



Acta Medicinae et Sociologica (2022)
Vol. 13. No. 34. (76-89)
doi:

<https://doi.org/10.19055/ams.2022.05/31/4>

UNIVERSITY OF
DEBRECEN
FACULTY OF
HEALTH

NYÍREGYHÁZA

Lakáshelyzet egy szegregátumban

Szoboszlai Katalin¹

¹ habilitált doktor, egyetemi docens, Debreceni Egyetem Egészségügyi Kar Társadalomtudományi és szociális Munka Tanszék; ORCID: 0000-0001-7385-3934

INFO

Szoboszlai Katalin
szoboszlai.katalin@foh.unideb.hu

Keywords

segregation,
quality of life, poverty,
housing maintenance

ABSTRACT

Katalin Szoboszlai: Housing in a slum

The study analyses the quality of life of the inhabitants of the Roma housing estate through the housing conditions. The housing estate has undergone several changes in the last two years, but the segregation character of the estate has not changed. There is the mobility of residents moving in and out of the settlement, and one-third of the population has moved in from other settlements that have been demolished in the last two years. The exterior and refurbishment of the residential buildings on the site have renewed the housing stock and the residents are now living in comfortable rental accommodation. However, housing poverty persists. Residents live mainly in small and overcrowded flats where children usually share a room with adults. The rising cost of housing maintenance is a serious problem for payment in the settlement. Although the condition of the housing has improved with renovations in the settlement, the increase in overcrowding and housing costs has not brought an increase in the standard of living in terms of housing.

Kulcsszavak

szegregátum,
szegénység,
életminőség,
lakásfenntartás

A tanulmány a szegregátum lakosainak életminőségét a lakhatás feltételein keresztül elemzi. A lakóterületen több változás történt az elmúlt két évben, azonban a lakótelep szegregációs jellege nem változott. A telep lakosainak mobilitása mutatkozik meg a telepre beköltözők és onnan kiköltözők tekintetében. A lakosság egyharmada a lebontásra került telepről költözött be a vizsgált szegregátumba az elmúlt két évben. A telep lakóépületeinek külső és belső felújításával a lakások megújultak, és a lakosok komfortos lakások bérlőikéiként élnek a telepen. A szegénység azonban továbbra is jellemző a telepen. A telep lakosai elsősorban kis alapterületű és zsúfolt lakásokban laktak, ahol a gyerekek rendszerint egy szobán osztoznak a felnőttekkel. A

lakásfenntartás költségeinek növekedése komoly fizetési problémát jelent a telepen. Bár a lakások állapota a felújításokkal javult, azonban a zsúfoltság és a lakhatás kiadásainak növekedése nem hozott magával életszínvonal növekedést a lakhatást tekintve a telepen.

Bevezetés

A tanulmány az Észak-alföldi régió egy városában telepszerű körülmények között élő 223 háztartásban lebonyolított vizsgálatunk eredményeit mutatja be a lakáshelyzetre fókuszálva. Ismeretes, hogy a szociális hátrányok halmozódásának jellegzetes területe a szegregált lakókörnyezet. A szegregátumban élők társadalmi-, gazdasági-és lakásviszonyai rendszerint különböznek a település más részeitől, és a lakások elhanyagolt, lelakott állapota az itt élők végletes leszakadásáról és deprivációjáról árulkodik. A szegregátumokban élők szegénységének egyértelmű kifejezése a lakások állaga, lakhatásra alkalmas vagy kevésbé élhető állapota. Jelen tanulmány célja egy városi szegregátum lakásaiban élők lakhatási jellegzetességeinek elemzése. A tanulmány rámutat azokra a változásokra, amelyeket a lakásfelújításokkal sikerült elérni és kiemeli azokat a lakhatást tekintve maradandó hátrányokat, amelyek a renoválás után is fennállnak.

Élet a társadalom peremén

A társadalmi lét peremén élőknek a civilizációs fejlettségből szűkösen jut, miközben a fizikai és társadalmi életésélyeket meghatározó feltételekből, úgymint minőségi oktatásból, munkából, jövedelemből, egészségből, lakhatásból egész életükre kiható hiányokat élnek meg (Fábián, 2022; Móré et al, 2022; Jávorné Erdei-Moravcsik-Kornyicki, 2022; Libicki-R. Fedor, 2022; R.Fedor, 2022; Szoboszlai, 2019). Ferge Zsuzsa szavaival ők a „*decivilizáció áldozatai*” (Ferge, 2000: 42), akik generációs szegénységben élnek, lakásaik a nélkülözésről árulkodnak, jövedelmeik szűkösek a létszükségletek kielégítésére a hónapban. A telepi élet nyomorúsága markánsan fellelhető a lakáson belüli és kívüli környezetben, a közszolgáltatások és a biztonság hiányában, a jövő bizonytalanságában. Kézenfekvő lenne az „underclass”-hoz tartozónak tekinteni őket, azonban Ferge felhívja a figyelmet az „underclass” eltérő észak-amerikai társadalmi gyökereire az európai szegényekétől, aminek hazai kialakulását a leszakadás és a kiilleszkedés felgyorsíthatja (Ferge, 1995). Ladányi és Szelényi az „underclass” értelmezéséről kifejtett érvelésükben a lét

