

**A Magyar Építész Kamara Táj- és Kertépítészeti Tagozatának
koncepcionális javaslatai
az országos településrendezési és építési követelményekről szóló
253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez**

Az OTÉK-on belül hangsúlyozni kell, hogy a zöldfelületi minimum jelenleg is alapvető kialakítási kötelesség, míg a beépítési maximum csak egyfajta lehetőség (ez utóbbi kihasználhatóságát a zöldfelületi arány mellett egyéb más tényezők is befolyásolják, a szabályozás kereteket határoz csak meg, ami nem feltétlenül jelenti a tényleges kihasználhatóságot is). Ezért – különösen az újonnan beépítésre kijelölt területeken – elsősorban a zöldfelületi minimum teljesítéséből kell a továbbiakban is kiindulni a tervezésnek és az ingatlan fennmaradó területével úgy kell gazdálkodni, hogy az épület és a rendeltetéshez szükséges műtárgyak (út, parkoló, járda stb.) is kialakíthatók legyenek.

Teljes értékű zöldfelületek kialakításának differenciált szabályozása

Fontos, hogy a jelenlegi jogszabályi környezet nem határozza meg a „teljesértékű zöldfelület” fogalmát, mert lényegében azonosítja a „telek zöldfelülete” fogalmával (a teleknek az OTÉK 2. melléklete szerinti „azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg”), ami a pontos értelmezés szerint azonban kizárja a zöldtető, vízfelület beszámíthatóságát. Ezen definíció(k) tisztázása szükséges.

A jelenlegi jogszabályi környezetben az építési övezetek zöldfelületi kialakítására vonatkozóan kötelező jelleggel a zöldfelületek legkisebb mértéke szabályozott, amely a tapasztalatok alapján önmagában nem képes garantálni az újonnan **beépítésre szánt területként kijelölt** területek megfelelő színvonalú zöldfelületi kialakítást. **Javasolt e területek vonatkozásában a magasabb zöldfelületi arány meghatározása az új építési övezetbe sorolás meghatározása során.**

A legkisebb zöldfelületi arány jelenlegi szabályozása kapcsán alapvető probléma, hogy az általánosan akár 100%-ban is teljesíthető a nem teljes értékű (tetőkerti, vagy műanyag gyepráccsal kialakított) zöldfelületekkel és vízfelületekkel is, annak ellenére, hogy azok közel sem képesek olyan ökoszisztéma szolgáltatást nyújtani, mint egy talajkapcsolatos, fásítható zöldfelület. Ugyanakkor vannak olyan helyzetek - elsősorban a kialakult, zömében védett területeken lévő, vagy önmagában védett ingatlant érintő fejlesztések –, amelyek esetében a teljes értékű zöldfelület területileg utólag nem biztosítható (pl. belső zártudvaros, kis udvarméretű, alápincézett beépítések) és mindemellett jellemző, hogy a tetőforma (tetőtáj) okán a zöldtető egyrészt műszakilag sem alakítható ki. Tehát fontos, hogy az általános szabályozók mellett a kivételek is megfogalmazásra kerülhessenek, meg kell különböztetni az új beépítésre szánt területeket a már meglévő, kialakult beépítésű területektől (differenciálás), és szükséges a helyi sajátosságoknak megfelelő eltérő szabályok megalkotására vonatkozó felhatalmazás a HÉSZ-ek számára.

Javasolható tehát az OTÉK-ban megállapított legkisebb zöldfelületi határértékek arányának kiegészítése – a jelenlegi, kialakult és a már építési övezetbe sorolt területekre vonatkozó hatályos mutatószámok megtartása mellett – az újonnan beépítésre szánt területként kijelölt területekre vonatkozó magasabb értékekkel az alábbiak szerint:

Az egyes területek általános használata	Legkisebb zöldfelület összesen (%)		Teljes értékű zöldfelülettel biztosítandó legkisebb zöldfelület (%)	
	kialakult	új beépítésre szánt, újonnan kijelölt terület	kialakult	új beépítésre szánt terület, újonnan kijelölt terület
nagyvárosias lakóterület	10	30	nem meghatározandó	15
kisvárosias lakóterület	20	35	nem meghatározandó	20
kertvárosias lakóterület	45	50	nem meghatározandó	40
falusias lakóterület	40	45	nem meghatározandó	35
településközpont vegyes terület	10	15	nem meghatározandó	10

intézményi vegyes terület	be nem épített terület 50%-a	10	nem meghatározandó	10
---------------------------	------------------------------	----	--------------------	----

Felvethető továbbá – a szabályozandó településrész beépítési jellemzőinek figyelembevételével mellett – kizárólag az újonnan beépítésre szánt, újonnan kijelölt területek esetén az előírt zöldfelületeken belül a teljesértékű zöldfelület arányának meghatározása is, ami a nem teljes értékű zöldfelülettel biztosítható területarány maximalizálását jelenti. Természetesen a helyi építési szabályzat előbbiek mellett egyéb esetben is meghatározhat teljes értékű zöldfelületi minimum arányt, akár nagyobb mértékben.

