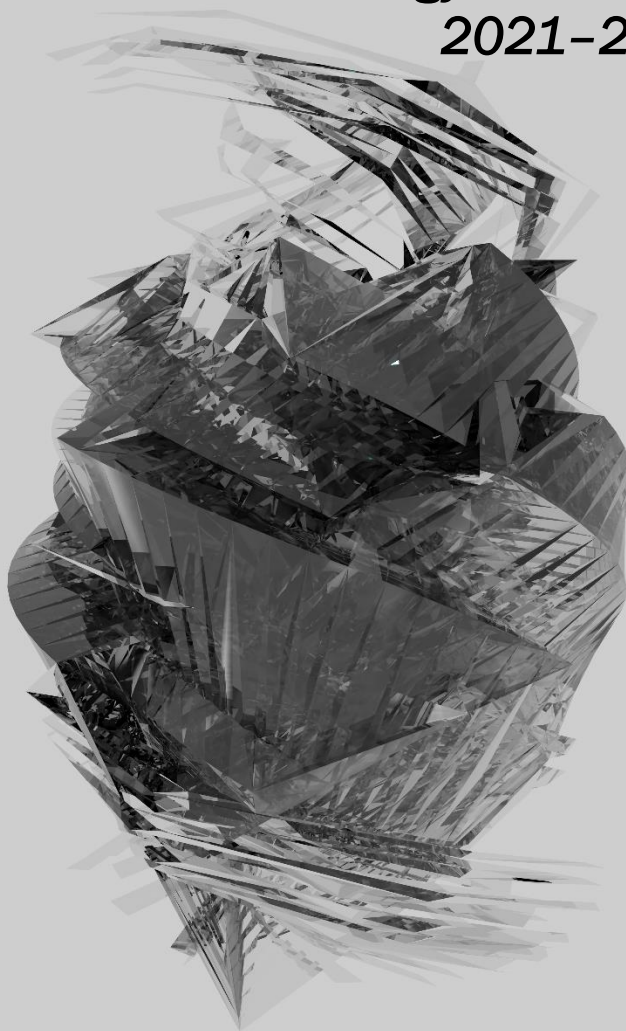


Területi folyamatok
Magyarországon
2021–2023



Területi riport
2.

Sorozatszerkesztő

Koós Bálint

Területi folyamatok
Magyarországon 2021–2023



Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont

Regionális Kutatások Intézete

Budapest, 2023

Kötetszerkesztő: Koós Bálint

Szakmai lektor: Nagy Gábor

Nyelvi lektor: Gábrriel Dóra, Németh Krisztina, Váradi Monika Mária

Ábraserkesztő: Szabó Tamás

Ez a Mű a Creative Commons Nevezd meg! 4.0 Nemzetközi Licenc feltételeinek megfelelően felhasználható.

ISSN 3004-2755 (Nyomtatott)

ISSN 3004-2763 (Online)

ISBN 978-615-5754-52-4 (Online)

ISBN 978-615-5754-53-1 (Nyomtatott)

Kiadja a HUN-REN Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont, Regionális Kutatások Intézete, 1097 Budapest, Tóth Kálmán u. 4.

A kiadást az MTA támogatta.

Felelős kiadó: Fertő Imre főigazgató

Borítókép: Koós Márton Teher alatt nő a kristály c. műve

Tipográfia: Franklin Gothic Book

A városi szétterülés és külterületekre vonatkozó kurrens szabályozás összefüggései

Vasárus Gábor László

Bevezetés

Az urban sprawl, vagyis a városi szétterülés az urbánus településszövet terjeszkedésének folyamata. Az emberek életmódváltás céljából a városok peremterületeire költöznek, ahol – legalábbis a folyamat első szakaszában – olcsóbbak az ingatlanok és a zöldfelületek is könnyen elérhetőek, továbbá a gazdasági szereplőknek is vonzóak a városperemek. Ennek eredményeként a városok peremén gyorsan növekszik a lakosság és dinamikusan bővül az épületek száma. Ez számos lehetőséget teremt a folyamatban résztvevők számára, mivel a megfelelő földhasználati módok esetén biztosítja a városok környezetének intenzívebb használatát, és a lakosság számára jobb életminőséget biztosíthat (Hardi 2022; Hoyk et al. 2021; Hennig et al. 2015; Szmytkie 2021).

