

# AZ OTÉK 2008. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI RÉSZ

### RECENT (2008) AMENDMENT OF THE NATIONAL RULES OF LOCAL PLANNING AND BUILDING (OTÉK = NRLP&B) PART ON LOCAL PLANNING

SZERZŐ:  
KÖRMENDY IMRE

LEKTOR:  
SZILÁGYI KINGA

A KORMÁNYRENDELET legutóbbi, 2002-es módosítása során a település-rendezési rész élvezett elsőbbséget, ezért a mostani módosításkor, tartozásunkat leróva, előre engedjük az építészeti részt. A gyakorlati alkalmazásban ez a szempont közömbös, csak jogtechnikai megfontolások vezetnek arra, hogy egy-egy módosításkor nem tud a jogalkotó minden szükséges lépést megtenni: korlátozott ugyanis a „módosítás” fogalma, bizonyos arányú cikkely-nél többet nem érinthet, mert akkor új, komplett jogszabályt kell kiadni. Ettől két okból is tartózkodunk. Egyrészt a hatályos jogszabály értékes részei elveszhetnek a jogalkotás útvesztőiben, másrészt több munkával jár. A „trükk” a hatályba léptetés és záró rendelkezések alkalmazása, ahol egy-egy bekezdésben el lehet intézni akár több tucat előírást érintő szócserét, pontosítást, értelmezést, váltást. Ezek a legveszedelmesebb részei a jogszabályoknak, mert e bennük jelzett helyeket egyesével végig kell nézni, s behelyettesítve a változást, ellenőrizni, hogy jó-e a rendelkezés. Eddigre szokott elfogyni az erő, itt szoktak lenni a „bombák”, mint a legutóbb egy FVM-es rendeletben, aminek farvizén módosították az OTÉK-nek a település-rendezési eszközök véleményezésében

érdekelte államigazgatási szerveket felsoroló mellékletét, s az állami/területi főépítészeket törölték.<sup>1</sup>

Bevezetesként még annyit szeretnék mondani, hogy nem fogok végigmenni minden egyes módosításon, csupán a lényegesebb változásokra térek ki, s legfőképpen azok indoklására. Gondolom ez éppen elég kimerítő lesz mind az Önök, mind az én részemre.

A konkrét lényegi módosítások

#### 1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó munkarészei között mindig is szereplő közlekedési munkarész tartalma került pontosításra, mivel a tapasztalatok azt mutatták, hogy konkrét tartalmi előírás és egységes szakmai gyakorlat híján többen félreértik, ill. félremagyarázzák a tervet. Egyértelművé vált, hogy a hálózati, csomóponti és keresztmetszeti méretezés, tervezés e tervben „csak” az országos közutakra, valamint a helyi főutak és gyűjtőutak hálózatára terjed ki. Tehát nem tartalmazza a lakóutakat, sem a más településszerkezeti egységen ennek megfelelő kiszolgáló utakat, sem a yalogutakat stb.. Ezek az utak az egyes

területfelhasználások részeit képezik, s csak a szabályozási tervben, szabályzatban válnak külön, mint arra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - vonatkozó - rendelkezései mindenkor utaltak és utalnak. A szabályozási terv feladata a közterületek és az egyéb területek elkülönítése, ami a főutak és a gyűjtőutak esetében már jellemzően a szerkezeti tervben megtörtént, hiszen itt méretezik a hálózatot az egyes területrészek funkciója és kapacitásadatai - szintterület-sűrűség - alapján. Ezek a „hajszálerék” természetesen a közlekedési hálózat részét képezik (s így összefüggő rendszert kell alkossanak a közhasználat elől el nem zárt magánutakkal a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény alapján), de nem tartoznak a közlekedési területfelhasználási egységekbe.

Itt érdemes még egy kitérőt tennünk. A jogszabály szövegének másik része is fokozott figyelmet érdemel: rögzíti ugyanis, hogy hálózati, keresztmetszeti és csomóponti méretezés szükséges a közlekedési munkarész elkészítésekor. Sok rendezési tervben találkozhatunk azzal, hogy nem méretezik a hálózatot, vagy nem biztosítanak kellő szélességű területet az utaknak s helyet a csomópontoknak. Minden alátámasztó

munkarésznek az a szerepe, hogy megalapozza a jóváhagyandó munkarészeket, tehát a közlekedési munkarész legfontosabb – szabályozási konzekvenciájú – eredményeinek be kell épülnie a településszerkezeti tervbe, valamint a helyi építési szabályzatba és a szabályozási tervbe. Régi problémája a szakmának, hogy az ún. útminta-keresztzelvényeket közlekedési ügynek tekintették és tekintik gyakran ma is, holott egy tipikus ágazatközi/szakmaközi munkarész-szel van dolgunk: építészeti, városképi, környezetvédelmi, zöldterületi és zöldfelületi, valamint – nem utolsósorban – közművesítési aspektusai vannak a kérdésnek a közlekedési kérdéseken túlmenően.

Új, kötelező alátámasztó munkarész a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás). Magyarország minden területére elvileg két-két területrendezési terv vonatkozik: az országos és a kiemelt térségi vagy megyei – ezért a többes-szám; az egyes-szám viszont arra utal, hogy a jogalkotó tisztában van vele, hogy a megyei terv nem mindenhol készült el, illetve egyes megyékben nem nyert jóváhagyást. A léptékváltásból fakadóan a tervek összevetése és összhangjának megítélése nem könnyű feladat (nem kevés fejtörést okozott az állami/területi főépítész irodáknak és a közigazgatási hivataloknak). A tervezők rendelkeznek mindazon ismerettel és adattal, ami e vizsgálat, összevetés szakszerű elvégzéséhez szükséges, hiszen e nélkül nem is tudnák megfelelően elvégezni feladatukat. Ezentúl e munkájuk elvégzését immár dokumentálniuk kell. Az állami kontroll ez nem helyettesíti, de kiindulási alapot képez ahhoz. Különösen indokoltá teszi az igazolást az a tény, hogy a területrendezési tervekhez képest bizonyos értékhatáron belüli eltérés lehetséges (magyarán a nyomvonalak és a terület-határok kismértékben mozoghatnak).

A területfelhasználási egységek köre bővült a természetközeli, valamint a különleges beépítésre nem szánt területekkel, továbbá pontosult és gazdagodott a különleges beépítésre szánt területek

fajtaválasztéka. A természet-közeli terület nevesítése egy régi szakmai dilemmát old meg, s szolgálja a különböző szakterületek közötti összhang megteremtését. A településtervezés során mindig gondot jelentett a mocsarak, a nádasok, a karsztbokorerdők, a sziklás területek és az ösgyeppek besorolása, területfelhasználási meghatározása. Gyakran – védelmük érdekében ezeket a területeket – eddig véderdő kategóriába sorolták, de a napnál is világosabb, hogy igen groteszk az az „erdő”, amiben tilos fákat ültetni (ösgyep), vagy éppen lehetetlen (sziklás területek). Bár az ingatlan-nyilvántartás a művelési ágak között egyike-másik kategóriát tartalmazta, de településrendezési hovatartozásuk tisztázatlan volt. Azt hiszem, senkit sem lep meg, hogy az OTÉK értelmében a természetközeli területeken épületet elhelyezni nem szabad (bizonyos műtárgyak építésének szükségességét nem lehet kizárni – hiszen pl. egy-egy vezetéknek, útnak stb. ezeken a területeken is át kell vezetnie –, ezért nem a gyűjtőfogalom, az építmény szerepel e passzusban). A természetközeli területek fogalmának bevezetése a településrendezés jogi fogalomrendszerébe összhangban áll a természetvédelemmel, s annak alapvető szabályozásával, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezéseivel. A törvény definiálja a természeti területet, a természetes állapotot és a természetközeli állapotot<sup>2</sup>; a természeti területek között felsorolja a gyepet, a nádas és (többek között) a mező- és erdőgazdasági hasznosításra alkalmatlan földterületet<sup>3</sup>. Az élőhelyek általános védelme körében kimondja: „a nádasokat és más vizes élőhelyeket, valamint a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen természeti adottságú területek természetes növényállományát meg kell őrizni”. A földtani természeti értékek közt említi a „nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínről”<sup>4</sup>. E területek besorolása – néhány egészen kivételes eset kivételével – a településrendezési tervekben teljesen egyértelmű, nem a tervezőn és a jóváhagyó önkormányzaton múlik (értelemszerűen a tulajdonostól és a beruházótól sem). A természetvédelmi jogalkotás mellett azért volt szükség a településrendezési szabályozásban is

1 A jelenlegi módosítás e hibát korrigálta.

2 1996. évi LIII. tv. 4. § b), c) és d) pont.

