



MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMRA

**BESZÁMOLÓ
SZAKTERÜLETI ISMERETEK
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI,
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ZÖLDFELÜLETI ÉS TÁJRENDEZÉSI
SZAKÉRTŐK SZÁMÁRA**

Szerzők
Dr. Gáts Andrea LL.M.
Kovács Beáta

*Minden jog fenntartva
Jelen jegyzet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről
szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet alapján a Magyar Építész Kamara feladat- és
hatáskörébe tartozó Beszámoló segédanyaga, amely az arra való felkészülést szolgálja.
Minden ettől eltérő felhasználáshoz a Kamara és a Szerzők engedélye szükséges.*

2020. június

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés

1. fejezet A településtervezési (településtervezési zöldfelület és tájrendezési) tevékenység vállalásának és megkezdésének feltételei (céggként, illetve magánszemélyként), összeférhetetlenségi szabályok, a tevékenység folytatásának jogosultsági követelményei
2. fejezet A településtervező feladata, felelőssége, a településtervezési zöldfelület és tájrendező sajátos szakági feladatai és felelőssége, az esetleges szabálytalan tervezési tevékenység jogkövetkezményei
3. fejezet A településtervezési (településtervezési zöldfelület és tájrendezési) tevékenységre vonatkozó szerződés részletes tartalmi előírásai, a díjazásra vonatkozó általános szabályok
4. fejezet A településtervezési (településtervezési zöldfelület és tájrendezési) tevékenységre vonatkozó legfontosabb szakmai előírások, követelmények, a kapcsolódó legfontosabb szakterületek vonatkozó követelményei
5. fejezet A településkép – védelem eszközei
6. fejezet A településfejlesztés és a településrendezés
7. fejezet A településrendezési eszközök tartalmi követelményei
8. fejezet A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásai és az eljárásokkal kapcsolatos legfontosabb szabályok
9. fejezet A településrendezési, településrendezési zöldfelületi és tájrendezési szakértői témák

Szerkesztők
dr. Hajnóczy Péter
Kovács Beáta

Felelős kiadó
dr. Hajnóczy Péter a MÉK elnöke

1. FEJEZET

A TELEPÜLÉSTERVEZÉSI (TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ZÖLDFELÜLET ÉS TÁJRENDEZÉSI) TEVÉKENYSÉG VÁLLALÁSÁNAK ÉS MEGKEZDÉSÉNEK FELTÉTELEI (CÉGKÉNT, ILLETVE MAGÁNSZEMÉLYKÉNT), ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI SZABÁLYOK, A TEVÉKENYSÉG FOLYTATÁSÁNAK JOGOSULTSÁGI KÖVETELMÉNYEI

1. 1. kérdés

Mik a településtervezési engedély megszerzésének feltételei? Sorolja fel az engedélyhez kötött településtervezési szakági tervezési szakterületeket. Melyek a településtervezői szakmagyakorlási tevékenység folytatásának feltételei és az alapvető összeférhetlenségi szabályok?

Településtervezési engedély megszerzésének feltételei

A névjegyzéket vezető kamara annak a természetes személynek engedélyezi a szakmagyakorlási tevékenység megkezdését, aki:

- nem áll az adott tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt,
- büntetlen előéletű, továbbá
- rendelkezik a kormányrendeletben meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel (képesítési követelmény, ami jelen esetben okleveles településmérnök, szakág esetén okleveles tájépítész mérnök), valamint
- az előírt szakirányú szakmai gyakorlattal.

Ha a *szakképzettséget igazoló oklevélből* a szakirány, illetve annak a szakmagyakorlási tevékenységet megalapozó szintje (*képesítési követelmény*) nem állapítható meg, akkor a Magyar Építész Kamara által működtetett diploma azonosító szakértői testület. Az ún. DASZT jogosult szakértőként véleményt nyilvánítani, amelyet a jogosultság megállapításakor a területi kamara figyelembe vesz. A területi kamara titkára a kamarai tagsághoz kötött szakmagyakorlási tevékenységek esetében a gyakorlati idő, a képesítés és az igazolás alapján a Szakgyr szerinti részsakterületi jogosultságot is megállapíthat, amelyet a szakmagyakorló jogosultságát tartalmazó névjegyzékben is meg kell jeleníteni.

Szakmai gyakorlati időként a jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettségi szintet és szakirányú felsőfokú szakképzettséget igazoló okirat (diploma) *megszerzését követően*, a kérelmezett tervezési területnek, szakterületnek, részsakterületnek megfelelő gyakorlattal kell igazolni, az alábbi dokumentumokkal.

A szakmai gyakorlat igazolásaként a gyakorlat időtartamát, a végzett munkák megnevezését, a folytatott tevékenység leírását tartalmazó közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat fogadható el, például

- munkáltatói, vagy
- az építési szakmai érdekképviseleti szerv által kiadott igazolás, továbbá
- munkavégzésre irányuló szerződés,
- szakmagyakorlási tevékenységet végző személy vagy cég, vagy
- mentori címmel rendelkező szakmagyakorló által kiállított igazolás.

A településrendezési tervezési jogosultság megállapításához szükséges 5 év szakmai gyakorlati idő tartalmát

- a) településtervezési, vagy
- b) legalább három év településtervezési és kettő év
 - ba) területrendezési tervezési,
 - bb) közigazgatásban végzett területrendezési, településrendezési, vagy

- bc)* felsőoktatási intézményben településtervezési szaktárgy-oktatói
- c)* gyakorlattal kell igazolni.

A tervezési feladat elvégzésére megfelelő időtartamú tervezési gyakorlat hiánya miatt még nem jogosult szakirányú egyetemi végzettségű személy csak jogosultsággal rendelkező tervező mellett folytathat tervezési tevékenységet és szerezhethet tervezési szakmai gyakorlatot.

Településtervezői szakmagyakorlás

A településrendezési tervezési tevékenység - a Szakgyr 1. mellékletében felsorolt tevékenységek végzése és dokumentációk elkészítése - jogosultsághoz kötött.

A településtervezés területén az engedélyhez kötött tevékenységek szakterületei az alábbiak:

- a)* Településtervezési szakterület
- b)* Településtervezési szakági tervezési szakterület
(*A településtervezési szakági területek:*
 - ba)* településtervezési zöldfelületi és tájrendezési szakterület,
 - bb)* településtervezési közlekedési szakterület,
 - bc)* településtervezési víziközmű szakterület,
 - bd)* településtervezési energia-közmű szakterület,
 - be)* településtervezési hírközlési szakterület)

Tervezői szakmagyakorlási tevékenység folytatásának feltételei

A tervezés kamarai tagsághoz kötött jogosultság, ezért a tevékenység folytatásához az alábbi feltételek folyamatos biztosítására van szükség:

- a)* a kamarai tagság folytonossága,
- b)* továbbképzési időszakonként a kötelező és szakmai továbbképzés teljesítése,
- c)* a jogosultság megállapítását követő egy éven belül – a kötelező továbbképzés keretében – beszámoló teljesítése,
- d)* adategyeztetési kötelezettség teljesítése.

Településtervezői szakmagyakorlási tevékenység folytatásának korlátai (összeférhetetlenség)

Nem folytathat településtervezési tevékenységet illetékességi területén a településrendezési eszközök

- előkészítésében,
- véleményezésében,
- döntéshozatalában közreműködő személy, kivéve, ha az önkormányzat maga is - mint jogi személy - kamarai C-kód és bejegyzés alapján, településrendezési tervezési tevékenységet folytat.

1. 2. kérdés

A rendelet szerinti cég mikor végezhet településtervezési tevékenységet?

Cégek szakmagyakorlása, regisztrációs kötelezettségek

Az építőiparban érdekelt vállalkozásoknak az egyéni vállalkozói-, vagy cégnyilvántartáson kívül gazdasági kamarai és szakmai kamarai regisztrációval is rendelkezniük kell az alábbiak szerint.

MKIK, Agrárkamarai regisztrációk:

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara a rá vonatkozó 1999. évi CXXI törvény alapján vezeti:

- a gazdálkodó szervezetek kötelező nyilvántartását (2012. I.01-től),
- a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzékét (2009. X.01.-től),
- Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara 2012. évi CXXVI. törvény alapján alakult újjá, kötelező kamarai tagsággal.

MÉK – MMK regisztrációk

A szakmai kamarai névjegyzékbevitelhez kötött tevékenység céggként történő vállalása és gyakorlása 2013 VIII. 01 napjától MÉK, illetve MMK regisztrációhoz kötött. Lássuk ezt bővebben az alábbiakban.

Tervezési engedély megszerzésének feltételei 2013. augusztus 01-jét követően a szakmai kamarák hatáskörébe tartozó, szakmagyakorlási tevékenységet (tervezést) üzletszerűen, gazdasági tevékenységként folytató cégek külön jogszabályban meghatározott feltételek esetén, kamarai névjegyzékbe vétel mellett kezdhetik meg és folytathatják tevékenységüket. A Szakgyr vonatkozásában cégnek minősül:

- a gazdasági társaság,
- a költségvetési szerv,
- az egyéni vállalkozó,
- az egyéni cég.

A regisztrációval érintett cégek szakmagyakorlásának, egyben kamarai névjegyzékbe vételének is alapvető feltétele, hogy a bejelentő a rendeletben előírt, alábbi foglalkoztatási követelményeknek megfeleljen, és ezt igazolja.

A cégekben a településtervezési tevékenység megkezdésének feltételei

Cég akkor kezdheti meg és folytathatja az településtervezői tevékenységet, ha

- a) vezető tisztségviselője (ügyvezetője),
- b) személyesen közreműködő tagja vagy
- c) munkavállalója rendelkezik az adott területen településtervezői szak- vagy részsakterületi jogosultsággal, és
- d) a tevékenységet a jogosultsággal rendelkező személy végzi.

A cégekben a településtervezési tevékenység elvállalásának és folytatásának feltételei

A cég által folytatható tevékenység terjedelme azonos a hozzá kapcsolt, vele a fentiek szerinti jogviszonyban álló természetes személy jogosultságának terjedelmével. Ezért a szakmagyakorló cég az általa vállalt szakmagyakorlási tevékenységek közül olyan tevékenységet végezhet,

- a) amelyhez rendelkezik az arra jogosító személyi feltételekkel (lásd fentebb),
- b) amelynek végzésére a megrendelővel írásban szerződést kötött, és
- c) amelynek végzését a területi kamara nem tiltotta meg.

A cégnek az általa vállalt munkához kapcsolódó szakmagyakorlási tevékenységek *közül legalább az egyikhez* a jogszabályban előírt feltétellel kell rendelkeznie és azt a tevékenységet a cégnek kell végeznie. A vállalt munkához kapcsolódó egyéb szakmagyakorlási tevékenységet – amelynek végzéséhez jogosultsággal nem rendelkezik – alvállalkozó bevonásával végezheti.

Amennyiben a cég az engedélyköteles tevékenységet jogosultsággal rendelkező munkavállalója útján gyakorolja, akkor azt a munkavállalót legalább heti 20 órában kell foglalkoztatnia.

A cégek bejelentési kötelezettsége

A tervező cégnek a székhelye szerint illetékes kamarához kell bejelentenie, ha szakmagyakorlási tevékenységet végez, vagy akar végezni. A cég a kamarához tett bejelentése alapján a területi kamara titkára által nyilvántartási jelölést (C-területi kamara kódja és nyilvántartási szám) kap.

Egyéni vállalkozó esetében speciális a cégnyilvántartás, ugyanis a cég nyilvántartási száma azonos lehet (Megjegyzés: a MÉK jelenleg működő rendszerében nem azonos) a természetes személy nyilvántartási számával, és elkülönült székhely hiányában az eljáró kamara ugyanaz lesz, aki a természetes személyt nyilvántartja.

Gazdálkodó szervezet: a gazdasági társaság, az egyéni vállalkozó, az egyéni cég, az egyesülés, az egyes jogi személyek vállalata, a leányvállalat, a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, a lakásszövetkezet kivételével a szövetkezet, amely: nem minősül az agrárkamara tagjának, ezenfelül az élelmiszerlánc-felügyeleti információs rendszerben nyilvántartott és az agrárgazdasági tevékenységet nem főtevékenységként folytató gazdálkodó szervezet is, az egyéni vállalkozót is beleértve.

2. FEJEZET

A TELEPÜLÉSTERVEZŐ FELADATA, FELELŐSSÉGE, A TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ZÖLDFELÜLET ÉS TÁJRENDEZŐ SAJÁTOS SZAKÁGI FELADATAI ÉS FELELŐSSÉGE, AZ ESETLEGES SZABÁLYTALAN TERVEZÉSI TEVÉKENYSÉG JOGKÖVETKEZMÉNYEI

2. 1. kérdés

Ismertesse a településtervezési tevékenység fogalmát, a településtervező feladatait, felelősségi körét és a szakági tervező általános feladatát.