E folyamat azonban jelentős környezeti hatásokkal járhat. Az erdők, a természetes élőhelyek és mezőgazdasági földterületek csökkenése, valamint a közlekedési terhelés fokozódása gyakori az szétterülés akcióterületein. A létrejövő alacsony sűrűségű, kaotikus térszerkezet és területhasználat jelentős kihívásokkal jár. A környezeti és társadalmi-gazdasági következmények, mint például a területi egyenlőtlenségek növekedése és a környezetszennyezés fokozódása egyaránt rámutatnak a folyamat hátrányaira (Hardi 2022; Kirby, Scott 2023; Pourtaherian, Jaeger 2022).

A szétterülés környezeti, gazdasági és társadalmi káros hatásainak kezelésére többféle módszertant alkalmaznak. Ide tartozik a földhasználat és tulajdonlás szabályozása, a beépítés korlátozása, valamint ösztönzők, hiteltámogatások nyújtása a kívánatos térszerkezet és térhasználat elérése érdekében.

Fontos a lokális adottságokhoz alkalmazkodó helyi és a kereteket biztosító országos szabályozás kialakítása, valamint azok összhangja, annak érdekében, hogy egy koherens rendszer hosszútávon biztosítsa szétterülés következményeinek reaktív és proaktív kezelését (Szmytkie 2021).

Az egyik fő stratégia a zónák alkalmazása (zoning), amely korlátozhatja az urbánus földhasználat kiterjedését, lehetővé teszi ugyanakkora lakosság kisebb területen történő elhelyezését és a hatékonyabb közigazgatási szolgáltatások nyújtását. Általánosan elterjedt eszköz a zöldövezetek kijelölésének módszertana, ahol korlátozzák a beépítést, hogy megvédjék a zöldterületeket. Ezzel lassítják az egy lakosra jutó földhasználat növekedését és elkülönítik az urbánus és vidéki területeket, erre példa a Londoni Zöld Öv Rendszer (Kirby, Scott 2023; Hennig et al.2015; Pourtaherian, Jaeger 2022).

A sikeres beavatkozások érdekében megfelelő övezeti besorolásokra és földhasználati szabályozásokra van szükség, amelyek hosszú távon érvényben maradnak. Emellett ezeknek olyan, a helyi közösségek számára is érthető és elfogadható kategóriákat kell biztosítaniuk, melyek a valós és reálisan elérhető térhasználatot is tükrözik (Pourtaherian, Jaeger 2022).

Jelen írás célja bemutatni a hazai kis- és középvárosokra jellemző – tehát a budapesti agglomeráción kívüli – városi szétterülés területi sajátosságait a közép-kelet-európai országok jellemzőihez képest. Kérdés továbbá, hogy az aktuális jogszabályi változások milyen hatással lesznek a feltárt attribútumokra. Az elemzésnek ugyanakkor nem célja az egyes városok specifikus jellemzőit feltáró, empirikus jellegű vizsgálat; csupán általános képet kíván nyújtani a városi szétterülés jelenségéről, azzal, hogy a jogszabályi változásokat kontextusba helyezi, és azokat a szélesebb várostérségi és területfejlesztési összefüggésekben értelmezi.

A tanulmányban a következő hipotézist kívánjuk igazolni: a kurrens jogszabályi változások a városi szétterülés folyamatát kedvezőtlen irányba befolyásolhatják a jövőben. Kérdés, hogy fokozhatják-e

szabályok a fragmentációt és annak környezeti következményeit, mivel a külterületek valós funkcióihoz nem igazodnak.

Az elemzés során a szakirodalmi előzmények alapján első lépésben a poszt-szocialista térség sajátosságairól kívánunk általános képet adni, majd a következő fejezetben feltárjuk a magyarországi városokban zajló folyamatok eltéréseit és hasonlóságait a bemutatottakhoz képest. Ezután a tényleges jogszabályi változásokat próbáljuk értelmezni a városi szétterülés perspektívájából, végül megkísérlünk olyan módosítási opciókat felvázolni, melyekkel a meglévő szabályozók hatékonyabban segíthetnek a szétterülés káros hatásainak mérséklésében.

A városi szétterülés városhatáron belüli mintázatai a poszt-szocialista államokban

Kelet-Közép-Európa országaiban a városi szétterülés bizonyos sajátos vonásokkal bír. Az államszocializmus éveiben az állam által vezérelt urbanizáció fenntartása érdekében gyakori eszköz volt a községek és a kapcsolódó mezőgazdasági lakóhelyek becsatolása a városokba. E lakóhelyek máig őrzik falusias településképüket így olyan vonzó lakóhelyet jelentenek a szuburbanizációs migrációban részt vevők számára, mint az elővárosi öv falvai, azonban – közigazgatási értelemben – a városon belül maradnak. Ez a balti és a V4 országokon túl jellemző Romániára és Bulgáriára is (Szymtkie 2021; Spórna, Krzysztofik 2020).

