

A településrendezés néhány mérnöki összetevője

A települések tervezésének - fejlesztésének és rendezésének - sokféle mérnöki, műszaki vonatkozása van. Ezek közül - jelen írásban - nem foglalkozunk a közlekedéssel és a közművesítéssel, mint két olyan területtel, amelynek összetettsége és jelentősége külön alátámasztó munkarészt igényel, és amelyek régóta bevett és elismert alakítói a települések életének. A továbbiakban néhány, általában a figyelem középpontjába ritkán kerülő témát, annak hatásait gondoljuk végig.

Az első az alábányászottság (általában a bányászat) kérdése, a második a természetes és a mesterséges üregek jelenléte, a harmadik a természetes partfalak problémája, a negyedik bizonyos talajtani adottságok (lőszterületek, csúszás-veszélyes területek, duzzadó agyag előfordulások), az ötödik az árvíz- és a belvíz kérdésköre.

Az alábányászottság vizsgálata azért érdekes, mert a felszín alatti bányászat a felhagyott járatok elégtelen tömedékelése, illetőleg a tömedékelés műszaki korlátai miatt évszázados késéssel is alakíthatja a felszínt, egyenlőtlen süllyedéseket okozva. A problémát bonyolítja, hogy a XIX. század sok bányájáról pontos térképek se állnak rendelkezésre, hogy a vízbetörések és a sűjtőlég-robbanások által „átrendezett” föld alatti világról nincsenek pontos ismereteink, s az sem zárható ki, hogy egyes magántulajdonosok rejtve nem kalandoztak-e túl a részükre engedélyezett bányatelken a nagyobb jövedelmezőség érdekében (vagyis, ahol van térkép, ott sem lehetünk teljesen bizonyosak ismereteinkben).

A bányászat problémaköre lényegesen bővebb, mint az alábányászottság. A közelmúltból ismeretes a Szombathelytől nyugatra fekvő majd' tucatnyi község esete a lignitbányászattal. Bucsú, Dozmat, Felsőcsatár, Horvátlövő, Ják, Narda, Nárai, Pornóapáti, Sé, Torony és Vaskeresztes lakói veszélyt láttak a közigazgatási határukban található egymilliárd tonna (kb. kétmilliárd m³) lignit kitermelésében és a helyszínen építendő hőerőmű létesítésében, és arra törekedtek, hogy területükön a bányanyitás (sőt az újbóli, ellenőrző kutatás is) lehetetlenné váljon. A magyar jogrend¹ szerint a föld mélyének ásványi kincse az állam tulajdona: annak kitermelése tehát közvetlenül vagy közvetve az államkincstárat gyarapítja. Jelen esetben tehát a kérdés az, hogy kinek az érdekei élveznek előnyt, az áttételesen érintett tízmillió állampolgáré, vagy az egzisztenciájában, életminőségében érintett (veszélyeztetett) néhány száz vagy ezer helyi lakosé.

A különböző jogszabályok egymásnak ellentmondani látszanak. A bányászatról szóló törvény előírja², hogy a megkutatott ásványvagyon a terület- és településrendezési tervekben figyelembe kell venni, az országos területrendezési tervről szóló törvény meg felhatalmazást ad a településeknek, hogy szabályozási tervben és helyi építési szabályzatban megtilthatják a bányanyitást a településen³. Feltehetően az előbbi esetben a jogalkotói szándék a gazdaságosan kitermelhető (azaz jövedelmező) ásványvagyon értékesíthetőségének hosszú távon való biztosítása, az utóbbi esetben meg a település saját környezete meghatározhatóságának érvényesítése. A kétféle, ellentétes előírás feloldása akként lehetséges, ha belátjuk, hogy a „figyelembe vétel” nem azonos a szolgai tudomásul vétellel és helybiztosítással, s ugyanakkor a tiltás sem lehet az egész közigazgatási területre kiterjedő, hanem csak a sajátos környezet-, természet- és kulturális örökségvédelem érdekei által indokolt szűkítés, területi korlátozás. Ami végső soron eredményezheti a konkrét esetben a lignitbányászat ellehetetlenülését, mert az csak több száz hektár összefüggő területen gazdaságos. Az Alkotmánybíróság több határozatában – más

témákban, de általános érvennyel – rögzítette, hogy amit országos jogszabály megenged, azt önkormányzati rendelet nem tilthatja meg az egész közigazgatási területére vonatkozóan. Ugyanakkor, ha helyi társadalmi viszonyról van szó, a helyi önkormányzatnak akkor is megvan a joga részszabályok, részbeni korlátozások meghozatalára, ha az adott tárgykört országos jogszabály a hatálya alá vonta, azaz szabályozta⁴. Érdemes megemlíteni, hogy a jelenleg hatályos levegőtisztasági előírások alapján a beépített területek 300 - 600 méteres körzetében nem nyitható és folytatható külszíni bányászat⁵. A két határérték közötti mérlegelés – esetleg egy gyógyhely közelében akár ennél nagyobb érték is – egyedileg állapítandó meg; az függhet a fedő anyagától és vastagságától, a kitermelendő nyersanyagtól, a művelés körülményeitől és a meteorológiai adottságoktól.

A Legfelsőbb Bíróság elvi határozatában leszögezte, hogy a települési önkormányzatnak nem szükséges az egyes területfelhasználási egységekre rendre kimondani a bányanyitási tilalmat, elegendő, ha a területeket más célra szánja.⁶ Ez annyiban teremt újabb helyzetet, hogy a bányászat eddig úgy tekintett a felszíni bányászatra, mint ami átmeneti hasznosítás, tehát a mező- és erdőgazdasági területen is lehet folytatni. A bánya bezárása után rekultivációt hajtanak végre, s a terület visszatér a korábbi használatra. A Mátraalja lignitbányájának rekultivált területén újra szőlőt szüretelnek, a Keszthelyi hegység felhagyott murvabányáját – még rekultiváció híján is visszafoglalja az erdő, a kavicsbányák nagy része meghalastóként kerülhet vissza a mezőgazdasági művelésbe (az ingatlan-nyilvántartási törvény művelési ágként sorolja fel a halastavat). A kérdés jogilag további tisztázásra szorul.

A településrendezés tervezése éppen területisége és komplexitása folytán alkalmas arra, hogy különböző érdekeket és értékeket egyeztessen és valamiféle hosszú távon érvényesülő optimumhoz közelítse. A bányászat és a mezőgazdaság is ellentétbe kerülhetnek egymással, hiszen pl. a Zempléni-hegység – vulkanikus eredetéből fakadóan - tele van csodálatos ásványi kincsekkel, s ezek némelyike a felszín közelében található, és gazdaságosan csak külszíni fejtéssel termelhető ki. A történelmi borvidék szőlőterületei ugyanakkor és ugyanott pótolhatatlan értéket képviselnek⁷. A „tokaji” évszázadokig munkát és hírnevet biztosít az ott élőknek, nem egyszerűen vethető össze az alatta elterülő ásványok gazdasági eredményeivel és lehetőségeivel. Ugyanilyen dilemma áll fenn az erdők és a jó minőségű szántóterületek alatt fekvő bányaművelésre alkalmas nyersanyagokkal. Mindkettőt védik a törvények: az erdőket az erdőtörvény (ami szerint az erdő csak akkor használható más célra, ha arra a térségben más alkalmas hely nincs), a jó minőségű szántóterületet meg az országos területrendezési terv.⁸

Egy-egy felhagyott kőbánya impozáns (több tíz méter magas) „metszete” – más nézőpontból tájsebe - felett érzékelhető, hogy mily’ vékony esetenként a termőréteg, aminek viszont az erdőket és a mezőket, az életet köszönhetjük. Itt válik érzékelhetővé, hogy milyen sebezhető ez a földi élet. De a csodálatos kövek és ércek nélkül sem tudjuk elképzelni életünket, az általunk teremtett, kiegészített világot.

A tervezőknek szükséges megismerkedniük a bányatelek fogalmával⁹, ami nem azonos a felszínt nyilvántartó ingatlan-nyilvántartás alapvető fogalmával: a földrészlettel és a telekkel¹⁰. Mivel a föld mélyére vonatkozik, a felszínhez képest egy másik „réteg”, s mint ilyen nincs szoros kapcsolat a kettő között. Pl. a bányatelken belül fekvő nyersanyag kitermelésére jogot szerzett nem köteles megvenni az ingatlanokat, elegendő azok tulajdonosaival szerződést kötnie a bányászat idejére. A bányatelken belül a vállalkozó nem saját kénye kedve szerint gazdálkodik, hanem

hatósági engedélyben rögzített feltételek között. A hatóság kijelölhet védősávokat (a bányatelek határa mentén) és védőpilléreket (egy-egy belső területen), amelyeken belül tilos a bányászat¹¹. Például az Oroszlány közigazgatási területén fekvő majki barnaszénbánya nem termelheti ki a barokk kamalduli szerzetesrendi műemlék épületegyüttes biztonságát garantáló területet, a védőpillért. Ez természetesen nagyobb, mint maga az épületek által elfoglalt terület, mert állékonysági és biztonsági szempontokat is figyelembe kell venni (a bányászatnak a konkrét művelésnél nagyobb területre lehet felszínalakító hatása). A bányavállalkozó építési és/vagy telekalakítási tilalom elrendelését is kérheti a bányatelek feletti ingatlanokra¹².