Fontos továbbá rendezni a különleges beépítésre szánt területeken a biztosítandó legkisebb zöldfelületek határértékét is. Vannak olyan különleges funkciók (pl. kórházak), ahol a 40%-os zöldfelület biztosítása elvárható, azonban vannak olyan különleges rendeltetések (pl. stadionok, sportlétesítmények, büntetés-végrehajtás intézményei, honvédelmi létesítmények, de kiemelten a különleges közlekedési területek (pl. buszpályaudvar, vasúti főpályaudvarok, parkolóházak/parkolólemezek), ahol ez az arányszám a rendeltetésből adódóan nem mindenütt biztosítható. Javasolt a helyi szabályzatban az eltérés lehetőségére felhatalmazást adni legalább bizonyos rendeltetésekhez kötött különleges beépítésre szánt építési övezet meghatározásánál (pl.: közlekedési területeknél a legfeljebb 10-20%-os arány is nehezen érhető el).

Építési telkek fásítottság-szabályozásának bevezetése

Az újonnan **beépítésre szánt területként kijelölt** területeken – de a már beépítésre szánt építési övezetek tekintetében sem – a tapasztalatok alapján még nem minden esetben fordítanak elég figyelmet a fásításra: a nem elég sűrűn telepített faállomány még kedvező életkörülmények között, távlatban sem képes biztosítani a beépítéseket ellensúlyozó kondicionáló hatást. A fásítottság mértékét számos építési szabályzat már valamilyen formában megköveteli, de célszerű területileg differenciált, egységes szabályozás megalkotása. A fásítottság mértékének meghatározása során két opció vehető fel:

- Az egyik a legkisebb zöldfelület nagyságára vetített meghatározás, ami a különböző területtípusok esetében 75-150 m²-kénti meghatározást jelenthet, figyelemmel a beépítési magasságra, parkolás megoldhatóságának módjára, telekgeometriára, ez könnyen számítható, ellenőrizhető.
- A másik felvetés a beépített terület vagy a beépített terület és a burkolt terület összesített nagyságára vetített fák darabszámának meghatározása, azonban erre vonatkozóan sokkal differenciáltabb és sokszínűbb az eredmény a beépítési mód figyelembevételével miatt.

Fentieket – figyelemmel a már építési övezetbe sorolt és az újonnan beépítésre szánt területként újonnan kijelölt területeket megkülönböztetve – további elemzések alapján lehet megállapítani, melynek eredménye beépülhet az új OTÉK mellékletei közé.

Parkolófásítás szabályozásának módosítása

Az OTÉK többszöri módosítása során a felszíni gépjárműparkolók fásításának előírt mértéke fokozatosan csökkent, holott ezek a burkolt felületek erősen kitettek a hőhatásoknak és hőszigetelésük a méretüktől függően igen kedvezőtlen lehet. A fajlagos mennyiség szigorítása mellett probléma, hogy hatályos jogszabályok az OTÉK és a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008 rendelet eltérő módon szabályozzák a fák életterét is.

Javasolt tehát a **felszíni gépjárműparkolók fásítására vonatkozó szabályok** módosítása, nagyobb lombkorona borítottság elérése, és a faegyed egészséges életterének biztosítása érdekében – de indokolt esetben nagyobb rugalmasságot biztosítva az alábbiak figyelembevételével/mérlegelésével:

- a parkoló felületek egyenletes árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett – a jelenleg hatályos OTÉK-ban előírt 6 db helyett – **4 db** várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítése, fánként minimum 1 m² termőföldterület biztosításával, amelynek 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be, továbbá faegyedenként legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felület biztosított legyen;
- a felszíni parkolók fásításától el lehet tekinteni a napelemekkel/napcellatetővel fedett parkolók kialakítása esetén;
- Ideiglenesen kialakított felszíni parkolók esetében pótlási kötelezettséget nem igénylő, „kék fák” alkalmazhatók, melyek az átmeneti időszakban is ellensúlyozni tudják a terület hőszigetethatását, melyek később kivághatók.
- Parkoló férőhelyszámtól függően, a nagy férőhelyszámú parkolók esetében – a közúti parkolók kivételével – javasolt a következő fásítási szabály:
 - meghatározott férőhelyszámú (pl.: 50 férőhelynél nagyobb) parkolóegység (egybefüggő parkolóterület) esetén a merőleges, vagy ferde parkolóállásokat elválasztó legalább 1,5-2,0 méteres zóldsávban kell elültetni az előírt famennyiséget,
 - különösen a kereskedelmi létesítményekhez, vagy a nagy dolgozói létszámhoz tartozó nagyterjedésű parkolók (pl. a 2-300 férőhelynél nagyobb parkolóegység (egybefüggő parkolóterület) esetén azokat legalább 2-300 parkolónként minimum 10-12 méteres zóldsávval legyen kötelező elválasztani, háromszintes növényállománnyal telepítve.

Ennek a szabályozásnak célja a településképi megjelenés pozitív hatása mellett a hőszigetethatás csökkentése, és az árnyékolóhatás intenzívebbé tétele.

Zöldtetők létesítésének szabályozása

A jelenlegi országos szabályozási környezetben a klímavédelmi szempontból kedvező hatású zöldtetők kialakítása csak indirekt módon ösztönzött: a beruházók az építési övezetekre vonatkozó legkisebb zöldfelületi arányba való beszámíthatósága miatt alakítanak ki zöldtetőket – jellemzően csak az előírások biztosítását szolgáló mértékben –, a teljes értékű zöldfelületek terét csökkentve.

A zöldtetőkre, tetőkertekre vonatkozó követelményeket a sűrűbb beépítésű területhasználatok esetében célszerű érvényre juttatni. Azon túlmenően, hogy bizonyos beruházások esetén maguk az építetők hozzák létre a zöldtetővel fedett terepszint alatti, vagy tetőkerti kialakítást, meghatározott nagyságrendű lapostetős épületek létesítéséhez előírásuk indokoltá vált a hőszigetethatás ellensúlyozása érdekében.

A zöldtetőként kialakítandó zöldfelületek legkisebb nagyságát az adott épületfelület (tető, födém, homlokzat) nagyságához javasolt viszonyítani a területhasználati besorolástól függetlenül, pl:

- Nagy- és kisvárosias lakóterületeken, valamint településközponti és intézményi vegyes területeken az épületek 200 - 300 m²-t meghaladó területű lapostetős részének minden közlekedési, üzemeltetési (ideértve a gépészeti berendezések elhelyezését, felvonóház területét stb.), valamint megújuló energiaforrás hasznosításának céljára nem igénybevett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, amennyiben az örökségvédelmi érdekeket nem sért.
- A gazdasági területeken a kereskedelmi, raktározási és ipari épületek esetében ez a mérték növelhető.

Zöldtetők beszámítása:

- **Általános szabályok és alapelvek, fogalmak:**

- Egybefüggő, legalább 10 m²-t elérő területű zöldtető számítható csak be általános szabályként továbbra is, egyes esetekben azonban ennél magasabb érték kerüljön előírásra!
- Zöldtető: az aktuálisan legfrissebb magyarországi műszaki irányelvek (és vonatkozó szabványok) szerint tervezett és kivitelezett extenzív vagy intenzív zöldtető (jelenleg ÉMSZ, 1999: Zöldtetők tervezési és kivitelezési irányelvei).
- Tetőkert: zöldtetőt legalább felében tartalmazó lapostető terepszinten, épület valamely zárófödémén.
- Zöldtető ültetőközege (*nem termőréteg*): extenzív vagy intenzív ültetőközege; az aktuálisan legfrissebb vonatkozó irányelv/szabvány szerinti minőségű, bevizsgált, forgalmi engedéllyel rendelkező építőipari termék.
- Extenzív zöldtető: extenzív zöldtető ültetőközege (ÉMSZ 1999), min. 8 cm vastagságban, ideiglenes manuális öntözés biztosítása.
- Félintenzív zöldtető: félintenzív ültetőközege min 21 cm vastagságban, automata öntözőrendszerrel ellátott
- Intenzív zöldtető: intenzív ültetőközege min. 41 cm vastagságban, automata öntözőrendszerrel ellátott.
- A megfelelő borítottság kialakulásának és az üzemeltetés ellenőrzése extenzív zöldtetőknél és zöldhomlokzatoknál jelenleg nem megoldott, ezen változtatni szükséges.

	Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A tetőkert össz-területéből zöldfelületként számítható rész
1.	min 8 cm ültetőközege	min. 8 cm vastag extenzív zöldtető ültetőközege borított, hagyományos extenzív zöldtető	15%
2.	min 12 cm ültetőközege	legalább 12 cm átlag-vastagságú és legalább 8 cm minimum-vastagságú extenzív zöldtető ültetőközege borított, magas fajgazdagságú extenzív zöldtető ; min. 30 különböző fajjal telepített, melyből a fajok legalább fele kétszikű; <i>Ebben a kategóriában vizsgálendő az összefüggő terület minimum előírásának alkalmazása és mértéke</i>	20%
3.	min 21 cm ültetőközege	minimum 21 cm vastag intenzív zöldtető ültetőközege borított, egyszintes növényállományú, félintenzív zöldtető , automata öntözéssel	30%
4.	min 41 cm ültetőközege felett	min. 41 cm vastag intenzív zöldtető ültetőközege borított, kétszintes növényállományú intenzív zöldtető , automata öntözéssel	40%
5.	min 61 cm ültetőközege felett	min. 61cm cm vastag intenzív zöldtető ültetőközege borított, háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető , automata öntözéssel;	60%

6.	min 81 cm ültetőközeg felett	min. 81cm vastag intenzív zöldtető ültetőközeggel borított, háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető , automata öntözéssel; <i>Ebben a kategóriában vizsgálendő az összefüggő terület minimum előírásának alkalmazása és mértéke</i>	80%
----	------------------------------	--	-----

- **Indoklás:**

- **Extenzív zöldtetők kissé magasabb beszámítása:** a jelenlegi hazai szabályozási környezetben sajnálatosan kevés vékony, ökológiai védőréteggént funkcionáló, alacsony üzemeltetésű, elsősorban zárófödémeken alkalmazott extenzív zöldtető létesül. Magasabb ökológiai értékű és biodiverzitású növényzet telepítése esetén javasoljuk a beszámíthatóság növelését.
- **Magasabb ökológiai érték jutalmazása:** a többszintes növényzet, a magasabb fajgazdagság és biodiverzitás, illetve a nagyobb egybefüggő terület magasabb biológiai aktivitást jelent és sokkal jobb ökoszisztéma szolgáltatásokat nyújt, ezért magasabb beszámíthatóságot javasolunk ezekért a tulajdonságokért.
- **Összefüggő terület minimum előírása egyes kategóriákban:** az elmúlt évtizedben egymás után születtek a kisméretű teraszokra beszuszakolt magas támfalakkal körülvett zöldtető torzók, amelyek egyszerre alacsony ökológiai és esztétikai értéket képviselnek.
- **Megfontolandó ezen zöldtetők különválasztása** attól függően, hogy azok a kertkapcsolattal rendelkeznek, a valós kerthasználat részeivé válnak, vagy az épület felső szintjein, kevésbé használt zöldtetőként jönnek létre.

Zöldhomlokzatok, vertikális zöldfelületek kérdésköre:

A zöldhomlokzatok szintén számos kedvező tulajdonsággal rendelkeznek, ennek ellenére a vertikális zöldfelületek jelenleg csak néhány helyi (kerületi) építési szabályzatban kerültek követelményként meghatározásra. Ezek kötelező előírása azonban nem terjeszthető ki minden épülettípusra. Ahogy korábban a zöldtetők is nehezen terjedtek el, a zöldhomlokzatokkal kapcsolatos megfelelő tapasztalat elemzése adhat majd teret a későbbiekben az ilyen előírásoknak. Ennek ellenére, érdemes pár meghatározást beemelni az OTÉK-ba, elsősorban azok kialakításának módszerére, kivitelezésére vonatkozóan. Beszámításuk semmiképpen nem kerülhet országos szinten alkalmazásra a megvalósítási és fenntartási tapasztalatok elemzése hiányában. A helyi építési szabályzat pl. településképi megfontolásból beépítheti a szabályzatába, de nem kapcsolódhat a telek legkisebb zöldfelületének országos szinten elvárt minimumához.

Javasoljuk, hogy vízfelülettel csak **a zöldfelületi minimum legfeljebb 50 %-a legyen beszámítható**, rendszeres hatósági ellenőrzés, és / vagy monitoring jelentéstételi kötelezettség előírásával.

