos módon” közzé kell tennie, hogy az érintettek ez alatt az idő alatt a tervvel kapcsolatban észrevételeket tehessenek.

6. HÉT: TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓK, PROGRAMOK, TERVEK

A területfejlesztési tervfajták megismerésére azért van szükség, mert ezek nélkül nem lehet reális a települési szintű tervezés. Ezek a területi tervek tartalmazzák azokat a megközelítéseket, melyeket az adott település szintjén érdemes figyelembe venni. Ezek tartalmazzák ugyanis azokat a prioritásokat, amelyekhez központi vagy EU-s pályázatok kapcsán pénzt lehet szerezni s így ezek mentén várhatók a következő időszakban a különböző fejlesztések a településekben. Így ismeretük a településfejlesztési koncepció és a településrendezési terv programjának meghatározásához nélkülözhetetlen.

A koncepciók célokat jelölnek ki, a tervek pedig folyamatos pontosítások után már a megvalósítás folyamatára, eszközeire is kitérnek.

A területfejlesztési koncepciók és tervek olyan politikai, társadalmi, gazdasági tartalmú dokumentumok, melyek képet adnak a feldolgozott terület állapotáról. Lehatárolják a tervezési területen belül a különböző adottságokkal, problémákkal bíró területeket és azokat a fejlesztési célokat, melyek a térség egésze szempontjából az adott területen a legfontosabbak. A területfejlesztési koncepcióknak mindenképpen fontos a szerepük a fejlesztések összehangolásában, s ezzel a mindig szűkös források hatékony felhasználását segítik.

SWOT ANALÍZIS – VISZGÁLATI ÖSSZEFOGLLAÓ	
ÁLTALAM NEM BEFOLYÁSOLHATÓ	DÖNTÉSEIMTŐL FÜGGŐ
ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
.	.
..	
GYENGESÉGEK	KORLÁTOK, VESZÉLYEK
.	.
.	
–	
VÍZIÓ – JÖVŐKÉPEK – FORGATÓKÖNYVEK	
–	
STRATÉGIAI CÉLOK	
–	
PRIORITÁSOK	
–	
INTÉZKEDÉSEK	
–	

A fejlesztési dokumentumok készítésének munkafázisai

A területfejlesztési koncepciók tartalma

- A területi egység külső környezete
- A terület adottságai
- A fejlesztés lehetséges irányainak számbavétele
- a területfejlesztés fő célja, irányai,
- a területfejlesztés célcsoportjai, azokhoz kapcsolódó részcélok rendszere (célpiramis),
- a részcélok egymás közötti kapcsolata, a megvalósításuk tervezett időbeli ütemezése (hosszú, közép-, rövid táv),

- a fejlesztési célok értelmezése a különféle sajátosságokkal rendelkező területi részegységekre (a részcélok és beavatkozás területi egységei),
- fejlesztés eszköz- és intézményrendszere,
- a fejlesztési hatások regisztrálása (igények a területi monitoring rendszerrel szemben),
- a területfejlesztési koncepció megvalósítása következtében várható környezeti, társadalmi és gazdasági változások és társadalmi reakciók leírása.

A stratégiai programok főbb tartalmi elemei:

- a végrehajtandó közép- és rövid távú feladatok meghatározása, rangsorolása,
- a megvalósítás lehetséges szereplőinek és a közreműködők körének megjelölése, a megvalósítás mechanizmusának bemutatása;
- a fejlesztéshez szükséges lehetséges források feltárása, a finanszírozás átfogó rendszerének kialakítása;
- a program és alprogramok eredményességi kritériumainak, illetve mutatóinak meghatározása, a társadalmi, gazdasági és környezeti beavatkozások hatásainak bemutatása;
- a program végrehajtásában közreműködő szervezetek közti munkamegosztás, együttműködés és információcsere meghatározása, az érdekérvényesítés rendszere;
- a program egészének, illetve az egyes részprogramoknak végrehajtásáért felelős operatív szervezetek megjelölése;
- a fejlesztési programok megvalósítását, a társadalmi, gazdasági és környezeti hatások nyomon követését, hatékonyságelemzését és a források felhasználását követő monitoring-rendszer meghatározása.

Az operatív programok tartalma

Az operatív programok alprogramok és rész-programok szerinti csoportosításban készülnek. Főbb tartalmi elemeik a következők szerint foglalhatók össze:

- az egyes feladatok elérendő céljainak részletes meghatározása;
- az egyes feladatok végrehajtásának intézkedési és ütemezési terve;
- a végrehajtásért felelős szervezetek és közreműködők;
- a megvalósításhoz szükséges források pénzügyi ütemterve (elkülönített alapok, központi célelőirányzatok, egyéb központi források, térségi decentralizált, helyi önkormányzati, lakossági, vállalkozói, nemzetközi, hitel-stb. források szerinti bontásban);
- a végrehajtás módja és feltételrendszere;
- a végrehajtás ellenőrzési rendszere;
- az eredményesség vizsgálata és értékelése;
- a teljesítés-igazolás követelményrendszerének kialakítása.

A programhoz szükség szerint csatolandók a végrehajtás során készített dokumentumok (műszaki és üzleti tervek, szerződéses kötelezettségvállalások stb.).

