

SZABÓ BEÁTA – RÁCZ SZILÁRD – HORECZKI RÉKA

A helyi építési szabályzat mint a területrendezés és a településfejlesztés kihagyhatatlan eszköze

*Local Building regulations as an Indispensable Tool
for Land Use Planning and Local Development*

SZERZŐK:

SZABÓ BEÁTA, hallgató, Pannon Egyetem Humántudományi Kar, 8200 Veszprém, Egyetem u. 10., szabobeja@freemail.hu

RÁCZ SZILÁRD, tudományos főmunkatárs, ELTE Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont, Regionális Kutatások Intézete, 7621 Pécs, Papnövelde u. 22.; egyetemi docens, Pannon Egyetem Humántudományi Kar, 8200 Veszprém, Egyetem u. 10., racz.szilard@krtk.hu, ORCID: 0000-0002-9397-2620

HORECZKI RÉKA, tudományos főmunkatárs, ELTE Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont, Regionális Kutatások Intézete, 7621 Pécs, Papnövelde u. 22., horeczki.reka@krtk.hu, ORCID: 0000-0003-3131-681X

JEL kód: R11

Kulcsszavak: településfejlesztés • területrendezés • helyi építési szabályzat • fenntarthatóság • élıhetőség • önkormányzat

Absztrakt: A helyi építési szabályzat (HÉSZ) az egyik legfontosabb önkormányzati eszköz a települések fejlődésének irányítására, mivel meghatározza az egyes területek beépíthetőségét, használatát, valamint az épített környezet alakításának kereteit. Jelentősége túlmutat a szabályozáson: ez a dokumentum, amelyben a település jövőképe, térbeli és társadalmi céljai realizálódhatnak. A szabályzat a megvalósítás eszközének tekinthető.

A tanulmány a helyi építési szabályzat kialakulásának áttekintő elemzése után, a reguláció ezen formájának viszonyulását mutatja be az operatív programok, a fenntartható fejlődés, illetve a különböző típusú egyéb pályázatok vonatkozásában. A szabályozások és a közöttük fellelhető különbségek egy választott vármegye példáján keresztül kerülnek ismertetésre. A vármegyei példák és a szabályzatok közötti párhuzamok és különbségek arra kívánnak rávilágítani, hogy a területfejlesztés területén a harmonizáció, a lokális sajátosságok impreszsiója és figyelembevétele elsődleges fontosságú. A stabil, jól átgondolt HÉSZ a tudatos és felelős településirányítás eszköze. A HÉSZ szerepe sok esetben alulértékelt a stratégiai tervezésben, pedig kulcsfontosságú a fejlesztéspolitikai célok elérésében.

AUTHORS:

BEÁTA SZABÓ, Student, Faculty of Humanities, Pannon University, 8200 Veszprém, Egyetem u. 10., szabobeja@freemail.hu

SZILÁRD RÁCZ, Senior Research Fellow, ELTE Center for Economic and Regional Studies, Institute for Regional Studies, 7621 Pécs, Papnövelde u. 22.; Associate Professor, Faculty of Humanities, Pannon University, 8200 Veszprém, Egyetem u. 10., racz.szilard@krtk.hu, ORCID: 0000-0002-9397-2620

RÉKA HORECZKI, Senior Research Fellow, ELTE Center for Economic and Regional Studies, Institute for Regional Studies, 7621 Pécs, Papnövelde u. 22., horeczki.reka@krtk.hu, ORCID: 0000-0003-3131-681X

JEL code: R11

*Keywords: development * planning * local building regulations * sustainability
* liveability * local government*

***Abstract:** Local building regulations are one of the most important local government tools for managing the development of settlements, as they determine the built-up potential and use of specific areas, as well as the framework for shaping the built environment. Its significance goes beyond regulation: it is a document in which the vision, spatial and social goals of the settlement can be realized. The regulations can be considered a tool for implementation.*

After providing an overview of the development of local building regulations, the study presents the relationship between this form of regulation and operational programs, sustainable development, and various other types of applications. The regulations and the differences between them are illustrated using the example of a selected county.

The parallels and differences between the county examples and the regulations are intended to highlight the primary importance of harmonization and the impression and consideration of local characteristics in the field of regional development.

A stable, well-thought-out local building regulation is a tool for conscious and responsible urban

management. The role of local building regulations is often underestimated in strategic planning, even though it is key to achieving development policy goals.

BEVEZETÉS: A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLOK JOGI ESZKÖZ-TÁRÁNAK LEHETŐSÉGEI

A helyi építési szabályzat a településfejlesztés gyakorlati megvalósításának kulcseleme – nem maga a fejlesztés, hanem annak jogi és fizikai keretrendszere. A HÉSZ nem stratégiaalkotó dokumentum, hanem a megvalósítás eszköze. A hosszú távú irányok kijelölésére a szabályzat megalkotását elősegíthetik az elérhető településfejlesztési koncepciók és az integrált településfejlesztési stratégia. A településfejlesztési koncepció ezáltal megalapozza a területrendezéshez kapcsolódó terveket, ideális esetben a meglévő adottságokból kiindulva. A helyi erőforrásokhoz való alkalmazkodás során könnyen tervezhetővé válik, hogy hova kerülnek az új lakóövezetek, az iparterület, a zöldfelület az új településrészekben, hogyan javíthatják a közösségi közlekedést és az infrastruktúrát, hogyan szolgálják ki egyszerre a különböző korosztályok igényeit a tervezett új utcák, közterek. A megvizsgált szabályzatok mindezen célokat, elképzeléseket fordítja le konkrét, betartható szabályokra, szabályozott beépítési és használati előírásokra (Tóth et al., 2009). Meghatározzák, mit lehet építeni egy adott területen, milyen arányú lehet a beépítettség, milyen típusú, formájú, esetenként színű, anyagú építmények engedhetők meg. A településszerkezeti terv a funkciókat határozza meg: lakó-, gazdasági, zöld-, közlekedési övezetek, míg a helyi építési szabályzatok mindezekben belül szabályozzák a pontos (számszerű) építési lehetőségeket: beépítési mód, épületmagasság, telekméret, zöldfelületi arány (csak a legfontosabbakat említve). Alapvető tudnivaló, hogy a HÉSZ kötelező érvényű a lakosságra, a gazdasági szereplőkre (befektetőkre) és az önkormányzatra is. Ez különbözteti meg a fejlesztési stratégiáktól, amelyek inkább irányadó, hosszú távú dokumentumok. A HÉSZ nem önállóan működik, hanem eszközként szolgál arra, hogy a fejlesztési elképzeléseket jogszerűen és szabályozottan lehessen megvalósítani. Ha nincs világos településfejlesztési szándék, a HÉSZ is könnyen következtelenné vagy túl rugalmatlanná válhat.

A legjobban működő települések rendszeresen összehangolják a fejlesztési stratégiát a HÉSZ-szel, és így stabil, kiszámítható, ugyanakkor fejlődni képes környezetet teremtenek. A HÉSZ a településfejlesztés térképe és szabályfüzete egyben. A „hová” és „hogyan” kérdésekre ad konkrét válaszokat a stratégiai célok mentén – és biztosítja, hogy a település úgy fejlődjön, ahogy azt közösen eltervezték. A szabályzat célja a települések fenntartható és rendezett fejlődésének biztosítása, miközben figyelembe veszi a helyi sajátosságokat és igényeket; biztosítja a településkép védelmét, a közterületek megfelelő kialakítását és fenntartását, valamint az épített örökség védelmét (Bencsik, 2021; Feik, 2023).

