

## **A településrendezési és az építésügyi jog Angliában**

Az angliai urbanisztikai jog a sajátos angol jogrendszerbe illeszkedik, amit valójában csak az angol jogászok ismernek igazán. Az urbanisztikai és építésügyi jogot vizsgálva el kell mondanunk, hogy az itt következő leírás csak Angliára és Walesre igaz, Észak-Írországból és Skóciából a rendszer ugyan hasonló, de némileg eltér az anglitól.

## **1/ Az angol urbanisztikai jog kialakulásának rövid történeti áttekintése**

A modern urbanisztikai jog első dokumentuma 1909-ben született meg, korábban csak a lakásokra vonatkozó egészségügyi előírások léteztek.

Az 1909-es „lakás- és városépítési törvény” (Housing, Town Planning Act) megszületésének legfontosabb célja a lakásépítés és a helyhatóságok által végzett lakás-rehabilitáció kereteinek megadása volt. Ebben a törvényben a helyhatóságokat felhatalmazták arra, hogy a település beépíthető vagy beépítendő területeire „terveket” (schemes) készítsenek, mely tervek célja az egészségügyi szempontok figyelembe vételén túl a városi környezethez is jól illeszkedő építkezések szabályozása volt.

Mint ahogy ez a törvény hatékonyságát tekintve nem volt sikeres, a törvényhozás 1919-ben kötelezővé tette a 20 000 főnél nagyobb lélekszámú települések számára a települési tervek kidolgozását.

A terület- és településrendezési jog fejlődésének következő fontos állomása az 1947-es város- és területtervezési törvény (Town and Country Planning Act), mely minden helyi tervezési hatóság (local planning authorities) számára előírta, hogy készítsenek a terület jövőjével foglalkozó fejlesztési tervet (development plans). Ez a törvény azt is meghatározta, hogy a településrendezési szempontból való ellenőrzés (vagyis az építési engedélyek kiadásának mechanizmusa) nem csak a fejlesztési terv által lefedett területekre, hanem a helyhatóság illetékességi területén található összes építkezésre kötelező. Ezen kívül az 1947-es törvény bevezette az értéktobblet beszedését, illetve az értékcsökkenés térítésének - a gyakorlatban valójában nem nagy hatékonysággal működő - rendszerét.

Az utolsó fontos dátum 1990, ekkor „erősítették meg” a modern településrendezési jogrendet (Valójában urbanisztikai szabályozásról van szó, de az angol megközelítés sajátossága, hogy kerülik a szabályozás megnevezését) Ekkor erősítették meg a Town and Country Planning Act szövegét és új törvény született a műemlék épületek és történeti értékű emlékhelyek számbavételéről és nyilvántartásáról is (Listed Building and Conservation Areas) Ezeket a törvényszövegeket számos jogszabály és rendelet egészíti ki. Az írott jogi szövegeken kívül Angliában az épített környezetért felelős Miniszter illetékességi jogkörébe tartozó „joggyakorlat” az irányadó, hozzá lehet fellebbezést benyújtani a helyi döntések ellen. A fellebbezések elbírálásakor született megoldások gyűjteménye megteremtí a viszonyítási alapot, ami a szokásjogon alapuló Angliában igen fontos.

## **2/ A terület- és településrendezési és az építésügyi feladatkörök megoszlása, a szabályozás mélysége**

Angliában és Walesben a településrendezés és az építésügy egyetlen törvény, az 1990-ben életbe lépett Település- és Területfejlesztési törvény (Town and Country Planning Act) hatálya alá tartoznak. Az ország igazgatási szempontból *erősen központosított*, ami az urbanisztikai jog terén abban is megnyilvánul, hogy a Miniszter rendeletekben szabályokat alkothat és helyileg is intézkedhet.

