

A területrendezés a közérdek érvényesítője

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (a továbbiakban Törvény) elfogadását joggal nevezhetjük fordulópontnak az ország életében. Nagy előrelépést jelentett a területfejlesztés jogi szabályozása, intézményesítése, pénzügyi közrendszerének területén és alapvetően hozzájárult az EU integrációhoz. A területfejlesztési törvény az EU regionális politikájával összhangban rögzítette a területfejlesztés céljait, átfogó feladatait, az Országgyűlés és a kormányzat munkamegosztását, a központi és a térségi feladatokat. A törvény kialakította a területfejlesztés új intézményrendszerét az önkormányzati társulások, a megyei és a regionális fejlesztési tanácsok, az Országos Területfejlesztési Tanács feladatát és hatáskörét, meghatározta az azokban közreműködő térségi szereplők feladatait. A törvényi szabályozás a területrendezési terveket az igazgatás részévé tette, a terveknek joghatálya lett, eljárások kapcsolódtak hozzá, a területfelhasználás térségi szabályait kötelező figyelembe venni az alacsonyabb szintű tervek készítésénél.

A törvény előkészítésében elvülhetetlen szerepet játszott a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztérium két vezetője: Faragó László a Területfejlesztési Főosztály vezetője és Erdei György jogi helyettes államtitkár.

A törvény 1996. júliusi hatályba lépését követően kiteljesedett a területfejlesztés intézményrendszerének, először megyei és kistérségi szinten, majd regionális szinten a decentralizáció és a szubszidiaritás elveire épülve. 2000-től a megyei területfejlesztési tanácsok gyengülni kezdtek,

a súlypont a regionális fejlesztési tanácsokra és ügynökségeikre helyeződött át. 2008-tól egy erőteljes centralizáció kezdődött, mára már önálló döntési hatáskörök nem maradtak térségi szinten a tervezést leszámítva.

Ebben a pulzáló rendszerben látszólag a legstabilabb alrendszer a területrendezés, a 25 éves törvény a közvélemény előtt kissé háttérbe szorult szakterület. Valóban a területrendezés központi és a térségi feladatai, hatáskörei nem változtak, ugyanakkor jelentős tartalmi változások zajlottak le épp fő funkcióit, a fenntarthatóság és a közérdek érvényesítése szempontjából.

A területfejlesztés 25 évvel ezelőtti eufóriája mögött háttérbe szorult a területrendezés, elsősorban amiatt, hogy a területrendezési tervek kidolgozására és jóváhagyására évek kellettek, másrészt az állampolgárokat közvetlenül nem érintik a tervek, ezek rendelkezései a településrendezési terveken keresztül érvényesülnek.

Korszakos jelentőségű volt az Alkotmánybíróság 3/1997.(I.22.) AB sz. határozata, ami halatlan mértékben megerősítette a területrendezés szerepét. A határozat kiemelte, hogy a rendezési tervek célja és feladata a különböző törvények alapján egymástól függetlenül elrendelt korlátozások rendszerbe foglalása és az egyes ágazatok fejlesztési elképzelései közötti összhang megteremtése. A döntés megerősítette a tervek hierarchiáját, egyértelművé tette a nemzeti, a térségi és a helyi érdekek között, megerősítette a térségi gondolkodás szükségességét, a területrendezési tervek szerepét, ami nagy jelentőségű a tervek szerepét illetően.

A területrendezési tervezés

A területfejlesztési törvény hangsúlyos elemként jeleníti meg a tervezést. 3. § (1) bekezdése szerint a területfejlesztés és területrendezés feladata „*b) a fejlesztési koncepciók, programok és tervek kidolgozása, meghatározása és megvalósítása, a társadalom, a gazdaság és a környezet dinamikus egyensúlyának fenntartása, illetve javítása érdekében.*” Ugyanezen paragrafus (3) bekezdése még hangsúlyosabbá teszi a környezet ügyét, miszerint a területrendezés feladata különösen:

- a környezeti adottságok feltárása és értékelése;
- a környezet terhelését, terhelhetőségét és a fejlesztési célokat figyelembe vevő területfelhasználásnak, az infrastrukturális hálózatok területi szerkezetének, illetve elhelyezésének - az ágazati koncepciókkal összhangban történő – megállapítása.

