

# A Levegő Munkacsoport, a Magyar Építész Kamara Táj- és Kertépítész Tagozata és a Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete

## Közös Nyilatkozata az OTÉK zöldfelületeket is érintő módosítására

Az Országos Településrendezési és Építésügyi Követelmények (OTÉK) az egész ország területére érvényes azon részletes szabályokat fogalmazza meg kormányrendelet formájában, amelyek az épített környezet alakítására kihatással vannak. Az épített környezet azonban nem pusztán az épületek és épületszerkezetek halmazát jelenti, hanem körébe tartoznak azok a városi ember által létrehozott és karbantartott közterületi építmények, közterek, zöldfelületek, mesterséges vízfelületek, külterületi létesítmények is, melyekre nézve az OTÉK eddig csak igen korlátozott iránymutatást adott a jogalkalmazók kezébe. A városok lakosságának zöldfelület iránti kereslete, a társadalom ökológikusabb fejlesztési irányokba mozduló gondolkodása, a „zöld építészeti” térnyerése és ezzel szemben a települések folyamatos ökológiai romlása igényli, hogy a rendelet alkalmazkodjon a megváltozott körülményekhez, és magáévá tegye az ökológiai szemlélet elemeit.

Nemzetgazdasági szempontból is kimutathatóan azon településrészek ingatlanértéke magas, illetőleg értékálló, ahol megfelelő arányban található zöldfelület. A minőségi beruházások kiemelt szempontként kezelik a zöldfelületi arányt, szlogenjeikben (lakóPARK, lakóKERT, lakóLIGET) rendszeresen megjelenik a zöldfelületek ígérete. A szuburbanizáció legfőbb motorja a zöldbe költözés. Ezért a zöldfelületi kérdés kezelésének a településrendezési és fejlesztési folyamatokban rendkívül fontos helye van – különösen akkor, amikor az építőipart túlkínálati válság jellemzi. Holland kezdeményezésre néhány éve elindult egy ún. Green City Mozgalom<sup>1</sup>, amelyhez immár 6 európai ország csatlakozott. A hollandok élen járnak a települési zöldfelületek közgazdasági hasznainak kiszámításában: több éves monitoring vizsgálatok alapján úgy találták, a holland városokban létesített egy egységnyi fejlesztési és fenntartási költségbe kerülő zöldfelület a városnak hat egységnyi gazdasági hasznot hajt a közgazdasági externáliákon (ingatlanérték növekedése, egészségügyi előnyök, légszennyezés szűrése, rekreációs szolgáltatások stb.) keresztül.<sup>2</sup>

A Pro Verde! tanulmány a Budapest Főváros Önkormányzat zöldfelület fejlesztési határozatának megalapozó szakmai tanulmányaként készült 2006-ban. Számos előremutató javaslatot tartalmaz. Megvitatására máig nem került sor.

A fentiek szellemében – rövid távra – a következő módosításokat javasoljuk az OTÉK-ban a települési zöldfelületi mutatók javítása, települési zöldfelületek létesítésének jogszabályi elősegítése céljából:

---

<sup>1</sup> Az eddig elkészült vagy már készülő Green City honlapok

- a Green City holland alapítójának honlapja: <http://www.pph.nl/Page/nctrue/sp12134/index.html>
- az angol Green City honlap: <http://www.thegreencity.co.uk/gcabout.asp>
- a holland Green City honlap: <http://www.degroenestad.nl/cgi-bin/neosense.exe/showpage?value=1427>  
az európai (készülő) Green City honlap: <http://www.thegreencity.eu/>
- a német Green City honlap: <http://die-gruene-stadt.de/>
- a francia Green City honlap: <http://www.faitesrespirerlaville.com/accueil.html>
- az olasz Green City honlap: <http://www.greencity-italia.com/>
- a magyar Green City honlap (még csak kezdeti állapotban van)  
<http://www.makeosz.hu/index.php/oenkormanyzatoknak>

<sup>2</sup> [http://www.degroenestad.nl/cgi-bin/neosense.exe/groene\\_stad-www1.pdf](http://www.degroenestad.nl/cgi-bin/neosense.exe/groene_stad-www1.pdf)

### **1. Bizonyos településméret felett (középvárosi szint) a település zöldfelületi rendszerének egy zöldfelületi rendszertervvel való alátámasztása (azaz ez legyen a tájrendezési javaslat kötelező eleme)**