A másik, a bányászattal összefüggésben figyelmet érdemlő fogalom a „kivett hely”, ami nem azonos az ingatlan-nyilvántartásban a művelési módok között szereplő kivett területtel.¹³ A kivett hely olyan terület, ahol csak a kivettség szerinti szakhatóság hozzájárulásával és az általa megadott feltételekkel szabad bányászati tevékenységet folytatni. A bányatörvény 2004. évi módosítása kiterjesztette a fogalom körét, s ezáltal lehetővé vált, hogy a helyi önkormányzat rendeletében kivett helynek minősítsen területeket.¹⁴ A törvény jogszabályt hatalmaz fel arra, hogy egyes területeket kivett helynek minősítsen. Árnnyaltabb szabályozás híján ez magába foglalja a megyei és a települési önkormányzat rendeletét is: tehát a megyei közgyűlés a megye területrendezési tervének rendelettel történő elfogadásakor, a települési képviselőtestület meg a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv elfogadásakor élhet ezzel a lehetőséggel. Nem jelenti ez ugyanakkor azt, hogy a jog korlátlan és indokolatlan tilalmakat és korlátozásokat eredményezhetne, mivel a jogalkotási törvény szerint a tudomány eredményeire támaszkodva kell jogot alkotni, s meindenkor mérlegelni szükséges annak hatásait, s a különböző társadalmi érdekek összehangolására kell törekedni.¹⁵

Összegezve tehát rögzíthetjük, hogy a településrendezési tervek készítése során – lehetőleg a megelőző vizsgálatok között – be kell szerezni a bányászatra vonatkozó lehető legteljesebb vizsgálati anyagokat mind a korábbi művelésekre, mind a megkutatott ásványi anyaglelőhelyekre vonatkozókat. Ebben a Bányakapitányságok, a Magyar Állami Földtani Hivatal és a Magyar Geológiai Szolgálat munkatársai segíthetnek az e szervezeteknél régóta folyamatosan bővülő adatbázisok alapján. Leszögezhető továbbá, hogy célszerű a településrendezési tervekben a beépítésre szánt területet (a különleges, bányaterület kivételével) nem az ipari ásványvagyonot tartalmazó területre, vagy annak az irányába fejleszteni, de értelemszerűen előállhat olyan eset, amikor más kézenfekvő lehetőség nincs.

A bányászati vizsgálat elemei a következők: alábányászott területek, felszíni bányaművelés területei, felszíni és felszín alatti megkutatott ásványi nyersanyaglelőhely határa, a bányaművelés várható fejlesztésének határa (bányatelke és azokon belül a művelést korlátozó tényezők), alábányászottság miatt be nem építhető területek, alábányászottság miatt csak korlátozottan beépíthető terület (a korlátozás jellegének és mértékének megjelölésével), szállító vezeték (drótkötélpálya, szállító szalag) nyomvonala és biztonsági sávja, bányameddő depóniájának területe, (rekultiválandó meddőhányók területe és hatásterülete), tömedékelés céljából igénybevett vagy veendő terület, bányászati kutatófúrások helye és annak eredménye, egyéb speciális adottságok.

A jelenlegi szabályozástól eltérően a bányaterület kétféle területfelhasználási egységbe is tartozhat: az OTÉK leírta különleges beépítésre szán terület jellemzően a mélyművelési bányák felszíni üzemi területe, amelyen számos épület áll. Ilyenek a szellőző gépház, a bányamentők készütségi épülete, a készenléti lakások, a TMK műhelyek, az ércfogadó, ércdúsító stb. A külszíni bányák (homok, kavics, agyag,

tőzeg, lignit, murva) általában nem igényelnek épületet, vagy annak mértéke oly csekély, hogy nem üti meg a beépítésre szánt területet jellemző mértéket (semmiképp nem haladja meg a beépítésre nem szánt területen is elérhető néhány százalékot). Ezek a területek beépítésre nem szánt területbe valók.¹⁶ A mélyművelésű bányák – a korábban említett felszíni megjelenésen túl – nem jelennek meg területfelhasználási egységként, „csak” a felhasználást és az építést befolyásoló, korlátozó tényezőként (amelyeket az építési törvény szerint fel kell tüntetni a rendezési tervekben).

A természetes és mesterséges üregek problémaköre igen sok magyar települést érint. A természetes üregek, a **barlangok** a természetvédelmi törvény alapján „ex lege” védettséget élveznek¹⁷. Ezek közül soknak felszínre bukkanó nyílásai vannak, de ahol nincs ilyen, ott is felmerülhet a barlangok feletti területek beépítésének korlátozása vagy tilalma, mert a felszínről bekerülő szennyeződés veszélyeztetheti a barlangok élővilágát és létét. Ezen felül a felszínről bekerülő – és a termőrétegen és a kőzeteken áthaladó – vizek is fontos szerepet tölthetnek be a barlangok alakításában és fenntartásában: a cseppkőbarlangok névadó képződményei csak a folyamatos utánpótlással maradnak fenn, csak „növekedve” élnek és ragyognak. A „vízgyűjtő” területükön tehát pusztán a felszín egy részének szilárd burkolattal való ellátása, a felszíni csapadékvizek gyors és más irányú elvezetése is gondot jelenthet.

A barlangok és a települések sokszor azonos területen fekszenek, nem utolsósorban azért, mert sok helyen a barlangok voltak az ember első otthonai. Budapesten a Gellérthegy barlangja, ma sziklakápolna, Görömbölytapolcán (Miskolc városrésze, hajdan önálló település) a barlangfürdő, Tapolcán a tavas-barlang mind nagy értéke a településnek. Budán, a Várhegy polgárvárosa és a Rózsa-domb, Ferenc-hegy, Szemlő-hegy, Pál-hegy, Mátyás-hegy beépített vagy részben beépített területei alatt sok barlang és nagy összefüggő barlangrendszerek találhatók. Ha a barlangok feletti területek már beépültek, akkor is lehet ott mit tenni. Egyik, hogy a közműveket garantáltan zártrendszerűre kell alakítani¹⁸, a másik, hogy a burkolt és beépített területek arányát nem szabad növelni, sőt, ahol lehet csökkenteni szükséges, a harmadik, hogy a csapadékvizek tisztítás utáni talajba juttatását – a területen belül, de nem túlzottan koncentráltan - biztosítani kell.

A mesterséges üregek leggyakoribb fajtáját alkotják a különböző kőzetekbe vájt **pincék**. Ezek terménytárolást (bor, zöldségfélék) és védelmi célokat szolgáltak (háborús időkben tartós életvitelre is alkalmassá tették némelyiket, bennük kutakat és tűzrakó-helyeket találunk), de egy részük (építő) anyagnyerést is szolgált (építőkö, vakolóanyagba kőzúzalék, télen a hó síkosság elleni szer). A kőbe vájt üregek egy része más rendeltetésre is megfelelt, például lakásokat is alakítottak ki bennük. Hazánkban elsősorban Eger környékén és a Bükk-alján éltek sokan barlanglakásokban. Sirok, Egerbakta, Felsőtárkány, Szomolya, Bogács községben és magában Eger városában is, igen sokan laktak még az 1950-es években is ilyen lakásokban. Ma sem lakatlan némelyik. Demjén és más falvak szegénysorán, cigánytelepein ma sem ismeretlen ez a lakásforma. Az ország más tájain, elsősorban a löszös területeken gyakori, hogy a vízszintesre vágott telkeken kialakuló partfalakba a pincék mellett istállót és ólakat is vájtak eleink.

A terepadottságok és a tárolási igény nagysága miatt ezek a földbe vájt pincék gyakran kilógnak a telek alól: a közterületek és a szomszédos vagy közeli (pl. az út túloldalán fekvő) telkek alá nyúlnak, s ezzel újabb gondokat okoznak (pl. szellőzők

jelennek meg a közterületeken és más ingatlanokon, amelynek eltakarása, betömése tönkre teheti a pincében tárolt bort, zöldséget és végső soron magát a pincét is).

Az 1970-es évek elején jelentkeztek több városban a pincék: beszakadt úttestek, megroggyant épületek, üregekbe „lukadt” cölöpök és egyéb alapozási gondok jelezték létüket. A pincék gyakorta ismeretlenek voltak, hiszen a török korig nyúlik vissza az a gyakorlat, hogy az adószedők, sarcolók elől a gazdák elfalazással, beomlatással zártak el egy-egy pinceágot, vagy a veszélyessé vált részeket „biztosították” elfalazással. Ehhez járult a többszöri lakosságcsere: sok település az első világháború után elvesztette délszláv lakóit, a második világháború után a németeket telepítették ki, s a helyükre költöző felvidéki magyarok az '50-es évek iparosítása után hagyták el újra a falvakat. Az új tulajdonosok, lakók más életviteléhez nem kellett a pincék, a lejáratok gyakorta megroggyantak, s a helyreállítás helyett a felépítmény elbontását választották. Sok településen csak a '90-es évek közműépítései tárták fel az utcák alatt lévő elfeledett, életveszélyes pincéket (pl. Etyeken). 1975-ben indult útjára a pinceprogram, amelyben a közterületeket és a közintézményeket veszélyeztető pincék veszélyelhárítását végzik mindmáig központi költségvetési támogatással. Pécs és Eger után hamarosan jelentkezett a probléma több településen is: Szentendre, Szekszárd, Paks, Nagymaros, Ostoros, Noszvaj neve merült fel, s 1989-re a programba bekapcsolódott városok és falvak száma elérte a 23-at. A rendszerváltás után, az önkormányzatisággal sok település kezébe vette sorsának irányítását és jelezte a kormányzat felé a problémákat. Elmondható, hogy azon települések száma, ahol a pincék veszélyhelyzetet okoznak, okozhatnak, hazánkban 200 felett van. Különösen történelmi borvidégeinken jelentkeznek ezek a problémák: a Hegyalja településein, Miskolctól végig a Bükk-alján, Eger környékén, a gyöngyösi borvidéken, Villány és Szekszárd dombjain, Pécs környékén. Pakson, a Duna mentén, sőt a Duna – Tisza között is előfordul (Pl. Nemesnáduvvar), s a Börzsönyben (Perőcsény, Nagybörzsöny, Nagymaros, Berkenye), az etyeki borvidéken és másutt sem ismeretlen (Gomba, Bénye) a probléma. A kérdés jelentőségét jól érzékelteti, hogy Egerben – például – összesen mintegy 150 km hosszúságú pince található, helyenként három – négy szintben is, s több kis település (Koppányszántó, Perőcsény) egyetlen bekötőútja alatt több pince húzódik, amelyek beszakadása a falvakat elvágja/elvághatja a külvilágtól.