A nemzeti terület felhasználásáról születő döntések különböző szintjeinek felügyelete egyetlen minisztérium, a Környezet, Közlekedés és Regionális Fejlesztési Minisztérium, illetve képviselőjében a Miniszter felügyelete alá tartozik. A Minisztérium széles jogkörrel rendelkezik a törvény rendeletekkel való kiegészítése terén. Ezzel a lehetőséggel élve három fontos országos rendeletet adott ki. 1987-ben a területfelhasználási kategóriákról szóló rendeletet (Town and Country Planning Use Classes Order), 1995-ben a fejlesztések engedélyezésével (Town and Country Planning General Permitted Development Order, rövidítve GPDO), valamint ugyancsak 1995-ben az engedélyezési eljárásokkal kapcsolatos rendeletet (Town and Country Planning General Development Procedure Order, rövidítve GDPO).

Angol sajátosság az úgynevezett útmutató jegyzékek vagy ajánlások (Guidence notes) kibocsátása, melyek a településrendezési döntések meghozatalánál a helyi döntéshozókat segítik. Ezeket az útmutatókat az egymást követő Miniszterek újra és újra kiadják, s minthogy a helyi döntések ellen a felügyeletet gyakorló minisztérium Miniszterénél lehet fellebbezni, a fellebbezések elkerülése érdekében a helyhatóságok ezeket az ajánlásokat korultekintően tanulmányozzák.

A Miniszter a helyi *településrendezési döntések* egy részét vagy egészét is magához vonhatja, a hozzá címzett fellebbezés utáni egyedi vizsgálat eredményeként megváltoztathatja a helyhatóságok által az *építési engedély iránti kérelmekre* kiadott elutasításokat vagy a feltételesen kiadott engedélyeket. Ehhez meg kell érteni, hogy a jog keretet ad a döntéshez, de előre nem szabályoz minden lehetőséget, tehát Angliában széles körben alkalmazzák az egyedi mérlegelést. Az esetek leírását tartalmazó útmutató ajánlások segítséget adnak a helyi döntéshozóknak a hasonló esetek elbírálásához, hogy az úgynevezett „alapos indokok” (material consideration) megfontolásakor esetleg ne az urbanisztikai tervbe foglaltakkal ellentétesen döntsenek. Hiszen a terv maga is egy olyan dokumentum, amelynek alapján ún. tárgyalásos megegyezési folyamat indítható.

### **3/ A területfejlesztés és -rendezés kapcsolódása a településrendezési tervezéshez**

Az angliai terület felhasználásával kapcsolatos tervezési rendszer a területek adminisztratív felosztásának szerkezetét követi. Egyetlen tervfajta készül minden területre, melynek neve fejlesztési terv (development plan). Ezt a tervet a területileg illetékes terület- és településrendezéssel foglalkozó szervezet köteles elkészíteni. Ebben az egyetlen fejlesztési tervdokumentumban szerepelnek a területi illetékesség szerinti földrajzi területre vonatkozó terület- és településrendezési szabályok. A *fejlesztési terveken* belül az onkormányzati igazgatási szinteknek megfelelően két eltérő léptékű terv készül. A – nagyságrendileg a megyéhez hasonlítható - „county” területrendezési szervezete készíti el a nagyobb léptékű stratégiai elképzeléseket tartalmazó szerkezeti tervet (structure plan), míg a kisebb körzetek (district) településrendezési szervezetei készítik el a részletesebb, helyi szabályokat tartalmazó helyi tervet (local plan). A nagyvárosok esetén illetve a több onkormányzat által

létrehozott társult helyhatóságoknál ez a két szervezet egyesül „Unitary authority”, s az egyesített tervet (unitary development plan) a közös tervező szervezet (joint planning board) dolgozza ki

Az összhang biztosítása érdekében a területi szerkezeti terv készítésekor (structure plan) szem előtt kell tartani az országos szinten deklarált irányelveket, míg a helyi rendezési terveknek (local plan) az adott terület terveivel kell összhangban lenniük. A *megfelelési szabályok* arra adnak biztosítékot, hogy a különböző tervi szintek között ne alakulhassanak ki konfliktusok, ám ha ez mégis bekövetkezne, a megoldásra is létezik mechanizmus, hiszen az angol rendszer rendkívül rugalmas