A tájrendezési javaslat alátámasztó munkarész tartalma jelenleg nem meghatározott, így nem egyértelmű, hogy a munkarész foglalkozik-e a zöldfelületi rendszer alakításával vagy sem. Tapasztalatunk szerint a szakma különféle gyakorló műhelyei a munkarész tartalmi kérdéseit – egységes iránymutatás hiányában – nagyon eltérő módon értelmezik és kezelik. Habár az OTÉK valóban lehetőséget ad az alátámasztó tervdokumentációba egyéb javaslatok és tervlapok csatolására is, ezzel a települések a gyakorlatban ritkán élnek, a **zöldfelületi rendszerterv** pedig a települések esetében – különösen a középvárosi településszint felett – nem lehet elhanyagolható (egyéb) szempont, azaz álláspontunk szerint az OTÉK-nak ebben erősödnie szükséges a nevesítés által.

### **2. A zöldterület „biológiailag aktív területarány”-ának bevezetése**

Az OTÉK hiányosságai között tartjuk számon, hogy éppen a zöldterületek esetében nem rendezi a minimális zöldfelületi arányt, ami visszaélések sorozatára (pl. indokolatlan méretű burkolt felületek) ad okot és lehetőséget. Javasoljuk, hogy közterületen belül közpark esetén a terület legalább 70%-ának, közkertnél legalább 60%-ának, közhasználatú magán zöldterület esetén legalább 60%-ának biológiailag aktív zöldfelületnek kelljen lennie, háromszintes növényállománnyal. Fásított köztér esetén az összterület legalább 25%-án zöldfelület legyen kötelező, és 100 m<sup>2</sup>-enként legalább egy közepes vagy nagy méretű lombos fa, burkolt dominanciájú közterek esetén pedig 100 m<sup>2</sup>-enként legalább 10 m<sup>2</sup> zöldfelület. Javasoljuk, hogy közpark, közkert, fásított köztér területén legfeljebb 2%-os beépítettséggel legyenek épületek elhelyezhetők, burkolt dominanciájú köztéren viszont fel lehet menni 5%-ig.

### **3. A parkolókra vonatkozó szabályozás pontosítása**

A járművek elhelyezése kapcsán nagyon helyesnek tartjuk a kötelező fásítással megkezdett irányt, de emellett érdemes lenne előírni azt a zöldfelület-méretet is, melynek biztosítása nélkül a fák élettere annyira beszűkül, hogy nem tudják árnyékoló, kondicionáló funkciójukat betölteni, sokszor egyáltalán életben maradni sem. Javasoljuk, hogy parkolók esetében a zöldsáv minimális szélessége legyen 1 méter. A fák számára legalább 1,5 m<sup>2</sup> szilárd burkolat nélküli termőfelületet kell biztosítani, szükség esetén faveremráccsal. Szükséges azt is meghatározni, hogy a nagy felületű parkolók esetén a fásítást magán a parkoló területén, a fákat szétosztva kell megvalósítani, nem pedig a telek egyéb területein, mivel a szabályozásnak az a célja, hogy javítsa a fák hiányában gyorsan felmelegedő, kedvezőtlen klímájú, biológiailag inaktív parkolófelületek városökológiai kondícióit. A jelenlegi szabályozás szerint minden 4 parkolóhelyre kell, hogy egy fa jusson. Elő kell írni, hogy ez a fa közvetlenül az adott 4 parkolóhely mellett legyen.

A talaj élővilágának teljes tönkremenetele és a helyi hőmérséklet túlzott megemelkedése ellen a parkoló területét vízáteresztő burkolattal kell ellátni.

### **4. Csak a háromszintes növényállományt tekintjük a minimális zöldfelületi arány számításakor 100%-osnak**

A háromszintes növényállomány az OTÉK szerint jelenleg a telken 150 m<sup>2</sup>-enként 1 lombos fa, 40 cserje és gyepszint. Az OTÉK viszont jelenleg nemcsak ezt tekinti 100%-os zöldfelületi aránynak, hanem az egyszintes növényzet, sőt még azt is, amikor a terület egy része nem szilárd burkolattal (például kavicsal) fedett. Az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány kötelező előírása álláspontunk szerint egyetlen fejlesztőre sem róna