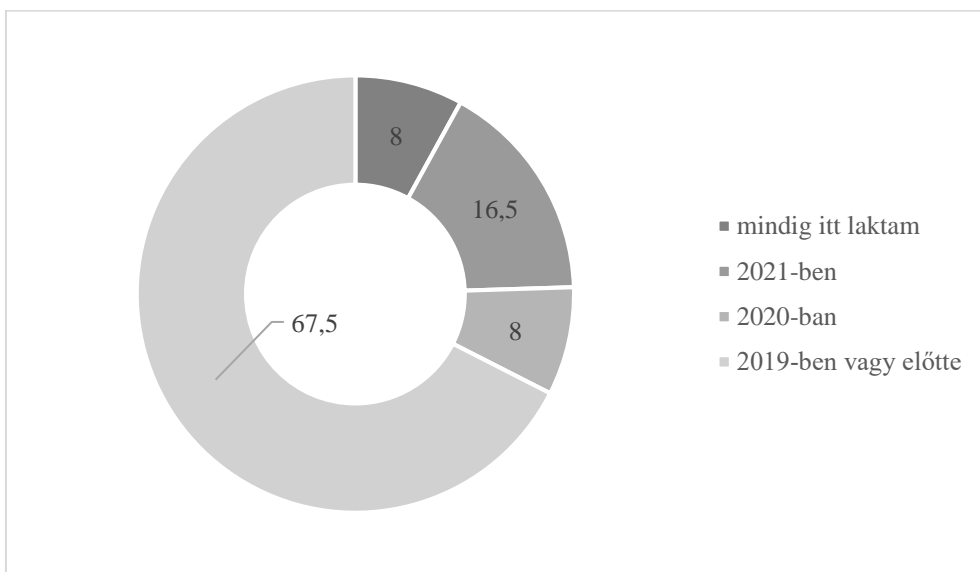
alatti osztály amerikai eredetéről megállapítják, hogy a fogalmat megalkotó szerzők G. Myrdalltól J. Wilsonig az „underclass” kialakulását a társadalom strukturális váltoásaiból és rasszista előítéleteiből vezetik le és nem a szegénység kultúrájából, miszerint a városi gettók lakosai szegénységük okozói és nem akarnak kitörni belőle. (Ladányi és Szelényi, 2001). Az underclass azokat a társadalmi csoportokat jelöli, amelyek a gazdasági és társadalmi változások következtében feleslegessé váltak a munkamegosztás kapitalista rendszerében, és eltávolodtak a foglalkoztatás és szociálpolitika látóköréből (Halász, 2020). R. Fedor a prekariátus kifejezéssel írja le az alacsony iskolai végzettséggel rendelkező, az elsődleges munkaerőpiactól eltávolodott, jövőnélküli helyzetben lévőket, akik fizikai és társas elszigeteltségben élnek a közösség többi tagjától, és akiknél az integráció távolinak tűnik, helyette az asszimiláció jelenti a társadalmon belüli létet (R.Fedor, 2022). A hazai szegénynegyedek telepszerű lakókörnyezetének lakosai a társadalom alsó rétegéhez tartoznak, akiknek marginalizálódása és kiilleszkedése a gazdasági és társadalmi problémák koncentrált jelenlétét mutatja a területen. Az exklúzió, a főszóróból való kicsúszás folyamata a problémák komplexitására irányítja a figyelmet, aminek következménye a jövedelmi szegénységen, nyomorúságos életen túlmutatóan a kizáródás „*más forrásokból, lehetőségekből, cselekvésekből és jogokból*” (Ferge, 2000:70). Az exklúzió *"magában foglalja a társadalmi, gazdasági, politikai és kulturális életben való részvétel nem megfelelő szintjét, egyenlőtlenségeit vagy teljes hiányát. (...) a társadalmi elszigetelődéstől a társadalomból való teljes kitaszítottáig terjedhet."* (Ferge, 2000:70). Az exklúzióval érintett társadalmi csoportok kizáródásával a közösség integrációs szövete szakadozik. Castel-i értelemben a sérülékeny csoportokhoz tartozó emberek (például cigányok, nők) foglalkoztatási helyzete bizonytalan, a közmunka és a munkanélküliség telepszik az életükre, miközben társadalmi kapcsolataik roppant gyengék és törékenyek (Castel, 1993). Mindannyian a kiilleszkedési zónába tartoznak, ahonnan munkapozíciójuk változásával és a társadalmi szolidaritás cselekvő jelenlétével kerülhetnek ki.