#### **4/ A településrendezési tervek hierarchiája**

Angliában nincs a kormány által kidolgozott, az egész országra vonatkozó átfogó országos fejlesztési terv. Az angol tervezési rendszer nem különbözteti meg a városi és a vidéki térségeket. A tervek között sem állít fel hierarchikus rendet. Az egyetlen tervfajta a *fejlesztési terv (development plan)*, melynek keretében megalkotják a fejlesztés stratégiai irányait és létrehozzák és helyi szabályokat (Meemlítendő, hogy e szabályok csak tárgyalási keretet jelentenek, hiszen minden szabály vitatható és a tervben foglaltaktól mindig el lehet térni.)

Az elképzelések szerint a fejlesztési tervek az egész országot lefedik, ami azt jelenti, hogy az ország területének felhasználását tervek alapján, ellenőrzött formában kívánják megvalósítani. A fejlesztési terv rendelkezhet úgy, hogy bizonyos területek felhasználására speciális szabályok vonatkozzanak – pl. bányászati tevékenység vagy hulladék-elhelyezés -, vagy védelmet élvezzenek. A fejlesztési terv arra hivatott, hogy a *county* területén a területek felhasználásának főbb irányvonalát meghatározza. A tervek készítése során természetesen, az 1990-es *Település- és Területrendezési törvény (Town and Country Planning Act)* szellemében, a *környezet* védelmének szempontjait is messzemenően figyelembe vesszük.

A területi *szerkezeti terv (structure plan)* kidolgozásának folyamata elég bonyolult. Mielőtt a terv lényegét tartalmazó főbb fejlesztési irányokat meghatározzák, a tervezési hatóságnak számos egyeztetést kell lefolytatnia. Ezek között is kiemelendő a szomszédos

területegységekkel való egyeztetés kötelezettsége Ezek után a területi onkormányzat megteszi javaslatait (proposals), melyeket jóváhagyásuk előtt nyilvános vitára bocsátanak A nyilvános vita levezetését két elnök látja el, akik közül az egyik a területi kérdésekre szakosodott jogász

A Miniszter a helyhatósági javaslatok módosítására is rendelkezik felhatalmazással A terv döntéseinek egy részét vagy egészét is magához ragadhatja

A területi szerkezeti terv rendelkezik rajzi (grafikus) dokumentummal, ugyanakkor a törvény előírja, hogy a területfelhasználási javaslatok megjelenítésekor a területeket tulajdonosaik szerint ne lehessen azonosítani

A helyi rendezési terv (*local plan*) a körzetnek (*district*) nevezett terület egység szintjén készül A helyi rendezési tervben jelennek meg azok az elhatározások, melyek szerint a település és környezetének rendezését kívánják folytatni.

Ennek a tervnek az alapja – a szerkezeti tervvel ellentétben - a tulajdonosok szerint is azonosítható területeket feltüntető térkép A helyi rendezési tervben kell meghatározni azt, hogy az önkormányzat milyen fejlesztési tevékenységet kíván folytatni, vagy egyes esetekben milyen változtatásokat kíván végrehajtani, s ezen tervezett akcióknak a tartalma miként jelenik meg a település térképén

A helyi rendezési terv kidolgozása csakúgy, mint a szerkezeti tervnél láttuk, az egyeztetésekkel kezdődik A tervben megjelenő szándékok először „javaslatok” (*proposals*) formáját öltik, mely javaslatokat nyilvánosság elé terjesztik A nyilvánosság elé terjesztést és a vélemények összegyűjtését egy felügyelő (*inspector*) végzi, akit a Miniszter nevez ki

A helyi rendezési terv esetében is a Miniszternek jogában áll a terv döntéseinek egy részét vagy egészét magához vonni Ez természetesen igen ritkán fordul elő, csak nagyon nagy vitát kiváltó esetekben vagy ha közbelépését nemzeti érdek érvényesítése indokolja