Településtervezési tevékenység fogalma

A településtervezés az Étv. értelmezésében a településfejlesztés és a településrendezés tervezése, településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése.

A településtervező feladata

A településtervező feladata:

- a) településrendezési eszköz (megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és jóváhagyandó munkarészek),
- b) településfejlesztési koncepció településszerkezeti tervhez is felhasználható megalapozó vizsgálata,
- c) telepítési tanulmányterv,
- d) beépítési terv és
- e) örökségvédelmi hatástanulmány készítése

a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges településtervezési szakági tervezők bevonásával.

A szakmagyakorló személy csak olyan szakterületen *végezhet* tervezési munkát, amelyhez a törvény szerint megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkezik, ez azonban nem zárja ki, hogy a településtervező altervezők bevonásával *elvégeztetse* a szakterületébe nem tartozó településtervezési szakágakban is a tervezési feladatot.

A megrendelővel közvetlenül szerződő tervező felel a tervdokumentáció elkészítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők:

- kiválasztásáért,
- egyeztetések koordinálásáért,
- terveik összehangolásáért.

Szakági tervező a településtervezésben

A településtervezési szakági tervező feladata a településrendezési eszköz jóváhagyásához szükséges szakterületének megfelelő településtervezési szakági munkarészek és javaslatok elkészítése a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok alapján.

A településfejlesztési koncepció megalapozó vizsgálata csak akkor használható fel a településrendezési eszköz kidolgozásához, ha azt jogosultsággal rendelkező településtervező és szakági településtervező készítette.

2. 2. kérdés

Településtervezési zöldfelületi és tájrendezési, közlekedési, vízközmű, energia- közmű, hírközlési szakterület szakterületen mely feladatok azok, amelyeket szakterületi jogosultsággal lehet végezni?

A településtervezési szakági tervező feladata

1. Zöldfelületi és tájrendezési szakterületen:

- a) A táji-, természeti adottságok,
- b) zöldfelületi rendszer vizsgálat,
- c) helyzetelemzés, értékelés;
- d) tájrendezési,
- e) zöldfelületi rendszer fejlesztési,
- f) környezeti hatások és feltételek, és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.

2. Településtervezési közlekedési szakterületen:

Közlekedési vizsgálat, helyzetelemzés, értékelés, közlekedési és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.

3. Településtervezési vízközmű szakterületen:

Vízközmű vizsgálat, helyzetelemzés, értékelés, vízközmű, és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.

4. Településtervezési energia-közmű szakterületen:

Energiagazdálkodás, energiaellátás és megújuló energiaforrás alkalmazás vizsgálata, helyzetelemzés, értékelés, energiaellátási és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.

5. Településtervezési hírközlési szakterületen:

Hírközlési vizsgálat, helyzetelemzés, értékelés, hírközlési és a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges szakági munkarész és javaslat készítése.

2. 3. kérdés

Mi a településtervező településrendezési eszközökkel kapcsolatos kötelezettsége és felelőssége?

A településtervezési dokumentáció tervező általi hitelesítése

A településtervezőnek az általa készített tervek, javaslatok alátámasztó és jóváhagyandó munkarészek közül jogszabály szerint kizárólag a papíralapú dokumentációt kell az alábbiak szerint *hitelesítenie aláíró lappal és aláírt tervlappal.*

Az aláíró lap tartalmazza:

- a) feladat elvégzésében részt vett összes tervező:
 - nevét,
 - szakképzettségét,
 - szakmai címét,
 - névjegyzéki jelölését és
- b) a tervező saját kezű aláírását (legalább egy eredeti példányon).

A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza:

- a) a településtervező és a szakági településtervezők:
 - nevét és
 - névjegyzéki jelölését.

Az elektronikusan átadandó dokumentációrészek hitelesítését jogszabály nem írja elő. Ettől függetlenül erről a felek a szerződésben megállapodhatnak, de külön kikötés nélkül is javasolt a dokumentáció tervező általi elektronikus hitelesítése, amelyet tervező legbiztonságosabban *elektronikus aláírással* teljesíthet. Ez az aláírás a tervező által megőrzendő archív végső verzió hitelességét is igazolja. Bár a településtervezési tervdokumentáció jóváhagyását követően ennek már nincs jelentősége - hiszen ekkor polgármesteri és jegyzői hatáskörbe tartozó közzétételhez szükséges hitelesítési előírást más jogszabályok tartalmazzák -, a településtervezési szerződés teljesítéséig az esetleges tervezői felelősség, vagy szerzői jogok érvényesíthetőségének kérdésénél rendkívül jelentős bizonyítási eszközt jelenthet.

Tervek megőrzési kötelezettsége

A településtervezőnek az általa készített településrendezési eszközt a megrendelőnek történő átadástól számított legalább 10 évig meg kell őriznie.

„Településrendezési eszköz” alatt településtervező esetében a végleges, teljes tervdokumentációt, szakági tervezőnél minimálisan az általa készített munkarészt, szakági tervfejezetet kell érteni. A megőrzés formai követelményeire jelenleg nincsen érvényes jogszabályi, vagy kamarai előírás. Minden tervezőnek alapvető érdeke ugyanakkor, hogy valamennyi papíralapú, vagy digitális tervállományt olyan módon őrizzen meg, hogy az nem csak a 10 éves archiválási idő alatt, hanem azt követően is hozzáférhető, megnyitható legyen és az archiválás időpontjában történő hitelesítése kétséget kizáró legyen. Minden tervdokumentáció mellé javasolt továbbá a készítésére vonatkozó szerződés, annak előzményei és módosításai, valamint a teljesítésre vonatkozó dokumentumai, az esetleges felelősségbiztosítás dokumentumainak teljeskörű archiválása is.

A településtervező felelőssége

A településtervező szakmai felelősségét az Étv konkrétan nem rögzíti. A szakmai felelősség szabályai a Szakgyr - ban foglaltak alapján állapíthatók meg, az új Ptk pedig további,

speciális felelősséggel kapcsolatos szabályokat rögzített a tervezési szerződések kapcsán, amit majd később részletezünk.

A településtervező szakmailag felel:

az általa készített településrendezési eszköz dokumentációjának

- a) szakszerűségéért, a vonatkozó jogszabályoknak, szakmai szabályoknak való megfeleléséért,
- b) valós (a szerződéskötéskor, és a megrendelőnek történő átadáskori időpontban) hatályos állapotnak megfelelő tartalmáért,
- c) a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és szakterületi jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért,
- d) a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért,
- e) a településtervezési szerződésben meghatározott, megrendelői elvárások teljesítéséért,
- f) a tervezés során birtokába jutott adatok, információk bizalmas kezeléséért.

A tervező Ptk. szerinti felelőssége:

A tervező felelős azért, hogy a tervdokumentáció:

- műszakilag kivitelezhető,
- gazdaságos és
- célszerű megoldásokat tartalmazzon és alkalmas legyen a megrendelő felismerhető, a felhasználás céljából következő igényeinek kielégítésére.

3. FEJEZET

A TELEPÜLÉSTERVEZÉSI (TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ZÖLDFELÜLET ÉS TÁJRENDEZÉSI) TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ SZERZŐDÉS RÉSZLETES TARTALMI ELŐÍRÁSAI, A DÍJAZÁSRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

3. 1. kérdés

Ismertesse a településtervezési szerződés formai és tartalmi követelményeit és a tervezési díj elemeit.

A szakmagyakorlás szerződéseire alkalmazandó jogszabályok

A szakmagyakorlás a tevékenységek széles öleli fel, és szerteágazók azok a jogviszonyok is, amelyek az építési folyamat során kialakulnak. A tervezési szerződés vállalkozási szerződés, így alapvető szabályai a Polgári Törvénykönyvünkben találhatóak. Hatással vannak azonban rá az építésügyi ágazatért felelős minisztérium által előkészített más jogszabályok is. Alkalmazni kell tehát:

- a szerződések általános szabályait (új Ptk)
- a vállalkozási szerződés közös szabályait (új Ptk)
- a megbízási szerződés szabályait – pl. jóváhagyatási eljárásban részvételért (új Ptk)
- tervezési szerződés speciális szabályait (új Ptk.6:251. §), továbbá
- valamennyi szakmagyakorláshoz kötődő szerződés Étv-ben, illetve annak végrehajtási rendeleteiben (Épkiv, Szakgyr és Épelj) meghatározott tartalmi és formai követelményeket.

Településtervezési szerződés az Étv. szerint

A településtervezési szerződésre Ptk - ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az Étv - ben meghatározott eltéréssel, hogy

- a szerződést írásban kell megkötni,
- a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és
- a tervező díja - ha a felek eltérően nem rendelkeznek - a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

A tervezési szerződéssel szemben az Étv tehát *írásbeli formai követelményt* támaszt, ahogyan azt az építésügyi szakmagyakorlás valamennyi szerződésénél kormányrendelet (a Szakgyr) írja elő. Ha jogszabály, vagy a felek ezirányú megállapodása kötelező írásbeli alakot rendel, akkor a szerződés csak e formában lesz érvényes. Ilyen esetekben azonban a szerződés módosítása, megerősítése, visszavonása, megtámadása és megszüntetése is csak írásban érvényes.

Településtervezési szerződés a Szakgyr szerint

A településtervezési tevékenység folytatásához szükséges tervezési szerződés a Ptk és az Étv előírásain alapul. A *Szakgyr* nem írja elő, hogy a szerződésnek az építészeti-műszaki tervezési szerződéshez hasonló további kötelező tartalmi elemeket kell tartalmaznia (mint pl.:

- a teljesítési határidőket, figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is,
- a tervezési díj összege mellett az elszámolás formáját, módját, a fizetés módját és határidejét,
- az esetleges szakmai biztosíték kikötését).

Jelentős, új elem, hogy a Szakgyr **tételesen felsorolja a tervezési díj elemeit**, amelyet megszorítás hiányában a településtervezői szerződésre is értelmezni kell az alábbiak szerint.

A tervezési díj magában foglalja:

- a) a közvetlen költségek, ennek keretében*
 - aa) a számított munkadíj,*
 - ab) az esetlegesen a szerzői joggal kapcsolatosan felmerülő személyi és vagyoni jogok értéke,*
- b) a közvetett költségek, ennek keretében*
 - ba) a működési költség,*
 - bb) anyagjellegű ráfordítás,*
- c) az értékcsökkenési leírás,*
- d) az egyéb ráfordítások,*
- e) a tervezett nyereség együttes összegét.*

Ennek jelentősége abban van, ha a szerződő felek nem is rendelkeztek róla külön, *ezen költségelemek a szerződés részévé válnak, vagyis értük külön díjat érvényesíteni nem lehet.*

4. FEJEZET

A TELEPÜLÉSTERVEZÉSI (TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ZÖLDFELÜLET ÉS TÁJRENDEZÉSI) TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ LEGFONTOSABB SZAKMAI ELŐÍRÁSOK, KÖVETELMÉNYEK, A KAPCSOLÓDÓ LEGFONTOSABB SZAKTERÜLETEK VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEI

4. 1. kérdés

Melyek a településtervezést alapvetően meghatározó területrendezési tervek és szakterületek? Mutassa be a településkép-védelem, a településfejlesztés és a településrendezés tervezési összefüggéseit.

A településtervezés során a településfejlesztési koncepciót (a továbbiakban: koncepció), a településfejlesztési stratégiát (a továbbiakban: stratégia) és a településrendezési eszközöket

- a területfejlesztési és területrendezési tervekkel összhangban,
- az országos településfejlesztési és településrendezési szakmai előírások figyelembevételével,
- az azok elkészítéséről szóló jogszabályban meghatározottak szerint,
- a település méretének, sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével,
- a településképi rendelettel összhangban kell elkészíteni.

A településtervezést meghatározó területrendezési tervek és további szakterületek

Az ország teljes területére vonatkozó, és az országos jelentőségű szerkezeti elemeket térben is meghatározó Országos Területrendezési Terv (OTrT) alapján készülnek a kiemelt térségi tervek (Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve /BATrT/, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve /BAT/), ezek rendelkezéseit az Országgyűlés törvénybe foglalja. Az OTrT figyelembevételével készülnek továbbá a megyék területére vonatkozó megyei területrendezési tervek, amelyeket a megyei önkormányzatok közgyűlései fogadnak el, határozattal illetve rendelettel.