A mindennapi gyakorlatban két, egymással ellentétes településvezetői gyakorlat figyelhető meg, a tanulmány ezek hatásait mutatja be Veszprém vármegye településeinek példáján keresztül. Az tapasztalható, vannak önkormányzatok, akik még több éven túl sem módosítják a véleményük szerint kényszerből elkészített HÉSZ-t, míg vannak olyanok, akiknél szinte folyamatos a HÉSZ módosítások előterjesztése, javítva a településen élők életkörülményeit, a befektetői kedvet. A tanulmány ezáltal elsőként a jogszabályi környezet bemu-

tatására vállalkozik a helyi építési szabályzatra vonatkozóan, az építéshatósági feladatellátás elmúlt évtizedes változásaira is reagálva. Ezen felül megvizsgálja az operatív programok, a fenntartható fejlődés, a szuburbanizáció és a pályázatokkal kapcsolatosan benyújtásra kerülő tervek helyi építési szabályzathoz való kapcsolatát. Azt kívánjuk igazolni, hogy egy jól megalapozott, átgondolt szabályozási környezet hozzá tud járulni a fenntartható, rendezett és helyi igényeket tükröző településfejlődéshez. Mindezek mellett arra is rávilágítunk, hogy egy átgondolatlan, megalapozatlan vagy éppen túlszabályozott HÉSZ milyen veszélyeket tartogathat a település jövőbeli fejlődésére vonatkozóan.

A JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET AKTUALITÁSAI A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL KAPCSOLATBAN

A tavalyi év kiemelt változásokat hozott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény tekintetében, hiszen A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) egyes szakaszai már 2024. január 1-jén hatályba léptek, míg a hatósági eljárásokra vonatkozó rendelkezéseket 2024. október 1-jétől kellett alkalmazni. A törvény aktualizálásának főbb szándékai között szerepelt a jogpolitikai cél, a felelősök pontos megnevezése, a jogosultságok új alapokra helyezése. Ezáltal az új törvény kiemelte az egységes állami építészeti szemléletet; központi kategóriává emelte az építészeti érték fogalmát; felelős központi szervként az Építési és Közlekedési Minisztériumot nevezte meg; a településkép szabályozását és az építésügyi ellenőrzést új engedélyeztetési folyamathoz kötötte.

1. táblázat: A HÉSZ szempontjából a kiemelt jogszabályokban feltüntetett eltérések
 Table 1: From the perspective of the Local Building Regulations, the differences indicated in the key legislation

HÉSZ vonatkozások	2023. évi C. törvény a magyar építészetről	253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)	419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Településrendezési Kódex)
Hatálya	Jelenleg is érvényben.	2025. január 1-jével hatályon kívül helyezve, azonban az abban foglalt előírások nagy részét a mai napig is alkalmazni kell.	Jelenleg is érvényben.
Célja	Méptv. 81. § alapján: a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének biztosítása.	Építésügyi körülmények meghatározása.	Településrendezési tervek, a településrendezési illeszkedés követelményeinek betartatása.
Tartalma	81. § (5) bekezdés értelmében az alábbi előírásokat és szabályokat: építési övezetekre és azok szabályozására; a környezet- és természetvédelmi előírásokra; az építészeti örökség védelmére; a zöldfelületek és közterületek kialakítására; a településképi előírásokra; a helyi emlékek védelmére és a védetté nyilvánításra; a településrendezési kötelezésekre és kártalanítási szabályokra; vonatkozó rendelkezéseket, előírásokat, szabályokat.	Specifikusabb leírás a minimális tartalmi elemek tekintetében, mint például a kialakítható legkisebb telekméret, beépítési mód, megengedett legnagyobb beépítettség, épületmagasság, zöldfelület mértéke stb.	A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, valamint a fejlesztési tervek, a rendezési tervek, a közterület-alakítási tervek, a településképi arculati kézikönyvek és a településképi rendeletek elkészítésének, egyeztetésének, elfogadásának és módosításának rendje, a minimális intézkedési területek kijelölése mellett. További tartalmi elemek kijelölése: szabályozási terv, építési övezetek szabályai, elhelyezhető és tiltott rendeltetések.
Térségi differenciák	Egységes országos szabályozás által; harmonizáció elősegítése.	Eltérés lehetőségének biztosítása, különös településrendezési indokok alapján.	Egységes tartalmi követelmények; teletömb vonatkozásában történhetnek módosítások.

*Forrás: a szerzők szerkesztése a fent megjelölt jogszabályok segítségével.
 Source: authors' editing with the help of the above-mentioned legislation.*

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex) már tartalmazta – hasonlóan a 2023. C. tv. a magyar építészetről – a harmonizációs törekvéseket, egységes országos szabályozást és tartalmi követelményeket leírva. A Településrendezési kódex mindemellett tartalmazta a digitális adatstruktúrára vonatkozó ajánlásokat és kötelező formátumokat (a településtervek egy egységes online rendszerben érhetőek el az e-epites.hu oldalon keresztül); ezzel is növelve az átláthatóságot és az összehasonlíthatóságot. Kötelező használatként írták elő az Országos Építésügyi Nyilvántartást, az egyszerűbb nyomon követés és ellenőrizhetőség végett, amelyhez minden önkormányzat egyeztető felületet is kapott. Ezen felül elérhető minden építésügyi szabályozáshoz és építhetőséghez kapcsolódó ügymenet is a felületen.

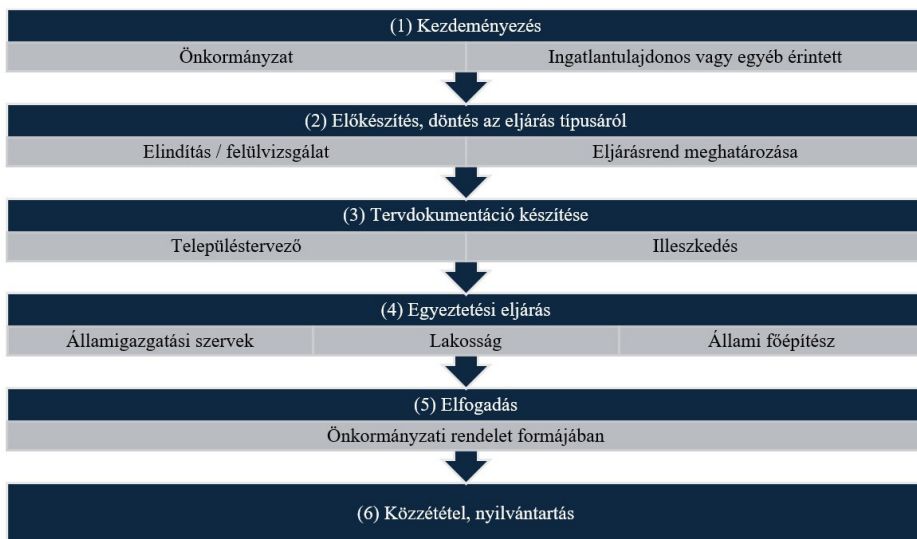
A HÉSZ céljai és tartalma tekintetében érdemes megvizsgálni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT.) érintettségét is. A választott esettanulmányi helyszín, Veszprém vármegye a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervvel az ország egyik előtérbe helyezett térségéhez tartozik, hatálya (MaTrT. 1/2 melléklet) 72 településre terjed ki. A törvény rendelkezései nem csak területrendezési, településfejlesztési tervek készítése és módosítása, hanem a településképi rendelet módosítása során is alkalmazandóak. A HÉSZ vonatkozásában a tartalmi követelmények az önkormányzati hatáskörbe sorolódnak, egy adott önkormányzat saját részletes szabályozási eszközévé válnak; azonban mindezen helyi szabályozásoknak igazodnia kell a MaTrT-hez. Tehát ha ez a magasabb rendű jogszabály beépíthetőség területén szigorú szabályokat határoz meg, a helyi szint ettől nem térhet el. Ez a korlátozás különösen igaz a tájképvédelmi övezeteknél, ahol a beépítési intenzitást, a védendő tájkaraktert, területfelhasználást, látványt és további, a település- és tájkép szempontjából fontos elemeket az országos jelentőségű törvény szabályoz a helyi felett.