Az 1990-be hatályba lépett Település- és Területrendezési törvény (*Town and Country Planning Act*) 36. cikkelye értelmében a helyi rendezési tervnek illeszkednie kell a területi

szerkezeti tervhez E megfelelés garanciájaként a helyi rendezési tervet kidolgozó szervezetnek be kell szereznie egy *igazolást a county-tól*, mely szerint a helyi rendezési terv javaslatai összhangban vannak a területi szerkezeti tervvel

A helyi rendezési terv csak akkor emelkedik jogerőre, ha azt a készítő onkormányzat jóváhagyta. Amíg egy terv készítés alatt áll, az abban foglaltak csak korlátozottan érvényesíthetők. Ha ilyenkor egyedi építési engedély iránti kérelem ügyében kell dönteni, a készülő rendezési terv elképzeléseinek érvényesítése a döntés meghozatalánál az „alapos okok” kategóriájába tartozik, amire fentebb utaltunk. Ez a lehetőség akkor válik fontossá, amikor egy rendezési terv elavult és az új tervet még nem hagyták jóvá.

### **5/ A településrendezési terv és az építési engedélyezés kapcsolata**

Meg kell említeni azt is, hogy a terület- és településrendezési tervek jogi súlya – más európai országokéhoz viszonyítva - igen csekély. A tervben foglaltak nem jelentenek szigorú előírásokat arra nézve, hogy a területek használói milyen akciókat hajthatnak végre a területükön. Olyannyira nem, hogy ha egy építési terv ugyan megfelel a helyi rendezési tervnek, még nem biztos, hogy azt engedélyezik, és fordítva, ha egy terv nem illeszkedik a rendezési tervhez, nem biztos, hogy elutasítják.

Vagyis a terv egy olyan dokumentum, melyre a hatóság támaszkodhat, amikor hozzá engedélyért folyamodnak, hiszen a törvény azt is előírja, hogy a döntés meghozatalánál a hatóság vegye figyelembe az egyéb „megfontolandó indokokat” is. A törvény 54. cikkelye megpróbálja a rendezési terv és az építési engedélyezés közötti kapcsolatot megteremteni azzal, hogy *előírja, az engedélyeket a rendezési tervvel összhangban kell meghozni*, hacsak az ettől eltérő döntésre nincs nyomós ok (*unless material considerations indicate otherwise*)

## 6/ Az építési engedélyezés, mint a településrendezési elképzelések megvalósításának eszköze

Az angol urbanisztikai jog szerint az *engedélyezés* fogalma tág, minthogy alapvetően a rendeltetés megváltoztatásához tartozik, abban az esetben is, ha a változáshoz nem kötődik építési tevékenység

Az engedélyezés (*planning permission*) a fejlesztés (*development*) kulcsfogalomhoz köthető. Vannak olyan fejlesztések, melyeket hivatalból engedélyeznek, s amelyekhez nem is kell benyújtani kérelmet (*permitted development*)

A fejlesztés értelmezése szempontjából megkülönböztethetők fejlődést előidéző műveletek (*operational development*) és rendeltetést módosító fejlesztési akciók (*material change of use*)

A fejlesztési műveletek között szerepel az építés, az infrastruktúra-hálózatok lefektetése és mérnöki műtárgyak létrehozása, valamint minden olyan beavatkozás, amely a föld alatti vagy fölötti tevékenységet érint (*in, on, over or under land*). Az építéshez köthető *engedélyeket* az új építéshez és a régi épületek átalakításához is meg kell kérni. Ez utóbbiak alól kivételt képeznek azok az építkezések, ahol az épület külsején nem történik változás. Ugyanakkor a bontás is az engedélyhez kötött változtatások körébe tartozik.

