

---

---

# A településfejlesztés szabályozásának aktuális kérdései – A közigazgatási szervek helye és szerepe a településfejlesztésben

Ritó Evelin<sup>\*</sup>

---

Az urbanizáció a társadalom fejlődésének egyik fontos eleme. Talán nem is található olyan lényeges társadalmi jelenség, amely ne lenne valamilyen kapcsolatban az urbanizációval. A tudományos-technikai forradalom az urbanizációnak egy új, sajátos szakaszát nyitja meg, mely annak következménye, hogy a társadalom életében számos alapvető változás következett be. Az urbanizációs folyamatok felerősödésének hatására egyre hangsúlyosabb szerepet kap a településfejlesztés és a településrendezés kérdésköre is. Jelen tanulmány célja a hazai településfejlesztéssel kapcsolatos szabályozás aktuális kérdéseinek vizsgálata.

**Kulcsszavak:** településfejlesztés, településrendezés, helyi önkormányzat,

## Current issues in the regulation of settlement development

Urbanization is an important element in the development of society. Perhaps there is no significant social phenomenon that has nothing to do with urbanization. The scientific and technological revolution opens a new, special phase of urbanization, which is the result of many fundamental changes in the life of society. As a result of the intensification of urbanization processes, the issues of settlement development and settlement planning are also becoming more and more important. The aim of this study is to examine the current issues of Hungarian settlement development regulation.

**Keywords:** settlement development, settlement planning, local government,

<https://doi.org/10.32980/MJSz.2021.5.1487>

## 1. Bevezetés

Az emberiség történetét vizsgálva megfigyelhető, hogy mindig volt arra egyfajta igényünk, hogy életterünket különböző „szabályok” szerint alakítsuk ki. A települések esetében elsődlegesen a védelmi funkciók és célok jelentek meg, majd később, a védelmi célokra túl egyre nagyobb szerepet kapott, hogy egy település élete jól szervezhető és működképes legyen.

Életünk keretei, a társadalom igényei, a gazdaság lehetőségei és szükségszerűségei folyamatosan változnak, de napjainkra talán ez fokozottan igaz. A településfejlesztés és a településrendezés egyaránt jó eszköz lehet az igények és

---

<sup>\*</sup> Egyetemi tanársegéd, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Közigazgatási Jogi Intézeti Tanszék.

lehetőségek helyi szintű összehangolására, valamint a települések gazdaságos működtetésére és az átgondolt településfejlesztési célok megvalósítására.

Magyarországon – a legtöbb európai országhoz hasonlóan – a településrendezés és a településfejlesztés állami feladatként jelenik meg. Mindkét feladatkör arra a célra irányul, hogy egy település formálódjon, és növeljék az infrastrukturális ellátottságát. A legtöbb esetben ezen tevékenységek ellátása során kiemelt szempont, hogy megalapozott döntések születjenek, amelyeket hosszas előkészítési és tervezési folyamatok előznek meg. A kijelölt célok elérése érdekében természetesen elengedhetetlen, hogy az állami szereplők mellett a helyi közösségek tagjai is bevonásra kerüljenek a döntéshozatali folyamatokba.

Jelen tanulmány a településfejlesztés és településrendezés hazai szabályozásának egyes kérdéseit vizsgálja, különös tekintettel a településfejlesztési és településrendezési tevékenységben érintett közigazgatási szervek szerepének feltárásával.

## 2. Fogalmi és jogi környezet feltárása<sup>1</sup>

A téma vizsgálata során fontos szempont a vonatkozó jogi környezet feltárása. A települések működését és fejlődését alapjaiban a településpolitika határozza meg. A településpolitika a település fejlesztésére és működésére vonatkozó önkormányzati stratégiai elképzelések és az azok megvalósítását szolgáló eszközök összessége. A településpolitika több pillérből tevődik össze, amelyek között a legjelentősebb a településfejlesztés, a településrendezés és a településüzemeltetés.<sup>1</sup>

A települések fejlesztése kiemelt fontosságú tevékenység hazai, uniós és nemzetközi szinten egyaránt, amely során megjelenik egyrészt egy fejlesztési tevékenység, amely az életkörülmények javítását célozza, ilyen például a humán erőforrás fejlesztése, vagy az infrastruktúra fejlesztése.<sup>2</sup> Másik oldalról pedig a közigazgatási szervek és az önkormányzatok szerepe, akik a közösségi fejlesztéseknek kiemelt szereplői, mivel a legtöbb ilyen jellegű beruházás a helyi önkormányzatok szintjén valósul meg.<sup>3</sup> A fejlesztések elsődlegességét igazolja, hogy az Európai Unió szervezeti felépítésében az önkormányzatoknak igen nagy szerepük van. Kiterjedt jogkörük az ún. szubszidiaritási elven alapul, amely előírja, hogy a hatásköröket azon a szinten kell koncentrálni, ahol az adott politikára vonatkozóan a legkompetensebb fórumok alakultak ki.