A területfejlesztés jelenti az aktív oldalt, míg a területrendezés a korlátok megadásával a passzív oldalt. A területfejlesztés kezdeményez, persze az adottságokra építve arra tesz javaslatot, hogy mit kell tenni, míg a rendezés szabályrendszere az mondja, hogy hogyan lehet az adott keretek között a célokat megvalósítani. Persze ez erős egyszerűsítés, hiszen a rendezés is fejlődési modellekre épít, prognózisok alapján fogalmazza meg a feltétlen tennivalókat és az optimális, vagy épp a még elfogadható területhasználati szabályokat.

Jóllehet a komplex és hosszú távú tervezés önmagában hordja a fenntarthatóságnak való megfelelést, számos jogszabály tereli a tervek a fenntarthatóság irányába. Így a környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat készítés kötelezettsége, ill. a tervek, illetve programok környezeti vizsgálatának elrendelése. Környezeti vizsgálat készítése kötelező mind az országos, mind a térségi tervek jóváhagyását megelőzően, ahogy a település egészére készülő településrendezési terv készítése során is.

A Törvény elfogadása óta az alábbi területrendezési tervek kerültek jóváhagyásra:

- 2000. évi CXXII. törvény a Balaton Kiemelt üdülőkörzet Területrendezési Tervéről
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről
- 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről, továbbá
- a megyei területrendezési tervek mind a 19 megyére.

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény a területrendezés szakterületén is érdemi decentralizációt eredményezett. A megyei önkormányzatok térségi szerepüknek megfelelően a területrendezés megyei szintű felölősei lettek. Szerepüket az Alkotmánybíróság

az említett 3/1997.(I.22.) AB sz. határozatában megvizsgálta és megerősítette, ez a feladatkörük 25 éve változatlanul megmaradt, miközben a megyei önkormányzatok feladatköre, súlya és szervezete 2011-ben radikálisan átalakult. Megszűnt a megyei önkormányzatok intézményfenntartói feladatköre, ugyanakkor kiegészült egyes területfejlesztési és vidékfejlesztési feladatokkal. Ez a feladatrendszer – ha megfelelő módon és elégséges apparátussal látják el – lehetőséget adna az integrált tervezésre.

A megyei területrendezési tervek pontosítják az országos és a kialakult térségi területrendezési tervek, valamint 2018-tól új megyei övezeteket is kijelölhetnek. Ezek a következők:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- tanyás területek övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete,
- egyedileg meghatározott megyei övezet.

A területrendezési tervezés szempontjai

A tervezés és különösen a területrendezési terv a fenntartható fejlődés egyik leghatékonyabb eszköze, mert

- elsődleges szempontja a közérdek érvényesítése,
- feltárja a térségi ill. a nemzeti érdekeket, egyensúlyt próbál teremteni az országos és a helyi közügyek között,
- komplex, minden szférára kiterjedő: a gazdaságra, a társadalomra és a környezetre és vizsgálja ezek összefüggéseit,
- a stratégiai tervezés módszerére épít – átfogó helyzetelemzés alapján értékeli az összefüggéseket, ezekre alapozva határozza meg a célok rendszerét,
- összehangolja térben a különböző ágazati elképzeléseket, a koordinációval számos konfliktust megelőz,
- a megelőzésre nagy hangsúlyt fektet,
- a problémát nem a jelentkezési helyén akarja megoldani – hanem távolabb, genezisében, a keletkezési helyén,
- térbeliség szerepe - kényszerpályákról való kitörés
- nagyobb távlatokban gondolkodik és
- a kompakt települést értéknek tekinti, mely gazdaságos is.

Megelőzés

A területi tervezés- mind a területfejlesztés, mind a területrendezés terén - élen jár a problémák érdemi megelőzésében, persze, ha figyelembe vesszük, ha építenek rá! De ha csak egy teljesítendő, kötelező feladatként tekintenek rá, ami aztán az aszfaltfólkban landol, akkor természetesen nem.

Kérdés, hogy mit jelent az, hogy a problémákat nem a jelentkezési helyén akarja megoldani – hanem gyökerénél?