A fent említett országos hatókörű jogszabályok mellett a helyi építési szabályzat – nevéből adódóan a települési önkormányzat jogkörébe, feladatellátásába tartozik. Az önkormányzatok számára a településrendezés és építés követelményeiben a fentiekén túl az OTÉK Korm. rendelet módosításai jelentenek fogódzót. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeleten 2012-ben jelentős tartalmi módosításokat vezettek át. A szükségszerű, átalakuló településhálózat következtében új fogalmak kerültek használatra, mint a kertvárosi lakóterület, a településközponti vegyes terület stb. Mindemellett szükséges volt az európai uniós és a hazai szabályozás harmonizációja is, előtérbe kerültek az energiahatékonysági követelmények, a környezettudatos szemlélet. A kormányrendelet 2013-ban a járási rendszer bevezetésével a hatás- és feladatkörök többségét a helyi szintről a járásszékhelyek döntési jogkörébe emelte, amely tovább növelte a szinte valamennyi területen fellelhető centralizációt (az építhetőség átkerülése), a helyi rugalmasság elvesztését (Pálné Kovács, 2021). A helyi szabályozás tekintetében a településkép-védelmi törvényt (2016. évi LXXIV. tv.) érdemes kiemelni, amely polgármesteri hatáskörbe delegálja az imázshoz köthető döntéseket és kötelezően bevezeti a településképi arculati kézikönyvet, valamint a településképi rendeletet. E törvény biztosítja, hogy az önkormányzat ismét beleszólást kap a helyi építkezésekbe, újra kiemelve a helyi szint szerepét. 2020-ban azonban a centralizáció újabb fordulatot vett, amikor is minden építésüghöz tartozó feladatkör – engedélyezés, fennmaradás, bontás, használatbavétel –

kizárólagos állami hatáskörbe sorolódott, kormányhivatali szintre, megszüntetve a járási és jegyzői hatásköröket. A településképhez kapcsolódó eljárások továbbra is önkormányzati szinten maradtak. A hatáskörök változtatásával egyidejűleg fejlődött a digitalizációs közeg, amely a stabilitást, egyszerűsítést hivatott biztosítani. 2021-ben újabb módosítás következett be a Településrendezési kódex esetében, amellyel az adott településen a beépíthetőségi küszöböt csökkentették, főként a kertvárosias és a falusias lakóövezetekben. A módosítás nem rejtett célja a lakásépítés ösztönzése és az otthonteremtés támogatása volt. A módosítás úgyszintén a helyi szintre delegált településképi és arculati szabályzatok harmonizációja, amely szintén a rugalmasságot volt hivatott szolgálni. Az elmúlt 13 év során az építéshatósági ügyintézés tekintetében nem csak a feladatellátás helye és szintje változott, hanem a kapcsolódó jogszabályi környezet is többször módosult számottevő mértékben. Mindemellett a módosítások figyelemmel voltak, vannak az önkormányzatok „kényszerhelyzetére” is, miszerint sokuk nem tudja ilyen rendszerességgel módosítani a helyi rendeletét. Így azonban a hatósági eljárások kerülhetnek tévútra, hiszen a tanulmány elkészítésekor és jelenleg is – a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) hatályba lépése mellett – az OTÉK három időállapotából (122. §) kell a helyi építési szabályzat megalkotásának időpontját figyelembe véve kiválasztani a megfelelőt úgy, hogy a tárgyi kormányrendelet már hatályát veszítette.

A MépTv. és a Településrendezési kódex szerint mutatjuk be a továbbiakban a helyi építési szabályzat elfogadásának lépéseit és a települések szempontjából a szükségességét. A szabályozás elkészítése egy hatlépcsős folyamatot takar. A kezdeményezés (1) történhet az önkormányzat vagy az ingatlantulajdonos, a beruházó vagy más érintett közreműködésével. Az előkészítő fázisban (2) egyrészt döntés születik az eljárás megindításáról, a hatályban lévő szabályozás felülvizsgálatáról, valamint arról, hogy milyen eljárásrend szerint történik a tervezés. A megindítás után az önkormányzat megbíz egy településtervezőt, aki elkészíti (3) az új, vagy a módosított szabályozási tervet és a rendelet-tervezetet; azonban az kiemelten fontos, hogy a tervdokumentációnak illeszkednie kell mind a vármegyei, mind az országos tervekhez – ahogy a fentiekben már utaltunk rá, a jogharmonizáció és az egységes szabályozásra való törekvés az utóbbi években hangsúlyozottan fontos dimenzióként jelentkezik. Az egyeztetési szakaszban (4) az egyes államigazgatási szervekkel történő összehangolás zajlik; többek között a természetvédelem, a vízügy, örökségvédelem kérdéseiről. Egy partnerségi egyeztetés során lakossági fórum vagy online véleményezési eljárás keretében a helyieket is megkérdezik. Ezen felül a végső véleményt az állami főépítész fogalmazza meg. Az egyeztetéseket az elfogadás (5) követi, amikor is az önkormányzat képviselő-testülete rendelet formájában fogadja el az új, vagy módosított HÉSZ-t. A rendelet a kihirdetés után válik hatályossá. A transzparencia értelmében az utolsó pont a közzététel és a nyilvántartás (6).

1. ábra: A HÉSZ elfogadásának lépései
 Figure 1: Steps for approval the Local Building Regulations



Forrás: a szerzők szerkesztése.
 Source: own editing.

Miért is tekinthetjük a helyi építési szabályzat megalkotását az önkormányzatok számára előnyösnek? Segíthet egy rendezettebb településképet elérni, a települések valamennyi településrészén, kiemelten a nagyvárosok szuburbán térségeiben, a nyugati határ menti térségben vagy éppen a Balaton-felvidéken, ahol az elmúlt években a népesség jelentős mértékben növekedett (Bajmócy, 2025). A települések külterületeinek lakóövezettké váló átalakulása (Vasárus – Boros, 2023; Vigvári, 2023) átgondolásra készíti a települési vezetőket az összehangolt beépítésre vonatkozóan, elkerülve a zsúfoltságot, rendezetlen beépítéseket. Az egységesítési törekvések mellett a HÉSZ teljes mértékben figyelembe veszi, hogy minden magyar település egyedi sajátosságokkal rendelkezik, így lehetőséget biztosít az adott falu, város történelmi, táji vagy építészeti értékeinek megőrzésére, illetve biztosítékot nyújt arra vonatkozóan, hogy az új építkezések, felújítások is illeszkedjenek ezekhez az egyediségekhez. Mindezek mellett a HÉSZ elkészítésével és betartásával az önkormányzat a közösségek jólétét is biztosítja érdekeik védelmével. A szabályozási keretek mind a befektetők, mind a lakosság számára egyértelműséget, könnyű tervezhetőséget és bizalmat sugároznak. A HÉSZ előírhatja a zöldterületek arányát, egyéb környezetvédelmi intézkedéseket fogantathat, valamint ajánlásokat fogalmazhat meg az ingatlanok energiahatékonyságára, a vízvezetésre, amely a fenntarthatóságot és élhetőséget erősítheti az adott településen. Mindezek mellett egy összehangolt és tervezhető közlekedés és infrastruktúra rajzolható fel, megszűntetve például a parkolási nehézségeket vagy kezelve a villámárvizek okozta problémákat.

