

# VÍZGAZDÁLKODÁSI SZAKPOLITIKA GYAKORLATI ALKALMAZÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSBEN

Vásárhelyi Péter

## Kivonat

Az országos, vármegyei (fővárosi), és települési (kerületi) szintű területrendezési tervek készítése során szükség van a vízügyi ágazati stratégiák, tervek és jogszabályok megfelelő, összehangolt alkalmazására. A településrendezési eljárások kötött keretei között, csak nagy szakmai felkészültséggel és odafigyeléssel lehet ezek finomhangolását elvégezni. A hatékony településrendezés során kiemelten fontos, hogy a nagyvízi mederkezelési tervek, illetve az ezt megalapozó jogszabályi környezet megfelelőségének biztosításához az egyéb megalapozó és kapcsolódó tervdokumentációk, mint a Települési Vízkárelhárítási Terv, Integrált Települési Vízgazdálkodási Terv releváns információi beépítésre kerüljenek a településrendezési dokumentumba.

**Kulcsszavak:** Településrendezési terv, helyi építési szabályzat, vízgazdálkodási övezet, nagyvízi meder, parti sáv, védősávok

## TERÜLETRENDEZÉS FELÉPÍTÉSE, ELJÁRÁSRENDEJE ÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény<sup>1</sup> fekteti le a területfejlesztés és területrendezés céljait, alapelveit, a különböző szervezetek ezzel kapcsolatos szerepét, feladatkörét. A településrendezési követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII .20.) Kormányrendelet<sup>1</sup> (OTÉK) szabályozza.

A területrendezési tervek általánosan három szintre bontottak. A legmagasabb szintet az országos területrendezési terv jelenti, amelyet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény<sup>1</sup> definiál. A középső szint a vármegyei területrendezési terv és a harmadik, legalsó szint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet<sup>1</sup> és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet<sup>1</sup> szabályozta településrendezési terv (Helyi építési szabályzat és mellékletei).

Ez a többszintű hierarchia felülről vezérelt struktúrát képez, azaz a magasabb szinten tett kijelöléseknek át kell kerülniük az alacsonyabb szintű dokumentumokba, amitől csak egy meghatározott százalékos mértékig lehet eltérni a helyi adottságoknak megfelelően. Így például a 2018 évi CXXXIX törvény alapján az országos terv erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség területének legalább 95 %-át, települési térségének legalább 90%-át azonos térségbe kell sorolni a vármegyei tervekben, míg a vízgazdálkodási térségre nincs pontos százalék megadva, hanem az érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

Kötött eljárásrend szabályozza a különböző szintű tervek készítését, módosítását. Az eljárásrendben az érintett szakigazgatási szervezetek, így a vízügyi hatóságok és igazgatóságok saját egyeztetési szakterületük vonatkozásában vesznek részt.

A különböző szintű területrendezési tervek állami alapadatok felhasználásával készülnek, beleértve a vízügyi alapadatokat is, amelyek vonatkozásában a kijelölt adatszolgáltatók

biztosítják az adatokat. Vízügyi alapadatok vonatkozásában a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet mellékletében felsorolt elemek: Nagyvízi meder kiterjedése, árvízvédelmi védvonalak, fakadó és szivárgó vízzel veszélyeztetett, rendszeresen belvízjárta területek, víztestei, felszín alatti vizek víztestei, partvonalak és parti sávok, ivóvízbázis védő- és vízminőség-védelmi terület övezete, vízkárelhárítási célú tározók és tározó fejlesztési lehetőségek.

A helyi településtervezés során az adatok további részletezésére, illetve kibővítésére lehet szükség egyes esetekben, például a nagyvízi meder zónáinak tekintetében, a mértékadó árvízszintekre vonatkozó információk, vagy az ideiglenes védekezési nyomvonalak, fejlesztési lehetőségek kapcsán.

### **TELEPÜLÉSSZERKEZET MÓDOSÍTÁSA NAGYVÍZI MEDER ÉRINTETTSÉGE ESETÉN**

A nagyvízi meder feltüntetése kötelező elemként jelenik meg a településrendezés során.