A területfejlesztési tervek több szinten is készülnek:

Országos szint

Regionális szint

Kiemelt térségek szintje

Kistérségek szintje

7. HÉT: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEZÉS TARTALMA, CÉLJAI

A rendezési tervek, és az általuk képviselt érdekek hierarchiáját alkotnak. A nagyobb területre készített rendezési tervek elhatározásait be kell építeni a kisebb területekre készülő terv-dokumentumokba. A hierarchia a következőképpen épül fel:

- országos területrendezési terv
- kiemelt térségek területrendezési tervei
- a megyék területrendezési tervei
- a települések rendezési tervei

A területrendezési tervek műfaji sajátossági jelentősen különböznek mind a fejlesztési tervek, mind a településrendezési tervek műfaji sajátosságaitól. A területrendezési tervek

- Műszaki tervek, nem tartalmaznak ütemezést és költségbecslést. A fejlődés térbeli, fizikai kereteit határozzák meg, nem az egyes létesítmények megvalósításáról, hanem az adott helyen való szükségességéről döntenek.
- Méretarányuk az $M = 1:500.000$ -tól az $1:50.000$ ig tart, így csak a térszerkezetet meghatározó legjelentősebb elemeket tartalmazzák.
- Időtávlatuk 15-20 év, azaz gyakorlatilag nem belátható, nagytávlatú jövőképet határoznak meg elsősorban természeti, környezeti érzékenységgel.
- Keret jellegűek, elhatározásaikat csak a településrendezési tervek útján tudják jogilag érvényesíteni.

A nagyobb területekre készülő területrendezési terveknek céljuk meghatározni

- a lehetséges területhasználatokat,
- a terület egészének működéséhez szükséges infrastruktúra hálózatok helyét,
- a térség egésze szempontjából fontos, térségi jelentőségű létesítmények lehetséges elhelyezését és
- lehatárolják a védelmi övezeteket.

Mivel keret jellegűek, elhatározásaikat csak a településrendezési tervek jogi eszközeivel lehet érvényesíteni telkekre pontosítva. A területrendezési döntések fontosabb elhatározásait törvényben, rendeletben rögzítik, hogy az önkormányzatoknak a törvény erejénél fogva kötelező legyen ezeket a saját településrendezési terveikben érvényesíteni.

A területrendezési terv készítési folyamata előkészítő és javaslattevő munkafázisra tagolódik, az előkészítő munkarészek vizsgálatokat, helyzetelemzéseket tartalmaznak, a javaslattevő fázison belül megalapozó és elfogadásra kerülő munkarészek készülnek. A területrendezési tervek munkafázisainak kötelező tartalmi elemeit és kapcsolataikat törvények és rendeletek szabályozzák.

A területrendezési tervek főbb tartalmi fejezetei, egyben munkafázisai:

- előkészítő (vizsgálat és program) munkafázis
- A területrendezési terv programjának környezeti, társadalmi-gazdasági hatásvizsgálata (a területrendezési terv által várhatóan érintett környezeti, társadalmi és gazdasági viszonyok, konfliktushelyzetek elemzése),
- valamint elfogadásra kerülő munkarészek

Az elfogadásra és dokumentálásra kerülő munkarészek az alábbiak:

1. Térségi szerkezeti terv, amely tartalmazza a térségi területfelhasználási kategóriákat és a településrendszer elemeit. A térségi szerkezeti tervet ezzel a tartalommal egy tervlapon kell elkészíteni.
2. Térségi övezetek tervlapjai
3. Térségi területrendezési szabályzat
4. Területrendezési intézkedési javaslat
5. A jogszabály szabályozási koncepciója

A területrendezési tervek célja meghatározni az ország egyes térségeinek nemzeti érdekből kívánatos térségi területfelhasználását, a műszaki-infrastruktúra hálózatok összehangolt térbeli rendjét és a nemzeti, térségi szempontból fontos létesítmények elhelyezését, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve az erőforrások védelmére.

A régió, a kiemelt térség, a megye vagy a megye egy térségének szerkezeti terve a terv léptékének megfelelő pontossággal tartalmazza az országos területrendezési tervben meghatározott országos műszaki infrastruktúra-hálózatokat és az országos jelentőségű építmények helyét, illetve az elhelyezésre alkalmas, vagy alkalmatlan területeket.

Az OTrT tervlapjai és szöveges mellékletei

Az **ország szerkezeti tervét** a törvény $M = 1:500\ 000$ méretarányú térképen fogadta el. Ez a tervlap tartalmazza az országos területfelhasználási kategóriák lehatárolását és az országos jelentőségű infrastruktúra hálózatot.

Az **országos övezetek** határait a törvény szintén $M = 1:500\ 000$ méretarányú térképi mellékletben rögzítette. Az övezeti tervek a valamilyen szempontból védelmet, vagy speciális odafigyelést, kezelést igénylő területeket határolják le. Az OTrT részeként az Országgyűlés a következő övezetek területi lehatárolásáról döntött:

- az országos ökológiai hálózat övezetéről,
- a kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezetéről,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről,
- a komplex táj rehabilitációt igénylő terület övezetéről,
- a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetéről,
- a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezetéről.

Az országos övezetek határait a kiemelt térség, illetve a megye területrendezési tervében pontosítani kell.

