



# Beruházás-magánérdek- településrendezés

Avagy: befolyásolhatja-e a magánérdek  
településeink jövőbeli arculatát?

*dr. Erdei Mónika*





# Mi a településrendezés?

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. Tv. (Étv.) miniszteri indokolása a következőképp határozza meg:
- „A településrendezés igen sokirányú tevékenység gyűjtőfogalma, amely lényegében a **település területének megfelelő felhasználását** és az ezzel kapcsolatos építkezést, ezek révén a **kedvező településszerkezet és településkép kialakítását**, továbbá a **település működőképességét biztosító feladatok megvalósítását** jelenti.”






# A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Tv. (Ötv.)

- A 8. § (1) bekezdése szerint a településrendezés önkormányzati feladat. A döntés meghozatala az önkormányzat képviselő-testület hatáskörébe tartozik, át nem ruházható hatáskört jelent.
- A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai közül témánk szempontjából kiemelhető az Ötv. 6. § (1) bekezdésének a) pontjának rendelkezése, mely szerint:
- a) a jogszabályok keretein belül a *településrendezési feladatkör ellátása*,
- A helyi önkormányzatok településrendezési feladataikat: helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek (településszerkezeti terv, szabályozási terv) elfogadásával látják el.
- A helyi viszonyok szabályozása érdekében a települési önkormányzatnak tehát önkormányzati feladata körében meg kell alkotnia a településrendezési eszközeit.






# A településrendezéssel szemben támasztott jogalkotói elvárások I. (Alkotmány és Étv.)

- Az Alkotmány 44/A § (2) bekezdése, mely szerint az önkormányzat rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes magasabb szintű jogszabállyal.
- Az Étv. 8. § (1) bekezdése szerint a településrendezésnek biztosítania kell a *területek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel*. A törvény rendelkezéséből következően tehát a *közérdek, a közösség érdeke az elsődleges* a településrendezési döntések meghozatala során.
- Az Étv. miniszteri indokolása kifejti, hogy a településrendezés csak akkor tud a gyakorlati igényeknek megfelelni, ha a település egész területére kiterjedő, *alaposan átgondolt településfejlesztési döntésre (elhatározásra) támaszkodik*, amely a település fejlődése szempontjából figyelembe vehető minden tényezővel számol.





# A településrendezéssel szemben támasztott jogalkotói elvárások II. a környezet védelméről szóló 1995. évi LIII. Tv. szerint (Kvt.)

- Kvt 3. § (1) e) pontja szerint a Kvt. szabályaival összhangban rendelkezik a jogalkotó a településrendezés szabályairól
- Kvt. 13. §: a környezeti elemek egységes védelmének követelménye
- Kvt. 24., 25, 27. §§: az épített környezet védelmének szabályai
- Kvt. 46. §: a települési önkormányzatok környezetvédelmi feladatairól szóló rendelkezések
- Kvt 98. §: a környezetvédelmi társadalmi szervezetek részvételének biztosítása a településrendezési véleményezési eljárásban





# A településrendezéssel szemben támasztott jogalkotói elvárások III. (AB határozat)

- Az Alkotmánybíróság 69/2002. (XII.17.) számú határozatában kifejtette, hogy megítélése szerint *„a helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek elfogadását megelőző sajátos eljárás nem változtat azon a tényen, hogy a döntést az önkormányzat alkotmányos, és törvényekben foglalt joga (s bizonyos körben kötelezettsége) meghozni, nem változtat azon, hogy az önkormányzat viseli a felelősséget az általa meghozott rendeletért. (Viseli a jogi felelősséget a rendelet törvényességéért, és viseli a politikai felelősséget a választópolgárok felé.) Az önkormányzatok alkotmányos státusából – az önkormányzati jogok alkotmányi rögzítéséből, illetve e jogokat részletező Ötv.-beli szabályozásból is – az következik, hogy az önkormányzatok önállóan és felelősséggel döntenek a feladat- és hatáskörükbe tartozó kérdésekben. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy a településrendezés során elfogadandó önkormányzati rendeletek a magasabb jogszabályok által képviselt érdekek egyidejű megjelenítése mellett mégiscsak a helyi viszonyok rendezését szolgálják: a település hosszú távú fejlesztését, szerkezetének kialakítását, az építés rendjét stb., ezért tartozik az erről való döntés az önkormányzati rendeletalkotás tárgykörei közé. Mindezek mellett a településrendezés és a helyi építésügyi előírások megalkotása – úgy is mint helyi közügy – az önkormányzatok kötelező feladatának tekinthető...”*





# A településrendezéssel szemben támasztott elvárások IV. (JNOI)

- A településrendezés szoros összefüggésben áll a környezetjog számos területével, így a bennünket körülvevő környezet valamennyi elemével is, és a településrendezési döntések is komplex módon, a maguk teljességében hatnak a környezetre. Az övezetek, építési övezetek kialakításával lehetővé tett beépítések többnyire visszafordíthatatlanul átalakítják a környezetet, befolyásolják annak fenntarthatóságát.
- **A településrendezési eszközök elfogadása, a területi tervezés során összességében egy olyan, élhető környezet megteremtése és fenntartása a település önkormányzatának feladata, amely tekintetbe veszi a jelen és a jövő generációk érdekeit, a környezetével ésszerűen gazdálkodik.**





# Milyen problémák jelentkezhetnek a településrendezési eljárás során?

- Területfelhasználás módja, építési övezet, építési paraméterek
- Zöldterületek védelme: biológiailag aktív zöldterület helyére tervezett beruházás
- Környezetminőségi jellemzők nem megfelelőek; egészségügyi határértékek nem biztosíthatóak → milyen funkció helyezhető el ezeken a területeken
- Védett területek, védett értékek: természetvédelem (védett természeti terület, NATURA 2000 terület, helyi védelem); építészeti örökség védelme (világörökségi területek, műemléki védelem, helyi védelem)
- Vízgazdálkodási problémák, közművesítettség mértéke