Szegregátum a város szélén

Tóth, Méreiné, Málovics és mtsai (2017) megfogalmazásában *"A lakóhelyi szegregáció a társadalmi egyenlőtlenségek térbeli távolságokként történő megjelenése. Ennek egyik formája a térben koncentrált szegénység: a*

szegények gyakran elkülönülve, egy adott lakónegyedben vagy övezetben koncentráltan élnek." A szegregációs index, a 8 általános iskolai végzettséggel és munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúak tekintetében (15-59 év), objektíven fejezi ki a lakóterület szegregációs jellegét (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. melléklet).

Az Észak-alföldi régió 204 településén 425 szegregátum található, melyek 61,4 százaléka a kutatás megyéjében (Domokos és Herczeg, 2010). Korábbi kutatásunk a település két szegregátumának önkormányzati bérlakásaiban élő, a környezet megítélése alapján többségében cigány lakosságot érintette. A település szegregátumai évtizedek óta magukon viselték a szegénység jegyeit, ami szembetűnő volt a szegregátumban élők városi átlag alatti jövedelmében, magasabb munkanélküliségében, többségében alapfokú iskolai végzettségében és komfort alatti lakásfeltételeiben (Fábián, Takács 2019; R.Fedor, Balla, 2019; Balogh, 2019; Szoboszlai, 2019). Míg korábban alapvető probléma volt a lakások többségének javításokat és felújításokat nélkülöző állapota, a lakhatási költségek megfizetésének nehézsége és az anómia jeleit mutató telepi élet, addig mára némileg megváltozott a helyzet. A két szegregátumból az egyik megszűnt, míg a másik a lakásokat tekintve tükrözi az eredetileg katonai célokat szolgáló épületek jellegzetességeit, jóllehet a lakásokon külső és belső felújítások történtek és minőségét tekintve komfortosabbak lettek. A település lakossága változáson ment keresztül az elmúlt két évben, a mobilitást tekintve ki-és beköltözőket egyaránt találunk. A kiköltözők a település belső területein lévő szociális bérlakásokba költöztek, míg a betelepülők a szanálásra került szegregátumból költöztek be a telepre.

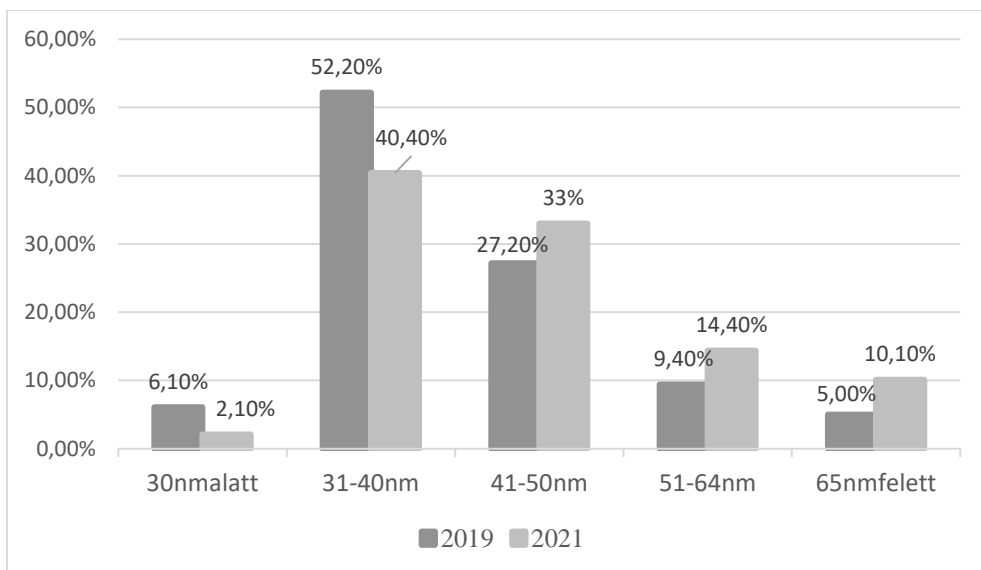
1. ábra: Mikor költözött a telepre? (%) N=208 fő

Forrás: Roma lakótelepen élők életminősége 2021

A kutatásban résztvevő lakosok a település kezelésében lévő szociális lakások bérlői. A válaszoló lakosok háromnegyede 2019 előtt is a telepen élt, tehát bennlakónak számított a telep életében. További 8 százalék 2020-ban és 16,5 százalék 2021-ben beköltözéssel lett a telep lakosa (1. ábra). Kutatásunkban megnéztük a válaszolók lakhatásának változásait az említett két évet tekintve. Mindenekelőtt az adatokat a lakhatási körülmények követésére használjuk fel, választ keresve a tetten érhető változásokra.