Mivel az övezetek és a területfelhasználások más-más szempontok szerint kategorizálják az ország területét, ezek átfedésben vannak egymással. Egy adott terület több övezetbe is tartozhat (több szempontból is védelmet, vagy speciális kezelést kell élvezzen adott esetben egy terület). Az ország egész területét homogén módon fedik le a területfelhasználási egységek, míg az övezetek foltszerűen jelennek meg.

Az OTrT-ben rögzített **országos területfelhasználási kategóriák** legalább 1000 ha területű térségek, A **kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák** legalább 50 ha területű térségek. Ennél kisebb területeket a területrendezési tervek az alaptérkép léptéke miatt nem tudnak kezelni

8. HÉT: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELHATÁROZÁSAINAK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKBEN

A tervhierarchiában alkalmazható szabályozási lehetőségeket törvény rögzíti annak érdekében, hogy

- a hierarchia érvényesüljön, és a nagyobb területekhez kapcsolódó érdekek érvényesítést a lokálisabb érdekek ne lehetetleníthessék,
- valamint az egyre kisebb területre készülő tervekhez egyre részletesebb, pontosabb információk felhasználásával a szabályozások egyre pontosabbak lehessenek.

A településrendezési tervek készítésekor a megyei vagy a kiemelt térségi területrendezési terv a térségi szerkezeti terv területhasználati, vonalas infrastruktúra és az ott esetleg jelzett egyedi, térségi fontosságú létesítményeket kell számba venni és beiktatni a településrendezési tervbe.

A védelmi övezetek és az ezekhez kötődő kötelező szabályozások kötelező betartása jelentősen korlátozhatja a rendezési döntéseket és természetesen az önkormányzatokat is.

A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben használt övezetek:

- a) védett természeti terület,
- b) védett természeti terület védőövezete,
- c) természeti terület,
- d) ökológiai (zöld) folyosó,
- e) térségi táj rehabilitációt igénylő terület,
- f) tájképvédelmi terület,
- g) térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület,
- h) rendszeresen belvíz járta terület,
- i) hullámtér és nyílt ártér,
- j) csúszásveszélyes terület,
- k) vízerózióknak kitett terület,
- l) szélérozióknak kitett terület,
- m) honvédelmi és katasztrófavédelmi terület.

A kiemelt térségek területrendezési terve a fentiekől eltérő, egyedileg meghatározott övezeteket is kijelölhet a térség elsődleges funkciójával, illetve a kiemelés okával összhangban.

A kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó szabályok

- **A védett természeti terület övezetben** új külszíni művelésű bánya nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bánya területe (bányatelek) nem bővíthető.
- **Az ökológiai (zöld) folyosó övezetében** nem lehet beépítésre szánt területet kijelölni.
- **A térségi táj-rehabilitációt igénylő terület övezetben** gondoskodni kell a roncsolt felületek újrahazsnosításáról az érintett településekkel egyeztetetten.
- **A tájképvédelmi terület övezetben** a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez látványtervet kell készíteni. A helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek előírásaikban figyelembe kell venni a védelem igényeit.

- **A térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezetben** regionális hulladéklerakó hely csak külön jogszabályokban meghatározott vizsgálatok és az országos, illetve területi hulladék gazdálkodási tervek alapján helyezhető el. A lerakó kijelölésekor figyelembe kell venni, hogy regionális hulladéklerakó nem jelölhető ki a település bármely részén, erre külön szabályozás van.
- **A rendszeresen belvíz járta terület övezet** által érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során, a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján belvízrendezési munkarészt is készíteni kell. Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhető ki.
- **A hullámtér és nyílt ártér övezet** területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- **A csúszásveszélyes terület övezetben** beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és külszíni művelésű bánya nem nyitható.
- **A vízerózióknak kitett terület övezetbe** tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében, amely a vízerózió mértékét csökkenti.
- **A szélerózióknak kitett terület övezetbe** tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében, amely a szélerózió mértékét csökkenti. Az övezet erdőterületeit a talajvédelmi hatóságnak elsődlegesen védelmi célú rendeltetésbe kell sorolnia. Az erdőművelési ágban nyilvántartott földrészlet művelési ága nem változtatható meg. Az övezetben a szőlő-, gyümölcsös, rét- és legelőművelési ágban nyilvántartott földrészletek művelési ága nem változtatható meg. Ültetvény megszüntetése esetén az újratelepítésig gyepesítéssel kell a területet hasznosítani.

A területrendezési hatósági eljárások

A területrendezési tervek jóváhagyott elemeit kötelező átvezetni a településrendezési terveken, melyek szabályozási munkarészei már az állampolgárok felé is jogokat és kötelezettségeket határoznak meg. Ugyanakkor a településrendezési tervek nagyobb léptéke, és az ezeket megalapozó adatok, információk részletezőbb, nagyobb pontossága igényelhet javításokat, pontosításokat a területrendezési terveken. Kivételes eltérés igénye is felmerülhet a pontosabb tervezés kapcsán, vagy be kellene illeszteni a területrendezési tervbe olyan fontos, térségi kihatású fejlesztéseket, melyek a terv kidolgozása során még nem voltak ismereteseek.

