

A településfejlesztés, –rendezés



az ingatlan

Magyar Mária
építésügyi tanácsadó
jogi szakokleveles építészmérnök

és

értékének



viszonya





A településfejlesztés

eszközei

1. Településfejlesztési koncepció

A változások irányait határozza meg hosszú távra, a település egészének jövőképe.

2. Integrált településfejlesztési stratégia

Középtávú fejlesztési program, mely a források ismeretében meghatározza a koncepcióban meghatározott célok megvalósításához szükséges

- beavatkozásokat,
- programokat,
- eszközöket.

3. Településrendezési eszköz

A településrendezés

Eszközei

1) a településszerkezeti terv

a településfejlesztési koncepció alapján meghatározza a település

- alakításának, védelmének lehetőségeit,
- fejlesztési irányait,
- az egyes területrészek felhasználási módját,
- a szükséges műszaki infrastruktúra elemek térbeli kialakítását, elrendezését.

Fővárosi településrendezési terv: fővárosi településszerkezeti terv.

A településrendezés

Eszközei

2) a helyi építési szabályzat

- a településszerkezeti terv alapján
- az építés helyi rendjének biztosítása
- az országos szabályoknak megfelelően,
- a megengedett eltérésekkel

a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg.

- **Fővárosi rendezési szabályzat**

a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek

- beépítési sűrűségét,
- meghatározott területek beépítési magasságát,
- a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását

állapítja meg, telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

- **a Duna-parti építési szabályzat**

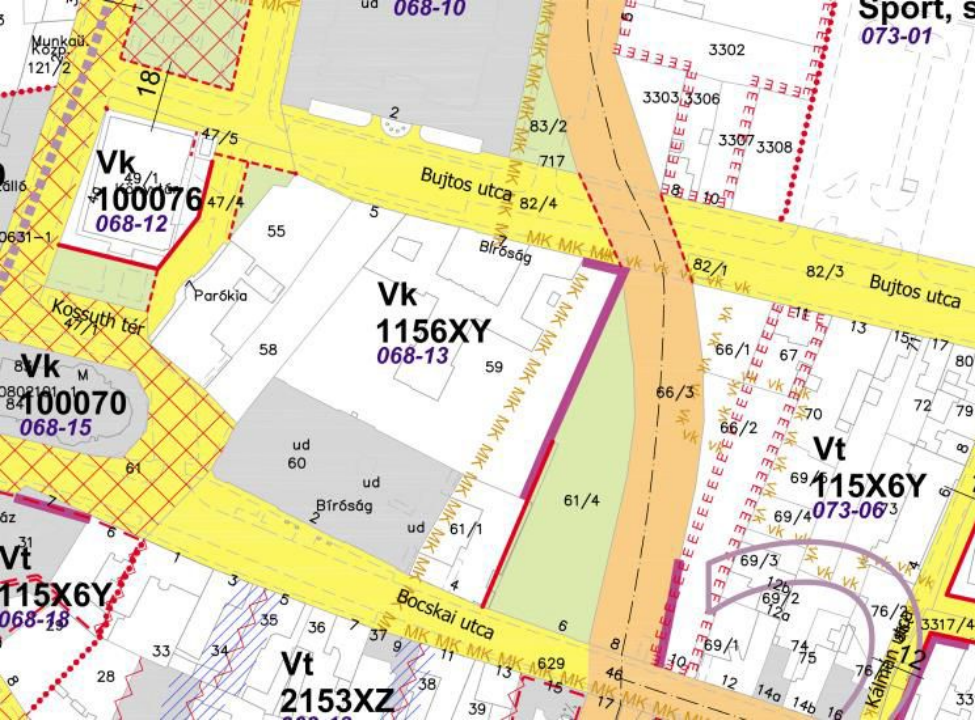
a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének építési rendjét és rendeltetését állapítja meg, telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz.

- **a Városligeti építési szabályzat**

a terület építési rendjét és rendeltetését állapítja meg, telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz.

