

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás alapelve

A szabályozás alapelve , hasonlóan a fejlesztési dokumentumokban meghatározott elvekhez a következők:

- integrált szemléletmód elve,
- partnerség, az alulról jövő kezdeményezések befogadása,
- hosszútávra tervezés,
- környezeti és gazdasági fenntarthatóság.

A településrendezési eszközök tervezési és egyeztetési folyamata során ezek figyelembevételével készültek el az anyagok.

Az integrált szemléletmód elve akkor teljesül, ha a terv hasonló hangsúllyal kezeli a humán közszolgáltatások minőségi fejlesztését, a műszaki infrastruktúra hálózatának fejlesztését, a természeti környezet, valamint a helyi társadalmi-gazdasági élet fejlesztését.

A partnerség, az alulról jövő kezdeményezések befogadásának jogi eszköze a partnerség rendjéről szóló önkormányzati rendelet, mely a partnerek széles körű tájékoztatását teszi szükségessé a teljes körű nyilvánosság biztosítása érdekében.

A kiegyensúlyozott településfejlődés alapvető követelménye a 10 évnél hosszabb időtartamra, azaz a hosszútávra tervezés. A tervekben meghatározott területfelhasználási változások, építési előírások, infrastrukturális fejlesztések megvalósítása esetenként hosszú éveket vesz igénybe. Továbbá a jogszabályok köztudatba való beépülése, a jogszabály-követő magatartás kialakulásának elengedhetetlen feltétele a stabil, viszonylag változatlan jogszabályi környezet.

A fenntarthatóság elvét a gazdasági, társadalmi és természeti oldalról egyaránt érvényre kell juttatni. A fejlesztési döntéseket a demográfiai folyamatokat mérlegelve, az extenzív területhasználat helyett az intenzív területhasználatot érvényesítve kell meghozni. Kiegyensúlyozott területfelhasználás megtervezése révén a területhasználati konfliktusok megelőzhetővé válnak. A helyi szereplők által felvetett fejlesztések mentén olyan közös gondolkodást kell kialakítani, amely figyelembe veszi a megvalósításhoz rendelkezésre álló humán erőforrásokat, pénzügyi korlátokat, valamint a védelemre érdemes épített és természeti értékeket egyaránt.

A szabályozás célja, hogy a településfejlődés biztosított legyen mind a magán szféra, mind pedig a vállalkozó szféra részére, úgy hogy közben a település helyi sajátosságai, értékei megőrzésének lehetőségei biztosítottak legyenek.

A településfejlesztés és a településrendezés során figyelembe kell venni:

- a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét
- a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékkal élő személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire
- a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és –kezelés biztosítását
- a helyi társadalmi, gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését
- a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását
- az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltároló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza
- a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait
- a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére
- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást
- az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
- a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit
- az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását
- a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

A tervezés főbb célkitűzései

- a területek gazdaságos felhasználása, mely felszámolja a belterületek nem vagy alig hasznosított területeit, lehetővé téve a természeti területek megőrzését
- meg kell határozni a szükséges és elégséges települési terület mértékét, figyelemmel arra a jogos igényre, hogy a terv területi - minőségi alternatívákat nyújtson mind a lakóterületi választékot, mind a befektetői – munkahelyteremtő területfelhasználási egységeket illetően
- lehetővé kell tenni az életkörülmények minőségének javítását, azok további fejlesztését
- tudatosítani kell a község és környezete ökológiai értékeit és sérülésének veszélyeit
- a tervezésben - az állampolgári részvétel biztosítása mellett – valamennyi társadalmi csoport igényei összehangolásra kerüljenek
- a megoldási javaslatok széles körben ismertetésre kerüljenek, és az eredmények visszacsatolása a tervezés folyamatába megtörténjen
- a terv mindenki számára közérthető legyen
- a testületi döntésre előkészített tervi anyagok úgy kerüljenek kimunkálásra, hogy a testület valóságos döntési helyzetbe kerüljön, melynek következményei egyértelművé váljanak a következetes építéshatósági munka megalapozására is
- kerülni kell monofunkcionális területi egységek lehatárolását, ugyanakkor egyértelműen rögzíteni kell a vonatkozó jogszabály szerinti területfelhasználási egységek lehatárolását
- kiemelt figyelmet kell fordítani a művi és természeti értékek védelmére
- törekedni kell a falusi környezet identitásának és hagyományos elemeinek megőrzésére
- elsősorban az önkormányzati tulajdonú területek lehetnek a tervezett – közösségi érdekeket szolgáló - beavatkozások célpontjai
- egyéb területeken fokozott figyelemmel kell mérlegelni az új közterületek kialakításának feltételeit

- törekedni kell arra, hogy, a helyi gazdaság fellendülését szolgáló, beépítésre alkalmas vállalkozási területek lehatárolásra kerüljenek
- törekedni kell a kialakult utcaképekhez igazodó építési előírások meghatározására
- a korábbi helyi építési szabályzat alapján szerzett építési jogokat figyelembe véve kell meghatározni az új építési előírásokat, azokon kedvezőtlen irányba való változtatás kizárólag a terv fentebb meghatározott szabályozási céljainak érdekében történhet
- magántulajdonosokra telekalakítási kötelezettséggel járó szabályozási vonal a szükséges mértékben kerüljön jelölésre és csak ott, ahol a közterület-szélesítésnek realitása van.

A szabályozás eszközeinek összefoglalása

A szabályozás legfőbb eszközei a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a településképi védelmi rendelet.

A településrendezési eszközök készítésekor be kell tartani a tervi hierarchiából fakadó jogszabályi előírásokat. Azaz a településszerkezeti terv a megyei területrendezési terv, illetve az országos területrendezési terv figyelembevételével került kidolgozásra. A településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv. A helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készül. Az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel állapít meg sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.