Mivel a rendezési tervműveletek hierarchiájának végén a szabályozási tervműveletek hatósági dokumentumok, ezért az ezekkel jogilag rögzített kapcsolatban álló, ezek fontos döntéseit meghatározó területrendezési tervek pontosításhoz, azok bizonyos kiegészítéséhez, az azoktól való eltérési lehetőségek megállapításához is hatósági döntések szükségesek. Ezeket a döntéseket hozza meg a területrendezési hatóság, a regionális közigazgatási hivatalok szervezetében elhelyezett állami főépítész irodák.

A vonatkozó területrendezési hatósági döntés megalapozására jelentősebb eltérések esetén területrendezési hatásvizsgálatot kell készíteni, míg más esetben egy javítás, pontosítás egyszerűsített hatósági eljárásban viszonylag egyszerűbben kezelhető.

9. HÉT: A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Részletek Pécs mj. Város településfejlesztési koncepciójából (VÁTI, 2002.)

CÉLOK ÉS PRIORITÁSOK

I. A TUDÁSIGÉNYES GAZDASÁG ERŐSÍTÉSE

1. Egyetemfejlesztési program támogatása
2. Helyi gazdaság partnerségi programja és új, korszerű ipari munkahelyek létesítésének támogatása
3. Idegenforgalom fejlesztése

II. MEGKÖZELÍTHETŐSÉG JAVÍTÁSA

4. A Pécs-Pogányi repülőtér beruházásának befejezése, a folyamatos gazdaságos működés feltételeinek a biztosítása,
5. Pécs érdekeinek érvényesítése az országos közútfejlesztési programok alakítása és ütemezése kapcsán,

III. A VÁROSI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE

6. Városi úthálózat fejlesztése
7. A tömegközlekedés fejlesztése
8. A víz- és csatornahálózat hiányosságainak pótlása
9. Csapadékvíz elvezetés javítása
10. Távközlés és hírközlés fejlesztése

IV. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE

11. Közoktatási program
12. Lakásgazdálkodási program
13. Szociális ellátórendszer fejlesztése
14. Városi közintézmények rekonstrukciója
15. Közművelődés, művészeti élet további erősítése
16. Sportolási lehetőségek fejlesztése

V. A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET JAVÍTÁSA

17. A levegőminőség javítása
18. A vízbázisok és felszíni vizek védelme
19. A városi zöldfelületi rendszer fejlesztése
20. Városi patak völgyek rendszerének fejlesztése

VI. TERÜLETI REHABILITÁCIÓ

21. Lakótelepek rehabilitációja, panelépületek rekonstrukciója
22. Veszélyeztetett városrészek rehabilitációs programjai
23. A bányászati (és ipari) területek komplex területi rehabilitációja

VII. KULTURÁLIS, MŰVÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

24. Műemléki, építészeti értékvédelem
25. Régészeti emlékek védelme és bemutatása
26. Köztéri műalkotások gyarapítása és megóvása

VIII. VÁROSIGAZGATÁS ÉS VÁROSGAZDÁLKODÁS MODERNIZÁLÁSA

27. Informatikai rendszer fejlesztése, intelligens város kialakítása
28. Városkörnyéki együttműködés javítása
29. Városimázs javítása, a Pécs-identitás erősítése
30. Vagyongazdálkodás hatékonyságának növelése
31. Felkészülés az EU csatlakozásra és az EU intézményeivel való kapcsolattartásra

Természetes, hogy egy kisebb településnek korántsem ilyen sokrétű, és összetett a településfejlesztési koncepciója, de a közölt tartalomjegyzék arra mindenképpen használható, hogy egy ilyen koncepció mi mindennel foglalkozhat.

A fejlesztési koncepció Péccsel kiemelten mint fesztivál-várossal, mint világörökség-várossal, mint egyetemi-várossal foglalkozik. Ezzel kapcsolatban hat alapcél jelölt ki, megfogalmazva, hogy milyen legyen a jövőben Pécs, hogy mely adottságait kell erősíteni.

A koncepcióban ezek a jövő városát bemutató víziók:

- Az európai normáknak megfelelő, jól lakható, rendezett, igényes környezetet nyújtó város, amellyel lakói azonosulhatnak, s amely a látogatók és a befektetők számára vonzó jelent.
- Nagyságát, lélekszámát, és kiterjedését tekintve hazánkban nagyvárosnak tekinthető város, amely megőrzi, fejleszti történelmi légkörét, szellemiségét és kialakult értékes épített környezetét.
- Nem a hagyományos értelemben vett iparváros, hanem olyan, amely szellemi-, kulturális-, történelmi értékei, sajátos atmoszférája által válik vonzóvá.
- Fejlett gazdaságú város, de azt inkább a technikai fejlettség, és nem a tömegproduktumot nyújtó gazdasági tevékenység jellemzi.
- Regionális centrum szerepet tölt be a kulturális és oktatási, egészségügyi és szolgáltatási téren, a kutatás és a fejlesztés, továbbá az idegenforgalom terén. Közigazgatási és egyházmegyei központ.
- Az európai városhálózat integráns része, a közép-európai városi munkamegosztás aktív szereplője.