Ezen országokban nagyszámú szórványjellegű lakóhely is található a települések központi beépített területein kívül. A szláv országokban jellemző dácsák mellett gyakoriak a korábban hobbikertként funkcionáló allotmentek – azaz kisméretű, rekreációs és élelmiszer-önellátási célokat szolgáló hobbikertek. 1990 után a városokban az ingatlanárak és a lakbérek gyorsan növekedtek, így sokan kerestek megfizethetőbb alternatívákat a környező falvakban és dácsákon, hiszen ezek környezeti szempontból vonzóbb lakhatási lehetőségeket kínáltak az emberek számára, az akkor meglévő infrastrukturális hiányosságok ellenére is (Szymtkie 2021). Bár

országoként és településenként is jelentős eltérések mutatkoznak a szakirodalom alapján, a következő jellemzők általánosak:

E területeken az épített környezet átalakulását – különösen a rendszerváltozások utáni kezdeti időszakokban – a szürke- és feketeépítkezések magas aránya határozta meg. Rendszerint a megengedettnél jóval nagyobb ingatlanok készültek (gyakran az anyagi lehetőségek miatt nem szakszerű módokon), jelentősen növelve a beépítési sűrűséget. Később pedig a már jogszerűen készült épületek esetében a további engedély nélküli bővítések váltak gyakorivá (Spórna, Krzysztofik 2020).

Ennek eredményeképpen a korábban a várostól fizikailag elkülönülő alacsony népsűrűségű területeken 1990 után nagy intenzitással növekedett a laksűrűség és a beépítés. A hobbitelkek és kisléptékű mezőgazdasági termelésre kialakított úthálózat, vízhálózatok és egyéb infrastruktúraelemek egyáltalán nem felelnek meg a megnövekedett igényeknek. Továbbá e területek gyakran váltak a szürkegazdaság területeivé, gyakori volt például az illegális hulladéklerakás. Így a költözők életmód-elvárásai sem teljesültek (Spórna, Krzysztofik 2020).

A források szűkössége miatt az önkormányzatok rendszerint szemet hunytak a folyamat felett, mivel a lakosság közigazgatási határon belül maradása fontos volt az adóbevételek miatt, valamint a földek kikapcsolása is bevételi lehetőség volt. Azonban hosszú távon olyan lakóhelyek alakultak ki, melyek infrastruktúrájának rendezése költséges, esetenként lehetetlen. Gyakori, hogy az allotmentek útjai szűkebbek, mint a belterületekre előírt szabványok, így azok megfelelő bővítése csak lakóházak bontásával vagy az előkertek elvételével lenne lehetséges (Spórna, Krzysztofik 2020).

A termőföldek átalakulása különösen intenzív a korábban a városokhoz csatolt községek esetében. A városias mag és a többi városrész közötti zöldterületek rendszerint gyorsan kitöltődtek új beruházásokkal, míg a városperemek felé haladva a szórvány és átmeneti jellegű lakóhelyek (dácsák, allotmentek) beépülése volt gyors, valamint a felkapott területeken a zöldmezős ingatlanfejlesztések is gyakoriak voltak. Az új lakóterületek

parcellákat hasítottak ki a korábban mezőgazdasági művelésre használt területekből. Tehát a mennyiségi változásokon túl a fragmentáció is csökkentette a területek biológiai szolgáltatások nyújtására való képességeit (Szmytkie 2021).

A városi szétterülés városhatáron belüli mintázatai a hazai kis- és középvárosokban