#### **Jogsabályi kitekintés**

Az OTÉK által definiált vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület. Vízgazdálkodási terület a folyó és állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbázis terület belső vagy belső és külső védőterülete, és a nagyvízi meder területe.

Az OTÉK szerint a nagyvízi meder és a vízbázis védőterületek esetén kétszintű övezetet kell kijelölni, amennyiben a vízbázissal vagy a nagyvízi mederrel érintett terület más célú hasznosítása is fennáll. Leírja, hogy a vízgazdálkodási területtel érintett meglévő beépítésre szánt területen a beépítettség mértéke nem növelhető és új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A vízgazdálkodási területen épület elhelyezése csak a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehetséges.

A nagyvízi meder területén a nagyvízi mederkezelési tervvel összhangban határozható meg építési övezet, és övezeti előírás, amelynek összhangban kell lennie a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Kormány rendelettel<sup>1</sup>.

A 83/2014 Kormány rendelet rögzíti, hogy a nagyvízi meder újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható, továbbá a nagyvízi mederben lévő üdülőterület lakó-, vegyes, vagy gazdasági építési övezetbe nem sorolható át.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019 MvM rendelet<sup>1</sup> a nagyvízi meder kapcsán leírja, hogy a nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni és a településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

### **Jogszabályok alkalmazási elve**

A vonatkozó jogszabályok a nagyvízi meder természeti területként való használatának, az árvizek levezetésének elsődlegességét tartják szem előtt. A jogszabályok alkalmazásához a településrendezési tervek készítésekor, módosításakor nem csak a nagyvízi meder kiterjedését, hanem annak zónáit is figyelembe kell venni, hogy a településszerkezetet a zónákra vonatkozó beépítési, használati követelményekhez lehessen igazítani.

Új beépítésre szánt területet szükséges esetben a nagyvízi meder áramlási holtterét érintően a terület árvízmentesítésének megoldása esetén lehet kijelölni.

A meglévő övezetek beépítettségének növelésével kapcsolatosan, használati szabályainak megváltoztatásáról, illetve ideiglenes védekezés keretében történő védelmével kapcsolatban a vízügyi igazgatóság megkeresése, egyetértése szükséges.

Fentiek alapján nem támogatott a nagyvízi meder területén:

- a belterület növelése, külterület belterületté történő átminősítése
- beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté való átminősítése
- üdülőövezet lakó-, vegyes-, vagy gazdasági övezetté való átminősítése
- bújtatott átminősítés, beépítés növelés.

A bújtatott átminősítés, beépítés növelésen olyan beépítésre nem szánt övezetekben megengedett ráépítést értünk, amely a nagyvízi medren kívül megengedett, de nagyvízi mederben ellentétes annak használatának elveivel. Így például, ha a település egy nagyvízi mederben és azon kívül is meglévő övezettípus, pl. Ma általános mezőgazdasági beépítésre nem szánt övezet esetében a beépíthetőség növelését, vagy szélesebb körű építmény típus elhelyezhetőségét (pl. lakóingatlan elhelyezésének megengedése) kívánja a Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) alkalmazni, akkor a nagyvízi meder területén ez nem megfelelő, szükséges a szabályozás megbontása. Így a nagyvízi mederben e helyett Mk korlátozott mezőgazdasági terület kijelölése lehetséges, amely övezetre alkalmazott előírások összhangban vannak a nagyvízi mederre vonatkozó jogszabályi követelményekkel, vízügyi igazgatóság állásfoglalásával.

Általánosságban javasolt tehát a nagyvízi meder területére a HÉSZ-ben és rajzi mellékletekben elkülönülő övezeti rendszer kialakítása a speciális követelmények rögzítése és az nagyvízi medren kívül eső övezetek könnyebb módosíthatósága érdekében.