A fenti alapcélok realizálása érdekében nyolc stratégiai célt jelölt meg a koncepció:

- I. fejlesztési cél: A tudásigényes gazdaság fejlesztése
- II. fejlesztési cél: A megközelíthetőség javítása
- III. fejlesztési cél: A városi infrastruktúra fejlesztése
- IV. fejlesztési cél: A humán infrastruktúra fejlesztése
- V. fejlesztési cél: A települési környezet javítása
- VI. fejlesztési cél: Területi rehabilitáció
- VII. fejlesztési cél: Kulturális, művészeti értékek védelme
- VIII. fejlesztési cél: Városigazgatás és gazdálkodás modernizálása

Csak a példa folytatásaként, a VI. fejlesztési célhoz a koncepció az alábbi alprogramokat adta meg:

VI. fejlesztési cél: Területi rehabilitáció

Lakótelepek rehabilitációja

- Az iparosított technológiával épült lakóépületek felújítása
- A tömbtelkek felosztása
- Lakókörnyezeti arculat javítás
- Lakótelepek funkció gazdagítása

A veszélyeztetett városrészek rehabilitációs programjai

Pécsbányatelepen, a Hősök tere környékén, Györgytelepen, Rücker-aknán, István-aknán, valamint a Mohácsi út bizonyos részein válsághelyzetek alakultak ki. E válsággócok felszámolása után területi rehabilitációra vár a város több más része is (Balokány, Gyárváros stb.) Bányászati területek komplex területi rehabilitációja, további külfejtések megakadályozása.

10. HÉT: A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEI

A településrendezési vizsgálatokról általában

A településrendezési tervek elkészítéséhez nélkülözhetetlen a tervezési terület pontos ismerete, és ennek érdekében vizsgálatokat kell végezni, melyekben rögzíteni kell a tapasztalt állapotokat. Minden egyes esetben, más körben és más tartalommal, más mélységben kell a vizsgálatokat elvégezni a tervezési feladat, a már meglévő ismeretek és a település sajátos problémáinak mérlegelésével. Mindenekelőtt meg kell keresni a településfejlesztési koncepcióhoz és a korábbi településrendezési tervekhez végzett vizsgálatok anyagait, hogy feleslegesen ne végezzünk duplikált vizsgálatokat.

Az előkészületek az alaptérképek beszerzésével kezdődnek.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ALAPTÁRKÉP IGÉNYE

TELEPÜLÉSSZREKZETI TERVHEZ	M=1:4.000, M=1:10.000,
SZABÁLYOZÁSI TERVHEZ	M=1:1.000, M=1:2.000

Meteorológiai vizsgálat

Domborzat vizsgálata

- magassági adatok,
- terep lejtési viszonyai.

Földtani helyzet

- geológiai viszonyok,
- hidrológiai viszonyok,
- érzékeny földtani képződmények területi elhelyezkedése,
- építésföldtani viszonyok.

Természeti adottságok vizsgálata

- termőföldek minősége,
- nyersanyag kincsek, bányászat,
- természeti, táji értékek,
- természetvédelmi területek.

A település fejlődés-történetének vizsgálata

Regionális vizsgálat

- település nagytárségi funkcionális kapcsolatai, regionális szerepkör, munkamegosztás más településekkel,
- a település térségi ellátási funkciói, kapcsolatai a közeli településekkel, verseny és kialakult munkamegosztás,
- vonzáskapcsolatok, vonzáskörzet,
- más települések vonzásának érvényesülése,
- az országos, a regionális és a megyei területfejlesztési koncepciók, programok, a megyei területrendezési terv települést érintő elhatározásainak számbavétele, értékelése,

Rendezési előzmények vizsgálata, a korábbi rendezési terv értékelése

Az önkormányzati fejlesztések, fejlesztési lehetőségek vizsgálata, a településfejlesztési koncepció értékelése

Népesség vizsgálata

- 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.),

Környékvizsgálat (külterület)

- tájhasználat, táji értékek, táji jellemzők,
- tájszerkezet – művelési ágak,
- környezeti zavaró hatású létesítmények (döngkút, szemétkerakó hely, stb.) és ezek szükséges védőtávolságainak lehatárolása,
- a külterületen lévő beépítések (majorságok, más gazdasági funkciók, készenléti lakások, külterületi lakott helyek, birtokközpontok, zártkerti beépítések, tanyák, tanyás térségek stb.).

Lakóterületek vizsgálata – lakásellátottság

- mennyiségi és minőségi ellátottság, a lakásállomány kor, építőanyag, szobaszám szerinti összetétele,
- rendelkezésre álló, beépítésre váró lakóterületek és ezek minőségi differenciáltsága,
- lakásbeépítésre alkalmas területek, beépítetlen lakótelkek, üres lakások,
- lakásigény.

Intézményterületek és ellátottság vizsgálata

- fölös kapacitások és hiányok.

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

- a telephelyek területi elhelyezkedése, jellemző területnagysága, funkciói, a telephelyek környezeti minősége, megközelíthetősége,

Üdülőterületek vizsgálata

- üdülőterületek területi elhelyezkedése, alkalmassága, adatai,
- idegenforgalmi vonzástényezők elemzése,
- üdülési, rekreációs lehetőségek.

