



Tárgy: Javaslato a készülő általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletre

---

## Lánszki Regő részére

építészeti államtitkár

Építési és Közlekedési Minisztérium

1358 Budapest, Pf. 14.

## Tisztelt Államtitkár Úr!

A 2024. januárjában megküldött felkérésének eleget téve az alábbiakban röviden összefoglalom a készülő új általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szabályozási tartalmával kapcsolatos fő gondolataimat. Levelem mellékleteként továbbítom a MÉK Tagozatai és a területi építész kamarák részemre megküldött részletes véleményét.

Mint azt már a múlt év folyamán is jeleztem a jelenlegi OTÉK **szerkezetét** -a szükséges kisebb szerkezeti átcsoportosításokkal és kiegészítésekkel- **alapvetően megfelelőnek** és jól átláthatónak **tartom**. Az új jogszabály az eddigi gyakorlathoz hasonlóan legyen az a **fő iránymutatást nyújtó jogszabály**, melyhez az építetők, a tervezők és a hivatal munkatársai egyaránt igazodni tudnak.

Ismételten fontosnak tartom kiemelni, hogy **hangsúlyt kell fektetni a fogalommeghatározások felülvizsgálatára**. A lehetőségekhez mérten minden építésüggyel összefüggő jogszabály azonos fogalomtárral dolgozzon, ennek alapját biztosíthatná ez az **egyszerű, áttekinthető, de tömör** új jogszabály, mely aktualizált, kibővített (pl. mobilház, konténerház, lombház, pergola, előtető), könnyen alkalmazható és egyértelmű fogalommeghatározásokat tartalmaz. A szakterület specialitása a rajzi kifejezőmód, melytől a jogalkotás során sem lehet eltekinteni, ezért elkerülhetetlen a jelenlegi ábrák, rajzi mellékletek korszerűsítése, valamint számos területen ezek kiegészítése (pl. építési hely, elő-, oldal-, hátsóker, beépítettség, magassági számítás). A felülvizsgálat során külön hangsúlyt kell helyezni arra, hogy a **kapcsolódó szakterületi és nem szakterületi szabályozással** (földügy, tűzvédelem, energetika) egyaránt **összhangban legyenek az előírások**.

Az egyes építmények/épületrészek fogalommeghatározásánál a későbbi félreértelmezések miatt **rögzíteni kell**, hogy az **adott építmény, épületrész beleszámít-e a telek beépített területébe** (pl. fedett/nyitott terasz, pergola, kerti építmény, stb.) **Pontosítani szükséges az új építés, átalakítás, bontás közötti különbséget**, definiálni a köztük lévő határvonalat. Hasonlóan foglalkozni kell a részleges újjáépítés, helyreállítás, szakaszos átépítés kérdéskörrel.

Az **elmúlt évek** technológiai (pl. megújuló energiaforrások, új mezőgazdasági technológiák, korszerű építőanyagok), automatizálási és környezetvédelmi **fejlesztésével**, valamint a változó igényekkel (parkolószám, illemhelyek, tetőker, zöldhomlokzat, helyiségmérétek, -számok és -elhelyezésük stb.) lépést tartva aktualizálni szükséges ez egyes meglévő előírásokat, valamint a jogszabályt **ki kell egészíteni a megújuló energiatermelést** biztosító berendezések elhelyezésének szabályaival. Az **akadálymentesség** követelményeit a széleskörű használhatóság érdekében ki kell terjeszteni a közhasználatú szabadterekre is.

Az **éghajlat** napjainkra megkérdőjelezhetetlen **változása** szintén számos kérdést vet fel, melyek kezelésére részben az új ÁTÉK-nak kell **válaszokat adni**. Ilyen problémák egyebek mellett az egyre szélsőségesebb csapadékeloszlás miatt csapadékvíz elvezetés/megtartás/irányított és késleltetett elvezetés kérdései, a beltéri hőmérséklet energiahatékony módszerekkel (passzív árnyékoló technológiák, légáramlás biztosítás, növényzet,

stb) történő biztosítása, a hősziget hatás csökkentése érdekében a zöldfelületekre vonatkozó előírások pontosítása, szigorítása.

Javasolt felülvizsgálni a **beépítési magasság** (az egyre bonyolultabb meghatározások kontraproduktívak, tűzfal figyelmen kívül hagyása), a **beépítettség**, a **zöldfelület és a szintterület igazoló számításainak rendszerét**. Ehhez kapcsolódóan az egyértelmű értelmezést segítő rajzi mellékletek, illusztrált példák az építetők, tervezők munkájának megkönnyítésével, az egységes hatósági értelmezés kialakításának elősegítésével egyaránt javíthatják a tervezési minőséget és a jobbiztonságot.

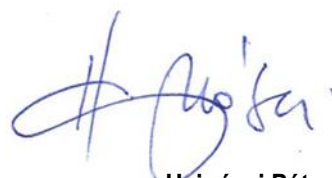
A **beépítési módok** és kapcsolódó fogalmak pontosítása, valamint a számos problémát, konfliktust eredményező parkoló kialakítási előírások átgondolása szintén időszerű. **A beépítettség, valamint a bruttó- és nettó alapterület** fogalmak összehangolása szintén időszerű, figyelembe véve, hogy az energetikai szempontból kedvezőbb épületek bruttó alapterülete jellemzően nagyobb, mint hasonló nettó alapterületű társaiké.

A **településrendezési** követelmények kapcsán a Terület- és Településrendezési Tagozat szakmai véleményét mértéktartónak tartom megjegyezve egyrészt, hogy az új lakóterület kijelölésével kapcsolatos, jelenleg csupán agglomerációs településekre vonatkozó szabályok az élhető lakókörnyezet és ezek előzetes feltételként történő megmeghatározása költséghatékonysági szempontból sem kérdőjelezhetők meg valamint a már beépített, alapvetően kialakult területek **helyi sajátosságok szerinti szabályozását** a jövőben is támogatni szükséges.

A készülő végrehajtási jogszabályok kapcsán továbbra is szívesen állok mind az Ön, mind Kollégái rendelkezésére írásban és személyes formában egyaránt.

Budapest, 2024. március 8.

Köszönettel és tisztelettel,



**Hajnóczy Péter**  
a Magyar Építész Kamara  
elnöke



Erről értesül:

1. Címzett (e-mail)
2. Irattár

Hajnóczy Péter úr  
Magyar Építész Kamara elnöke részére

Iktatószám: 7-15/2024  
OTÉK javaslatok

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Építész Kamara elnökségének javaslatai az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet felülvizsgálatához.

Az elmúlt évek rendszeres jogszabályi változásait követni nem egyszerű. Eddig az OTÉK volt az a biztos pont, amihez minden körülmények között igazodni lehetett. Az OTÉK értelmezési gyakorlata az eltelt 27 év alatt kialakult. A fő fogalmakban, kérdésekben elfogadott konszenzus van az azt alkalmazók között. Ezen értékek megtartását javasoljuk. Amire szükség van, pontosítás és az új fogalmak tisztázása.

A felülvizsgálat során fontosnak tartjuk, hogy a normaszöveg kialakításába valamennyi érintett legyen bevonva, mind az építész, mind a mérnöki és településtervezői, mind pedig a hatósági oldalról, akár a többkörös szakmai egyeztetési folyamatot is felvállalva.

### **Általános észrevételek**

- Nagyon fontos lenne, hogy minden építésüggyel összefüggő jogszabály azonos fogalomtárral dolgozzon, amely fogalmakat törvényi, de legalább kormányrendeleti szinten kellene meghatározni.

- Javasoljuk felülvizsgálni a különböző igazoló számítások rendszerét: *épületmagasság, beépítettség, zöldfelület, szintterület*. Mindegyik esetében olyan mintára lenne szükség, amely nem a kiskapuk keresését indukálná, hanem azonosan értelmezhető helyzetet teremtene. A szöveges körbeírás mellett, rajzi melléklet is megjelenhetne, egyértelművé téve az értelmezést.

-Javasoljuk továbbá egy, az OTSZ mellett élő tűzvédelmi irányelvekhez hasonló, jogszabálymagyarázati gyűjteményt, ábragyűjteményt.

Az épületmagasság jelenleg többféleképpen értelmezhető. Ez a fogalom változott a legtöbbet az elmúlt évek alatt, egyre bonyolultabb lett, amely kontraproduktív.

A beépítési módok és az ezzel kapcsolatos fogalmak (építési határvonal, előkert, stb.) tisztázása, pontosítása szükséges, építési helyen belül mi a kötelező határvonal, mi nem az, mivel többféleképpen értelmezik ezeket.

A telek zöldfelületére vonatkozó előírások pontosítása, szigorítása indokolt. Fontos lenne, hogy csak a valódi zöldfelületek legyenek beszámolhatók a zöldfelületszámításba. Ugyanakkor a rendezési tervben megadott kötelező zöldfelületi mérték gyakran túlzott.

### **Részletes észrevételek**

- Egységesítsék az épületmagasság számítási rendszerét (homlokzatmagasság és egyéb magasságok kivétele a rendszerből) + melléklet ezen ábrázolásokról, mert az esszészzerű leírás nehezen értelmezhető,
- *Építési vonal* fogalmának pontosítása szükséges „az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell.”

Javasolt módosítás: az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzat *tervi mellékletében* meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell.