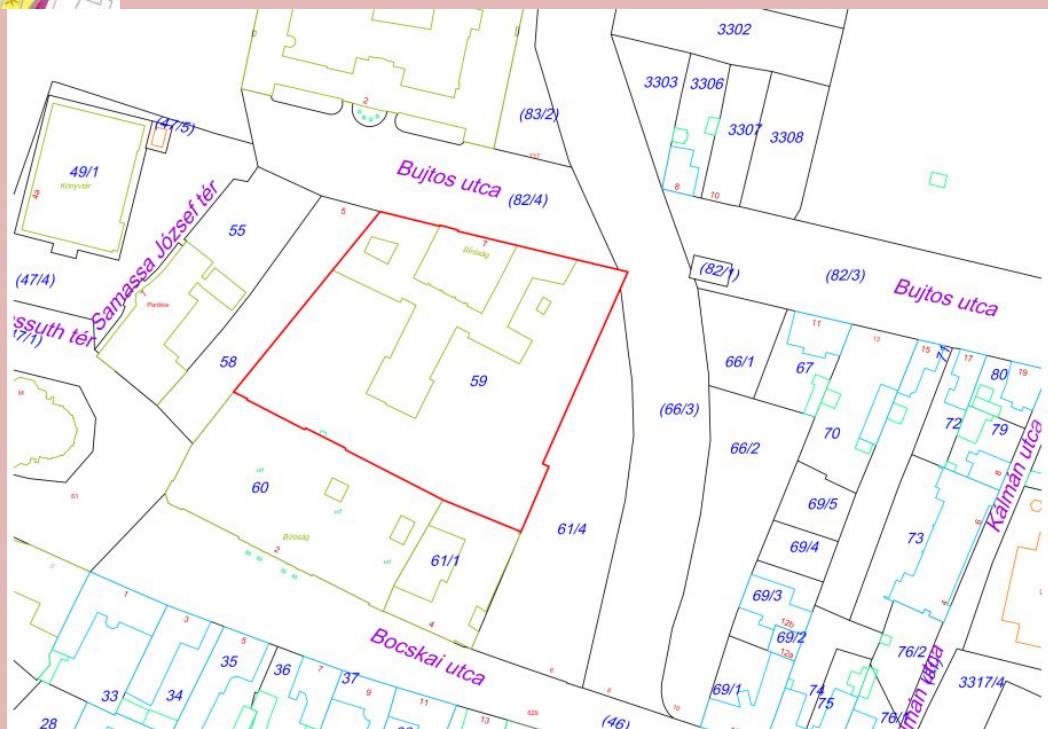
A Kormány rendeletben megállapíthatja a beépítés szabályait, az egyedi építési követelményeket és a területrendezési szabályokat:

- a magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő,
- az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények, vagy
- nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlékegyüttesek,
- nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás során építési tevékenységgel érintett telekre, valamint
- az országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére, valamint
- az azok közvetlen környezetébe tartozó telkekre vonatkozóan az ott megvalósítandó közérdekű beruházás érdekében, valamint
- a nemzetbiztonsági célú építmények telkére vonatkozóan.



Településrendezési tervlap

Helyszínrajz



Mit is szabályoznak?

- ***Beépítésre nem szánt terület:*** zöldterületi, közlekedési, mezőgazdasági, erdőművelési, egyéb célra szolgáló rész.
- ***Beépítésre szánt terület:*** beépített, illetve további beépítés céljára szolgáló területrész.
- ***Építési terület:*** nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgáló telek, telekcsoport.
- ***Barnamezős terület:*** elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.
- ***Telek:*** egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

- **Építmény:** az épület és műtárgy gyűjtőfogalma
- **Épület:** jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.
- **Sajátos építményfajták:** többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányászati tevékenységgel és a bányászati hulladék kezelésével kapcsolatos, atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények.
- **Nyomvonal jellegű építmény:** a sajátos építményfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítószalag-pálya, az út, a vízellátási vezeték, a csatorna, a szénhidrogéntermelés mezőbeli vezetékei, a kőolaj- és a kőolajtermék-szállító vezeték, a földgázszállító vezeték, a földgáz-célvezeték és a földgáz-elosztóvezeték, a szén-dioxid-szállító vezeték, az egyéb gáz- és gáztermékek vezetéke, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, az elektronikus hírközlési építmény.

A megvalósítás eszközei

Sajátos jogintézmények

Építésjogi követelmények

Beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el.

Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,

b) közérdeket nem sért, különösen

- nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,
- nem veszélyezteti a talaj- és a vízgazdálkodást,
- nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,
- a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve

d) a korábbi gazdálkodó otthlakását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,

e) helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetére kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,

f) közösségi építmény vagy köztárgy,

Tilalmak

Az érintett területre

a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el (az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni)

- a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,
- a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

Telekalakítás

lehet:

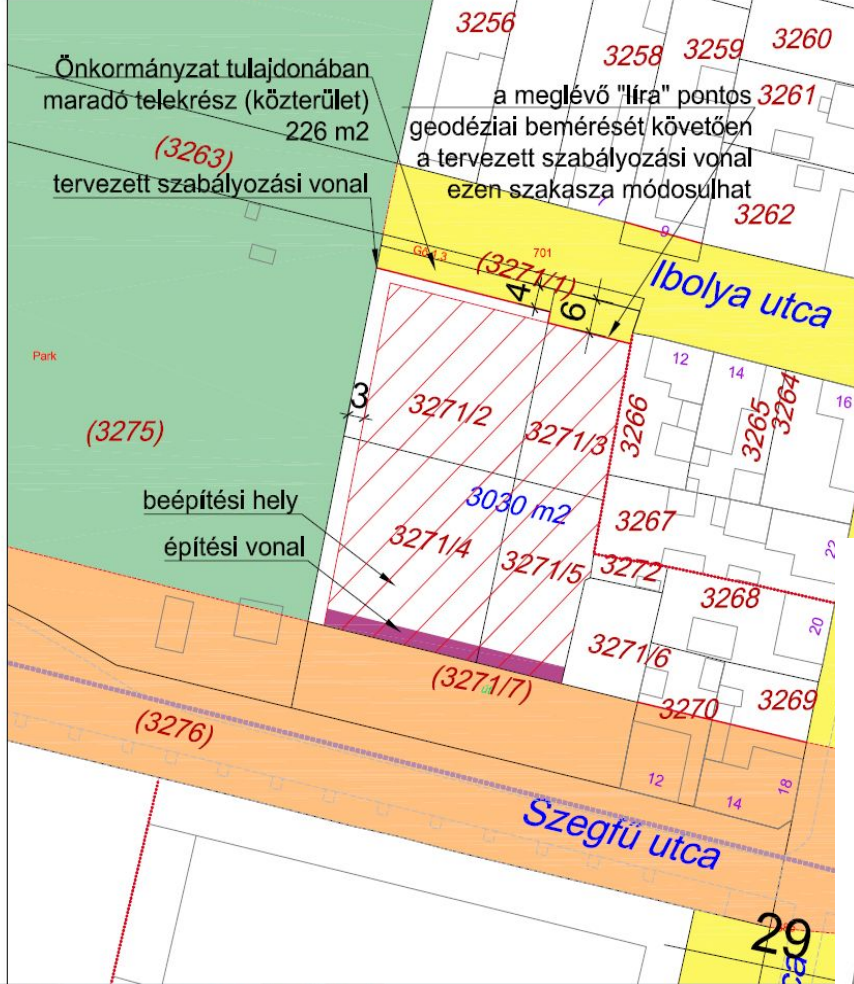
- telekcsoport újraosztása,
- telekfelosztás,
- telekegyesítés és
- telekhatárrendezés

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

Ha kiszolgáló és lakóút létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás az adott telkek igénybevételével indokolt, a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges része lejegyezhető.

- A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár.
- Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.
- A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

Szabályozási tervlap



Helyszínrajz

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet az önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja.

A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt.



Hunyadi u.

Ibolya u.

Ibolya u.

Ibolya u.

Ibolya u.

Géza u.

Ibolya u.

Ibolya u.

Hunyadi u.

án krt.

Szegfű u.

Szegfű u.

Szegfű u.

Szegfű u.

Szegfű u.

Szegfű u.

Géza u.

Géza u.

Szegfű u.

Szegfű u.

Szegfű u.

Szegfű u.

Hunyadi u.

Szegfű u.

Géza u.

Google







← 14 Ibolya u.
Nyíregyháza, Szabolcs-Szatmár-Bereg



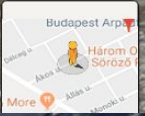
Google



Településrendezési kötelezettség

- a)* beépítési kötelezettség,
- b)* helyrehozatali kötelezettség és
- c)* beültetési kötelezettség.

Kártalanítási szabályok



Törvényi kötelezettségek

Meglévő, használatba vett épületeknél (a törvény erejénél fogva) a helyi építési szabályzat alkalmazása tekintetében

- a) a tetőtér-beépítést tiltó előírást nem kell alkalmazni,
- b) a meghatározott szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele,
- c) a tetőtér-beépítéshez kapcsolódó, a tűzvédelmi építmények és a felvonó a beépítettségi és a zöldfelület mértékébe nem számít bele,
- d) a többszoros gépjármű elhelyezése 1000 m-en belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával is biztosítható, továbbá a helyi önkormányzat parkolást szabályozó rendelete a parkolóhely pénzbeli megváltásának lehetőségét nem tilthatja meg,
- e) a maximális lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele,
- f) a tetőtér-beépítésekre és az épület belső udvarának lefedésére vonatkozóan e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet további előírásokat állapíthat meg, amelyeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat nem állapíthat meg.