## **NAGYVÍZI MEDERBEN ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSE, IDEIGLENES VÉDMŰVEL VÉDHETŐ TERÜLETRÉSZEK**

### **Jogszabályi kitekintés**

A 83/2014 Kormány rendelet alapján a nagyvízi mederben fekvő települési belterületen történő építmény elhelyezése úgy lehetséges, ha a megvalósítandó építmény árvíz elleni védelmének biztosítását ideiglenes védmű kiépítésével a települési önkormányzat - a fővárosban Budapest Főváros Önkormányzata - vállalja. A nagyvízi meder területéből figyelmen kívül hagyható az önállóan védekező települések árvíz-védekezési tervében szereplő ideiglenes védmű által védett terület, feltéve, hogy a védmű létesítéséhez a

működési terület szerinti vízügyi igazgatási szerv szakmai állásfoglalásban kifejezetten hozzájárult, valamint a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv árvízvédelmi tervében szereplő, ideiglenes védmű által mentesített terület.

A vizek kártételei elleni védekezésről szóló 232/1996 (XII.26) Kormány rendelet<sup>1</sup> szabályozza a védekezési és felkészülési feladatköröket. Így a vízügyi Igazgatóság szakmai irányítási feladatkörében jóváhagyja a települési vízkárelhárítási terveket és a védelmi szakaszokhoz kapcsolódó magaspартokon és a folyók nyílt árterében lévő, árvízvédekezést folytató települések esetében kijelöli a védvonalakat, továbbá meghatározza az ideiglenes védművek kiépítési szintjeit.

### **Jogsabályok alkalmazási elve**

Azok az előtéssel fenyegetett településrészek élvezhetnek speciális mentességet nagyvízi meder szempontjából, amely részek árvízvédelmét ideiglenes védekezés keretében vállalni kívánja a helyi védelemvezető (települések esetében a Polgármester) és az illetékes vízügyi Igazgatóság által meghatározott nyomvonal mentén műszakilag lehetséges a védekezés lefolytatása, azaz a VIZIG jóváhagyja a települési vízkárelhárítási tervet.

Ahhoz, hogy ez a feltétel hosszú távon fennálljon az Önkormányzatnak az ideiglenes védművek helyigényét és megközelítését, a védekezés lehetőségét mindenkor biztosítania szükséges, hogy azokat fenti jogszabályi értelmezéshez figyelembe lehessen venni. Szükséges a HÉSZ-ben és szabályozási tervlapokon szerepeltetni ezen védekezési helyszínek lehatárolását és megközelítési lehetőségeket és olyan szabályozókat rendelni hozzá, amellyel biztosítható a védekezési lehetőség fenntartása.

Mivel a védekezési nyomvonalak több esetben magáningatlanokat érintenek, ezért szabadon hagyandó sáv biztosítása, építmény elhelyezés, növénytelepítés, terepmélyítés, stb. korlátozása, elkerítés kizárása vagy szabályozása szükséges ezen helyszíneken.

Fontos, hogy a HÉSZ-ben az önkormányzat előírja az ezzel kapcsolatos követelményeket, hogy azokat nem csak építési engedélyezési eljárás köteles esetben, hanem egyéb esetekben is megkövetelhesse, ellenőrizhesse, és be nem tartásuk esetén szükség szerint eljárhasson.

A vízügyi adatszolgáltatás során az ideiglenes védművel mentesíthető, jóváhagyott nyomvonalak mögötti nagyvízi meder területeket a zónák meghatározása során külön kategória jelöli. Ez esetben az övezetek kialakítására, módosítására, a beépíthetőségre vonatkozó szabályok jóval megengedőbbek lehetnek, amihez azonban a HÉSZ-ben az ilyen területrésze eső övezetekben szükséges előírni a helyi adottságoknak megfelelően alkalmazandó köteleket (pl. pince nem létesíthető), valamint a vízügyi igazgatóság nagyvízi mederkezelői hozzájárulás beszerzésének szükségességét.

## **PARTI SÁV, FAKADÓ ÉS SZIVÁRGÓ VIZZEL VESZÉLYEZTETETT, VÍZJÁRTA TERÜLET**

### **Jogsabályi kitekintés**

A 83/2014 Kormány rendelet alapján a fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területeket a településszerkezeti tervben, illetve a helyi építési szabályzatban a vízügyi hatóság, illetve a vízügyi igazgatási szerv javaslata alapján kell feltüntetni. A fakadó és szivárgó

vizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó korlátozásokat, tilalmakat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani az arra illetékes vízügyi, valamint környezetvédelmi és természetvédelmi szervek és az árvízvédelmi töltés fenntartójának véleménye alapján.