A területrendezési tervekben rögzített térségi területfelhasználás, térségi övezeti rendszer, és térségi szerkezeti elemek, illetve követelmények közvetlenül hatnak a településfejlesztésre és térben is befolyásolják a településrendezés lehetőségeit, rögzítik a települési szinten kihasználható mozgásteret (pl. újonnan beépítésre szánt területként kijelölhető területek nagysága, helye; országos védelmek és korlátozások területi lehatárolásait és a kapcsolódó követelményeket), illetve egyes esetekben a településrendezési eszközökben alkalmazandó szabályokat is meghatározzák.

A településfejlesztéshez és a településrendezéshez és a településtervezéshez szorosan kapcsolódó további szakterületek a természet- és környezetvédelem, erdő-, és földvédelem, örökségvédelem, a közlekedési és egyéb infrastruktúrák stb. Ezen szakterületek a vonatkozó jogszabályi és egyéb követelmények figyelembevételével lesznek részei a településfejlesztés és településrendezés rendszerének, és a településtervezésnek.

A településfejlesztés és a településrendezés tervezési összefüggései

A koncepciót, a stratégiát és a településrendezési eszközöket egymással összhangban kell kidolgozni: a településszerkezeti tervet és a stratégiát a koncepcióval, a helyi építési szabályzatot a településszerkezeti tervvel összhangban, de a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével kell készíteni.

A településfejlesztés, a településrendezés és a településkép-védelem tervezési összefüggései

A koncepciót, a településszerkezeti tervet, a kézikönyvet és a településképi rendeletet egymással tartalmi összhangban kell kidolgozni, a helyi építési szabályzatot - a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével - a településszerkezeti tervvel és a településképi rendelettel összhangban.

4. 2. kérdés

Melyek a településszerkezeti tervvel kapcsolatos legfontosabb követelmények? Ismertesse azokat az eseteket, amikor helyi építési szabályzatot kell készíteni.

A településszerkezeti tervvel kapcsolatos legfontosabb követelmények

A településszerkezeti terv (a továbbiakban rövidítésben: TSZT) a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését hosszú távra meghatározó terv. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településtervezés során a településszerkezeti tervben a település teljes közigazgatási területére:

- meg kell állapítani a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének területfelhasználással összefüggő módját, valamint
- ki kell jelölni a település fejlesztésének területi irányait,
- meg kell határozni a település egyes területrészeinek területfelhasználását, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

A településszerkezeti terv a Tr.-ben meghatározottak szerint a megalapozó vizsgálatra, és az alátámasztó javaslatra épül, tartalmát a Tr. részletesen meghatározza.

A településszerkezeti tervet a települési önkormányzat képviselő-testülete a megállapításról szóló döntés mellékletként fogadja el határozattal.

A helyi építési szabályzat kötelező készítése

Helyi építési szabályzat készítése nem kötelező, de az alábbi esetekben mindenképpen készíteni kell:

- az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területekre,
- a településszerkezet, a természeti adottság, a tájhasználat, tájszerkezet védelme, az épített örökség, az építés vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő területekre,
- a településszerkezeti tervben meghatározott, a természeti tényezők által kiemelten veszélyeztetett területekre,
- közterület kialakítása, módosítása vagy megszüntetése esetén,
- az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, amennyiben a település sajátosságai és adottságai azt indokolják.

4. 3. kérdés

Ismertesse a helyi építési szabályzattal kapcsolatos legfontosabb követelményeket. Sorolja fel a főváros (főváros, kerület) településrendezési eszközeit.

A helyi építési szabályzat (a továbbiakban rövidítésben: HÉSZ) az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, az országos szabályoknak megfelelően - illetve az azokban megengedett eltérésekkel, - a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével kapcsolatosan a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapít meg, önkormányzati rendeletként.

A HÉSZ ezen jogokat és kötelezettségeket az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal, továbbá a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal határozza meg.

A helyi építési szabályzat készülhet a település teljes közigazgatási területére, de egymást kiegészítő módon részterületekre is, így egy településen belül akár több HÉSZ is lehet, ellentétben a korábbi gyakorlattal, miszerint egy településre csak egy HÉSZ lehetett hatályban. Egy adott területre viszont csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.

A HÉSZ a Tr. - ben meghatározottak szerinti megalapozó vizsgálatra, és alátámasztó javaslatra épül.

A HÉSZ melléklete legalább a szabályozási terv, melynek minimális tartalmi követelményét a Tr. rögzíti. A HÉSZ mellékletben tartalmazhatja továbbá az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó táblázatokat. A HÉSZ – az Jszt. előírásaival szemben - a szabályozási terv értelmezését szolgáló függelékeket is tartalmazhat.

A HÉSZ szerkeszthető, nyilvántartásra és papír formátumú dokumentálásra is alkalmas módon digitálisan formátumban készül.

A főváros településrendezési eszközei

A fővárosban a településrendezési eszközök a főváros kétszintű önkormányzati rendszeréhez igazodnak, megosztva a hatásköröket.

A fővárosi önkormányzat hatáskörébe tartozó településrendezési eszközöket a fővárosi önkormányzat közgyűlése dolgoztatja ki és állapítja meg, ezek:

- a fővárosi településszerkezeti terv (FTSZT), a főváros teljes közigazgatási területére,
- a fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ), a főváros teljes közigazgatási területére,
- a Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ) , a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Margitsziget területére, illetve
- a Városligeti építési szabályzat (VÉSZ), a Városliget területére.

A fővárosi kerületi önkormányzat hatáskörébe tartozó településrendezési eszközöket a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete dolgoztatja ki és állapítja meg, ezek a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ). A KÉSZ készülhet a kerület teljes közigazgatási területére, együtt tervezendő területre, vagy azon kívül eső területre és kivételesen egy telektömbre is.

4. 4. kérdés

Melyek a településrendezési eszközök alkalmazására és módosítására vonatkozó fő szabályok? Mutassa be a településrendezési eszközök joghatásait.

A települési önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente tekinti át, ellenőrzi és dönt arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja, vagy újat készít.

A településszerkezeti terv módosításának alapvető szabályai

A TSZT a Tr.-ben meghatározott módon, tartalommal és eljárási szabályok figyelembe vételével módosítható. A részterületre készülő TSZT módosítás esetén a módosítás településszerkezeti tervben történő átvezetéséről folyamatosan gondoskodni kell. Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.

A helyi építési szabályzat módosításának alapvető szabályai

A HÉSZ a Tr.-ben meghatározott módon, tartalommal és eljárási szabályok figyelembevételével módosítható. Amennyiben a HÉSZ készítése vagy módosítása a TSZT módosítását is szükségessé teszi, a településrendezési eszközök közös megalapozó vizsgálatra és alátámasztó javaslatra alapozva együtt is elkészíthetők.

HÉSZ készítése vagy módosítása esetén a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot - amennyiben azok korábban készültek - a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Abban az esetben, ha nem készült korábban megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, azokat a tervezés során – a Tr.-ben meghatározott kivételekkel – a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre el kell készíteni.

A településrendezési eszköz joghatása

A településszerkezeti terv (normatív) határozattal kerül megállapításra, tehát az abban foglaltak csak az érintett szervezetekre kötelezőek. A településszerkezeti terv az állampolgárok számára jogokat és kötelezettségeket nem állapít meg.

A helyi építési szabályzat önkormányzati rendelettel kerül megállapításra, tehát jogszabály, így joghatása a településszerkezeti terv joghatásától jelentősen eltér. A helyi építési szabályzat a területi hatálya alá tartozó területen a helyi önkormányzat közigazgatási területén, a természetes személyekre, jogi személyekre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre egyaránt kiterjed.

Az Étv.-ben meghatározott építésjogi követelmény, hogy amennyiben az építéssel érintett területen van hatályos helyi építési szabályzat akkor építési tevékenységet végezni az Étv.-ben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad, kivételt képez az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység, mivel ebben az esetben a HÉSZ előírásait az Étv. 13. § (2) bekezdése szerint csak részben kell figyelembe venni.

A helyi építési szabályzat hiányának joghatása

Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat, vagy az nem szabályoz teljeskörűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak az Étv., valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke - beépítettség és építménymagasság - valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez. A településképi rendeltben foglalt követelményeket ebben az esetben is figyelembe kell venni.

5. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉP – VÉDELEM ESZKÖZEI

5. 1. kérdés

Mutassa be röviden a településkép – védelem eszközeit a településkép védelméről szóló törvény ismertetésével.

A településkép védelméről szóló törvény (Tvtv.) 2016. júliusában történt hatályba lépése óta új szabályozási területet határoz meg az építésügyi jogi környezetében. A Tvtv. célja a magyarországi települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, az épített és természeti környezet egységes védelme és az építési beruházások megvalósításának támogatása, széles társadalmi bevonás által. A Tvtv. alapján a településkép védelmét a települési önkormányzat, a településképi rendeletben biztosítja

- településképi követelmények meghatározásával,
- önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával, illetve
- településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

A Tvtv. és az Étv. közvetlen kapcsolatát mutatja, hogy a településképi követelmények egyben a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények egyike.

A Tvtv. hatályba lépésével bizonyos értelemben kiegészül a településrendezés folyamata. A Tvtv. felhatalmazza a települési önkormányzatokat, hogy a településképi rendeletben meghatározandó településképi követelmények megalapozására és összefoglalására településképi arculati kézikönyvet (a továbbiakban: kézikönyv) fogadjanak el. A kézikönyvben kidolgozásra kerülnek a település-, illetve a jól elkülönülő településrészek karakterét meghatározó településképi jellemzők és értékek, illetve - mindazon, köztük elsődlegesen a településképi illeszkedést segítő építészeti – javaslatok, amelyek a településkép minőségi javulását szolgálják.

5. 2. kérdés

Ismertesse a településképi követelmények típusait.

Alapvetően a Tvtv. határozza meg, hogy a településképi rendeletben megállapított településképi követelmények mely tartalmi körben szabályozhatnak. A Tvtv. alapján a településképi követelmény kiterjedhet

- a településképi szempontból meghatározó területek meghatározására,
- a településképhez való illeszkedését biztosítása és a minőségi településkép kialakítása vagy védelme érdekében az építmények és sajátos építményfajták anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára,
- az Étv. szerinti helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére,
- a reklámok, reklámhordozók, cégerek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára.

A településképi követelményeinek részletes tartalmi kereteit - ideértve a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait is – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) határozza meg.

A településképi követelmény lehet területi építészeti, egyedi építészeti illetve reklámokra, valamint a reklámhordozókra, cégekre, továbbá az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény.

A településképi rendeletben megengedő, tiltó vagy kötelező településképi követelmény határozható meg, a Tr. rögzíti, hogy mely településképi követelmény esetében melyik típusú szabályozót alkalmazhatjuk. Az alkalmazásban az alapvető különbséget a településképi követelmény típusa vagy a helyi területi és az egyedi védelemmel illetve, a településképi szempontból meghatározó területtel való érintettség határozza meg.

Fő szabály, hogy a településképi követelmény

- a helyi építési szabályzatban meghatározható helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat;
- a világörökségi helyszínrre, a világörökségi területre, a nyilvántartott műemléki értékre, műemléki környezetre és műemléki jelentőségű területre vonatkozóan az örökségvédelmi jogszabályban vagy hatósági döntésben foglalnál szigorúbb követelményt is tartalmazhat, de azokkal nem lehet ellentétes.

5. 3. kérdés

Mutassa be a területi építészeti, az egyedi építészeti, és a reklámokra, reklámhordozókra illetve egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények lehetséges tartalmi elemeit.

A területi építészeti követelmény

A területi építészeti követelmény a kézikönyv településszerkezet, telekstruktúra, utcavonalvezetés és utcakép minőségi formálására, védelmére vonatkozó javaslatai alapján határozható meg.

A területi építészeti követelmény a településképi szempontból meghatározó vagy a helyi területi védelemmel érintett területre határozható meg. Területi építészeti követelményként

- a beépítés telepítési módja (nem beépítési mód),
- a beépítés jellemző szintszáma vagy az épület legmagasabb pontja (nem beépítési magasság) illetve
- a közterület alakítási terv által érintett terület lehatárolása írható elő.

Az egyedi építészeti követelmény

Az egyedi építészeti követelmény a településképi rendeletben a kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településképi minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján határozható meg.

Az egyedi építészeti követelmény az építési tevékenységgel érintett

- építmény anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására,
 - telken a zöldfelületek kialakításának módjára, és
 - sajátos építményfajták elhelyezésének módjára
- írható elő.