Összefoglalva a HÉSZ előnyei: 1) egyértelmű keretet ad az építkezésekhez; 2) védi a te-

lepülés karakterét és hangulatát (amennyiben a Méptv. előírásai alapján a településképi rendelvek beépülése garantált); 3) irányt mutat a településfejlődéshez; 4) védi a lakosok érdekeit, javítja az életiséget; 5) jogbiztonságot nyújt az előreláthatósággal és a tervezhetőséggel.

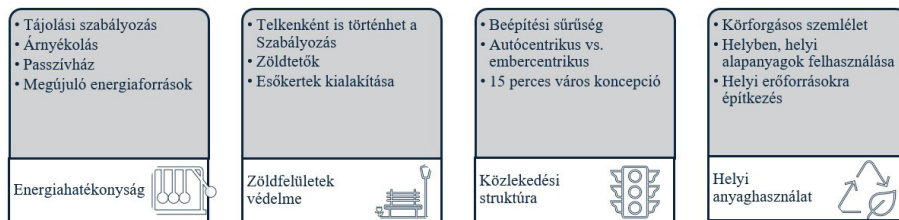
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MINT ÉLHETŐSÉGET ELŐSEGÍTŐ TÉNYEZŐ

A fenti jogszabályi értelmezések alapján a HÉSZ a településrendezési és építési szabályozás alapdokumentumának tekinthető. A településfejlesztéshez kötődően a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) és a HÉSZ között számos kapcsolódási pontot fedeztünk fel, mivel alapvetően közös célok mozgatják ezeket. A HÉSZ és az egyes operatív programok közötti kapcsolat kulcsa az integrált tervezés és fenntarthatóság. A TOP keretében a települések és régiók számára biztosított fejlesztési források figyelembe kell, hogy vegyék azokat a szabályokat és tervezési irányelveket, amelyek a HÉSZ-ben szerepelnek. Ha egy település például közlekedési infrastruktúra-fejlesztésre pályázik, akkor a HÉSZ előírásainak megfelelően kellene megtervezni az új fejlesztéseket, figyelembe véve a település adottságait (építkezési területek, zöldterületek védelme esetén). Emellett a helyi építési szabályzatok meghatározzák, hogy milyen típusú fejlesztések valósulhatnak meg a településen (többek között lakópark, ipari zóna, kereskedelmi központ), és milyen szabályok mellett. Az operatív programok, például a TOP konkrét pályázatokat és forrásokat biztosítanak ezekhez a fejlesztésekhez, így a két rendszer között összhangra van szükség. Tétélezzük fel, hogy a TOP célja egy ipari park fejlesztése egy településen: mivel a HÉSZ szabályozza, mely területeken milyen típusú építkezések engedélyezettek, illetve az ipari park kialakítása hogyan illeszkedik a település többi részéhez, így csak a meghatározott területek ingatlanjai vehetnek részt az adott pályázaton. Az élhetőség további kritériumait figyelembe véve a HÉSZ tartalmaz környezetvédelmi szabályokat, előírásokat, mint például építkezési területek védelme, víz- és levegőszennyezés minimalizálása, zöldterületek védelme. Az operatív programoknak is fontos része a fenntarthatóság és a környezeti szempontok érvényesítése. A TOP pályázatok során a környezetvédelmi előírásoknak való megfelelés alapvető követelmény lehet, így a HÉSZ-ben foglalt előírások segíthetik a településeket abban, hogy a pályázatok sikeresen teljesüljenek. A HÉSZ szabályozza az új közlekedési rendszerek kialakítását, az infrastruktúra elhelyezkedését és fejlesztését. Az operatív program által biztosított fejlesztés összhangban kell legyen a település fejlesztési terveivel. A TOP keretében a települések gyakran pályáznak városrehabilitációs projektekre, amelyek célja a településközpontok felújítása, az épített környezet megújítása. A HÉSZ előírhatja, hogyan kell megtervezni a felújítást, hogy az illeszkedjen a település arculatához, így biztosítva a harmóniát az új fejlesztések és a meglévő városi struktúra között. A HÉSZ és az operatív programok (pl. TOP) közötti kapcsolódási pontok kulcsfontosságúak a fenntartható és harmonikus településfejlesztés megvalósításában. A HÉSZ jogi és tervezési alapot biztosít, valamint szabályozza, hogy miként kell tervezni és építeni egy önkormányzat adott térségén belül, míg az operatív programok forrást biztosítanak a fejlesztésekhez. A két rendszer összehangolt működése nélkülözhetetlen ahhoz, hogy a települések fenntarthatóan fejlődjenek, és hogy az EU-s források hatékonyan és célzottan legyenek felhasználva.

A hosszú távú élıhetőségi dimenziók közé tartozik a fenntartható fejlődés biztosítása mikrotérségi és lokális viszonyok között is (Ritó, 2021; Szalmáné Csete, 2022). A HÉSZ és a fenntartható fejlődés közötti kapcsolat alapvetően az épített környezet (a meglévı épületállomány megörzzése, hasznosítása) és a természeti erőforrások fenntartható használatának biztosításában rejlik. A HÉSZ olyan szabályozási eszközként működik, amely segít fenntartani az egyensúlyt a települések fejlesztése és a környezetének védelme között. A fenntartható fejlődés alapelvei, mint a gazdasági, társadalmi és környezeti szempontok összehangolása (Európai Bizottság, 2019), közvetlenül össze kellene, hogy fonódjanak a HÉSZ szabályozási céljaival. Ennek érdekében a HÉSZ szabályozhatja: 1) a zöldterületek védelmét: a parkok, kertek, zöldfelületek és zöldterületek megörzését, amely a városi klíma javítását és a biológiai sokszínűség védelmét célozza; 2) az energiahatékonyságot: a megújuló energiaforrások alkalmazását vagy a passzív házak építését; 3) a csapadékvíz megfelelő kezelését, a fenntartható vízgazdálkodás érdekében, valamint az aszfaltozott felületek csökkentését és a zöld tetők alkalmazását. A gazdasági fenntarthatóság szempontjából a HÉSZ célja, hogy az építkezés és fejlesztés költséghatékony legyen, ugyanakkor ne járjon a természeti erőforrások kimerülésével. A szabályzatok segíthetnek: 1) a racionalizált térhasználatban; 2) az ipar és kereskedelem zónáinak helyi integrációjában. Azonban látni kell, hogy a HÉSZ nemcsak a fizikai környezetet, hanem a társadalmi struktúrákat is figyelembe veszi a tervezés során. Az épített környezet hozzáférhetőségének és befogadóképességének biztosítása érdekében célként fogalmazódik meg a megfelelő életkörülmény: azaz a lakóövezetek és a lakásépítés elınyös szabályozása lehetőséget adhat különbözı társadalmi és gazdasági háttérrel rendelkező emberek számára is a megfelelő lakóhelyek kialakítására. A főként családi házas övezetek kialakítására való törekvés kialakítása és fenntartása költséges; annak ellenére, hogy akár a sorházas, csoportházas beépítés sokkal kedvezőbb költségvetési és sokszor településképi szempontból is (Speck, 2020). A kapcsolódások és azok vizsgálata alapot jelenthet egy kiforrott integrált településfejlesztés kialakításához az adott térségben belül. A HÉSZ és a fenntarthatóság együttes kezelése kulcsfontosságú abban, hogy miként alakul az adott önkormányzat környezetterhelése, élıhetősége és a hosszú távú fejlődése (Lörincz et al., 2023).