3 Uo. 15. § ① bekezdés a) és c) pont.

4 Uo. 16. § ③ bekezdés.

5 Uo. 19. § ③ bekezdés.



**1. ábra** A Hárskút közelében tervezett szélerőmű-park hatásterülete a zajgyengítőkkel és a beépített közlégrészekkel.  
FORRÁS: WWW. MAGASBAKONY.HU/

SZELEROMU/  
14HANGNY.PDF  
KÉSZÍTETTE: HORVÁTH  
MÉRNÖKI IRODA KFT.,  
GÖDÖLLŐ, TERVEZŐ:  
DR. HORVÁTH CÁBOR  
OKL. GÉPÉSZMÉRNÖK,  
2004. 02. 11.

**2. ábra** Ugyanaz, csak egy más terület a közigazgatási határon belül, mely mutatja, hogy a nagyobb számú objektumnak nagyobb a hatása.

ezen megnevezése, hogy a teljes összhang meglegyen, s a tervezés résztvevői számára nyilvánvalóvá váljon, hogy ez nem a „zöldek” hobbi, hanem az egész társadalom érdeke (végül, hogy egyértelmű és egységes legyen a jelölés).

A különleges beépítésre szánt területek egyediségéhez, sokszínűségéhez sose fért kétség. Nem véletlen, hogy a tervezők és a települési főépítések némelyike – az OTÉK-ban húzott (meghatározott) gyepű ellenére – e területeken olyan beépítettséggel kívánta szabályozni, mint ha azok beépítésre nem szánt területek lennének. Persze volt olyan javaslat is, ami a két beépítési érték – az 5 és a 10% – közé esett, gondolom nem kis mértékben a jogalkotók provokálása érdekében, de nem zárható ki pusztán jóindulat sem. A mi főosztályunk – az évek során – talán kétszer hozzá is járult ilyen szabályozáshoz (pl. egy remete életet élő szerzetesrend letelepítéséhez<sup>10</sup>), de máig lényegi elemnek tartom ezt a világos és egyértelmű szétválasztást. Különösen a beépítésre nem szánt területi oldalról. Elképzelhetőnek tartom azt a gondolkodást, amikor egykori zártkerteket mezőgazdasági területben tartanak, és egyidejűleg 8–9%-os beépítést szabályoznak rajta. Tisztán kellene játszani, a dolgokat nevével nevezni. Ha valahol lakni akarunk, akkor nevezzük lakóterületnek, és akként is bánjunk vele, ha üdülnek, akkor úgy stb. A mezőgazdasági területen az ott lakást csak a termelés, a gazdasági alap igazolhatja, semmi más.

A különleges beépítésre szánt területek között az eddigi OTÉK nem egy olyan létesítményt jelölt meg, amely megjelenési formáját, használatát tekintve mind beépítésre szánt, mind beépítésre nem szánt területen is elképzelhető. Ilyen például a bánya, vagy akár a temető is. A bányászat – különösen a külszíni, érdemi feldolgozást nem igénylő nyersanyagok esetében – egyes területei nem igényelnek egy portásfülkén/mosdón, öltözőn kívül semmi más épületet (pl. egy homok vagy

kavicsbánya, bükkábrányi lignitbánya) és egy rakodón kívül más építményt. Egy mélyművelésű és előkészítést igénylő ércbánya a lejt- vagy függőleges akna kijáratának közvetlen közelében pedig számos építményt követel meg (szellőző gépház, TMK műhely, mentőbrigád épülete, készenléti lakótelep, ércdúsító, -törő stb.). Az előbbi beépítésre nem szánt, az utóbbi beépítésre szánt területre való. Ugyanígy szerte a világon számos formáját ismerjük a temetkezésnek a szórt temetkezést biztosító sírkertektől<sup>11</sup> kezdve egészen a többemeletes épületben létesített urna-, vagy akár koporsós temetőig<sup>12</sup>. Hasonló a helyzet az állat- és növénykertekkel, valamint a megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló területekkel.

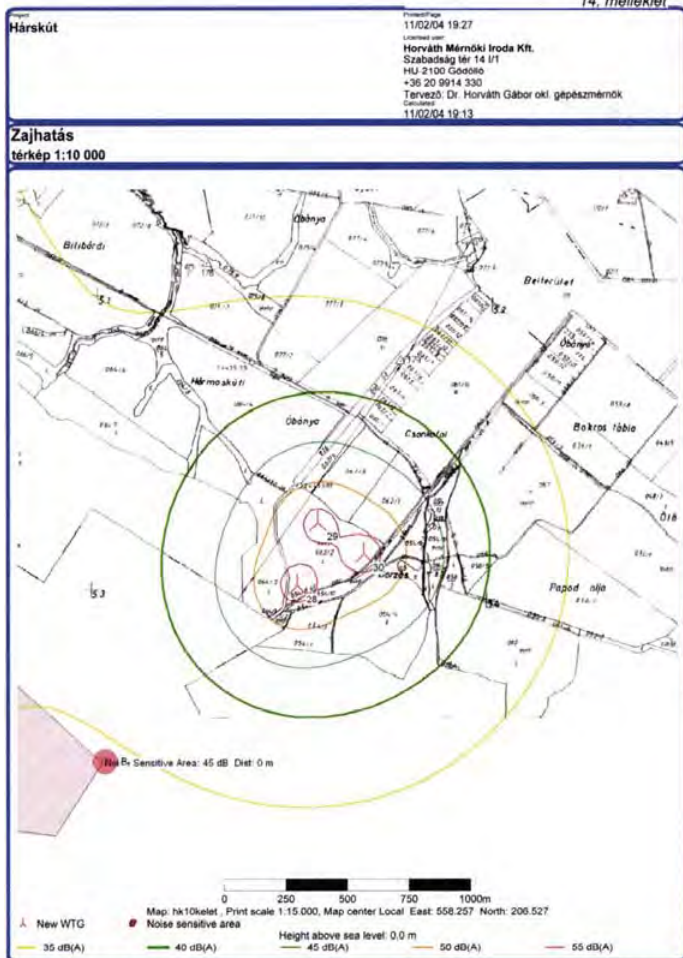
A szélerőművek telepítése örvendetesen terjed hazánkban is. Ezek viszonylag ritkán telepített építmények, amelyek által megtermelt áram – vezetéken át – az országos energiarendszerbe táplálódik. Az üzemelés nem igényel épületet a termelés helyszínén, s ugyanígy a telepítési terület elenyésző részén szükséges a művelésből való kivonás (a művelési ág megváltoztatása).<sup>13</sup> Ezért e területek nem is jelennek meg (feltétlenül) önálló terület-felhasználási elemként, hanem mintegy fedvényként (szabályozási réteggként) jelzik, hogy a település mely területén – jellemzően mezőgazdasági területen – szabad szélerőműveket felállítani és milyen magassággal. Országos, átfogó, kifejezetten erre koncentrált szabályozás továbbra is hiányzik a területi tervezés szakterületén. A helyi szabályozáshoz iránymutatást jelenthet az OLÉH elnöke által 2004-ben, valamint a Természetvédelmi Hivatal által 2005-ben kiadott tájékoztató.<sup>14</sup> Egy szempontból azonban egyértelműen szabályozott a szélerőművek elhelyezhetősége: a zaj- és rezgésvédelemről szóló jogszabályok meghatározták az egyes területek zajterhelését (nappal, ill. éjszaka), s ezek biztosítása jól számítható távolságot eredményez.<sup>12</sup> Az 1. és a 2. ábra a

Bakonyban létesülő szélerőmű-park zajterhelési hatásterületét mutatja a meglévő belterületekkel (jellemzően falusias lakóterületekkel).

Nyilvánvaló, hogy ezek településrendezési besorolása is különböző lesz. Ezért a mostani jogszabály-módosítás bevezette a beépítésre nem szánt területek között is a különleges kategóriát, s egyidejűleg bővítette és pontosította a meglévő kategóriák sorát.

A beépítésre szánt különleges területek köre – többek között – bővült a mezőgazdasági üzemi területtel. Az egykori termelő-szövetkezeti és állami gazdasági majorok túlnyomó többsége a termőföldek nélkül került privatizációra. Az ezekhez hozzájutó jogi személyiségek nem szerezhetek, nem szerezhetnek termőföldet, s így nem kezelhették birtokközpontként a majorságot. Ezen a területeken tulajdonképpen a meglévő épületek karbantartása, felújítása és korszerűsítése történhetett meg; fejlesztés, hővítés jogszerűen nem. Az sem jelentett átfogó megoldást, hogy az önkormányzatok gazdasági területté minősítsék, mert sem a kereskedelmi, sem az ipari funkció nem igényli, s nem preferálja a mezőgazdasági környezetet, sem fordítva. Az igazi megoldást a mezőgazdasági üzemi területek kijelölhetősége adja, amit már évek óta tervezünk, de az előző módosításból valamiképp kimaradt, s 2002. óta érdemben nem tudunk az OTÉK módosításához fogni.<sup>15</sup> Természetesen e kategória bevezetése sem oldja meg azokat a gondokat, ami a szolgálati lakások külön eladásából származik, jelesen a lakások, lakótelek közelsége korlátozhatja egyes rendeltetések (újra)telepítését, pl. az állat-tartását.

Új, logikus, de – a jogalkotó részéről – kockázatos elem is megjelent a különleges, beépítésre szánt területek között: ez az „egyéb, a 10–23. §-ban foglaltak egyikebe sem sorolható, helyi sajátosságokat hordozó terület”. A „veszély” abban áll, hogy kényelmes a tervezés számára az egyéb kategória, mert könnyen ide



6 A 2001. február 23-án kelt levél érvelelése a következő: Az OTEK 6. §-a a kormányrendelet II. fejezetébe tartozik, tehát azt kell vizsgálni, hogy a 'legalább 10%-os beépítettségű érték' településrendezési követelmény határértéknek minősül-e, mert akkor a 111. § ① bekezdés alapján a helyi önkormányzat szigoríthat az előírásnál. „Általánosságban azt kell rögzítenem, hogy ez az előírás definíció, ezért szigorú értelemben nem tartozik azon határértékek közé, amelyek szigorítására a jogalkotó felhatalmazást adott a települési önkormányzatoknak. Egyidejűleg azonban azt is figyelembe kell venni, hogy a beépítésre szánt területek között a 'különleges terület' területfelhasználási egységbe tartozók - éppen különlegességük miatt - más elbírálás alá esnek. Az OTEK 24. § (39 bekezdésének 2. (pl. állatvadásztér), 4. (pl. szanatórium), 5. nagyterjedésű sportolási területek és 6. pontjában szereplő (szél- és napenergia-hasznosítók) egyes területek tipikusan olyan területek, amelyek akár elenyészően csekély (ezrelektben mérhető) beépítettségük lehetnek. Ezekben az esetekben természetes, magától értetődő (lehet) a beépítési mérték felső határának szigorítása.”

7 Az építészeti jogszabályok nem használják a létesítmény kifejezést. Vannak kollégák, akik szisztematikusan próbálják e fogalmat irtani. Én itt mégis azért

használok, mert meggyőződésem, hogy alkalmas az építmény és az azt befogadó földrészlet/telek együttesének kifejezésére.

8 A sirkertek klasszikus típusát képviselik Róma ókeresztény katakombái, amelyekben a temetkezés földalatti járatokban történt, s a felszínt összefüggő gyep borítja, s csupán a bejárat (lejárat) mellett jelenik meg manapság egy-egy kis épület s néhány fa. A nagy-kiterjedésű területek látványosan tagolják az olasz főváros területét.

9 Pl. az olaszországi, Róma közeli ún. Castellí Romani környékének temetőiben találhatóunk emeletes kolumbáriumokat, de Budán, a Farkasréti temető főbejárata melletti templom-kezdemény (felbemaradt épület) is hasonlóan működik (két szinten vannak benne urnák).

10 Átlagosan, ha 300\*300 méterenként telepítenek egy szélérőművet, aminek telepítési területe 20\*20 méter, akkor ez a terület 0,44%-a.

11 Az előbbi napvilágot látott az Önkormányzati Tájékoztatóban és a Mérnök Újság 2004. szeptemberi számában, az utóbbit a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium adta ki Budapesten (kis fizet formájában, Szélenergia és természetvédelem címmel).

12 Ezek a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról,

valamint a 284/2007. (X. 29.) Korm. Rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól. Pl. a lakóterületekre éjszaka előírt 40 dB (A) érték egy szélérőműtől (aminek közvetlen közelében mintegy 100 dB zajszint keletkezik) - ha az egyedül áll - kb. 650 méter távolságot igényel, ha több egymáshoz közeli települ, akkor ez az érték mintegy 800-850 méterre nő. Az üdülőterületekre, egészségügyi stb. területekre előírt 35 dB (A) szinthez 1000, ill. 1400 méter minimális teleptési távolság tartozik. A terepadottságok és egyéb tényezők ezen értékeket befolyásolhatják. Ha a kormányrendelet szerint történik a hatásterület kijelölése, akkor 10 dB (A) értékekkel alacsonyabb értéket kell elérni. Ennek oka, hogy az elmúlt években a zaj elleni védekezés egyre fontosabbá válik, káros hatása az emberi szervezetre egyre ismertebbé válik. Ezért a biztonság javára szükséges eltérni a tervezéskor (hiszen a szélérőművek élettartama 25-30 év, a településtervezése pedig még ennél is hosszabb). A telepítési távolság minden esetben egyedileg határozható meg, az itt közölt adatok tájékoztató jellegűek.

13 Történt közben egy-egy apró módosítás, de azok rendszertelenül, más jogszabályok „farvizén”, ami ritkán válik egy jogszabály javára.

sorolható mindaz, ami valamiért nem fér bele az egyik, vagy másik kategóriába (akár csak egy-egy paraméter miatt). Ezért fontos a szó szerint idézett kitétel, az egyik kategóriába se sorolhatóság. A területfelhasználási egységek megnevezése, rendeltetése a lényeg, nem a részletek, mert a besorolást ez alapozza meg.

Az építmények közötti legkisebb távolságra vonatkozó szabályok is változtak, s ennek van településszerkezeti, területfelhasználási vonzata, összetevője is. Az országos utak és az egyes területfelhasználási egységeken létesülő építmények, pontosabban ezek használoinak védelme követeli meg, hogy kellő távolságra kerüljenek egymástól. Az elmúlt évek bizonyították, hogy elsősorban a gyorsforgalmi utak közelében mily nehéz és költséges a szükséges zajvédelem biztosítása. Az M1-es, M7-es Budapest közeli és közös bevezető szakasza mentén utólag kellett megépíteni a zajvédő építményeket (dombokat és falakat) milliárdos költséggel. Az egykori központi környezet-védelmi alap terhére, holott több területen is a települési önkormányzatok hibája eredményezte a közelséget: olyan területek beépítését tették lehetővé (elsősorban lakóházakkal), amelyek közvetlenül határosak voltak a meglévő, nagy forgalmú utakkal (pl. Budaörsön). Hogy ez ne következhesen be, a gyorsforgalmi úthálózat közérdekűségről és fejlesztéséről szóló törvény<sup>14</sup> már 2003-ban előírta, hogy a csendet igénylő beépítésre szánt területek és a gyorsforgalmi utak között kellő távolságot szükséges biztosítani. Ezt általánosságban 250 méterben határozta meg, de lehetőséget adott – előbb miniszteri, majd egy módosítás után kormány-rendeleti szinten az ettől eltérő mérték megállapítására is. Elsősorban a terep-adottságok (az út lényegesebben mélyebb szinten vezet, mint a mellette fekvő beépítésre szánt terület) és az esetleges terepszint alatti vezetés lehet indoka a távolság csökkentésének. A meglévő előírás beépítését több okból is szükségesnek tartottuk az OTÉK-ba: egyrészt a tervezők nem könnyen tájékozódnak látszólag nem a témába vágó jogszabályokban, másrészt a törvény nem teljes precizitással különböztetett a területfelhasználási elemek között, harmadrészt a nem

beépítésre szánt területek némelyikét is védelem illeti meg, negyedrészt a jórészt aktuálpolitikai célokat szolgáló törvény<sup>15</sup> bármikor kihullhat a „corpus juris”-ből. A beépítésre nem szánt területek, amelyek védelmet érdemelnek: az egészségügyi-szociális és a turisztikai erdő. Rájuk 100 méteres távolság vonatkozik.

Értelemszerűen nemcsak a gyorsforgalmi utaktól szükséges védőtávolságot biztosítani, hanem az országos főutaktól is. Ez esetben az előírt távolság: 50-50 méter (mind a beépítésre szánt, mind a beépítésre nem szánt területek esetében).

Felmerülhet pl. a kérdés, hogy egy meglévő erdő mellett elvezetett gyorsforgalmi út esetében hogyan biztosítható az előírt távolság, mivel a jogszabályok „féloldalasak”, azaz az utak tervezésére, helykijelölésére nem írják elő expressis verbis ugyanezt a kritériumot. Ezt egyrészt azért nem teszik, mert lehetnek a gyorsforgalmi úthálózat fejlesztése során kényszerhelyzetek (amit egyéb eszközökkel, pl. zajvédelmi létesítményekkel lehet és kell kezelni), másrészt az egyenlő elbírálás elvéből az következik, hogy a szabály „szimmetrikusan” alkalmazandó.

## 2. A SZABÁLYOZÁSI - SZABÁLYZATI ÉS TERVI - VÁLTOZÁSOK

A szabályozási eszközök készítése során az első feladat mindenkor a közterületek és az egyéb területek elválasztása, s a nem közterületi területek besorolása övezetekbe (a nem beépítésre szánt területeken), ill. építési övezetekbe (a beépítésre szánt területeken). Vigyázat: a közterület kategóriába nem csupán az utak tartoznak, hanem más területek is, hogy csak egyet említsünk, a közparkok és a közkertek. Felmerül ezekkel kapcsolatban a kérdés, hogy e területek számára külön területfelhasználási kategória létezik, miért kerülnek itt ismét szóba. Azért, mert ahogy a közlekedési elemek közül csak a gyűjtőút és az annál magasabb kategória jelenik meg külön közlekedési területként (hiszen ezek szerkezetalkító elemek), ugyanúgy a szerkezeti terven csupán a városi és városrész-szintű közparkok jelennek meg önálló területfelhasználási elemként, a kisebb területeket szolgálók és kiváltképp a kisebb területű közkertek

egyáltalán nem. Ezek elkülönítése a szabályozási terv feladata. Ezek a területek mindig az adott területfelhasználás részei lesznek (a szabályozási terv nem módosíthatja a szerkezeti tervet), s így is kell azokat szabályozni.

Az építési övezetekben eddig meg kellett határozni a legkisebb és a legnagyobb építménymagasságot. Ez egyes területeken értelmetlen volt, vagy mert kötelező volt egy adott útszakaszon az előírt építménymagasság, vagy mert nem volt cél a minimális magasság megkötése. Ezt megoldandó került a meghatározható elemek közé a minimális építménymagasság. Tehát a hely szükséglete és a jogalkotói szándék megléte esetén szerepel csak a szabályzatokban. A jogszabály által felsorolt, meghatározható elemek köre bővült a legfelső építményszint magasságával. E magasság az OTÉK fogalomrendszerében a padlómagasságot jelenti, s azt a célt szolgálja, hogy felhívja a figyelmet arra (no meg eszközt is adjon hozzá), hogy az építménymagasság számításának módja – átlagolás – lehetővé teszi különböző magasságú építményrészek tervezését, ami egyes területeken teljesen tönkretetheti az utca- és a városlépet. A városépítészeti – város-esztétika egyik klasszikusa, Pogány Frigyes tanítása szerint különösen az utcával párhuzamos gerincű magas-tetős, zárt sorú beépítés nem bírja el a házak és házrészek magasságkülönbségeit, indokolatlan váltásait.

Az elmélyült településtervező azonban tudja, hogy még ezzel az új szabályozási elemmel sem oldódik meg automatikusan a probléma, mert a legfelső építményszint különböző belmagasságú tereket tartalmazhat. Egy időben pl. bevett megoldás volt a tanácsstermeket, általában a nagy fesztávolságú (és ezért általában magasabb belvilágot igénylő) termeket a legfelső szintre helyezni.<sup>16</sup> A szabályozónak tehát ajánlatos további részleteket is kikötni, ami az „építészeti karakter jellemzői” közé fér be, hisz ezt a kormány-rendelet külön nevesíti.

A falusias lakóterületek – községeink és kisvárosaink jellemző területfelhasználása – sajátossága a gazdasági tevékenység lakófunkciót kiegészítő jelenléte, az eltérő rendeltetések szerves együttélése, szimbiozisa.<sup>17</sup> Ezért

az OTÉK (az OÉSZ nyomdokain haladva) külön hangsúlyozta a gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezhetőségét. A gazdasági tevékenységek sokfélesége, besorolásának változásai, egyes fogalmi definíciók hiánya azonban gondokat is felvet, ezért lényeges a mostani módosítás utalása, hogy „nem nagyüzemi” tevékenység folytatható csak a lakóterületen. Fontos itt is figyelni a részletekre, pl. arra, hogy nem gazdasági épületet ír a jogszabály, mivel maga a tevékenység a zavaró, s általában nem az építmény, továbbá, hogy más célra épület építményben is folyhat – adott esetben engedéllyel – ilyen tevékenység. Nem gondolhatja senki, hogy településrendezési, építésügyi szabályzókkal az élet problémái rendezhetők. Jelen esetben is számos más tényező szükséges ahhoz, hogy az emberek együttélése a lehető legharmonikusabb legyen: a gazdasági tevékenység időbeli és technológiai szabályozása stb.. Ezek nem tartoznak a helyi építési szabályzatba (bár a régi szóhasználat – építésrendészet, városrendészet – talán szélesebb jogosultságot takart), más önkormányzati rendeletekkel és a közösség építésével oldható meg.

A szabályozás változásának következő lényeges és kockázatos eleme a *többszintes növényállomány és a tetőkertek beszámítása a zöldfelület mértékébe*. A telkek, különösen az építési telkek zöldfelületét sokan feleslegesnek tartják. Azt állítják, hogy annak csökkentésével (elhagyásával) a műszakilag igénybe vett területek csökkenthetők, s a zöldfelületet a környező területek biztosítják (aminek területe ezáltal nagyobb lehet). Az emberek – ha nem éppen az ő beruházásukról van szó – egészen mást gondolnak, amikor kiköltöznek a település beépített területén kívülre, de legalábbis családi házas, nagytelkes területre. A jogszabály-módosítás során az OTÉK korábbi ajánlása a többszintes növényállomány figyelembe vételére immár jogi erőre emelkedett, mellékletévé vált. A magam részéről azonban azt javaslom, hogy a településrendezés, szabályozás során a zöldfelületi minimumokat érdemes a legtöbb esetben az OTÉK-ban meghatározott minimumoknál nagyobb

értékben megállapítani (különösen az újonnan beépítésre kijelölt területeken), s akkor a többszintes figyelembe vétele sem csökkenti a kívánt és szükséges mérték alá. A többszintes növényállomány külön értéke, beszámítása azért furcsa számomra, mert az egyszerű kert hazánkban évszázadok óta természetes képződmény. Ahány átlagos kertben megfordultam életem során, abban a növényállomány mind többszintes volt: az előkertben rózsabokrok, dáliaik ékesítettek a gyeptet, a kaput tisztafa vagy olajfű jelölte, az udvaron diófák biztosították az árnyékot, s a melléképületek (istálló, szin, pajta mögött kezdődött a haszonkert gyümölcsfákkal, s alattuk közöttük zöldségfélékkel, veteményekkel. A kert szélét, végét bokorsorok (málna, ribizli, egres vagy éppen szőlő) zárták.<sup>14</sup>

A tetőkertek beszámíthatósága a zöldtető szövetség erőteljes lobbizásának eredménye. Látnunk kell, hogy a tetőkertek létesítése csak akkor nyereség igazán, ha az többetként jelentkezik, s nem a földfelszín természetes vegetációja helyett, amit csupán részben – kismértékben – tud pótolni. Aki a városklímával, a települések átszellőzésével vagy szélrómúvek telepítésével foglalkozik, az mind tudván-tudja, hogy a felszíntől emelkedve a szél erőssége és a gyakoriság növekszik. Ebből az következik, hogy a magasabban fekvő zöldfelületek más gondozást igényelnek, bizonyos növények telepítésére kevésbé alkalmasak, és egyes funkciókra is csak korlátozottan (vagy egyáltalán nem) alkalmasak.<sup>15</sup> Ugyanígy a termő talajtól elszakított, tetőn létrehozott zöldfelület kevésbé alkalmas nagy lombkoronát nevelő fák telepítésére, amelyek hatása a környezetre kiemelkedő, esetenként nélkülözhetetlen.

*A különleges beépítésre nem szánt területek maximális beépíthetősége* alatta marad az OTÉK fogalom-meghatározásában rögzített 5%-nál. Ez nem ritkaság és nem is váratlan, hiszen a többi terület is jellemzően alacsonyabb értéket tartalmaz (pl. zöldterületek 2%, gazdasági erdő még kevesebbet, a védérdő 0%-ot stb.). Ezen területek közül egyet emelek most ki, hogy érzékelhető legyen a jogalkotás menete, s valami felvillanjon a

**14** A Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXXVIII. törvény

**15** Az autópályák és autótutak építése, pontosabban azok előkészítése igen időigényes folyamat (elsősorban a terület megszerzése – megvásárlás vagy kisajátítás útján –, s ezt akarta a Kormány le rövidíteni, hogy választási ígérteit megtarthassa s „eredményt” mutathasson fel e területen. Éppen ezért vérezhet el a törvény akár egy kormányváltás, akár a civil társadalom megerősödése esetén, mert a társadalmi tervezés és a tulajdoni viszonyokba való beavatkozás mindenütt a világon igen időigényes tevékenység (legalábbis a demokráciákban).

**16** Lásd a MOL Bp. XI. ker. Október 23. úti székházának éttermét, a MVM Bp. I. ker. Fő utcai székházának a mellékutca légtérbe kiülő tanácstermét.

**17** Elég csak a régi falusi paraszttudvarokra gondolni, ahol a gazdasági építmények – csűrök, pajták, szénatárolók – gyakran magasabbak és nagyobbak a lakóépületnél. Lásd a szentendrei Szabadtéri Néprajzi Múzeum tájegységeit (Horvátzsidány, Rábcakapi, Resznek stb.), s az ország számos községét Szálkától Fertőrákosig (hogy csak a keresztcsűrök majdnem zárt falat alkotó beépítésére utaljunk).

**18** Szentendrén, a Szabadtéri Néprajzi Múzeumban az egyes tájegységek építészetét bemutató együttesek telepítés és kerthasználat szempontjából is hűen, kutatások alapján idézik fel a XIX. Század végét, XX. század elejét magyar falut. Mindegyikben ott találjuk a bokrokat és a fákat, egyedül a gyepszint hiányzik azokról a területekről (udvarról), ahol az állatok jártak. Még egy-egy speciális építmény, mint a bajai tímárműhely telkén is ott találjuk a bőrkikészítéshez hasznosított cserszőmörécét és a szabadtéri tevékenységre árnyat adó diófát. A jánosomorjai kápolnát szelíd gesztenyék kerítik stb.

**19** A szerző tapasztalatait egy budai társasház tetőteraszán, az utca felett 13 méterrel szerzi: a cserepes, dézsás növényeket a szél rendszeresen feldönti, az egy-két színttel lejjebbi erkélyhez képest a párolgás erőteljesebb, sok növény ki sem bírja az ottani klímát.

dilemmákból. A nagykiterjedésű sportolási célú területek eddig egyértelműen a beépítésre szánt területek közé tartoztak, de problémaként merült fel, hogy miért kell biztosítani a min. 10%-os beépítettséget pl. egy golfpálya estében. Felmerült a más európai országban alkalmazott megoldás: vezessük be a magánzöldterület fogalmát, és soroljuk ebbe a golfpályákat. Végül elvetettük ezt a megoldást, mert országsszerte tapasztaltuk a zöldterületek és közös sport-területek eladásának, felszámolásának számos esetét (akár a Balaton törvény ellenében). A sportolási cél miatt – a jellemzően zöldfelületi (gyep) fedettség ellenére – ki kell majd vonni e területeket a művelésből, de ezt tekinthetjük tartós, mégis ideiglenes hasznosításnak, mivel a kis beépíttség és a kevés műszaki beavatkozás miatt könnyű visszaállítani a területet a termelésbe. A mezőgazdasági területek túltermelése, túlzott aránya az EU-ban mintha változóban lenne. Elég csupán egy élelmelési válság, ami idén is bekövetkezett a Föld egyes régióiban.

Az OTÉK 32. §-a tartalmazta és tartalmazza a valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhető építmények körét. A felsorolás pontosodott, s ki is egészült a megújuló energiaforrások műtárgyaival. Ezzel kapcsolatban három dologra kell felhívni a figyelmet. Az első, hogy a felvezető mondat lehetővé teszi a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv számára, hogy szűkítse adott helyen ezek körét, a második, hogy más jogszabályi előírások alól ez a megengedés nem mentesít, a harmadik, hogy konkrétan a megújuló energiaforrások kapcsán ez a módosítás nem jelenti azt, hogy szélérműveket bárhol fel lehetne állítani (lásd a korábban kifejtetteket). Jelenti viszont azt, hogy a szabályozás során e kérdésekre is fokozott figyelmet kell fordítani.

A megújuló energiaforrások közül nem szabad elfelejtenünk a napkollektorokat és napelemeket/fotovoltaikus elemeket, továbbá a hőszivattyú alkalmazását

sem. Az előzőek a városképet zavarhatják, különösen történeti, műemléki településrészekben (megtartva a tetőket) – persze csak addig, amíg nem tudják azokat cserépként, cserepes-lemezként telepíteni a környezet anyaghasználatához igazodó szín- és formaválasztékkal. A talaj és azon belül a talajvíz hőjét hasznosító hőszivattyús fűtési és hűtési rendszerek a településrendezés, szabályozást annyiban érintik, hogy a 60 – 80, sőt esetenként 100 méter mély kutak, szondák lehetetlenné teszik az adott területen a felszín alatti területek egyéb, pl. közlekedési célú hasznosítását (földalatti vasút, közúti alagút stb.).

Változott a zártosorú beépítés esetén alkalmazható *épületköz* szabályozása, minimális szélessége ezután is 10,0 méter, de ez a távolság az épületek között csak 15,0 méteres építménymagasságig alkalmazható, annál magasabb megengedett beépítés esetén a megengedett magasság 2/3-át kell biztosítani. Az építési engedélyezések során gyakran felmerül a kérdés, hogy mi van akkor, ha valaki nem használja ki az építési övezet biztosított maximális lehetőségeket. Nemcsak erre az esetre, hanem általánosságban mondhatjuk, hogy a telepítési határokat, távolságokat mindig a csúcstértekre kell biztosítani, mert csak így nem sérül a szomszédok építési lehetősége/joga. A szélesség változásával módosult a két telekre való megoszlás szabálya is: az épületköz legalább 30%-a kell, hogy az egyik telekre essen. Az építési hatóság és a tervező felelőssége, hogy e megengedést miként használja fel, s nem él-e vissza vele. Az átlagos esetben ugyanis az a „birtoksemleges” megoldás, ha a két telken elhelyezkedő épületköz fele-fele arányban érinti telkeket. Az épületköz „klasszikus” példáját mutatja a 3. számú fotó. Ettől eltérő megoldás csak akkor javasolható, ha a meglévő épületek, a telkek eltérő mérete vagy más településrendezési speciális adottság/cél azt szükségessé teszi.

Finomodik a *telek elő-, oldal- és hátsókertjére*, pontosabban az azokba nyúlható épületrészek szabályozása. Az eddigi szabályozást – különösen az előkert vonatkozásában – a szakma egy része feleslegesen szigorúnak és következtelennek ítélte, mivel úgymond „szigorúbb” szabályok vonatkoztak rá, mint az utcai telekhatárra, a közterületre való kinyúlásra. Ez a probléma ugyan ésszerű és figyelmes szabályozással megoldható, kezelhető volt (ha erkélyt akartak valahova építeni, akkor annak utca felőli síkjára illesztették az előkerti határvonalat, s az építési helyen belüli építési vonallal /vagy előírással/ biztosították az épület utcai homlokzatának hátrábépülését), de az egyszerűség kedvéért változtattunk a szabályokon.