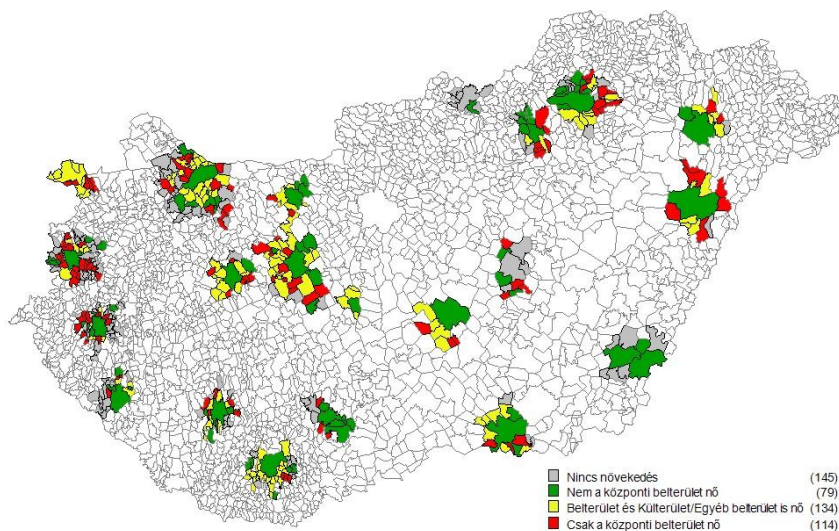
Magyarországon a települések peremén nagyszámú lakosság él, olyan nem önálló közigazgatási egységekben, amelyek korábban mezőgazdasági lakóhelyek és üdülők voltak. Ezek a 1992. évi LXXXIX. törvény: 23. §-a alapján lehetnek egyéb belterületek: a központi belterülettel földrajzilag általában nem összefüggő város-, illetve községrész(ek), amely(ek) fejlesztése a belterületre érvényes szabályok szerint történik. Továbbá külterületi lakott helyek: a város, község közigazgatási határa, valamint a belterületek határai közötti településrészek.

A külterületek eredetileg mezőgazdasági lakóhelyek, üdülőtelepek vagy szórványjellegű gazdasági lakóhelyek voltak, ahol esetenként roma telepek is kialakultak. A külterületeken 1990 után látványos területi koncentráció és jelentős társadalmi differenciálódás is bekövetkezett. Az ország külterületeinek többségén jelentős népességcsökkenés és elöregedés figyelhető meg. Ezzel szemben a városok peremén jelentős megújulás, néha robbanásszerű népességnövekedés történt 1990 és 2011 között (Bajmócy, Makra 2016). A rendszerváltás után Magyarországon a budapestin kívüli 21 agglomeráció és településegyüttes városainak környezetében fekvő külterületeken jelentős, átlagosan 35,61%-os népességnövekedés mutatkozott 2011-ig (1. ábra).

A városperemi egykori zártkertek, jó elérhetőségű tanyás dűlők és szőlőhegyek esetében az adott költségek mellett elérhető nagyobb ház, a falusias jellegű életmód volt vonzó a városból kiköltözők számára. Emellett a városból kiszorulóknak és az ország perifériáiról a munkavállalás reményében érkezőknek az alacsony rezsiköltség és a földművelés, mint másodlagos bevételi lehetőség jelentett kedvező

alternatívát a belterületekhez képest. Továbbá a reciprocitáson alakuló közösségek hozzájárultak a kedvezőtlen szocioökonómiai státuszú lakók túléléséhez a válságidőszakokban (Csatári et al. 2013).

1. ábra: A kül- és egyéb belterületek részesedése a települések növekményében 2000 és 2011 között



Forrás: KSH Helyiségnévtár adatai alapján saját szerkesztés

A folyamat jelentős területi differenciálódást mutat hazánkban. A megyeszékhelyek – különösen az olyan dinamikus gazdaságúak, mint Győr és Kecskemét – környékén a városból kiszoruló és az életmódváltás céljából kiköltözők mellett az ország periferiáiról érkezők is növelték a külterületek népességét. A kevésbé dinamikus megyeszékhelyek és kisebb városok esetében a szuburbanizáció főként a külterületeikre irányult, és így ezen esetekben a folyamat a statisztikai adatokban rejtve maradt, mivel önálló községekbe csak kevesen költöztek. A városoktól távolabbi vidéki területeken a

külterületek elnéptelenedése vagy előregedése általános tendencia (Bajmócy, Makra 2016, Vasárus 2022).