Az egyes településképi követelmények tartalma a következő lehet:

- az anyaghasználat esetében a felhasznált anyag, felületképzés vagy szín minőségi jellemzője;
- a tömegformálás esetében az épülettömeg (az épület megengedett legnagyobb szélességi és hosszanti mérete vagy ezek aránya) és a tetőzet (a tetőgerinc iránya, a tető, a tetőfelépítmények, és a tetőnyílászárók) kialakítási módja;
- a homlokzati kialakítás esetében a homlokzati architektúra és a homlokzattagolás (nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok) kialakítási módja, és a kiegészítő elemek, egyéb műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezhetősége és elhelyezési módja;
- a zöldfelületek esetében a fás szárú növényfaj vagy növényfajok telepíthetőségének előírása, a fás szárú növényfajok, és a kerti építmények és burkolatok településképi illeszkedési követelménye;
- a sajátos építményfajták esetében a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas vagy elhelyezésére nem alkalmas területek meghatározása, és kizárólag a helyi védelemmel érintett területek tekintetében a sajátos építmények, műtárgyak anyaghasználatának meghatározása.

A reklámokra, reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmény

A reklámokra és reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmény a települési környezet egységes elvek szerinti rendezett és esztétikus kialakítása, illetve igényes fenntartása érdekében, és a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rr.) alapján határozható meg. A településképi követelmény tartalma ebben az esetben meghatározható, kizárólag a Tvtv. és az Rr. keretei között:

- a reklámok méretére,
- a reklámközzététel technológiájára, módszerére és eszközeire,
- a reklámhordozók és az egyéb műszaki berendezések formai követelményeire,
- az elhelyezhető reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések számára,
- az elhelyezhető reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések anyaghasználatára.

5. 4. kérdés

Sorolja fel a településkép - érvényesítése eszközöket. Ismertesse ezen eszközökkel kapcsolatos legfontosabb alkalmazási szabályokat.

A településképi követelmények érvényre jutását az önkormányzati ***településkép-érvényesítési eszközök*** segítik:

- az új elemként bevezetett településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció,
- a településképi véleményezési eljárás,
- a településképi bejelentési eljárás és
- a településképi kötelezés.

Tájékoztatás és szakmai konzultáció

A települési önkormányzat a hatályos településképi rendeletben meghatározott településképi követelményekről kérelemre, - a településképi rendeletben foglaltak szerint, a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül - szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: szakmai konzultáció) kell, hogy biztosítson.

A szakmai konzultáció a településképi rendeletben kötelezővé tehető az ott meghatározott építési tevékenységek vonatkozásában.

A szakmai konzultáció a településképi rendeletben foglalt településképi követelményekre és a hatályos településrendezési eszközben foglalt előírásokra terjedhet ki.

Településképi véleményezési eljárás

A polgármester településképi véleményezési eljárás folytathat le kizárólag azon építési tevékenységekkel összefüggésben, amely esetekről és a kapcsolódó – Tr.-ben meghatározott - részletszabályokról a településképi rendelet rendelkezik.

Településképi véleményezés a jogszabályban építésügyi hatósági eljáráshoz kötött építési tevékenységekkel kapcsolatosan, az építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően történhet, ha a településrendezési és építésügyi-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építésügyi-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és amennyiben összevont telepítési eljárást ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építető.

Amennyiben a településképi rendelet az adott építési tevékenység vonatkozásában a településképi véleményezési eljárást előírja, a településképi véleményezési eljárás lefolytatásának kezdeményezése kötelező.

A polgármester (főpolgármester) véleményét a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi a kérelmezőnek vagy az építetőnek, továbbá elektronikus formában feltölti az elektronikus tárhelyre.

Az építési engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell, hogy a települési önkormányzat polgármestere településképi véleményében az építési tevékenységet engedélyezésre javasolta.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

Településképi bejelentési eljárás

A polgármester településképi bejelentési eljárást folytathat le kizárólag azon építési tevékenységekkel és rendeltetésmódosításokkal összefüggésben, amely esetekről és a kapcsolódó – Tr.-ben meghatározott - részletszabályokról a településképi rendelet rendelkezik.

A településképi bejelentési eljárás kötelezettsége az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó, az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek, valamint az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó rendeltetésmódosítások tekintetében írható elő. A településképi bejelentési eljárás a reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében minden esetben kötelező.

A településképi bejelentési eljárást a településképi rendeletben meghatározott módon az ügyfél bejelentés formájában kezdeményezi a polgármesternél (főpolgármesternél).

A bejelentés alapján a tevékenység akkor kezdhető meg, ha ahhoz más hatóság engedélyezésére nincs szükség, illetve ha azt a polgármester nem tiltotta meg. (A döntés ellen az önkormányzati képviselőtestülethez lehet fellebbezni.) A bejelentési kötelezettség teljesítését a polgármester ellenőrzi.

Településképi kötelezési eljárás

A polgármester (főpolgármester) a településképi rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében kötelezési eljárást folytathat le, és szükség esetén kötelezést bocsáthat ki, bírságot szabhat ki (ide nem értve a reklámhordozók és reklámok jogellenes elhelyezésével kapcsolatos, valamint a településképi bírságot).

A településképi kötelezési eljárás során a polgármester, a jogsértésre vonatkozó figyelemfelhívást követően, az önkormányzat településképi rendeletében meghatározott módon és esetekben - a településkép védelme érdekében - az érintett ingatlan tulajdonosát önkormányzati határozat formájában az adott építmény (építményrész) felújítására, átalakítására vagy elbontására és egyidejűleg az ingatlantulajdonost közigazgatási bírságnak minősülő településkép-védelmi bírság megfizetésére is kötelezheti. (A településkép-védelmi bírság kiszabását az önkormányzat képviselő-testülete (közgyűlése) rendelheti el, a településképi követelmények hatósági döntésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére.)

6. FEJEZET

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉS

6. 1. kérdés

Ismertesse a településfejlesztés céljait és dokumentumait.

A településfejlesztés céljai

A településfejlesztés önkormányzati alapfeladat, amely a lakosság életminőségének javítását, a természeti-, táji- és épített környezet gyarapítását és védelmét, környezetbarát és kíméletes hasznosítását, a közérdek és a jogos magánérdek összhangjának biztosítását szolgálja.

A településfejlesztés célja az ezen átfogó feladatok eléréséhez szükséges fejlesztési irányok, programok és eszközök meghatározása.

A településfejlesztés dokumentumai

A településfejlesztés, mint önkormányzati döntéssorozat elsődlegesen településpolitikai dokumentumokban jelenik meg, intézményesített formái a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia.

A **településfejlesztési koncepció** a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozva, a település egészére, hosszú távra határozza meg és foglalja rendszerbe a változások irányait és a fejlesztési célokat.

Az **integrált településfejlesztési stratégia** a településfejlesztési koncepcióban foglalt környezeti, társadalmi és gazdasági célok megvalósítását szolgáló középtávú fejlesztési program, amely a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében középtávra szólóan (4-10 év) rögzíti a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok, programok megvalósítását szolgáló beavatkozásokat és ezek folyamatos nyomon követését.

6. 2. kérdés

Ismertesse a településrendezés célját, alapvető követelményeit. Sorolja fel a településrendezés eszközeit.

A településrendezés céljai:

- a település versenyképességének és a lakosság életminőségének javítása,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme,
- az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése,
- az országos, a térségi, a települési érdekek érvényesítése,
- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a területek jogos magánérdekekre tekintettel lévő közérdeknek megfelelő felhasználása.

A településrendezés során, figyelembe kell venni

- a népesség demográfiai változásait, és az ezzel összefüggő igényeit,
- a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési lehetőségeit,
- a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségünk sokféleségének és gazdagságának megőrzését,
- a népesség megélhetését biztosító érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit,

- az infrastruktúra-ellátás biztosítását,
- a társadalmi-gazdasági egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,
- az egészséges lakás- és munkakörülmények biztosítását,
- a népesség biztonságának általános követelményeit.

A természet- és a környezetvédelem, az erdők, a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás érdekében, a településrendezés során

- biztosítani kell az árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését,
- a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület,
- az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,
- a termőföld igénybevételével járó kijelölése elsősorban az átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területeken történhet,
- a települések összenövésének elkerülése érdekében, a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges -, beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni.

A településrendezés eszközei

A **településszerkezeti terv**, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

A **helyi építési szabályzat**, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

A **Duna-parti építési szabályzat** és a **Városligeti építési szabályzat**, amelyet a településszerkezeti terv és a Fővárosi rendezési szabályzat alapján a fővárosi önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

6. 3. kérdés

Foglalja röviden össze az Étv.-ben nevesített sajátos jogintézmények feladatait. Ismertesse a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményeket.

Az Étv. - és 2013. január 1-től kibővített módon, új jogintézmények bevezetésével, illetve egyes korábbiak módosításával – határozza meg a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményeket, amelyek a hatályban lévő településrendezési eszközökben foglalt célok, feladatok, jogok és kötelezettségek megvalósulását segítik elő, illetve biztosítják.

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények:

- **építésjogi követelmények** (kötelezés a helyi építési szabályzat alkalmazására, illeszkedési szabály arra az estre ha nincs hatályban helyi építési szabályzat, építmény elhelyezésének alapkövetelményei beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területe, toronyház elhelyezésének egyedi szabályai);
- **tilalmak** (változtatási-, telekalakítási- és építési tilalom);
- **telekalakítás** (telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatárrendezés, telekcsoport újraosztás),

- **elővásárlási jog** (a HÉSZ-ben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra);
- **kisajátítás** (előírásairól külön törvény rendelkezik),
- **kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés** (kisajátítási eljárás nélkül, de az ott megállapított kártalanítás mellett történik),
- **útépítési és közművesítési hozzájárulás** (a helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utak és a közművek megvalósítása érdekében),
- **településrendezési kötelezések** (beépítési-, helyrehozatali- és beültetési kötelezettség elrendelése),
- **kártalanítási szabályok** (ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások/ vagy korlátozza /telekalakítási vagy építési tilalom/, és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg);
- **településrendezési szerződés** (A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. Egyrészt a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozására, másrészt azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.)
- **összevont telepítési eljárás** (a beruházás megvalósításához szükséges építésügyi eljárásrend egyszerűsítése, az egyes építési tevékenységhez kapcsolódó hatósági eljárások illetve településrendezési eszköz készítésével vagy módosításával kapcsolatos egyeztetés részben vagy egészben történő integrálása)
- **településkép véleményezési eljárás** (szabályairól a Tvtv. külön rendelkezik)
- **településképi bejelentési eljárás** (szabályairól a Tvtv. külön rendelkezik)
- **közterület-alakítás** (az önkormányzat a közterületek egységes kialakítása érdekében közterület-alakítási tervet készíttethet);
- **településképi követelmények** (szabályairól a Tvtv. külön rendelkezik);

7. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

7. 1. kérdés

Ismertesse, hogy a településrendezési eszközök milyen munkarészekre alapozottan készülhetnek. Sorolja fel a megalapozó vizsgálat jogszabályban rögzített munkarészeit. Mutassa be az alátámasztó javaslat főbb tartalmi elemeit.

A településrendezési eszközök (illetve a koncepció és a stratégia) kidolgozását megalapozó vizsgálat készítése kell, hogy megelőzze. A településrendezési eszközöket alátámasztó javaslatnak kell alátámasztania, a készülő településrendezési eszköznek megfelelő tartalmi mélységben. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemei „felhasználhatók” a Tr.-ben meghatározott szabályok szerint. A „felhasznált” megalapozó vizsgálatot a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével szükséges aktualizálni, a felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész feljegyzésben határozza meg, amely feljegyzés amennyiben készül, a dokumentáció mellékletét kell, hogy képezze.

A megalapozó vizsgálat jogszabályban rögzített munkarészei

A megalapozó vizsgálat munkarész alapvetően a terv készítéséhez szükséges alapinformációkat gyűjti össze, helyzetfeltárással, helyzetelemzéssel és értékeléssel segíti a tervezési folyamatot. A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeit a Tr. 1. számú melléklete határozza meg részletesen, az alábbi fő fejezetekkel:

1. Helyzetfeltáró munkarész

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.7. A település társadalma
- 1.8. A település humán infrastruktúrája
- 1.9. A település gazdasága
- 1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere
- 1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata
- 1.15. Közlekedés
- 1.16. Közművesítés
- 1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)
- 1.18. Katasztrófavédelem
- 1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely
- 1.20. Városi klíma

2. Helyzetelemző munkarész

- 2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

3. Helyzetértékelő munkarész

- 3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis
- 3.2. Problématérkép/értéktérkép
- 3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

Az alátámasztó javaslat és főbb tartalmi elemei

Az alátámasztó javaslati munkarész a tervezési célnak megfelelő szakmai javaslatokat határoz meg, és egyben értelmezi a jóváhagyandó munkarészben foglaltakat.