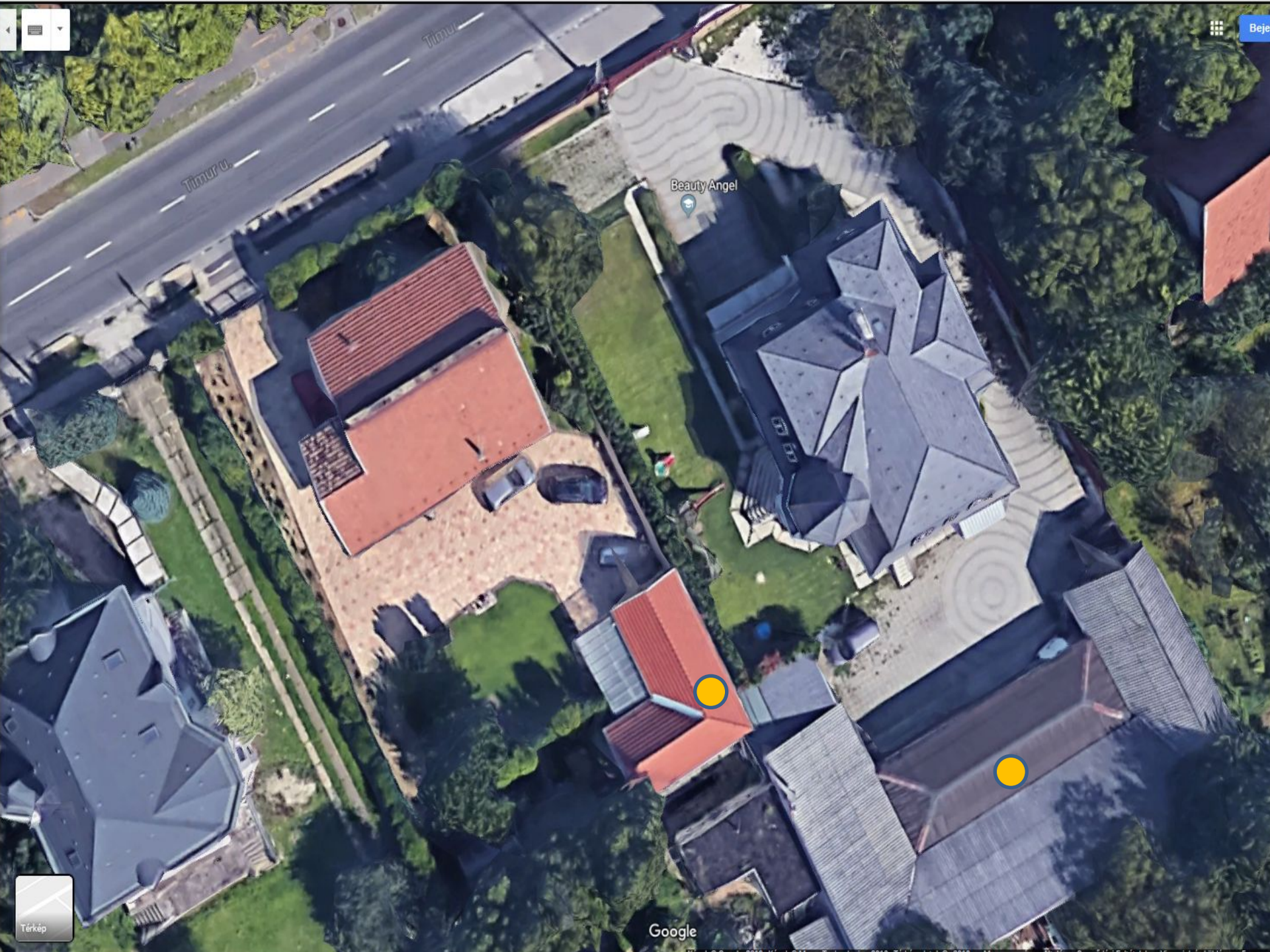
Egy telken két épület





Mikka Kft. - Gyerebolt és webáruház





Timur U.

Beauty Angel



Google





**A kedvenc 43millióért,
avagy mekkora az ára a
lehetőségnek?**



Köszönöm a figyelmüket

Viszontlátásra