Példa rá az ország térszerkezete, amelynek Budapest központúsága nem csak a vidék periferizálódása miatt problematikus, hanem magában Budapesten is. Sokan Széchenyitől, a Lánchíd megépítésétől eredeztetik a Budapest központú közlekedéshálózat kialakulását. Igen, a szűk keresztmetszetek ott keletkeznek, ahol mérni lehet. Ezért aztán ott építenek hidat, ahol túlzottan nagy a forgalom. Az újonnan létrejövő kapacitással a híd újabb forgalmat vonz, újabb fejlesztést generálva. Széchenyi fejlesztéseivel valóban egy világváros kialakulását alapozta meg, de az már nem az ő felelőssége, hogy alapvetése után a közlekedési hálózat milyen térségi problémákat generált. A közlekedési ágazat a fent említett logika alapján a főváros térségében 2008-ig 20x2 forgalmi sávval épített hidakat, ami forgalomvonzó hatása révén súlyosan megterheli a főváros útjait, környezetét, levegőjét. A főváros környezeti állapotán úgy lehet javítani, ha ezt a forgalmat mind távolabbra tereljük. Az országos területrendezési tervekben évtizedek óta szerepelt a déli körgyűrű, de nagyon nehezen született döntés a megépítéséről és még mindig a központi régióban tartotta a dunai átkelő forgalmat. Ezért is nagy eredmény a szekszárdi (2003) és a dunaujvárosi híd (2007) megépítése, de még ezzel a két hiddal is csak 7x2 forgalmi sáv szolgálja dél-magyarországi megyék Budapestet elkerülő, közvetlen kapcsolódását.

A Budapest központúság oldása szükségesé teszi a közlekedéshálózat főváros központúságának oldását, a városhálózat policentrikussá tételét. Mindezek a fenntartható fejlődés zálogai. A fenntartható fejlődést szolgálja a kompakt településrendszer megőrzése is. A települési funkciók szétszóródása, a városi terjeszkedés, az „urban sprawl” nem kívánatos jelenségét a területrende-

zési tervek védelmi övezeteinek korlátozó szabályai hivatottak megelőzni. A fenntartható fejlődést szolgálja a mező- és erdőgazdasági területek beépítésének megakadályozása, a vízbázisok, a táji értékek védelme. Ádáz küzdelem folyik mindig a tervezők és az önkormányzatok, a beruházók között. Utóbbiak növelni kívánják mozgásterüket, rövid távú ciklusokban gondolkodnak, pedig a szélsőséges időjárási körülmények egyértelmű jelzést adnak, hogy a jelen tendenciák nem folytathatók. Helyet kell biztosítani a tervekben a nélkülözhetetlen fejlesztéseknek, biztosítani kell a versenyképesség feltételeit, de körültekintően, az ad hoc döntéseket elkerülendő, mint pl. sehova sem vezető a paksi Duna-híd megépítése.

A Paksnál tervezett Duna-híd ugyanis nem szerepel az Országos Területrendezési Tervben. Nem véletlenül, hiszen nem kapcsolódik az országos közúthálózathoz, ezért helyi érdekű fejlesztésnek tekinthető. Az más kérdés, hogy 25 km-re a Szent László hídtól indokolt-e 90 milliárd Ft-ért új hidat építeni, miközben a két megépített híd sem kötöttük még be érdemben az országos hálózatba.

A megelőzés jelentőségét nem lehet eléggé túlbecsülni a fenntartható fejlődés célrendszerében. Eléréséhez nélkülözhetetlenek tartom az országos és a térségi területrendezési terveket, a térszerkezet alakítását is klímabarát és energiatudatos politikára kell alapozni.

Az országos szabályozás két pillére

- az Országos Szerkezeti Terv és
- az Országos Övezeti Terv.

Az Országos Szerkezeti Terv meghatározza az ország területfelhasználási rendszerét, a települések térbeli rendjét és az országos műszaki infrastruktúra és az egyedi építmények térbeli rendjét.

Az Országos Övezeti Terv alábbi elemei korlátozzák a területfelhasználás kijelölését:

- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- ökológiai hálózat puffertületének övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- erdők övezete,
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- tájképvédelmi terület övezete,

- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- vízminőség-védelmi terület övezete,
- nagyvízi meder övezete,
- VTT-tározók övezete,
- honvédelmi és katonai célú terület övezete.
- ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- tanyás területek övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete,
- egyedileg meghatározott megyei övezet.