Ha az egyes fogalmakat kívánjuk vizsgálni, megállapíthatjuk, hogy a fejlesztés, mint tevékenység egyfajta tudatos beavatkozást jelent, amely tervszerű tevékenységként aposztrofálható. Ha pedig a céljait vizsgáljuk, megállapítható, hogy a végső célja mindig valamilyen fejlődés elérése. A megvalósítás során az állam szerepe és az előzetes tervezési folyamatok hangsúlyossága vitathatatlan. Ezen

<sup>1</sup> Jelen fejezet alapjául Barta Attila *Településfejlesztés, infrastruktúra-fejlesztés*. Budapest, NKE, 2014. c. tanulmány szolgált.

<sup>2</sup> Lukács Pál: Az urbanizáció és a lakosság kulturális színvonalának összefüggései az alföldi városokban. *In: Területi Statisztika 29. évfolyam (1979) 2. szám 131–150. o.*

<sup>3</sup> European Commission: *Urban Agenda for the EU*

<sup>3</sup> Lackó László: A területi fejlődés egységes értelmezése. *In: Lengyel Imre – Rechnitzer János (szerk.): A regionális tudomány két évtizede Magyarországon*. Budapest, Akadémiai, 2009.

állítást igazolja, hogy a jogalkotói feladatok ellátása mellett, a végrehajtás során is kiemelt szerepet kapnak a helyi önkormányzatok, mivel a végrehajtás és a koordináció leginkább rajtuk keresztül valósítható meg. A hivatkozott indokok alapján a jogalkotó hazai szinten önkormányzati feladattá minősítette a településfejlesztést, azonban nem került külön törvény megalkotásra.

A településfejlesztés fogalmának meghatározása során a vonatkozó jogi környezet és szabályozás áttekintése nyújthat segítséget számunkra. A településfejlesztés egy összetett folyamatként határozható meg, amely többek között jogi, gazdasági és műszaki kérdéseket is magába foglal. Jellemző továbbá, hogy középpontjában mindig egy-egy településre vonatkozó tevékenység jelenik meg, amelynek végső célja, hogy az adott települést előre tervezetten formálják, alakítsák. A tevékenység ellátása során az állam szempontjából elengedhetetlen, hogy az említett folyamatokat koordinálja, összehangolja és mozgásban tartsa.<sup>4</sup>

Elsőként mindenképp érdemes rögzíteni, hogy a településfejlesztésre vonatkozóan a hazai szabályozásban nem áll rendelkezésre egy általános kódex, hanem több jogszabály nevesíti és rendezi az egyes kérdéseket.

A legmagasabb szintű jogszabály, az Alaptörvény részletesen szabályozza a helyi önkormányzatok témakörét a 31-35. cikke során. Kiemelendő, hogy az Alaptörvény kifejezetten a településfejlesztésről nem szól, hanem olyan jogintézményeket határoz meg, amelyek ezen tevékenység elengedhetetlen jogi eszközei – mint például a helyi önkormányzatok szabályozási jogköre.<sup>5</sup>

Az Alaptörvény által meghatározott kereteket a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) tölti meg tartalommal. A Möt. rendelkezéseit vizsgálva megállapítható, hogy ezen jogszabály sem határoz meg konkrét definíciót a településfejlesztés vonatkozásában. A jogszabály rögzíti, hogy a településfejlesztés, valamint a településrendezés helyi közügynek minősülnek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok.<sup>6</sup>

A Möt. szabályai alapján a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el. A hivatkozott rendelkezés alapján megállapítható, hogy a településfejlesztés és a településrendezés egyaránt a települési önkormányzatok hatáskörébe utalt feladatnak minősül.<sup>7</sup>

Az általános szabályokon túl megjelennek különböző speciális rendelkezések is, amelyeket például a térségi fejlesztésre vonatkozó elveket a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény határozza meg (a továbbiakban: Tft.). A széles körű szabályozás célja a területfejlesztés és területrendezés alapvető feladatainak, szabályainak megállapítása, és a tevékenységet ellátó intézményrendszerének kialakítása. A jogszabály részletesen meghatározza a feladatok ellátásával megbízott közigazgatási szerveket. A vidékfejlesztési és

<sup>4</sup> Kollmann, Trevor - Marsiglio, Simone - Suardi, Sandy - Tolotti, Marco: Social interactions, residential segregation and the dynamics of tipping. *In: Journal of Evolutionary Economics.* 31 (4): 1355–1388. o.