# A Településrendezési szerződés I.

- Az Étv. – 2006. évi L. tv-el elfogadott – 2006. évi módosítása során alkotta meg a jogalkotó a településrendezési szerződésre vonatkozó joganyagot.
- A gyakorlatban korábban már kialakult, de jogilag nem szabályozott helyzet rendezésére biztosít jogi keretet.
- A településfejlesztés fejlesztési típusú eszköze, amely a beruházni kívánó fejlesztőkkel együttműködve lehetővé teszi egyes közösségi célú fejlesztések magántőkéből való megvalósítását.
- A fenti jogszabályhely szerint a szerződés alanyai az önkormányzat és a településfejlesztési cél megvalósítója.





# A Településrendezési szerződés II.

## A szerződés tárgya

- Az Étv. 30/A § -ának (2) bekezdés szerint a szerződés tárgya lehet különösen:
- a) **településrendezési tevékenység előkészítése** a cél megvalósítója által, saját költségére, a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a **településrendezési tervek, helyi építési szabályzat** – egyeztetett program alapján történő – **kidolgozásának finanszírozása;**
- b) a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok – a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is;
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik.





# A településrendezési szerződésben vállalható kötelezettségek

- Az Étv. 30/A § (2) bekezdés a) pontjában rögzített esetkör egyik elemeként határozza meg a településrendezési eszközök kidolgozásának lehetőségét.
- Az Étv. 30/A. § (3) bekezdése rögzíti, hogy **az önkormányzat a településrendezésben mire vállalhat kötelezettséget**. Eszerint az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.
- A településrendezési szerződésben **az önkormányzat ugyanakkor nem vállalhat kötelezettséget** arra, hogy meghatározott paramétereket beépít a szabályozásba, illetve helyi építési szabályzatának egyes konkrét előírásait miképp fogja módosítani. Hiszen a településrendezési eljárást lefolytató önkormányzatnak kötelessége figyelembe vennie az Alkotmány 44/A § (2) bekezdésének előírásait, mely szerint az önkormányzat rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes magasabb szintű jogszabállyal. Nem garantálható tehát, hogy a fejlesztő által kívánt paraméterek beépíthetők a képviselő-testület elé benyújtott a jóváhagyandó munkarész anyagába.





# Településrendezés és magánérdek

- A településrendezési szerződés olyan **kétoldalú megállapodás a felek között**, amelynek során az önkormányzat – helyi viszonyokat szabályozó – **jogalkotási tevékenységét befolyásolják** a felek, hiszen az önkormányzat a szerződésben foglalt időtartamon belül megindítani köteles egy jogalkotási folyamatot.






# Problémák a településrendezési szerződésekkel kapcsolatban

- Túl gyakran alkalmazott forma: az önkormányzat abban az esetben alkotja meg, vagy módosítja településrendezési eszközeit, ha valamely beruházó (illetve a szabályozási területen élő lakosság) finanszírozza azt.
- Az önkormányzati döntés korlátja: nem hozhat magasabb szintű jogszabályokkal ellentétes döntést; ezen kívül azonban lényegében szabadon dönt területének felhasználásáról, akár a következőkről is:
  - a szomszédos települések hatályos szabályozásának, véleményének figyelmen kívül hagyása,
  - környezeti minőségi jellemzők figyelmen kívül hagyása,
  - gigaberuházás megvalósulásának lehetővé tétele,
  - helyi védelem alatt álló terület védettségének megszüntetése megfelelő indokok nélkül.
- Elaprózott szabályozási struktúra létrejötte: számos esetben csak a beruházás területére készül el a településrendezési eszköz, sok esetben a jogszabályokban rögzített elvárások sérelmével.



- 
- A településrendezési szerződéssel mindenképp előtérbe kerül a beruházó által képviselt magánérdek, tehát különösen jelentős, hogy a véleményezési eljárás során a település lakossága által képviselt közösségi érdeket megfelelőképp figyelembe vegyék.
  - Ugyanakkor a távlati célokat figyelembe vevő tervezési tevékenység háttérbe szorul.
  - A „rossz szerződés” problematikája: az átminősítés megtörténik, a település „fejlesztése” azonban elmarad; a beruházó átruházza a megszerzett jogait, és ezt követően más beruházó, más fejlesztést fog megvalósítani az adott területen. Az egyéb szerződési feltételek elfogadása mellett az önkormányzat „kiszolgáltatottá” válik: kártérítési kötelezettsége keletkezhet a beruházás feltételeinek megghiúsulása esetén.



- 
- Alkotmányossági szempontból aggályos az olyan önkormányzati jogalkotási gyakorlat, amelynek során a döntéshozatalra tényleges befolyást gyakorolva az egyes tulajdonosi és befektetői körök által képviselt magánérdek döntő befolyással bír az egyes településrendezési eszközök alakulására. A fejlesztő igényeinek megfelelően alakított tervdokumentáció esetén ugyanis az egyéni, rövid távú befektetői érdek alapvetően befolyásolja azokat a dokumentumokat, amelyeknek a település hosszú távú érdekeit kellene figyelembe vennie. A helyi jogalkotási folyamatra gyakorolt befolyás következtében felmerül annak lehetősége, hogy egyes esetekben sérül az önkormányzatiság, az önkormányzatok törvényben megfogalmazott függetlensége.
- 



**Köszönöm a figyelmet!**