Mind az Országos Szerkezeti Terv az Országos Övezeti Terv egyrészt ütközteti és szintetizálja, másrészt érvényesíti az ágazati szempontokat. Ennek jelentőségét nem lehet eléggé túlbecsülni, amit az egyedi vitás ágazati konfliktusok kapcsán hozott bírósági ítéletek bizonyítják.

A jogalkotó a területrendezési tervek érvényesülését bevezette a Törvényben a területrendezési hatósági eljárást, ami erősíti a területrendezési tervek keret jellegét és időállását. Az eljárások közül a legjelentősebb a beillesztési eljárás, ami a terv rugalmasságát biztosítja, az országos, a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben nem szereplő, de a területrendezési tervek tartalmi követelményében szereplő országos jelentőségű elem beillesztésre ad lehetőséget. A beillesztési eljárások nagy száma jelzi tervek alkalmazhatóságát, az új beruházási igények befogadását.

Távlatokra tervezés

A területrendezési tervek, miközben a jelen problémáira is megoldást kínálnak, nagy távlatra készülnek. A fejlesztési koncepciók időtávja jóval rövidebb, hiszen a források előre kevésbé prognosztizálhatók, a gazdaság fejlődése, a társadalom jövőbeni kihívásai számos bizonytalanságot vetnek fel. A területrendezés ezektől függetlenül számba kell, hogy vegye a bizonytalan megvalósíthatóságú, de potenciális fejlesztéseket, melyeknek helyet kell biztosítani.

Ilyen az Európa 2000 koncepcióban vázolt München-Pozsony-Budapest-Isztambul nagy sebességű vasút, melynek megvalósítása elemi érdeke Magyarországnak, hiszen egy gyorsvasút a repülőtereket meghaladó mértékben generálhat növekedést. Jóllehet az említett vasút megvalósítására egyenlőre kilátás sincs, érdekünk a nyomvonal kijelölése és szabadon tartása.

Ugyanis Európa más országaiban is jelentős vállalkozói források bevonásával épültek meg a nagysebességű vasutak, azaz hatékonyságot és megtérülést kell biztosítani egy új fejlesztésnek.

Ha elépítjük a nyomvonalat, a szanalás költségei lerontják a hatékonyságot.

Az Országos Szerkezeti Terv kijelölte az említett nyomvonalat. És amikor a Győr határában a METRO nagyáruházat tervezték épp a nyomvonal beépítésével, akkor az állami főépítész kifogásolta. Egyszerű megoldással éltek, az épületet arrébb építették meg és a parkolót építették a nyomvonalra, aminek bontási költsége jóval alacsonyabb.

De óvatosságra van szükség a távlati fejlesztések kiválasztásánál. Az üres rávezető utak pazarlásra figyelmeztetnek a Szent László híd esetében, de ugyancsak nincs kihasználva a Pentelei Duna híd kapacitása. Két párhuzamos utat kötnek össze, az országos úthálózat rávezető elemei nem épültek ki, így a nekik szánt funkciót nem töltik be, miközben a főváros tehermentesítésében és Dél-Magyarország fejlődésének generálásában nagy szerepük lenne.

A közérdek érvényesítése

Hogy a területrendezési terv és annak szabályai hogyan járulnak hozzá a közérdek érvényesítéséhez, azt a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet példáján szeretném kiemelni. A fenntartható fejlődés garanciáit és a javak közkinccsé tételét több egymásra épülő szabályozással kívántuk biztosítani. 1996-ban nagy harcok árán sikerült elfogadtatni, hogy a Balaton Üdülőkörzet kiemelt státuszt kapjon a területfejlesztésről szóló törvényben. Emlékeztetőül a Törvény megfogalmazása szerint: a kiemelt térség egy vagy több megyére (a fővárosra) vagy azok meghatározott területére kiterjedő, társadalmi, gazdasági vagy környezeti szempontból együtt kezelendő területi egység, amely egységes tervezéséhez és fejlesztéséhez országos érdekek fűződnek. Huszonöt éve sokan központosító szándékot véltek felfedezni a kiemelt térség kategóriája létrehozásában, de ma más senki sem vonja kétségbe az egységes tervezés és rendezés szükségességét.

