

A természetes partfalak településrendezési vonatkozásai

A településrendezés jogi alapjai

A településrendezés első átfogó szabályozását hazánkban az 1937. évi VI. törvénycikk tartalmazta. Egyértelműen leszögezi, hogy az általános rendezési terv egyik jelentős feladata a "városias kialakításra szánt" területen belül az **egyáltalán nem beépíthető** területek megkülönböztetése. A törvény külön rendelkezik "az egészséget vagy a biztonságot veszélyeztető" épületek tatarozási, átalakítási vagy lebontási lehetőségeiről, az építési hatóság ilyen tartalmú kötelezési jogáról, sőt a kötelezés elmulasztása esetén hatósági munkavégzetést is előír. A törvény egyértelműen rögzíti: **az építési engedély kiadását meg kell tagadni, ha az épület létesítése a másik telekre tilos áthatást idézne elő, a más tulajdonában kárt okozna.**

Az iparügyi miniszter 1000 /1938. számú rendelete tartalmazza a városrendezési tervekre vonatkozó részletes előírásokat. Kimondja, hogy a terv megállapításában a meglévő helyzetből kell kiindulni, továbbá figyelembe kell venni a terület földtani viszonyait, a terep vízszintes és függőleges tagozását.

A II. világháborút követően törvényi szabályozásra 1964-ben került az addig hatályban lévő építésügyi törvény megalkotásával. Ez a jogszabály kiterjeszti minden településre az általános rendezési terv készítési kötelmét, melynek célja a tervszerű fejlesztés. A törvény külön szól a telekalakítási és építési tilalmakról s ezek vonatkozásában a cseretelek-adási kötelezettségről.

A törvény későbbi módosításába került be a tilalmakhoz fűződő korlátozási kártalanítás jogintézménye, valamint ennek kapcsán a természeti kár megelőzése, illetve a tulajdonos érdekében elrendelt tilalmak esetén a kártalanítási kötelezettség elmaradása. A korábbi törvényhez hasonlóan rögzíti, hogy az építési engedély megadását meg kell tagadni, ha az építmény megépítése az állékonyságot, az életet veszélyeztetné.

Az első ízben 1960-ban kiadott Országos Építésügyi Szabályzat (OÉSZ) rögzítette: **a település területének meghatározott részére telekalakítási és építési tilalmat kell elrendelni, ha a terület rendeltetésszerű felhasználásához előkészítő munkálatok (vízrendezés, tereprendezés stb.) elvégzése szükséges, vagy a felhasználást veszélyeztető változás (talajmozgás, vízszintemelkedés stb.) következett be, illetőleg ennek bekövetkezete várható. E kötelezettséget az OÉSZ minden módosításával tartalmazza. (Hatályos: 12/1986. (II. 27.) ÉVM rendelet, a szabályzat 7. és 8.f.)**

A szocializmus építésének időszakában a tervezés évtizedekig állami monopólium volt, s annak megfelelően pl. a rendezési tervek tartalmi követelményei igen alacsony szinten kerültek szabályozásra, legutóbb 1983-ban az ÉVM közleményében [9007/1983. (Ép.Ért. 23.)].

Ebben világosan rögzítésre került, hogy az általános rendezési terv készítése során fel kell tárnunk a **terület** (az egész közigazgatási terület) **természeti, műszaki, környezeti és történeti adottságait, korlátait**, fejlesztési lehetőségeit; **meg kell határozni** a rendezéssel össze-



9. ábra Villánykövesd, Petőfi u.



10. ábra Bodrogkeresztúr, Kossuth u.

rosrész és a Dunai Vasmű védelmét megoldja.

Végül annyit, hogy bár szép és valószínűleg tartós lehet egy jól megépített mérnöki megoldás amivel a pillanatnyi veszély elhárítható, mint azt a villánykövesdi (9. ábra) dekoratívan és erősen megépített fal példázta. Tudomásul kell venni, ha a földtani viszonyokat a támfal építéskor nem veszik figyelembe, akkor nem szüntjük meg a kőzet mállását, mozgását előidéző hatást. Az épített támfal mögött a mállás tovább folytatódik és a fal úgy járhat, mint azt a bodrogkeresztúri (10. ábra) példa mutatja.

Oszvald Tamás
Magyar Geológiai Szolgálat

függő tilalmak és korlátozások területeit.

Ugyanitt az ÁRT és a részletes rendezési tervek (a kis településekre készült összevont rendezési terv ÁRT és RRT együtt) tartalmi elemeként határozza meg az átmeneti és végleges tilalmakat és korlátozásokat. A tervek vizsgálati szakaszának részeként írja elő területismeret-terő talajmechanikai és mérnökgeológiai, valamint víz-ügyi szakvélemény készíttetését. Az általános rendezési terv esetében ajánlott alátámasztó, a részletes rendezési terv esetében kötelező jóváhagyandó munkarész az intézkedési javaslat, illetve intézkedési és ütemezési terv, melyek a szükséges bontásokat, terület-előkészítéseket is tartalmazzák.