Az építési vonal fogalmának pontosítása tervi melléklet kiegészítésével, mert azt jellemzően a szöveges részben keresik mindhiába.

- Javasolt az *építési határvonal* terminológia megváltoztatása, mert gyakran összekeverik az építési vonallal. Legyen pl.: építési terület, vagy építési területhatár.
- Hátsókert fogalmának felülvizsgálata, értelmezhetőbbé tétele rajzi mellékletben, mert ezen is gyakran van vita a szakmabeliek között.
- Oldalkert méretének meghatározása a gyakorlatban kérdést vet fel, honnan kell azt számítani. A meglévő kialakult kerítés és/vagy szomszédos épülettől? Jogi földhivatali határtól? Ha el van eszűzva a telekrendszer a valóságban a térképmásolathoz képest 1,5 m-t akkor igazodjunk mindkettőhöz?
- A terepalakítás során a szomszédos építési telkek telekhatárainál és azok 2 m<sup>2</sup>-es környezetében a terep szintviszonyait meg kell tartani. Terepsíkvaltoztatás a telken belül lehetséges, amennyiben az nem érinti a telekhatároknál kialakult viszonyokat.
- Az egyenes tengelyű lépcső közbenső pihenője ne 60 cm széles legyen minimálisan, hanem 100 cm! A 60 cm-es mini pihenőben csak orra esni lehet. Pihenésre, megállásra alkalmatlan, cserébe nem tűnik fel, annak, aki a lépcsőn közlekedik és elesik benne.

Miskolc. 2024. 02. 15.

Juhász-Nagy Balázs, elnök



**A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Építész Kamara Elnökségének véleménye a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet felülvizsgálatával kapcsolatban**

Az alábbiakban összefoglaljuk az Elnökségünk által felvetett problémákat, javaslatokat:

- OTÉK 1.sz. melléklet: általános érvényű alapelvítés lenne minden rendeletre, így az OTÉK-ra vonatkoztatva is: egységes, aktualizált, kibővített, lehetőleg könnyen alkalmazható, egyértelmű fogalomtár megalkotása, a jelenlegi kibővítése.

Ha ez létrejönne, s a mindennapi gyakorlati alkalmazás során is felmerülő legkritikusabb esetekre vonatkoztatva (pl.: építési hely és beépítési mód-értelmezés az alapeseteken túl akár speciális helyzetekben, építménymagasság-számítás, növényesítés/zöldfelület-számítás, csoportos illemhely-méretezés, parkolóhely- ill. kerékpártároló-igény számítás, mobil/konténer épületek építési „jogállása”, a bontás értelmezése bővítési-felújítási esetekben stb.) egy vagy több kapcsolódó mellékletben, például, esettanulmányokkal illusztráltan elérhető lenne, -hasonlóan az OTSZ+TvMI-k rendszeréhez-, az sokat javítana a tervezési-beruházási jogbiztonságon, s végeredményben a tervek/épületek minőségén is. Lehetőleg ki kellene zárni a hatóságokénti eltérő, gyakran önkényes értelmezések lehetőségét!

- Egyéb ipari gazdasági terület

20.§

Ki lehetne egészíteni a megújuló energiatermelés területeivel:

nap, szél, víz, talaj.

- Védőterületek

38.§

Ki kellene fejteni, hogy mit lehet és mit nem lehet ezeken a területeken elhelyezni (pl. a közútkezelők mindig a saját szájuk íze szerint értelmezik ezeket a távolságokat).

Ide kellene bevenni védősáv méretek megadásával az erdő típusokat, Natura 2000 terület, tájképvédelem területét, ökológiai folyosó területét stb. is.

- 4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

Pld.:

„12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m<sup>2</sup>-e után,”

Pl. az automatizált raktáraknál szinte nincs személyes jelenlét, ha van valaki az irodában ül és az irodára vonatkozóan számoljuk ki a parkolószámot.

Automata raktárnál javaslat raktáregységenként megadni egy számot, vagy pld. 1 db / 10.000 m<sup>2</sup>-ben számolni.

- 5. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

A tetőkertek és a vízfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe

2. A vízfelület beszámítása a zöldfelületbe / új sorral kiegészíteni:

Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, változó vízborítottsággal (nyílt záportározó)	50%
Mesterséges vízfelület szigeteletlen mederrel, változó vízborítottsággal (nyílt szikkasztófelület)	75%

- 2.sz. mell./1. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei 10. és 11. sorokhoz és az 5.sz. mell. 1.-hez:

A meglévő ipari parkok telephelyeinek nagy része elérte a beépítettségi korlátot, vagy annak közelében van, miközben folyamatosan jelentkezik ezeken a telephelyeken is további alapterületi-beépítési bővítési igény.

Ezeknél zöldfelület arányt mérlegelni lehetne (min. határérték megállapítása pl. min 15%), hogy lehetőleg a meglévő telephelyeken történhessen meg a fejlesztés, bővítés.

Így számos esetben nem kellene további mezőgazdasági területet elfoglalni/bevonni új telephelyként a fejlesztésekhez.

Ilyenkor egy a min. 25%-oshoz képest 5-10%-os csökkentési mozgáster talán még elfogadható lenne, ill. a hősziget-hatás ellensúlyozására a tetők és homlokzatok zöldítését megfelelően értékelt érdemi megoldásként kellene elismerni a hagyományos térszíni 2-3 szintes zöldfelület létesítés mellé.

Mivel tapasztalataink szerint sokszor szerkezeti, pénzügyi akadálya van a 40 cm-nél nagyobb tetőkerti termőréteg kialakításának, szerencsésebb lenne az ennél kevesebb termőréteggel (szubsztráttal) készülő tetőkertek zöldfelületként beszámítható részét kicsit megemelni, 15-ről 20%-ra, ill. 25-ről 30%-ra.

Ezáltal talán valamivel motiváltabbá lehetne tenni az építetőkét az ilyen tetőfelületek létesítésére, nagyobb mozgásteret, egyben rendeleti támogatást is adva a konkrét feladat elvárásait ismerő építész és kertépítész tervezőknek nemcsak az engedélyező hatóságok, hanem megrendelőjük felé is, hogy a fejlesztési cél és a zöldfelület-létesítési elvárás is számon kérhetően, de a realitásokhoz igazodva teljesüljön.

Ne az ipari-gazdasági és egyéb ipari területeken sarkítsák ki az amúgy vitathatatlanul kiemelt fontosságú zöldfelület-létesítésiigényt, hanem inkább a többi kapcsolódó területhasználati kategóriában, nagy figyelemmel pl. a közterületek előre megtervezendő és érdemben végrehajtandó zöldítésére is.

- az üzemi illemhelyek méretezése árnyaltabb lehetne (a 40 ffi-ra egy fülke+pissoire sem túl komfortos, de különösen 200 fő felett irreálisan alacsony eredményt ad az előírás)

- a korlátok magassága, ill. max. pálcaköze (mindenhova csak függőleges sűrű pálcás, vagy tömör korlát mehet?) esetében jó lenne egy differenciáltabb szabályozás, akár a nyugati méretek (1,05 vagy 1,10 m-es magasság) átvétele

- a parkolóhely-igény - és annak mérvadó alapterületi mértékének- korrekt meghatározása örök vita tárgya, jó lenne szabatosabbá tenni (4.sz. melléklet)

Nyilván kiemelten érdekes lehet a területrendezéssel kapcsolatos szabályozás, s pl. az új építészeti törvényben már elhatározott és elfogadott változtatások átvezetése.

- A többszintes növényállomány zöldfelületi minimumértéke

A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m <sup>2</sup> -ére számítva kétszintesnek minősül	legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje + a többi, nem burkolt felületen gyepp vagy talajtakaró telepítése, vagy
	legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje
A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m <sup>2</sup> -ére számítva háromszintesnek minősül	legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa
	+ legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje + és a többi, nem burkolt felületen gyepp vagy talajtakaró telepítése

A többszintes növényállomány színtszámának megfelelően a területhasználati egységekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke kétszintes esetén legfeljebb a mértékszám 10%-ával (10% esetén 1%-kal, 60% esetén 6%-kal stb.), háromszintes esetén további 5%-ával (10% esetén 1,5%-kal, 60% esetén 9%-kal stb.) csökkenthető.

- A zöldhomlokzat (függőleges zöld) beszámítható legyen a zöldfelületbe!

7. § (2) Az építési övezeten belül zártosrú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.

A szabályozás csak zártosrú beépítésnél enged a saroktelekre más beépítési paraméterek előírásának lehetőségét. Véleményünk szerint nem csak zártosrú esetben illetné meg extra lehetőség a saroktelkeket. Ez már néhány helyen jó lett volna.

10. § (3a) A gépjárművek telken belüli elhelyezésének lehetőségét és módját a 42. § előírásaival összhangban a helyi építési szabályzat meghatározhatja.

Ez burkoltan megengedi, hogy a települések rendelkezzenek arról, hogy egy parkoló méretének indokolatlanul nagyra kell lennie, fura kiskapu alakul ki és pár helyen már be is vezették (pl. Győrzámoly), hogy egy parkoló mérete 5x5 m.

Jobb lenne, ha a helyi építési szabályzat a parkolószámot befolyásolhatná szabadabban, nem ilyen rossz tervezési és kényszeres kialakítási helyzeteket szülő kerülőutakon kellene a parkolást szabályozni.