Azzal érveltünk, hogy a Balaton nemzeti kincs, azaz mindenkié. Minden magyar emberé, az enyém is, akkor is, ha nincs telkem a Balatonon. Nem lehet helyi ügyként kezelni azt, ami ott

történik, nem lehet helyi önkormányzati döntések és tulajdonosi érdekek tárgyává tenni pl. a víz megközelítését. Azzal, hogy valaki vett egy vízparti telket nem vette meg a Balatont, ami amúgy állami tulajdon, sőt nemzeti kincs. Ezért a 2000. évi CXII. törvény (Balaton törvényben) szigorú szabályozást fogadtattunk el az Országgyűléssel, kimondva, hogy a táji, természeti és települési környezet minőségének védelme a megelőzés elvének érvényesítésével olyan véges és nehezen megújuló környezeti értékek megóvását szolgálja, amelyek a jelentős gazdasági potenciált képviselő üdülés és idegenforgalom minőségi fejlesztéséhez is szükségesek. A fenntartható fejlődést szolgálta a térségre irányuló terhelés, különösen a beépítés korlátozása, annak szennyvíztisztításhoz kötése és a partokon kötelező közterületek kialakítása. A vízpart-rehabilitációs terveket az Országgyűlés központi hatáskörbe vonta, a terület-rendezésért felelős miniszter azokat központilag dolgoztatta ki és rendeletben hirdette ki a betartandó követelményeket. Ezen követelményeket az önkormányzatok beépítették a településrendezési eszközeikbe, így egységes ugyanakkor a helyi adottságokra épülő szabályozás lépett életbe a Balaton vízparti területein.

A szabályzás hangsúlyos eleme volt a vízpart elérhetőségének mind nagyobb arányú biztosítása, közterületek kialakítása, a strandok, a zöldterületek, beépítésének megakadályozása és a kempingek beépítésének korlátok közé szorítása. Szemünk előtt lebegett az akkori svédországi szabályozás, a „Free access law”, a szabad elérhetőség törvénye, ami tiltotta a tengerpart beépítését, elbirtoklását, pedig a hasonló méretű népességre a szigetvilággal együtt hatalmas tengerpart jut. A rendszerváltás időszakára már válságos helyzetbe került a Balaton, a déli parton összefüggő agglomeráció alakult ki, a szennyvízkezelés hiánya a tó vízminőségét veszélyeztette, a hétfégi csúcsok komoly megpróbáltatásokat jelentettek, a parcelázások, a vízparti beépítések a víz megközelítését ellehetlenítették, volt olyan település, ahol egy üdülőre 1 cm parthossz jutott. Ma persze már van olyan település, ahol 1 cm sincs.

Ezért rendelte el a 2000 évi törvény, hogy az üdülőkörzet valamennyi parti településén a belterülethez csatlakozó parthossz legkevesebb 30%-án 5-30 méter széles közhasználatú parti sétány

alakítandó ki, figyelemmel a természetes vegetáció megtartására.

A Balaton törvény part menti 30 méteres területsávon belül lényegében építési tilalmat rendelt el, kivéve a strandok higiénés és a kikötők használatához nélkülözhetetlenül szükséges épületeket.

Előírta a Balaton törvény, hogy vízpart-rehabilitációs terveket kell kidolgozni és a szabályozási követelmények alapján felül kell vizsgálni és módosítani a településrendezési eszközöket, a helyi építési szabályzatot. A part menti 30 méteres területsávról vonatkozóan a települési önkormányzatok számára elővásárlási jogot biztosított, amit az ingatlan-nyilvántartásba be kellett jegyeztetni.

A parti sétány kialakítására alkalmas területeket a települések szabályozási tervében zöldterületi területfelhasználási egységbe kellett sorolni.

Nagy eredménynek könyveltük el a 44 Balaton parti település vízpart-rehabilitációs terveinek elkészültét, az ezekről szóló tárcá nélküli miniszteri rendeletek 2005. évi kiadását, majd beépüléstük a helyi településrendezési szabályozásba. Az önkormányzatok a sok vita és a néha valóban jogos kifogások ellenére azonosultak a központi törekvésekkel. Úgy tűnt egy új éra kezdődik.

Összességében – és ebben sokakra kell mutatnom – apránként éljük fel környezeti értékeinket. Csak egy ház, csak egy plusz emelet, csak egy kis átminősítés, csak egy kis feltöltés, csak egy új funkció, csak egy kis többletbeépítési lehetőség nem lehet végzetes – gondolja az érdekelt. Nem én vagyok a felelős a kialakult helyzetért, a jövőért.