<sup>5</sup> Magyarország Alaptörvénye 31-35. cikk

<sup>6</sup> 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól 13.§

<sup>7</sup> 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól – indokolás

koordinációs feladatok ellátása szempontjából kiemelt fontosságúak az országos és térségi területfejlesztési és területrendezési feladatokat ellátó területi önkormányzatok. A jogszabály vonatkozó rendelkezései alapján megállapítható azonban, hogy nem kizárólag az országos és térségi területfejlesztési és területrendezési feladatokat ellátó területi önkormányzatok az önkormányzatok részére szolgál iránymutatásként, hanem a tevékenységgel érintett természetes és jogi személyeknek egyaránt. A Tft. által megfogalmazott célok és feladatok általános érvényességűek, amelyekre a településfejlesztési tevékenységek során is figyelemmel kell lenni.<sup>8</sup>

További részletszabályokat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) tartalmaz, amely részletesen szabályozza a településfejlesztés kérdéseit. Az Étv. alapján a településfejlesztés és a településrendezés esetében kettős cél jelenik meg. A mindkét tevékenység körében kiemelendő egyrészt a lakosság életminőségének javítása, másrészt a település versenyképességének növelése. A jogszabály részletesen nevesíti az elérni kívánt célokat, amelyek között megjelenik a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek és a jogos magánérdek összhangjának biztosítása, valamint a természeti és építészeti értékek védelme és gyarapítása.<sup>9</sup>

Ahogy már korábban utaltunk rá, az Európai Unió szerepe megkérdőjelezhetetlen a településfejlesztés szempontjából.<sup>10</sup> Jelen tanulmány részletesen nem tárgyalja az Európai Unió településfejlesztéssel kapcsolatos stratégiáit és irányelveit, azonban kiemelést érdemel az Amszterdami Paktum, amely során az uniós intézmények és a tagországok várospolitikáért felelős szakpolitikusai az európai városok lakosai életminőségének javítását és a városokat érintő kihívásokat közösen megoldani akaró megállapodást kötöttek. Az Amszterdami Paktum célja, hogy tizenkét témakörben partnerséget hozzon létre a Bizottság, a tagállamok, a városok és egyéb azonosított szereplők részvételével, akiknek a kiemelt városi problémakörökben közös cselekvési terveket kell kidolgozniuk és – a csatlakozó városokban – végrehajtaniuk.<sup>11</sup> A témakörök között megjelenik például a városi szegénység, a lakhatási kérdések, a városi mobilitás, a digitális átállás és a földek és természetes megoldások fenntartható használata is.<sup>12</sup>

Az uniós fejlesztési irányvonalak meghatározásán túl megemlítendő, hogy hazai szinten számos településfejlesztési stratégia került megalkotásra.<sup>13</sup> A jelenleg folyamatban lévő fejlesztési programok közül a kistélepülések körében a Digitális

<sup>8</sup> 1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és területrendezésről

<sup>9</sup> 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

<sup>10</sup> Lásd bővebben: Ritó Evelin: Élhetőbb város – avagy Smart City. *Közép-Európai Közlemények* 2.(2018) 41.,42-53.

<sup>11</sup> EU Ministers Responsible: Urban Agenda for the EU, Pact of Amsterdam. Amsterdam, 2016. [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/pact-of-amsterdam.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/pact-of-amsterdam.pdf) (letöltés ideje: 2022. február 28.)

<sup>12</sup> European Commission: Urban Agenda for the EU infographics [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/eu-urban-agenda-infographics.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/eu-urban-agenda-infographics.pdf) (letöltés ideje: 2022. február 28.)

<sup>13</sup> Lásd például: Terület- és Településfejlesztési Operatív Program, Magyar Falu Program, Digitális Jólét Program, Digitális Falu Program.

Falu Program kiemelt szerepet kap, amely a Magyar Falu Program után a Digitális Jólét Programmal együttműködve indult, azzal a céllal, hogy a kistelepülések vonzerejét és élhetőségét digitális, illetve okos megoldásokkal segítse. A stratégia háttérében az áll, hogy a vidéki népesség csökkenésének megállítását segítheti az életkörülmények javítása, a kistelepülések vonzóbbá tétele. A Digitális Falu Program célja, hogy okos, digitális megoldások alkalmazásával növelje a magyar falvak megtartó erejét és az ott élők életszínvonalát, illetve erősítse a vidéki életforma hagyományos előnyeit, egyúttal hozzájáruljon a vidéki települések komfortjának növeléséhez is.<sup>14</sup>