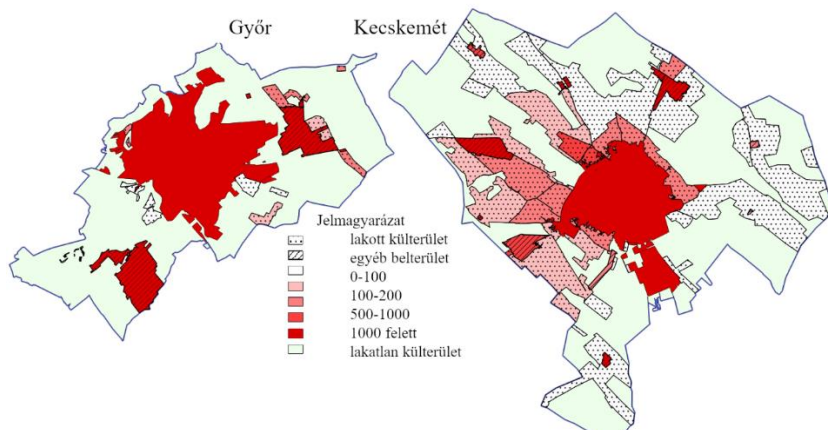
A külterületek típusai között szignifikáns különbségek mutatkoznak. Az üdülőterületek, kertek és szőlőhegyek lakossága növekedett a legjobban, míg a ritkán lakott tanyás dűlők és a rossz minőségű tanyák népessége csökkent. Ezen külterületek népességváltozását jelentős részben befolyásolta az infrastruktúra – így a szilárd útburkolat – megléte és a központi város elérhetősége. Fontos kiemelni azonban, hogy az érintettek tényleges számát nem ismerhetjük, mivel sokan élnek hivatalos bejelentett lakcím nélkül a külterületeken. Mivel külterületi bontásban a demográfiai adatok csak a népszámlálásonként érhetőek el, az adatbázis nem tud megfelelni a gyors népességnövekedés miatti valós idejű elemzés igényeinek (Bajmócy, Makra 2016; Vasárus 2022).

A térbeli népességi adatokat a GHS Népesség Rácsból (Freire et al. 2016) leképezve bemutatható az egyes településrészek népsűrűsége (2011 évi Népszámlálási adatai). Győr és Kecskemét, a járműipar révén dinamikus gazdaságú városok példája látható (2. ábra). Az egyéb belterületek népsűrűsége már közelíti a központi belterületek népsűrűségét. Számos igen fejlett, zártkertesedő külterület népsűrűsége is jelentőssé vált a rendszerváltás után. A kevésbé jó adottságú külterületek népsűrűsége alacsony maradt, így jelentős területi differenciálódás alakult ki akár egy város területén belül is.

A hagyományos tanyák, majorok és a legtöbb szőlőhegy területén nagyméretű (2 000 m² felett) telkek voltak jellemzőek, amelyeken családi házak, gazdasági épületek, művelhető területek és gyümölcsösök voltak, míg a zártkertekben kisebb, olykor csupán 500 m²-es telkek találhatóak. Ezek között termőföldek és erdőfoltok is előfordultak, így a városok tartalék zöldterületeinek egy jelentős részét ezek biztosították. 1990 után azonban az új lakosok érkezésével e területek gyorsan elővárosi jellegű lakóhellyé alakultak, a nagy telkeket felosztották az új utcák létrehozásához, vagy a meglévő hézagok épültek be. A laza szabályozás és az önkormányzatok "laissez-faire" hozzáállása miatt a külterületeken

gyakran erőteljesebb volt a szétterülés hatása, mint más belterületeken (Csatári et al. 2013, Hardi 2022)

2. ábra: Győr és Kecskemét településrészeinek népsűrűsége (fő/km²)



Forrás: GHS népesség rács alapján Lennert József szerkesztette

Hasonlóan a kelet–közép–európai országok kapcsán bemutatottakhoz, a hazai külterületek gyors átalakulásának is súlyos környezeti következményei vannak. A beépítés szabálytalanul zajlik, és sok esetben engedély nélküli építkezésekről beszélhetünk: önkormányzati és civil szervezeti becslések szerint az itt épült házak akár 10%-a is az építési előírásokat megsértve épült fel. A beépítési szabálytalanságok és a rendezetlen tulajdonú ingatlanok következtében az utak bővítése és a telkek rendezése számos területen szinte lehetetlenné vált. Az elhagyott telkeket rendszerint benövi a vegetáció, ez azonban bizonyos invazív fajok – például selyemkóró, bálványfa – terjedése miatt sem kedvező (Bajmócy, Makra 2016; Vasárus 2022).

A hasonlóságok mellett jelentős területi különbségeket is felfedezhetünk. A hazai kis- és középvárosok peremterületein nem, vagy csak kis arányban jelentek meg a tömbházas beépítések, a családi házak – legfeljebb ikerházak – a jellemzőek, ugyanakkor a

telekméret hazánkban is csökkent a városperemeken, mivel a befektetők így akarják növelni bevételeiket. A legtöbb ingatlanberuházás a meglévő lakóterületek beépítési sűrűségének növekedésével történik, tömbfeltárások, telekfelosztások révén, vagy a hézagtelkek beépítésével. Így a többi posztszocialista országhoz némileg kisebb a zöldmezős beruházások aránya (Hardi 2022).