A lakások alapterülete és komfortfokozata

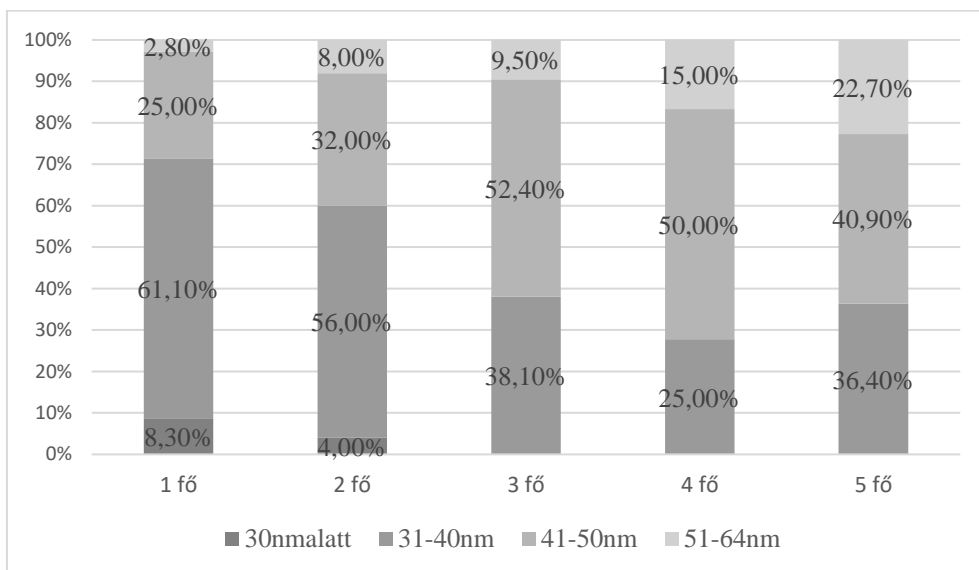
Korábbi telepi kutatásaink határozott megállapítása, miszerint a telepeken élők többnyire a családnagysághoz mérten kislapterületű lakásokban és zsúfoltan élnek (Szoboszlai, 2019). Ebből arra következtethetünk, hogy a telepi szociális bérlakások kiutalásánál a bérlakásállomány szűkösségét is figyelembe véve kevésbé lényeges szempont a háztartás létszáma.

2. ábra: Lakások alapterülete (% , nm) 2019 és 2021. N=180 és 188 fő

Forrás: Roma lakótelepen élők életminősége 2021

Jelen vizsgálatunkban összevetettük a lakások alapterületét mindkét évet vizsgálva, keresve a különbségeket a lakásméreték között 2019-ben és 2021-ben lakott lakásokat tekintve a telepen. A telepi lakosok bérelt lakásainak alapterülete a 30 nm alatti lakásoknál 4 százalékkal, a 30-40 nm lakásoknál 11,8 százalékkal csökkent, és minden más kategóriában növekedett az alapterület két év alatt a válaszolók esetében. Míg 2019-ben a lakások 58,3 százaléka 40 nm alatti volt, addig 2021-ben 42,5 százaléka (2. ábra). A legalacsonyabb kategóriák kedvező változása a másik telep megszűnésével magyarázható, ahol a bérlakások többsége szoba-konyhás, kisalapterületű lakás volt. A beköltözők rendszerint a korábbinál nagyobb alapterületű lakáshoz jutottak a telepen, ami számukra kedvezőbb lakhatási feltételt jelent a lakásméretet tekintve a két évvel ezelőtti lakásaikhoz képest.

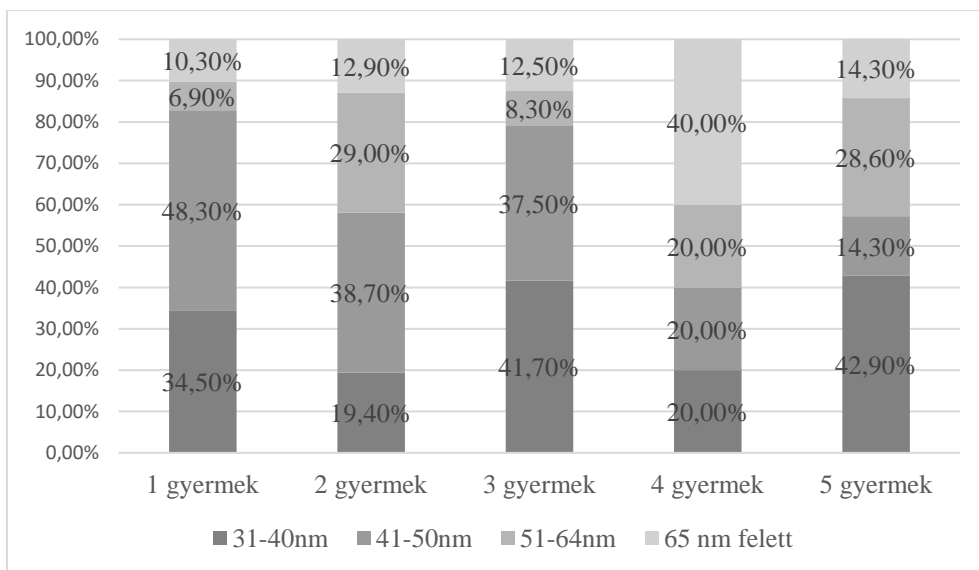
3. ábra: A háztartásban élők száma és a lakásméret (%) N=220 fő