Természetesen a nagyobb települések, városok vonatkozásában is számos fejlesztési projekt fut, amelyek közül hazai viszonylatban a legjelentősebb a Digitális Jólét Program 2.0.<sup>15</sup> A program célja egyrészt az Okos Város településfejlesztési megközelítés és a hagyományos településirányítás összhangjának megteremtése, másrészt hozzá kíván járulni ahhoz, hogy az Okos Város-i fogalom és intézményrendszer szervesen illeszkedjen a magyar közigazgatási, elsősorban önkormányzati és területi közigazgatási jogrendszerbe és jogalkalmazási gyakorlatba.<sup>16</sup>

A települések fejlődésében kiemelt szerepet kap a fejlesztésen túl a településrendezés, amely egy önkormányzati igazgatási folyamat. A településrendezés egy önkormányzati igazgatási tevékenység, amely a település területének megfelelő felhasználását és az építés helyi rendjének szabályozását, ezek révén a település fejlődését, a kedvező településkép kialakítását szolgálja a mindenkorai településpolitikai célokkal és a helyi közösség érdekeivel összhangban.<sup>17</sup> A településrendezés alapfeladata a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakítása.

Összességében megállapítható tehát, hogy a településfejlesztés és a településrendezés eltérő fogalmak, azonban a siker érdekében elengedhetetlen a két tevékenység harmonizációja. Megállapítható továbbá, hogy nemzeti szinten a településfejlesztés vonatkozásában nem készült még egy egységes kódex, amely teljes egészében lefedné a tevékenységgel kapcsolatos feladatokat, szereplőket, azok jogosítványait és kötelezettségeit, valamint a megvalósítani kívánt célokat. A téma hangsúlyosságát azonban igazolja azon tény is, hogy a legmagasabb szintű jogforrástól kezdve egészen speciális jogszabályokig felölelik a településfejlesztés témakörét, és széles körben szabályozzák azt.

<sup>14</sup> Civitas Sapiens Okos város Tudásközpont: Digitális Falu Program, 2021.

<https://digitalisjoletprogram.hu/hu/kiadvanyaink> (letöltés ideje: 2022. március 1.)

<sup>15</sup> Ritó Evelin – Czékmann Zsolt: Utón az információs társadalom felé - a kormányzati stratégiák tükrében. *INFOKOMMUNIKÁCIÓ ÉS JOG* 15 (2018) 2, 54-60. o.

<sup>16</sup> Digitális Jólét Program 2.0

<https://digitalisjoletprogram.hu/files/58/f4/58f45e44c4ebd9e53f82f56d5f44c824.pdf> (letöltés ideje: 2022. március 1.)

<sup>17</sup> Hamar József: *Településfejlesztés és településrendezés*. <http://www.terport.hu/telepulesrendezes-es-%E2%80%93fejlesztes/altalanos-informaciok> (letöltés ideje: 2021. november 10.)

### 3. A településfejlesztés alanyai

A fogalmi és jogi környezet áttekintését követően, elengedhetetlen a településfejlesztési feladatokkal érintett címzetti kör feltárása. A települések esetében megállapíthatjuk, hogy egy dinamikus közeg jelenik meg, ahol folyamatos változások vannak folyamatban.

A településfejlesztés szempontjából kiemelt szerepet kap az érintett település önkormányzata és annak szervei, a közösségi szféra szereplői és természetesen maga az állam. A települési önkormányzatok lényegében kettős szerepben jelennek meg a településfejlesztés során, hiszen egyrészt fejlesztők, másrészt a fejlesztések koordinátorai. A legfontosabb stratégiai és fejlesztési kérdésekben a helyi önkormányzatok esetében a képviselő testület, a megyei önkormányzatok esetében pedig a közgyűlés rendelkezik hatáskörrel.

Az Möt. 42.§ külön kiemeli a helyi önkormányzatok kötelezően ellátandó feladat- és hatásköréből azokat az ügyeket, amelyek tekintetében az önkormányzati döntéseket kizárólag a képviselő-testület jogosult meghozni. A feladatok közötti különbségtételre garanciális okok miatt volt szüksége a jogalkotónak. Az említett feladatok között nevesíti többek között a jogszabály a településfejlesztési eszközök és a településszerkezeti terv jóváhagyását. A törvény által meghatározott testületi döntési jogkörben megtartott hatáskörök valójában az önkormányzat alanyainak, a lakosságnak az érdekét szolgálják, hiszen a testületi döntéshozatal a leginkább átlátható és nyomon követhető, valamint így biztosítható leginkább a lakossági kontrol az önkormányzat működése felett.

Az Étv. szintén kimondja, hogy a településfejlesztési tervet a települési önkormányzat képviselő-testülete köteles elkészíteni, amelyet normatív határozattal állapítanak meg.