A 2000. évi Balaton törvényben a meglévő kempingek területének más célra történő igénybevétele a turizmus fejlesztését szolgáló területként legfeljebb 10%-os beépítettséggel tette lehetővé, 2006-ban képviselői módosító indítványra az Országgyűlés egyhangúan a kempingek beépítési lehetőséget közvetlen Balaton-parti kapcsolat esetén 15%-ra emelte. Ez a látszólag kis emelés az akkor már a megyei önkormányzatok tulajdonából kikerült kempingek értékét volt kollektív becslése szerint majd 40 milliárd Ft-tal emelte meg. És ahogy a gázok kitöltik a rendelkezésre álló teret, ne legyenek illúzióink, a beépítés el fogja érni a maximumot és megvalósulnak a

lehetővé tett funkciók. Így épül be a sajtót bejárt, letarolt Badacsonyörsi kemping és lesz benne szálloda is.

A 2000. évi Balaton törvény kimondta, hogy a meglévő strandok területe nem csökkenthető és más célra nem vehető igénybe, továbbá strandok területének beépítését legfeljebb 8%-ig tette lehetővé, ami azóta 10-ra módosult, ráadásul a szállás jellegű építmény a strandokon is elhelyezhetővé vált.

Új közterületek kialakítására, a törvény közterületek kialakítására vonatkozó rendelkezéseinek végrehajtására alig került sor. Hogy nem volt elég forrás rá, még hihető is, de sajnos a szándékok gyakran nem a közérdek érvényesítése irányába mutattak. Elfogadása óta állandó nyomás alatt van a Balaton törvény, 2006-ban a kempingek beépítési paramétereit emelte meg egyhangúan az Országgyűlés, 2018-ban a törvényi garanciákat helyezték alacsonyabb szabályozási szintre fellazítva a szigorú közérdekű szabályozást. A Balaton parti és a védett területeken megvalósuló szabálytalan beépítésekről szóló riportok riasztóak. Az építésügyi hatósági engedélyezést felváltó bejelentési eljárás rengeteg visszaélésre nyújt lehetőséget, amit a tulajdonosok ki is

használnak. Telkenként, négyzetméterenként faljuk fel a természetes környezetünket. A közjót védő szabályozás felpuhítása a bürokráciacsökkentés jelszavával történik, ami végzetes következményekkel járhat.

A nádasok fennmaradása alapvetően fontos a vízminőség, a tó öntisztuló képessége szempontjából. Hogy mennyire veszélyeztetett értékről van szó az alábbi két ábra (1. és 2. ábra) szemlélteti: az egyik természetes vízpartot, a másik relative lazán beépített vízpartot mutat. A különbség mégis drámai! A beépített telkek előtt lényegében kipusztult a nád, alig van egy két nádfolt, épp hogy kirajzolódik az egykori nádas kontúrja. A másik képen, ahol erdővel, ligettel, réttel határos a víz, ott egészséges a nádas. Tehát nem a vízminőség romlása okozza a nád pusztulását, hanem a telektulajdonosok. Akik feltöltötték a telek végét, akik hajózó utat vágtak a nádasba, vagy magánstéget építettek a kényelmes fürdőzéshez vagy horgászashoz.

És az így pusztuló náddal gyengül a tó öntisztuló képessége, elveszti természetes jellegét. A turizmus leginkább kibetonozott kádat igényel, aminek fenntartása persze komoly ráfordítással jár. A tőke profitot akar, amihez

1. ábra. Beépített területek előtt elpusztult nádas



2. ábra. Természetközeli területek előtt ép balatoni nádas



kell a vízparti fekvés, a látvány, a panoráma, a jól értékesíthető exkluzivitás – minden áron! Hogy épp azt az attraktivitást számolja fel, amire a profitszerzését építi, nem látja, nem érzékeli. Ezért kell az átfogó, szigorú szabályozás.

Az Országgyűlés megalkotta a 2018. évi CXXXIX. törvényt Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről, ami felváltotta és részben magába integrálta a 2000. évi CXXII. törvényt a Balaton Kiemelt üdülőkörzet Területrendezési Tervéről, a 2003. évi XXVI. törvényt az Országos Területrendezési Tervről és a 2005. évi LXIV. törvényt a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről.