Zöldterületi ellátottság szabályozása

Az egészséges és élhető település megteremtéséhez alapvető fontosságú, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű olyan települési zöldfelület kerüljön kialakításra, amely közhasználat számára megnyitott, azaz minden lakos bármikor használatba veheti rekreációs célra. Ennek a megfelelő minőségű és mennyiségű zöldterületek biztosítása érdekében a Trtv.-ben meghatározottakon túl további részletszabályok bevezetése indokolt.

A javaslat elvi szinten kezeli az újonnan beépítésre szánt területként kijelölt területek eseteit, de külön – átmeneti szabályokkal – meg kell majd határozni ezeknek az új településtervnél figyelembe veendő szabályát és a korábban már beépítésre szánt, TSZT-ben kijelölt területek eltérő eseteit. Utóbbiaknál a szabály ugyanis a településrendezési terv építési övezetbe sorolásakor a TSZT módosítását igényelheti, mivel nagyobb zöldterület, sportterület kialakítása válik esetleg szükségessé a számítás alapján, mint korábban, amikor a területrendezési terv még nem írt elő meghatározott zöldterületi arányokat a

lakóterületi kijelölés feltételeként, vagy a javaslat szerinti számított zöldterületnél jelentősen kisebb. (A Balaton üdülőkörzetére vonatkozó törvény már 2000 évben bevezette az új beépítésre szánt területek kijelölésével párhuzamosan a 10%-nyi zöldterület biztosítást. A budapesti agglomerációban ilyen szabály csak 2011-ben került beiktatásra 5%-kal, az ország egészére vonatkozóan pedig csak 2018-ban került bevezetésre a szintén 5%-os szabály. Ezek a mutatószámok az új törvényjavaslat alapján már 25%-ra növekednének.)

A korábbi (jelenleg még hatályos) jogszabályok alapján meghatározott TSZT-kben kijelölt területek és a javasolt lakosság alapján számolt zöldterületek összevetése próbaszámításokat igényel, mivel a hatályos tervek visszahathatnak, ami TSZT és vagy HÉSZ módosításokat eredményezhetnek. Ezért ilyen szabály bevezetése csak az új jogszabályi rendben az újonnan beépítésre szánt területként kijelölt, meghatározott nagyságú – legalább 5 hektáros – lakóterületek esetében lehet indokolt, ugyanis pár lakótelek esetében a zöldterületi kijelölés nem reális (közpark besorolású zöldterület minimális mérete 1 ha!), nagyterjedésű lakóterületek megjelenésénél azonban számottevő lehet, és eltérhet a területrendezési törvényben meghatározottól. Javasolható ezzel összefüggésben a kertvárosi, falusias lakóterületek számára kijelölt területek esetében a területrendezési törvénytervezet szerinti 25%-os arányszám csökkentése.

Ezeket az elvárásokat alapvetően a településfejlesztési tervben lehetne meghatározni, majd a településrendezési tervben biztosítani.

OTÉK MÓDOSÍTÁS 1. számú melléklet (Fogalom meghatározások)	Zöldterületi ellátottság (új fogalom): az egy lakos főre fajlagosan jutó zöldterület nagysága ($m^2/fő$) a 15 perces gyaloglási távolságon belül elérhető zöldterületek (közparkok, közkertek) összes területnagysága és a tervezett lakásszám alapján becsült maximális lakosság alapján számítva.
OTÉK MÓDOSÍTÁS ÚJ RENDELKEZÉS 33. § (A telek beépítésének feltételei)	Az újonnan beépítésre szánt területként kijelölt területek esetében gondoskodni kell az 1. számú melléklet ... pont szerinti zöldterületi ellátottság biztosításáról az alábbiak szerint (+/- elemzést igénylő értékek): településközponti vegyes terület, intézményi vegyes terület, vagy nagyvárosias lakóterület esetében $12 m^2/fő$ kisvárosias lakóterület esetében $9 m^2/fő$, kertvárosias lakóterület esetében $6 m^2/fő$.
OTÉK MÓDOSÍTÁS ÚJ RENDELKEZÉS 44. § (Kerítés)	Kis- és kertvárosias lakóterületek kivételével az újonnan beépülő társasházias lakóterületek esetén a közös használat elől elkerített, magán kertrészek aránya nem haladhatja meg az építési övezetre vonatkozó legkisebb zöldfelületi arány 25%-át.