A képviselő-testület szerepét erősíti továbbá a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény (a továbbiakban: Htv.) 138.§-a is, amely szerint a képviselő-testület határozza meg az önkormányzat gazdasági programját és költségvetését, amelyek elengedhetetlenek a településfejlesztés szempontjából.<sup>18</sup>

A helyi önkormányzatok körében megemlítenők a bizottságok, amelyek száma és összetétele jelentős mértékben függ az adott település méretétől és az ellátandó feladatok számától. Megfigyelhető, hogy a képviselő-testület akkor tudja legjobban gyakorolni szerepét, hatáskörét, ha megfelelő munkamegosztást alakít ki a szerveivel.<sup>19</sup> Így lehetőség van arra, hogy a képviselő-testület döntési jogot adjon bizottságainak, sőt önkormányzati rendeletben hatósági hatáskört állapíthat meg bizottságának, ugyanakkor a bizottság döntését felülvizsgálhatja. A bizottságok feladatai között a véleményezési, az ellenőrzési és a döntés-előkészítési funkció jelenik meg a legtöbb esetben.

<sup>18</sup> 1991. évi XX. törvény a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről

<sup>19</sup> Dr. Zongor Gábor: *A helyi önkormányzatok szervezete és működése*. Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége, 2010. 10-15. o.

A helyi önkormányzatok témakörénél maradva kiemelt szerepet kapnak a polgármesterek, akik a Htv. szerint kötelesek a képviselő-testület elé terjeszteni a település gazdasági programtervezetét, a költségvetési tervek és rendeletet, illetve az azt megalapozó egyéb rendeletek tervezetét. Köteles gondoskodni a helyi önkormányzat költségvetésének végrehajtásáról, tájékoztatja továbbá a képviselő-testületet az önkormányzat évközi gazdálkodásáról és a helyi önkormányzat nevében kötelezettséget vállalhat.

A jegyző készíti a helyi önkormányzat gazdasági programtervezeteit, majd a költségvetési törvény elfogadása után a költségvetési rendelet, illetve az ahhoz kapcsolódó, azt megalapozó rendeletek tervezetét, valamint a helyi önkormányzat elfogadott költségvetéséről információt szolgáltat a központi költségvetés számára. Ezen tevékenységek szintén szorosan összefüggnek a településfejlesztés kérdéseivel is.

A hatékony és gyakorlatban is sikereket elérő településfejlesztés érdekében valójában közösségi tevékenységként kell megközelíteni a feladatokat. Lényegében egy sokszereplős folyamatként jelenik meg, amelyben a tudás és az ismeretek összeadódnak, az érdekek harmonizációja mellett. A Möt. általánosságban rögzíti, hogy a helyi önkormányzat feladatai ellátása során támogatja a lakosság önszerveződő közösségeit, együttműködik ezen közösségekkel, biztosítja a helyi közügyekben való széles körű állampolgári részvételt, valamint erősíti a település önfenntartó képességét, feltárja lehetőségeit és hasznosítja saját erőforrásait.<sup>20</sup> Fontos megemlíteni, hogy a helyi szerveken túl természetesen a központi közigazgatási szervek szerepe is vitathatatlan, azonban jelen tanulmányban terjedelmi okok miatt nem kerül elemzésre a központi közigazgatás vonatkozó területe.

A településfejlesztési feladatok ellátása során a siker titka, hogy a helyi társadalom a lehető legszélesebb körben bevonásra kerül például a különböző civil, gazdasági, üzleti, politikai és valamennyi speciálisan érdekelt csoportnak, illetve az egyes állampolgároknak tudniuk kell arról, hogy településfejlesztési és rendezési terv készül, és biztosítani kell számukra a lehetőséget, hogy bármikor bekapcsolódhassanak a tervezés folyamatába. Kiemelt szempont továbbá, hogy a helyi polgármesteri hivatal dolgozói túl, külső szakértők is bevonásra kerüljenek a tervezési folyamatba, annak érdekében, hogy minél hatékonyabban valósuljanak meg. A szakirodalom alapján döntő jelentőségű, hogy az operatív irányító, összehangoló munkát az önkormányzat legjobban felkészült vezető szakembere végezze. A településfejlesztési koncepció készítését elvégezheti a településen élő vagy helyi ismerettel rendelkező tervezők csoportja, amely folyamatos kapcsolatot tart a hivatalos szervek és a társadalom között.<sup>21</sup>

A tervezési folyamatok során nem lehet figyelmen kívül hagyni a nemzetközi joggyakorlatokat sem. Ennek érdekében át kell tekinteni a téma szempontjából legfontosabb – nemzetközi tapasztalatokat, – az aktuális szakirodalmat, – az országos, térségi és kistérségi terveket, elképzeléseket, azok hatását és – vizsgálni