Az alátámasztó javaslat tartalmát a Tr. 3. számú melléklete tartalmazza részletesen. A melléklet meghatározza, hogy mely tartalmi elemeket kell elkészíteni a TSZT, és melyeket a HÉSZ alátámasztásaként, és a kidolgozás javasolt módját is (szöveges vagy rajzi forma). A tartalom és a tartalmi mélység attól függ, és a készülő településrendezési eszköz típusától és szakmai tartalmától, vagyis a településrendezési feladattól.

Az alátámasztó javaslat két fő részből áll: a környezetalakítás tervéből és a szakági javaslatokból, tervekből. A környezetalakítás terve alapvetően a településrendezési javaslatokat, a változással érintett területekkel kapcsolatos összefoglalót és az összefüggések ismertetését, a szakági javaslatok a tájrendezési, a zöldfelületi rendszer fejlesztését meghatározó, a közlekedési, és a közművesítési javaslatokat, illetve a környezeti hatások és feltételek rögzítését tartalmazzák.

A helyi építési szabályzat alátámasztásaként a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása, a szabályozási koncepció és a - Tr. 7. melléklete szerinti - beépítési terv munkarészek is elkészítendőek, amennyiben a tervezési feladat azt szükségessé teszi.

Környezeti értékelés (SKV)

Egyes településrendezési eszközökhöz, környezeti vizsgálati kötelezettség esetén – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott esetekben és tartalommal - környezeti értékelés is készítendő, alátámasztó javaslatként.

Környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése esetén, egyéb esetekben a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A környezeti értékelés tartalmi követelményeit a Kr. 4. sz. melléklete tartalmazza. A környezeti értékelés környezeti vizsgálati eljárásban egyeztethető, a településrendezési eszköz egyeztetési eljárásával összehangolt módon.

Örökségvédelmi hatástanulmány (ÖHT)

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény kötelezővé teszi a településfejlesztési koncepció kidolgozása során az ÖHT elkészítését. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs ÖHT, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni, kivéve, ha a terület a Tr. 9. melléklete szerinti illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint örökségvédelmi szempontból nem érintett.

Az ÖHT kötelező tartalmát a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 68. §-a illetve 12. melléklete határozza meg.

7. 2. kérdés

Ismertesse, hogy a településrendezési eszközök milyen munkarészekre alapozottan készülhetnek. Ismertesse a kapcsolódó általános szabályokat, és azokat az eseteket amikor nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni. Mutassa be részletesen a környezeti értékelés készítését meghatározó követelményeket.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat, és a kapcsolódó általános szabályok

A településrendezési eszközök (illetve a koncepció és a stratégia) kidolgozását megalapozó vizsgálat készítése kell, hogy megelőzze. A településrendezési eszközöket alátámasztó javaslatnak kell alátámasztania, a készülő településrendezési eszköznek megfelelő tartalmi mélységben. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemei „felhasználhatók” a Tr.-ben meghatározott szabályok szerint. A „felhasznált” megalapozó vizsgálatot a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével szükséges aktualizálni, a felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész feljegyzésben határozza meg, amely feljegyzés amennyiben készül, a dokumentáció mellékletét kell, hogy képezze.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat részletes tartalmi követelményeit a Tr.1. és 3. számú melléklete határozza meg, de azokat a település méretének, sajátosságainak, a településhálózatban betöltött szerepének, valamint az adott tervezési témakörnek megfelelő részletezettséggel kell kidolgozni, ennek megfelelően a jogszabályban meghatározott tartalom elemei összevonhatók, átcsoportosíthatók, indokolt esetben egyes elemei el is hagyhatók. Mindez az jelenti, hogy nem minden településrendezési eszköz készítésénél (módosításánál) szükséges minden a Tr.-ben meghatározott tartalmú és részletezettségű megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészt elkészíteni. A tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész meghatározhatja.

A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználható az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül - *jogosultsággal rendelkező szakember által* - készített megalapozó vizsgálat, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A „felhasznált” megalapozó vizsgálatot a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével szükséges aktualizálni, a felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész határozza meg.

Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településrendezési eszköz módosítása magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció miatt rendelkezés hatályon kívül helyezése, elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása, vagy a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

Környezeti értékelés készítése

Egyes településrendezési eszközökhöz, környezeti vizsgálati kötelezettség esetén – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott esetekben és tartalommal - alátámasztó javaslatként környezeti értékelés is készítendő.

A településrendezési eszközök vonatkozásában környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező:

a) település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése esetén,

b) továbbá minden olyan településrendezési eszköz vagy módosítás amely

ba) a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halgazdálkodás, energetika, ipar, szállítás, közlekedés, hulladékgazdálkodás, vízgazdálkodás, elektronikus hírközlés, idegenforgalom, regionális fejlesztés számára készül, és keretet szab olyan tevékenységek vagy létesítmények jövőbeli hatósági engedélyezése számára, amelyek a környezeti hatásvizsgálatról szóló külön jogszabály mellékletében vannak felsorolva, azonban – a Kr. rendelet alkalmazása szempontjából - függetlenül az abban megadott küszöbértéktől és területi megkötéstől, vagy

bb) jelentős káros hatással lehet Natura 2000 területre, vagy a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendelet alapján kijelölt víztestekre vagy nyilvántartott védett területekre vonatkozik,

kivéve ha az helyi szinten kis terület használatát határozza meg.

Egyéb esetekben, vagyis a település egy részére készülő helyi építési szabályzatnál, illetve a településrendezési eszköz módosításánál a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat lefolytatásának és a környezeti értékelés készítésének a szükségessége.

A környezeti értékelés környezeti vizsgálati eljárásban egyeztethető, a településrendezési eszköz egyeztetési eljárásával összehangolt módon.

7. 3. kérdés

Ismertesse részletesen a településszerkezeti terv tartalmi elemeit.

A településszerkezeti tervet az OTÉK településszerkezetre, területfelhasználásra, a területfelhasználási egységek meghatározásának és az egyéb vonatkozó előírásainak megfelelően a Tr.-ben foglalt előírások szerint kell kidolgozni.

A településszerkezeti terv – az elfogadó határozat mellékleteként meghatározandó – Tr. 4. melléklet szerinti tartalma:

1. A szerkezeti tervlap
2. A szerkezeti terv leírása
3. Változások (beavatkozások és ütemezések)
4. A település területi mérlege
5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása
6. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

A településszerkezeti terv tartalmi elemei részletesen

A szerkezeti tervlapot a Tr. 6. melléklet szerinti jelmagyarázat alkalmazásával kell elkészíteni, a jelmagyarázat elemei a tervezési feladat szempontjából releváns elemekkel szabadon bővíthetők.

A szerkezeti tervlap tartalma

a) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységeket (a már kialakult beépített és nem beépített területeket, a változással érintett területeket, a különleges intézkedést igénylő területeket, a jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemeket, a meglévő és tervezett,

- szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemeket, a település központját, illetve központjainak rendszerét)
- b) A művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemeket
 - c) A táji- és természetvédelmi elemeket
 - d) A táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolását (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)
 - e) A védőterületeket, védősávokat (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)
 - f) A veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területeket (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre)
 - g) A védelemre vagy korlátozásra javasolt területeket, objektumokat
 - h) A település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit

A szerkezeti tervlap **egyes elemeit időbeli ütemezéssel is lehet ábrázolni**, amennyiben a terv értelmezhetősége azt szükségessé teszi, **egyes tartalmak külön tervlapokon is ábrázolhatók.**

A szerkezeti terv leírás tartalma

A **szerkezeti terv leírása** alapvetően - a szerkezeti tervlappal összhangban - a területfelhasználás, a tájrendezés és természetvédelem, a zöldfelületi rendszer, az örökségvédelem, a közlekedés, a közműellátás, a környezetvédelem, a védőterületek, védősávok és korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is) leírását, kifejtését kell, hogy tartalmazza. A szerkezeti terv leírása szöveges dokumentum, amely ábrákat és táblázatokat is tartalmazhat.

A **változásokat** (beavatkozásokat és ütemezéseket) rögzítő fejezet a szerkezeti tervlapon jelölt változással érintett területekre vonatkozó leírást tartalmazza, a beavatkozások módjának bemutatásával és a javasolt ütemezések meghatározásával.

A **település területi mérlege** a területek térmértékét a szerkezeti tervlapon meghatározott területfelhasználások szerinti bontásban tartalmazza, az egyéb fejezetekhez való felhasználhatóság (pl. BIA érték, térségi területi mérleg) érdekében hektárban.

A **területrendezési tervvel való összhang igazolásban**, a településszerkezeti terv adott területre hatályos területrendezési tervekkel való összhangját kell igazolni, a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló, az országos területrendezési tervről szóló törvényben, illetve a vonatkozó kiemelt térségi vagy megyei tervben foglalt követelmények figyelembevételével. Az összhang igazolása a téma vonatkozásában releváns módon kell, hogy tartalmazzon szöveges, térképi elemeket és számításokat.

A **biológiai aktivitásérték számítási eredménye** a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan kerül meghatározásra.

A biológiai aktivitásérték (BIA) egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A BIA érték meghatározása a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendeletben (a továbbiakban: Br.) foglalt követelmények alapján történhet.

A településtervezés során, amennyiben újonnan beépítésre szánt területek kijelölésére is sor kerül, a biológiai aktivitásérték szinten tartását biztosítani kell. Településszerkezeti terv

módosítása esetén amennyiben a terv nem tartalmaz újonnan beépítésre szánt terület kijelölést, akkor a biológiai aktivitás érték számítás elhagyható.

A biológiai aktivitásérték szinten tartását a településszerkezeti tervben kell igazolni.

Az Étv. 2017. LVII. törvény 12.§ - ában foglalt módosítás alapján a biológiai aktivitás érték szinten tartás szabályozása alapjaiban megváltozott. A településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthetővé vált, és ezen növekmény a Tr.-ben meghatározott feltételek mellett indokolt esetben a településszerkezeti terv módosítás során felhasználhatóvá válik.

7. 4. kérdés

Ismertesse röviden a helyi építési szabályzat tartalmára vonatkozó legfontosabb jogalkotási követelményeket és részletesen a helyi építési szabályzat tartalmi elemeit.

A helyi építési szabályzat tartalmára vonatkozó jogalkotási követelmények

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) vonatkozásában nemcsak a Tr. 5. mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek kell megfelelni, hanem a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben meghatározott (a továbbiakban: Jat.), illetve a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben foglalt követelményeket is érvényesíteni kell. A jogalkotás alapvető követelményeinek figyelembevételével a helyi építési szabályzatnak:

- **egyértelműen** értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie;
- **meg kell felelnie** az Alaptörvényből eredő tartalmi és formai követelményeknek, a jogalkotás szakmai követelményeinek, továbbá a nemzetközi jogból és az európai uniós jogból eredő kötelezettségeknek;
- **illeszkednie kell** a jogrendszer egységébe.

A HÉSZ

- **a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg** kötelezettséget, azt nem tehet terhesebbé, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé;
- **hatálybalépésének** az időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.

A szabályozás **nem lehet** indokolatlanul **párhuzamos vagy többszintű** (egy azon területre kettő vagy több helyi építési szabályzat nem állapítható meg, illetve nem lehet egy időben hatályos).

A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre, ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telkek építési jogát.

A helyi építési szabályzatnak **a településképi rendelettel összhangban kell készülnie**, a településképi követelményekkel ellentétes előírást nem tartalmazhat. A településképi rendeletben meghatározott területi építészeti követelmény tartalmi keretet határoz meg a helyi építési szabályzat, a beépítési terv és a közterület-alakítási terv számára.

A helyi építési szabályzat tartalmi elemei részletesen

A helyi építési szabályzat főbb tartalmi követelményeit a Tr. 5. melléklete határozza meg, a rendelet és a mellékletei tekintetében a következők szerint:

A rendelet három egységre bontható:

- a rendeleti szöveg,
- a melléletek, és
- a függelékek.

A rendelet szövege alapvetően két szerkezeti részből áll, **az általános előírások** és a **részletes övezeti előírások** részből, ezekhez kapcsolódik **az egyes településrészekre vonatkozó kiegészítő előírások** rész.

Az **általános előírások** rész tartalmazza az építési követelményekkel kapcsolatos általános szabályokat, a településképi követelmények kivételével a közterület alakításra, az épített környezet, a táj és a természeti környezet, a környezetvédelmi és a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat, az egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírásokat, a közművek előírásait, az építés általános szabályait, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeinek szabályait stb.

A **részletes övezeti előírások** rész tartalmazza az (beépítésre szánt) építési övezetek és az (beépítésre nem szánt) övezetek előírásait.

Az egyes településrészek kiegészítő előírásai a HÉSZ területi hatálya alá tartozó teljes területre nem érvényesíthető, vagyis a szabályozási terven meghatározott egyes településrészekre vonatkozó „egyedi” előírásokat határozza meg.