10/A. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2–81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település)( ITT BESZÚRVA MEGJEGYZÉS: EZ KIZÁRÓLAG A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓT JELENTI)– a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

(2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell

a) a lakóterületen a villamosenergia-ellátás és a víziközmű-ellátás, a közúthálózat vonatkozásában a szilárd burkolatú közutak, gépjármű-várakozóhelyek, gyalogjárdák, továbbá a közvilágítás, a csapadékvíz-elvezető rendszer és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztvevénység, a lakóterület beépítésével egy időben történő megvalósulását;

b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását

ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,

bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben;

c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik; és

d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.

Szomorú, hogy mindez csak Budapest agglomerációs környezetében előírás jelenleg. Egy része most decemberben került bele az OTÉK-ba, mivel kiderült, hogy az agglomerációs fejlődést egyáltalán nem követte le az infrastruktúra.

Fontos lenne, hogy ha bárhol kiírnak (lakó) fejlesztési területeket, annak meglenne az itt felsorolt intézményi, közművesítettségi és közlekedési ellátottsági háttere.

Jó lenne, ha nem utólag kellene az élhető környezet kialakításáról gondoskodni akár Győrben vagy bármelyik másik növekvő településen és agglomerációjában. Utólag sokkal nehezebb és költségesebb vagy akár lehetetlen kellő nevelési-oktatási-szolgáltató-rekreációs-bármilyen intézményi lefedettséget biztosítani olyan helyen, ahol már akár nincs hely a magánkézben lévő, ráadásul új és értékes lakó beépítésű épületállomány miatt.

33. § (1) Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,

a) amelynek megközelíthetősége – (...) – gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított, (...)

Emiatt (és az építési telek fogalm meghatározása miatt) még szolgalmi joggal sem lehetne olyan telekre építeni, aminek nincs közvetlen közterület vagy magánút kapcsolata.

Ez ellentétben van azzal, hogy a 34. § (7) szerint a telektömbön belüli úszótelek telepszerű beépítés esetén lehet akár 100%-os beépítésű. Az úszótelek fogalmában pedig szerepel, hogy nincs közterületkapcsolata.

37. § (1) Épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzőt – a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével – létesíteni nem szabad.

(...)

(4) Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak tároló-, közlekedő-, tisztálkodó-, főzőhelyiség és illemhely, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületű szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet. Az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nem lehetnek.

Ezt az átlátásmentesség biztosításával lenne célszerű összehozni vagy valahogy lazítani. Az oldalhatáron álló épületeknél olyan szörnyű megoldások szoktak létrejönni a telekhatáron álló falak sok kis magasra helyezett ablakaival. Mindenkinek rossz, a használatnak is meg a szomszédnak is, aki nézi.

Pl. átlátásmentes fix üveget lehessen elhelyezni 1,8 m parapet alatt is.

(fontos lenne meghatározni, hogy mit jelent pontosan a 'nyílászáró' fogalma. A fix üvegezés (üvegfal, függönyfal) az fal vagy nyílászáró...)

Pl. fedett terasz vagy akár erkély is lehet 3 m-en belül, de ugyanez télikert szituációban, üvegezve már nem működik a szabályok értelmezésében, vagy akár átlátásmentes, nyíló felületet nem tartalmazó függönyfalat/polikarbonát falat lehet vagy nem lehet a telekhatárra vagy 3 m-en belülre tenni?

*40. § (5) A közművekhez tartozó vagy más közérdekű tárgyakat, valamint a reklámhordozókat csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok a településképhez illeszkedjenek, a telkek és az építmények rendeltetésszerű használatát és megközelítését ne akadályozzák, továbbá azok állagát ne rontsák.*

az utcai-közmű kötelező elemek is lehetnének igényesek.

Fontos lenne figyelni az utcai villamos elosztókra, trafókra, lámpákra, táblákra, reklámokra, bármi ilyesmire, egészen fura helyeken tudják vizuálisan terhelni a környezetet.

Régebben olyan szép téglaburkolatos egyszerű-nagyszerű trafókat tudtak építeni. Továbbá a NIF igazán kiéli magát a bicikliutak melletti pihenők fájóan eklektikus kialakításában.

*42. § (2a) (...) a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.*

Ez a módosítás óta eltelt években nem hozott megnyugtató válaszreakciókat, a legtöbb település próbál kiskapukat keresni a szabály kikerülésére (nem ad hozzájáruló településképi véleményt, indokolatlanul nagy parkolómeretet ír elő stb.).

Véleményünk szerint a legjobb megoldás erre a településen belüli elhelyezkedéstől és lakásmérettől függő helyi szinten kialakított, felméréseken alapuló valós igényű parkolómenyiség szabályozás, mint régebben pl Győrben: nagyobb lakáshoz több parkoló kellett, de belváros közelben minimális.

*42. § (5) A telken a 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.*

Célszerű lenne hozzátenni, hogy minimum fedett elhelyezést biztosítani kell, ami az épülethez-környezethez illő módon van megtervezve és elhelyezve.

A lakó beruházások nagy részében ezzel a fontos elemmel, mint a kerékpárok elhelyezése, igyekeznek nem foglalkozni a beruházók és ha a terveken rajta is van, inkább elmarad a kivitelezésnél, vagy csak minimál pénzből pár keret le van téve, amit később mindenféle oda nem illő módon a lakóközösség majd próbál megjavítani-lefedni. Ha meglenne a társasházakban kötelezően a megfelelő minőségű kerékpártároló közösségi vagy egyéni módon, az ösztönözné az embereket a kerékpáros közlekedésre.

*42. § (9) Felszíni gépjármű-várakozóhely (parkoló), rakodóhely és autóbusz megálló*  
*a) huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához – a saját tulajdonú gépjármű kivételével – 5,0 m-nél,*

*b) nevelési-oktatási, gyógykezelés, regenerálódás célját szolgáló helyiségek nyílászáróihoz – 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképesség esetén – 10,0 m-nél közelebb nem lehet.*

Célszerű lenne finomítani rajta, pl. azzal, hogy védőfallal, növényesítéssel kiváltható legyen, illetve a nem parkoló irányába néző vagy azzal megfelelően nagy szöveget bezáró homlokzati felületen lévő nyílászárókra ne vonatkozzon, vagy a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget kivenni a rendszerből és pontosítani a funkciót.

Illetve kérdés, hogy mire gondolhatott a jogalkotó: azt szerette volna korlátozni, hogy az autó fénye ne világítson be a belső helyiségbe vagy a kipufogógáz ne menjen be a nyitott ablakon/ajtón.

Csak mert lehet megoldani a problémát, ha lehetne legalább fix nyílászárót elhelyezni a kipufogógáz bekerülése ellen vagy alacsony kerítésfal/növényesítés telepítéssel megoldani a világítás esetleg zavaró hatásának problémáját. Érdekes, hogy utat nem szabályoz ilyen módon, csak parkolót. Tehát pl. egy földszinti irodahelyiség ablaka előtt mehet közel út, de parkoló nem lehet.



77. § (4) Csatornavezetéket nem szabad vezetni, csőkapcsolatot, tisztítódómot nem szabad létesíteni:  
a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek légterében, ezen helyiségek födémében, padozatában, továbbá megfelelő hangszigetelés nélkül önálló rendeltetési egységek közötti elválasztófalban (pl. lakáselválasztó falban),  
b) villamos kezelőhelyiségekben és ezek falában, födémében, padozatában, továbbá  
c) ejtővezetéket zajszigetelés nélkül lakószobák falában, illetőleg hő- és hangszigetelés nélkül építmények határoló (homlokzati) falában, beleértve a tűzfalat is.

Ez sokszor egyszerű többszintes családi házban sem megvalósítható. Ha mindez megengedhető lenne megfelelő hangszigetelés és műszaki védelem ellátásának biztosításával, akkor megfelelőbb megoldások születhetnének.

99. § (3) Az építményekhez és az (1) bekezdés szerinti területekhez az illemhelyek számát az egyidejű használoknak a tervezett, becsült összlétszáma alapján a következők szerint kell megállapítani: \*

a) 200 főig 10 fő részére legalább egy közös, 10 fő létszám felett nemek szerint külön illemhelyet kell létesíteni, minden megkezdett

aa) 15 fő női létszám részére legalább 1 WC-fülke, illetőleg

ab) 40 fő férfi létszám részére legalább 1 WC-fülke és 1 vizelede vagy 2 WC-fülke létesítése szükséges;

Ez általános probléma, de főleg kis létszámnál kerül előtérbe, hogy a férfi wc-szám többre/azonosra jön ki a nőivel szemben. A tapasztalat nem azt mutatja, hogy ez lenne az életszerű arány.

99. § (9) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizelede szerelvényvel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.

Általános probléma, főleg a kis lakásoknál. A mondat vége kiegészíthető lenne, hogy: kivéve lakó-, üdülő- és szállás funkciójú rendeltetési egységek esetén.

105. § (3) A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m<sup>2</sup>-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

Esetleg a nagyobb, élhetőbb lakások tervezhetősége szempontjából lehetne ösztönző hatású, ha a 16 m<sup>2</sup>-t valamennyivel megemelnék.