Forrás: Roma lakótelepen élők életminősége 2021

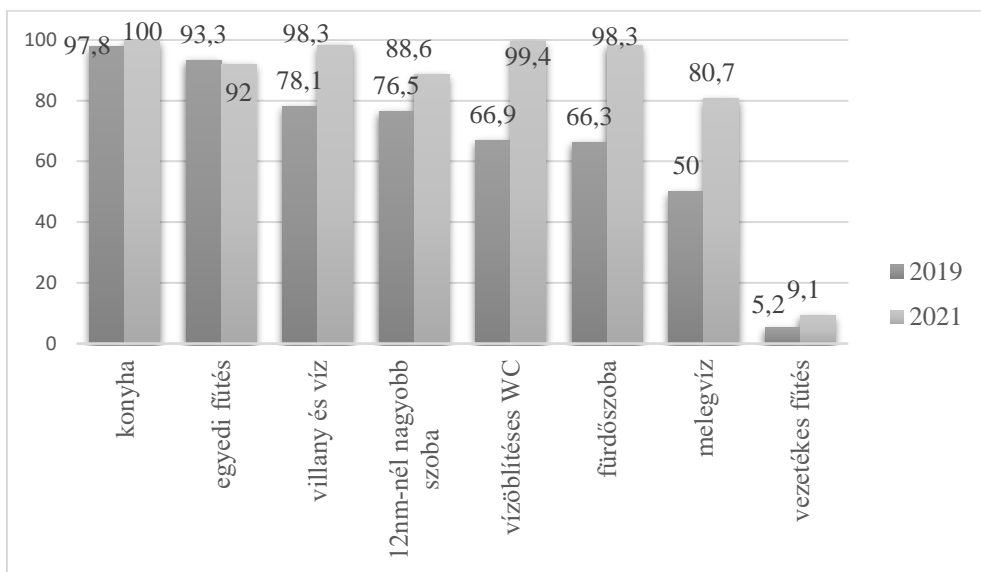
A lakásalapterület kedvezőnek látszó változása mellett le kell szögezni, hogy a telepi lakások felújítása nem szolgálta a lakások bővítését. A korszerűsítéssel nem növekedett a lakáson belüli terek négyzetmétere és a szobák száma (3. ábra). A lakások külső és belső rekonstrukciója állapotjavítást eredményezett, és megmaradt a zsúfoltság a lakásokban. A telepi lakásokban élők továbbra is zömében kis alapterületű lakásokban élnek. Az egyszemélyes háztartások 69,4 százaléka, a kétszemélyes háztartások lakóinak 60 százaléka 40 nm alatti alapterületű lakásokban él. A háromszemélyes háztartások lakóinak 38,1 százaléka 31-40 nm alapterületű lakásokat bérel, és további 61,9 százaléka 41-64 négyzetméter közötti lakóteret tud magáénak. A háztartásokban élők száma átlagosan 3,27 fő, ez az adat relatíve kevesebb a 2019-ben mért 3,8 fő átlagnál a telepen (Szoboszlai, 2019). A lakások zsúfoltsága továbbra is megmaradt, ami jól látszik a lakások alapterületének, a szobák számának és az együtt élők számának összevetéséből. A lakásban élők számát tekintve a zsúfoltság tulajdonképpen a három és több fővel rendelkező háztartásoknál szembevetően a 30-40 nm alatti alapterületű lakásokban. Ezzel szemben az átlagos lakásalapterület a településen 74 nm, amitől messze elmarad a telepen található lakások alapterülete (KSH, 2019).