Azonban figyelembe kell venni, hogy egy túlságosan szabályozott vagy konzervatívnak tekinthető szabályozás gátja lehet a fejlődésnek: pl. nem megfelelően irányozza elı a beépítési sűrűséget, korlátozza a megújuló energiák használatát, vagy nem ösztönzi a zöldfelületeket. A klímaváltozás hatásaira való reakcióképességet és a fenntartható fejlődési célok iránymutatásait minden falu és város be kell építse a fejlesztési dokumentumaiba, a mindennapi szabályozás elemei közé. Ezen keretek mérlegelése mellett szükséges az önkormányzatoknak a rövid távú gazdasági érdekeket ütköztetni.

2. ábra: Közös metszetek a fenntarthatóság és a helyi építési szabályzat kapcsán
 Figure 2: Joint intersections between sustainability and Local Building Regulations



Forrás: a szerzők szerkesztése.
 Source: own editing.

A HÉSZ döntő eszköz lehet a fenntarthatóság előmozdításában, de ehhez szemléletváltásra, szakértői együttműködésre és politikai akaratra is szükség van. Azok az önkormányzatok vannak előnyben, amelyek integrálni tudják a klímaturatosságot a szabályozásba; döntést tudnak hozni a klímaturatosság kérdésében és emellett hosszú távon kitarva ennek a célnak rendelik alá az intézkedéseiket, köztük a helyi szabályozást. Egy jó példa mindenképpen kiemelésre méltó: Veszprém városa az Európa Kulturális Fővárosa címre pályázáskor és annak elnyerésével az elmúlt években több olyan stratégiai dokumentumot is kidolgozott, amelyek integrálják a környezeti szempontokat a városfejlesztésbe. A 2022-ben elfogadott Fenntartható Városfejlesztési Stratégia a 2021–2027-es uniós ciklusra készült, és célja, hogy a város 2030-ra a harmónia, a magas életminőség és az erős közösségek városa legyen. A stratégia öt átfogó célja – prosperáló, zöldülő, digitális, megtartó és kiszolgáló város – és tíz részletes célkitűzése támogatja ezt az elképzelést (Hétfa, 2022). Veszprém 2019-ben zöldstratégiát dolgozott ki, hogy a város zöldfelületeit megőrizze és fejlessze, valamint a lakosságot is bevonja a környezettudatos cselekvésekbe. Emellett a város klímaturatégiát is kidolgozott, különösen a Jutasi út – Aradi vértanúk útja – Aulich utca – Haszkovó utca és a Munkácsi utcák által határolt lakótelepi területre. A stratégia célja az energiamegtakarítás növelése, a fűtési költségek csökkentése, a zöldterületek megújítása és az energiahatékonyság növelése, valamint a lakosság szemléletformálása. A város célkitűzése továbbá, hogy 2030-ra karbonsemlegessé váljon. A Karbonsemleges Veszprém 2030 stratégia integrált megközelítést alkalmaz, amely magában foglalja a nagyleptékű beruházásokat, az energiaigény alacsonyabb emissziós módok felé tolását, valamint a gyalogos és kerékpáros közlekedés infrastruktúrájának fejlesztését. Bár a HÉSZ konkrét klímaturatodos módosításairól még nincs részletes információ, a város fenntartható stratégiai és klímaturaprogramjai hatással kell, hogy legyenek a helyi építési szabályozásra is. A zöldfelületek fejlesztésére és a klímaturatodoságra való törekvés integrálása a HÉSZ-be elősegítheti a fenntartható településfejlődést. Ezek az intézkedések és stratégiák azt mutatják, hogy Veszprém városa elkezdett a fenntartható fejlődés és a klímaturatodoság iránt. Veszprém példája azt mutatja, hogy mindezek integrálása a helyi szabályozásba és fejlesztési tervekbe lehetséges és előnyös a település hosszú távú fejlődése szempontjából (hasonlóan Miskolc környezettudatos városfejlesztési politikájához).

2. táblázat: A pályázati konstrukciók és a HÉSZ „üres balmaza”
 Table 2: The ‘empty set’ of tender structures and Local Building Regulation

Gyengeség	Lehetséges okok	
A pályázat célja nem a végrehajtásra szánt terv kiválasztása.	Ötletpályázat jelleg, a koncepciók, irányok vizsgálatára szolgál, nem azonnali megvalósításra.	Új jövőkép felvázolása, a HÉSZ lehetséges módosítási irányai mentén.
A pályázati kiírás nem tartalmaz kötelező HÉSZ-ellenőrzést.	Kiíró szervezet nem írja elő a megfelelőség ellenőrzését.	A zsűri tagjai nem érzik feladatuknak ellenőrizni a megfelelőséget.
Politikai/fejlesztéspolitikai szándék megelőzi a HÉSZ kidolgozását.	Utólagos módosítás, ha valamilyen szempontból a pályázat kiemelt beruházás miatt valósul meg.	Megfordul a logikai sorrend.
Elavult szabályozás.	Nem képes a kreatív javaslatok befogadására.	Nem tekintik megfelelő szabályozási alpnak a döntéshozók.
Felelősségi lánc hiánya.	Ha nyert a pályázat, miért ne módosítsuk hozzá a terveket?	Megfelelés vizsgálat a hatósági engedélyeztetési szakaszra tolódik.

Forrás: a szerzők szerkesztése.

Source: own editing.

A környezeti szempontok mellett a településhálózatban bekövetkező változások is hatást gyakorolhatnak a fejlesztésekre, a készülő szabályozásokra. A HÉSZ a települések szétterülése során inkább szemléletformáló szerepkört tölt be. A szabályozás korlátozhatja a külterületeken, mezőgazdasági övezetekben a beépítési intenzitást; a belterületi tartalmakat előtérbe helyezheti a fejlesztések, befektetői döntések során (barnamezős területek hasznosítása); ösztönözheti a vegyes használatot (lakó-, kereskedelmi és szolgáltató funkciók egyesítése) – csökkentve az ingázási kényszert. Korlátozó tényezőként megjelenhet a minimális telekméretre vonatkozó előírás, a telekalakítás szabályainak szigorúbbá tétele; az infrastruktúrához kötött beépítés előnybe helyezése; vagy a településszerkezeti tervek integrációja pl. a funkcionális városi térségek stratégiai céljaihoz. A HÉSZ korlátozó és ösztönző eszközként egyaránt képes fellépni a szétterülés ellen. Ehhez azonban stratégiai gondolkodásra és következetességre van szükség – és politikai bátorságra, mert gyakran rövid távú befektetői vagy lakossági igényekkel is szembe kell nézni. A szabályozás felülvizsgálata elősegítheti a beépítési irányok és sűrűségek optimalizálását. A belső területek hasznosítása, a közlekedési rendszerek fejlesztése és a zöldfelületek megőrzése és fejlesztése is kulcsfontosságú a szétterülés ellen és mind hozzájárulnak egy fenntarthatóbb város kialakításához.