A pincék, pincerendszerek másik csoportja **a kőbányászat révén létrejött üregek**. A kézi technikával ésszerűbb volt bányaudvarokból indított vájatokban kibányászni az értékes építőkövet, mert így a munka az időjárástól függetlenül végezhető volt, s nem kellett eltávolítani a több méter vastagságú meddőt (a felső talajréteget, s az alatta összetöredezett kőzetet). Fertőrákos híres kőbányáján kívül nagy tömegben Budapest egyes területein fordul elő ez a jelenség: Kőbányán és Budafok – Budatétény térségében. Vannak olyan pincék, amelyek területe a 20 000 m²-t eléri, s nem ritka a 7-9 méteres szélesség és a 12 m-es belmagasság.

A pincék által veszélyeztetett településrészek gyakran a település legrégebbi, vagy más okból igen értékes részén fekszenek, s szóba sem kerülhet ezen területek felhagyása. A településrendezési tervek, helyi építési szabályzatok készítése során jelölni kell e területeket, és indokolt lehet előírni az építési engedélyek feltételeként a részletes talajmechanikai, mérnökgeológiai vizsgálatot. Az önkormányzat akkor jár el helyesen, ha felmérési pincés területeit és azok minden pincéjét, s programot állít össze a veszélyelhárítás érdekében. E programokat három pénzügyi alapra építheti: a központi költségvetésre, saját forrásaira és a tulajdonosok erejére. Az építési törvény jó karban tartási kötelezettsége alapján a tulajdonosok elvileg kötelezhetők

lennének az építésügyi hatóság által a veszély-elhárításra¹⁹, de a közterületek és a közintézmények esetében általában több ok játszik szerepet a veszély kialakulásában. Ennek megfelelően korrekt a költségek közös viselése. A közutak területén a veszélyt okozhatja a megnövekedett forgalom (régén szekerek, ma 40 tonnás teherautók járnak) és a közművek fektetése (a gravitációs szennyvíz-csatornák vésszesen megközelíthetők, vagy elérik a pincék mélységét).

A kis keresztmetszetű pincéknél általában a tömedékelés a legolcsóbb megoldás (kivéve, ha ezáltal hosszú szakasz maradna megközelíthetetlen zárvány), s ilyenkor a tulajdonos fizeti a megerősítéshez szükséges többletköltséget.

A települések életében sok gondot jelenthetnek **a természetes partfalak**²⁰. Vízfolyások, utak mentén alakulnak ki, de gyakran létrejönnek a már említett „telekvízszintező” gyakorlat eredményeként. Ha telken belül van, akkor annak problémái a tulajdonosra tartoznak²¹, ha két telek határán, akkor a tulajdonosok közötti magánjogi kérdés; a közösség számára – és így a településrendezés számára - akkor válik érdekessé, amikor hatása kiterjed közterületre, illetőleg közintézményekre.

A ma természetesnek nevezett partfalak létrejöhettek egykori bányászat, anyagkitermelés révén is. Nem feledkezhetünk meg arról sem, hogy természeti képződmények is lehetnek ezek a partfalak: tipikus példái a Balaton keleti és déli oldala mentén található magaspartok (Balatonkenese, Balatonszabadi, Balatonföldvár) és a Duna mentén, több szakaszon magasodó partok Rácalmástól Dunaújvárosig, illetőleg Dunaalmás és Neszmély környékén). E partok problémáira még visszatérünk, amikor a különböző talajtani adottságokat vesszük sorra.

Egyes településeken az egykori szőlőhegyek útjai mélyen bevágódva vezetnek fel a kertek, vagy építési telkek között. A lemosódásra hajlamos talajok esetén csak bizonyos műszaki beavatkozás tartotta ideig-óráig az eredeti terepszint közelében az utakat. Volt olyan szőlőhegy, ahol a hegyközség szabályzata írta elő a venyige (nyesedék) útra való kihordását és elterítését, hogy fékezzék a talajeróziót. A XIX. század végi filoxéra járvány (amelynek következtében egész borvidékeken pusztult ki a szőlő), majd az első világháború bontotta meg a kényes egyensúlyi helyzetet, amikor a férfitlakosság számottevő hányada a fronton harcolt, s az otthon maradottak nem győzték a hegyben a művelést s az egyéb feladatokat. A II. világháború és azt követően a korábbi önszerveződést biztosító szervezetek feloszlata, a mindenről gondoskodó szocialista állam mítosza, a földek jelentős hányadának állami tulajdonba vétele tovább fokozták a problémát. A partok egyre nagyobb gondot jelentettek; sok esetben az utakról már meg sem közelíthetők a művelt területek (Pl. Szekszárd szőlőhegyeinek nagy részén).

Másutt az nehezíti a helyzetet, hogy a domboldalra felkúszó településen egy kis mélységű teleksor mögött közvetlenül már ott a következő utca, amelynek megint csak a hegy felőli oldala épült be (pl. Dunaszekcső, Dunakömlőd, Ostoros, Tokaj). Ezeken a területeken az alsó teleksor fölé magasodó utca forgalma, a rajta bevezetett vízvezeték, valamint ugyanitt az egyidejű csatornázás elmaradása kritikus helyzeteket, fokozott veszélyt idézett elő (partfalomlás, lakóépületek tönkremenetele, életveszélyessé válása).

A pinceprogram mellett 1996 óta létezik egy partfalprogram, amelyben a központi költségvetés támogatja azokat a városokat és falvakat, amelyek ilyen gonddal küzdenek.²²

A településrendezés során számba kell venni ezeket a területeket, a veszélyhelyzeteket, és keresni kell a megoldásokat. A partfalak megerősítése

helyenként olyan jelentős költségeket emészt fel, ami kétségesse teszi a beavatkozást. Többször a veszélyes partfal feletti (Dunakömlőd, Bénye) vagy éppen alatti (Bölcske) házak/telkek kisajátítása, az épületek bontása és a partfalak egyszerű rézsűzése lett a legolcsóbb és legcélravezetőbb megoldás. A rendezési/fejlesztési tervek készítése során szükségessé válhat cseretelkek biztosítása és az esetlegesen távolabbi területek elérését is szolgáló utak nyomvonalának kijelölése/pótlása.

Másutt a csatornázás előírása és megépítése, valamint a meglévő épületek rákötésének kikényszerítése jelent tervezői és hatósági feladatot²³. A Duna menti Ercsi magas-partjaira települt régi településrész problémáját egyrészt a Duna nyugat felé való fokozatos tolódása²⁴ (ami pl. Bölske térségében a jelenleg a víz alatt található római erődítmény tanúsága szerint 1600 év alatt mintegy 200 méterre tehető) és ebből következően a part alámosása, valamint az utcákban a vízhálózat kiépítése okozta. Ez utóbbit évtizedekig nem követte a csatorna kiépítése (házi szennyvíztárolók, gyűjtők létesültek hatósági engedéllyel), sőt amikor a veszély felismerése és a súlyos gondok jelentkezése után az kiépült, a meglévő házak jelentős része nem kapcsolódott a hálózatra. A tulajdonosok „szerzett joga” nehezítette a kötelezést. Több lakóháznak kellett életveszélyessé válnia, fél telkeknek, garáznak eltűnnie a mélyben ahhoz, hogy változás álljon be – állami segítséggel – e területen.

Ilyen problémák megoldására született az az előírás, aminek alapján környezeti veszély elhárítása, illetőleg megelőzése, továbbá az életveszély megelőzése és elhárítása érdekében lehetséges a tulajdonosok kötelezése a csatorna-hálózatra való rákapcsolódásra. A rendezési tervek feladata ez esetben is a veszélyek jelzése, a közművesítés mértékének, módjának meghatározása, a kötelezések szakmai – jogi megalapozása, továbbá a szükségessé válható cseretelkek kijelölése, ilyen területek megkeresése és szabályozása. A tervezés egyik legfontosabb szerepe a megelőzés: a beépítéssel el kell maradni a part-éltől és a partlábtól, ezeket a területeket jellemzően közpark/véderdő kategóriába célszerű sorolni. Érdeemes megemlíteni, hogy magának a meredek partfalnak, s a felette fekvő területnek a fásítás nem mindig tesz jót, mert a szükségszerűen bekövetkező növénypusztulást követően a gyökerek (helye) összetartó szerep helyett a bomlást segítheti elő. A tervezés során a növényzet kiválasztására és a későbbiekben megfelelő fenntartására nagy figyelmet kell fordítani (ez utóbbi már nem a településrendezés, hanem a fenntartás feladatai közé tartozik).

Ugyancsak fontos feladat **a vízpartok védelme**, s nem pusztán azért, hogy a vizek zavartalanul folyhassanak medrükben, hanem a part menti telkek, épületek és utak védelme érdekében. Sok esetben nem elegendő a partok megerősítése, hanem szükséges a medrek mélyülésének műszaki eszközökkel való fékezése, megállítása és esetenkénti emelése. Ez utóbbi történhet fenékküszöbök beépítésével, és ezáltal - a természetes hordalékkal - történik a fokozatos töltődés. A vizek szabályozása minden helyzetben alapos vizsgálatot és rendszeres ellenőrzést igényel, mert bizonyos adottságok mellett a vizek visszatartása is káros lehet. E probléma jó megoldását adják azok a támfalak, amelyek egyidejűleg a mögöttük lévő, megtámasztott földréteg, kőzet folyamatos víztelenítését is biztosítják (pl. Gabion-falak: fémhálóból formált és kövekkel megtöltött téglatestek alkotják)²⁵.