Az engedélyezés körébe tartozó rendeltetés- illetve felhasználási változás megítélése igen sok szemponttól függ, ugyanakkor egyértelmű, hogy a rendeltetési változások hatással lehetnek a szomszédos tulajdonra is. A használati változás objektív fogalmakkal dolgozik és nem a kérelmező szándékától függ. A használat megítéléshez tartozik a másodlagos hasznosítás fogalma is (pl. egy lakóépület kertjében végezhető mezőgazdasági tevékenység illetve azt lehet ligetes zöldterületként is kezelni).

Tehát nem minden változás tartozik a fejlesztés kategóriájába. Egyszerűsítve, a törvény szerint azok a változtatások nem tekinthetők fejlesztésnek, melyek az épületek rendeltetésében - a miniszteri rendeletben kiadott osztályozási rendszeréhez viszonyítva (*Use*



*classes 1987 - tizenegy rendeltetési kategóriával*) - nem idéznek elő kategóriaváltást Nem jelent változást például az, ha egy kereskedelmi vagy szolgáltatási rendeltetésű épületben más kereskedelmi vagy szolgáltatási tevékenység zajlik, de azokat a nagyközönség továbbra is látogathatja Ugyanakkor fejlesztésnek tekintendő az, ha egy lakóépület helyett valahol kettő lakóépület lesz, vagy ha egy korábban üres területen hulladéklerakó létesül

A hivatalból engedélyezett fejlesztéseket az 1995-ben kiadott GPDO rendelet (*Town and Country Planning General Permitted Development Order*) szabályozza, és 33 fejlesztést sorol ebbe a kategóriába (bővítés, átalakítás, .. mobil telefonszolgáltatás működtetéséhez szükséges magas oszloptartók felállítása, stb ). Speciális miniszteri szabályozás tette lehetővé 1982-ben a telekommunikációs kábelek fektetését a vasúti sínpályák mentén.

Létezik egy további kategória, melyben az építőnek nem kell engedélyért folyamodnia, ez az egyszerűsített övezeti terv (*simplified planning zone*) Amennyiben a településrendezési hatóság egy övezetre részletes szabályozást ír elő és azt a beruházás során minden tekintetben betartják, nincs szükség külön engedély kérésére Ez ipari övezetek esetében gyakran fordul elő

A változtatás vagy építés engedélyezését nem csak az épület tulajdonosa kérheti, ennek ellentételezéseként azonban a kérelmezőnek be kell szereznie a tulajdonosok vagy az ingatlannal kapcsolatos jogokkal rendelkező személyek beleegyezését.

Bizonyos esetekben az engedélyezési kérelemhez, a 85/337-es 1988-as EU jogszabály értelmében, csatolni kell a környezeti hatástanulmányt (*Assesment od Environmental Effects*) is

Az *engedélyezési kérelem* két sajátos fajtáját kell megemlíteni. az elsőt „hozzávetőleges” engedélynek nevezhetjük (*outline planning permission*), amely tartalmára és érvényességére nézve hasonló a magyar elvi építési engedélyhez, néhány kérdésben csak a végleges kérelem megadásakor hoznak döntést

A gyakorlatban teljesen bevett angol jellegzetesség, hogy ugyanarra a beruházásra egyszerre két engedélyezési kérelmet nyújtanak be. Ennek az az értelme, hogy amennyiben az önkormányzat a kérelem benyújtásától számított nyolc héten belül nem ad választ, azt meg lehet fellebbezni a Miniszternél. Ugyanakkor a másik kérelem ügyében lehet folytatni a tárgyalást az önkormányzattal.

A kérelmező *eljárási díjat* fizet, amelynek nagysága a beruházás méretétől függ.