Játszóterek és sportterületek kialakítására vonatkozó szabályok

A megfelelő mennyiségű városi zöldterület kialakítása mellett legalább olyan fontos, hogy az újonnan kialakuló lakókörnyezetben a lakosság számával és korösszetételével arányos mértékben álljanak rendelkezésre a különböző korosztályos igényeket kielégítő, a lakosság testi és lelki felüdülését szolgáló és a kor minőségi elvárásainak megfelelő rekreációs létesítmények. Kiemelt figyelmet érdemelnek a kiskorúak egészséges fejlődéséhez szükséges játszó- és sportterületek.

Bizonyos nagy lakásszámú telkeken, ha az ingatlanhoz képest bizonyos távolságon belül a játszókert nem található, akkor előírható a telken belüli ilyen célú kertrész kialakítása.

Akadálymentességi követelmények

Javasoljuk az OTÉK-on belül kifejezetten a közhasználatú szabadterekre (pl.: közterek, közkertek, közparkok) vonatkozó akadálymentességi követelményeket beépíteni.

Indoklás:

Az OTÉK jelenleg összevontan és általánosságban foglalkozik a belső terek és a külső szabadterek kialakításakor szükséges előírásokkal. Ezek alkalmazása a gyakorlatban már a tájépítészeti alkotások tervezésekor is anomáliákat teremt (pl.: taktilis burkolatok kialakítása).

Ezen ellentmondások feloldására kifejezetten a szabadterek tervezésre vonatkozó fejezetet javasolunk összeállítani. Ezzel párhuzamosan javasoljuk egy szabadterekre vonatkozó akadálymentességi rendelet megalkotását is, melyben részleteiben kibontásra kerülnek az alább felsorolt csoportok.

Főbb meghatározandó csoportok:

„Általános előírások

Járófelület (burkolatarchitektúra) – Felület, anyag, csapadékvíz-elvezetés (lejtés)

Kisarchitektúrák

Általános szempontok: felület, anyag, kialakítás

Utca- és parkbútorok

Védőberendezések (térelválasztás)

Szintáthidaló műtárgy

Rámpa, lejtő

Lépcső

Emelőlap, korlátlift

Híd, pallóösvény

Növényalkalmazás

Infokommunikáció

Világítás

Kültéri funkciók

Gyalogoslétesítményekre vonatkozó általános szempontok

Járdák, terek, teresedések

Gyalogátkelők

Parkolók

Közösségi közlekedés megállóhelyei”

forrás: Szaszák Gabriella: Egyetemes szabadtertervezés, doktori (PhD) értekezés, 2018.

https://archive.szie.hu/sites/default/files/szaszak_gabriella_maria_ertekezés.pdf

ZÖLDINFRASTRUKTÚRA KERETSZABÁLYOZÁS

Kifejezetten szükségesnek érezzük a Magyar építészetéről szóló törvény mellett, az OTÉK-kal párhuzamban egy törvényi, de legalább is egy rendeleti szintű zöldinfrastruktúra szabályozás megalkotását.

Miért van rá szükség?

Jelenleg nincs olyan országos jogszabály, amely a települési zöldfelületeket átfogó módon szabályozza, miközben a zöld szakmákban évtizedek óta van rá igény, az Állami Számvevőszék pedig a 2009. szeptemberi jelentésében kezdeményezte egy ilyen kerettörvénynek a létrejöttét. A települési zöldfelületről kormányrendelet szintjén egyedül az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet), a települési fákról pedig egy több sebtől vérző, erősen felülvizsgálatra szoruló kormányrendelet (346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet) rendelkezik, amely a települési fáknek a közműtörvények ellenében semmilyen védelmet nem nyújt. A települési, különösen a nagyvárosi zöldfelületek az utóbbi pár évtizedben erősen felértékelődtek, társadalmilag fontos területté váltak.

Mi a cél?

Korszerű, a települési zöldfelületek tervezésének, létesítésének, fenntartásának, értéknilyántartásának és védelmének keretjelleggel megfelelő törvényi erejű szabályozás létrehozása, amely integrálja a fás szárú növények védelmét ugyanazon a szinten, amelyen a közműtörvények, az Erdőtörvény, a Természetvédelmi törvény, a környezetvédelmi törvény, a Bányatörvény vagy a Közúti Közlekedésről szóló törvény van, felhatalmazást ad részletesebb kormányrendeletek vagy miniszteri rendeletek megalkotására, korszerűsítésére, vagy megszüntetésére, illetve felhatalmazást ad a települési önkormányzatoknak a területük adottságaihoz illeszkedő önálló rendeletek korszerűsítésére vagy megalkotására. Hiányzó törvényi felhatalmazás híján a települési szintű szabályozás nem korszerűsíthető.

Ennek főbb vázlatpontjai az alábbiak:

1. **Települési zöldinfrastruktúra alapfogalmak** – a más jogszabályban nem meghatározott alapfogalmak bevezetése
2. **Települési zöldfelületi nyilvántartás keretszabályai** (vagyonynyilvántartás a „Z” lapon, a Fakataszter, Parkkataszter, Erdőkataszter, Intézményi zöldfelület kataszter, Helyi Természetvédelmi területek katasztere egységes minimum követelményeinek meghatározása országos statisztika készítése céljából) – javasolt kötelezően bevezetni a 20 ezer lakos feletti települések és fővárosi kerületek / főváros esetében
3. **Faérték és zöldfelületi érték meghatározásának keretszabályai** - javasolt a Magyar Faápolók Egyesületének faértékszámítási módszerét illetve a Nyugat-Európában terjedőben lévő ökológiai szolgáltatásokon alapuló értékszámítási módszereket opcionálisan szerepeltetni, az egyes településekre bízva az értékszámítás mikéntjét
4. **Zöld Infrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterv (ZIFFA) létrehozásának keretszabályai** – javasolt felhatalmazni az építésügyi minisztert, hogy külön miniszteri rendeletben tüntesse fel a tartalmi követelményeket, amelyek zöldfelületi témájú uniós vagy kormányzati támogatású fejlesztések alapját képezik 20 ezer lakos feletti települések és fővárosi kerületek / főváros esetében
5. **Zöldfelületi koncepciótervek, engedélyezési szintű tervek, tendertervek valamint a favédelmi tervek tartalmi követelményei** - javasolt felhatalmazni az építésügyi minisztert, hogy külön miniszteri rendeletben tüntesse fel a tartalmi követelményeket

6. **Zöldfelületi tervezések és kivitelezések jogosultsági kérdései** –jogosultsági rendelet kiegészítése a ZIFFA tervezés, a favédelmi tervezés és a zöldfelületi felelős műszaki vezető végzettségi követelményeivel
7. **Szabványok beépülése a zöldfelületi tervezésbe és kivitelezésbe** – a mindenkori favédelmi, faültetési és közműszabványok figyelembevételének szövegszerű előírásai törvényi (kötelező) szintre emelve a szabványi ajánlás szintjéről
8. **Fenntartás kérdései, közfeladatellátás, kiemelt és extenzíven fenntartott zöldfelületek keretszabályai:** korszerű, ésszerű, fenntartható, a klímakihívásokra reflektáló keretszabályok, a közfeladatellátás minimumainak meghatározása a települési önkormányzatok számára, javasolt a mindenkori települési költségvetés legalább 3%-ának erre a célra történő biztosításával. A kiemelten és extenzíven fenntartott zöldfelületek települési részletes szabályok megalkotására történő önkormányzati felhatalmazással (Főváros esetében ezt fővárosi szintű rendeletben kezelve)
9. **A lokális vízmegtartás és a zöldfelületek klímajavító szerepkörének erősítése:** a helyben szikkasztás, esőkertek, szivacsváros, tetőkertek, zöldfalak kérdéseinek keretjelleget szabályozó szabályai – az OTÉK és a vízügyi, környezetvédelmi szabályozás módosítása annak érdekében, hogy a jogszabályi akadályokból lehetőségek legyenek a vízmegtartásra, helyben történő felhasználásra, szikkasztásra.
10. **Települési zöldfelületi hatósági jogkörök megállapítása** – az önkormányzat a saját kezelésű zöldfelületein hatóságként léphessen fel, önkormányzati rendeletben szabályozhassa a zöldfelületi rendezvényi, építési, használati károk bírságtételeit a nyilvántartásában szereplő számított faérték illetve zöldfelületi érték volumenéhez mérten.
11. **Fászárú növények védelme** – a ma hatályos kormányrendelet korszerűsítése és törvényi erőre emelkedése keretjelleget, meghagyva az önkormányzatok számára az önkormányzati rendeletben történő részletszabályok kidolgozását. A főváros esetében a számtalan fenntartási problémát okozó, nem egynemű, 23 különféle kerületi favédelmi rendelet helyett egyetlen rendelet megalkotására hatalmazza fel a törvény a fővárosi önkormányzatot, amelyet aztán a kerületek a saját hatáskörükben alkalmaznak a saját területükön.
12. **Zöldfelületi kiemelt értékek védelme** – keretjelleget meghatározott védelmi kategóriák az idős, nevezetes fákra, történeti, városszerkezeti jelentőségű fasorokra, történeti kertekre és parkokra, gyűjteményes kertekre, arborétumokra, egyedi tájértékekre: mindazokra a zöldfelületi értékekre, amelyek a természetvédelem klasszikus kategóriáiba nem férnek bele, de települési kultúrtörténeti értéket képviselnek és megkülönböztetett védelmükre és fenntartásukra extra forrás, szabályozás szükséges.
13. **Zöldfelületi normatíva a lakópark és az intézményi területek fejlesztésénél** – az 1000 fő befogadására alkalmas fejlesztések esetén közhasználat céljára átadott magánterületként zöldfelület létesítésének szükségessége lakossámszámhoz / hasznos m²-hez kötött előírása a kötelező telken belüli zöldfelületi arányon felül.
14. **Meglévő törvényi és rendeleti előírások összehangolása az új törvénnyel** – érvénybe léptető rendelkezések

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS SZABÁLYOZÁSÁNAK MEGREFORMÁLÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉS SZINTJÉN

A biológiai aktivitás értékének megtartását, illetve növelését szolgáló eszközök jelenleg nem elég hatékonyak, nem jelentenek féket a zöldfelületek csökkenésére nézve, illetve nem ösztönzik a zöldfelületi kompenzációt. A hatályos előírásoknál részletesebb szabályozása szükséges, pontosítva az alkalmazási köröket, a vonatkozó követelményeket, a rendelkezésre álló háttér adatok alapján felülvizsgálva a hatályos rendeletben meghatározott értékmutatókat.

Az alábbi szabályozási javaslatok kívánatosak, összefüggésben a magyar építészettről szóló törvénytervezethez javasoltakkal:

- számítási módok (általános használat szerinti, arányosan módosított, differenciált) alkalmazási körének meghatározása (mikor melyiket lehet használni),
- értékmutatók felülvizsgálata (nagyobb településeknél a műholdfelvételen alapuló zöldfelületi intenzitást is célszerű figyelembe venni)
- minimális területnagyság meghatározása (számítási módtól függően),
- beépítésre szánt területek közötti nagyobb területi (1-5 ha) átsorolásoknál is követelmény legyen a biológiai aktivitás szinten tartásának biztosítása
- felhatalmazás speciális esetekre (pl. Budapest sajátos kétszintű közigazgatási rendszere okán felhatalmazás szükséges, hogy a Főváros Önkormányzat rendeletben szabályozza a biológiai aktivitás szinten tartását)

A részletes javaslatokat a BFVT kidolgozta már.

ZÖLDFELÜLETI KOMPENZÁCIÓT BIZTOSÍTÓ RENDELET MEGALKOTÁSA (ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZINTJÉN)

A zöldfelületek pótlásának szabályozása a favédelmi szabályozáshoz hasonló metodikával történhetne. A kompenzáció pénzbeli megváltási lehetőségét, szakmai szempontok figyelembevételével külön rendeletben célszerű megállapítani, összefüggésben a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelettel, de nem elegendő csak a fás szárú növények védelmét biztosítani, a szabályozást ki kell terjeszteni minden biológiailag aktív területre (víz- és zöldfelületre). Ezenfelül a jogszabályi eszközt össze lehet kapcsolni egyéb (pl. pénzügyi) eszközzel.

Megvalósulási garanciát jelenthetne az építési / használatbavételi engedély.

Javaslatunk szerint az építési engedély kizárólag abban az esetben adható meg, ha az engedélyezési terv tartalmazza a kompenzációt képező elemeket, a használatbavételi engedély pedig akkor, ha azok meg is valósulnak. Abban az esetben, ha a pótlás nem a beruházással érintett területen történik és a kompenzációt nem a beruházó végzi, hanem annak csak a finanszírozásában vesz részt, pénzbeli kompenzációt (zöldfelület-pótlási járulékot) kellene fizetni. A pótlási járulék egy zöldfelületi alapba kerülne és dedikáltan kizárólag zöldfelületfejlesztésre, természetvédelmi, ökológiai célú beavatkozásokra fordítható.