Ugyanígy jegyeznénk meg, hogy akár lehet újjépítésű lakások esetén egy lakószobaszám-alapterület minimum arányérték meghatározva. Pl: 2 lakószobával rendelkező lakást csak 48 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterület felett lehet engedélyeztetni, és így felfele tovább szabályozni valameddig. Ehhez pontosítani kellene a lakószoba fogalmát vagy nem ezzel a szóval megfogalmazni, elkerülendő, hogy dolgozószobát meg tárolót-gardróbot írássanak a tervekre és ugyanúgy tervezhessük a mini lakásokat sok szobával.

45. Galéria: helyiség légterének részleges – az alapterületének legfeljebb 50%-án és csak vízszintes szerkezettel történő – megosztásával kialakított belső (közbenő) szint, amelyen helyiség és 1,0 m-nél magasabb tömör korlát vagy fal nem létesül.

Jó lenne úgy módosítani, hogy galériának és ne belső kétszintes lakásnak számítsanak azok az esetek, hogy terven legálisan kialakítható legyen a galéria.

Ezen fogalom meghatározás szerint nem galériás, hanem belső kétszintes lakás, ahol a kisebb belmagasságot is elbíró fürdőblokk fölé kerül a nappalival amúgy egy légteret képező (de nem a nappali felett, hanem a fürdő felett lévő) a magastető miatt kihasználható plusz tér.

Ez akkor korlátozó tényező, amikor van szintszám szabályozás is.

Kár lenne kihagyni az ilyen téri lehetőségeket a galéria fogalom meghatározása miatt.

## 2. számú melléklet

Itt van ütközés a helyi építési szabályokkal és a rendelet szövegezésével, mivel a táblázat szerint sehol sem lehet 80%-nál nagyobb beépítettségű telek.

A gyakorlatban pedig vannak 100%-os beépíthetőségű telek is mint ahogy a rendelet szövegezésében is benne van, hogy úszótelken telepszerű beépítésnél lehet 100%-os a beépítés (ami önmagában anomália).

A helyi építési szabályzat lehet megengedőbb ebben az esetben, de kell nyomós ok.

## OTÉK – javaslatok, vélemények

Általános javaslat, hogy az új rendelet rövid, tömör, egyszerű és egyértelműen értelmezhető megfogalmazásokkal, pontosított definíciókkal és kiegészített fogalomtárral készüljön el. Szükségesnek látjuk kibővített ábra gyűjteménnyel, melléklettel a fogalommeghatározásokat egyértelműsíteni. A fogalomtárba be kell, hogy kerüljön részben az eddigiekben sok problémát okozó, nem egységesen értelmezett fogalmak pontosított meghatározása, részben pedig „korszerűsítés során” és az újonnan megjelent építészeti fogalmak. A fogalommeghatározások definiálásánál egyértelműsíteni szükséges, hogy az adott épületrészt, építményt bele kell-e számítani a telek beépített területébe (fedett-nyitott terasz, előtető konzolos-lábakon álló, pergola, kerti építmény, kerti tároló, fedett-nyitott gépkocsi beálló, napelem céljára épülő lábakon álló nyitott építmény, stb.). Ezen épületrészek, építmények elhelyezése nem csak tervezés során jelentenek problémát a telek beépítettségének számításában és az építési helyen belül-kívül való elhelyezésben, hanem a meglévő épület-építmény állomány földhivatali feltüntetése -hatósági bizonyítvány kiadása során is. Az egyes hatóságok, hatósági ügyintézők, főépítészek, önkormányzati műszaki ügyintézők, szabályozási terv tervezői és az építész tervezők az egyes esetekben különböző módon értelmezik ezen fogalmakat -jelenlegi új OTÉK megalkotása során minden résztvevő várja ezen problémák megoldását.

Az alábbiakban soroljuk fel javaslatainkat.

### Fogalom meghatározások:

Szükségesnek látjuk az alábbi fogalmak újra definiálását, illetve egyértelmű megfogalmazását.

1. fedett-nyitott terasz - a beépített alapterületbe beszámítandó-e, jelenleg a különböző műszaki kialakítású teraszlefedések az egyes hatóságok által különbözően kerülnek elbírálásra
2. előtető - konzolos, vagy lábakon is állhat
3. pergola - beleszámít-e a telek beépített területébe, vagy sem
4. kerti építmény –„... tárolásra szolgáló műtárgy” pontosításra szorul a tárolási cél
5. új építészeti megoldások a napelemek elhelyezésére, amennyiben nem a tetőre, hanem önálló „lábakon álló” kerti építményre, vagy fedett-nyitott gépkocsi beállóra helyezzük, minősülhet-e közműpótló műtárgynak, nem pedig a telek beépítettségébe számolandó tárolónak, közterületen elhelyezett napelemek lehetőségét megteremtse
6. épületmagasság -homlokzatmagasság számításának konzekvens egymással párhuzamosan használható meghatározása és egyszerű számítási módja  
A túlbonyolított és „kijátszható” épületmagasság számítás helyett visszatérhetne a földszint-tetőteres megfogalmazás, mint előírás a szabályozási tervekben
7. építési hely -legtöbb értelmezési problémát okozó fogalom, jellemzően egyedi és nem szabályos alakú telkeknél- kibővített rajzi melléklet, magyarázó ábra tudja segíteni mind a tervezőt, mind a hatóságot

Zártsorú beépítés kettős értelmezése

8. építési vonal -fentivel azonos problémakör, teljeskörűen az előírt vonalra kell elhelyezni az épületet, vagy csak egyes pontokon, homlokzati szakaszokon érintkezően  
Egyedi, nem szabályos alakú telekhatárok esetében alapvető kérdés
9. *telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni  
b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.”*

A fenti definícióban az „épület tömeg” értelmezése, főleg egy összetettebb épület esetében problémát okoz, javasolható „az épülettől számított” megfogalmazást „csatlakozó homlokzati faltól” helyettesíteni.

A telek beépített területének fogalma egyértelműen meg kell, hogy határozza a fentiekben részletezett épületrészek-építmények beleszámítását a telek beépített területébe.

10. kialakult állapot értelmezése -rendezett (korábban jogszerűen beépített), ám a mai hatályos előírásoknak már nem megfelelő telek esetén a beépítés, épületmagasság, zöldfelület mutató használata a meglévő épület bővítése, tetőtérrelépítése esetén

### Javaslatok:

1. Javasolt a terepszint alatti (pinceszinti) beépítettséget növelni az esetben, ha ott gépkocsi tárolás történik.
2. Javasoljuk az OTÉK 99§ (9) módosítását:

*(9) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vízeldeszerelvényvel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.*

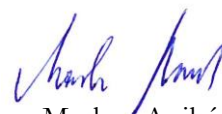
Ma a meglévő lakóépület állományunk 90%-a nem felel meg ennek a jogszabálynak. A mai építetők igényekre tervezett családi ház és társasházi lakások esetében is elvárás az egylégterű konyha-étkező, amely jellemzően kisebb-nagyobb előtér közlekedővel közvetlen légtér kapcsolattal van a wc-vel, illetve a wc-vel felszerelt fürdővel. Ma, amikor már gépi elszívással tudjuk aktívan szellőztetni a vizes helyiségeket, javasoljuk, hogy a „feleslegesen” betervezett előterek, ajtóval lezárt folyosó szakaszok helyett a szabályozás megengedőbb legyen. Vagy távolság előírásával, vagy a gépi elszívás meglétével fel lehetne oldani ezt a problémát lakó és üdülőépület esetén. Természetesen közhasználatú, csoportos illemhelyekre az előírások maradnak.

3. oldalhatárra nyíló ablak:

*OTÉK 37. (4) Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak tároló-, közlekedő-, tisztálkodó-, főzőhelyiség és illembhely, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületű szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet. Az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nem lehetnek.*

- Pontosítandó, hogy a nyíló felület, az a nyíló szárny méretét jelenti (tok nélkül), vagy a nyílászáró teljes, falazatból kihagyandó névleges méretét.
  - Javasoljuk a bevilágítás érdekében az üvegtégla mellett nem nyitható fix, belátás akadályozására fóliázott, vagy üvegezett nyílászárók elhelyezési lehetőségét is megadni az oldalhatáron álló falakban elhelyezési és méret kötöttségekkel.
4. korlát „biztonságos használat” megfogalmazásának pontosítása  
tömör korlát esetén a magasság-szélesség méret megadásával -korábbiakban OTÉK már használta ezt az előírást.

2024. február 10.



Markos Anikó

Komárom-Esztergom Vármegyei Építész Kamara elnöke





---

## NÓGRÁD VÁRMEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA

---

3100 Salgótarján, Mártírok útja 4.  
telefon: (32) 789 479 mobil: (30) 79 84 674  
honlap: [www.nmek.hu](http://www.nmek.hu) e-mail: [nmekamara@gmail.com](mailto:nmekamara@gmail.com)

---

Építési és Közlekedési Minisztérium  
Építészeti Államtitkár

Budapest  
Alkotmány utca 5.  
1054

Lánszki Regő Építészeti Államtitkár Úr részére!  
Tisztelt Államtitkár Úr!

Hivatkozással az EPAT/9039-35/202/ÉPIGFO iktatószámú levelére megküldöm a Nógrád Vármegyei Építész Kamara tagjaitól beérkezett javaslatokat:

1.

Építész tervezőként, szeretném felhívni figyelmüket egy olyan tapasztalatunkra, mely szerint az **ipari épületeknél** gyakran kihívást jelent, vagy nem megoldható a kötelezően előírt minimális zöldterület betartása.