Számos eset előfordul, amikor a HÉSZ nem vagy nem megfelelően „működik”. Egyes pályázatok ügyében olyan tervek kerülnek kiválasztásra, amelyek nem felelnek meg ezen szabályozásoknak. Úgy véljük a szabályozási rendszer gyenge pontja (2. táblázat), hogy a tervezés, a szabályozás és a támogatáspolitikai nincs kellőképpen összehangolva. Ideális esetben a HÉSZ-nek való megfelelést már a pályázati szinten vizsgálni kellene, vagy legalább

külön kategóriában kezelni azokat a pályaműveket, amelyek HÉSZ-módosítást igényelnek – ezzel transzparenssé téve a döntési kockázatokat. Ha a település nem módosítja a HÉSZ-t, akkor a terv jogilag nem valósulhat meg, a támogatás elveszhet, de ez a döntés lehet felelős és előrelátó is, ha nem kívánatos a beavatkozás. Ez a folyamat megmutatja, milyen fontos lenne már a pályázati kiírás szintjén összehangolni a tervi elképzeléseket a szabályozási keretekkel.

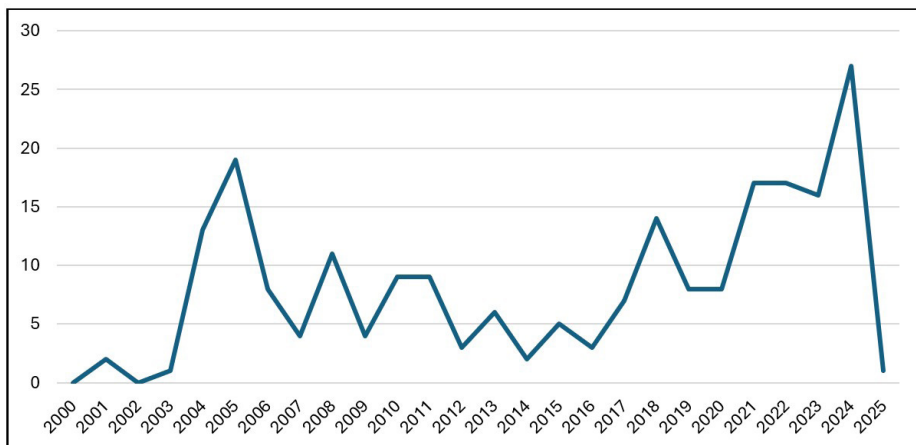
Ahogy utaltunk már rá, két fő csoportba sorolhatók az önkormányzatok a HÉSZ-hez való hozzáállásukkal kapcsolatban: vannak települések, amelyek nem rendelkeznek hatályos HÉSZ-szel, mert nincs anyagi fedezete, megfelelő szakembere, beruházási vagy jogszabályi nyomás a településnek ahhoz, hogy elkészíttesse. Vannak viszont települések, amelyek akár havonta is módosítják a meglévő szabályzatukat. Valóban, mindkét jelenség valós, és egyértelműen mutatja a rendszer egyensúlyhiányait. Mindkettőnek súlyos szakmai, pénzügyi és szerkezeti okai vannak, amik mélyen gyökereznek az önkormányzati rendszerben, az építési szabályozás múltjában, és a hazai várostervezés működésében. A HÉSZ hiánya vagy gyakori módosítása mögött sokféle valós, gyakorlati ok húzódik meg. Ahol nincs HÉSZ, ott az OTÉK szabályai és az általános beépítési előírások az irányadók – de ezek sokkal kevésbé specifikusak és kevésbé tudnak igazodni a helyi igényekhez. Nagyon nehéz az illeszkedés szabályait alkalmazni egy újonnan beépítendő foghíj-területre, vagy egy korábban felhagyott, akár rozsdávozeti térségre. Az önkormányzati szándék sem tud érvényesülni, de a beruházó és a tervező sem kap támpontot a lehetőségekre és a hatóság is nehéz helyzetbe kerül. Azt tapasztaljuk, hogy kétféle kihívással nézünk szembe ebben az esetben: a HÉSZ-ek településenkénti minősége és aktualitása egyenletlen; nincs országos minimálisan elvárt szint vagy támogatási garancia.

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT HATÁSAI VESZPRÉM VÁRMEGYE ESETÉBEN

Veszprém vármegye 217 településéből jelenleg 3 településnek még nincs hatályos helyi építési szabályzata. A többi 214 település rendelkezik helyi építési szabályzattal. 3 ezek közül úgy fogadott el 2024-ben rendeletet, hogy nem kellett a korábbi rendeletét hatályon kívül helyezni, hiszen nem volt korábbi hatályos rendelete. 2025 során eddig csak egyetlen település fogadott el teljes települési felülvizsgálatot magába foglaló új helyi építési szabályzatot (a tanulmány beküldésének idejéig), míg 2024-ben 27 település tette meg ugyanezt (3. ábra). Ez a 28 település még nem élt rendeletmódosítással. Ezen felül 53 település mondhatja el magáról, hogy nem módosította a helyi építési szabályzatát. Azonban ezen települések között van 1-1 olyan település is, amely a 2005, 2008, illetve 2009-ben elfogadott rendeletét nem módosította mostanáig. 2023 során 16 Veszprém vármegyei település alkotta meg új helyi építési szabályzatát, azonban 5 településnek már módosítani kellett a szabályzatát, ha másért nem, akkor a hatósági főosztály mint felügyeleti szerv által elrendelt törvényességi felülvizsgálat miatt. 2021. január 1-jét követően a 217 településből 78 fogadott el teljesen új helyi építési szabályzatot. A 78 településből 15 már módosította a rendeletét, összesen 26 ízben. Egy település mostanáig már 7-szer módosította a 2022-ben elfogadott rendeletét és jelenleg is folyamatban van egy 53 pontba sorolt módosítása. A 3. ábrán szemmel látható „kiugrások” a jelentősebb országos társadalmi-gazdasági keretfeltételek módosulásához

köthetők (2004: EU-csatlakozás, 2008: gazdasági válság, 2017-től növekvő számú beköltözők a Balaton-felvidékre, 2020: Covid-válság, 2021 és 2023: jogszabályi keretek változása).

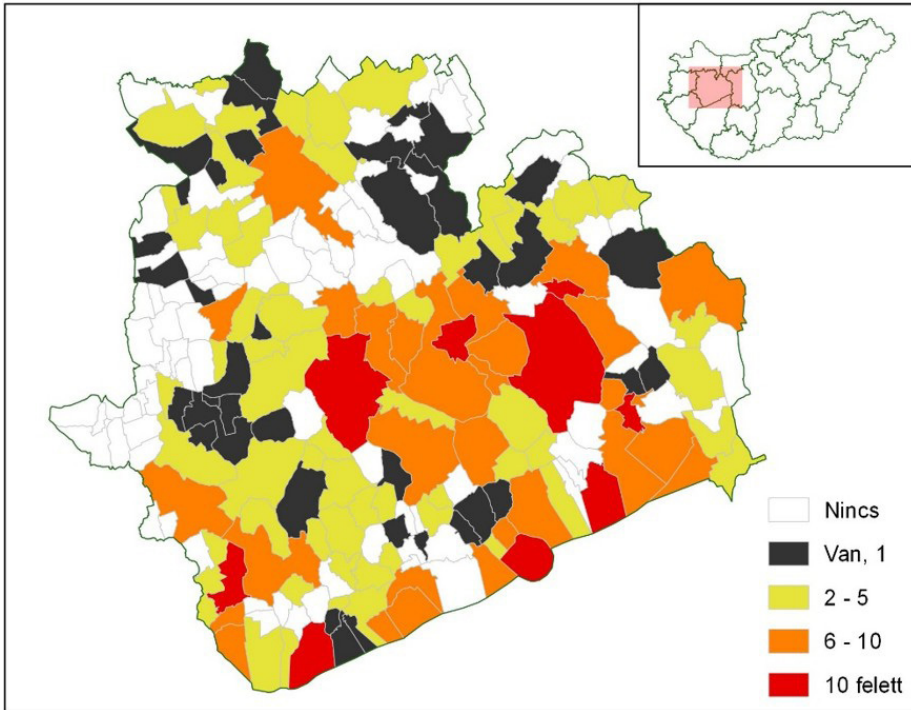
3. ábra: Veszprém vármegye településeinek helyi építési szabályzatai, az elfogadás éve alapján
 Figure 3: The number of LBR of the settlements of Veszprém county, by the date of the approval



Forrás: a szerzők szerkesztése a Nemzeti Jogszabálytár – Önkormányzati rendeletek alapján.
 Source: the authors' editing based on the National Legislation Database – Local Government Regulations.