Sok településen a pince és a partfal problémák együttesen jelentkeznek, és a gondok enyhítésére és megoldására komplex programokat kell kidolgozni. Ennek lehetséges összetevői:

- a pincék/üregek veszélyelhárítása (tömedékelése és/vagy megerősítése),

- a partfalak/életveszélyes támfalak megerősítése (magasságának csökkentése, rézsűzés (esetenként alacsonyabb támfallal kombinálva),
- a környezet felszíni vízrendezése (elvezetés és a beszivárgások megakadályozása),
- a vízi közművek kiépítése, biztonságossá tétele,
- útépítés (a pincék felett speciális műszaki megoldások is szükségessé válhatnak (pl. vasalt aljzatú út, amely egyes szakaszok áthidalását, a biztonságos teherátadást szolgálja) és végül
- a veszélyeztetett ingatlanok alakítása (kisajátítás, bontás, épület-megerősítés, az ingatlan egyes részein az építés és a telekhasználat korlátozása stb.).

A vasbeton útszerkezet példái megtalálhatók Esztergom, Szent Tamás-hegy oldalában és Miskolc meg Pécs egyik pincés településrészén is.

Természetesen mindezek nem részei a településrendezési terveknek, de ezekre a gondokra a tervezőnek figyelnie kell (az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény értelmében a felhasználást és a beépítést veszélyeztető/befolyásoló tényezőket a terven fel kell tüntetni;²⁶ s ugyanígy a tilalmakra és korlátozásokra vonatkozó ún. sajátos jogintézményekkel érintett területeket is),²⁷ és e komplex megközelítés a terv egészére vagy egyes részeire kihatással lehet. Sem a vízelvezetés, sem a közművesítés, sem az útépítés nem ér véget a kritikus helyzetű terület szélén, hanem egy egységes rendszer részét képezi egészen a befogadóig (lett légyen az élővíz, szennyvíztisztító, az egész település közlekedési rendszere stb.).

Szólni kell **e mérnöki beavatkozások építészeti és kulturális örökségvédelmi vetületéről** is. A települések történeti adottságai, jellegzetességei és értékei lehetnek a pincés területek, a jellegzetes partfalak, a hegyoldalra kúszó beépítés stb. Ezek megőrzése, érvényesülése, továbbfejlesztése érzékeny megközelítést és egyedi megoldásokat igényel. A helyi építési szabályzat a formai és anyaghasználati milyenségre is tartalmazhat előírásokat, hogy el lehessen kerülni „háborús” ötleteket, mint például Ostoroson, a szépen formált, erőt sugárzó és a faluképet meghatározó riolitufa partfalainak megtámasztása ormóttan nyers beton támfallal (ami a házsor fölé magasodik). Természetes, hogy az életveszély-elhárítás gyors és esetenként relatíve olcsó megoldásokat kíván, de ebben az esetben is szükséges legalább arra figyelni, hogy a megoldás fejleszthető legyen (utólagos kőburkolattal, növényzet telepítésével vagy egyéb módon). Az érzékeny, a helyi adottságokhoz illeszkedő tervezés és építés nem feltétlenül drágább, mint az ezekre nem figyelő érzéketlen, típusmegoldást erőltető.

A településtervezés egyik klasszikus vizsgálata (volt) **a területismertető talajmechanikai szakvélemény**.²⁸ A mérnökgeológiai ismeretek alapvetők a beépítésre szánt területek kiválasztása és az egyes területeken alkalmazott szabályozás kidolgozása során. Manapság széles körben elterjedt az a technikai fejlettségre alapuló nézet, hogy műszakilag minden megoldható, azaz minden terület beépíthető. Egyes területek beépítése azonban aránytalanul drága, és ezért nem éri meg, vagy olyan speciális megoldásokat igényel, amely korlátozza az ottani építés szóba-jöhető beruházói és kivitelezői körét.

Az utóbbi időben több helyen is jelezte a természet, hogy erői – ha nem figyelünk rá – nagyobbak, mint az emberé. Meggyesbodzás területén sok lakóépület ment tönkre, vált életveszélyessé, mert ún. duzzadó agyagra épültek. Budapesten, a XI. kerületi Sasadi út környékén is jelentkeztek – nem tömegesen – hasonló gondok. A duzzadó agyagoknak a kiszáradás, illetőleg a vízzel telítődés folyamata során jelentősen változik a térfogata, és képesek kisebb épületeket megemelni vagy az

alapok külső oldalától elszáradva (belül a nedvesség gyakran megmarad) állékonysági problémát okozni. Megoldást az jelenthet, ha az alapozással mélyebb rétegekre építik az épületet, vagy olyan megoldást választanak (alap vasalása/méretezése és/vagy többemeletes épület létesítése), ami kiküszöböli ezt a problémát. Mondhatnánk, hogy ez az építetők és tervezők feladata, felelőssége, de könnyen belátható, hogy a rendezési terveket jóváhagyó képviselő-testület felelőssége, hogy előre ismertek legyenek a terület beépítési feltételei (egyébként önkormányzati igazgatási eljárásban okozott kárért perelhető). Egy jól megválasztott minimális építménymagasság (aminél alacsonyabbat a területen nem lehet építeni) megoldást nyújthat a problémára.

Egy másik gondot okozó geológiai képződmény: az ország területének 30%-át borító lösz. A lösz jégkorszaki, szélfúttá üledék; makroporózus. Szerkezetére az egykori hideget és szárazságot tűrő fűfélék függőlegesen mélybe törő gyökerei helyén kialakult csövek a jellemzők, amelyeknek falát vékony agyagfilm-réteg képezi. A lösz sivatagos vagy félsivatagos környezetben (pl. Kína, Góbi-sivatag) akár több száz méter magas függőleges falakban is megáll. Nálunk sem ritka a 20 – 25 méteres magasság. A belé jutó víz az agyagfilm-réteget képes kioldani, s ilyenkor a lösz önmagán belül felére – harmadára roskad. Dunaújvárosban a '950-es években egy sportöltöző 21 métert süllyedt egyetlen éjszakán. Egész településeink, esetenként Árpád-kori falvaink fekszenek löszös területen. Van, ahol ez csupán egy közbelső réteg – más üledékes rétegek között, s ekként szemrevételezéssel léte ki sem derül.

E területeken is a biztonságos és vízzáró közművesítés, a gondos felszíni vízelvezetés adja a megoldást.

A talajmechanikai problémák egy másik típusát jelentik az összenyomódó, jelentős alakváltozást szenvedő talajok. Ezeknél a gond a réteg eltérő vastagságából fakadhat, mert e miatt a fölé épült létesítmény egyenlőtlenül süllyed. Egerben, a '60-as években épített uszoda a feledésbe merült, feltöltődött, egykori melegvízű tó helyére került. Egyik sarka alatt hat, a másik alatt 24 méter vastagságú iszapréteg helyezkedett el. A több mint 20 centiméteres süllyedési különbséget a medence nehezen tűrte, s többszöri javítási próbálkozást követően az uszodát le kellett bontani.

Szólni kell egy sajátos jelenségről, amit **közműollónak** nevez a szaknyelv. Azt mutatja meg, hogy egy területen a vezetékes ivóvízellátáshoz képest milyen mértékű a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítettsége, illetve az épületek bekapcsolódásának aránya mekkora eltérést mutat. A '960-as és '70-es évek nagy vívmánya volt a városok és falvak vezetékes ivóvízellátása, amit a költségek csökkentése érdekében kevés helyen követett (pláne nem egyidejűleg) a csatornahálózat kiépítése.

Ez egyes helyeken ún. talajvízkúpok kialakulásához vezetett. Kalocsa belvárosában több mint két métert emelkedett a talajvízszint, s a barokk kor óta használt pincék kerültek víz alá, évszázados épületek váltak egészségtelenné, és sok földfalú épület vált életveszélyessé. Sík terepen az épületek vizesedése mellett a jelenség hatással volt a közművek kiépítésére és üzemeltetésére s a növényzetre is (sok növény nem bírja gyökereinek tartós vízben állását, szüksége van a talaj levegőjére is). Egyértelmű, hogy a csatornázás nem kényelmi, hanem elsősorban környezetvédelmi s biztonsági kérdés. Napjainkban az EU előírásoknak megfelelően folyik a csatornahálózat erőteljes kiépítése kezdve a népesebb településeken és a szennyvíz-agglomerációk területén²⁹ (az e szempontból összetartozó település-együttesek képezik, jogszabály határolja le ezeket; nem tévesztendő össze azokkal az egymástól esetenként kilométerekre fekvő településekkel, amelyek egy rosszul

megfogalmazott pályázati feltétel miatt társultak – a központi erőforrások elnyerése érdekében – közös szennyvízhálózat és tisztító építésére).

Még sok mérnökgeológiai jellemzőről kellene és lehetne beszélni, de talán elegendő ez a néhány példa, hogy szükséges és érdemes e vizsgálatokra költeni s azokat figyelembe venni.³⁰

Csúszásveszélyes területek

A Zempléni-hegységben fekvő és porcelángyáráról híres Hollóháza területén 23 családi ház mozdult meg a domboldallal együtt. A mintegy egymillió m³ földtömeg természetesen egyenlőtlenül mozgott, és ennek következtében az épületek megrepedtek. Az ok egy vízzáró réteg, amit a bejutó vizek „megkentek” és a felette fekvő föld megcsúszott. A beavatkozás a víz kivezetését célozta meg, de azt nem tudta teljesen egyenletesen megoldani, s emiatt a csökkenő mozgás ellenére az egyenetlenség növekedett és az épületkárok fokozódtak.