Az engedélyezési kérelem a *kozzététel díját* is tartalmazza. A kötelező közzététel a három felsorolt formából kettőt tartalmaz: a szomszédok értesítése, a területen való kiírás, vagy kifüggesztés és a helyi újságban való megjelentetés. Az engedély kérelmének közzététele után a terv tartalmához *harmadik fél is fűzhet észrevételt*. Ezeket az észrevételeket összegyűjtik és ajánlásokkal ellátva jelentés formájában átadják az engedélyeket kiadó hatóságnak, a körzetnek (district). A harmadik fél hozzászólásai azért is fontosak az engedély iránti kérelem beadása, de még az engedély megadása előtti szakaszban, mert az engedély kiadása után annak tartalmára vonatkozóan nincs helye fellebbezésnek. Így az angol jogban az *előzetes hozzászólás* lehetősége eredményesen csökkenti a jogi viták számát. A későbbiekben csak az adminisztratív hibák miatt lehet jogorvoslatot kérni.

Van egy olyan eset, amikor az önkormányzat a dokumentumok átvizsgálása nélkül elutasíthatja a kérelmet, ha a kérelem ugyanarra vagy szinte ugyanarra a tervre vonatkozik, amelynek engedélyezését a Minisztérium két éven belül visszautasította.

Egyébként *fellebbezés* három esetben nyújtható be: ha a hivatalos határidőn belül (8 hét) nem születik válasz, ha a kérelmet elutasították, vagy ha csak feltételekhez kötött engedélyt adtak. A fellebbezést a Miniszterhez, vagy az általa kinevezett felügyelőhöz (Inspector) kell benyújtani. A fellebbezésre vonatkozó döntést vizsgálat alapján hozzák meg.

Mint láttuk, a kérelmek elutasításának egyik oka lehet a fejlesztési tervvel való összeférhetetlenség, de a hatóságnak más „alapos okokat” is figyelembe kell venni. Minden azon múlik, hogy a hatóságok mit tekinthetnek alapos oknak. Erre a jogszabályok nem adnak felsorolást, de általános szabálynak lehet tekinteni azt, hogy az engedélyeket

településrendezési megfontolásból szokták elutasítani – pl ha a telek beépítésének csak egy részére kérnek engedélyt, a hatóság pedig az engedély megadása előtt az egész beépítést kívánja látni, vagy ha a hatóság azt szeretné, hogy az épület jelenlegi funkciója megmaradjon - Úgy tűnik, hogy az „alapos okok” között szerepel a közvélemény elutasítása is (ami a közzétételt követő időszakban nyilvánulhat meg ) Viszont van egy szempont, amely nem lehet „alapos ok”, ez pedig a gazdasági érdek

A terv tartalmával kapcsolatban a hatóságok állásfoglalásának két fajtáját érdemes megemlíteni. a feltételekhez kötött engedély megadása esetén a feltételeknek urbanisztikai okoknak kell lenniük, vagy szoros kapcsolatban kell lenniük az engedélyezett beruházással (pl. repulótér bővítése esetén szerepelhet olyan feltétel, hogy a repülőgépek le- és felszállása meghatározott órákhoz van kötve, vagy egyes út-beruházások esetén a tulajdonosoknak előírhatják beutak létesítésének kötelezettségét)

Az angol jog azt is lehetővé teszi, hogy az engedélyt ne pontosan arra adják meg, amire a kérelmet benyújtották. Előfordul, hogy a hatóság csak egy csökkentett programra ad engedélyt, úgyelve arra, hogy az eredmény alapvetően ne különbözzék a kérelmező szándékától A joggyakorlat szerint ennek ellenkezője, vagyis hogy a kértnél nagyobb volumenű beruházásra adjanak engedélyt, sokkal kevésbé elfogadott

Az engedélyekkel kapcsolatban fontos kiemelni, hogy a *tulajdonhoz tartozik* Előfordulhat azonban, hogy a hatóság, meghatározott időtartamra, az engedély megadását egy meghatározott személyhez köti

Az engedély érvényessége normál esetben öt év A kiállító hatóság ettől eltérő időtartamokat is megállapíthat Az engedély érvényessége alatt meg kell kezdeni az építkezést