Évekkel ezelőtt, egy építéshatósági országos konferencián volt téma az illeszkedés<sup>21</sup>, és annak kapcsán a helyi szabályozás szükségessége mindazokban az esetekben, amikor pl. az oldal- és hátsókertre vonatkozó országos előírás („helyi szabály hiányában”) eltért a helyi kialakult állapottól. A kialakult, hagyományos településkép, építési karakter megőrzése érdekében most úgy módosult az OTÉK, hogy az általános szabályhoz képest elsőbbséget biztosít a kialakult állapotnak ezekben a kérdésekben. Ettől a helyi szabályozás nem válik feleslegessé, de annak híján az építési hatóságnak nem országos egységes szabályt kell számon kérnie, hanem e kérdésekben is az illeszkedést (a meglévő környezetbe simulást, azonosságot).

A környezetvédelem és az energiatakarékosság előtérbe helyezte az épületek utólagos hőszigetelését. Ennek elősegítése érdekében az OTÉK már korábban biztosította azt a lehetőséget, hogy az elő-, oldal- és hátsókertben – a jogszabály megjelenése előtt épült épületeket –, a beépítési mértéken felül legfeljebb 10 cm-rel megnöveljék. Ebben a hőszigetelés és a külső burkolatnak is bele kell férnie.



**3. ábra:** Épületköz Budapest, a II. kerületi Keleti Károly utcában. Az 1929-ben épült ún. Majláth-házaknál a telekhatár a köz tengelyében húzódik, a bejárat a telek lakói közösen használják. Az utcavonaltól

hátrahúzott kerítésig a terület mint közhasználatra átadott terület működik (a sorompó csupán a gépkocsiforgalmat korlátozza).  
FOTÓ: KÖRMENDY IMRE, 2009.  
FEBRUÁR 8.

E lehetőség immár a közterületi határon (utcafronton) álló épületeket is megilleti. Természetesen a rendelet egyes rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni, tehát a közterületekre vonatkozó szakaszt is figyelembe kell venni. Ez pedig minden építmény elhelyezését a közterületen (alatta és fölötte egyaránt) a helyi építési szabályzathoz köti. A helyzet alapvetően hasonló az oldalhatáron álló épülethez, ami nem látható el továbbra sem utólagos hőszigeteléssel, mert azzal más telkén építkezne, annak területére nyúlna a bővítmény (erre pedig a szomszéd nem kötelezhető). A minimális különbséget az okozza, hogy © a köztulajdonnak más a funkciója, © más az önkormányzati és az állami tulajdongyakorlás megítélése, alkalmazása e területeken és © a közterületekre való korábbi kinyúlási lehetőség - OÉSZ, majd OTÉK - az 50 cm-es sávban is ezt indokolja. Mindazonáltal lehetnek olyan helyzetek - igen keskeny közterületeken<sup>22</sup>, illetőleg védett épületek esetében<sup>23</sup> - amikor az utólagos hőszigetelés többletként (növelve az

épület által elfoglalt helyet, teret) nem engedélyezhető. Ha nem műemlékvédelmi az ok, akkor a meglévő szerkezeten belül általában van mód kismértékű szigetelésre, pl. a klasszikus külső vakolat 4 cm-es vastagságán belül.

Ha már szóba került a közterületre való kinyúlás kérdése, akkor lényeges megemlíteni, hogy változtak az erre vonatkozó szabályok is: az egyik módosítás azt szolgálja, hogy védje az 5 méternél kisebb mélységű és a 18 méternél keskenyebb utcákat. Ezek légtérbe ugyanis nem nyúlhat erkély vagy más kiugró épületrész. További új megkötés, hogy a kiugró épületrész hossza az adott épület teljes homlokzathosszához 80%-át nem haladhatja meg, a kiugrása nem haladhatja meg az egy métert, s a szomszédos telek határától a kiugrás másfélszeresét el kell hagyni (de legalább egy métert). A jogszabályok egyes előírásai gyakran váltanak ki kritikákat, és egyes részletek szakmai vitákban alakulnak, abszolút igazságok e területen aligha létezhetnek.

**20** A napelem csak napsütésben, a fotovoltaikus elem azon kívül is termel áramot.

**21** Körmendy Imre: Az illeszkedésről. *Építészügyi Igazgatás* 2004/4. sz.

**22** Pl. Szentendrén, a Templom-dombra vezető 80 cm széles síkátor szűkítése káros lenne, ellehetetlenítené a gyalogosforgalmat. Másutt a járda keskeny volta is elegendő az elutasításhoz: a járdán közlekedők biztonsága előbbre való, mint az épületek fokozott hővédelme.

**23** Berlinben egy korai modern irodaépület fokozott hőszigeteléséhez nem járult hozzá az ottani műemlékvédelmi hatóság, mivel megváltoztatta volna az épület finom tagolását, a homlokzat fényárny rendjét.

**24** Senki nem gondolhatja komolyan, hogy Győr belvárosának esetenként 9 - 10 méter széles utcáin ezután nem szabadna - a területre annyira jellemző - zárterkélyeket építeni, de ennek módja az illeszkedés, vagy a helyi speciális szabályozás, amirehhez beszerzik a minisztérium, ill. az állami/területi főépítész hozzájárulását a végső szakmai vélemény részeként. A zárterkély építés szokása azonban nem hatalmaz fel arra, hogy az egész emeleti részt kiugrasszunk a járda, keskeny járda esetén az úttest fölé. Egy-egy szabály önmagában nem alkalmazható, csak komplexitásában.





Ezeket a fékeket azért tettük be a kormányrendeletbe, mert az utóbbi években gyakori volt az utcák légtérét teljesen feleslegesen, sőt károsan leszűkítő kiugrások alkalmazása. Több olyan jelzést kaptunk, hogy szomszéd-viták gyakori tárgya a telekhatárhoz túl közeli kiugrás (árnyékolás, kilátás elvétele, erkély letakarása stb.). Ennél az előírásnál sem felesleges emlékeztetnem arra, hogy az OTÉK 111. §-a továbbra is tartalmazza a kétirányú (szigorító és enyhítő) eltérésre való felhatalmazást a településrendezés számára, ami kiváló alkalmat nyújt a helyi sajátosságok érvényesítésére, továbbbélésének biztosítására.<sup>29</sup> Ha valaki a beruházói vagy az alkotói szabadságra hivatkozva tagadja ennek az előírásnak a létjogosultságát, akkor annak két pontban válaszolok: © más európai országokban (pl. Finnország) is alkalmaznak efféle előírásokat, s hazánkban sem újkeletű (1939-es BVSZ, XIII. ker. Szent István Park szabályozása a két világháború között erről Ferkai András ír a Terc kiadónál megjelent könyvében – Úr vagy megélt tér); © nem épületet, épületeket építünk, hanem várost, települést – az összhang a fontos, nem egy-egy elem.

### 3. EGYÉB VÁLTOZÁSOK

Először említtem a *parkolásra* vonatkozó

*szabályok módosulását*. A személygépkocsi elhelyezésére vonatkozó szabályok, a melléklet annyiban változott, hogy a lakásokhoz előírt 1 szgk/lakás értéket a helyi építési szabályzat megemelheti, a normatívát akár 50%-al növelve. Ennek okát aligha kell magyarázni. A motorizáció világszerte – egyelőre – folyamatosan növekszik.<sup>30</sup> Ha a fenntarthatatlan észak-amerikai modelltől el is tekintünk, nem feledkezhetünk meg arról, hogy Nyugat-Európában már 450 - 540 szgk/1000 lakos az ellátottság szintje. Ehhez közelítve hazánkban is egyre gyakoribb az a háztartás, amelyhez két, sőt nem ritkán három autó tartozik. Ehhez pedig férőhelyekre is szükség van, s nem a túlterhelt és szűkös közterületeken.

E területen a másik változás az, hogy „hat lakásnál több létesítése esetén a gépjárművek lehelyezését építményben kell megvalósítani”. A szabály ugyan csak néhány év múlva lép hatályba, és sok kérdést vet fel, de egy tapasztalatot fejez ki: a nagyobb lakásszám esetén a mélyszínti -teremgarázsban történő gépkocsi-elhelyezés - válik lassanként általánossá. Ezt láttuk már az 1975. után épült horvátországi lakótelepeken is, s ez a tendencia hazánkat is elérte. Kétségtelen előnye, hogy az épület alatti elhelyezés miatt nem, vagy alig rontja

a zöldfelületek kialakíthatóságának lehetőségét.

Ezzel még nincs vége az újdonságoknak. Régi-új elem a *kerékpártárolók* létesítésének kötelelme. Már évtizedekkel ezelőtt – amikor a kerékpáros közlekedés nem volt oly reflektorfényben – a társasházakhoz mindenütt készült (előírás alapján) gyermekkocsi és kerékpár tároló helyiség. A módosítás előkészítése során sok támadás érte ezt az előírást, mondván, hogy tovább nehezíti a lakásépítést. Mintha sokra mennének egy csak félig használható lakóépülettel, mint ha azon a két garázsfalra szerelhető konzolon, vagy „kerékpár-fregolin” múlna a több/sokmillió lakás eladhatósága, megépíthetősége. A kormányrendelet előterjesztéséhez fűzött indoklás szerint: „Az intézményekben és a munkahelyeken (pl. irodaházakban) a kerékpár-tárolók kiépítése és a közlekedés egyéb feltételeinek megteremtése lehet az alapja a városra kiterjedő közlekedési vizsgálat során az OTÉK parkolási normáitól való eltérésre, akár annak 50%-ra való csökkentésére.

A kerékpározás elterjesztését számos szorgalmazzák, az EU városi közlekedési ajánlásai között is szerepel. Ezért a '90-es évek elejétől a Kormányzat kiemelten támogatta a kerékpárút-hálózat



F. névben  
a Dantéval

fejlesztését, jelenleg a Nemzeti Éghajlat-változási Stratégia fontos elemei közé tartozik a kerékpár-közlekedésnek a városi közlekedésben való részarányának növelése. A jelenleg kidolgozás alatt álló Nemzeti éghajlat-változási Program egyik lényeges eleme a kerékpáros közlekedés elősegítése. Ez elképzelhetően tárolók építése nélkül. Megfelelő feltételek esetén az év nagy részében sokat segíthet a helyi közlekedési viszonyok javításában és a városi környezet védelmében. A kerékpározás Magyarországon is folyamatosan terjed, tehát reálisan a kerékpárok számának növekedésével kell számolni, s meg kell teremteni annak feltételeit. A Hollandiában készült fénykép igazolja, hogy a kerékpározás városi jelentősége rohamosan növekszik, s ezzel a tendenciával nálunk is számolni kell (4. sz. fénykép).

Összességében megállapítható, hogy a beruházások egy részénél jelentősebb költséget az előírás újbóli bevezetése, ami a fentiek miatt társadalmilag mindenképpen szükséges és hasznos, árai pedig elviselhetők. Más műszaki követelmények megfogalmazása, pl. a hőtechnikai követelmények emelése is beruházási többletköltséget eredményez, de a társadalom mégis meghozza és meghozta ezt a döntést, mert hosszú távú igényei (környezetvédelem) ezt követelik. A kerékpár-tárolás hosszú távon a társadalom és az épített környezet számára válik.<sup>25</sup>

Két meglehetősen „gumi” bekezdéssel gazdagodott a jogszabály e szakasza. Ezek a települési önkormányzatoknak adnak „feladatot”, amikor előírják, hogy „az építményekhez biztosított gépjármű elhelyezésén túlmenően biztosítani kell a település idegenforgalmi és központi szerepéből származó forgalom ellátását

szolgáló személygépjármű és autóbusz parkolóhelyeket, az igényeknek megfelelően, egyedi méretezés szerint”, továbbá: „különösen a városközpontok és egyéb történeti városnegyedek tehermentesítése érdekében biztosítani kell a közterületeken vagy ahhoz csatlakozó területen kerékpárok elhelyezési lehetőségét a helyi sajátosságoknak megfelelően, egyedi méretezés szerint”. Mielőtt bárki is felvitatana, hogy miként merészelünk „kötelező feladatot” rakni az önkormányzatok vállára, figyelmeztetnék, hogy ez nem új feladat, mert © beletartozik a településfejlesztés önkormányzati törvény rögzített feladatába, © nem kötelező, hiszen az adottságok alapján és egyedi méretezés szerint kell helyet biztosítani. Ha valamire ráfogható a többlet feladat, akkor az, hogy immár nevesítve kell a településrendezési tervezés során e témával foglalkozni, s nem lehet észre se venni.<sup>26</sup> A felmerülő aggályok ellenére aligha kell az előírásokat indokolni, hiszen mindenki járt már úgy egy idegenforgalmilag frekvenciált helyen, hogy nem akart sem vásárolni, sem valahova beülni, hanem egyszerűen csak sétálni az utcákon és a tereken, etetni a galambokat a Szent Márk téren (ami immár szigorúan tilos), mélyet szippantani a Duna, Temze, Szajna, Arnó vize által hűtött folyóparti levegőből, felüdülni a Margitszigeten vagy a Városligetben, vagy épp találkozni Dantéval (lásd az 5. ábrát), Leonardoval, Michelangelóval<sup>27</sup>, vagy Arany Jánossal.

A kormány-előterjesztés kissé szárazabban fogalmaz, de lényegét tekintve nem különbözik: „A településekre érkező bel- és külföldi idegenforgalom, valamint a környező településekről ügyeiket intézők részére szükséges gépjárművárakozóhelyeket biztosítani az egyes építményekhez a norma-tíva alapján

**4. ábra:**  
Kerékpártároló  
Amszterdamban.  
FOTÓ: KÖRMENDY  
PÁL, 2008. MÁRCIUS  
28.

**5. ábra:** Borsos  
Miklós: Találkozás  
Dantéval (1974)  
FORRÁS: BORSOS  
MIKLÓS: A TORONY-  
BÓL, 1979, BUDAPEST,  
SZÉPIRODALMI  
KÖNYVKIADÓ

**25** Ha beigazolódnak azok a jóslatok, amelyek az egyéni gépkocsi közlekedés visszaszorulását prognosztizálják, akkor a megépült terek más célra elég jól felhasználhatók. Eddig is számos garázs helyén nyílt üzlet, műhely, raktár; hogy csak egy kirívó példát említsék, a II. kerületi Mamut II. üzletház pinceszintjén, a mélygarázs egy részén létesült a Fukar üzlete.

**26** A jogszabály előterjesztéséből, készítette: Ráth György, Szabó Zsuzsanna és dr. Bódis Mihály.

**27** Lehet, hogy a jogalkotó nyitott kapukat döngött, hiszen éppen napjainkban épül a Területfejlesztési és Építésszakálami titkárság irodája körüli városnegyedben (Bp. VII. kerület, Nagykörúton belüli részén) több közterületi kerékpárparkoló. Helyenként a szegélymenti autóparkoló helyére, ami legfeljebb kihasználatlan parkolóházak vagy mélygarázsok környékén elegáns megoldás, mert egyébként úgy jávatok egy ellátást, hogy közben rontom a másikat.

**28** Borsos Miklós: A toronyból (1979), Szépirodalmi Könyvkiadó, Budapest, rajzok: Találkozás Dantéval, Dantéval az Arnó partján, Michelangelo köszöntése, Leonardo, ill. Megemlékezés Michelangelóról (Három Pieta) – 29-35. lap – a Pieta Rondaniniról szóló részt így fejezi be: „A részét legmélyebb kifejezője. Olyan ember műve, aki kora legnagyobb tekintélye, akit nagy tisztelet övez, aki a San Pietro kapoláját építi, de látom Firenze utcáin, vagy kávéfőzőkkel beszélve és a Santa Croce felé menve, mintha szembejörne velem. És azt mondanám, „Bon giorno, Maestro”. – Biccentene. 1964-ben.

**29** Ez a város klasszikus definíciójának elengedhetetlen feltétele, de az elmúlt időszak politikai döntései számos olyan települést is udorossá nyilváníttak, amelyek nem töltenek be központi szerepkört, amelyek lakóinak jelentős hányada máshová jár dolgozni, s ügyei jelentős részét is máshol bonyolítja. Beluszky Pál és Györfy Gábor bizonyítja, hogy a mintegy 300 város közül 100 nem felel meg a várossal szembeni minimális követelményeknek sem. Tér és társadalom, 2006/2. szám.

**30** 1990. évi LXV. tv. 8. § © bekezdés.

**31** A jogszabály előterjesztésének indokoló része. Szerzői: Ráth György, Szabó Zsuzsa és dr. Bódis Mihály, valamint jelen írás szerzője, még, mint a NFGM tisztviselője.

kiépített parkolóhelyeken túlmenően. Ez az igény elsősorban a központi szerepkörű településeken – a városokban, ahol a nappali népesség-szám meghaladja az éjszakait<sup>20</sup> –, valamint az üdülés és idegenforgalom által frekvenciált településeken jelentkező feladat. Ennek felelőse a települési önkormányzat, hiszen az önkormányzati törvény alapján az ő feladata a településfejlesztés a településrendezés<sup>20</sup>. A települések akkor járnak el a területen helyesen, ha a település intenzív igénybevett területeinek határán (vagy ahhoz közel), jó külső közlekedési kapcsolatokkal rendelkező területeken biztosítják a várakozó-helyeket, s nagyobb települések esetén összehangolják azok telepítését a tömegközlekedés végállomásaival, vagy megállóival. A nagyobb városok esetén szükség van a városon belüli forgalom ilyenén szervezésére is, különösen a gyalogos övezetek, csillapított forgalmú területek miatt, elsődlegesen azok határán vagy – ahol ez lehetséges – a tömegközlekedési vonalak mentén.<sup>21</sup>

### **Kerítésépítés**

Az utóbbi időkben egyre jobban terjed a várfalak építése, a tömör kerítések indokolatlan elterjedése olyan területeken is, mint pl. a kertvárosok. Ennek egy mozzanatának emel gátat az az előírás, ami korlátozza a telek határvonalán épülő támfal fölé magasodó tömör kerítést. Így szól: „Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a három métert nem haladja meg.” Érdemes oda figyelni a jogszabály kitételére – ha szükséges –, ugyanis a tereprendezés (feltöltés és bevágás) nem tartozik a tulajdonosi alapjogok közé, így erről nem az építető dönthet szabadon, hanem csak szükség esetén építhet támfalat. Külön rendelkezés vonatkozik a honvédelmi és katonai, valamint a nemzet-biztonsági építmény elhelyezésére szolgáló telkekre, mert annak határán a

tulajdonosnak (kezelőnek, használónak) mindenképp kerítést kell létesítenie.

### **Tereprendezés**

E rendelkezés fontossága miatt szó szerint érdemes idézni: „Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha a rendeltetészerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. *Helyi építési szabályzat hiányában a terepszintjéhez képest nem térhet el.*” Ez az előírás még ráerősít az előzőekben írottakra. Ha a terepen rendezés szükséges, azt a szabályzatban (és értelem-szerűen a mellékletét képező szabályozási tervben) kell tisztázni és meghatározni a teendőket, illetve azok mértékét. Nem véletlen, hogy már az 1937. évi VI. törvénycikk előírta az utak koronaszintjének meghatározását, mert a bejárásokat és az esetleg szükséges tereprendezéseket ahhoz érdemes és kell igazítani. Telkek és egész területek értékét csökkenthetik a rosszul megváltoztatott terepfelületek (összevisszaság, rendezetlenség, mérnöki jelleg a természetes terephajlatok helyett, szomszédviszály, átlátás – vizuális agresszió stb.). A jogszabály nem teszi immár lehetővé az épületek utólagos „elásását”, a ház körüli domb építésével az építménymagasság csökkentését (kijátszását). A települések úgy tudnak védekezni e káros tendenciák ellen, ha az egyes telkeken építhető építménymagasságot/legfelsőbb emeletszintet /gerincmagasságot az utca kiépített (vagy tervezett) magasságához viszonyítva rögzítik.

### **Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények**

Ez immár az OTÉK második feléhez tartozik, de mindenképp figyelmünkre érdemesek az abban foglaltak: a helyszíni adottságok figyelembe vétele, a környezetbe és a környező beépítés adottságaihoz való illeszkedés (nem csupán helyi építési szabályzat és szabályozási terv híján, hanem annak megléte esetén is!), a szomszédos telkek beépítési lehetőségei korlátozásának tilalma, az építészeti jellegzetességek megőrzésének követelménye, az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvása (nem csak az érték, ami védett!), a településkép és a környezet előnyösebb kialakítása, a táj és a településkép esztétikus kialakítása. Látszik, hogy a jogalkotó egyértelműen a településre és a tájra, mint értékre helyezte a hangsúlyt, s nem az egyéni, mindenáron különbözni akaró törekvéseket.

A további módosítások, a mellékletek, a jelkulcs, a fogalmak, a településrendezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek változásai, a többszintes növényállomány beszámítása, a gépjárműtároló kialakítása, kerékpártároló normatívák stb. mind-mind figyelmünkre érdemes, de meghaladja ezen írás kereteit, s talán külön indokolást sem igényelnek. ☉

## RECENT (2008) AMENDMENT OF THE NATIONAL RULES OF LOCAL PLANNING AND BUILDING (OTÉK = NRLP&B), PART ON LOCAL PLANNING

Side by side with of 1997 Act LXXVIII on the *Protection and Management of Built Environment*, the *Government Decree No. 253(1997. (21.XII)* named "OTÉK" (NRLP&B) is the fundamental legislative document of settlement planning and design in Hungary. The purpose of this article is to survey and explain the recent amendments of the first part of the GD. As for the changes relating to the *plan of the settlement structure* the required contents of the *supporting document on transport* is limited to the designation of main roads and collecting roads (as transport elements in the *land use plan*). The residential and service roads are specified in the *planning regulations*, as elements of the public open spaces.

New required elements are the maps and written sections demonstrating the agreement of the *plan of the settlement structure* with the *regional physical plan*. The written sections include calculations concerned with the allowances in the regional physical plan relating to various area dimensions and infrastructure capacities. New area categories - the so called *nature-like areas* and the *special areas* - have been specified in the class of *non-built-up areas*. The *nature-like areas* include swamps, reeds, karst-forests, rocky areas and ancient (primeval) turfs to be preserved in their natural condition. The *special areas* include for instance golf courses.

It is acknowledged in the Government Decree that there are developments to be located in *areas designated as built up areas* as well as in *areas designated for NBA*. Such developments are for instance the

cemeteries, mines and quarries as well as structures for the production and use of renewable energy. Among the latter special attention is deserved by the wind-mill parks established extensively in Hungary nowadays. The location of windmills is permitted even without the designation of a specific land-use (for instance, they can be located in areas designated for agricultural use). Their location in relation to - distance from - built-up areas and those designated for development is determined (constrained) by two legislative rules in force, on the basis of noise levels.

The scope of the so called *special areas* in the category of *areas designated for development* includes now the *areas of agricultural services*. The purpose of this change is the belated solution of the legal situation of the manors and service buildings of former farming cooperatives and state farms. In such areas in the midst of farmlands, usually at a great distance from residential areas, the most appropriate use is still in connection with cultivation and animal husbandry.

The rules have changed in relation to the distance between national roads (highways) and the areas designated for development. Within 250meter distance from the area used by motorways, development only for specific services and businesses is permitted. Within 100m distance neither any development, nor woodland for welfare purposes are permitted.

There are several changes within planning regulations. The specification of minimal building height within the building zones is no longer generally obligatory. This specification is left to local government discretion, so is the height of the upper floor level. To the local governments it is recommended to limit the top height of buildings and other constructions in order to preserve the harmony of historic built

environment and overall townscape.

In the rural-type residential areas only "small scale" (that is, not "large-scale") business activities are permitted. For the solution of the evolved problems, however, more definite and unambiguous environmental and health protection rules would be necessary.

In the amendment the required size and ratio of green spaces of the building plots is defined in such a way that the size of multi-level green spaces (terraces) and roof gardens are also considered.

The rules concerning the space between buildings, the front- side- and rear-gardens as well as the relation to the public spaces have been clarified and need to be further specified in local regulations.

The local governments are now allowed to make specific requirements for the allocation of parking lots: the requirement of 1 parking lot for each dwelling can be increased up to 1.5. The provision of bicycle garages is also required. In the downtown and tourist areas higher provision of parking lots is required.

There are stricter and more consistent rules in relation to the erection of solid fences and terrain formation to avoid the development of "mini fortresses" on the one hand and the arbitrary change of the level of terrain on the other. ©