Zöldterületek vizsgálata

- zöldterületi rendszer és hiányai,

Közlekedési területek – tömegközlekedés

Közmű területek – a közművesítettség vizsgálata közmű fajtánként

Az épített környezeti értékek regisztrálása

- műemlékek
- régészeti védelem alatt álló területek
- helyi védelemre érdemes értékek

Környezeti terhelések felmérése

- a környezetvédelem kategóriái szerint

Tulajdonviszonyok vizsgálata

Telekstruktúra vizsgálata

- a teleknagyságok szerinti
- a beépítettség szerint

Vizsgálati összefoglaló

Az egyes témakörök szerinti, zömében szakági jellegű vizsgálatokat – ahol lehet – célszerű SWOT analízissel zárni. A különböző vizsgálati eredmények összevetésével, a vizsgált állapotok illetve folyamatok egymásra hatásának figyelembevételével a vizsgálatokat egy összefoglaló értékeléssel kell zárni, azaz a feltárt adottságok gyenge, közepes, jó és kiváló minőségű kategóriákba sorolásával az erősségeket, a gyengeségeket, a lehetőségeket és a veszélyeket kell bemutatni

11. HÉT: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI

A településszerkezeti terv a település egész igazgatási területét dolgozza fel, meghatározva a főbb szerkezeti jegyeket, azaz a jelentősebb vonalas infrastruktúra hálózatot és a területfelhasználásokat. A kötelező alátámasztó munkarészek az ehhez feltétlenül szükséges szakági munkarészeket jelentik. A vonatkozó joganyag a következő munkarészek elkészítését teszi kötelezővé:

- tájrendezési,
- környezetalakítási (a települési környezet természeti és művi elemei: a víz, a levegő, a föld a klíma, az élővilág és az épített környezet, továbbá azok egymásra hatása),
- közlekedési (hálózati csomóponti és keresztmetszeti),
- közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia),
- hírközlési (távközlés, műsorszórás) javaslat és
- örökségvédelmi hatástanulmány.

Tájrendezési javaslat

A tájrendezési munkarész olyan ökológiai, műszaki, gazdasági és esztétikai elvek érvényesítésével készülő tervjavaslat, amely a táj élettani kondicionáló hatásának, teljesítő (és termelő) képességének és vizuális értékének növelése céljából készül.

A tájvédelmi javaslat rögzíti:

- a kialakult tájhasználat elemeit, a jelentős tájképi értékekkel bíró területeket,
- a tájhasználat vagy élőhely szempontjából kiemelkedően fontos védelem alá helyezendő területeket,
- az ökológiai hálózat meghatározandó elemeit, úgymint
 - az Országos jelentőségű természetvédelmi területeket,
 - a Natura 2000 területeit,
 - az Ökológiai folyosókat,
 - a helyi jelentőségű természetvédelmi területeket,
 - a természeti területeket,
 - a tájértékeket.

Környezetalakítási javaslat

A környezetalakítás a környezet védelmén, megóvásán túl a környezeti elemek egységes, összehangolt és komplex kezelését, a környezet értéknövelő változtatására vonatkozó tudatos törekvéseket, a szükséges fejlesztéseket is magában foglalja.

A települési környezetalakítási javaslatnak a településszerkezeti terv megalapozására meg kell határoznia

- a tervezési területen keletkező vagy a területre máshonnan érkező terhelő környezeti ártalmakat, a hatóságok értékelése alapján azok csökkentésével vagy megszüntetésével kapcsolatos javaslatokat, intézkedéseket,
- a környezetvédelmi övezeteket, zónákat, védőtávolságokat, védőterületeket,
- a helyi klimatikus tényezőket (pl. átszellőzés, benapozás) javító javaslatokat,
- a városképvédelemre vonatkozó javaslatot (természetes sziluettek védelme, léptékvédelem, rálátás- és kilátásvédelem),
- a kondicionáló zöldfelületek legfontosabb elemeit (a meglévőket és a javasoltakat),
- a történeti és műemlékek, a természeti értékek és egyedi tájértékek védelmét,

- a kommunális hulladékok (szilárd és folyékony) eltávolításának rendszerét és létesítményeit és
- a településüzemeltetés,- fenntartás rendszerét és létesítményeit.

Közlekedési javaslat

A településszerkezeti terv készítése során ki kell dolgozni alátámasztó munkarészként a közlekedési (hálózati, keresztmetszeti és csomóponti) javaslatot.

A közlekedési javaslat részeként meg kell tervezni a közúthálózat hierarchiáját, az egyes utakat a forgalmi vizsgálat alapján, az útszakasz hálózatban betöltött szerepe, az igénybe vehető terület szélessége és a környezet terhelhetősége figyelembevételével a megfelelő hierarchia-osztályba kell sorolni.

Az utak helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell tervezni, amelynek során figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zöldsáv, forgalom elől elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések igényét is. A megvalósíthatóság érdekében a terepviszonyoktól függően a hossz-szelvényt is vizsgálni kell.

Közművesítési javaslat

- A vízi közművek és a belterületi vízrendezés javaslata

A településrendezési terv részeként kidolgozott fejezet részben az energiaellátás jelenlegi helyzetét mutatja be, részben javaslatot ad a szükséges fejlesztésekre.

Távközlési javaslat

A tervjavaslat tartalma a postaforgalommal, távbeszélő szolgálattal, az elektronikus adatátvitellel, a rádió és televízió műsorszórással és vétellel valamint a postaüzemi létesítményekkel összefüggő, a tervezési területre vonatkozó területbiztosítást igénylő hálózati kérdések tárgyalása.

Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány

A hatástanulmány tartalmi követelményei

Miniszteri rendelet foglalkozik a hatástanulmánnyal, írja elő elkészítését és határozza meg tartalmi követelményeit. A hatáselemzést az alábbi főbb fejezetekre célszerű tagolni:

- vizsgálat,
- változtatási szándékok,
- hatáselemzés és
- összefoglalás.
- A helyi építészeti értékek számbavétele, listázása.

Az egyéb, nem kötelezően elkészítendő, de egyes esetekben rendkívül fontos alátámasztó munkarészek – szakvélemények, hatásvizsgálatok

- Vízügyi szakvélemény (belvíz, árvíz, stb.)
- Bányászati szakvélemény (alábányászottság, külszíni bányászat, bányameddők) Területismertető talajmechanikai és mérnökgeológiai szakvélemény (lehetséges alapozási módok)
- Rehabilitációs szakvélemény (rehabilitációt igénylő területek lehatárolása, a rehabilitáció céljai, szükséges beavatkozások, forráslehetőségek)

12. HÉT: A TELEPLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI

A településszerkezeti tervet és a szerkezeti terv leírását az önkormányzat képviselő testülete határozati formában fogadja el. Ez azt jelenti, hogy az állampolgárok részére nem keletkezett jogokat és nem ró közvetlen kötelezettségeket. A területfelhasználások, az építés lehetőségeinek kötelező jogi elemeit a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv tartalmazza, amelynek készítésénél figyelembe kell venni a szerkezeti tervi döntéseket.

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

- A meglévő és tervezett bel- és külterületeket, ezek lehatárolását.
- a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását,
- a település szerkezetét meghatározó közterületeket, a nagyobb, szerkezeti jelentőségű közparkokat,
- a szerkezetet meghatározó meglévő és a tervezett infrastruktúra hálózatokat, a fő- és gyűjtőutakat, a közmű hálózatok főbb elemeit,
- a funkciójukban megváltoztatni tervezet és rehabilitációra kijelölt területeket,
- a terv léptékében ábrázolható védett, 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 régészeti érdekességű és régészetiileg védett területeket.

A belterület - külterület és lehatárolásuk

Az új, jelenleg hatályos építési joganyagból a bel- és külterület kategória részben eltűnt, mert építésügyi szempontból nincs jelentősége az adott terület bel- vagy külterületi fekvésének. Ez ugyanis nincs közvetlen összefüggésben azzal, hogy egy terület beépíthető-e vagy sem. A kül- és a belterület döntően település-üzemeltetési kategória, mert a belterület működtetésével kapcsolatban az önkormányzatnak lényegesen több kötelezettsége volt és van, mint a külterületen.

A településszerkezeti tervben feltüntetett új belterületi határ természetesen nem lép hatályba a terv elfogadásakor.

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek és lehatárolásuk

Külterületen a beépítésre szánt területek kijelölésénél figyelembe kell venni a földtörvényben foglaltakat, nevezetesen hogy ilyen célra elsősorban a művelésre alkalmatlan vagy gyengébb minőségű termőföldet lehet felhasználni. Számolni kell ezen kívül azzal is, hogy ha egy mezőgazdasági művelés alatt álló területet beépítésre szánunk, akkor ehhez ki kell vonni a mezőgazdasági művelés alól, amiért néhány kivételtől eltekintve jelentős összeget kell fizetni. Ugyanez vonatkozik a belterületbe vonás esetére is.

A beépítésre nem szánt terület a település közigazgatási területének (tehát a kül- és belterületnek is) a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb (például vízmeder) céljára szolgáló részei. A beépítésre nem szánt területek övezeteiben lévő telkeken is felmerülhet jogos építési igény, mely az adott

terület működtetésével kapcsolatos, vagy annak használatát segíti, funkcióit teszi teljessé. Ennek mértéke azonban csak csekély lehet, a jelenlegi szabályozás szerint általában nem haladhatja meg a telek területének 5 %-át, de például a közparknak csak max. 2%-a építhető be, a véderdőben pedig semmilyen beépítés nem engedélyezhető.

A település szerkezetét meghatározó közterületek és lehatárolásuk

Ez a tartalmi elem a településszerkezetet meghatározó léptékű közterületekre vonatkozik

Meglévő és tervezett infrastruktúra hálózatok a településszerkezeti tervben

Csak a településszerkezetet befolyásoló fontosabb elemeket, tehát a közművek gerincvezetékét és fontosabb létesítményeit, a közúti közlekedés, a kötött pályás közlekedés fő nyomvonalait és létesítményeit, a vízi és légi közlekedés létesítményeit kell szerepeltetni

A területfelhasználás és a funkciójukban megváltoztatni tervezett területek a településszerkezeti tervben

A településszerkezetnek történeti léptékben önmagukon belül meglehetősen gyorsan változó részei azok a foltszerű területeket elfoglaló területfelhasználási elemek, melyeken a település legkülönbözőbb funkciói működnek. A településszerkezeti terv fontos célja, hogy a területfelhasználások változásait megtervezve, a települési kontextus egészébe helyezve kezelni, irányítani, vagy legalábbis befolyásolni tudja ezeket a település egészének kontextusába helyezve.