Ebben a kontextusban szeretnénk javaslatot tenni a kötelező zöld felület kiváltására olyan módon, amely mind a vállalkozások, mind a település számára előnyös lehet. **A javaslatunk lényege, hogy ipari épületeknél a kötelező zöld területet lehessen kiváltani a települési Önkormányzat által kijelölt területen történő fásítással, és ezt követően legalább 5 évig tartó utógondozással.**

Kérjük javaslatunk megfontolását, hogy mind a vállalkozások, mind pedig a városi környezet szempontjából ideális és fenntartható megoldások szülessenek.

2.

Az Állami Építési Beruházások Rendjéről szóló törvényt készítők felé van egy észrevételem.

**Az Állami Építési Beruházások Rendjéről szóló törvény 7. Összeférhetetlenség 24 szakasz e. pontja szerint:**

**A beruházás tervezője nem lehet a beruházás műszaki ellenőre.**

Miért?

Az eddigi jogszabályok szerint évtizedeken keresztül lehetett.

A tervező legjobban ismeri a beruházást.

A két feladat között nincs érdekellentét.

Nem tévedés a fenti jogszabály?

3.

A bejelentési tervdokumentáció készítésével kapcsolatosan az alábbi az észrevételem. A kormányhivatal felé eljárva a fenti tervdokumentációhoz csatolni kell az adott településképi hozzájáruló nyilatkozatot, amit a jelenlegi előírás szerint a régió főépítésze bírálja, véleményezi. Több alkalommal tapasztaltuk építésztársaimmal együtt, hogy az előírt határidőn belül választ nem kaptunk.

Szerény javaslatom, hogy a helyi vármegye kormányhivatal főépítésze vagy a helyi vármegye székhelyének főépítésze, mint terület jól ismerői is elbírálnák, illetve véleményezhetnék a benyújtott terveket.

Ezáltal az engedélyezési időre való tekintettel az építetők-beruházók kedvezőbb időben (korábban) kezdenék a tervezett létesítmények építését.

4.

1. A jelenlegi OTÉK-ban nem egységes és tapasztalatom szerint az építési hatóságok sem egyértelműen alkalmazzák az épület/homlokzatmagasság számításánál azt a körülményt, hogy a magastető oromfalát le lehet-e vonni a felületből.

A 7. paragrafus (5) pontja szerint az épületmagasság-számításnál nem lehet levonni (figyelmen kívül hagyni).

Az 1. melléklet 52. pontjában a homlokzatmagasságnál a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú része figyelmen kívül hagyható.

Ez így nem egységes, nem logikus.

Javaslom, hogy az épületmagasság számításnál is le lehessen vonni a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részeit.

2. 99. paragrafus (9) pont: „Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizelde szerelvényt felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.” Korábbi OTÉK lakás és üdülőegység esetén ezt nem írta elő (még régebben pedig igen). A sokszor alkalmazott „amerikai konyhás” elrendezésű lakásoknál ezt sokszor nehéz (és indokolatlan) betartani, mert pl. egy galériás lakás nappali-étkező-konyha légtéréhez kapcsolódik a tetőtéri/emeleti galéria közlekedőjéről nyíló wc vagy wc-s fürdőszoba. Ez esetben nincs meg a zsilip, de valóságban a távolság miatt a szaghatás amúgy sem jelentkezik.  
Szintén az apartman jellegű, egy légtérű szállodai szobák, üdülőházak, stb. esetében is sokszor a bejárati előtérből nyílik a wc-s fürdő,  
és ajtó nélkül az egy légtérű apartmanszoba, amiben konyha-étkezőrész is van. A jelenlegi OTÉK szerint ez így nem szabályos, pedig szerintem életszerű.  
Javaslat: vissza kellene térni ahhoz, hogy egy lakáson/üdülőegységen/szálláshely szobaegységen belül ezt a (9) pontot ne kelljen figyelembe venni.

5.

- 7.§: épületmagasság számítása: - a magasság kezdőpontja mindig a rendezett terep legyen. A helyi építési szabályzatoknak ne legyen lehetősége ezt felül írni. Kötelezővé kell tenni, hogy az OTÉK előírásait alkalmazhatják, - az épületmagasság számításánál újra vegyék vissza a korábbi rendeletben szereplő oromfalra vonatkozó kivételt. Két oromfal figyelmen kívül hagyható, ha nem a hosszoldalon állnak.

29.§ : - Mezőgazdasági területen egységesen alkalmazzák a 10%-os beépítési lehetőséget. A HÉSZ-ek nem térhetnek el ettől.

45.§: A terepalakítás a terep lejtésének megfelelően legyen meghatározva. Legyenek megadva lejtési kategóriák és ehhez rendelve a max. feltöltés meghatározva számadatokkal. A helyi HÉSZ-ek ezt sem írassák felül.

60.§: A tetők hajlásszöge új tervezésnél az épület tömegének arányaihoz igazodjon. Ne legyenek meghatározva hajlásszögek.

105.§ A lakószoba min. alapterületét 10 m<sup>2</sup>-re emelni. A nappalit (konyha rész nélkül) 18 m-re.

Szüntessék meg a túlbonyolított értelmetlen helyi építési szabályzatokat.

A hatóságoknak kiemelni, hogy mit ellenőrizhetnek, vehetnek figyelembe csak és az minden HÉSZ-ben kötelező tartalmi elem legyen.

Az ügyintézési szabályokban az ügyintézőre vonatkozó határidőket szigorítsák. Amennyiben nem intézkednek határidőn belül később már nem tehetik meg. Amennyiben ezt hiánypótlással akarják megoldani úgy, hogy nincs hiány akkor legyen lehetőség ellentmondásra írásban a tervezők részéről.

Ezek lennének a javaslataim.

Küldöm szíves felhasználásra. Remélve, hogy beépítésre kerül a rendeletekbe.

6.

Azzal a javaslattal élnék, hogy a tárgyi minisztérium jogkövető magatartására alapozva többször már ne változtassa meg az OTÉK-ot.

Salgótarján, 2024. február 09.

Tisztelettel:

Fülöp Zsolt sk.  
NVÉK elnöke





## Javaslatok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló

### 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet módosítására

7.§ (3) Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területeken építési tevékenység csak helyi építési szabályzat alapján történhet.

(3a) A helyi építési szabályzatban a megengedett **legnagyobb beépítési magasságot**

a) az **épületmagasság,**

b) a homlokzatmagasság vagy

c) a párkánymagasság

alkalmazásával kell meghatározni, amelyek indokolt esetben egy építési övezeten, övezeten belül együtt is alkalmazhatóak.

(3b) A megengedett legnagyobb beépítési magasság meghatározása mellett kiegészítő előírásként az épület legmagasabb pontja is meghatározható.

(4)

(5) Az **épületmagasság megállapítása során:**

a) az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek)

aa) **a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és**

ab) a rendezett tereppel való metszésvonala

közötti magassággal kell meghatározni;

b) az egyes homlokzati felületek magasságához hozzá kell számítani

**ba) mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, reklámhordozó vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az épület irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,**

(5a) A nagyvárosias lakóterületen, a kisvárosias lakóterületen és a településközponti egyes területen – zárt sorú beépítés esetén – az épületmagasság meghatározása során **a település sajátosságainak megfelelő utcai légtérarányt kell biztosítani.**

#### 1. számú melléklet

33. Épületmagasság („*Ém*”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

122. § (2) Az (1) bekezdésben nem szabályozott kérdésekben

a) az e rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településrendezési eszközt **e rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos II. Fejezetével és mellékleteivel együttesen,**

#### 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 1. számú melléklete

26. **Építménymagasság („*H*”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.**

Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a **legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala** és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

*b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,*

**Az építménymagasság, illetve az épületmagasság fogalmak értelmezése sokaknak problémát okoz. Emiatt a tervezők a hatóságokkal szemben – és ugyanez fordítva – csak bíróságon keresztül védhetik vélt vagy valós igazukat. A jelenleg hatályos OTÉK 7.§ (5) bekezdés ba) pontja**

**illetve a „régí” OTÉK (2012. augusztus 6-án hatályos) 1. számú mellékletének 26. pontjában leírt meghatározások különböző „trükközésre” adnak lehetőséget az alábbiak miatt:**

***....az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával...***

**Ezt a meghatározás a bonyolult szövegezése miatt vitás helyzeteket teremt.**

**A különböző időpontokban hatályos OTÉK alkalmazása a helyi építési szabályzatokkal szintén generálhat olyan problémás helyzeteket a tervezett épületek esetében, ami csak bírósági eljárással végződhet – emiatt az építés ideje akár éveket is csúszhat. Ez az infláció miatt anyagi kárt is előidézhet az építetőnek, aki ezt a hatóságtól, vagy a tervezőtől követelheti vissza.**

**Az OTÉK 120-122. §-aiban foglaltakat a tervezők nagy része nem ismeri, vagy nem érti.**

**A fogalommeghatározásoknál is zavaró, hogy a helyi építési szabályzatokhoz az OTÉK különböző 1. számú mellékletét kell nézni.**

**Jó lenne a fogalmakat is újra átgondolni, valamint új meghatározások is szükségesek lennének, mint pl. mobilház, konténerház, fedett terasz, eresz pontos meghatározása – beleszámít a csatorna, vagy nem? – előtető – folyamatosan visszatérő probléma, mi előtt lehet előtető, mi nem nevezhető előtetőnek? (Sokan a fedett teraszt is előtetőnek próbálják feltüntetni....)**

**A tornác miért nem számít be a beépítettségbe?**

**Mi tekinthető kialakult állapotnak – a mai napig nem tisztázott. Néhány település helyi építési előírása tartalmazza, de országosan egységesen kellene kezelni.**

**Kaposvár, 2024. február 05.**

**Somogyi Építészek Kamarája**

# ÁTÉK (OTÉK) módosítás javaslatok

## Általános észrevételek

Az OTÉK jelenlegi struktúráját megfelelőnek tartjuk, azon lényegileg nem célszerű változtatni. Az OTÉK tartalmi egyszerűsítésének tendenciája egy határon túl kedvezőtlen és joghézagokat, értelmezési nehézségeket generál, aminek az optimumát meg kell találni.