Az építési és a használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló 12/1986. (XII. 30.) ÉVM rendelet felhatalmazást ad 8.§ 22. pontjában az önkormányzatok számára, hogy rendeletükben építési engedélyhez kössenek olyan munkákat is, melyeket a miniszteri rendelet nem tett azzá. Ugyanez rendelet 4. számú mellékletében, az építési munka műszaki tervei (1. pont) között szerepel a talajmechanikai szakvélemény *“minden olyan esetben, amikor azt a geotechnikai viszonyok szükségessé teszik”*. A települési önkormányzatok rendezési tervükben, helyi építési rendeletükben határozhatják meg azokat az építményeket, melyeket engedélyhez kötnék, s határolhatják le azon térségeket, melyeken a talajmechanikai szakvélemény szükséges része az engedélyezési tervnek.

A rendezési tervekben esetenként lehetőség van a partfallal érintett területek véderdő terület-felhasználási kategóriájába sorolására, illetve telken belül az erózióveszélyt csökkentő művelési előírások megtételére.

Fontos feladat - s erre az önkormányzatoknak szintén lehetősége van - a közművesítési előírások meghozása: a vízbekötések engedélyezését a szennyvízcsatorna egyidejű megvalósításához kötni, vagy zárt szennyvízgyűjtő létesítését előírni (természetesen csak rendszeres ellenőrzéssel). Lehetősége van továbbá a helyi rendeletben a tereprendezésre, kerítés és támfal építésre előírásokat tenni. Az OÉSZ (76.§-ában) kimondja, hogy az *építési telek, építési terület természetes terepfelületét az építmények elhelyezése és a tereprendezés során csak a legszükségesebb mértékben szabad megváltoztatni; a csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen, a szomszéd telkeken, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, stb.) ne okozzon*. Ugyanezen jogszabály (15.§) minden építmény elhelyezési feltételeként szabja: *az építmény ne befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát*.

Lényeges megemlíteni még, hogy az építési tilalmakra vonatkozó 10/1977. (I. 28.) ÉVM rendelet alapján rendezési terv híján építési tilalmat az építési hatóság is elrendelhet, illetve az OÉSZ-ben előírt esetekben el kell rendelnie. A támfal, rézsű s a kerítés kérdésében pedig szintén az építési hatóság a felhatalmazott az OÉSZ 73. § (2) bekezdés és a 75. § értelmében.

Más kérdés azonban, hogy sem a rendezési tervek nem tartalmazzák, sem az építési hatóságok nem alkalmazták ezeket a ki- illetve megkötéseket. Sok esetben nem oldható meg a probléma építési tilalmak vagy építési feltételek kimondásával. Éppen a legrégebben lakott településrészekben - melyhez gyakran kapcsolódik a városok, falvak identitása is - jelentkeznek e problémák, s az itt lakók anyagi helyzete nem biztosítja az igényes megoldások fedezetét, illetve az áttelepülés költségeit.

A települések nagy része nem rendelkezik/zett fej-

lesztési programmal, olyan rendezési tervvel, mely cse- retelkekkel, tudatos lépésekkel meg kívánta volna oldani e súlyos gondokat.

A településrendezés jövőbeli helyzete

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényjavaslat, valamint az országos településrendezési és építési szakmai követelmények (új OÉSZ) tervezete tartalmazza a jelenlegi lehetőségeket, melyek új tartalmi követelményei a korábbinál egyértelműbbek lesznek.

Utóirat:

Az országgyűlés 1997. július 15-én megalkotta e törvényt (1997. évi LXXVIII. törvény), mely rögzíti:

- * a településrendezés feladata a település adottságait...hatékonyan kihasználva annak működképességét elősegíteni (7.§ (2) bekezdés);*
- * a településrendezés során biztosítani kell... a népesség biztonságának általános követelményett (8.§ a) pont);*
- * a helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek kidolgozása során az államigazgatási szerveket - többek között a Magyar Geológiai Szolgálatot - be kell vonni az előkészítésbe, valamint az egyeztetésbe (9.§ (2) bekezdés b) pont);*
- * az egyértelműség érdekében határidőket szab az önkormányzatok részére a tervek és a szabályzatok elkészítésére és felülvizsgálatára; a tervekben fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot, ... az erózió- és csúszásveszélyt, a természetes és mesterséges üregeket, stb. (11., 12. és 13.§).*

Összefoglalva:

A jogi előírások csak az alapját teremtik meg annak, hogy az MGSZ, illetve a KTM (területi főépítészei útján) számonkérjék a rendezési tervek készítőitől az e problémákkal való szembenézést, de ez még kevés.

Szükség van országos programokra (mint pl. a pince - program, a partfal - program) s hathatós propagandára, tájékoztatásra, hogy az önkormányzatok vezetőiben, a lakosságban és a tulajdonosokban is tudatosodjon saját felelősségük e területen.

Körmendy Imre
KTM Településrendezési Főosztály

Ostoros partfal problémái

A múlt és a jelen kellő tapasztalatot adott a települések azon részének, akik érintetté váltak a partfal, illetve pinceveszély-elhárítási munkálatokban.

Ostoros községben a menetrendszerűen bekövetkező tavaszi omlássorozatok mértéke a település méretéhez képest rendkívül jelentős.

Országunknak nemzetközileg is megcsodált felszíni értékei vannak. Ugyanakkor ma még kevésé sikerült a