<sup>20</sup> Möt. 6.§ a)-b) pont

<sup>21</sup> Nagy Marianna – Hoffmann István (szerk.): A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény magyarázata. Budapest, HVG Orac, 2016.

kell a trendeket. Az összehasonlító vizsgálat során meg kell határozni az adott település térségi szerepét, a lehetséges kitérési pontjait, a területszerkezetben és a területi munkamegosztásban elfoglalt helyzetét, a vele szemben meghatározható területi igényeket és elvárásokat.<sup>22</sup>

A joggyakorlatokon túl, fel kell kutatni és számba kell venni azokat a magyar kormányzati és helyi önkormányzati döntésektől független szabályozásokat, amelyek Magyarország nemzetközi és európai uniós integrációs kötelezettségeiből következnek.<sup>23</sup>

#### 4. A településrendezés eszközei

A településfejlesztési folyamatokat megelőzően érdemes összegyűjteni néhány adatot a település demográfiai folyamatairól, az ingatlanárakról, elbeszélgetni néhány helyi lakossal az elmúlt évtized infrastruktúra- és vállalkozásfejlesztési mérföldköveiről, személyes tapasztalatokat gyűjteni központban és a perifériákon, és lényegében képet kapunk, hogy a településen milyen az élet minősége, hogy a város vagy a falu ütemesen, fenntarthatóan fejlődött-e vagy esetleg stagnált, és veszített vonzerejéből.<sup>24</sup> A településrendezési feladatok ellátása érdekében, különböző kötelezettségek jelennek meg a helyi önkormányzatok körében. Az Étv. rendelkezik a településrendezés folyamatának eljárási szabályairól, továbbá meghatározza a településrendezési eszközök rendszerét és azok tartalmát.

A rendezett településfejlesztés folyamata több szakaszra bontható, amelyben elsőként a helyzetelemzés és a fejlesztési célok meghatározása jelenik meg. Ezt követi az elképzelt fejlesztések rendezett megvalósulását biztosító eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv), és azok szakági alátámasztó munkarészeinek kidolgozása és egyeztetése, majd a településrendezési eszközök hatálybalépése, alkalmazása és végrehajtása. Az Étv. előírja, hogy az önkormányzat településrendezési feladatának végrehajtását települési főépítész készítse elő, tekintettel arra, hogy a feladatok ellátása speciális szakértelmet igényel.

A településrendezés eszközeit szintén az Étv. határozza meg, amely alapján a településfejlesztési koncepció, amely a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszú távra meghatározó dokumentum.<sup>25</sup> A településfejlesztési koncepción túl, további eszköz a helyi építési szabályzat, az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat.<sup>26</sup>

<sup>22</sup> Stanislav E. Shmelev – Irina A. Shmeleva: Sustainable cities: problems of integrated interdisciplinary research, *International Journal of Sustainable Development*, Volume 12, Number 1, 2009, 4-23. o.

<sup>23</sup> Bajnai László: *Városfejlesztés*. Budapest, Scolar Kiadó, 2007. 5-7. o.

<sup>24</sup> Belügyminisztérium: Települési tervezés, útmutató a településfejlesztési program készítéséhez. Településfejlesztési füzetek, 2002/25.

<sup>25</sup> Étv. 2. § 27. pont

<sup>26</sup> Étv. 2. § 11. pont, 7. §



Az Étv. 9/A. § (1) bekezdése alapján településfejlesztési koncepció: hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti.

Az Étv. 2.§ 29. pontja meghatározza a településszerkezeti terv fogalmát is, amely a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv.

Az Étv. 10.§ (1) bekezdése alapján a településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően 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 fentiekén túl az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az Étv. 13.§ (1) bekezdése értelmében helyi építési szabályzatot kell készítenie. Az építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A településrendezési tervnek tehát követnie kell a településfejlesztési koncepciót, hiszen a településfejlesztési koncepció egyfajta iránymutatás a településrendezési terv elkészítéséhez.

Az idei évben ismét jelentős módosítások történtek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet megalkotásával, amely szintén azt igazolja, hogy egy dinamikusan változó kérdéstről van szó.