A különböző talajrétegek gyakran nem a felszínnel párhuzamosan helyezkednek el, ezért valahol a felszínre bukkannak. Ezek a területek veszélyforrást jelentenek. Hollóházán a házak felett, az erdő szélén vezető út építése során egy átereszt – amely egy időszakos vízfolyást hivatott átvezetni az út alatt – építésével bontották meg, s tették a víz számára nyitottá a vízzáró réteg feletti talajréteget. Ehhez társult még a lakóépületek szennyvízterhelése, ami csatornázás híján szintén a talajba szivárgott el.

A lejtős tömegmozgásoknak sokféle válfaja létezik világszerte, de hazánkban is.³¹ Alapvető feladat, hogy a településtervező a beszerzett adatok és kiegészítő vizsgálatok alapján ábrázolja már a településszerkezeti tervben a csúszásveszélyes területeket. Az országos területrendezési terv feladatául adta a kiemelt térségek és a megyék területrendezési terveinek, hogy a csúszásveszélyes területek övezetét határolják le. Ezen belül a törvény előírása szerint beépítésre szánt terület nem jelölhető ki (és külszíni művelésű bánya nem nyitható).³² Ez a rendelkezés nem visszamenőleges hatályú, tehát a települések korábban beépítésre kijelölt és beépített területeire ez nem vonatkozik, ott a településtervezés során a veszélyre való felhívás a feladat, s a szükséges többlet előírások megtétele (felszín feletti és alatti építés, közművesítés, tereprendezés, felszíni vízelvezetés, kerítés és támfal létesítése stb. tárgyában).

A mély-fekvésű területek

A települések életében évezredek óta nagy jelentőségű volt a vizek elleni védelem: a vizek közelsége ugyanis vonzotta az embert a megtelepedésre, hiszen életéhez nélkülözhetetlen akár a személyes használatra, akár a növénytermesztésre vagy az állattartásra gondolunk. A vízfolyások nagymérvű és gyors változásaira ugyanakkor az épített lakóhely nem tud kellő gyorsasággal vagy helyváltoztatással reagálni, ezért eleink a vizek közelében a kiemelkedő helyeken telepedtek meg. A Felső-Tiszavidék népi építészetét és településeit vizsgálva láthatjuk, hogy a településmagok mindig a relatíve legmagasabb területeken jöttek létre, s ahol ez sem volt elég (a legnagyobb árvizek ritkán, de előtörték a területet), ott a házak szerkezetével is igazodtak az adottságokhoz: masszív favázat építettek, s annak közeit és felületét töltötték/takarták be „sárral”, agyaggal. Az árvizek idején a család értékeivel: az aprójószággal, az élelemmel és a vetőmaggal a padlásra költözött, s az ár elvonulása után leköltöztek, „összeszedték” a fal anyagát, és újra építették ill. tapasztották a falakat. Más vidéken, például Kalocsán, amikor a növekvő város kinőtte az ősi magaslatot, a mélyebb fekvésű területeken 80 cm – 1,2 méter

mesterséges dombokra, töltésekre építették a lakóházakat. Az egyéni védelem akkor szorult háttérbe, amikor a szervezett árvízrendezés kiépült, s a közösség (az állam, az önkormányzat) deklarálta vállalta ezt a feladatot.

Az elmúlt évek tapasztalatai azonban azt bizonyították, hogy a gátak rendszeres magasítása önmagában a problémát nem oldja meg. Részben azért nem, mert a folyókat úgy szabályozzák, hogy ne mélyítse medrét, s ezért általában tölti azt. Visegrádon Róbert Károly óta mintegy hat méterrel emelkedett a Duna szintje, már Mátyás királynak fel kellett töltenie a palota előtti, lovagi tornákra használt udvart, hogy a lovak és a vitézek vívhassanak, és ne sarat dagasszanak. A folyamatos töltődés és a gátak magasítása Kínában néhány ezer év alatt oda vezetett, hogy a Jangce magasabban folyik, mint a körülötte elterülő sűrűn lakott mezőgazdasági térség. Mivel hazánk a Kárpát-medence mélyén fekszik, s folyóvizeink vízhozamának 95%-a az országon kívülről érkezik, ezért kevés ráhatásunk van az árhullámok megelőzésére. Ezért került sor a Tisza-völgy árvízvédelmének átgondolására és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztésére, amelynek keretében több vésztározót alakítanak ki a folyó mellett, ahová a nagy vizek egy részét szabályozott módon ki lehet vezetni. S ennek hatására született meg a hullámterekről, parti sávokról és fakadóvízes területekről szóló kormányrendelet,³³ amelyik radikálisan szűkítette az ezeken a területeken építhető építmények fajtáját, s ezért szabályoz úgy az országos területrendezési terv, hogy a kiemelt térségek és a megyék területrendezési terveiben lehatárolt vízjárta területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.³⁴

Az elmúlt évtizedek és napjaink településrendezési gyakorlatának egyik – sokakat érintő, sokszor, ismételten felvetett – kérdése az időszakosan **vízjárta területek területfelhasználási lehetőségei**, besorolásuk, valamint az e területeken való építés megítélése.

A problémakört több tényező árnyalja. A társadalom fokozódó érdeklődése a vízi- és a vízparti turizmus legkülönbözőbb válfajai iránt igényli a víz közeli területek beépítését. Ez az igény, társulva a kényelem és a természeti környezet iránti vágygal azt eredményezi, hogy a más kontinenseken fellelhető és Velencében, Európában is „partraszállt” vízi építkezést (nem számítva a Zürich-i tóban előkerült prehistorikus cölöpfalu maradványait), vagy legalábbis a hullámtereken való építést, mint lehetséges, sőt kívánatos üdülési, lakhatási formát keresik sokan. Az erre irányuló tervek nem kímélik sem a Balatont, sem a Tisza hullámterét, sem más természeti területeket.

Ezzel szemben áll az a felfogás, mely szerint a természetes élőhelyek megfogyatkozása, ezen belül a vizes élőhelyek drasztikus csökkenése a természet – és annak részeként az emberiség – elleni véteknek tekinti ezt az igényt és annak megvalósulását. A kérdéskör további szempontjait jelentik az árvízvédelem és ezzel összefüggésben a katasztrófák idején a kormányzat és az önkormányzatok (általában a közösség) és az egyén felelősségi köre, annak megoszlása s hazánknak a Kárpát-medencében elfoglalt helye (amelynek következtében az ország lakott területeinek jelentős hányadát is – különböző gyakorisággal – érintik az ár- és a belvizek).

Az elmúlt évtizedekben több helyen hoztak létre üdülőterületeket folyók, elsősorban a Tisza hullámterében (Jándtól Szegedig). Történt ez annak ellenére, hogy az Országos Építésügyi Szabályzat (OÉSZ) már 1970. óta előírta, hogy „telekalakítási és építési tilalmat kell elrendelni, ha a terület rendeltetésszerű használatát veszélyeztető változás (talajmozgás, vízszintemelkedés stb.) következett be, illetőleg ennek bekövetkezése várható”.³⁵ Ez az expressis verbis tiltási követelmény az 1997-ben megújított jogszabályokba nem került be, de a jelenleg

hatályos joganyag lényegileg ugyanezt támasztja alá. Az ide vonatkozó jogi előírások – a teljesség igénye nélkül – a következők:

1. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi törvény,
2. a természet védelméről szóló 1996. évi törvény,
3. az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi törvény,
4. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK),
5. a hullámterek/utóbb: nagyvízi meder, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról szóló kormányrendelet.

Mindezen jogszabályok előírásaiból az következik, hogy a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben még nyilvántartásba nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek és védőterületeik, a hullámterek/nagyvízi medrek és a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek a vízgazdálkodási terület terület-felhasználási egységekbe tartoznak; meglévő szerepkörük, természeti adottságaik alapján ide kell sorolni ezeket. A hullámtereken/nagyvízi medrekben, a parti sávokon – általában a vízgazdálkodási területeken – minden tevékenységet a vízgazdálkodási feladatnak, jelesen az árvizek levezetésének szükséges alárendelni, illetőleg a különböző szempontokat ezzel összhangba hozni.

A vízgazdálkodási területfelhasználási egységen belül lehetnek ártéri erdők, mezőgazdasági művelésű (elsősorban rét, legelő, gyepek) területek. Ezek településrendezési szempontból a vízgazdálkodási terület különböző módú részei, amelyet színárnyalattal lehet megkülönböztetni.³⁶

Minden idevonatkozó jogszabály szerint e területeken építményt elhelyezni csak kivételesen szabad, és kivételesen is csupán meghatározott körben. A hullámtér, mint az ökológiai hálózat szerves része – ha nem minősül védett természeti területnek – természeti területként kezelendő. Mint ilyen, a természetvédelmi törvény alapján sem minősíthető beépítésre szánt területté, illetőleg belterületté, mert annak következtében a táj jellege és természeti értéke helyrehozhatatlanul károsodik.³⁷

A hullámterek és egyéb vízgazdálkodási területek erdőterületeire további védelmet jelent az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény azon előírása, amely szerint az erdőterületet termelésből kivonni kivételes esetben és csak akkor lehet, ha az erdőterületre tervezett létesítmény elhelyezésére vagy a tevékenység gyakorlására az adott térségben nem található más alkalmas földterület. Mivel ezen erdők javarészt védelmi rendeltetésűek, az erdészeti szolgálaton kívül a vízügyi hatóság előzetes hozzájárulása is szükséges ennek megítéléséhez.³⁸ A térség kifejezés a településnél tágabb területi kategória,³⁹ tehát egy településrendezési terv készítése során nem elegendő azt vizsgálni, hogy a tervezett terület-felhasználás, építmény-elhelyezés a településen belül máshol nem biztosítható.