A legtöbbszöri módosítás a vármegyében egy 2017-ben elfogadott rendelethez tartozik (4. ábra), amelyet eddig 41-szer módosítottak, de jelenleg is folyamatban van két, egy-egy telket érintő módosítás, amelynek további „szépsége”, hogy a két ingatlan egy övezeten belül van (amelyeket a cikk véglegesítéséig el is fogadtak). A módosítások sűrűsödnek a nagyobb lélekszámú, és az újonnan beköltözők által preferált települések felé (4. ábra narancs és piros színnel jelölt települések). Több mint tíz módosítással több Balaton-parti település, illetve a városok rendelkeznek.

4. ábra: Veszprém vármegye településein a helyi építési szabályzat módosításainak száma
 Figure 4: The number of the modifications of the LBR of settlements of Veszprém county



Forrás: a szerzők szerkesztése a Nemzeti Jogszabálytár – Önkormányzati rendeletek alapján.
 Source: the authors' editing based on the National Legislation Database – Local Government Regulations.

A vármegyei települések helyi építési szabályzataiból szemezgetve számos elkerülendő gyakorlat tárul elénk. Néhány típushibát ezen rendeletekből idézve mutatunk be:

- A) Az egyik település azt szeretne volna meghatározni, hogy csak akkor kaphassanak az építetők építési engedélyt, ha az általuk beépítendő ingatlan közműellátottsága teljes mértékben biztosított. Előírásként azonban az alábbi került a rendeletbe:
 „Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
 a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 aa) a teljes közműellátás, ...”

Ma Magyarországon nincs olyan település, amelynek beépítésre szánt területén a teljes közműellátás ne lenne biztosított, ugyanakkor a beépítésre szánt telkeknél ez nem mondható el minden esetben. A terület helyett itt a telek (ingatlan) szó használata lett volna a megfelelő.

- B) Egy másik önkormányzati rendeletben ugyancsak érdekes előírásra bukkanhatunk:
 „A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha:

- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m³-t, a közcsontra hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsontra hálózatának kiépítéséig a szennyvizet szigorúan – ellenőrzötten – zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. ...
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m³-t, a közcsontra hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a VIZIG hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. ...”

Az első bekezdés „kell” szava nem ad lehetőséget – kisebb mennyiségű szennyvíz keletkezése esetén – egy esetlegesen környezetbarát és modern, a második bekezdésben is megjelölt lehetőség kialakítására.

- C) Vannak előírások, amikre az országos szabályozás – OTÉK – nem gondolt, ezért azt a helyi rendeletben kell kezelni, mint például a kiszolgáló, kiegészítő funkciók – pl. nyári konyha – elhelyezhetősége különálló épületben:
- Bár melléképítményekről rendelkezik az országos előírás, de az ott meghatározottak nem fednek le minden lehetőséget, sőt ott épületekről nem is beszélhetünk.
 - Rendelkezik továbbá arról is, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben elhelyezhető olyan más rendeltetés is, amely a használata során a terület általános vagy sajátos használatát nem korlátozza.

Ezen lehetőségeket pontosan meg kell határozni, hiszen ennek hiányában az engedélyező hatóság csak arról tud dönteni, hogy a kérelmet elutasítja, mert az önkormányzat mint rendeltetést nem támogatta az egyéb rendeltetésű épület elhelyezhetőségét.

- D) A vármegyében van olyan HÉSZ, amelynek a belterületi szabályozási tervlapja alapján bizonyos területrészen „meghatározhatatlan” az övezeti besorolás, mert pl. Zvp és Zkőp felirat is szerepel együttesen.

- E) Néhány település meghatározza, hogy „turisztikai” rendeltetésű épület helyezhető el az adott övezetben, de azt nem határozza meg, hogy mit ért ez alatt és országos rendeletek és törvény sem határoz meg ilyen rendeltetést. Emellett még a vendéglátási és a gazdasági rendeltetés van felsorolva lehetőségként és van, ahol a szállás rendeltetés kizárólag a tulajdonos számára helyezhető el a fő rendeltetésű épületen belül, de van olyan is, hogy a szállás rendeltetés megengedett, de külön opció.

Míndezek alapján a turisztikai rendeltetés nem értelmezhető, így a hatóság eljárása során nem tudja alkalmazni. Amennyiben új, más jogszabályban nem részletezett, fogalommeghatározásban nem szereplő rendeltetést kíván alkalmazni az önkormányzat, akkor neki kell rendelkeznie a fogalom meghatározásáról.

- F) Egy esetben az alábbi előírás olvasható: „A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét új épület esetén figyelembe kell venni; kizárólag a telkek – a szabályozási terven jelölt – utcafronttól számított 60 m mély telekrésze

építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.”

Fentiekkel ellentétben a Belterületi szabályozási tervlapon méretekkel jelölve néhol 40, néhol 50 méter szerepel.

- G) Található olyan HÉSZ, amelynél az övezeti előírásokat tartalmazó táblázatában az övezetbe nem tartozik elővezet, de többféle maximális beépítési százalék és minimális zöldfelületi érték van megadva. Majd arra hivatkozik, hogy „A rendeletben meghatározottak szerint”, de az építési szabályzat szövege erre már sehohol nem tér ki.
- H) Fellelhető olyan is, hogy a HÉSZ-ben Má-k jelű általános mezőgazdasági kert övezet leírása szerepel, míg a szabályozási tervlapon csak Mk kertes mezőgazdasági övezet területe került jelölésre.

A HÉSZ használhatatlan és értelmezhetetlen a hozzá szervesen kapcsolódó Szabályozási Terv (SZT) nélkül, illetve a fent felsorolt egyéb hibák és hiányosságok, nem megfelelő feltöltések nagyban nehezítik a hatóságok munkáját, hiszen egy esetleges bírósági eljárás során az NJT-be feltöltött dokumentáció lesz/lehet a mérvadó (mivel az adatdigitalizáció elvárás a teljes folyamat esetében).

- I) Az egyik talán legérdekesebb előírás, amikor az építésre vonatkozó általános előírások között: „lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíztározó, állattartó épület nem helyezhető el”.

Ha a szabályozás egyértelmű, bár az önkormányzat nem azt szeretne volna megfogalmazni, megfogalmaztatni, nincs más megoldás, a szöveg szerinti alkalmazás a feladat.

Nagyon fontos, hogy a település vezetősége és a településtervezők az adott település egyedi kívánalmait, beépíttetéséget figyelembe véve a lakosság igényeinek megfelelő helyi rendeletet alkossanak.