A vízjárta területeket a településszerkezeti tervekben és helyi építési szabályzatban a terület felhasználását veszélyeztető körülményekkel együtt fel kell tüntetni.

### **Jogszabályok alkalmazási elve**

A parti sávok, fakadó és szivárgó vízzel veszélyeztetett területeket a vízügyi adatszolgáltatás alapján a rajzi munkarészekben fel kell tüntetni.

Az ilyen területek esetén a HÉSZ-ben elő kell írni a vízügyi igazgatóságok előzetes megkeresésének szükségességét a terepszint megváltoztatásával, talajszerkezet bolygatásával, épület, építmény elhelyezésével, vagy a szivárgási viszonyokra hatást gyakorló beavatkozás, kút létesítése esetén.

A HÉSZ-ben általános előírásokat is meg kell adni a helyi sajátosságoknak megfelelően (pl. pince nem létesíthető, szabad kifolyású kút nem létesíthető stb.)

A kategóriába az árvízvédelmi öltések mentett oldali 110m-es fakadóvízes sávja mellett a helyi adottságok szerint bele kell tenni az ideiglenes védművek, védekezési nyomvonalak mögötti veszélyeztetett területeket, az egyéb mélyfekvésű vízjárta vagy belvízveszélyes területeket is.

A helyi mélyfekvésű, vízjárta területek kapcsán sokszor az állami közigazgatás nem rendelkezik elegendő információval, ezért lényegesek a megalapozó vizsgálatok, más tervdokumentumok információi és helyi tapasztalatok figyelembevételével, különösen új beépítési területek, lakóparkok kijelölésének igénye esetén.

A mélyfekvésű vízjárta területek beépítését kerülni kell, helyette települési vízgazdálkodási, vízvisszatartási szerepkör erősítése javasolható ilyen esetekben.

A mélyfekvésű, vízjárta területek kezelésére a települési vízkárelhárítási tervekben és az integrált települési vízgazdálkodási tervben összefoglalt információkból célszerű kiindulni és tudatos tervezéssel kialakítani az érintett településrészek szabályozásait a hosszú távon fenntartható településszerkezet és használat eléréséhez.

## **VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG ALKALMAZÁSA**

### **Jogszabályi kitekintés**

A 2018. évi CXXXIX törvény fogalommagyarázata alapján a vízgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak.

Az országos területrendezési tervben a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriában a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

Az OTÉK tovább bővíti és pontosítja a vízgazdálkodási terület fogalmkörét a korábbiakban jelzettek szerint.

### **Jogszabályok alkalmazási elve**

A jogszabályok két fő irányvonalat szabnak. Egyrészt a vizek medrét hangsúlyosan vízgazdálkodási térségbe sorolják. Ez alapján a nagyvízi meder elsődleges zónájába tartozó részeket mindenképpen ebbe a kategóriába kell sorolni. Másrészt a jogalkotó kihangsúlyozza a vízügyi Igazgatóságok szakmai szerepét. Vízgazdálkodási térségbe sorolandó az árvízvédelmi művek területe és 10m-es védősávjaik is, mint a nagyvízi meder kiterjedését behatároló tényezők.

Ezen vízgazdálkodási területek egységének megőrzése lényeges, így felmerülő ellentéteket fel kell oldani.

Kerülendő az elsődleges zónába, árvízvédelmi védvonalak területre eső vízgazdálkodási övezetet keresztező, vagy érintő más övezetek alkalmazása. Ezzel kapcsolatban jelentősebb érintettségek a mederkeresztezések, vagy védvonal keresztezések közúti, vasúti, kerékpáros létesítményekkel. Amely esetben a vízgazdálkodási övezet folytonosságát kell szem előtt tartani. A kapcsolódó közlekedési övezetek megszakadnak, tájékoztató közlekedési elemekkel (híd, vasút, kerékpárút nyomvonal) lehet jelölni az átvezetést.