A településrendezés a helyi/települési önkormányzat feladata az önkormányzati törvény értelmében, s annak jóváhagyása a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.⁴⁰ A testület rendeletalkotására az Alkotmány előírása szerint az a megkötés vonatkozik, hogy az nem lehet ellentétes magasabb szintű jogszabállyal.⁴¹ A felsorolt jogszabályok kizárják, illetőleg hatósági engedélyhez kötik a más célú hasznosítást, ezért e tekintetben az önkormányzatok nem hagyhatnak jóvá előzetes hatósági engedélyek híján a fentiekkel ellentétes településrendezési terveket, helyi építési szabályzatokat. Jelen tárgykörben a más területfelhasználást engedélyező hatósági engedély sem adható ki, mert a hullámtér aligha csökkenthető, még akkor sem, ha ez egyes esetekben kívánatos is lenne. Tokaj városában, a

Bodrog túlszárnyán állt a tokaji vár. A Rákóczi-szabadságharc után lerombolt vár maradványai a Tiszaörsi-vízlépcső megépítésével, a vízszint megemelkedésével kerültek igen nehéz helyzetbe. Jelenleg a terület hullámtér és védett természeti terület, s egyik jogszabály sem ismeri – pillanatnyilag – a mérlegelés jogintézményét, amellyel e területet ki lehetne venni a védelem alól, és beépítésre szánt területté minősíteni, azon a vár rekonstrukcióján túl, múzeumot és vendéglátó létesítményeket létesíteni.

A vízjárta területeken joggal merül fel az építési tilalom elrendelésének szükségessége, mert a lakóhely-nyilvántartásról szóló törvény alapján még a gazdasági épületbe is be lehet jelentkezni, és így a közérdekkel ellentétes lakóhelyek alakulhatnak ki, s a gazdasági épületekben tárolt vegyszerek környezetszennyezést okozhatnak. Az építési törvény biztosít alapot a természeti és környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a tilalom elrendelésére, és ugyan e törvény tisztázza azt is, hogy a természeti veszélyeztetettségből (pl. árvíz) eredő kár megelőzésére elrendelt tilalomért nem jár kártalanítás.⁴²

Külön kell foglalkozni a korábban kialakított és részben beépült üdülő- és egyéb területekkel, amelyek a hullámtérben, parti sávban stb. találhatók, valamint a kivételesen elhelyezhető közösségi vízisport és sporthorgászati építményekkel. Általánosságban rögzíthető, hogy még a kialakított telkek további beépítése sem lehet társadalmi cél, legfeljebb a kivételesen megengedett funkciójú létesítményekkel (amelyek közé a szállás semmiképp se tartozik, mert ott álmában érhet valakit a veszély). A korábban jóváhagyott településrendezési tervek sem jelenthetnek jogot a beépítésre, hiszen a magyar jogrend egységes egész képez, és a magasabb szintű jogszabályok megváltozása után a helyi terveket felül kell vizsgálni, és szükség szerint módosítani azokat. A rendezési tervekhez adott vízügyi szakvélemények éppen azért tartalmazzanak általában elég rövid érvényességi határidőt (gyakran két – azaz kettő - évet), mivel az ár- és belvízhelyzet folyamatosan változik. A rendezési tervek időtartama ennél sokkal nagyobb (15 – 30 év), ezért is szükséges nagyobb biztonsággal dolgozni, és a veszélyeztetett területeket messzire elkerülni, valamint a nem veszélyeztetett területek felhasználását és beépítését olyan feltételekhez kötni (terepfeltöltés, földszinti padlómagasság meghatározása, töltésepítés/magasítás, megközelítő út koronaszintjének megadása stb.), ami figyelemmel van a veszélyeztető tényezők távlati alakulására is.

A vízisport és sporthorgászat közösségi építményeit – amelyek a hullámtéren kivételesen elhelyezhetők – is csak helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben kijelölt helyen és módon szabad elhelyezni. A szabályzat és a szabályozási terv nem bővítheti az elhelyezhető építmények körét, mert erre a jogszabályok nem adnak felhatalmazást. A természeti és a természetközeli területek vonzerejét a leghatékonyabban úgy lehet fenntartani, ha nem épül rajtuk semmi. A turizmust, az üdülést, a sportolást szolgáló építményeknek általában az árvízvédelmi töltésen túl van a helyük, és az így szükségessé váló megközelítés is a testmozgás pozitív hatásait fokozza. A beépítetlen szabad táj, a természeti környezet meg mindenki számára garantálja az értékek élvezetét.

A vízjárta területek közül külön figyelmet érdemelnek a belvizes területek. Azért kell róluk megemlíteni, mert egyes országrészekén hatalmas területeket érintenek. A hegyekről és a dombokról lefutó csapadékvizeket a patakok nem tudják a befogadó folyókba juttatni, ha azok vízállása magas, azaz árhullám vonul le rajtuk.⁴³ Ez nem mai jelenség, nagy folyóink környékén évszázadok óta megfigyelhető. Például a Sárköz egyes falvait (Őcsény, Decs, Sárpilis, Alsónyék, Pörbölly, Bátaszék és Bába) már a XIX. század második felében rendszeresen veszélyeztette a Lajvér-

patak, a Szekszárd – Bátai főcsatorna és a többi vízfolyás áradása, ezért 1896-ban Bátán szivattyútelep épült, amelyik átemeli magas vízállás esetén a patakok vizét a Dunába.⁴⁴ Ezeknek a településeknek a közigazgatási területén gyakorlatilag nincs olyan terület, amelyik bizonyos gyakorisággal nem vízjárta terület. Itt tehát a vízügyi adatok alapján végzett mérlegelésre van szükség, és annak alapján egyes területek kivonhatók a vízjárta területből és beépítésre kijelölhetők; ebben segítség lehet a területarány helyes megválasztása, mert lehetséges, hogy elenyészően csekély hányadát érinti a vízjárta területnek. Ugyanakkor az is előfordulhat, hogy nem növelhető a település beépítésre szánt területe, mert az másutt okoz komoly gondot. Ebben az esetben a települések közötti együttműködés adhat megoldást, valamint a meglévő települési területeknek az intenzívebb hasznosítása, átépítése.

Nem véletlenül írja elő az építési törvény, hogy a rendezési tervek magassági adatokkal ellátott térképeken kell készíteni. Sokan azt vélelmezik, hogy ez csak a dombos, hegyes területeken fekvő városok és községek gondja, de ez nem állja meg a helyét, mert a vízjárta területek esetében a tíz – húsz centiméter magasság-különbségeknek is jelentősége lehet a beépítésre kiválasztandó területek esetében.

Sárbogárd lakói a török hódoltság alatt hagyták fel korábbi településüket, és költöztek a mocsarakba, hogy védelmet találjanak a portyázó, rabokat szedő csapatok elől. A vész elmúltával ott maradtak, s ma ez okozza a község egyik jelentős problémáját. Nem lehet abban gondolkodni, hogy újra helyet változtasson a település, a gondot helyben kell megoldani. Egyes városokban a középkor óta szokás párhuzamos medreket építeni a nagyvizek elvezetésére. Ilyet láthatunk Erfurtban, Berlinben és Bécsben is.

Vannak olyan kisebb mélyen fekvő területek, amiket körülnöttek a beépített területek. Ezeknél széles körben alkalmazott megoldás volt a területek feltöltése és beépítése. Érvként gyakorta a rajta átvezetett utak és közművek kihasználása szerepelt. Nem célszerű ezeket a beavatkozásokat megtenni, s nem csupán azért, mert a természet nem hagyja magát, hanem azért is, mert nem kiegyenlíteni, hanem a meglévő különbségeket erősíteni lenne célszerű. A természeti adottságokhoz igazodó település, amelyet dombok és vizek tagolnak, sokkal kellemesebb lakóhelyet biztosíthat. Berlin egyes rehabilitációs tömbjeiben mesterségesen hoztak létre mocsarakat (játszóterként), hogy visszacsalogassanak valamit az eltűnt múltból, az egykori természeti környezetből. Sok területi gondolkodásban előttünk járó ország lényegesen tagoltabb településekre törekszik, mint hazánk. Megfontolandó példájuk követése.

Budapest, 2005. március 15. – 2006. november 20.

Körmendy Imre

Végjegyzet:

¹ A polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (PTK)

² A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 39.§ (3) bekezdése: „Az ipari vagyont tartalmazó területeket – a bányafelügyelet javaslatára – a területrendezési tervek, illetőleg a településrendezési eszközök kidolgozásánál figyelembe kell venni. A területrendezési tervekben, illetőleg a településrendezési eszközökben bányaművelés céljára fenntartott területen terület-felhasználási, illetőleg építési korlátozásokat lehet életbe léptetni.” Az épített környezet alakításáról és védelméről

szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (19 bek. f) pontja szeritn: „A településrendezés során biztosítani kell a területeknek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekre való tekintettel, az meberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét, figyelembe véve: ... a lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket, ... a nyersanyaglelőhelyek biztosítását, ...”

³ Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 11.§-a

⁴ 17/1998. (V. 13.) AB határozat. „Az Alkotmánybíróság 1991. óta következetes gyakorlata szerint, ha valamely magatartást az országos jogszabályok kifejezetten megengednek, akkor azt a képviselő-testület nem tilthatja meg az egész illetékességi területére kiterjedő érvénnyel. Annak azonban nincs akadálya, hogy az önkormányzati rendelet a város vagy a község egyes övezeteire (földrajzilag pontosan meghatározott részeire, egyes utcáira, meghatározott objektumok körzetére) vonatkozó tilalmat vagy korlátozást állapítson meg. Ugyanúgy az sem alkotmányellenes, ha az önkormányzati rendelet a helyi lakosság érdekében, ugyancsak egyes övezetekre kiterjedő érvénnyel, szigorúbb korlátozást vagy tilalmat állapít meg, mint azt az országos jogszabály általános érvénnyel tette. Az Alkotmánybíróság az olyan önkormányzati rendeleti szabályozást sem találja alkotmányellenesnek, amelyik kiegészítette a magasabb szintű jogszabályt és ebben a vonatkozásban helyi társadalmi viszonyt rendezett.”