A fogalom meghatározások között pontosan kell meghatározni a **tűzfal és az oromfal fogalmát**, mert az építmény magasság számításnál zavart okoz az eltérő értelmezés mind a tervezőknél mind a hatóságoknál, beleértve a katasztrófavédelmi hatóság értelmezését is.

Pontosabb megfogalmazást igényel az **építménymagasság számítás** több hozzá kapcsolt fogalmi meghatározással, mert még azonos illetékességű építési hatóságnál is más – más értelmezéssel lehet találkozni.

Az **építmény fogalmát bővíteni kellene**, mert pl. a külterületi mezőgazdálkodással kapcsolatos építmények esetében vita adódik az eljáró hatóságok esetében az illetékesség megállapításában – Építési Hatóság vs. Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóságok.

Figyelemmel kell lenni arra is, hogy az **ipari és mezőgazdasági termelésben az újabb technológiák bevezetésével új gépi berendezések és építmények kerülnek alkalmazásra**. Ilyen a mezőgazdaságban a fagykár megelőzésére szolgáló szélgépjel, mely külsőleg szélerőműnek látszik, de nem energiatermelő berendezés. Különösen nagy nehézséget jelent a mezőgazdasági pályázatok elszámolásakor a fogalmi zavar. Készülni kell arra, hogy ehhez hasonló technológiai fejlesztések kerüljenek bevezetésre.

A **mezőgazdasági területeken engedélyezett épület-, illetve építménymagasság** sok esetben nem engedi meg a gazdaságosan felhasználható technológiák alkalmazását akkor sem, ha ez kifejezetten az övezetben engedélyezett építményfajtát jellemzi. Ilyen a gyümölcsös ültetvényekben építendő hűtőházak hűtőkamrai által szükségszerű építmény magasság, vagy a gabonatermő területeken lévő szárítótornyok, vertikális tárolók gazdaságossági szempontból indokolt magassága. Ilyen esetekben javasolt az egyazon területen építendő, de eltérő építményfajta eltérő építmény-épületmagasságot meghatározni. Az előbbieket természetesen a tájba illesztési, településkép védelmi kérdésekkel együtt kezelendő.

Az építménymagasság már az OTÉK fogalommeghatározásai között nem szerepel, csak épületmagasság van. Az építménymagasságot még ott használják, ahol régi a település rendezési terve, ez azonban számos helyen jellemző.

**Mivel a két számítás, (építménymagasság és épületmagasság) lényegesen eltérnek egymástól, így ez utóbbi számítási módját sokkal pontosabban, részletesebben meg kellene határozni.** Hogyan számít bele az oromfal, a tűzfal, a 45 fok fölé eső tető és tetőfelépítmény, stb.? Sajnos a rendezési tervek módosítása során a településtervezők nem figyelnek arra, hogy ugyanannak az épületnek a korábbi számítás szerinti építménymagasságát az új számítás szerinti épületmagassága jelentősen meghaladja és automatikusan átírják a korábbi értéket, sőt több esetben még azt is meghatározzák, hogy az utcai homlokzat magassága nem lehet több, mint az előírások szerinti épületmagasság.

## ÁTÉK (OTÉK) módosítás javaslatok

Ez pl. egy oromfalas épület esetében, mivel az épületmagasság számítása során az oromfalat be kell számítani, így jelentősen csökken a korábbihoz képest az épület ténylegesen megépíthető magassága. **Jó lenne, ha az oromfalat, a korábbi szabályozás szerint számításán kívül lehetne hagyni.** Az épületmagasság számítás egyes értelmezése szerint a tűzfal viszont nem számít bele az épületmagasságba, ez pedig oda is vezethet, hogy a szomszédok felőli homlokzatokon nemkivánt magasságú tűzfalak jelenjenek meg.

### Konkrét észrevételek

#### 68. § Korlát, mellvédfal

Az általános lépcső kialakításnál 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet nem taglalja a kapaszkodó fogózkodó pontos kialakítását (2), csak a 66 § (2) akadálymentes közlekedésnél írja elő a fogózkodó elhelyezését és magasságát.

Ezt az általános közhasználatú lépcsők korlát kialakításánál is fel kellene tüntetni min. a járófelületről mért 0,95 m magasságban elhelyezendő kötelező kapaszkodó, fogózkodóval történő kialakításra.

**37.§ (4)** bekezdésben szereplő ...."legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületű szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet"...

A nyíló felület mértéket módosítani lehetne mellvédmagasság változtatás nélkül 0,6m<sup>2</sup> nyíló felületre, mivel ez egy régi szabály és fürdők, kamrák, mosókonyhák és egyéb nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek esetén nincs már OTSZ korlátja sem, illetve a nagyobb megvilágítás és szellőzés biztosítva legyen ezen helyiségeknek. Ezzel továbbra sem zavarva a szomszédos ingatlant, az intimitást (ezzel lehetővé válna pl. egy 100x60cm szellőzőablak használata)

**45. § (1)** A zárójelben felsorolt műszaki követelmények kiegészítése, vagy egyértelműsítése különös tekintettel a geotechnikai szempontból értelmezhető állékonysági követelmények teljesítése kapcsán, a szükségszerűen megváltoztatandó eredeti terepfelületre vonatkozóan.

### 1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

#### 18. Bruttó alapterület

A jogszabályi szöveg kifejezetten kedvezőtlenül érinti a műszakilag szükséges vastagságú falszerkezetek és hőszigetelések tervezését. A bruttó alapterület alapján helyi építési szabályzat előírhat például rendeltetéshez szükséges számú parkolószámot is.

Egy X nm hasznos alapterületű épület a mai viszonyok között elérheti az 1.3X nm-bruttó alapterületet is. Kedvezőtlen, hogy a hőtechnikailag korszerűbb szerkezetű épületet egy vékonyabban hőszigetelt szerkezetű épülettel szemben hátrányosabb helyzetbe hozunk.

#### 121. Terepcsatlakozás

Javasoljuk azon fogalom meghatározások felülvizsgálatát, melyek a tereppel, terepszintekkel definiálják magukat részben vagy egészben (pl. épületmagasság).

## ÁTÉK (OTÉK) módosítás javaslatok

A közvetlenül hozzá csatlakozó rendezett terep érintkezési vonalának definiálása, egyértelműsítése szükséges. Azaz a külső-belső tér között kapcsolatot biztosító (ajtó, teraszajtó, garázskapu) elméleti küszöbvonalának két oldalán mért szintek különbségét jelentheti?

Ezen értelmezéstől eltérően egy lejtős terepbe beépített épület esetében az épület melletti változó tereplejtés miatt az ottani helyiségek, helyiségcsoportok akár alagsori, akár pince-helyiségek definícióját is elérheti annak ellenére, hogy csak a völgy oldalon van a közvetlen csatlakozás, abban az esetben is, ha belső padlószintek egységesek, azaz megegyeznek a bejárati vonalon mért szinttel.

Általában: terepfelület, terepcsatlakozás, közvetlen terepcsatlakozás, eredeti terep, rendezett terep, csatlakozó terepszint, csatlakozó rendezett terepszint következetes és egységes használata szükséges a teljes OTÉK terjedelmében.

## Javaslat:

1. Az OTÉK hatályos szövegezéséből nem szívesen látnék semmit kimaradni. Egyre több ügy kerül át önkormányzati hatáskörbe, és az önkormányzatok rendelkezésére álló szakembergárda és minden közreműködő számára megerősítést jelentene egy kicsit kiszámíthatóbb jogi helyzet. A fogalom meghatározás kibővítése az OTÉK-nak és vele együtt számos építészeti tárgyú jogszabálynak előnyére válna az egyértelművé tétel talaján. Erre már sokszor kértünk megoldást, de átfogó anyag nem készült. (akár önálló jogszabály keretei között átfogóan)

Konkrét javaslatok:

- 1.1. Épületbővítés és tetőtér-beépítés tekintetében a jogszabályok ellentmondásosak.

*„...tetőtér-beépítés alatt az épület bővítésével nem járó tetőtér-beépítést kell érteni.”*

*„Meglévő építmény egy építményszinttel történő bővítése (emelet ráépítése, tetőtér beépítése) során...”*

Javasolt a tetőtér (padlástér) beépítését következetesen, új építményszinttel történő bővítésként kezelni.

2. Indokoltnak tartom a 312/2012 Korm. rendeletben meghatározott műszaki dokumentációk tartalmi követelményeinek egyértelművé tételét, az eljárásban nem releváns munkarészek nélkülözését.

Konkrét javaslatok:

- 2.1. Műszaki leírások:

- 2.1.1. Az energetikai számítás és az alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzését célszerű lenne nem az épületgépészeti műszaki leírás részeként kezelni, hanem önálló munkarészként, mivel annak elkészítése nem az épületgépészeti tervező jogosultágához kötött.

- 2.1.2. A szakági műszaki leírások tartalmi követelményéről a kamarai szabályzat rendelkezik, az építészeti műszaki leírásról a kormányrendelet. Javasolt a kormányrendelettel összhangban lévő kamarai szabályzat készítése az építészeti műszaki leírás engedélyezési terv szintű tartalmi követelményeire vonatkozóan is.

- 2.1.3. Javasolt az „építményérték” kifejezést „bírságalapra” módosítani ebben és a további kapcsolódó jogszabályban, mivel az építményérték kifejezés számos esetben téveszti meg az építtetőt.

- 2.2. Fennmaradási engedélyezési dokumentáció

A fennmaradási engedélyezési dokumentáció tartalmi követelményei azonosak az építési engedélyezési dokumentációéval. Amennyiben a fennmaradással egyidejűleg nem továbbépítést, hanem használatbavételt kér a kérelmező, a tartószerkezeti, épületgépészeti és épületvillamossági műszaki leírás indokolatlan, mivel az épület megfelelőségéről a felelős műszaki vezető (vagy építésügyi műszaki szakértő) nyilatkozik. Ezzel egyidejűleg javasolt a fennmaradási és használatbavételi engedély esetén az új épület használatbavételétől eltérő (releváns pontokat tartalmazó) felelős műszaki vezetői nyilatkozat meghatározása. Fennmaradási és használatbavételi engedély esetén az energetikai követelmények való megfelelés nehezen értelmezhető. (Ha új építésnek minősül, akkor milyen követelmény vonatkozik rá? Ha meglévő épület akkor nincs rá vonatkozó követelmény. Ez esetben miért szükséges energetikai számítás, alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzése és tanúsítvány?)

- 2.3. Statisztikai adatlapok

Javasolt a statisztikai adatlapokat (engedélyhez, használatbavételhez és bontáshoz) egységesíteni a kérelmezett állapotra vonatkozó tartalommal. Ezen kívül indokolt lenne az épület rendeltetésének, rendeltetési egyégek számának megváltozása esetén a hatósági eljárás (hatósági bizonyítvány iránti kérelem) során a statisztikai adatlapot újból elkészíteni.

3. Indokolt lenne a kivitelezési dokumentáció és a szakági munkarészeinek szükségességét a 191/2009 Korm. rendeletben (vagy a kamarai szabályzatokban) épületméret és teljesítmény figyelembevételével meghatározni.

Konkrét javaslatok:

- 3.1. A kamarai szabályzatok térjenek ki szakági bontásban arra, hogy milyen épülettípus, paraméter vagy teljesítmény esetén milyen részletezettségű kiviteli tervdokumentáció elkészítése szükséges. (Az építészet és tartószerkezet területén ez meghatározott, de az egyéb szakágak területén nem.)
- 3.2. A bontás tekintetében javasolt a kiviteli tervhez való kötöttséget a kamarai szabályzatban meghatározni, szakági bontásban épületmérethez és közműcsatlakozási teljesítmény figyelembevételével. A bontási tevékenységek kapcsán a kiviteli tervek tartalmi követelményeiről nem rendelkezik jogszabály és a kamarai szabályzat is csak a közművek leválasztása tekintetében. Javasolt a kamarai szabályzat tartószerkezeti munkarészeiben is kitérni a bontási kiviteli terv követelményeire.
- 3.3. A kamarai szabályzatok és az egyszerű bejelentési terv dokumentációja a fedélszékterv elkészítésével kapcsolatban ellentmondásos. (A mérnökkamarai szabályzat az építészkamarai munkakörbe sorolja, de jogszabály és az építészkamarai szabályzat ennek elkészítéséről nem rendelkezik)
4. Következésképpen meg kellene különböztetni a terveket az állapot rögzítő dokumentációktól, amelyek elkészítése során tervezési folyamat nem történik. Utóbbit a jogszabályok és kamarai szabályzatok több esetben helytelenül „terveknek” írja. A felmérési dokumentáció, a fennmaradási és használatbavételi engedélyezési dokumentáció, valamint a megvalósulási dokumentáció a szakmagyakorlási rendelet szerint építészeti műszaki tervezési tevékenység, amelyet tervezési (nem vállalkozási) szerződéssel lehet végezni. A tervezési szerződés tartalmi követelményei azonban ezen munkarészek elkészítése szempontjából nem relevánsak. (tervezési program, felhasználási szerzői díj stb.)
5. Javasolom továbbá az egyszerű bejelentési dokumentáció megszüntetését.
6. Az 1. § befejezéseként: ~~e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat~~ valamennyi hatályos jogszabály előírása, rendelkezései szerint szabad.
7. Javasolt a beépítésre nem szánt területeken rögzíteni az előírt beépítési módot (javasoltan szabadon állóan)
8. Javasolt a 37. § (4) előírásait a hátsó telekhatárra vonatkozóan is kiterjeszteni.
9. A 42. §-ba szerencsés lenne visszaemlíteni a lakásonként létesítendő gépjármű elhelyezés minimális előírását
10. 54. § az akadálymentes használatra vonatkozó műszaki követelményeket szerencsés lenne jogszabály szintjén rögzíteni.

Veszprém, 2024.02.13.

Szabó Zoltán elnök



1996

# ZALA VÁRMEGYEI ÉPÍTÉS Z KAMARA

H-8900 ZALAEGRSZEG, KOSZTOLÁNYI U. 12-14. Telefon: +36 92 695 940, MAIL: [titkarsag@zmk.hu](mailto:titkarsag@zmk.hu)

Iktatószám: 10-1/2024.

**Építési és Közlekedési Minisztérium**  
**Építészeti Államtitkár**

**Lánszki Regő Építészeti Államtitkár**

**Budapest**  
**Alkotmány u. 5**  
**1054**

Tisztelt Lánszki Regő Úr!

Hivatkozva az EPAT/9039-40/2023/ÉPIGFO iktatószámú levelére hivatkozva, mellékelten megküldöm a Zala Vármegyei Építész Kamara javaslatát a 253/1997 (XII.20.) Korm rendelet (OTÉK) felülvizsgálatához.

Köszönjük megtisztelő felkérésüket az új OTÉK megalkotásához való részvételre.

Véleményünk szerint az Új OTÉK-nak összhangban kell lennie a kapcsolódó jogszabályokkal:

- Építési törvény
- Földügyi eljárások
- Tűzvédelmi jogszabályok
- Akadálymentesítésről szóló jogszabály
- Energetikáról szóló jogszabály
- Tervtanácsokról szóló jogszabályok
- Építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló jogszabály

A hatályban lévő jogszabályban több ellentmondás van.

Az OTÉK folyamatos módosítása során azt a tendenciát látjuk, hogy egyre kevesebb konkrét előírást tartalmaz, ennek következtében építésügyi eljárások lefolytatása során területenként elértően értelmeznek egyes szabályokat. Ezen változások egyre több terhet és felelősséget rónak a tervezőkre, amely elkerülhető lenne egyértelműbb szabályozásokkal.

ZVÉK JAVASLATOK:

- fogalom meghatározások

Általános vélemény, hogy egyértelműbbé kell tenni az épületmagasság és homlokzatmagasság, telek beépítettsége számításának módszerét, ábrákkal személtetve, mivel a hatsági ügyek során kaotikus az értelmezése. Szükséges a melléképületekre vonatkozó szabályok egységesítése.



Az utóbbi időben több olyan épület építményforma jelent meg, hatóság és főépítési eljárásokban – guruló ház, mobil ház, TINY Hause, lombház – amelyek definíciója szükséges.

- átalakítás

Szükségesnek tartjuk megfogalmazni az átalakítás és az új építés közötti különbséget

- előkert

Az OTÉK megfogalmazás és az interneten fellelhető ábrák nem koherensek.

- építési telek meghatározása

Az építési telek meghatározásánál szükségesnek tartjuk feltételek között az önálló hrsz-on nyilvántartott magánútról való megközelítés esetében az út minimális szélességi méretét is meghatározni. Ezzel párhuzamosan szükségesnek tartjuk rögzíteni az OTÉK-ban is, hogy több telek megközelítése legalább közforgalom számára megnyitott magánútról történjen.

- felújítás

Felújítás esetén a biztonságos használat érdekében történő bontás és újjáépítés esetében, újként definiálható-e?! Részleges újjáépítés!

- telek beépítettsége

Bruttó-nettó alapterület és telek beépítettség fogalmak pontos összehangolása

- helyreállítás

Helyreállításnak nevezhető-e az építmény szakaszos átépítése az eredeti építészeti kialakítás mellett.

- fedett terasz

Szükségesnek tartjuk a fedett terasz fogalmának tisztázását, mivel több esetben a beépítésbe nem számított tornácot fedett teraszként szerették volna nevezni. A telek beépített területénél javasoljuk a tornácot is beszámítani, mivel az jellemzően a főépülettel egy tömegben kerül kialakításra.

- telek zöld felülete

Zöldfelületi mutató számításának pontosítása (kavics, gyeprács, parkolóhely stb. hogyan számítandó? Milyen arányban vehető figyelembe?)

- tűzfal

A fogalom meghatározása tűzvédelmi szempontból történik, míg az épületmagasság megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni a tűzfalat.