ÖSSZEFOGLALÁS

A HÉSZ kulcsszerepet játszik a fenntartható településfejlesztés megvalósításában. Olyan térbeli irányelveket és korlátokat rögzít, amelyek révén biztosítható az élezhető környezet megőrzése, a természeti erőforrások kíméletes használata, a közlekedési rendszerek fenntarthatósága és a társadalmi esélyegyenlőség szempontjainak érvényesülése. Egy jól előkészített, hosszú távú szemléletű szabályzatgyűjtemény képes úgy összehangolni a gazdasági, környezeti és társadalmi célokat, hogy az a település fejlődésének stabil alapját képezze.

A jól átgondolt HÉSZ nemcsak a hatályos jogszabályokkal való összhangot biztosítja, hanem lokális válaszokat ad a település sajátos problémáira és lehetőségeire. Lehetővé teszi a tudatos fejlesztést, megelőzve a térbeli szétterülést, a zsúfoltságot vagy a funkcionális széttagoltságot. Emellett alapvető feltétele annak is, hogy a település részt vehessen különféle fejlesztési programokban, például uniós források lehívására irányuló pályázatokban, amelyek tervezési dokumentumokat igényelnek.

A HÉSZ gyakori vagy ad hoc módosítása azonban gyengíti a szabályozás kiszámíthatóságát és hitelességét. Az állandó változtatás nemcsak a beruházók bizalmát rendíti meg, ha-

nem a hosszú távú fejlesztési irányokat is összehozza, ezzel gyengítve a település fenntartható fejlődésének alapját. A stabil, jól átgondolt HÉSZ tehát nem teher, hanem a tudatos és felelős településirányítás eszköze. A HÉSZ-ek szerepe sok esetben alulértékelt a stratégiai tervezésben, pedig kulcsfontosságúak a fejlesztéspolitikai célok elérésében.

A tanulmány rávilágított a településfejlesztés és a helyi építési szabályzat közötti kapcsolatra, kiemelve szabályozási keretét, az azokat érintő jogszabályi változásokat, valamint a helyi gyakorlatokból eredő különbségeket, kihívásokat és példákat Veszprém vármegye településeinek gyakorlatán keresztül. A tanulmány útmutatóként szolgálhat mindazon települési vezetők számára, akiknek dönteniük kell a HÉSZ alkalmazásáról, azonban gyakran nincsenek felkészülve a jogszabályi rendszer komplexitására.

A helyi építési szabályzattal kapcsolatos ajánlásaink a fejlesztéspolitika számára:

- Rögzített, valós állami alaptámogatás a HÉSZ elkészítésére 1000 lakos alatti települések számára;
- Regionális vagy járási szintű közös településrendezési szolgáltatások (a településtervező személyével kapcsolatban);
- Limitált HÉSZ-módosítási gyakoriság, egy módosításon belül a területegységek limitálása;
- Közérdekalapú szűrés, hogy egyedi kérelmek csak valóban indokolt esetben kerüljenek napirendre;
- Tudatos önkormányzati szerepfelfogás: stratégiai gondolkodás, nyitottság a partnerségre, bátorság az értékválasztásban (nem minden beruházás előrelépés), adatalapú döntéshozás.

IRODALOMJEGYZÉK

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.). <https://njt.hu/jogszabaly/1997-78-00-00>
- 2016. évi LXXIV. törvény a településképvédelméről. <https://njt.hu/jogszabaly/2016-74-00-00>
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MáÉrT.). <https://njt.hu/jogszabaly/2018-139-00-00.8>
- 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (MépTv.). <https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) – hatályát vesztesse 2025.06.30-án <https://njt.hu/jogszabaly/1997-253-20-22>
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Településrendezési Kódex). <https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22.4>
- Bajmócy Péter: *Változások a magyarországi vármegyék 25 legnépesebb településének listájában és a településbázisban, 1870–2022*, Területi Statisztika, 2025/3, 367–389. <https://doi.org/10.15196/TS650304>
- Bencsik András: *Új irányok az építésügy igazgatásában*, Miskolci Jogi Szemle, 2021/1, 32–42.
- Európai Bizottság: *Fenntartható Európa 2030-ra, 2019*. Elérhető: https://commission.europa.eu/publications/sustainable-europe-2030_hu (Letöltés ideje: 2025.08.05.)
- Feik Csaba: *A helyi önkormányzatok településfejlesztési, településrendezési feladatai és azok aktuális változásai*, Jegyző és közigazgatás, 2023/2, 1–8.
- Hétfi Kutatóintézet és Elemző Központ: *Veszprém Megyei Jogú Város Fenntartható Városfejlesztési Stratégiája 2021–2027*, 2022. Elérhető: https://veszprem.hu/wp-content/uploads/2023/08/VMJV_Fenntarthato_varosfejlesztési_strat_2021-2027.pdf (Letöltés ideje: 2025.08.05.)

- Lőrincz Katalin – Hargitai Judit – Banász Zsuzsanna: *Jásd, ahol jó élni! Gazdasági, társadalmi és környezeti fenntarthatóság értékelése három különböző településtípus esetében*, Comitatus, 2023/245, 53–72. <https://doi.org/10.59809/Comitatus.2023.33-245.53>
- Nemzeti Jogszabálytár önkormányzati rendeletkereső (2025), Önkormányzati HÉSZ-rendeletek. Veszprém vármegye településeinek helyi építési szabályzatai (saját gyűjtés). Elérhető: <https://or.njt.hu/onkorm/> (Utolsó megtekintés: 2025.08.05.)
- Pálné Kovács Ilona: *A centralizáció és a perifériák fejlődési esélyei*, Tér és Társadalom, 2021/4, 215–240. <https://doi.org/10.17649/TET.35.4.3372>
- Ritó Evelin: *A településfejlesztés szabályozásának aktuális kérdései*, *A közigazgatási szervek helye és szerepe a településfejlesztésben*, Miskolci Jogi Szemle, 2021/5, 470–481. <https://doi.org/10.32980/MJSz.2021.5.1487>
- Speck, Jeff: *101 szabály az élhető városért, A sétálható város kézikönyve*, Budapest, 2020.
- Szalmáné Csete Mária: *A fenntartható térségfejlesztés új dimenziója: a klímaváltozáshoz való alkalmazkodás a digitalizáció korszakában*, in: Nemes Nagy József – Pálné Kovács Ilona (szerk.): *A regionalizmus: az elmélettől a gyakorlatig*; Illés Ivánra emlékezve 80. születésnapja alkalmából, Pécs, 2022, 99–115.
- Tóth Zoltán – Hübner Mátyás – Gömör János: *Településtervezés III. A településtervezés gyakorlati kérdései: A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv*, Pécs, 2009.
- Vasárus Gábor László – Boros Tamás: *A lakott külterületek és a városi szétterülés: egy jogi és fejlesztéspolitikai ármékterület*, Földrajzi Közlemények, 2023/4, 372–385. <https://doi.org/10.32643/fk.147.4.4>
- Veszprém Vármegyei Önkormányzat: *Területfejlesztési Konceptió 2030*, 2021. https://vpvarmegye.hu/images/joomlatoools-files/docman-files/hivatal/teruletfejlesztes/2_VESZPREM_MEGYE_TERULETFEJLESZTESIKONCEPCIO_2030.pdf (letöltés ideje: 2025.08.05.)
- Vigvári András: *Zártkert-Magyarország, Átmeneti terek a nagyvárosok peremén*, Budapest, 2023.



•
Tánczos György: Vízáthatás 3