A rendelet mellékletei - az egyértelmű jogalkalmazás érdekében – térképi vagy rajzi mellékletek, így a szabályozási terv, illetve táblázatok, jegyzékek és listák.

A melléklet a rendelet része, tehát módosítása a rendelet módosítását igényli.

A rendelet mellékletében a szabályozási terv értelmezését szolgáló függelékeket is tartalmazhat.

A rendelet függelékei lehetnek a más jogszabállyal meghatározott elemekre vonatkozó listák pl. a védelmi-korlátozás jegyzékek, a javasolt műszaki kialakításokat bemutató ábrák pl. mintakeresztszelvények stb.

A függelék nem része a rendeletnek, az szabadon változtatható (mint pl. a már említett más jogszabályok alapján változó jegyzékek, melyeket egyébként más jogszabály alapján meghatározott elemként a szabályozási terv is feltüntet.)

7. 5. kérdés

Foglalja össze, hogy a településrendezési eszköz az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél szigorúbb és megengedőbb követelményeket milyen feltételek teljesülése esetén állapíthat meg. Foglalja össze a szabályozási terv készítésével kapcsolatos legfontosabb tartalmi és formai követelményeket.

Az OTÉK-tól szigorúbb előírások meghatározása

A helyi építési szabályzat az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket feltétel nélkül megállapíthat.

Az OTÉK-tól megengedőbb előírások meghatározása

A településrendezési eszköz az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt általános követelmények teljesülnek.

A jelzett feltételeknek együttesen kell teljesülnie, és az adott megengedőbb követelmény csak abban az esetben alkalmazható amennyiben ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal záró szakmai véleményében hozzájárult.

Az OTÉK az elmúlt időszakban számos esetben önmaga szabályozása alól ad felmentést, ezen tartalmakra vonatkozó alkalmazási szabályokat és a kapcsolódó átmeneti rendelkezéseket az OTÉK „Az egyes előírásoktól való eltérés feltételei” fejezete tartalmazza.

A szabályozási terv legfontosabb tartalmi és formai követelményei

A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv. A szabályozási terv **a településszerkezeti tervvel összhangban** készül, **az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép** felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban, a Tr.-ben meghatározott jelmagyarázat figyelembevételével. A szabályozási terv

- kötelező,
- más jogszabály által elrendelt,
- javasolt és
- tájékoztató

elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”.

A szabályozási terv legalább az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket kell, hogy tartalmazza, ebben az esetben a szabályozási terv kvázi a korábban alkalmazható „övezeti terv” funkcióját tölti be.

A *szabályozás alapelemei* tehát **az építési övezetek, övezetek jelölése** (övezeti jel és övezethatár), **a védelem és korlátozás elemei**, és nem utolsósorban – amennyiben a meghatározása szükséges - **a tervezett szabályozás vonal**, a szabályozási szélesség meghatározásával. A Tr. 6. melléklete szerint az övezet jelében a területfelhasználás jelét elsőként kell feltüntetni, a többi jelölés már az övezetek száma és egyéb jellemzőinek megfelelően szabadon választható. A „részletesebb szabályozást” igénylő területek esetében lényegében ezek az elemek bővülnek ki egyéb, - a terület beépítését és az építési követelményeket egyedi és rajzi formában is meghatározó - szabályozási elemekkel.

7. 6. kérdés

Mutassa be, hogy a szabályozási terv milyen „elemeket” tartalmazhat. Ismertesse a településszerkezeti terv „6. A biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítási eredménye” fejezet kidolgozására vonatkozó legfontosabb szabályokat, ismertesse mit jelent a BAÉ felhasználhatósága.

A szabályozási terv legfontosabb tartalmi és formai követelményei

A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv. A szabályozási terv **a településszerkezeti tervvel összhangban** készül, **az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép** felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban, a Tr.-ben meghatározott jelmagyarázat figyelembevételével.

A szabályozási terv

- kötelező,
- más jogszabály által elrendelt,
- javasolt és
- tájékoztató

elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”.

A szabályozási terv legalább az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket kell, hogy tartalmazza, ebben az esetben a szabályozási terv kvázi a korábban alkalmazható „övezeti terv” funkcióját tölti be.

A *szabályozás alapelemei* tehát **az építési övezetek, övezetek jelölése** (övezeti jel és övezethatár), **a védelem és korlátozás elemei**, és nem utolsósorban – amennyiben a meghatározása szükséges - **a tervezett szabályozás vonal**, a szabályozási szélesség meghatározásával. A Tr. 6. melléklete szerint az övezet jelében a területfelhasználás jelét elsőként kell feltüntetni, a többi jelölés már az övezetek száma és egyéb jellemzőinek megfelelően szabadon választható. A „részletesebb szabályozást” igénylő területek esetében lényegében ezek az elemek bővülnek ki egyéb, - a terület beépítését és az építési követelményeket egyedi és rajzi formában is meghatározó - szabályozási elemekkel.

„6. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” fejezet kidolgozására vonatkozó legfontosabb szabályok

A biológiai aktivitásérték számítása az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt településrendezési követelmény alapján indokolt, „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”.

A biológiai aktivitásérték szinten tartását alapvetően a településszerkezeti tervben kell igazolni.

A biológiai aktivitásérték számítási eredménye elsődlegesen a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan kerül meghatározásra.

A biológiai aktivitásérték (BIA) egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A BIA érték meghatározása a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendeletben (a továbbiakban: Br.) foglalt követelmények alapján történhet.

A településtervezés során, amennyiben újonnan beépítésre szánt területek kijelölésére is sor kerül, a biológiai aktivitásérték szinten tartását biztosítani kell. Településszerkezeti terv módosítása esetén amennyiben a terv nem tartalmaz újonnan beépítésre szánt terület kijelölést, akkor a biológiai aktivitás érték számítás elhagyható.

A BAÉ felhasználhatósága

Az Étv. 2017. LVII. törvény 12.§ - ában foglalt módosítás alapján a biológiai aktivitás érték szinten tartás szabályozása alapjaiban megváltozott. A településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthetővé vált, és ezen növekmény a Tr.-ben meghatározott feltételek mellett indokolt esetben a TSZT módosítás során felhasználhatóvá válik.

A biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során a biológiai aktivitásérték növekmény (a továbbiakban: növekmény) a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a módosítással a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredménye kiegészül az alábbiak szerint:

A szerkezeti terv leírásában a biológiai aktivitásérték számítási eredmény kiegészítésének tartalmaznia kell legalább

- az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott területfelhasználást, a beépítési sűrűséget, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,
- az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértékét, a növekményből ezzel összefüggésben felhasznált mértéket és a felhasználás módját,
- a növekmény felhasználással csökkentett mértékét, továbbá
- az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó településszerkezeti terv módosítását megállapító önkormányzati döntés számát.

7. 7. kérdés

A településrendezési eszköz készítése illetve módosítása során mely eset(ek)ben kell környezeti értékelést készíteni. Mutassa be, hogy a környezeti értékelés milyen eljárásban egyeztethető, amennyiben van, mutassa be a (tartalmi és eljárási) kapcsolatokat a településrendezési eszköz készítésével, egyeztetésével. Ismertesse a környezeti értékelés jogszabály szerinti általános tartalmát.

A környezeti értékelés és a településrendezési eszközök kapcsolata

Egyes településrendezési eszközökhöz, környezeti vizsgálati kötelezettség esetén – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott esetekben és tartalommal - környezeti értékelés is készítendő, alátámasztó javaslatként.

Környezeti vizsgálat lefolytatása és környezeti értékelés készítése

A településrendezési eszközök vonatkozásában környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező:

- a) település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése esetén, továbbá
- b) minden olyan településrendezési eszköz vagy módosítás amely
 - ba) a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halgazdálkodás, energetika, ipar, szállítás, közlekedés, hulladékgazdálkodás, vízgazdálkodás, elektronikus hírközlés, idegenforgalom, regionális fejlesztés számára készül, és keretet szab olyan tevékenységek vagy létesítmények jövőbeli hatósági engedélyezése számára, amelyek a környezeti hatásvizsgálatról szóló külön jogszabály mellékletében vannak felsorolva, azonban – a Kr. rendelet alkalmazása szempontjából - függetlenül az abban megadott küszöbértéktől és területi megkötéstől, vagy
 - bb) jelentős káros hatással lehet Natura 2000 területre, vagy a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendelet alapján kijelölt víztestekre vagy nyilvántartott védett területekre vonatkozik,

kivéve ha az helyi szinten kis terület használatát határozza meg.

Egyéb településrendezési eszköz vonatkozásában a település egy részére készülő helyi építési szabályzatnál, szabályozási tervnél, illetve a településrendezési eszköz módosításánál a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A környezeti értékelés általános tartalmi követelményei

A környezeti értékelés tartalmi követelményeit a Kr. 4. sz. melléklete tartalmazza.

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése:

1.1. előzmények, különösen a tematika tartalma;

1.2. a tervezési folyamat más részeihez * való kapcsolódása;

1.3. a környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására;

1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása;

1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek (mint pl. technikai hiányosságok, bizonyos ismeretek hiánya stb.), az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.

2. A terv, illetve program és a kidolgozásukkor vizsgált változatok (a továbbiakban: változatok) rövid ismertetése:

2.1. a terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket;

2.2. a terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal * ;

2.3. a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.

3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

3.1. a terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;

3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben, illetve programban;

3.3. a terv, illetve program céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;

3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;

3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:

3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:

3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.

4. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.

5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.

6. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.

7. Az 1-6. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

A környezeti vizsgálati eljárás

A környezeti értékelés környezeti vizsgálati eljárásban egyeztethető a Kr. szabályai szerint, a településrendezési eszköz egyeztetési eljárásával nagyjából összehangolt módon.

7. 8. kérdés

Mit jelent egy település vonatkozásában a biológiai aktivitás érték szinten tartásának követelménye? Ismertesse, hogy mely településrendezési eszköz vonatkozásában releváns a biológiai aktivitás érték szinten tartása, és az milyen módon történhet. Ismertesse a biológiai aktivitás érték számítás szabályait, a számítás lehetséges változatait.

A biológiai aktivitás érték szinten tartásának követelménye

A biológiai aktivitásérték számítása az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt településrendezési követelmény alapján indokolt, „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”.

A biológiai aktivitásérték szinten tartását alapvetően a településszerkezeti tervben kell igazolni.

A biológiai aktivitásérték számítási eredménye elsődlegesen a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan kerül meghatározásra.

A biológiai aktivitásérték (BIA) egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A BIA érték meghatározása a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendeletben (a továbbiakban: Br.) foglalt követelmények alapján történhet.

A településtervezés során, amennyiben újonnan beépítésre szánt területek kijelölésére is sor kerül, a biológiai aktivitásérték szinten tartását biztosítani kell. Településszerkezeti terv módosítása esetén amennyiben a terv nem tartalmaz újonnan beépítésre szánt terület kijelölést, akkor a biológiai aktivitás érték számítás elhagyható.

A BAÉ felhasználhatósága

Az Étv. 2017. LVII. törvény 12.§ - ában foglalt módosítás alapján a biológiai aktivitás érték szinten tartás szabályozása alapjaiban megváltozott. A településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthetővé vált, és ezen növekmény a Tr.-ben meghatározott feltételek mellett indokolt esetben a TSZT módosítás során felhasználhatóvá válik.

A biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során a biológiai aktivitásérték növekmény (a továbbiakban: növekmény) a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a módosítással a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredménye kiegészül az alábbiak szerint:

A szerkezeti terv leírásában a biológiai aktivitásérték számítási eredmény kiegészítésének tartalmaznia kell legalább

- az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott területfelhasználást, a beépítési sűrűséget, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,
- az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértékét, a növekményből ezzel összefüggésben felhasznált mértéket és a felhasználás módját,
- a növekmény felhasználással csökkentett mértékét, továbbá
- az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó településszerkezeti terv módosítását megállapító önkormányzati döntés számát.

A BAÉ számítás szabályait, a számítás lehetséges változatai

Az egyes területfelhasználási egységek és a különböző felületminőségek biológiai aktivitásértékét az adott terület hektárban mért területnagyságának és a Br. 1. melléklet szerinti értékmutatójának a szorzata adja.

A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékét - a Br. 5. §-ban foglalt kivétellel - a Br. 1. mellékletben megadott értékmutatók alkalmazásával kell kiszámítani:

- a) hatályos településrendezési eszközök hiányában a beépített területen a kialakult állapotnak, az egyéb területen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ág szerinti területfelhasználásnak,
- b) hatályos településrendezési eszközök esetében a területfelhasználási egység besorolásának megfelelően.