A területfelhasználási egység a település igazgatási területének a jellemző rendeltetés, az általános használat szerint megkülönböztetett terület egysége, tehát funkcionális kategória. Alapvetően két nagy körbe oszthatódnak a területfelhasználások, attól függően, hogy a területek használatához jellemzően szükség van-e épületekre, vagy nem. Ebben a körben megkülönböztetjük egymástól

- a beépítésre szánt, és
- a beépítésre nem szánt területeket.

Gyakori problémát okoz a területfelhasználási egység és az övezet fogalmának keverése. Az övezetek a területfelhasználási kategóriák továbbosztását jelentik, most már a használat és az építés feltételei szerinti különbségek megjelenítésére.

A területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a szintterület-sűrűség és a közüzemi közművesítettség mértékét.

A szintterület-sűrűségi mutató a beépítésre szánt (beépített) terület egyes területfelhasználási egységein a területfelhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető (elhelyezett) épületek összes szintterületének viszonyszáma.

A szintterület valamennyi építményszint területének összege.

A védett, védelemre tervezett és védő területek lehatárolása

A tervlapok léptékét a település nagysága és az olvashatóság igénye határozza meg.

A településszerkezeti terv leírása

Ez nem egy szokásos műleírás, hanem a terv kiegészítése azokkal a fontos szöveges elemekkel, melyek a tervről közvetlenül nem olvashatók le, vagy a tervi elhatározások megértéséhez feltétlenül szükségesek.

13.HÉT: 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 építéssel járó fejlesztéseik esetén kötelezően írnak elő követelményeket, jogokat, korlátokat és kötelezettségeket.

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 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:

- 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 építményszíntípusok (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.

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 vonatkoznuk.

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, mivel önállóan, a HÉSZ-ben nem leírt szabályokat nem tartalmaz.

Építeni az Étv.-ben rögzített sajátos jogintézmények szerint helyi építési szabályzat nélkül is lehet, de az így a helyi szabályozás nélkül csak úgy kaphat a fejlesztő építési engedélyt, „ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telkek mérete, a tervezett beépítés mértéke – a beépítettség és az építménymagasság – valamint módja, rendeltetése illeszkedik a meglévő környezetéhez”.⁴

⁴ Étv. 18. § (1)

14. HÉT A SZABÁLYOZÁSI TERV

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 másik funkciója, hogy a helyi építési szabályzatban rögzített normák területileg pontosan rögzítésre kerüljenek. Az egyes telkekre vonatkozó építési megkötöttségek csak így kereshetők vissza. Erre ugyan elég lenne csak egy térképi melléklet is, de a szabályozási terv egyéb funkciói mellett használatának ez is lényeges eleme.

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, telkekre egyértelműsíthetők legyenek a rá vonatkozó előírások. Ebből következik, hogy a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet együtt kell alkalmazni. A szabályozási tervet is rendelettel állapítja meg az önkormányzat képviselő testülete, tehát a helyi építési szabályzattal együtt a megállapítása után ez is jogszabályként működik.

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.

A szabályozási tervnek összhangban kell lennie a településszerkezeti tervvel, de annak hosszú távú elhatározásai miatt az azonnali szabályoznak 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.

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 kódjeleket, 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.

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 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.

A szabályozási terv alaptérképen való feldolgozottsága egy sor olyan csak térképen rögzíthető információt, szabályozási elemet tartalmaz, amelyeket más módon, szövegesen csak rendkívül nehéz lenne rögzíteni. Ide tartoznak a már említett területlehatárolások, de csak itt jeleníthetők meg a kottázással is rögzített területelemek is. Ilyenek például:

- a telkek be nem építhető részei,
- a közlekedési területek szabályozási szélességei.

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. Az alátámasztó munkarészekben kerülnek lehatárolásra azok a területek, amelyekre valamilyen szempont szerint különböző megkötéseket, korlátozásokat kell elrendelni, például a belvizes, a talajtani adottságok miatt, alábányászottság, a régészeti védelem vagy a műemléki környezet miatt. Az ezekre vonatkozó előírásokat is rendre tartalmazza a helyi építési szabályzat, de hogy valójában mely területeken kell ezeket alkalmazni, az a szabályozási tervi lehatárolásaikból derül csak ki.

Mivel a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat együtt jogi formát kapnak, ezek alapján kell döntenie az építési engedélyezési eljárásokban az építési hatóságnak, ezért jogilag az is pontosan rögzített, hogy milyen egyeztetések, véleményeztetések után fogadhatja le az önkormányzat ezeket a dokumentumokat.

- Az érintetteknek véleménynyilvánítási lehetőséget kell biztosítani.
- Véleményeztetni kell a dokumentumokat az illetékes tervtanáccsal és a legkülönbözőbb államigazgatási szervekkel.
- Elfogadás előtt a helyben szokásos módon közzé kell tenni a tervet
- Az eltérő véleményeket egyeztető tárgyaláson kell tisztázni.
- Be kell szerezni az állami főépítész véleményét.

KÖTELEZŐ IRODALOM:

Tóth Z – Hübner M – Gömory J: Településtervezés I. Pécsi Tudományegyetem, 2003.

Tóth Z – Hübner M: Településtervezés II. Ponte Press Kiadó, Pécs, 2006.

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 telepszerû 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