Felmerül érintettséggént az erdőterületek övezete, különösen a befásodott medrek esetén. A vonatkozó jogszabályok az elsődleges zónába, árvízvédelmi védvonalak 10m-es védősávjaiban nem engednek meg erdőt, így ezeknek vízgazdálkodási területbe kell kerülniük. A nagyvízi meder egyéb zónáiba megengedhetők vízgazdálkodási célú erdőterületek, illetve figyelembe lehet venni a nagyvízi mederkezelési tervben partvonallal kijelölt, nem elsődleges zónát képező szigetek területét vízgazdálkodási területből vízgazdálkodási célú erdőterületbe történő átsorolás tekintetében. Ezen szempontok figyelembevételével teljesíthető a magasabb területrendezési tervből erdőövezetre vonatkozó százalékos besorolási követelmény is.

Ügyelni kell a belterületi területen lévő árvízvédelmi védvonalak területének vízgazdálkodási övezetbe történő besorolásának épségére. Ezen területek mellett közvetlen lakóövezetek lehetnek, ahol felmerülhet problémaként egyéb övezeti kritériumok, mint zöldterületi mutatók, beépíthetőségi százalékok teljesíthetősége, vagy a megközelítés biztosító utak kiszabályozási problémái, amelyeket nem lehet a vízgazdálkodási terület rovására javítani. A védvonalak és védősávjainak védelmére vonatkozó jogszabályok a védvonalak műszaki biztonságát, árvízi jelenségek észlelését és beavatkozások végrehajthatóságát hivatottak biztosítani, ez által a védett öblözet rész egészének, és hangsúlyosan a közvetlenül mögöttük lévő ingatlanok védelmét is ellátják. A védvonalak nélkül a mögöttes területek jogi besorolása,

beépíthetőségük és vagyoni értékük sem lenne megfelelő. Emiatt a településrendezés során is meg kell tartani az árvízvédelmi létesítmények területét vízgazdálkodási övezetként.

## **ÖSSZEFOGLALÁS**

A cikkben tett következtetések, javaslatok az ÉDUVIZIG településrendezési eljárásokban adatszolgáltatóként és véleményezőként eljáró szervezet részben saját közreműködéssel kiadott állásfoglalásain<sup>2</sup> és ügyintézési tapasztalaton alapulnak, amely konklúzióját az alábbiakban foglalhatjuk össze:

A területrendezési tervezés, engedélyeztetés folyamatát sok jogszabály szabályozza, amin túlmenően egyéb ágazati jogszabályok betartása is szükséges. Szakmai tervek, dokumentumok és ágazati szakpolitikák segítik a vízgazdálkodással kapcsolatos szabályok átfogó integrálását a településrendezés során. A jogalkotó felismeri a vízgazdálkodással kapcsolatos témák jelentős hatásait, ezért több helyen írja elő az egyeztetést a vízügyi szakmai szervezettel.

Fontos felismerni, hogy a vízgazdálkodásra vonatkozó szabályok nem csak egy korlátozásokat jelentő kötelező szabályzók csoportját jelentik. Sok esetben ezen rendszerek megléte és településrendezési tervben való feltüntetése, megfelelő kiszabályozásának biztosítása nyújt garanciát a település többi övezetének korlátozások alóli mentesítésére, illetve a korlátozások enyhítésére, a jobbiztonság érvényesítésére.

A településrendezési tervet kötelező figyelembe venni a nem engedélyköteles építkezések során is, a benne található vízügyi szakpolitikai információk könnyen elérhetők, használhatók a lakosság, építetők és egyéb gazdálkodók számára.

A település működése szempontjából lényeges, hogy a vízgazdálkodási, települési vízkárelhárítási tevékenységgel kapcsolatos pontos információk és szabályzók megfelelően szerepeljenek a tervdokumentációban, így a kockázatokról és teendőkről tájékozódni lehet és az önkormányzat kezében is van eszköz ezek teljesülésének ellenőrzésére.

A településterv szabályait leíró 419/2021 Kormány rendelet alapján a településrendezési és településfejlesztési tervek együttesen, összehangoltan készítenők, amely fontossága különösen igaz a vízgazdálkodási témák tekintetben.

## **IRODALOMJEGYZÉK**

<sup>1</sup> Hivatkozott jogszabályok hatályos állapotának online elérhetősége: <https://net.jogtar.hu/>

<sup>2</sup>ÉDUVIZIG településrendezési ügyben tett szakmai állásfoglalások 2018-2022