

Új korszak a zöldfelület-számításban?

Szeptember 14-én lépett hatályba az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú kormányrendelet (OTÉK) új módosítása. A Levegő Munkacsoport már a módosítás véleményezési eljárásában örömmel üdvözölte, hogy pontosítva lett a „telek legkisebb zöldfelülete” fogalom a következő meghatározással: „A telek zöldfelülete a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg”.

A 25. paragrafus lehetővé teszi a különböző termőréteg-vastagságú tetőkertek és a befuttatott homlokzatok bizonyos arányban való beszámítását, de teljes értékű, száz százalékosan beszámítható zöldfelület csak a fenti meghatározású, aláépítetlen, közvetlen altalaji kapcsolattal rendelkező zöldfelület lehet.

A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) egyeztetés alatt lévő módosítása csak ezután fog hatályba lépni. Ez jogilag azt jelenti, hogy megszűnik az a –beruházók által gyakran kihasznált – kedvezmény, miszerint két méternél vastagabb termőréteggel borított terepszint alatti építmény tetőkertje teljes terjedelmében beszámítható volt a kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelületbe.

Az OTÉK módosítása a tetőkertek beszámíthatóságának mértékét is csökkenti. A zöldfelület-számításban előírt új szigorítások az elmúlt évek tapasztalatainak okulva születtek. A főváros még beépítetlen vagy bontás következtében azzá váló építési telkeire készített szabályozási tervek gyakorlatilag nem zárták ki annak lehetőségét, hogy a beruházók teljesen aláépítsék a területet, és a minimálisan kötelező zöldfelületet tetőkerttel váltsák ki. A 2002. évben érvénybe lépő OTÉK ugyan már korábban sem engedélyezte konkrétan az aláépített talajok teljes beszámítását, de az 1998-ban jóváhagyott Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) megtartotta az engedékenyebb szabályozást e tekintetben. Az igényesebb szabályozási tervlapok jelölték ugyan a „terezsint alatt beépíthető” területek határát, de az építési hatóságok ezt legfeljebb a tervrajzokon ellenőrizték, az építkezések helyszínének ellenőrzésére nincs kapacitásuk. Ami a föld alatt van, az a beruházás elkészülte után már nem látszik.

A jogszabály változása miatt egyelőre nem kell különösebben aggódniuk a nagyberuházóknak. Az OTÉK módosított előírása ugyanis csak a hatálybalépését követően indított eljárásokra alkalmazható. A helyzet viszont az, hogy városainkban már viszonylag kevés az olyan, frekventált helyen lévő építési telek, amelyre vonatkozóan előírhatná a hatályos OTÉK alapján készülő új Budapesti Építési Szabályzat az aláépítetlen zöldfelületi hányad kialakítását. Ennek

ellenére az új szabályozás mindenképp előremutató és üdvözlendő, és számos valódi zöldterület megmentéséhez járulhat hozzá.

Gondoljunk a Kőbánya-Kispest metró végállomás melletti területre, ahol a fasorokkal szegélyezett sportpálya és az egyhektáros erdőrészlet helyét már teljesen bebetonozták a tervezett bevásárlóközpont-óriás mélygarázsához. Az Örs vezér terén sincs egy négyzetméternyi valódi, aláépítetlen zöldfelület, hasonló a helyzet a MOM Park, a Mammutok esetében, és így lesz az újjá tervezett Moszkva téren is. A parkok, fasorok helyére tervezett mélygarázsok hatás tanulmányai vigasztalásul a földem fölé telepített kertekkel bizonygatják, hogy a biológiai aktivitás nem fog csökkenni.

A városok környezeti minőségének, mikroklímájának jövője azonban a lélegző zöldfelületektől függ. A jövő szempontjából is számításba vehető zöldfelületek pedig csak az eredeti altalajjal közvetlen vertikális kapcsolatban lévő, vagyis aláépítetlen zöldfelületek lehetnek, amelyek magasra nő, fás növényzete bizonyos idő után önfenntartóvá válik, mivel gyökérzete a talajvíz feletti kapilláris zónával érintkezik. A tetőkertek, mélygarázsok fölé telepített földrétegek fenntartás-függőek, a mindenkor tulajdonos vagy üzemeltető szándéka, gazdasági helyzete szerint. Több helyen tapasztaljuk, hogy évekkel ezelőtt épített, soklakásos lakóparkok mélygarázsának földemén kialakított, kétszintes zöldfelülete egyáltalán nem tölti be szerepét, mivel a lakóközösségeknek nincs pénze az öntözőhálózat üzemeltetésére, a növényzet gondozására. Valószínűleg ez lesz a sorsa az irodaparkok, bevásárlóközpontok tetőkertjeinek is a típusberuházások divatjának lecsengése után, egy-két évtized múlva.

A Levegő Munkacsoport a településrendezési, hatásvizsgálati eljárásokban, jogszabály-alkotási folyamatokban, esetenként peres eljárásokban való részvétele során minden lehető alkalommal kifejti, hogy rendkívül fontos az aláépítetlen zöldfelületek megfelelő arányának megtartása. Ezt tettük szeptember 26-án **a Budapesti Főpolgármesteri Hivatal Főépítészeti Irodája által rendezett, a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról szóló fővárosi szabályozás kidolgozásáról szóló tanácskozáson** is, ahol a jogszabályt előkészítő munkacsoport szakemberei és a tanácskozáson részt vevő kerületi főépítészeti irodák képviselői közül is többen hasonló véleményen voltak.

Budapest, 2008. szeptember 30.

Schnier Mária
a Levegő Munkacsoport elnökhelyettese