A településfejlesztést megelőző tervezés az a folyamat, amelynek során egy település meghatározza saját jövőjét, a hozzá vezető utat, kijelöli a feladatokat és a megvalósítást biztosító eszközöket, valamint a végrehajtás során érintett szereplőket is.<sup>27</sup> A településfejlesztési tervezés segít meghatározni a legfontosabb megoldásra váró kérdéseket, megtalálni a település erősségeit, a legfontosabb lehetőségeit, amelyek kiegyenlíthetik a hátrányokat, és minimumra csökkenthetik a kockázatokat és veszélyeket. A településfejlesztési tervezés magában foglalja az információk összegyűjtését, a fejlesztés lehetséges változatainak feltárását, különös figyelemmel

<sup>27</sup> Beluszky Pál – Kovács Zoltán – Olessák Dénes: *A terület- és településfejlesztés kézikönyve*. Budapest, CEBA Kiadó, 2001. 423. o.

azokra a következményekre, melyekre a ma hozott döntések jelentős hatással lehetnek.<sup>28</sup>

Az alapelvek között szerepel a hatékonyság elve, amely kiemelt szerepet játszik a célok, eszközök, akciók megvalósítása során. A közösség széles körű bevonása erősíti a kommunikációt, szélesíti a település társadalmának nagyfokú részvételét a döntéshozási folyamatokban, segít az érdekek és a különböző értékrendek integrálásában, elősegíti a szabályozott döntéshozatal megvalósítását és a sikeres végrehajtást.

A településfejlesztés alapja egyfajta stratégiai tervezés, amely a térbeli szempontokon kívül kitér a helyi politika más területeire is. A település jellegétől, fejlődési fázisától, az ott élők igényeitől függ, hogy a fejlesztésnek ezen alapküldetése milyen igazgatási területeket helyeznek a középpontba. Kiemelt terület lehet a településarculat kialakítása és módosítása, a gazdaság, különös tekintettel a munkahely-teremtésre és a munkavállalók képzésére, a település szociális szolgáltatásainak fejlesztése, a kommunikáció, a környezetvédelem, a közlekedés és a közművek egyaránt.<sup>29</sup>

A településfejlesztés három, egymással összefüggő, mégis eltérő időtávra vonatkozó szakaszra osztható: – hosszú távú (12–20 évre szóló stratégia) terv, – középtávú (általában a választási ciklushoz igazodó) fejlesztési program, amelyhez a megvalósítás időterve és becsült költségei tartoznak; – rövid távú (1–2 éves) fejlesztési, cselekvési program, az éves költségvetéssel összhangban.

A szabályozás strukturáltsága mellett pozitívum, hogy meghatározásra kerültek különböző általános és speciális feltételek egyaránt, amelyek lehetőséget biztosítanak arra, hogy különbséget tegyünk a települések között, hiszen kiemelt figyelmet kell fordítani az egyes települések sajátosságaira is.

## 5. Összegzés

A települések szerepének hangsúlyossága vitathatatlan, akár gazdasági, akár politikai szempontból vizsgáljuk őket. Meghatározó továbbá az ott élő lakosság, valamint az adott településen működő jogi személyek szempontjából is, hiszen megkerülhetetlen feladat, hogy megfelelő életkörülményeket biztosítsanak számukra. A településfejlesztés és a településrendezés nemzetközi, unió és hazai szinten egyaránt kiemelt figyelmet kap.<sup>30</sup>

Jelen tanulmány a településfejlesztés, valamint a településrendezés fogalmi körét és a hazai szabályozás alapjait vizsgálta. Összességében megállapítható, hogy a településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a fenntarthatóság

<sup>28</sup> Szabó Julianna: Tervezés és szabályozás a városalakításban. In: *Tér és Társadalom* 2010/4. 29-50. o.

<sup>29</sup> dr. Futó Péter – Szeszler Zsuzsa: *A településfejlesztési koncepció készítésének módszerei az EU-ban és Magyarországon*. Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége <http://xn--tosz-5qa.hu/uploads/dokumentumok-kiadvanyok/telepulesfejlesztesi%20koncepcio.pdf> (letöltés ideje: 2021. november 12.)

<sup>30</sup> Vito Bobek: Framework for Smart Urban Development. In: *Smart Urban Development, Intechopen* 2021.

biztosítása, ezzel összhangban a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési irányok, célok kijelölése és az azok elérését biztosító beavatkozások meghatározása.<sup>31</sup>

A fejlesztési tevékenység során elvárásként jelenik meg, hogy az országos és térségi érdekeket szem előtt tartsák, valamint, hogy a célok, a településsel szomszédos és a más módon érdekelt többi település településtervének figyelembevételével kerüljenek kialakításra.

A vonatkozó jogszabályok a települési önkormányzatok számára feladatként határozzák meg, hogy településfejlesztési tervet készítsenek. A településfejlesztési terv célja, hogy a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése valósuljon meg.<sup>32</sup>

A településfejlesztési tervben az önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távra rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, meghatározza a település jövőképét, meghatározza az integrált fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat.

A hazai szabályozás komplex módon rendezi a településfejlesztés és a településrendezés kérdéseit, a felmerülő feladatokat, elvárásokat és célokat, valamint az egyes eljárási kérdéseket is. Ennek ellenére a jövőben megfontolandó lenne egy átfogó kódex készítése, amely nagy valószínűséggel megkönnyítené a jogalkalmazók tevékenységét is.