4. A háztartásban élő gyermekek száma és a lakásméret (%) N=108 fő



Forrás: Roma lakótelepen élők életminősége 2021

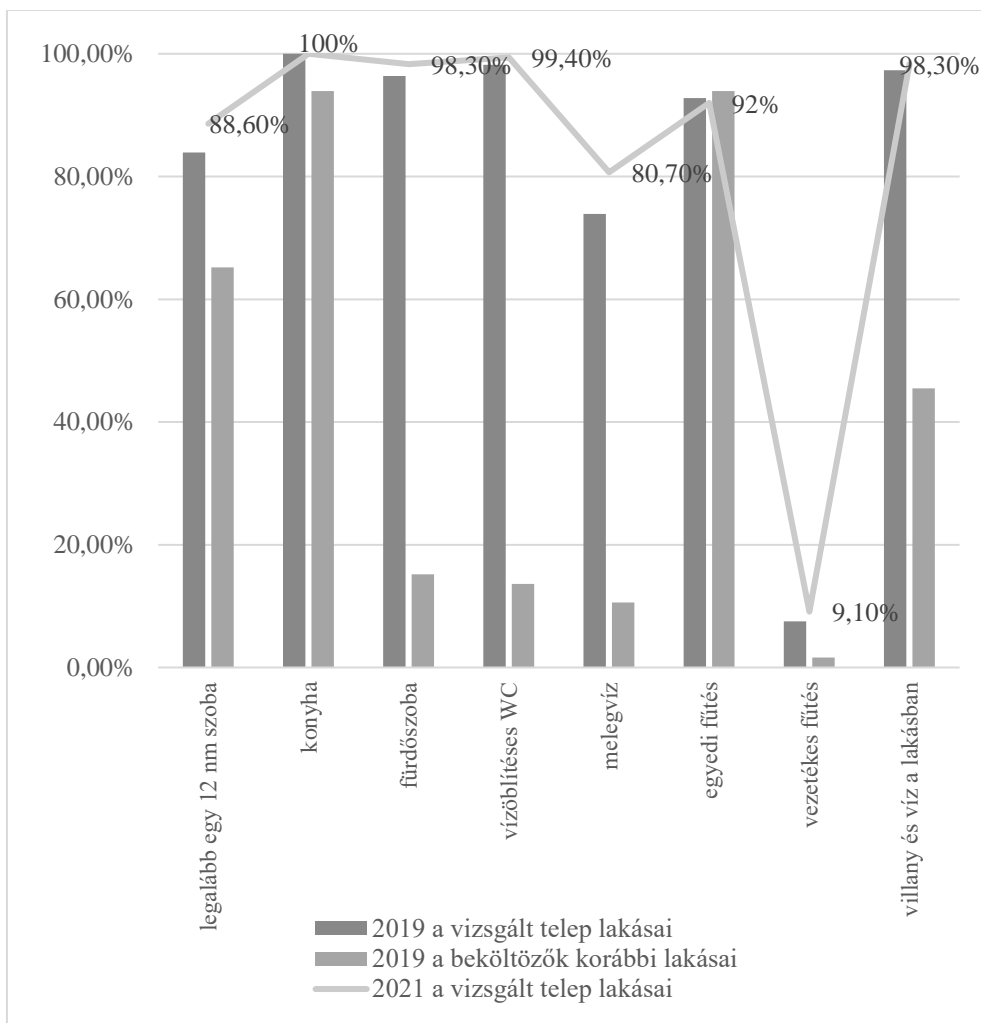
A háztartások átlagos gyermekszáma 2,5 fő a telepen. A gyermekeknek rendszerint nincsen külön szobájuk a válaszoló háztartások 81,7 százalékában. Másképpen fogalmazva 10 gyermekből 8 gyermek él a felnőttekkel közös szobában. A lakásméreték és a gyermekszámok összevetéséből határozottan megállapítható a lakások többségének zsúfoltsága minden alapterület kategóriában. Keveseknek adatik meg a magán és a közös terek elkülönítése életkorokhoz és napi tevékenységekhez (pl. tanulás) igazodva. A gyermekszám növekedése nem húzza magával a lakás alapterületének egyenletes növekedését, hanem a gyermekes háztartások kisebb lakásméretekbe koncentrálnak javarészből. A 3 gyermekes háztartások esetében, 50 nm alatti alapterületű lakásban él a válaszolók 80 százaléka, a 4 gyermekesek 40 százaléka és az 5 gyermekesek 57 százaléka (4. ábra).

5. ábra: Volt-e a lakásban 2019-ben és 2021-ben? % N=178 és 176 fő

Forrás: Roma lakótelepen élők életminősége 2021

A szociális bérlakások komfortfokozata a telepi lakosok számára kedvezően alakult, ugyanis az adatok mindegyike a minőség javulását mutatja. Különösen szembeötlő ez a fürdőszoba, a vízöblítéses WC és a melegvízzel rendelkező lakások számának emelkedésében, amelyeknél egyharmaddal növekedett a lakások aránya minden kategóriában. Az elemi szolgáltatások közül a villany és víz lakáson belüli vételezésében 20 százalékos növekményt találunk, ami elsősorban a beköltözők számára jelent javulást az előző lakáshoz képest. Megállapítható, hogy a telepi lakások többsége komfortos besorolású a 12 nm szoba alapterület, a fürdőszoba, a vízöblítéses WC és a hideg-melegvíz lakáson belüli vételezésével. A lakások 93,3 százaléka egyedi fűtéssel (fatüzelésű kályha) rendelkezik, mivel a lakások felújítása nem terjedt ki a fűtés korszerűsítésére és vezetékes hálózatba történő bekapcsolására (5. ábra). A kutatásba bevontak véleménye összecseng az adatokkal, többen említették a nyitott kérdésre adott válaszokban, hogy a mostani lakáson belüli változásokat a fürdőszoba, lakáson belüli WC és vezetékes víz, a tisztaság, a jobb körülmények és komfortosabb lakás jelenti.