A folyamat összességében kettős hátránnyal jár. Egyrészt a pazarló városi szétterülés megmarad, ugyanakkor az ide költözők életminőség-elvárásai sem teljesülnek. A kevésbé vonzó területek beépítése alacsony szintű marad. A megújuló területeken a népsűrűség magas lesz, és a lazán beépült, falusias településképet igen sűrű beépítés váltja, ugyanakkor ezek a térben szétszórva, fragmentáltan jelennek meg, így a megmaradó zöldterületek is kisebb parcellákra tagolódnak.

A jogszabályi környezet változásai 2016 után

A kurrens jogszabályok lehetővé teszik, hogy az illegálisan készült épületek és épületrészek fennmaradásához csupán engedélyt kelljen kérni, (312/2012. Korm. rendelet) miközben a legalább 10 éve meglévő építményeket bírságot sem lehet. Jelenleg a zártkertek egyike a városok legdinamikusabban változó és egyben kevésbé kezelt területeinek. A problémák hosszú távú megoldásához összehangolt városfejlesztési stratégiák és szigorúbb szabályozások szükségesek. Az illegális építkezések és az elhagyott területek rendezése kulcsfontosságú a környezeti és társadalmi stabilitás megőrzéséhez (Csatári et al. 2013; Rosta 2021).

A külterületek fejlesztését és a beavatkozások kivitelezését számos törvényi előírás bonyolítja (Rosta 2021). Jelen téma szempontjából a legfontosabbak a 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (Újlyntv) és a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (Fftv), mivel korlátozásokat tartalmaznak a földvásárlás és tulajdonszerzés tekintetében. A jelenleg érvényben lévő ingatlan-nyilvántartási törvény nem tartalmazza a zártkert fogalmát, az Újlyntv. viszont ismét bevezeti, mint egy speciális

külterületi egységet. A jogi keret egyben a Fftv. hatálya alá sorolja a tanyákat és a zártkerteket.

A Fftv. kizárja az EU-n kívüli állampolgárok földvásárlását és az adás-vételt kifüggesztési eljáráshoz köti. Ez azonban egy lassú, legalább fél éves procedúra, amely az elővásárlási jogok miatt gyakran kudarcos a vevő számára. Ez a szerényebb anyagi helyzetű vásárlókat tulajdonképpen kizárja a folyamatból, és a beavatkozásokat lassítja. E helyzet azért visszás, mert az Fftv. kijelenti, hogy a tanyák és zártkerti ingatlanok is lehetnek lakóhelyek, ráadásul utóbbiak a gyakorlat szerint már 30 éve be is töltik e szerepet (Rosta 2021, Csatári et al. 2013).

A többször módosított 253/1997. Korm. rendelet (OTÉK) módosítása 2016-ban reflektált arra, hogy a történelmileg is állandóan lakott külterületek mellett a zártkertekben (és a rendszerváltás előtt azzá nyilvánított egyéb típusokú helyeken) 1990 óta dominál a lakófunkció, különösen a közép- és nagyvárosaink esetében. Így a beépítési korlátot 10%-ra növelte a jogalkotó. Ugyanakkor az OTÉK legújabb 2023. évi (03. 30.-tól hatályos) módosítása a kivont zártkerti – tehát de jure lakófunkciójú – ingatlanokra szigorúbb beépítési korlátot vezet be, mint a tanyákra. Továbbá a 29. § szerint a tanya „a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1 500 m², legfeljebb 10 000 m² nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik”. Tehát immár tanya jogi jelleget bármilyen, a fentieknek megfelelő ingatlanra fel lehet vezetni, ha legalább 60%-a valamilyen mezőgazdasági művelési ágban van nyilvántartva.

Összegezve, hipotézisünknek megfelelően a bemutatott változások után sem képes e jogi keret a kaotikus térszerkezet kezelésében megfelelő segítséget nyújtani, nem igazodik a városi szétterülés kihívásaihoz, különösen az egykori zártkertek esetében nem, ahol a szabályozás nem követi azok valós funkcióit. Ezáltal sem egy homogén övezeti besorolás nem jön létre, sem egy kiegyensúlyozott város-vidék átmenet. Mivel az esetlegesen megmaradt vagy törlésre

került jogi jelleg alapján az OTÉK és az Újllytv a jövőben nem csak a beépíthetőséget szabályozza, hanem ezzel együtt, indirekt módon, a telkek értékesíthetőségét és a földhasználatot is, így fennáll a lehetősége annak, hogy a szabályozás a már eleve kaotikus jellege fokozódni fog.