⁵ 21/2001. (II. 4.) kormányrendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról. A rendelet 2. számú mellékletének B pontja szerint: „a közepes mértékben levegőterhelést okozó tevékenység esetén a védelmi övezet sugarának nagysága legalább 300, de legfeljebb 600 méter.” A bányászati terület e körbe tartozik.

⁶ Kfv. III. 37.039/2005/5. számú határozat

⁷ A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 44.§ (2) bekezdése: A szőlő, a gyümölcsös, az öntözésre berendezett és meliorált terület, valamint az átlagosnál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben – helyhez kötött beruházás céljára – vehető igénybe. ...” A törvény 36.§ (4) bekezdése egyértelmű követelményként hangsúlyozza, hogy a „szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani”. A Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény 51. és 52.§-ban is védi a szőlőkataszter szerinti I. és II. osztályú területeket a beépítésre szánt területté minősítéstől (a törvény 164 település területére terjed ki). Az OTRT törvény 8.§-a szerint: „Borvidéki és bortermőhelyi település szőlőkataszter szerinti I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

⁸ Az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. tv.; az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv.

⁹ A bányatelek fogalmát a bányatörvény 26.§-a definiálja: (1) „Ásványi nyersanyagot vagy geotermikus energiát feltárni és kitermelni, valamint szénhidrogén föld alatti tárolására földtani szerkezetet hasznosítani, a föld felszínének és mélyének e célra elhatárolt részén szabad (bányatelek).” A törvény a továbbiakban részletezi az ezzel kapcsolatos jogokat, eljárásokat, amelyekből itt kiemelni érdemes: (5) bek. „a bányatelek megállapítása és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése nem változtatja meg a bányatelekkel fedett felszíni ingatlanok tulajdonjogát, rendeltetését és használatát.” A törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) kormányrendelet tartalmaz még erre vonatkozóan alapvető rendelkezéseket.

¹⁰ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 11.§ (1) bekezdése határozza meg a földrészlet fogalmát: „Az ingatlan-nyilvántartásban földrészlet: a) a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyonkezelői (kezelési) viszonyok, b) a kialakított építési telek a tulajdoni és vagyonkezelői viszonyoktól függetlenül, c) az utak, terek, vasutak, csatornák elágazással és kereszteződéssel, valamint közigazgatási vagy belterületi határ által – az országos közút, vasút vagy hajózható csatorna kivételével – meg nem szakított részei, amelynek tulajdonosa vagy vagyonkezelője (kezelője) azonos. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2.§ 21. pontja szerint e törvény alkalmazásában a „telek: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.”

¹¹ A bányatörvény 32.§ (2) bekezdése: „a bányászati tevékenység hatásától a lakótelepülést, a felszíni vagy föld alatti létesítményt, a vízkészletet, a folyó-, illetve állóvizet, műemléki ingatlant, régészeti, védett természeti területet szükség esetén védőpillér (határpillér, védőidom) kijelölésével kell megóvni.”

¹² A bányatörvény 39.§ (1) „A bányatelek határai között fekvő ingatlant telekalakítás céljából megosztani, vagy azon építkezni az illetékes építésügyi hatóságnak, a bányavállalkozó hozzájárulásával adott engedélyével és az engedélyben megszabott feltételek megtartásával szabad.” (2) „A bányavállalkozó az illetékes építésügyi hatóságtól kérheti azt, hogy a bányatelek határai közt

fekvő építési telekre rendeljen el építési tilalmat vagy korlátozást. Az ebből eredő károkat a bányavállalkozó az ingatlan tulajdonosának (kezelőjének, használójának) köteles megtéríteni. Nem kérheti a bányavállalkozó az építési tilalom vagy korlátozás elrendelését, ha a bányatelket az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be.

¹³ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 23. § (2) és (3) bekezdés, valamint a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 50. §-a. Művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a mez- és erdőgazdasági művelés alatt nem álló földet.

¹⁴ 2004. évi CXXXVIII. Törvény a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény módosításáról, az eredeti törvény 49. § 16. pontja: „Kivett hely: ahol bányászati tevékenységet a kivetség tárgya szerinti hatáskörrel rendelkező illetékes hatóság hozzájárulásával, az általa előírt külön feltételek megtartásával szabad folytatni. Kivett helynek minősül a belterület, a külterület beépítésre szánt része, a közlekedési célt szolgáló terület, temető, vízfolyás vagy állóvíz medre, ivóvíz, ásvány-, gyógyvíz, bármely forrás és kijelölt védőterülete, véderdő, gyógy- és üdülők hely védőövezete, a védett természeti terület, a műemléki, illetve régészeti védelem alatt álló ingatlan, továbbá a honvédelmi létesítmények területe, a külfejtés vonatkozásában a termőföld, valamint **amit jogszabály a bányászati tevékenység tekintetében annak minősít.**”

¹⁵ 1987. évi XI. törvény 17. – 20. §. Különösen a 18. § (1) bekezdés: „A jogszabály megalkotása előtt – a tudomány eredményeire támaszkodva – elemezni kell a szabályozni kívánt társadalmi-gazdasági viszonyokat, az állampolgári jogok és köteleességek érvényesülését, az érdek-összeütközések feloldásának a lehetőségét, meg kell vizsgálni a szabályozás várható hatását és a végrehajtás feltételeit. Erről a jogalkotót tájékoztatni kell.”

¹⁶ Remélhetőleg a 2006. év végi OTÉK módosítással e kérdés megoldódik.

¹⁷ A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23.§ (29 bek.: „E törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, **barlang**, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek minősülnek. (3) bek. a) pont: „a barlang a földkéreg alkotó kőzetben kialakult olyan természetes üreg, melynek hossztengelye meghaladja a két métert és – jelenlegi vagy természetes kitöltésének eltávolítása utáni – mérete egy ember számára lehetővé teszi a behatolást”.

¹⁸ Általános gyakorlat volt országszerte, hogy zártrendszerű szennyvíztárolókat engedélyeztek építeni azokon a területeken, ahol nem állt rendelkezésre csatorna-hálózat és a talaj nem volt alkalmas a szikkasztásra (vagy a talaj volt teljesen vagy gyakorlatilag vízzáró, vagy veszélyt jelentett volna a környezetre a szennyvíz talajba jutása). Sajnos a legtöbb esetben nem ellenőrizték a tároló vízzáróságát, vagy azt a műszaki átadás után megszüntették (a beépített és vakolattal elfedett boros- vagy sörösuvegek alját kiütötték). Kevés településen vállalta fel az építési hatóság, hogy számlák alapján, vagy utólagos ellenőrzéssel érvényt szerezzen e fontos követelménynek. Ha nincsenek meg a szükséges közművek, akkor azokat ki kell építeni.

¹⁹ Építési törvény 54.§ (2) bek.: „A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.” Életveszély esetén az építésügyi hatóságnak nem csak joga, hanem kötelessége is a tulajdonost kötelezni a szükséges munkálatok elvégzésére. Ennek részleteit az Étv. 47.§ (2) – 4) bekezdései, valamint az építésügyi hatósági kötelezési eljárásról szóló 40/1997. (XII. 11.) KTM rendelet tartalmazza.

²⁰ A természetes partfalakat a vonatkozó központi költségvetési tétel felhasználását szabályozó kiírás tartalmazza. A partfal a földfelszín olyan természetes úton, közel függőleges sík mentén létrejött szintkülönbség-változás, amely legalább méteres nagyságrendű. Természetes útnak minősülnek az erózió és a földmozgások válfajai. A kormányzati támogatásban akkor részesülhet egy támfal, ha magassága a két métert meghaladja, és felülete legalább 2/3 részben 80° - nál meredekebb dőlésű. Legjellemzőbb megjelenési formái: jelenlegi vagy egykori vízpartok (állóvizek, állandó vagy időszakos vízfolyások mente), földmozgás (omlás, csuszamlás) miatt keletkezett falak. Ide sorolhatók a fokozatosan mélyülő utak is.

²¹ Az építési törvény alapján az építésügyi hatóságnak, illetőleg az építés-felügyeletnek joga és egyes esetekben kötelessége is a magántulajdonon belüli viszonyok (életveszély stb.) ellenőrzése.

²² A program utóbb egyesült a pinceprogrammal, majd kiegészült a csúszásveszélyes területek gondjaival is. Ennek irányítása a Belügyminisztérium irányítása alatt áll, s azon belül a Településfejlesztési Iroda foglalkozik vele. Munkájában több tárca és országos hatáskörű szerv segíti, ezek közül kiemelkedő szerepet tölt be a Magyar Geológiai Szolgálat.

²³ Az erre vonatkozó jogszabály nem állta ki az AB vizsgálatát, ezért azt módosítani kellett. Jelenleg a 38/1995. (IV. 5.) kormányrendelet - a közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről – 4.§ (3) bekezdése teremt lehetőséget arra, hogy „a települési önkormányzat jegyzője a

közegészségügyi és a környezetvédelmi és a vízgazdálkodási jogszabályok megsértése esetén az ingatlanok bekötését a tulajdonos költségére elrendeli”.

²⁴ Az úgynevezett Coriolis-erő miatt, ami a Föld forgásából adódó tehetetlenségi erő.

²⁵ A Gabion falakat Olaszországban használták először az 1800-as évek végén. Elsősorban nagy vízáteresztő képességű súlytámfalnak találták ki; olyan helyekre, ahol a háttérből nagy vízmennyiségre lehet számítani, illetve mederbiztosításhoz, ahol az elhabolás ellen véd a horganyzott újabban rozsdamentes acélkosárba rakott – a környezetből származó, esetenként alacsony sűrűségű – kő támfal.