A Br. 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban a beépítésre szánt területekre megadott értékmutatók az OTÉK-ban meghatározott legkisebb zöldfelületi arányok esetére vonatkoznak.

Az OTÉK-ban meghatározott legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő - kialakult, meglévő vagy újonnan szabályozott - zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, vagy az adott területfelhasználaton belüli különböző felületminőségekhez tartozó, Br. 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban meghatározott értékmutatók segítségével pontosítható (differenciált számítás), helyszíni vizsgálat adatai vagy az új szabályozás szerinti különböző felületek mérete alapján.

A változtatás utáni állapotra a fent jelzett arányosítás és differenciált számítás csak az érintett területre vonatkozó helyi építési szabályzat egyidejű kidolgozása, valamint megállapítása esetén alkalmazható.

A Br. 5. § - a alapján, amennyiben egy terület biológiai aktivitásértéke differenciált számítással került meghatározásra, úgy a későbbiek során e terület aktivitásértékét a differenciált számítással megállapított értékkel kell figyelembe venni.

8. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSAI ÉS AZ ELJÁRÁSOKKAL KAPCSOLATOS LEGFONTOSABB SZABÁLYOK

8. 1. kérdés

Ismertesse a településrendezési eszközök egyeztetésével összefüggésben a nyilvánosság biztosítására vonatkozó követelményeket. Sorolja fel a településrendezési eszközök egyeztetésében részt vevők körét, és a követelményeket ami alapján részt vehetnek az egyeztetésben.

A településrendezési eszközök egyeztetése és a nyilvánosság biztosítása

A települési önkormányzatnak a településrendezési eszközöket a megállapításuk előtt a Tr.-ban foglalt követelmények szerint véleményeztetnie kell. A véleményeztetés a **településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában** történik.

Az Étv. - ben rögzített követelmény, hogy az épített környezet alakítása és védelme során a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása alatt, biztosítani kell a **nyilvánosságot** és a **közösségi ellenőrzés lehetőségét**. Ezen követelménynek megfelelően a polgármesternek (a fővárosban a főpolgármester, a továbbiakban együtt polgármester) gondoskodnia kell a településrendezési eszközök:

- *egyeztetési eljárása során* az érdekelt természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre véleménynyilvánításra és javaslatételre,
- *jóváhagyását követően* a jóváhagyott településrendezési eszközök nyilvánosságáról, és amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak az önkormányzat honlapján való közzétételéről,
- *a hatályba lépését követően* a hatályban lévő településrendezési eszközök alapján a településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

A településrendezési eszközök egyeztetésében résztvevők

A településrendezési eszközöket és azok módosítását a jóváhagyásuk előtt a **polgármesternek** - a Tr. - ban foglalt követelmények szerint - **véleményeztetnie** kell:

- a helyi adottságoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel (*a partnerekkel*),
- *az államigazgatási szervekkel, és*
- *az érintett területi és települési önkormányzatokkal.*

A településrendezési eszköz vagy módosítása **egyeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el**. Kivétel, ha a településrendezési eszköz módosítása során a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes - helyi önkormányzati - előírás hatályon kívül helyezése történik. A lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) történő véleményeztetés (egyeztetés) a helyi adottságoknak megfelelően, a feladat jellegének figyelembevételével a partnerségi egyeztetés szabályai szerint történik.

Az egyeztetésben részt vevő:

- *partnerek* körét az önkormányzat által meghatározott szabályok határozzák meg,
- *az államigazgatási és egyéb szerveket* a Tr. és 9. melléklete határozza meg,
- *az érintett települési és területi önkormányzatok* a Tr. szabályai szerint vonhatók be az egyeztetést szolgáló eljárásba.

8. 2. kérdés

Mi a partnerségi egyeztetés? Mutassa be a partnerségi egyeztetés legfőbb szabályait.

A partnerségi egyeztetés

A koncepciót, a stratégiát és a településrendezési eszközöket a jóváhagyásukat megelőzően a már ismertetett követelmények szerint a polgármesternek, illetve a főpolgármesternek az államigazgatási szervek, illetve az érintett területi és települési önkormányzatok mellett **egyeztetnie kell a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel** (a továbbiakban: partnerek) egyaránt. Ennek megfelelően a településrendezési eszközök egyeztetése a partnerségi egyeztetésből és a Tr.-ban meghatározott egyeztetési eljárásból tevődik össze.

A partnerekkel történő egyeztetés (véleményeztetés) a feladat jellegének figyelembevételével és a helyi adottságoknak megfelelően meghatározott partnerségi egyeztetési szabályok szerint történhet, a Tr. 29/A §-ában **meghatározott minimális tájékoztatási forma** biztosításával.

A polgármester a koncepció, a stratégia, a településrendezési eszközök készítésének megkezdéséről – **előzetes tájékoztató** keretében – **közterületen elhelyezett hirdetőfelületen**, ha van ilyen, **helyi lapban**, és **önkormányzati honlapon**, továbbá **lakossági fórumon** tájékoztathatja a partnereket, a kötelező tájékoztatási módot a 29/§ tartalmazza terveit tartalmanként és eljárási típusonként bontva.

Az elkészült tervezetek véleményeztetésére a fent felsorolt eszközök a 29/A §-ban meghatározottak szerint alkalmazandók.

Az elkészült tervezetet legalább 8 nappal a lakossági fórum előtt a fentiek szerint közzé kell tenni, az észrevételek, javaslatok megadására legalább a lakossági fórumtól számított 8 napig lehetőséget kell biztosítani.

Fentiekből következik, hogy (a koncepció, a stratégia és) a településrendezési eszközök a partnerekkel, a Tr.-ben meghatározott, és a helyi partnerségi egyeztetési szabályok szerint történő egyeztetése a **partnerségi egyeztetés**.

A partnerségi egyeztetés helyi szabályainak a meghatározása

A partnerségi egyeztetés helyi szabályainak a meghatározása önálló önkormányzati rendeletben történhet.

Fő szabály, hogy az önkormányzatnak az egyeztetési eljárást megelőzően kell döntenie a partnerségi egyeztetés szabályairól, ez történhet eseti (minden településrendezési eszközt megelőzően önálló), vagy általános (egy meghatározott területi és időbeni hatály alatt minden településrendezési eszközre vonatkozóan normatív) szabály megalkotásával.

A partnerségi egyeztetés helyi szabályainak a meghatározása során az alábbi - a Tr.-ban meghatározott - követelményeknek kell eleget tenni:

- a partnerségi egyeztetés során a teljes körű nyilvánosságot biztosítani szükséges,
- a partnerségi egyeztetés szabályaiban a partnerekre vonatkozó egyeztetési eljárásokat, eljárási szakaszokat és határidőket a Tr.-ban az államigazgatási szervekre, illetve az érintett önkormányzatokra meghatározott követelményekkel összhangban kell szabályozni (ez azért is fontos, hogy a tervezet egyeztetése során az véleményezésben érintettek összehangolt folyamatban működjenek közre).

A partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló döntésben, meg kell határozni:

- az egyeztetésben résztvevő partnerek körét,
- az egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: partnerek) tájékoztatásának módját és eszközeit,
- a javaslatok, vélemények megadásának módját és határidejét, továbbá nyilvántartásának módját,

- az el nem fogadott partnerségi javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,
- az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszközök (kézikönyv és településképi rendelet) nyilvánosságát biztosító intézkedéseket, a Tr. 29/A §-ában meghatározott minimális tájékoztatási forma biztosítására vonatkozóan a tájékoztatás helyét és módját.

A partnerségi egyeztetés folyamata

A partnerségi egyeztetés minden esetben a partnerségi egyeztetés helyi szabályai szerint történhet, a Tr. 29/A §-ában **meghatározott minimális tájékoztatási forma** biztosításával. A településrendezési eszközök egyeztetése akkor lehet igazán eredményes, ha a partnerségi egyeztetés és a Tr.-ban meghatározott egyeztetési (államigazgatási szervekkel és érintett önkormányzatokkal történő) eljárás időben és tartalomban összehangolt módon történik.

8. 3. kérdés

Ismertesse a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásainak típusait, és az egyes típusok alkalmazásának feltételeit. Ismertesse a szabályozási terv készítéséhez szükséges alaptérkép beszerzésének módját.

Az egyeztetési eljárás típusai

A településrendezési eszközökre vonatkozóan 4 egyeztetési eljárás típus különböztethető meg:

- a **teljes** eljárás,
- az **egyszerűsített** eljárás
- a **tárgyalásos** eljárás, és
- az **állami főépítési** eljárás.

Az eljárás típusa a településrendezési eszközök kidolgozását vagy módosítását megelőzően határozandó meg a Tr.-ban foglalt követelmények figyelembevételével. Amennyiben az eljárás típusa a jogszabály alapján nem határozható meg egyértelműen, a kérdés eldöntésének érdekében a polgármester egyeztetést kezdeményezhet az illetékes állami főépítésznél, aki az egyeztetés alapján tesz javaslatot az eljárás típusára.

Az eljárási típusok alkalmazásának feltételei

A településrendezési eszköz *készítése és módosítása* során **teljes** eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha az eljárás egyszerűsített, tárgyalásos vagy állami főépítési módon lefolytatható.

A településrendezési eszköz *készítése vagy módosítása* **egyszerűsített eljárással** történhet az alábbi esetekben:

- ha a települési önkormányzatot - országos közérdekből vagy kiemelt nemzetgazdasági érdekből - törvény kötelezi arra, hogy a Kormány által rendeletben meghatározott határidőre gondoskodjon a településrendezési eszköz elkészítéséről, módosításáról, jóváhagyásáról. (Ilyen esetben a pénzügyi fedezetnek az éves központi költségvetésben történő tervezéséről a Kormány gondoskodik.), továbbá
- ha a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi 3 feltétel egyszerre teljesül:
 - o a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
 - o nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,
 - o nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A településrendezési eszköz *készítése vagy módosítása* **tárgyalásos** eljárás szerint történik, amennyiben az

- a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,
- a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy
- a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A településrendezési eszköz *módosítása* **állami főépítési** eljárás szerint történik, amennyiben az

- magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik,
- elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik,
- helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:
 - o szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,
 - o övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy
 - o építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;
- helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy
- a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

Fontos kiemelni, hogy az önkormányzat bármely településrendezési eszköz készítése során alkalmazhatja a teljes eljárást, illetve indíthatja az eljárást az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével.

A szabályozási terv készítéséhez szükséges alaptérkép beszerzésének

A polgármester a településrendezési eszköz, a koncepció, a stratégia, a kézikönyv és a településképi rendelet készítése, illetve módosítása előtt írásban a Tr.-ben meghatározott tartalmi követelmények szerint összeállított kérelemmel kérelmezheti a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervnél az Étv., az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény alapján, a Tr. 13. melléklet szerinti adatbázisok és adatok szolgáltatását.

A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a polgármester hiánytalan megkeresés kézhezvételétől számított 15 napon belül elektronikus szolgáltatás formájában vagy - amennyiben a műszaki feltételek nem adóttak - digitális adathordozón adja át a polgármester részére a legfrissebb Egységes Országos Vetületi (a továbbiakban: EOVS) rendszerű adatbázisokat és adatokat, továbbá az adatszolgáltatás sorszámát.

Az adatbázisok és adatok felhasználására vonatkozó szerződés tartalmazza a felhasználásra átadott adatbázisok, adatok megnevezését, átadásuk módját, felhasználásuk tárgyát, felhasználóit, a felhasználás feltételeit, módját, továbbá azt, hogy az adatok, adatbázisok harmadik fél számára tovább nem adhatók.

8. 4. kérdés

Ismertesse a teljes eljárás szakaszait, és az egyes szakaszok főbb ismérveit.

A teljes eljárás szakaszai

A teljes eljárás

- előzetes tájékoztatási,
- véleményezési,
- végső szakmai véleményezési,
- elfogadási és hatálybaléptetési szakaszból áll.

Az egyes szakaszokhoz kapcsolódó legfontosabb szabályok

Az előzetes tájékoztatási szakasz

A településrendezési eszköz kidolgozása előtt az egyeztetési eljárásban a teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével indul. (Az előzetes tájékoztatási szakasz bármely egyeztetési típusnál kezdeményezhető, ez azért is fontos, mert az előzetes tájékoztatási szakaszban van mód a tervezet kidolgozásához szükséges az államigazgatási és egyéb szervektől származó adatszolgáltatás beszerzésére.)

Az előzetes tájékoztatási szakaszt a polgármester kezdeményezi, amely során az előzetes tájékoztatót megküldi a Tr. 29/A. §-a és a *partnerségi egyeztetés helyi szabályai* szerint az eljárásban érintett partnereknek, a Tr. 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervezeteknek, és településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzatnak, továbbá a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzatnak.