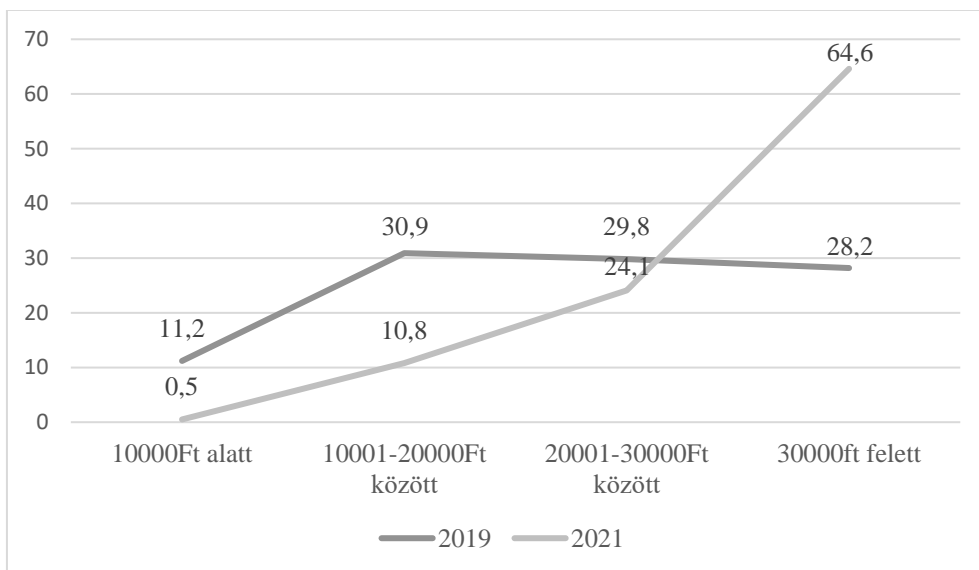
6. ábra: A lakások komfortfokozatának változása 2019 és 2021. között (%) N=176 fő



Forrás: Roma lakótelepen élők életminősége 2021

A kutatás válaszadói közül a beköltözők esetében a felújított és korszerűsített bérlakások egyértelmű minőségi változást jelentenek. Számukra a komfortfokozat szinte minden elemében fejlettebb a korábbi lakásoknál (6. ábra). Ők, akik többnyire fürdőszobát és lakáson belüli WC-t nélkülöztek, vezetékes ivóvízzel lakásukban nem rendelkeztek, a beköltözés utáni bérlakásaikban mindezek a komfortos lakás elemi tartozékai lettek. A korábban is a telepen élők a felújítás után szebb és higiénikusabb lakásokban élnek.

7. ábra: Lakásfenntartás költsége havonta 2019-ben és 2021-ben (%) N= 188 és 212 fő



Forrás: Roma lakótelepen élők életminősége 2021

A lakhatás költségei határozott növekedést mutatnak a telepen. A legkisebb kategóriában a válaszolók csupán 0,5 százaléka fizeti lakhatás költségeit (rezi és lakbér), míg a válaszolók 10,8 százalékának 10.000 és 20.000 forint a lakhatási költsége 2021-ben. A két alsó költség kategóriába esők 10 és 20 százalékos csökkenése egyértelműen jelzi a lakhatási költségek növekedését, különösen a 30.000 Ft feletti havi költségek esetében, ahol a növekedés 36,4 százalék. Szubjektíve a válaszolók 84,5 százaléka úgy gondolja, hogy magasabb lakbért és 88,3 százaléka több rezsiköltséget fizet, mint korábban. A lakhatási költségek növekedése ellenére a válaszolók többsége nem gondolja, hogy veszélyezteti őket a kilakoltatás és a közüzemi szolgáltatások kikapcsolása, ezzel csupán a válaszolók egynegyede számol. A jövedelmi adatok azonban nem ennyire megnyugtatóak, mivel egy főre jutó nettó átlagjövedelem 55.958 forint volt 2021-ben a telepen, és az iskolai végzettség alapján a legkevesebb a 8 általánost be nem fejezetek nettó átlagjövedelme 41.600 Ft. A telepi lakosok 40 százalékánál legalább egyszer, és megközelítőleg 25 százalékánál többször előfordult lakbér és közüzemi díj tartozás 2021-ben (Fábián, 2022). Hazai viszonylatban a háztartások a jövedelmük 21,2 százalékát fizetik lakásfenntartásra, azonban a legszegényebb háztartások esetében az arány magasabb 45,8 százalék (Habitat for Humanity,

2021). A vizsgált telepen a jövedelmek lakásfenntartásra fordított átlagos értéke 27,3 százalék volt 2019-ben és 38,7 százalék 2021-ben. A valamivel több mint 10 százalékos növekedés komoly lakásfenntartási problémát jelenthet a megfizethetőséget tekintve a háztartásoknak.