## Irodalomjegyzék

- Bajnai László: Városfejlesztés. Budapest, Scolar Kiadó, 2007.
- Barta Attila: Településfejlesztés, infrastruktúra-fejlesztés. NKE, 2014.
- Beluszky Pál – Kovács Zoltán – Olessák Dénes: A terület- és településfejlesztés kézikönyve. Budapest, CEBA Kiadó, 2001.
- Belügyminisztérium: Települési tervezés, útmutató a településfejlesztési program készítéséhez. Településfejlesztési füzetek, 2002/25.
- Civitas Sapiens Okos város Tudásközpont: Digitális Falu Program, 2021.
- <https://digitalisjoletprogram.hu/hu/kiadvanyaink> (letöltés ideje: 2022. március 1.)
- Digitális Jólét Program 2.0
- <https://digitalisjoletprogram.hu/files/58/f4/58f45e44c4ebd9e53f82f56d5f44c824.pdf> (letöltés ideje: 2022. március 1.)
- dr. Futó Péter – Szeszler Zsuzsa: A településfejlesztési koncepció készítésének módszerei az EU-ban és Magyarországon. TÖOSZ <http://xn--tosz-5qa.hu/uploads/dokumentumok-kiadvanyok/telepulesfejlesztesi%20koncepcio.pdf>
- Dr. Zongor Gábor: A helyi önkormányzatok szervezete és működése. Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége, 2010.
- European Commission: Urban Agenda for the EU

<sup>31</sup> Lindsay, Douglas: *The City-Region concept in a Scottish Context*, Doctoral Dissertation, University of Glasgow, 2012.

<sup>32</sup> Kerekes György: *Útmutató a településfejlesztési koncepció készítéséhez*. (szerk.: Dr. Kökényesi József – Madaras Attila) Budapest, BM Kiadó, 2002.

- European Commission: Urban Agenda for the EU infographics [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/eu-urban-agenda-infographics.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/eu-urban-agenda-infographics.pdf) (letöltés ideje: 2022. február 28.)
  - EU Ministers Responsible: Urban Agenda for the EU, Pact of Amsterdam. Amsterdam, 2016. [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/pact-of-amsterdam.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/pact-of-amsterdam.pdf) (letöltés ideje: 2022. február 28.)
  - Kerekes György: *Útmutató a településfejlesztési koncepció készítéséhez.* (szerk.: Dr. Kökényesi József – Madaras Attila) Budapest, BM Kiadó, 2002.
  - Kollmann, Trevor – Marsiglio, Simone – Suardi, Sandy – Tolotti, Marco: Social interactions, residential segregation and the dynamics of tipping. In: *Journal of Evolutionary Economics.* 31 (4): 1355–1388.
  - Lindsay, Douglas: *The City-Region concept in a Scottish Context*, Doctoral Dissertation, University of Glasgow, 2012.
  - Lukács Pál: Az urbanizáció és a lakosság kulturális színvonalának összefüggései az alföldi városokban. *Területi Statisztika* 29. évfolyam (1979) 2. szám 131–150.
  - Hamar József: *Településfejlesztés és településrendezés.* <http://www.terport.hu/telepulesrendezes-es-%E2%80%93fejlesztes/altalanos-informaciok> (letöltés ideje: 2021. november 10.)
  - Lackó László: A területi fejlődés egységes értelmezése. In: Lengyel Imre – Rechnitzer János (szerk.): *A regionális tudomány két évtizede Magyarországon.* Budapest, Akadémiai, 2009.
  - Nagy Marianna – Hoffmann István (szerk.): *A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény magyarázata.* Budapest, HVGOrac, 2016.
  - Ritó Evelin – Czékmann Zsolt: Úton az információs társadalom felé - a kormányzati stratégiák tükrében. *INFOKOMMUNIKÁCIÓ ÉS JOG* 15 (2018) 2, 54-60. o.
  - Ritó Evelin: Élhetőbb város – avagy Smart City. *Közép-Európai Közlemények* 2.(2018) 41.,42-53. o.
  - Stanislav E. Shmelev – Irina A. Shmeleva: Sustainable cities: problems of integrated interdisciplinary research, *International Journal of Sustainable Development*, Volume 12, Number 1, 2009, 4 – 23. o.
  - Szabó Julianna: Tervezés és szabályozás a városalakításban. *Tér és Társadalom* 2010/4. 29-50. o.
  - Vito Bobek: *Framework for Smart Urban Development.* In: *Smart Urban Development*, Intechopen 2021.
- 
-