

A településrendezés eszközei készítése során a települést érintő jóváhagyott országos és megyei **területrendezési terv** rendelkezéseit figyelembe kell venni, ezzel téve eleget az **Étv. 9.§ (11)** bekezdésében foglaltaknak.

A településen **érintett országos**, (ill. kiemelt térségi) és **megyei övezeteket** az **OTÉK 3.§ (3) bekezdés 6. pontjának megfelelően** – a kötelező alátámasztó munkarészben - dokumentálni és az érintett övezeteket az illetékes államigazgatási szervek állásfoglalása alapján **pontosítani** szükséges, az azoktól való **eltérés mértékét számítással** alá kell támasztani. Ezen alátámasztó munkarészben az OTrT szerinti **országos**, a kiemelt térségi és **megyei területfelhasználási kategóriáknak** való megfelelést is **vizsgálni** szükséges. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló **1996. évi XXI. törvény 23/A.§ (4)** bekezdés előírása szerint „Az országos terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülnie”. Tehát az **OTrT 6.§-ban** előírt térségi terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak történő megfelelést az alátámasztó munkarészben (szintén) **igazolni szükséges**.

A településrendezési tervet – az **104/2006.(IV.28.) Kormányrendeletben** foglaltaknak megfelelően – arra jogosult településtervező készítheti, akinek nevét, címét és településtervezői jogosultságát igazoló névjegyzéki számát a dokumentációban pontosan kell feltüntetni, valamint a jogosult településtervezőnek a **terveket alá kell írnia**.

A tervezést az önkormányzati határozattal jóváhagyandó **településfejlesztési koncepció** alapozza- és előzi meg, amely **önálló dokumentumként** készítendő el és amely rendszerbe foglalja a település összehangolt térbeli-fizikai fejlődését meghatározó önkormányzati elhatározásokat (**Étv. 2.§ 27. pont** - nem azonos az **Étv. 2.§ 17. pont** szerinti önkormányzati település-fejlesztési döntéssel).

A településrendezési eszközök végleges formájának **két, különböző** használati célt szolgáló **típusa**: a **településszerkezeti terv**, valamint a **helyi építési szabályzat és szabályozási terv**. Megjegyezzük, hogy az **eltérő célra** készülő településrendezési eszközöket megalapozó (OTÉK 3.§ (3) bekezdés szerinti) alátámasztó munkarészeket elegendő **egyszer** elkészíteni, **de** mindkét tervfajtaához mellékelni kell.

A tervezési folyamatban első lépés az önkormányzati határozattal megállapítandó **településszerkezeti terv** (**Étv. 10. és 11.§**) elkészítése – a településfejlesztési koncepció céljaival összhangban, a képviselő-testület által meghozott **településfejlesztési döntés** szerint, a fent nevezett jogszabályoknak megfelelően.

Második lépésként a településszerkezeti tervvel összhangban elkészül az önkormányzati rendelettel jóváhagyandó **szabályozási terv** (**Étv. 12.§**) és **helyi építési szabályzat** (**Étv. 13.§**). Kizárólag ezen utóbbi településrendezési eszközök keletkeztetnek **állampolgári jogokat és kötelezettségeket**, az építési hatósági eljárás során.

Felhívjuk a figyelmet az alábbiakra:

A legkisebb önállóan szabályozható területegység a **telektömb** (**Étv. 2. § 26.)**

Az **Étv. 12.§ (3)** bekezdése írja elő, hogy a szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie, eltérés esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

A kétszintű szabályozást – szabályozási tervben rész-szabályozás előírását – a törvény nem teszi lehetővé. Lehetőséget ad azonban – a **telektömb** nagyságú