Várható tendenciák és szabályozási javaslatok a hatások mitigációja érdekében

A jogszabályi helyzet az elmúlt évek módosításai alapján még kaotikusabbá vált. A külterületeken 10%-ra nőtt a beépítés – kivéve a kivont egykori zártkeretet -, valamint szinte bármilyen, a numerikus és földhasználati feltételeknek megfelelő külterületi ingatant tanyává lehet minősíteni. Ezáltal a 2017-re kialakult, a belterület és a mezőgazdasági földek közötti átmeneti besorolást megvalósító helyzet helyett, minden övezeti és területi szempont helyett egy sokszor ad hoc módon megmaradt egykori – már nem is létező – zártkert besoroláshoz és a felvezetendő tanya jogi jelleghez köti a beépítési folyamatok alakítását az OTÉK és az Újllytv.

Az aktuális jogi keretek tehát számos problémát vetnek fel, különösen a fragmentáció kérdése kapcsán. A kaotikus térhasználatot nem kezelik, az övezeti besorolások helyett gyakran jogi jellegekhez kötik a használat alakulását. Az új földtörvény és az OTÉK bizonyos esetekben nem segítik a városi szétterülés problémáinak kezelését. Az elérhetőség és a helyi gazdaság fejlesztésének szükségessége együtt jár a korábbi zártkertek alternatív hasznosításával, ami hosszú távon megváltoztathatja a települések népességét. Mivel az olcsó telkek továbbra is vonzóak lesznek a megdrágult ingatlanpiacon, a következő változásokra számítunk:

Mivel a városperemi külterületek közül a lakóterületekké átalakult zártkerteket szigorúbban szabályozza az új jogi keretek, így várhatóan a várostól távolabbi külterületek lesznek a migráció célterületei. Ezáltal félő, hogy az eddig nem jellemző „frog leap”, azaz békaugrás jellegű szétterülés is megjelenik hazánkban, ráadásul a szuburbán

faluöv településein is megjelenik e folyamat (Csatári et al. 2013; Vasárus 2022). 2024. január 1.-jétől módosul a „Falusi CSOK” és a „CSOK plusz” is. A 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) alapján az igénylők a preferált 2631 kistelepülésen lévő lakásra, valamint külterületi lakásra igényelhetik a támogatást, ami tanya, birtokközpont estében is használható, ha azon megfelelő lakóingatlan van.

Ezek alapján várható, hogy az elővárosi fejlődésben továbbra is nagy szerepet kapnak a kül- és egyéb belterületek, továbbá a várostól távolabb eső, eddig kevésbé átalakult, de táji értékeik miatt potenciálisan vonzó külterületeken is növekedhet a nyomás. Ezzel a városi szétterülés jól ismert káros természeti következményei (Hoyk et al. 2021, Hardi 2022) e távolabbi külterületeken is olyan kaotikus térszerkezetet alakítanak ki, mint a városperemeken. Emellett a szabályozás e szempontból tulajdonképpen megszilárdítja a kialakult fragmentált térszerkezetet az egyoldalúan jogi jelleghez kötéssel.

A bemutatott tapasztalatok alapján átmeneti földhasználati és építészeti kategóriák kijelölése lehetne egy hatékony eszköz a földhasználat területi differenciálásában, amelynek segítségével az egyes területek sajátosságaihoz alkalmazkodó, rugalmasabb szabályozás valósulna meg, hozzájárulva a fenntartható város- és vidékfejlesztéshez Magyarországon. Az OTÉK és más jogszabályok nem mindig veszik figyelembe a külterületek sajátos igényeit és a területi különbségeket. Az intézkedések és jogszabályok modernizálására és a valóságos területhasználathoz való adaptálásukra van szükség.

A földhasználati szabályozás kidolgozásakor kiemelt figyelmet kell fordítani a területi különbségekre. Az alföldi városok peremterületei számottevően eltérnek az ország más területeitől, elsősorban a tanyák sajátosságai miatt. Az egyedi külterület-típusok, mint az egykori zártkertek, szőlőhegyek, üdülőtelepek és majorok is olyan sajátosságokkal rendelkeznek, amelyek miatt eltérő megközelítést kell(ene) alkalmazni azok földhasználatának szabályozásában.

Megfontolandó lépés lehet egy tágabb átmeneti kategória kialakítása, amely az előírásokat egy „től-ig” tartományban rögzíti;

amin belül lehetősége van az önkormányzatoknak helyi szabályok megalkotására, figyelembe véve a területi sajátosságokat és a külterület-típusok specifikumait. Amennyiben a településegüttesek és az agglomerációk intézményesülése tovább fejlődne, azok a teljes funkcionális várostérségre készíthetnének összehangolt terveket a földhasználat és a településszerkezet komplex rendezésére. A településeken átívelő tervek alkalmasak lehetnek a települések peremlein fekvő külterületek fejlesztések optimalizálására, különösen mert számos esetben a fizikailag összefüggő lakott külterületeket a közigazgatási határok metszik. Mivel a külterületeken lakó- és üdülőingatlanok dominálnak, azoknak a területek esetében, amelyeket a KSH a helyiségnévtárban lakott külterületekként jegyez, szükséges volna egy egyszerűsített eljárást bevezetni az ingatlanok adásvételére, kivonására.