Az érintett területi és települési önkormányzatok megkeresése csak településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetén kötelező.

Az érintettek az előzetes tájékoztatási szakaszban, az előzetes tájékoztató átvételétől számított 21 napon (a főváros esetében 30 napon) belül – a partnerek a Tr. 29/A. § és a *partnerségi egyeztetés helyi szabályainak* megfelelően –, az abban foglalt elhatározással, és a rendezés alá vont területtel kapcsolatban mondanak véleményt, a Tr. – ben rögzítettek szerint.

A véleményezésben érintett államigazgatási szerv az önkormányzatot - az adott szakterületet érintően - nem kötelezheti további szervek bevonására.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban tisztázható az egyes államigazgatási szervekkel a véleményezésre megküldendő dokumentációk formátuma (papír vagy elektronikus adathordozó) is.

Azt az eljárásban érintettet, aki az előzetes tájékoztatási szakaszban a követelményeknek megfelelően megküldött tájékoztatóhoz határidőn belül nem ad véleményt, nem tesz észrevételt, vagy nyilatkozik arról, hogy az eljárásban nem kíván részt venni, az eljárás további szakaszaiban nem kell értesíteni, megkeresni.

A véleményezési szakasz

A településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt a véleményezési szakaszban kell véleményeztetni (egyeztetni). A szakaszt a polgármester kezdeményezi.

A polgármester az elkészült tervezetet a partnerekkel, a Tr. 29/A. §-ában és a *partnerségi egyeztetés helyi szabályai*ban rögzítettek szerint, az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervvel, településszerkezeti terv esetén a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzattal, továbbá a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzattal véleményezteteti.

A véleményezési szakaszban a véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül – a partnerek a Tr. 29/A. § és a partnerségi egyeztetés helyi szabályai szerint – adhatnak írásos véleményt, amelynek tartalmaznia kell az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását, a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A véleményezési szakaszban adott vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

A beérkezett vélemények ismeretében véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

A véleményezési szakasz lezárása

A határidő lejártá után a beérkezett véleményeket (a partnerek, az érintett területi és települési önkormányzatok, az államigazgatási és egyéb szervek véleményeit teljes körűen) - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel. A vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testületnek döntenie kell. Amennyiben véleményt, észrevételt a kt. nem fogad el, úgy döntését indokolnia kell. A véleményezési szakasz ezen kt. döntés dokumentálásával és közzétételével zárul le.

A végső szakmai véleményezési szakasz

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz - kt. döntés alapján véglegesített - tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, ezt követően két módon dönthet:

- a) *kiadja záró szakmai véleményét* a településrendezési eszköz elfogadásához (a beérkezésétől számított 21 napon belül küldi meg a polgármesternek), vagy
- b) *egyeztető tárgyalást kezdeményez* a vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati szervek bevonásával 15 napon belül. Az egyeztető tárgyalásról *jegyzőkönyv* készül. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételekkel.

Az egyeztető tárgyalást követően:

- a) amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a településrendezési eszköz *jelentős átdolgozása* szükséges, a polgármester, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében foglaltak szerint átdolgozott településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítésznek, aki ezt követően 21 napon belül adja ki záró szakmai véleményét, vagy
- b) amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a településrendezési eszköz *jelentős átdolgozása nem válik szükségessé*, az állami főépítész a záró szakmai véleményét és jegyzőkönyvet az egyeztetést követően 8 napon belül küldi meg a polgármesternek a településrendezési eszköz elfogadásához.

(Záró szakmai vélemény minden esetben csak akkor adható, ha a kérelem mellékleteként a fent jelzett valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.)

Az állami főépítész (vagy a miniszter) záró szakmai véleményben rögzített hozzájárulása szükséges ahhoz, hogy településrendezési eszköz az OTÉK-tól megengedőbb követelményeket is tartalmazhasson.

Az elfogadási és hatálybaléptetési szakasz

A hatályba lépés feltételei

A településrendezési eszközök hatályba lépése az egyeztetési eljárás típusától függően feltételekhez kötött.

A településrendezési eszköz hatályba lépése legkorábban:

- teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz jóváhagyásának közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon,
- az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz jóváhagyásának közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon,
- a tárgyalásos eljárás és az állami főépítész eljárás esetén az elfogadást követő napon történhet.

A településrendezési eszköz elfogadását követő feladatok és a törvényességi felügyeleti eljárás

A polgármester a jóváhagyott településrendezési eszközt és az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvet, a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül:

- rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben, az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és
- megküldi hitelesített pdf, és szerkeszthető – jogszabályban meghatározott meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas – digitális formátumban a Lechner Tudásközpontnak, az állami főépítésznek és az eljárásfokban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy
- értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérési lehetőségéről, biztosítva elérést.

Amennyiben a jóváhagyott településrendezési eszközökben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

8. 5. kérdés

Ismertesse az egyszerűsített, a tárgyalásos és az állami főépítész eljárásra vonatkozó szabályokat. Mutassa be az államigazgatási szervekre és az településrendezési eljárásban résztvevő egyéb szervekre vonatkozó főbb egyedi szabályokat.

Az egyszerűsített eljárásra vonatkozó szabályok

A teljes eljárás és az egyszerűsített eljárás közötti főbb különbségek, hogy az egyszerűsített eljárásban:

- az előzetes tájékoztató szakasz elmarad,
- rövidebb a véleményezésre biztosított idő,
- a hatályba lépés korábban megtörténhet.

Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul, nem az előzetes tájékoztató szakasszal. A véleményezésre bocsátandó településrendezési eszköznek a véleményezési szakasz kezdeményezéskor már rendelkezésre kell állnia, ezért amennyiben a településrendezési feladathoz adatok beszerzése szükséges, a polgármester az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt. Ezt követően az eljárás, - a véleményezési szakasz lezárásától az elfogadásig - megegyezik a teljes eljárással.

A teljes és egyszerűsített eljárásban az összehangolt egyeztetési eljárás és partnerségi egyeztetés az előzetes tájékoztatási és véleményezési szakaszban a Tr. előírásainak figyelembevételével meghatározott helyi partnerségi szabályokkal biztosítható.

A véleményezési szakasz lezárását megelőzően a partnerségi véleményezés során beérkezett véleményekről is döntenie kell az arra felhatalmazott szervnek.

A tárgyalásos eljárásra vonatkozó szabályok

A teljes eljárás és a tárgyalásos eljárás közötti főbb különbségek, hogy a tárgyalásos eljárásban:

- az előzetes tájékoztató és a véleményezési szakasz elmarad,
- a hatályba lépés az elfogadást követő napon megtörténhet.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét véleményezteteti a partnerekkel a Tr. 29/A. §-a és a helyi partnerségi szabályokban foglaltak szerint. A beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel – a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal –, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A partnerségi egyeztetés lezárását követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítészhez benyújtott kérelemmel.

Az állami főépítész a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amely során a tárgyalás előtt legalább 8 nappal, elektronikus úton, a hely és az időpont megjelölésével, a településrendezési eszköz megküldésével meghívja a Tr. 9. mellékletében meghatározott valamennyi államigazgatási szervet, és a Tr. 42. § (4) bekezdésében meghatározott esetekben az érintett önkormányzatokat.

Amennyiben a településrendezési eszköz készítéséhez vagy módosításához adatok beszerzése szükséges, a polgármester vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásért felelős szerv a partnerségi véleményeztetést megelőzően az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kérhet elektronikus úton. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatási kötelezettségét elektronikus úton 5 napon belül teljesíti.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül küldi meg a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

Az állami főépítési eljárásra vonatkozó szabályok

A teljes eljárás és a tárgyalásos eljárás közötti főbb különbségek, hogy a tárgyalásos eljárásban:

- az előzetes tájékoztató és a véleményezési szakasz elmarad,
- a településrendezési eszköz tervezetét az államigazgatási szervek nem véleményezik,
- a hatályba lépés az elfogadást követő napon megtörténhet.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét véleményezteteti a partnerekkel a tárgyalásos eljárásnál részletezettek szerinti módon.

A partnerségi egyeztetés lezárását követően a polgármester a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítésznél, aki záró szakmai véleményét 15 napon belül megküldi a településrendezési eszköz elfogadásához.

Az államigazgatási szervekre és az településrendezési eljárásban résztvevő egyéb szervekre vonatkozó egyedi szabályok

Azt a településrendezési eljárásban résztvevő **érdekelte**t, aki

- az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül **nem adott** - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - **véleményt**,

- az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére **nem vett részt**, vagy
- aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében **véleményének fenntartását jelzi**,

az adott eljárási szakaszban **kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.**

Az államigazgatási szerv a településrendezési eszköz elkészítéséhez, illetve megállapításához szükséges adatszolgáltatásért, valamint a véleményezési eljárásban a véleményezésért és az egyeztető tárgyaláson való részvételért díjat nem számíthat fel. Az államigazgatási szervet az eljárás során adott véleménye - a településrendezési eszköz szabályozási körében - köti. Az államigazgatási szervnek a hatályos jogszabályba foglalt településrendezési eszközöket a hatáskörükbe tartozó ügyekben alkalmazniuk kell.

9. FEJEZET
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ZÖLDFELÜLETI ÉS TÁJRENDEZÉSI
SZAKÉRTŐI TÉMÁK

Jelen fejezetben kérdések szerepelnek, az arra való felkészülést a vizsgázóktól gyakorlati tapasztalatuk alapján várjuk el, így ezek kidolgozását jelen segédlet nem tartalmazza.

9. 1. kérdés

Egy adott területre településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása készült egyidőben, párhuzamosan. A településrendezési egyeztetési eljárásban kiadott jóváhagyást támogató záró szakmai vélemény kiadását követően, az önkormányzat a – a helyi építési szabályzat módosítást megalapozó - településszerkezeti terv módosítása nélkül alkotott rendeletet a helyi építési szabályzat módosításáról. Az így hatályba lépett helyi építési szabályzat alapján építési engedélyt adtak ki.

A kormányhivatal felhívta az önkormányzat figyelmét arra, hogy a HÉSZ módosítás törvénysértő módon történt, és egyben jelezte a HÉSZ módosítás azonnali hatályon kívül helyezésének szükségességét. Ezek után az építési hatóság az építési engedélyt visszavonta.

Mi a teendő településrendezési vonalon és értékelje a hatósági döntést.

9. 2. kérdés

Adott településen nincs hatályban településrendezési eszköz, településfejlesztési koncepció. Egy több telektömbből álló beépült területen

- a) egy-két üres telken kívánnak építkezni,
- b) az önkormányzat teljes, jelentős átépítéssel történő fejlesztést tervez.

Mi a teendő az a) és b) esetben?

Ismertesse az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési feladatait az a) és b) esetben.

9. 3. kérdés

Egy több települést, egy kiemelt térséget és két megyét érintő országos jelentőségű főútvonal megvalósítására – amely nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás - megkezdődött az engedélyezési eljárás.

Ekkor derül ki, hogy a szóban forgó főút nyomvonalát nem tartalmazzák sem a területrendezési tervek, sem a települések településrendezési eszközei. A beruházás megvalósítása határidőhöz kötött.

Ismertesse azt a (területrendezést és településrendezést érintő) tervezési és egyeztetési folyamatot felelősökkel, amellyel a szóban forgó út megvalósítását biztosító településrendezési eszközök hatálybalépését a leghatékonyabban elősegíti. (A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény vonatkozó részeinek a felhasználásával.)

9. 4. kérdés

A Budapesti Agglomerációban egy önkormányzat 50 munkahelyet teremtő zöldmezős beruházást tervez. A beruházás megvalósítására a településen alapvetően egy terület alkalmas, amely terület „kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezet” területén található. A településen számos, - nem beépített – beépítésre szánt terület is rendelkezésre áll.

A település területfelhasználási és térségi területi mérlegének figyelembevételével, az az önkormányzatnak nincs további (területi) lehetősége a hatályos településszerkezeti tervében újabb beépítésre szánt terület kijelölésére. (A területrendezési terv térségi szerkezeti terve a hatályos településszerkezeti tervvel teljes összhangban határozza meg a települési térség területi kiterjedését.)

A település hatályos településszerkezeti tervben külterületen meghatározott beépítésre szánt területeinek a jelentős része olyan nem szabályozott terület, amely beépítését a szakági jogszabályok (pl. földtörvény) már nem teszik lehetővé. Ismertesse szakmai javaslatát, hogy milyen módon, milyen önkormányzati döntésekkel, illetve területrendezési és településrendezési tervezési megoldásokkal valósítható meg leggyorsabban a tervezett beruházás.