²⁶ Az építési törvény 11.§ (4) bekezdése. A településszerkezeti tervben az „egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot, a szennyezettséget, az árvíz-, az erózió- és csúszásveszélyt, a természetes és mesterséges üregeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabály alapján előírt minden olyan tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.” Az utóbbi kiutalás 'más jogszabályra' több törvényt is jelent: pl. a kulturális örökségvédelmi törvényt, amely a műemléki és a régészeti védelem alatt álló területek feltüntetését írja elő.

²⁷ Az építési törvény 12.§ (5) bekezdése rögzíti: „A szabályozási tervnek tartalmaznia kell h) a 17.§ szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területrészek lehatárolását.” Az ott felsorolt ábrázolandó jogintézmények a következők: a településrendezési terv végrehajtását elősegítő építési és/vagy telekalakítási tilalom, az elővásárlási jog, a helyi közút céljára történő lejegyzés, az útépitési és közművesítési hozzájárulás, a településrendezési kötelezések (beépítési, helyrehozatali, beültetési).

²⁸ A rendezési tervek tartalmi követelményei tartalmazták a területismertető talajmechanikai szakvéleményt (pl. legutóbb a 9007/1983. (Ép. Ért. 23.) ÉVM közlemény). E vizsgálat célja a mérnökgeológiai adottságok, a talaj- és talajvízviszonyok, továbbá az alapozási lehetőségek feltárása és ismertetése a település jelenlegi és feltételezett fejlesztési területén. A síkvidéki területen általában területismertető talajmechanikai szakvéleményre, hegyes vidéken mérnökgeológiai vizsgálatokra és szakvéleményre van szükség. Ezekhez rendelkezésre áll az MGSZ által őrzött Építés Geotechnikai Adattár, esetenként mérnökgeológiai atlasz, a szakirodalom, a környék építési tapasztalatai, továbbá a helyszíni bejárás és adatgyűjtés (a beépítésre kiszemelt területeken fúrások és mintavétel, azok laboratórium vizsgálata). Értékes adatokat nyújthat a vízügyi szakvélemény (pl. talajvíz adatok, lefolyásviszonyok, mély fekvésű, vízjárta területek). Tartalma: a területfelhasználási javaslat hidrológiai – talajmechanikai – alapozási szempontból való véleményezése (hol nem javasol beépítést, ill. hol és milyen beépítést tart elképzelhetőnek), alapozási mód, alapozási sík, talaj-igénybevétel az egyes területeken; tereprendezési szükségletek, veszélyes területek lehatárolása (csúszásveszélyes területek, erózió érzékeny területek, feltöltés, tözeg, lösz, szik stb. előfordulások); talajvíz max. magassága, agresszivitása, ár- és belvizes területek, gyógyvizek stb.).

²⁹ A szennyvíz-agglomerációk meghatározását a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú melléklete tartalmazza. E szerint „szennyvízelvezetéssel összefüggő agglomeráció olyan terület, amelyen belül a népesség és/vagy a gazdasági tevékenység elegendően koncentrált ahhoz, hogy a települési szennyvizet összegyűjtsék, szennyvíztisztító telepre és végső kibocsátó pontra vezessék”. A tényleges lehatárolás szabályait a 26/2002. (II. 27.) kormányrendelet tartalmazza a mellékletében.

³⁰ Például az ún. karsztos területek, amelyek gyakran a felszínre bukkannak, vagy igen kevés rajtuk a fedő réteg. Ezekben az esetekben a terület beépítése veszélyezteti a felszín alatti vízkészleteket. Ez Veszprém városában a megyeszékhely vízellátását tehetné tönkre, ezért a város központjához közeli területek beépítése szóba se kerülhet. A felszín alatti vizek nagy távolságban összefüggenek egymással. A Hévízi-tavat tápláló forrás vízhozamát csökkentette a nyírádi bauxitbánya vízkiemelése; s a Bicske – Nagyegyháza – Mátyás térségében tervezett ún. eocén program jelentős barnaszén bányászata a budai hőforrásokat érinthette volna. Ugyanígy fontos ismernünk a talajvizek mértékadó szintjét, összetételét (mert lehet az alapozást megnehezítő agresszív kémiai összetételű) és áramlását. Sok helyen az alapozások, az épületek pincéi (ahol szivárgót nem építettek) a víz útjába tornyosulnak, s azok visszaduzzadnak. Budán a Szentendrei HÉV felszín alatti szakasza okozott gondot a közeli épületek pincéiben s két barokk templom kriptájában. A vár oldalában a régi épületek mélysíntjeiben törtek elő források az új épületek miatt.

³¹ A lejtős tömegmozgások Mo-n előforduló fajtái: omlások (kőomlások, ill. löszfal-omlás), csúszásos jelenségek (suvaszás, szeletes földcsuszamlás, rogyás, rétegcsúszás és kúszás).

³² Az OTRT törvény a térségi övezetek között sorolja fel a csúszásveszélyes területet (12.§ (2) bek. j) pont). A 25.§ kimondja: „A csúszásveszélyes terület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és külszíni művelésű bánya nem nyitható.”

³³ A 46/ 1999. (III. 18.) kormányrendelet a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról. Helyébe lépett a 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet, amely a hullámterek helyett a nagyvízi meder fogalmat használja, és a beépítésre vonatkozó szabályokat is kissé módosította.

³⁴ Az OTRT törvény a vízjárta területek két kategóriáját különbözteti meg: a rendszeresen belvízjárta területeket (12.§ (2) bek. h) pont) és a hullámtér és nyílt ártér területét (ugyanott a j) pont). A két területre vonatkozó szabályokat a 23. és a 24.§ tartalmazza. „A rendszeresen belvízjárta terület övezete által érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során, a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján belvízrendezési munkarészt is készíteni kell. Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhető ki.” „A hullámtér és a nyílt ártér övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.”

³⁵ OÉSZ: közzétette a 2/1970. (I. 17.) ÉVM rendelet. Ekkor szerepelt jogszabályban e kikötés először.

³⁶ A településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK) 2.§ (4) bekezdése azt mondja ki, hogy „a településrendezési terveket az e rendelet mellékletében meghatározott jelkulcsok alkalmazásával kell készíteni. Ha a helyi adottságok szükségessé teszik, az előírt jelkulcsok további jelekkel kiegészíthetők.”

³⁷ A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 7.§ (3) bek.: „A külterületi ingatlan, különösen természeti terület belterületté. Illetve beépítésre szánt területté minősítésére akkor kerülhet sor, ha annak következtében a táj jellege, esztétikai és természeti értéke nem károsodik helyreállíthatatlanul.”

³⁸ Az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény 69.§: „Erdőterületet termelésből kivonni kivételes esetben és csak akkor lehet, ha az erdőterületre tervezett létesítmény elhelyezésére vagy tevékenység gyakorlására az adott térségben nem található más arra alkalmas földterület.”

³⁹ A térséget a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény így definiálja: „térség: különböző területi egységek (a régió, a megye, a kiemelt térség és a kistérség) összefoglaló elnevezése.” Látható, hogy a legkisebb kategória a kistérség, ami hazánkban egy település esetében azonos magával a településsel, s ez Budapest, a többi esetben települések csoportja (az egykori járás, majd városkörnyék fogalmával állítható párhuzamba).

⁴⁰ A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 10.§ (1) bekezdésének a) pontja szerint a rendeletalkotás, d) pontja szerint – többek között – a településrendezési tervek jóváhagyása a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.

⁴¹ Az 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmányáról 44/A.§ (2) bek. szerint: „A helyi képviselő-testület a feladatkörében rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal.”

⁴² Az építési törvény 20. és 30.§ alapján az építési és/vagy telekalakítási tilalom elrendelhető „a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében” is (20.§ (1) bek.), s „a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, ... elrendelt tilalom esetén” nem jár kártalanítás (30.§ (5) bek.).

⁴³ A belvizek másik oka a talaj felső rétegének megfagyása, ami a hóolvadáskor nem teszi lehetővé az olvadó hó talajba szivárgását. Hasonló helyzet állhat elő akkor is, ha egy csapadékos őszen a talaj telítődik vízzel. E területek problémája igen hasonló, külön tárgyalást nem igényelnek.

⁴⁴ Bába szivattyútelepe 1896-ban épült egyhengeres, robbanómotor hajtotta szivattyúkkal. A II. világháború előtt ellátták a Ganz Gyár előgázosító berendezéseivel (amelyek a tökéletlen égés során „fagázt” termeltek a benzinhiányra felkészülve). Az ipartörténeti emlék ma is működőképes.

Irodalomjegyzék:

Dr. Kleb Béla: Eger múltja a jelenben, Budapest, 1978, Eger város Tanácsa Műszaki osztálya

Dr. Kleb Béla: Magyarország mérnökgeológiai áttekintése, Bp. 1986. Magyar Állami Földtani Int.

Körmendy Imre: A természetes partfalak településrendezési vonatkozásai, Földtani Kutatás 1998/1. (17.-18. p.)

Körmendy Imre: A településrendezés egyes kérdéseiről A hullámterek
településrendezési tervekben történő besorolásáról, Építész Közlöny, 2003. dec.
Oszvald Tamás: a veszélyeztetett partfalakkal kapcsolatos esettanulmányok,
Földtani Kutatás, 1999. III. szám (5. – 7. p.)
Oszvald Tamás: földtani veszélyforrások jellemző területei, Földtani Kutatás,
2001. II. szám (7. – 9. p.)
Pincebeomlásokkal veszélyeztetett települések 1974-1994. Bp. 1994. szerk.:
Takács György; kiadó: Geoteszt