Összegzés

Összességében a városi szétterülés kezelése összetett feladat, amely sokféle intézkedést igényel. Az elérhetőség és a helyi gazdaság fejlesztése kulcsfontosságú tényezők a városi szétterülés kezelésében. További intézkedésekre van szükség annak érdekében, hogy a jogi keretrendszer jobban illeszkedjen a külterületeken bekövetkező társadalmi és területi változásokhoz, azonban igyekezzen védeni a külterületek zöldterületi funkcióit. Jelen formájában a jogszabályi keret esetenként fokozhatja a már eleve kaotikus jelleget.

Az egyes külterületi típusok sajátosságait és specifikus igényeit figyelembe véve elősegíthetjük a fenntartható városfejlődést. Az OTÉK jelenlegi változata csak részlegesen válaszol ezekre a problémákra, és nem veszi kellően figyelembe az egyes területek speciális igényeit. A jelenlegi jogi keretek tehát továbbra is számos problémát vetnek fel a zártkertek és a tanyák fejlesztése és rendezése terén, és még ezen felül is szükség van további intézkedésekre a területeken élők életkörülményeinek javítása érdekében. Fontos kiemelni azonban, hogy a folyamat városonként is

igen eltérő, így célszerű lenne a módosításokat egy országos multidiszciplináris kutatással megalapozni.

Irodalom

- Bajmócy P., Makra Z. (2016): Központi, egyéb belterületek és külterületek népesedési trendjei Magyarországon 1960-2011 között. *Településföldrajzi Tanulmányok*, 2, 3–21.
- Csatári, B., Farkas, J.Z., Lennert, J. (2013): Land use changes in the rural-urban fringe of Kecskemét after the economic transition. *Journal of Settlements and Spatial Planning*, 2., 153–159.
- Freire, S., Halkia, M., Pesaresi, M. (2016): GHS population grid, derived from EUROSTAT census data (2011) and ESM R2016, European Commission, [Joint Research Centre](#),
- Hoyk T., Farkas J. Zs., Hardi T. (2021): A földhasználat változásának hatása a fenntarthatóságra. In: Koós, B. (szerk.) *Területi riport 2021*. KRTK, Budapest. 126–138.
- Hardi T. (2022): Differences and similarities in the expansion of suburban built-up areas around the different city regions of three Central European countries. *Tér és Társadalom*. 36. 3., 65-193. <https://doi.org/10.17649/TET.36.3.3429>
- Hennig, E. I., Schwick, C., Soukup, T., Ortitová, E., Kienast, F., Jaeger, J. A. G. (2015): Multi-scale analysis of urban sprawl in Europe: Towards a European de-sprawling strategy. *Land Use Policy*, 49., 483–498. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.08.001>
- Kirby, M.G., Scott, A.J. (2023): Multifunctional Green Belts: A planning policy assessment of Green Belts wider functions in England. *Land Use Policy*, 132., nr.106799. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106799>.
- Pourtaherian, P., Jaeger, J. A. G. (2022): How effective are greenbelts at mitigating urban sprawl? A comparative study of 60 European cities. *Landscape and Urban Planning*, 227., nr.104532. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2022.104532>
- Rosta M. (2021): Gondolatok az új ingatlan-nyilvántartási törvényről. *Themis*, 2., 64–95. <https://doi.org/10.55052/themis.2021.2.64.95>
- Spórna, T., Krzysztofik, R. (2020): ‘Inner’ suburbanization.

- Background of the phenomenon in a polycentric, post-socialist and post-industrial region. Example from the Katowice conurbation, Poland. *Cities*, 104., nr.102789. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102789>
- Szmytkie, R. (2021): Suburbanisation processes within and outside the city: The development of intra-urban suburbs in Wrocław, Poland. *Moravian geographical Reports*, 2., 149–165. <https://doi.org/10.2478/mgr-2021-0012>
- Vasárus, G. L. (2022): Városhatáron belüli szuburbanizáció Magyarországon – egy paradoxon feltárása. *Területi Statisztika*, 62., 379-404. <https://doi.org/10.15196/TS620401>