Az egy keretbe foglalásnak voltak tartalmi indokai, a fogalmi rendszerben meglévő eltéréseket egységesítette az új törvény, de számos területen – különösen a szigorú kontrollt igénylő Balatoni Üdülőkörzetben – visszalépést jelentett. Így a 2018. évi Törvény 2018. december 28-i állapota megszüntetette a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervet, és új tertípust vezetett be, a „vízparti területeire vonatkozó közcélú területfelhasználási terv”-et.

A Kormány kapott felhatalmazást, hogy rendeletben szabályozza a „Balaton vízparti területeire vonatkozó közcélú területfelhasználási terv területi hatálya kijelölésének szempontjait, a terv tartalmi követelményeit és készítésének részletes szabályait, de ez a rendelet a mai napig még nem készült el. Szerencsére hatályban maradt a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet, jóllehet törvényi alapja megszűnt, de mégis bizonyos igazodási pontot jelentett.

Két és fél év elteltével a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvény módosította a 2018. évi törvényt és visszahozta a vízpart-rehabilitációs tanulmányterveket. A 2021. VII. 1-től törvény Magyarországon azonban nem hozta vissza vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekre vonatkozó szabályokat, pl. az egyik legfontosabb szabályt, miszerint „A Balaton kiemelt üdülőkörzet parti településein a településrendezési eszközöket a vízpart-rehabilitációs követelményeknek megfelelően, a vízpart-rehabilitációval érintett területekre készülő vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekkel összhangban kell felülvizsgálni

és módosítani.” (59.§ (1) bekezdés, ez a szabály 2019. III. 14-ig volt hatályban).

Összefoglalva feltehető a kérdés, hogy megállítható-e a környezet felélése?

Ez a kérdés több újabb kérdést is felvet, miszerint elegendő-e a szabályozás, másfelől, hogy lehetséges-e tökéletes szabályozást alkotni?

Sajnos egyik kérdésre sem lehet igennel válaszolni. Nem lehet tökéletes szabályozást alkotni, különösen nem nagyobb léptékű tervek esetében. De mivel egy nagyobb térség vonatkozásában nem lehet kellő mélységben vizsgálni az adottságokat, óhatatlanul tartalmaz a terv jogosan kritizálható elemeket. És a szabályozás önmagában szükséges, de nem elégséges feltétel. Törvénytisztelő állampolgári magatartás nélkül és a tervek szigorú kontrollja nélkül a környezet minősége megőrzését, netán javítását szolgáló célok nem valósíthatók meg. Tulajdonosként nap, mint nap hozzájárulunk a környezet pusztításához és különösen akkor, ha a fellazuló szabályozás teret hagy a kicsike jólét érvényesülésének. Egy kis bővítés, egy plusz emelet, egy kis stég, egy kis betöltés, egy kis hajóút a nádasban – önmagukban jelentéktelennek tűnő változtatásokkal járulunk hozzá környezetünk éilhetlenné tételéhez. Nem beszélve a tőkéről! A profit óriási, a tőke csak megtérülésben gondolkodik, a legjobb helyeket, az exkluzivitást keresi ki- és túlfeszítve a beépítési kereteket. Eredményként feléli és pusztítja a vonástényezőket, épp azt, amiért oda megy.

Így egy újabb kérdést is adódik: vajon hozzá kell szoknunk ahhoz, hogy nagy tavaink természeteseből egyre inkább művivé váljanak? Attól tartok igen!

De mivel nemcsak a meglévő értékeket védők érdekeiről, hanem a jövő generációk életterének biztosításáról van szó, a területrendezés szerepvállalása és eszközzrendszere nélkülözhetetlen ma és a jövőben is. Éppen ezért...

...köszönet mindazoknak, akik térségi, megyei, regionális vagy országos szinten hozzájárultak

a területfejlesztés és a területrendezés intézményrendszerének kiépítéséhez! Tompai Géának és Paksy Gábornak a területrendezés rendszere, Gerzanic Annamáriának a Balaton törvény, Magó Erzsébetnek a Budapesti Agglomeráció terveinek megalapozásáért, továbbá a VÁTI Nonprofit Kft és jogutódja a Lechner Tudásközpont munkatársainak a tervek kidolgozásáért.

SZALÓ PÉTER

Hivatkozások

1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről Kihirdetve: 1996. IV. 5.

2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól

2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

http://www.borealisz.hu/search_tkp.html

2006. évi XCV. törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény módosításáról

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről