

Hogyan támogathatja a tájvédelmi kormányrendelet az építésügyi és telekalakítási eljárásban a tájvédelmi szakkérdés vizsgálatát?



Selyem Anikó, Balaton-felvidéki Nemzeti Park

Műhelysorozat a tájvédelmi kormányrendelet szakmai előkészítéséről, 2014. április 29.

# Telekalakítási eljárások

## **A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. (Tvt.)**

7. § (2) c) *„a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”; (...)*

39. § (1) Védett természeti területre közvetlen kihatással lévő vagy azt közvetlenül érintő más hatósági eljárás során a természetvédelmi hatóság - kivéve, ha a tevékenység környezeti hatásvizsgálat- vagy egységes környezethasználati engedélyköteles - szakhatóságként működik közre:

a) földrészlet megosztása, alakjának, terjedelmének megváltoztatása;

b) telekalakítás, építés, létesítés és használatbavétel;

...engedélyezésekor.

Korábban a Tvt 51.§ (7) A természetvédelmi hatóság hozzájárulásához kötötte a barlang védőövezetében a telekalakítást

(A 2009. évi LVI. tv. 133.§-a 2009. október 1-ével hatályon kívül helyezte – az eljárásokról szóló Kormányrendeletekre hivatkozva.)

**Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet** korábbi része:

9.§ (3) *A védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területre irányuló hatósági eljárás során a felügyelőség, illetve a külön jogszabályban meghatározott természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges*

a) *telekalakítás, építés és használatbavétel engedélyezéséhez*

(A szöveget a 362/2008. Korm. rendelet 44.§-a 2009. március 1-ével hatályon kívül helyezte. Indoklás: a felhatalmazás átkerül az eljárásokról szóló Korm. rendeletekbe)

**Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 20.§** értelmében a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében is elrendelhető telekalakítási tilalom:

**20. § (1) ...bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.**

**A Tvt.-ben: 37.§ (4) Védett természeti területen a hatáskörrel rendelkező hatóság - szükség esetén a természetvédelmi hatóság kezdeményezésére - építési, telekalakítási tilalmat, illetőleg egyéb, jogszabályban meghatározott használati korlátozást köteles elrendelni.**

## Néhány gyakorlati példa

A telekalakítás építési jogokat származtat.

A telekalakítás után keletkező új ingatlanokra a védelem bejegyzése szükséges (védett terület, barlang védőövezete) – ha elmarad, az utódingatlan használatával természeti érték sérülhet.

A telekalakítás célja a védelem céljával ellentétes lenne –

- pl út kialakítása védett gyepterületet v. védett növény élőhelyét felosztaná (fragmentáció, szegélyhatások)
- Védett és jelölő állatfajok élőhelye működésképtelenné válhat (különös tekintettel a földön fészkelő madárfajokra), az élőhely megosztása következtében

*(Kerítés létesítése a 37/2007 ÖTM rendelet értelmében építési engedély és bejelentés nélkül végezhető.)*

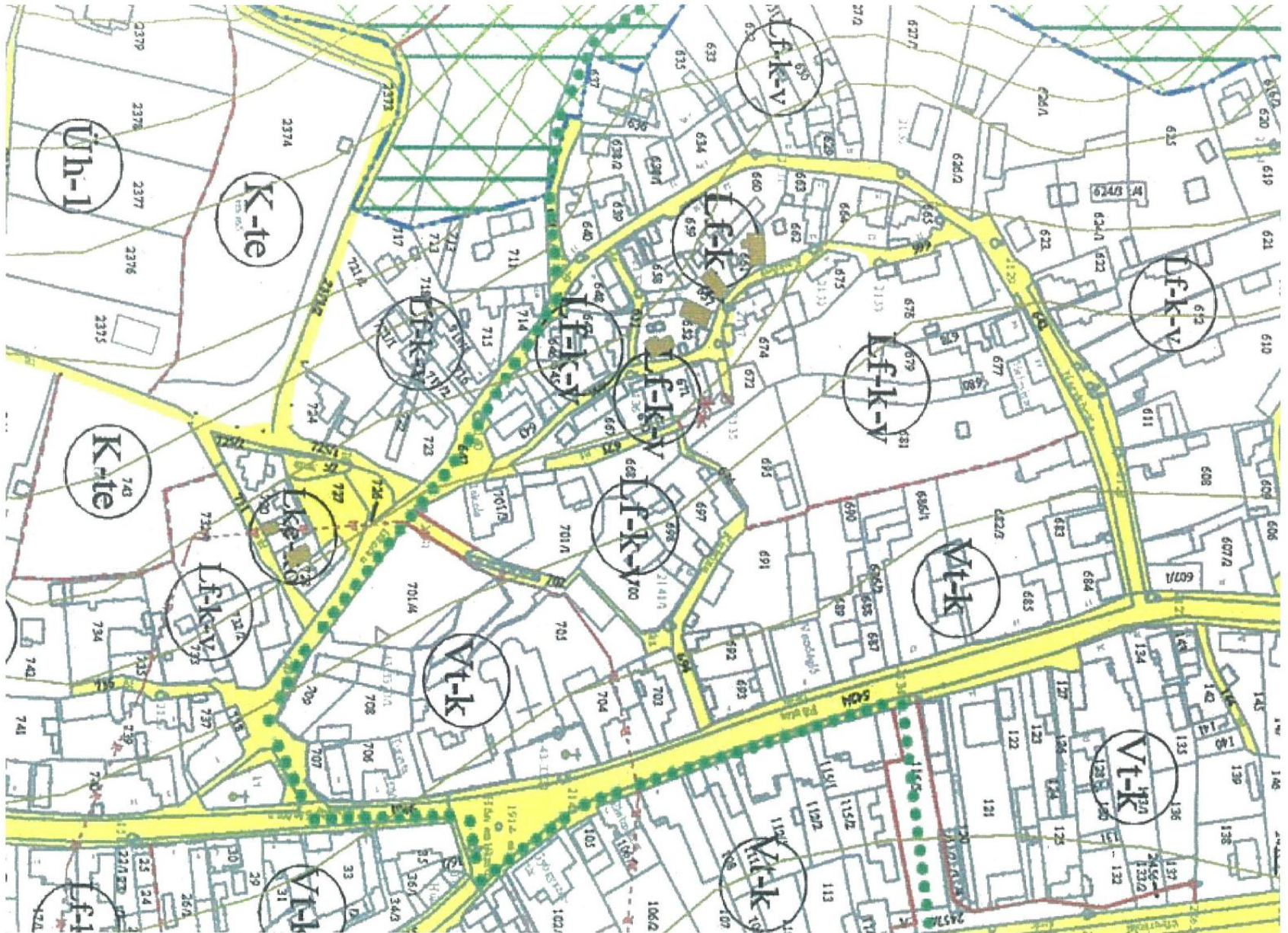
- Sajátos természetvédelmi célkitűzések indokolhatják egy adott terület egységes kezelését, pl védett, v. fokozottan védett faj, mely egy bizonyos minimális területnagyságot igényel élettevékenységéhez (pl. fészkeléséhez).

(az élőhely felaprózódásával járó eltérő kezelés problémája)

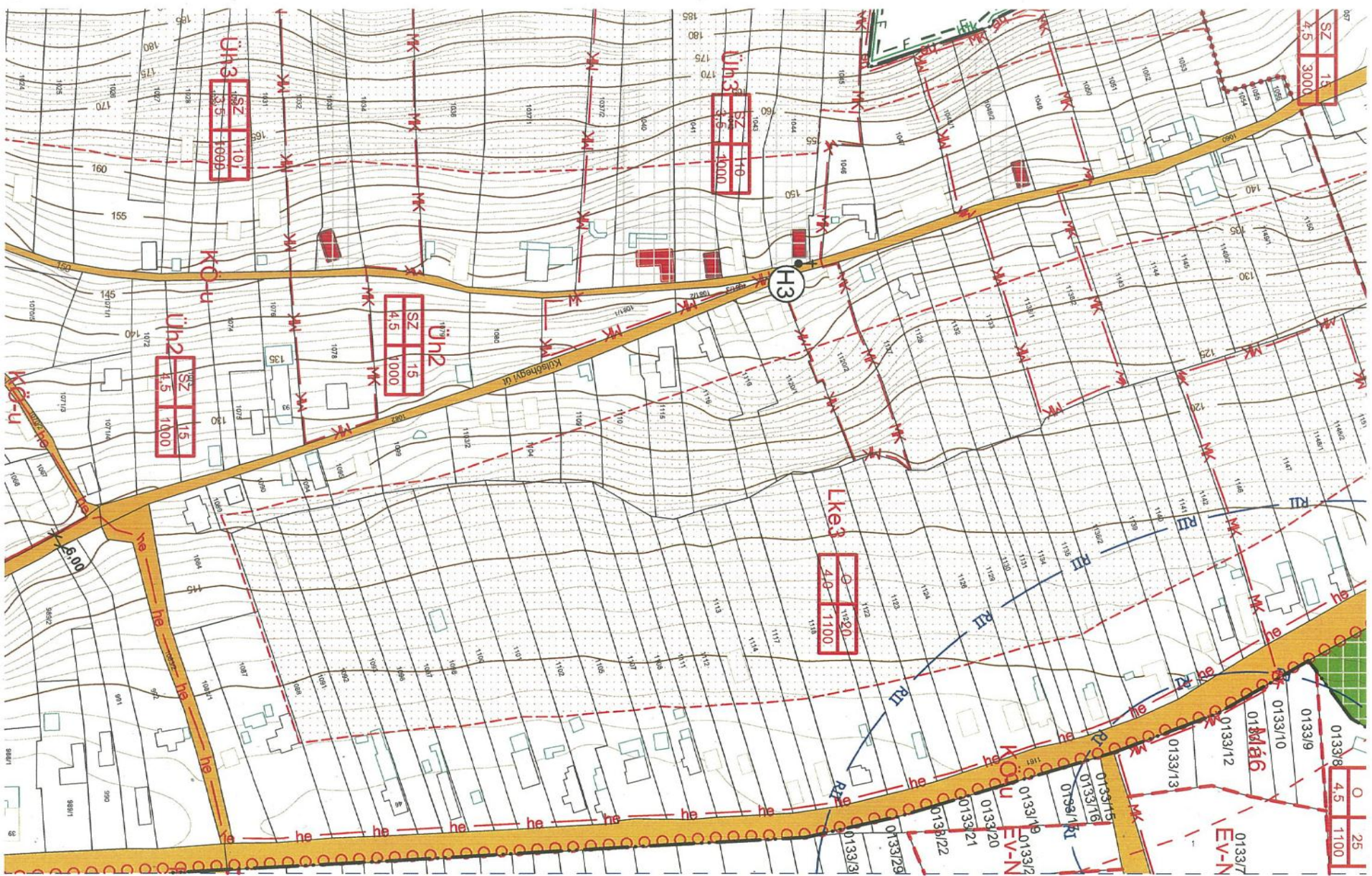
- A telekalakítás új jogi helyzetet teremt, a korábban beépíthetetlen méretű ingatlan beépíthetővé válhat (telekösszevonás/újraosztás).  
(hatások vizsgálata elmaradna – tájszerkezet, tájkép, megközelíthetőség, közműellátás, esetleges védősáv céljára terület hiánya)
- ingatlan egy részén védett faj élőhelye, ex lege védett természeti érték (forrás, földvár, kunhalom, stb.) található,
- v. Natura 2000 terület, illetve védett természeti terület egy részén található a természeti érték (pl. növénytársulás, jelölő fajok).

(A terület elvileg felosztható a Hész-ben előírt egységekre, elvileg beépíthető, azonban ez a természeti értékek által lefedett területrészen a védett faj, a védett érték sérülését, szélsőséges esetben megsemmisülését okozza.)

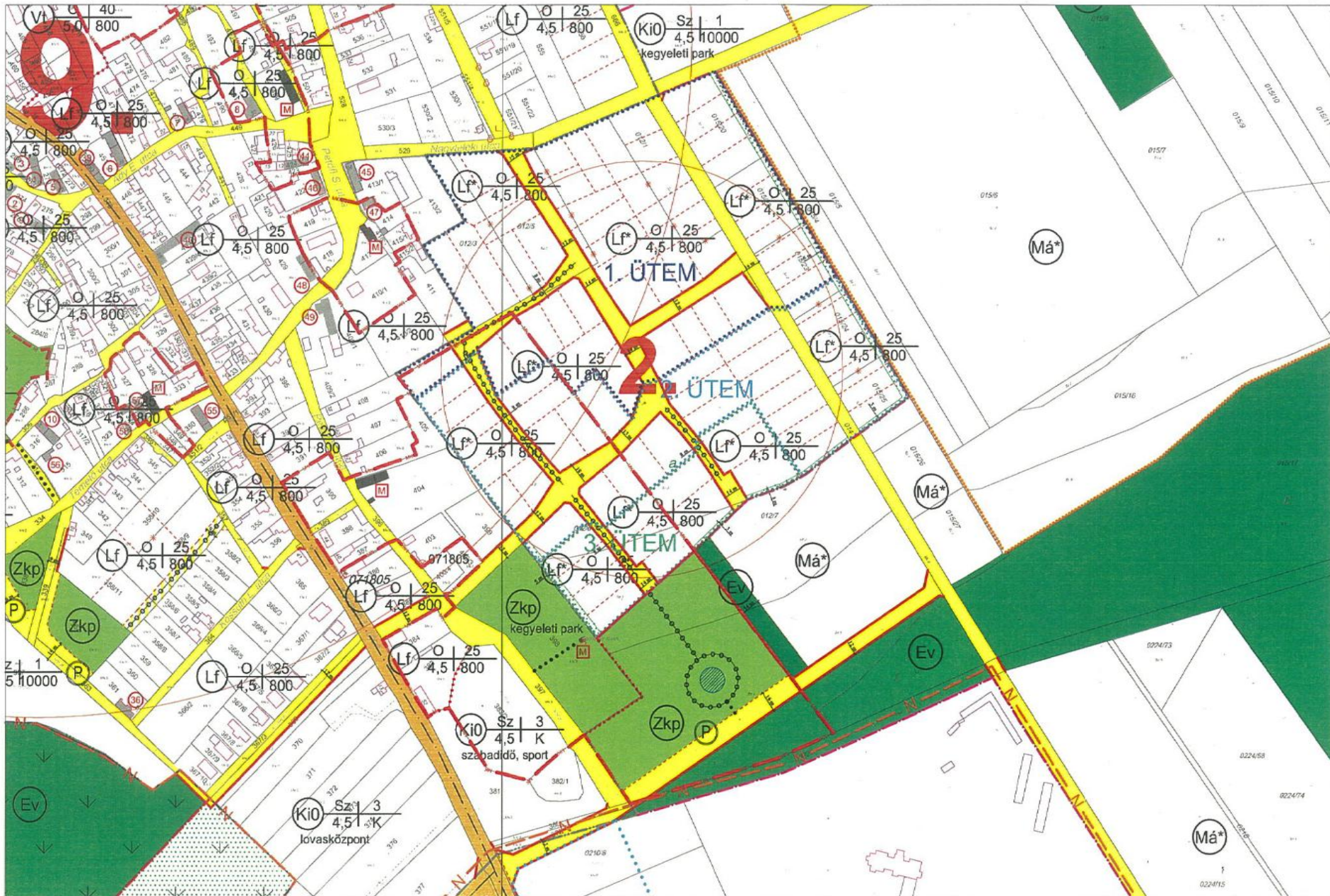
Elméleti példa - Telekösszevonás hatása lehet negatív – a tájszerkezet, lépték, épületek sűrűsége a történeti tájrendszertől eltérően alakulhat



Elméleti példa - Az előírt ingatlanméret kialakítása még nem biztosítja a kialakult vagy védett tájkarakter megőrzését - (építés helye)



# Települési belterület bővítése azonos településszerkezettel – jó példa







# Az építésügyi hatósági eljárás

**Építési hatóság - Szakhatóságok - Tervező - Építtető**  
**Természetvédelmi (KTF)**

## **Építési hatóság – kérelem elbírálása – Településrendezési és építésügyi követelmények teljesülésének vizsgálata**

- vizsgálandó, hogy a jogszabályi előírásoknak megfelelhet-e a kérelem;
- hogy a településrendezési terv (HÉSZ) egészének megfelelő-e a kérelem  
*/nem emelhetők ki csak az egyes övezeti előírások, a HÉSZ egyéb rendelkezéseitől függetlenül. Más fejezetek is tartalmazzak szakági előírásokat/*
- minden előírást kielégítő terven nem vizsgál(hat) általános érvényű, de jogszabályban nem szereplő szakmai szabályokat a hatóság  
*/nem hivatkozik pl. történetiségre, tájidegen formaelemekre, elfogadott általános szakmai elvekre/*

**Építésügyi-műszaki tervtanácsi véleményezés;** (tervtanács)

**Településképi véleményezési eljárás;** (polgármester, az önkormányzati főépítész vagy tervtanács véleménye alapján) a 312/2012. (XI. 8.) Korm rend 14.§. (1) szerinti esetekben.

**Szakhatósági közreműködés (tájvédelmi, örökségvédelmi)**



## Problémák, példák

- A települési önkormányzat hatályaon kívül helyezi a településrendezési eszközöket

(Csak az általános – keret – jogszabályok érvényesülnek, a helyi sajátosságok megőrzése nem. A tájvédelem is sérül.)

- Gyakori jogszabályi változások – a településrendezési eszközök nem tudják követni

(Pl. engedély nélkül létesíthető építmények köre ill. engedélyhez kötöttek; megengedett építési paraméterek változása, egyes fogalmak megszűnése vagy változása)





# Természetvédelmi hatóság / szakhatóság

## **Közreműködését meghatározza:**

– **eljárástípusok szerint:** 1996. évi LIII.tv. és az egyes eljárásokról szóló Kormányrendeletek, külön jogszabályok

- **szakmai vonatkozásban: Kötelezően alkalmazandó követelmények**

Tvt, természetvédelmi jogszabályok,

Ágazati jogszabályok természetvédelmi, tájvédelmi rendelkezései (pl. Építési törvény, OTÉK)

Természetvédelmi kezelési tervek, természetvédelmi adatbázisok (TIR, pl. ökológiai hálózat, barlangkataszter, lápjegyzék, forráskataszter, élőhelyi Adatok /felmérések, monitoring/, egyedi tájérték felmérések stb.)

**: Ajánlott szakmai dokumentumok, (Nem kötelező alkalmazásra:** szabványok, tájvédelmi kézikönyv, ajánlott növényjegyzék, szakmai kiadványok, stb.)

**: Helyszíni adottságok**

(Az eljárás minden résztvevőjének vizsgálnia kellene.)











## Jellemző tájvédelmi kérdések – részletek vizsgálata előtt

### - **Az adott területen rendelt tájhasználatnak megfelel-e a tervezett építmény?**

(Eltérő rendeltetés nem csak az épület belső tereiben jelentkezik, hanem elhelyezésében, külső kialakításán, nyílászáróin, a csatlakozó ingatlanhasználatban /burkolt felületek, támfal, kiemelt terasz stb./

Pl. szőlőhegyen gazdasági épület – lakóház v. üdülő

### **Telekhasználat terve, kertészeti terv készítése**

### - **A természetes terep megőrzésével, terepbe simuló megoldással készül-e az épület?**

(Terepre ültetés bemutatása, bevágás-feltöltés mértéke, szükséges további építés – támfal)

### **Terep és támfalak, térburkolatok ábrázolása, terepmetszet épülettel**

### - **Illeszkedés a települési és táji környezetbe**

(Elhelyezés, épülettömeg, forma, domináns megjelenés, anyaghasználat, szín)

**Reális látványterv: jellemző nézőpontok kiválasztásával, közeli- és távoli illeszkedés, fotomontázsban léptékhelyesen ábrázolt épülettel és a környezet megjelenítésével.** (Digitális látványterv önmagában kevés!)



A táj jellegének, esztétikai értékének és a tájkarakternek a megőrzése tájléptékű gondolkodást kíván minden tervszinten

- **A Tájhasználat is szerepeljen a készülő tájvédelmi jogszabályban** (művelés szerkezet, mozaikosság, természeti területek- és gazdálkodás területeinek meghatározása; fás legelők és erdők megőrzése; táji diverzitás fenntartása, az egyes tájegységek karakterének meghatározása és fenntartása.)
- **Sziluettvédelem: a természetes felszínalaktani forma, mint domináns tájalkotó megőrzése, természetes növényzetével.** (Karakteres meghatározó elemek, ált. erdősült, kivételesen gyeplátóval; a hegyoldalon lejjebb fekvő művelt szőlőkkel és pincékkel – kivételt csak a várak és pl. a Tihanyi Apátság emblematikus épülete képezett.)
- **Háborítatlan (azaz teljesen beépítés nélküli) tájrészletek megőrzése** (Nem azonos a beépítésre nem szánt területekkel)
- **Agglomerálódás megállítása, fenntartható területhasználat** (pl. Balaton körüli természetes és kiépített vízparti szakaszok arányának fenntartása; települési beépített területek közötti beépítetlen foltok megőrzése)



- **Tájbaillesztésre javasolt módszerek közül esetleg a szakhatóság előírhatja az adott léptékhez alkalmas megoldást.**

(Nézőpontokat, utcakép vagy tájrészlet vizsgálatát)

- **Előírható legyen az ingatlan tájhasználatának bemutatása ill. kertterv készítése.**

(A területnagyság függvényében meghatározva a léptéket, tervfajtat.)

- **Fennmaradási kérelem esetén is feleljen meg az építmény az elvárásoknak.**

(Rehabilitációs terv készítendő, csak megfelelő megoldással kapható meg a fennmaradási engedély – szemben a mai automatikus gyakorlattal)

- **Rehabilitáció tervezése, ösztönzése**

- **a) Kötelezően alkalmazandó jogszabály készítése,** mellette

**b) a tájvédelmi szakhatóság által meghatározható alátámasztó tervvel** (a feladat által megkívánt mértékű látványterv, információ – erre megadott, nevesített listából kiválasztva)

**c) minél több ajánlott segédanyag** (szabvány, növényjegyzék, természetvédelmi és építészeti kiadvány)



Köszönöm a figyelmet