## **7/ A településrendezési elképzelések és megvalósulásukat segítő speciális jogintézmények**

Az angol építési jogban az engedélyeket feltételekhez köthetik A településrendezési tervek megvalósítása érdekében használt speciális jogintézmények az angol jogfelfogáshoz igazodnak

A területfelhasználással kapcsolatos szabályok megszegése onmagában nem buntethető. Viszont a hatóságok a rend betartására való *felszólítást* (enforcement notice) a terület használóinak. A továbbiakban a felszólításban foglaltaknak eleget nem tevő egyén már buntethető. A végzésben foglaltak be nem tartása szabálysértés, melynek következménye büntetés lehet. Ennek maximális összege 20 000 font. A büntetés kiszabásakor a bíró beszámíthatja azt a hasznot, amelyhez a szabálysértés elkövetője a szabálytalan magatartásával jutott.

Amennyiben a hatóság arra gyanakszik, hogy egy „fejlesztést előidéző változtatás”, egy építkezés pl. engedély nélkül, vagy nem a kikötött feltételek betartásával folyik, első lépésben „nyomatékkal” *kér magyarázatot* a tulajdonostól, használótól vagy egyéb személytől, akinek köze van a területhez (planning contravention notice). Ha a helyzet jogtalanságáról meggyőződött, kiadhatja a területtel rendelkezők (tulajdonos, használó, stb.) részére a *végzést* (enforcement notice). A végzés kiadása nem kötelező, hiszen a hatóság ugyanolyan módon mérlegelhet, mint az engedély megadásakor vagy elutasításakor. S további mérlegelésre ad módot az a lehetőség, hogy megfontolhatják az „alapos indokokat” is. A végzést minden érdekeltnek (tulajdonos, használó, stb.) meg kell küldeni legkésőbb 28 nappal a döntés megszületése után, de legkésőbb 28 nappal a hatályba lépés előtt. A végzés az érintettek tudomására hozza, ha szabálytalanságot követtek el, ugyanakkor azt is tartalmazza, mit kell tenniük ahhoz, hogy szabályosak legyenek és erre mennyi idő áll rendelkezésükre.

Ha szükséges, a hatóság elrendelheti egy *építkezés azonnali leállítását* (stop notice).

A terület *tulajdonosának kártérítési* igényére ad jogosultságot a két következő eset.

Amennyiben a tulajdonos nem kapott építési engedélyt a telkére, tulajdonát felajánlhatja az önkormányzatnak megvételre ú.n. megvásárlásra való *felszólítás* útján (purchase notice).

Amennyiben a magánterület városrendezési célú felhasználásra van kijelölve és kisajátításra kerül, a tulajdonos kap egy „megsemmisítő határozatot” (blight notice), amely a telek eladhatatlansága miatt kártérítésre jogosítja.

A telektulajdonos *kotelezettséget vállalhat* arra nézve, hogy a településrendezésben részt fog venni, az építési engedély megszerzése után építkezik és hozzájárulást fog fizetni a műszaki és a szociális infrastruktúra-fejlesztéshez (*városrendezési hozzájárulás vállalása*). E vállalásoknak jogi értéke van és jelentőségük a fellebbezések elbírálásánál jut érvényre.

A településfejlesztés eszközei közül ki kell emelni az 1993-ban létrehozott Városmegújítási Ügynökségeket (Urban Regeneration Agency), melyekre a települési önkormányzatok ruházzák át feladataik egy részét, elsősorban a városokon belüli rosszul hasznosított övezetek (Urban Regeneration Areas) megújítását.

### *Ellenőrzés*

A település helyi tervében foglalt döntések betartását az önkormányzattól független szervezetek ellenőrzik. E szervezetek lehetnek önkéntes helyi egyesületek vagy más társadalmi ill. magán szervezetek, melyek a folyamatos ellenőrzést az önkormányzattal kötött megállapodásuk alapján végzik. Az ellenőrzésre a folyamatos helyszíni szemlézést ugyanúgy használják, mint a légifotók és a beépítési tervek egybevetését.