teljesíthetetlen terheket, ugyanakkor városökológiai szempontból ennek teljesülése jelentős hatású lehet. Egyértelművé kell tenni, hogy a háromszintes növényállomány telepítése nem többletteljesítés az építetőktől, hanem a település kondicionálásában létfontosságú állományszerkezet kialakításának alapvető követelménye, ennek hiánya esetén nem szabad a zöldfelületet teljes értékűként kezelni (és beszámítani). A magyarországi klímaviszonyok között, amelyek ráadásul az elmúlt évtizedekben mind kontinentálisabbá váltak, a növényzet kondicionáló hatása csak háromszintes állomány esetén lehet hatékony. Az épületek hőszigetelése, árnyékolása, a felszínre jutó csapadékvíz visszatartása, a csapadékvíz eróziós hatásának csökkentése, a városi „hősziget” mértékének csökkentése, valamint a viharos erejű szelek elleni védekezés hatékony és egyben gazdaságos eszköze a háromszintes növényzet, ezért ezt alapkövetelménynek kell tekinteni. A javasolt szigorításra álláspontunk szerint azért van szükség, mert a biológiai aktivitásérték számításánál a háromszintes növényállomány kialakítása már „bonuszt” kapott, ezért a zöldfelületek további csökkenthetősége véleményünk szerint indokolatlan, és a biológiai aktivitás érték számításánál pedig zavarokat okoz. Egészen bizonyosan jelentős az esztétikai és ökológiai értéke a zöldfelületnek akkor is, ha az történetesen kétszintű, viszont ez a zöldfelület akkor sem 100%-os. Megítélésünk szerint javaslatunk befogadása esetén sem válna megkérdőjelezhetővé a tetőkert és a homlokzati zöldfelületek beszámíthatósága, mert nyilvánvalóan más értékű, más jellegű, ezektől elkülönülő az a zöldfelület, amely talajképző kőzeten kialakult termőfölddel van közvetlen kapcsolatban.

#### **5. A zöldtetők, tetőkertek és a homlokzati zöldfelületek beszámítása körüli, eddig nem körültekintően szabályzott anomália feloldása**

A homlokzati zöldfelületek létesítése esetén adható kedvezmény mértéke és leírása elhibázott. Aránytalan az előírt paraméterek létesítési költségének alacsony voltahoz képest adott 25%-os kedvezmény, ellenőrizhetetlen a tényleges 6 méter magasságig történő megvalósulás. Ezzel egyidejűleg a jóval magasabb költséggel létesíthető tetőkertek kedvezményeinek arányait, a vízfelületek és az egyes burkolattípusok beszámíthatóságát is át kell gondolni. A tetőkertekre adott százalékos beszámítás ésszerű keretek között növelendő (össztönző erejű azokon az intenzíven beépített településrészeken, ahol zöldfelület képzésére magas az igény, de nincs rá megfelelő, alkalmas terület). Így extenzív tetőnél 6-15 cm vastagságú termőréteg esetén 10%, 15-30 cm esetén 20%, 31-50 cm esetén 30%, továbbá intenzív tetőnél 51-80 cm esetén 50%, 81 cm felett 65%, 2 m felett 80% értéket javaslunk.<sup>3</sup> A zöldtetőket az önkormányzat évente ellenőrizze vegetációs időszakban, és a nem megfelelően fenntartott zöldtetők esetén – megfelelő bírság kilátásba helyezése mellett – kötelezze a tulajdonost a fenntartási kötelezettség betartására. (Ehhez a szabálysértési előírások módosítása is szükséges.)

<sup>3</sup> A Levegő Munkacsoport megjegyzése:

Jelenleg az üres fahelyeket sem pótolják az önkormányzatok. Senki nem kéri számon az udvarok, zöld foltok állapotát. Ilyen körülmények között hiba bármilyen, kizárólag folyamatos és intenzív ápolással fenntartható zöldítést (zöld tető, zöld homlokzat) a minimális zöldterületbe beszámítani.

Ráadásul hajlamosak vagyunk arról megfeledkezni, hogy a zöldterület nem a szín kedvéért létesítendő. Akkor a zöldre festett rács, kapu vagy fal is megfelelne. A zöldterületnek kondicionáló és rekreáló hatása van, és ezt egy 20 m magasságban levő extenzív zöldtető vagy egy – akár 6 m-ig felfuttatott – fal sem képes produkálni. Van viszont ezeknek igenis számos pozitív hatása pl. a belső levegő kondicionálására (leárnnyékolás), a burkolatok, szigetelések élettartamának meghosszabbítására. Az épület tulajdonosának ezt kellene felismerni, és emiatt zöldíteni. Gondoljuk csak meg, hogy a Vitkovits Mihály utcai bolt (volt fővárosi kertész) tulajdonosának ma is mennyi PR előnyt hoz a falra felfuttatott illetve a járdára kitett zöldítés.