Összegzés

A vizsgált lakótelep lakásai önkormányzati bérlakások a szegregátumban. A lakosság és a lakásállomány változása szembetűnő, ami megmutatkozik a telepről ki-és beköltözők arányát és a lakások külső és belső állapotát tekintve az elmúlt két évben. Az adatok határozott javulást mutatnak a lakások felújítását és komfortját tekintve. A szegénység azonban továbbra is jellemző a telepen. Az alacsony iskolai végzettségűek és alacsony munkaintenzitásúak lakásfenntartási problémái a megnövekedett költségek mellett hatványozottan jelentkeznek a telepen. Bár a lakások állapota a felújításokkal javult, azonban a lakhatás kiadásainak növekedése miatt a komfortos lakás valójában nem jelent életszínvonal növekedést a lakhatást tekintve. További problémák a lakások zsúfoltságában érhetők utol, amit jól szemléltet az együtt élők és benne a gyermekek száma, a többnyire kisalapterület és alacsony szobaszám a lakásokban. Legfőképp hiányzik a gyermekek számára használható külön szoba, ennek hiányában a felnőttek és a gyermekek közös szobán osztoznak. A gyermekek számára az egészséges élettér kialakítása további minőségi javulást jelentene a lakosok életében.

Felhasznált irodalom

1. Balogh E. (2019): Iskolázottsági helyzetkép – Nyíregyházán telepi körülmények között élők körében. *Acta Medicinae et Sociologica*. 10. évf., 29. szám. DOI <https://doi.org/10.19055/ams.2019.10/29/2>. Letöltési hely: <https://ojs.lib.unideb.hu/ams/article/view/4520>
2. Castel, R. (1993): A nélkülözéstől a kivetettséig – a „kiilleszkedés” pokoljárása *Esély*, 3. p.3–23.
3. Domokos V.; Herczeg B. (2010): *Terra Incognita: magyarországi szegény-és cigánytelepek felmérése – első eredmények*. Szociológiai Szemle 3. p. 82-99. Letöltési hely: http://szociologia.hu/dynamic/szocszemle_2010_3_all.pdf
4. Fábrián G. (2022): Jövedelmi helyzet, jövedelmi viszonyok a telepi lakosok körében. *Acta Medicinae Et Sociologica*, (13)34, 63-75.

5. Ferge ZS. (2000): Elszabaduló egyenlőtlenségek Hilscher Rezső Szociálpolitikai Egyesületés az ELTE Szociológiai Intézet, Budapest, 2000.
6. Halász L. (2020): Lakóhelyi szegregáció és a gettósodás jellemzői Észak-Magyarország egykori szocialista iparvárosaiban. Párbeszéd szociális munka folyóirat, évf. 7 szám 1.
<https://doi.org/10.29376/parbeszed.2020.7/1/2>
7. M. Kornyciki Á.; J. Erdei R.; R. Fedor Anita (2022): Rizikómagatartás előfordulási gyakorisága és mintázata, egy telepi körülmények között élő mintacsoportban. *Acta Medicinae Et Sociologica* 13(34), 163-188.
8. KSH (2019): Lakásállomány adatok, átlagos lakásalapterület a településeken. Letöltési hely:
https://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak_lakasviszonyok
9. Ladányi J.; Szelényi I. (2019): Van-e értelme az uderclass kategória használatának? Beszélő, 11. szám, 6. évfolyam, 10. szám. Letöltési hely:
<http://beszelo.c3.hu/cikkek/van-e-ertelme-az-underclass-kategoria-hasznalatanak>
10. Libicki É.; R. Fedor Anita (2022): A telepi körülmények között élők egészségi állapotának és egészségműveltségének jellemzői. *Acta Medicinae Et Sociologica* 13(34), 138-162.
11. Móré M.; Stomp Á.; R. Fedor A. (2022). Oktatási helyzetkép Magyarország egy nagyvárosának telepi körülmények között élő roma lakosairól. *Acta Medicinae Et Sociologica*, (13)34, 112-137.
12. R. Fedor A. (2022): Regional characteristics of the precariat on the labour market (e-book). Debrecen University Press. Regional characteristics of the precariat on the labour market (e-book). Letöltési hely:
<https://dupress.unideb.hu/hu/termek/regional-characteristics-of-the-precariat-on-the-labour-market-e-book/>
13. Szoboszlai, K. (2019): Lakhatási helyzetkép a telepeken. *Acta Medicinae et Sociologica*. 10. évf., 29. szám. DOI <https://doi.org/10.19055/ams.2019.10/29/2>. Letöltési hely:
<https://ojs.lib.unideb.hu/ams/article/view/4520>
14. Tóth J.; Méreiné B.; Málóvics Gy.; Juhász J.; Boros L. (2017): „Ha csak úgy kiköltöztetjük az embereket, egymás nélkül elvesznek.” Erőforrások, korlátok és ezek térbelisége a roma szegregátumokban lakók számára: egy

hazai város példája. *Tér és Társadalom* 31. évf., 3. szám, 2017

doi:10.17649/TET.31.3.2859 Letöltési hely:

<http://real.mtak.hu/73979/2/2859-9459-1-PB.pdf>

15. Vankó L. szerkesztette (2021): Éves jelentés a lakhatási szegénységről.

Habitat for Humanity Magyarország. Letöltési hely:

<https://www.habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/>

Jogszabály

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről