



A fenntarthatóság kulcskérdései a városfejlesztésben

Budapest, XV. kerület MÁV-Telep
Üllő





Budapest, XV. kerület MÁV Telep

- A beadvány a tervezett településrendezési eszköz tartalmát kifogásolta.
- A terület:
 - - M3 autópálya mentén található
 - - Munkás telep, mely a 20. század elején MÁV kistisztviselők részére épült, a Főváros 1994-ben helyi védelem alá helyezte a területet.





- 2 alapvető fontosságú vizsgált téma a fenntarthatóság szempontjából:

- - a környezeti jellemzők
- - a helyi védelem





A környezeti jellemzők

- **Zajvédelem:**

- A zajterhelés az M3 bevezető szakasza mentén zavaró mértékű (nappal 80 dB-nél is magasabb, éjjel 75 dB körül alakul)
- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 2. § *fogalom-meghatározása szerint védendő (védett) környezet: védendő terület és védendő épület, helyiség, amely emberi tartózkodásra, tevékenység végzésére szolgál, és ahol az emberi tevékenység zavarásának megakadályozása vagy az emberi egészség védelme érdekében a környezeti zaj, rezgés mértékét korlátozni kell. Továbbá védendő (védett) terület a településrendezési terv szerinti lakó terület. A rendelet 3. § (1) bekezdés szerint tilos a védendő környezetben veszélyes mértékű környezeti zajt vagy rezgést okozni.*





- **Levegővédelem:**

- A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 4. § szerint a levegővédelmi követelményeket a településrendezési tervek kidolgozása során, valamint az önkormányzatok környezetvédelmi programjaiban érvényesíteni kell. A 7. § (11) bekezdés alapján azokban a zónákban, ahol a légszennyezettség a határértéknél kisebb, a fenntartható fejlődés követelményeivel összhangban meg kell őrizni a meglévő jó állapotot.
- A területet is magában foglaló légszennyezettségi zónában a NO₂, a szilárd (PM₁₀) légszennyező anyagok és a talaj közeli ózon található határértéket meghaladó koncentrációban, ami elsősorban szintén a közlekedési hatásoknak köszönhető. A Budapest és Környéke Agglomeráció Integrált Levegővédelmi Programja (KDV KöFe, 2004) szerint a NO₂ éves átlag koncentrációja az M3-as út és közvetlen környezetében 46-56 µg/m³, a Széchenyi út mentén pedig 40-46 µg/m³. A 14/2001 KöM-EüM-FVM közös rendelet 1. számú mellékletében, mint kiemelt jelentőségű légszennyezési anyag tekintetében 40 µg/m³ határértéket állapít meg a normaszöveg 2001. évre.
- **Megállapítás:** olyan területen, ahol a határértékek nem biztosíthatók, nem támogatható a nagymértékű környezetterhelést eredményező további lakófunkció elhelyezése.





- **Zöldfelületek alakulása**

- A városi környezet- és életminőség javításának egyik legfontosabb eszköze a biológiailag aktív zöldfelületek minél nagyobb arányban való kialakítása. A MÁV telep egységessége kiterjed az épületek elhelyezésére, a lakások méretére, az úthálózat tagolására, a közműellátásra és a zöldfelület hasznosságára egyaránt. Az egyeztetési anyag is kiemeli, hogy a „terület értéke a laza beépítésben, a lakóházakat övező, jelentős növényállománnyal rendelkező kertekben rejlik.”
- A magas zöldfelületi arány a nagymértékű közlekedési emisszióval terhelt utak mentén jelenlevő légszennyezést és zajterhelést is enyhíti, elősegíti a környezeti terhelés egészségügyi határértékeken belüli biztosítását.
- **Megállapítás:** Az egészséges környezethez való jog érvényesülése az adott területen, különös tekintettel annak az M3 autópálya közelségéből adódó egyébként is hátrányos környezetminőségi jellemzőire megköveteli a jelenleg szabadon álló zöldterületek ilyen funkcióban való fejlesztését, a biológiai aktivitásérték növelését, a további beépítések elkerülését.





A helyi védelem kérdésköre

- A főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről szóló 54/1993. (1994. II. 1.) Főv. Kgy. rendeletének (továbbiakban: Fővárosi, helyi védelem szabályozó rendelet) „Budapest helyi védelemű értékeinek jegyzéke” elnevezésű melléklete szerint a XV. kerületben található, M3 autópálya-(80735/7) hrsz. közterület–Rákos út–Wesselényi u.–Vasutastelep u.–Széchenyi út által határolt terület (MÁV Vasutastelep) helyi védelem alá tartozó védett épületegyüttes, s mint ilyen az építészeti örökség része.
- Étv. 56. §: az építészeti örökség megfelelő fenntartása és megóvása közérdek; az önkormányzat feladatköre a védelem fenntartása
- 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet: A helyi területi védelem kiterjed a településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, az építési vonal, településszerkezeti szempontból jelentős zöldterület vagy növényzet) védelmére. a helyi védelem kiterjed valamennyi jellemzőre
- AB határozatok: 97/B/2003 AB határozatában az Alkotmánybíróság kifejtette, hogy a helyi területi védelem alatt álló lakóterület jellegzetes szerkezetének, meglévő városképi jellegének, egységes építészeti képének, az itt található épületek, építmények eredeti formájának, építészeti megoldásainak a megőrzése alkotmányos oltalom alatt álló közérdek; A 28/1994 (V. 20.) AB határozatban fogalmazta meg az Alkotmánybíróság a védelmi szinttől való visszalépés tilalmát (non derogation principle), melynek alapján a környezetvédelem jogszabályokkal elért szintjét az állam nem csökkentheti, kivéve, ha más alapjog vagy alkotmányos érték érvényesítéséhez elkerülhetetlen. A 48/1997 (X.6.) számú AB-határozat szerint a beépítés, mint gazdasági cél, érdek nem minősülhet olyan elkerülhetetlen szükségességnek, ami a 28/1994 (V. 6.) AB határozatban megfogalmazott védelmi szinttől való visszalépést indokolná.
- OTÉK: övezeti besorolás
- A beépíteni szándékozott telek a telep központi részén található, meghatározó a terület szerkezete szempontjából





• **Megállapítás:**

- A szabályozási tervvel létrehozni kívánt építési övezetek területén lehetővé tett beépítés nem felelne meg a védett együttes már kialakult jellegének, arculatának, a beépítés intenzitásának. Több mutató tekintetében alapvetően eltér a védett épületegyüttes egészét jellemző paraméterektől.
- Elsősorban a zöldfelületi mutató, a beépítés mértéke, a felszín alatti beépíthetőség mértéke az, amely miatt környezetétől, az ott kialakult funkciótól idegennek tekinthető. A zöldfelületi mutatók a kialakítani kívánt építési övezetek területén a keretövezetben lehetővé tett minimális értékek kerültek meghatározásra, amelyeket tulajdonképp tovább csökkent az 50 %-os értékben meghatározott aláépíthetőség, amelynek alkalmazásával alig maradna tényleges, érintetlen zöldfelület ezeknek a telkeknek a területén.
- A MÁV-telep helyi építészeti védettségéből következően szoros összefüggés állapítható meg a tervezett változtatások és az egészséges környezethez való jog érvényesülése között. Ebből következően a védett értékek sérelme, illetve a szabályozási terv elfogadásával annak közvetlen veszélye az egészséges környezethez való joggal kapcsolatos visszásságot idéz elő.





Üllő

- A beadvány Üllő városának településrendezési gyakorlatát, illetve az elfogadott településrendezési eszközöknek a Budapesti Agglomerációs törvénnyel való összhangját kifogásolta. A beadvány szerint a döntések eredményeként jelentős mértékben csökkent a település zöldfelületének mértéke.
- A vizsgálat is alapvetően ezeket a kérdéseket tárgyalta.





Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. célkitűzései

- A BATT célja a törvényhez fűzött miniszteri indokolás szerint kiegyensúlyozottabb fejlődés térbeli-fizikai kereteinek, területi lehetőségeinek és korlátainak meghatározása a természetes és épített környezeti értékek védelmének biztosítása mellett. A rendezés eszközeivel a fenntartható fejlődés kereteit biztosító térszerkezet és a koordinált területfejlesztés feltételeit lehet rögzíteni, amelyek elősegítik egy hosszú távon is működő-és fejlődőképes régió kialakulását.
- A BATT várható környezeti hatásai között a törvény előterjesztése kiemelte, hogy a tervezett térszerkezet és terület-felhasználás környezeti szempontból összességében kedvező, mert korlátozzák a települési területek spontán és gyorsuló ütemű kiterjedését a tájban, lehetőséget adnak a térség hosszútávú, fenntartható fejlődéséhez szükséges ökológiai rendszer legértékesebb elemeinek védelmére. A rendszer – a törvényalkotó szándéka szerint – megakadályozza a szomszédos települések beépített területeinek összenövését, hozzájárul a fejlesztési koncepcióban kitűzött strukturált és tagolt térszerkezet kialakításához.





Üllő gyakorlata

- **2005. évi május 12.:** Üllő Nagyközségi Önkormányzat képviselő-testülete 99/2005. (V. 12.) számú Ö.H. határozatában módosította a község településszerkezeti tervét. Megállapítható, hogy a határozat lényeges módosítást jelentett a település terület-felhasználásában. Kiemelkedően nagyarányú területek esetén határozza el azok beépítésre szánt területté minősítését. A Település akkori belterületének közel 50 %-ának megfelelő nagyságú ingatlanokkal összefüggésben nyilvánítja ki változtatási szándékát. Jelentős nagyságú külterületi, jellemzően szántó művelési ágba tartozó földrészletek esetén döntött azok gazdasági célú hasznosításáról.
- Az Étv. 9. § (7) bekezdése szerint településrendezési eszköz a meghatározott eljárás nélkül nem fogadható el. Az Alkotmánybíróság több esetben állapította meg településrendezési eszköz semmisségét abban az esetben, ha az Étv. 9. §-ban meghatározott követelmények nem teljesültek. Tehát a meghatározott eljárás lefolytatása nélkül elfogadott településrendezési eszköz semmisnek tekintendő.
- A határozat 35 pontban tárgyalja a kívánt módosításokat. A módosítások tartalmuk szerint két csoportba sorolhatók, találhatók köztük olyanok, amelyek a településszerkezeti terv tartalmi elemeként határozhatók meg, a további módosítások a helyi építési szabályzat és szabályozási terv tartalmi elemeit jelentik. Szerepel köztük a BATT törvény parlamenti vitájában egyéni képviselői módosító indítványként előterjesztett három terület átsorolása is.
- A 99/2005 (V. 12) öh. határozattal elfogadott dokumentum nem tekinthető Üllő Város településszerkezeti terve módosításának. A dokumentum mindössze úgy értékelhető, mint amelyben a település önkormányzata elhatározza a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítását jelentő településrendezési eljárás lefolytatását, meghatározott tartalommal.
- **Megállapítás:** Nem fogadható el tehát ez a dokumentum a BATT törvény területi lehatárolásainak alapjaként, továbbá nem tekinthető a dokumentum a BATT törvény 21. § (5) bekezdésében beépítésre szánt területeknek tekintendő területek alapjául szolgáló dokumentációnak sem, hiszen mindkét esetben elfogadott településrendezési eszközre lett volna szükség.





- A 228/2006 (VIII. 31.) öh. határozat megalkotásának célja volt, hogy biztosítsa Üllő Város településszerkezeti tervének és a BATT rendelkezéseinek összhangját. Így a korábban hatályos változathoz képest olyan, övezeti besorolást érintő változtatásokat tartalmazott, amelyek a BATT mellékleteiben rögzített állapotot vezették át a településszerkezeti terv grafikus munkarészén.
- **Megállapítás:** Az Ötv. 8. § (1) szerint a településrendezés kötelező önkormányzati feladat. A települési önkormányzat hivatali szervezetének feladata a településrendezési eszköz elfogadására irányuló eljárás lefolytatása, a település képviselő-testületének feladata az előkészített – konkrét lehatárolásokat tartalmazó – anyag elfogadása. Tehát az adott település közigazgatási területének vonatkozásában az OTÉK szerinti beépítésre szánt területek lehatárolásának meghatározására a települési önkormányzat jogosult, más természetes, illetve jogi személynek erre nincs felhatalmazása. Így tehát a BATT törvény megalkotása során a jogalkotó sem minősíthet át egyes területeket beépítésre szánt területekké, csupán az egyes övezetekbe tartozó területekhez kapcsolódó terület-felhasználásra vonatkozó alapvető korlátokat, annak háttérfeltételeit, kereteit állapíthatja meg.
- A szabályszerűen elfogadott településszerkezeti terv alapján lehetséges egy adott terület beépítésre szánt területté minősítése.
- Így tehát az egyes települések településrendezési eszközeiben beépítésre nem szánt területek a BATT törvény mellékleteiben található területi lehatárolástól függetlenül beépítésre nem szánt területnek minősülnek a beépítésre szánt területté minősítő önkormányzati képviselő-testületi döntésig.
- **Megállapítás:** Az Önkormányzat településrendezési eljárásaiban feltárt jogszabálysértések, a társadalmi részvétel elvének sérelme, a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására irányuló eljárás mellőzése, az örökségvédelmi hatástanulmány készítésének elhúzódása, valamint a bizonytalan megítélésű, jogi relevanciával bíró dokumentumok olyan visszasságokat eredményeznek, amelyek nem biztosítják a Kvt. és az Étv. szabályainak összhangját, és ezen keresztül a jogbiztonsághoz, valamint az egészséges környezethez való alkotmányos jog sérelmét eredményezik.





Közös eljárási jellegű problémák a két ügyben

- Az egészséges környezethez való alkotmányos jog sérelméhez vezet az a településrendezési eszközök elfogadására irányuló eljárás, amely során a **társadalmi részvétel** alapelveinek alapvető sérelmével lefolytatott eljárások során kerül elfogadásra településrendezési eszköz. Ebben az esetben ugyanis nem biztosítható a Kvt. és az Étv. között szükséges összhang, nem érvényesülhet maradéktalanul a környezet védelméhez, az épített környezet megfelelő alakításához fűződő közérdek.
- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 66. § (2) bekezdés alapján a helyi építési szabályzat, szabályozási terv készítésére irányuló eljárás során kötelező az **örökségvédelmi hatástanulmány** elkészítése. Hangsúlyozzuk, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány a településrendezési eljárás során kötelezően elkészítendő munkarész. Elkészítése nélkül településrendezési eszköz nem fogadható el.
- Az Üllő Város Polgármesteri Hivatalában folytatott helyszíni interjún elhangzottak szerint az Önkormányzat 2004-2009 között befejeződött településrendezési eljárásai során egyetlen esetben sem folytatott le az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (II. 11.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: SKVr.) megfelelő **környezeti vizsgálatot**. Ahogyan azt már több állásfoglalásunkban kifejtettük, az egészséges környezethez való alkotmányos joggal kapcsolatos visszasságot eredményez az, ha a környezeti vizsgálatot, annak indokoltsága ellenére, nem folytatják le.





Köszönöm a figyelmet!