## **6. A vízfelületek és a víz- és légáteresztő burkolatok zöldfelületi arányba történő beszámításának le szabályozása**

A vízfelületek beszámítására az 5. melléklet részeként új táblázat megalkotását javasoljuk, ahol a vízfelület jellege szerint osztályozva kerülne megállapításra a zöldfelületbe történő beszámítás. A vízfelületek kondicionáló, a természetes párolgást pótló, állományklíma-alkotó és adott esetben élőhely szerepe miatt ez indokolt. Így természetes vízfelület állandó vízborítottsággal (patak, tó), illetve mesterséges vízfelület állandó vízborítottsággal és természetközeli, a talajvízzel kommunikáló mederrel 100%-os, mesterséges vízfelület talajvízzel nem kommunikáló és/vagy építménynek számító mederrel, állandó vízborítottsággal 40%-os, mesterséges vízfelület építménynek számító mederrel, időszakos/szezonális vízborítottsággal 15%-os mértékben lehetne beszámítható legalább 10 m<sup>2</sup> összefüggő felület esetén.

A víz- és légáteresztő burkolatok zöldfelületi arányba történő beszámítása nem kellő módon szabályozott, visszaélésekre adhat okot, bizonyos funkciók (például intenzíven terhelt felületek) esetén nem tölti be a célját. Javasoljuk az ilyen típusú burkolatok beszámíthatóságát a minimális zöldfelületi arány legfeljebb 10%-áig (játzóterek esetén 35%-áig) megengedni. Differenciálni kell a burkolattípusok között a funkció függvényében is. A folyamatos gépjármű-közlekedésre és parkolásra kialakított ilyen jellegű burkolatokat a kedvezmények köréből ki kell zárni.

## **7. Legyen a közterületi fasor is „közmű”**

Sem a jelenlegi OTÉK szabályozás, sem pedig a műszaki szabványrendszer nem tett eddig kísérletet arra, hogy feloldja azt az anomáliát, miszerint a közműveknek van, a fáknek, fasoroknak nincs védőtávolsága. Ennek következtében a sűrűn közművel átszótt közterületek (ahol nem követelmény a takarékos helygazdálkodás) gyakorlatilag nem fásíthatók, illetve egy új, adott esetben a zóldsávban létesített közműfektetés védőtávolságot keletkeztet, minek következtében meglévő fasorok már nem újíthatók fel. A magyar gyakorlatban – eltérően a nyugat-európaiktól – nem terjedt el a közműalagút, a közmű folyosók vagy a közművek részleges vertikális építési rendje, melyekkel sűrűn beépített területeken helytakarékos, így zóldsáv alakítást és fásítást is megengedő közműfektetés valósítható meg. A közterületen történő építmény elhelyezése kapcsán a mainál kifejezettebben kellene érvényre juttatni a zöldfelületek védelmének igényét a közlekedési és közmű-karbantartási szempontok mellett. Álláspontunk szerint az utcai fasor is „közmű”, azaz ugyanolyan, a település szempontjából fontos, a település jó működését befolyásoló „épített elem”, mint más közműfajták, s mivel ráadásul még élő szervezetekből áll, ezért éppen fokozottabb műszaki védelemre szorul. A fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet közművek esetében annyit ír elő, hogy „5. § (1) Közterületen közművezeték – a 8. § (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel – úgy kell elhelyezni, hogy az a fás szárú növényt ne veszélyeztesse, közvetlenül vagy közvetetten ne károsítsa.” Ez szükséges, de nem elégséges feltétele a fasorok további létének, ráadásul nehezen ellenőrizhető, betartható szabály a műszaki paraméterek megadása nélkül. Szükségesnek tartjuk olyan konkrét építésügyi követelmények (mintakeresztszelvények, KAF (közműalagút-folyosó) rendszer nevesítése, paraméterei, stb) meghatározását, amelyeket jelenleg a fasorokra és ezek közművekhez, építményekhez való viszonyára vonatkozóan az OTÉK nem tartalmaz, ám tartalmazhatna.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> A Levegő Munkacsoport megjegyzése:

A VI. kerületben elkészítették a kertészek (dr. Nagy K. és Pap K.) és közműves részvételével azoknak az utcáknak a jegyzékét, amelyekben a közmű nem akadályozná meg a fasor létesítését. Ezt minden önkormányzatnál meg kellene csinálni, és egy fásítási cselekvési tervet kellene kidolgoztatni, határidőkkel. A VII. ker. Hernád utcában egy szakaszon fasort ültettek, de (talán a közművek nyomvonalai miatt?) egészen közel a meglévő 4-5 emeletes házsorhoz. Kérdés, hogy milyen lombkoronát fognak tudni fejleszteni. A

## **8. Új közterület létesítésekor a kötelező fásítás előírása**

*A nagyon szűkre szabott, csak a rövid távú beruházói érdekeket figyelembe vevő szűk utcakiszabályozásoknak elejét lehet venni, ha az új utcákra kötelező fásítást írna elő az OTÉK, amely feltételezi egy kedvezőbb utca-keresztmetszvény kialakítását is. Az újonnan beépítésre szánt területeken a sokszor megtapasztalt szűk utcásodástól ez megóvná az új települési egységet, illetve biztosítaná a megfelelő közterületi zöldfelületi arányt, végső soron az élhetőbb városrész kialakulását.*

## **9. A korábban az építésügyi szabályozás részét képező zöldfelületi normatíva újbóli bevezetése és alkalmazása az újonnan létesített beépítések esetén**

*A zöldfelületek testi és lelki egészségre gyakorolt, esztétikai és egyéb pozitív hatásai vitathatatlanok. A városok versenyképességében is egyre inkább meghatározó szerepet játszanak. Éppen ezért nemzetgazdasági érdek, hogy a megfelelő zöldterületi arányt az építésügyi szabályozás is elősegítse. Az Állami Számvevőszék jelentése szerint az önkormányzatok területén az egy főre eső zöldterület nagysága óriási szórást mutat, 1 m<sup>2</sup>/fő-nél kisebb és 140 m<sup>2</sup>/fő között változik. Ez ellentmond az egyenlő állampolgári jogok és az egészséges testi és lelki környezethez való jog elvének is.*

*Az építésügyi szabályozásból a rendszerváltozást közvetlenül megelőzően teljesen eltűnt a korábbi ÉVM-OTSH rendeletben meghatározott ún. 3x7-10 m<sup>2</sup>/fő normatív zöldfelületi szabályozási elem. Ez rendkívül káros hatással volt elsősorban nagyvárosaink városökológiai állapotának alakulására. Feloldandó ezt az aszimmetriát, javasoljuk a zöldfelületi normatíva újbóli bevezetését, a nyugat-európai jó gyakorlatok átvételét ezen a téren. A gyakorlat azt bizonyítja, hogy még a kétségtelenül pozitív változásokat hozó településrendezési szerződés bevezetésével sem kezelhető a nagyvárosi zöldfelület-fogyás. Az új, akár több tömbre, városrészre kiterjedő fejlesztések jelentős, valóban megvalósított közterületi zöldfelületek nélkül épülnek. Az önkormányzatok pénztelensége vagy az erre való hivatkozás pedig szintén nem teszi lehetővé egészségesebb, közterületi rekreációs és zöldfelületekkel tagolt településszerkezet kialakítását. Középvárosi szinten vissza kell hozni a differenciált zöldfelületi normatívát (lakásszámhoz vagy szintterületi mutatóhoz kötve), legalább a közkert (közös használatú lakókert) és lakókerületi közpark szinten. Nagyvárosi szinten indokolt lehet a harmadik szint is. Tényleges zöldfelület-telepítési kötelezettség nélkül sem a Nemzeti Környezetvédelmi Program, sem pedig a biológiai aktivitás érték számításáról szóló rendelet— nem alkalmas a zöldfelületi normatíva érvényesítésére, annak meg kell jelennie a településrendezési követelmények között is. Ez a rendszer a '70-es években Magyarországon is működött, a lakótelepek kialakításánál volt kötelező. Ma is jól látható különbségek vannak egy akkor keletkezett települési egység és egy mostani egység zöldfelületi arányai között az előbbiek javára. Azaz a működőképesség hazai viszonyok között is bizonyítottnak tekinthető. Amennyiben létezik az építésügyi követelmények között normatív szabályozási elem, akkor nem a jogrenddel ellentétes a zöldfelületi normatíva újbóli bevezetése sem.*

*Budapest, 2014. május.*

---

másik kérdés pedig az, hogy nem lett volna jobb a fasort a parkolósávba helyezni, akár megemelt kazettákba, Úgy számoljuk, hogy mintegy 1-1,5 m földvastagságot így is lehetett volna biztosítani. Ráadásul nem szennyezték és sózták(!) volna össze a fák helyeit.