A két fogalom jelentése véleményünk szerint eltérő.

Az OTÉK 7 § (3a) pont szerinti beépítési magasság gyűjtőfogalom, az OTÉK 2. sz-ú melléklet telekre meghatározott legnagyobb beépítési magasság a gyűjtőfogalom mindhárom elemére vonatkozik?

Általános észrevételek:

OTÉK 7 § (2) „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.”

Kertes mezőgazdasági területeken bevezetett zártkerti művelés alól kivett területekre az OTÉK (2023. július 16-i állapot) szerint teljesen más építési lehetőségek voltak, ezzel feszültséget teremtve az övezetek építési jogok által biztosított lehetőségeire.

Javasoljuk az MK területeken lakóépületek építésének lehetőségét egyértelműen megtiltani.

OTÉK 32 § „(3) A 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű – a szél erőmű és a szél erőmű park kivételével – a helyi építési szabályzat rendeltetést, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető” bizonyos területeken, építési övezetekben, és övezetekben.

Mivel ezek száma nem korlátozott számú naperőmű, az építési szabályzat előírásaitól függetlenül sorolhatóan építhető. A pontban leírt napelemek számát szükséges rögzíteni.

OTÉK 42 § „(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembevételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

„(3) A (2) bekezdés szerint számított minden megkezdett 50 db várakozóhelyből legalább egyet a mozgásukban korlátozottak részére kell kialakítani, amelyekből legfeljebb négy helyezhető közvetlenül egymás mellé.”

Valamely épülethez egy darab parkoló kell, akkor annak mozgássérültnek kell lennie, akkor is ha nincs mozgásában korlátozott használó?

OTÉK 42. § „(6) A telken a gépjárműtárolókat – a 103. § előírásai szerint – elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.”

Mit jelent az elsődlegesen?

OTÉK 42. § „(11) Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjárművárakozóhelyek (parkolók) – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.”

Pontosítani javasoljuk parkolóra kijelölt telkekre módosítani.

OTÉK 42. § „(15) A meglévő, (10) bekezdés a) pontjában meghatározott minden megkezdett 100 várakozó- (parkoló) helyből legalább kettőt elektromos gépjármű töltőállomással kell ellátni.

Mindkettőnek annak kell lennie?

OTÉK 43. § Lakókocsi és sátor elhelyezését javasoljuk korlátozni, kemping területére, kizárva minden egyéb építési övezeteket.

OTÉK 98. § Javasoljuk, a szabadlépcső meghatározásánál a tetőtérbe kialakítandó önálló rendeltetési egység megközelítése ne legyen elfogadott.

OTÉK 99. § (9) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizelde szerelvényt felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.

A közvetlenül nem nyílhat megfogalmazást pontosítani szükséges, mivel a hatóságok a konyha-étkező-nappali részt közvetlenül nyílnak értelmezik.

- a MSZ 7478:2021 közművek elhelyezésére vonatkozó szabvány előírja, hogy:
  - o a közműveket úgy kell elhelyezni, hogy a fák biztonságos megmaradását ne befolyásolja. (5.1 előírások)
  - o a közművek létesítésekor és felújításakor a jogszerűen telepített megfelelően, valamint a közművek számára hozzáférhetően nyilvántartott és fenntartott fákat és fás szárú növényeket továbbá a fák tervezett és kiváltási helyét figyelembe kell venni. (6.3. Növényzet)
- AZ OTÉK NEM RENDELKEZIK EGYÉRTELMŰEN A MEGLÉVŐ FÁK ÉS KÖZMŰVEK KAPCSOLATÁRÓL, ÉS ARRÓL, HOGY OLYAN FASOR ALÁ, AHOL KÖZMŰ EDDIG NEM HÚZÓDOTT NEM LEHET A FASOR VÉDELMI ZÓNÁJÁN BELÜL KÖZMŰVET TELEPÍTENI.
- FASOR VÉDELMI SÁVJÁT, ZÓNÁJÁT NEM SZEREPELTETI A VÉDŐTERÜLETEK PARAGRAFUSBAN.
- így szépen lassan eltűnnek a városi fasorok....  
FAHELYVÉDELEM
- az OTÉK min 1 m<sup>2</sup> szabad földterületet ír elő 38.§ (7)
- a favédelmi kormányrendelet 376/2008 2,25 m<sup>2</sup> víz és légáteresztő felületet 5.§ (3)

Bízva a sikeres együttműködésben.

Zalaegerszeg, 2024. 02. 20.

Tisztelettel:



Bertók Sándor  
elnök

## A MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA – TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TAGOZAT

### ÚJ ÁTÉK KONCEPCIÓRA vonatkozó JAVASLATA 2024.02.15.

Az alábbiakban összefoglaljuk az új ÁTÉK-ra vonatkozó javaslatot, melyet mellékletben részletezünk. A MÉK Terület és Településrendezési Tagozataként kizárólag az általános rendelkezések, a településrendezési követelmények, az épületek elhelyezése témakörre adunk koncepcionális, helyenként részletes javaslatokat.

Kiindulásunk a hatályos OTÉK továbbra is fenntartandó szabályain alapul, mivel **nem lehet cél a településrendezési követelmények tekintetében – melyre javaslatunk koncentrál – a teljes mértékű változtatás**, különös tekintettel arra, hogy 2021-ben az Étv. és az abból levezetett 419/2021. (VII. 15.) kr. szerint a településrendezés új alapokra helyeződött. Ennek kapcsán számos egyeztetés eredményeként kerültek meghatározásra a településrendezést meghatározó rendelkezések és többek közt jónéhány, a szakma által régóta igényelt pontosítás is megfogalmazásra került.

A koncepció kidolgozása során figyelembe vettük az új törvénytervezetet, és annak – ebben az új jogszabályban kezelendő – elvi alapjait is igyekeztünk a kezelni, ebben a tekintetben **eltér a 2023. júniusában adott javaslatunkhoz képest, annak ez a továbbfejlesztett változata.**

A javaslatunk **nem tartalmaz normaszöveg megfogalmazásokat, inkább pontokba szedetten jelenítjük meg az új szabályokkal kapcsolatos szakmai tartalom elvárásait, javaslatait.** A későbbiekben **rendelkezésre állunk konkrétabb, akár normaszöveg jelleggel való kiegészítésekre és egyeztetésekre.** A hatályos rendelkezések tekintetében ugyan vannak pontosítási igények, de ezeket csak a legfontosabb esetben említjük meg, **fenntartva a későbbiekben a teljes tartalom ismeretében történő pontosítások, javítások, kiegészítések felvetésének igényét.**

## I. A JAVASLAT RÖVID ÖSSZEFOGLALÓJA

### 1. Általánosan

#### 1.1. Az új ÁTÉK szerkezete

„A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY” a településtervezés és településrendezés tekintetében nagy figyelmet fordít és külön kiemelt alapelvként jeleníti meg a természeti környezet megőrzésének elvét, a barnamezős területek elsőbbségének elvét. Mindkettő szorosan kapcsolódik az újonnan beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályok meghatározásához, így alapvetően a településrendezéshez.

Az általános településrendezési és építési követelményekről szóló új kormányrendelet (ÁTÉK) szerkezete vonatkozásában a meghatározó részek és fejezetek sorrendjének kisebb átcsoportosítása javasolt. Ebben meg kell, hogy jelenjenek – akár önálló fejezetként – azok a törvényi szintre emelt elvek és rendelkezések, melyek a településrendezési tervek készítésének **megalapozását szolgálják a Méptv. 6-10.§-ainak megfelelően. (kialakult állapot – a helyi sajátosságok szerinti fejleszthetőség, a természeti környezet megőrzése, a**

barnamezős területek elsőbbsége, az újonnan beépítésre szánt területek, építészeti örökség elemei). A javasolt fejezeteket a melléklet tartalmazza.

A jelenlegi struktúra alapvetően megfelelően alkalmazható, de kisebb átcsoportosítással átláthatóbbá tehető. A javasolt sorrendet a melléklet tartalmazza.

## 1.2. Fogalmak

A hatályos OTÉK az 1. mellékletben tartalmazza a fogalmak magyarázatát. A hatályos kormányrendelet elfogadása óta eltelt több mint 25 évben számos fogalom megváltozott, a fogalmi jegyzék kiegészítésre került, ugyanakkor ezek nem fednek le minden, a szabályozandó körhöz tartozó indokolt értelmezést. A **fogalmak újragondolása** akkor lehet eredményes, ha az általános fogalmi kör kiszélesítésével az épített és a természeti környezet alakításával és védelmével foglalkozó, abban érdekelt szakterületek **fogalmi rendszerének összességét áttekintő felülvizsgálat kerül elvégzésre. Az erre vonatkozó módszerre tett javaslatot a melléklet tartalmazza.**

## 1.3. Ábrák

A hatályos OTÉK ábráinak felülvizsgálata és a fogalmak és szabályok értelmezését segítő ábrások (2D, 3D) kidolgozása elengedhetetlen.

## 1.4. A településtervezés, helyi építési szabályzat

**Az új Méptv. megtartja a településtervezés fogalmát, azon belül a településfejlesztési- és településrendezési tervet, utóbbit a településképi követelményekkel kiegészítve.** Javasolt a két kormányrendelet (új ÁTÉK és a 419/2021. (VII. 15.) kr.) önálló megtartása vagy csak a településképi követelmények megállapítási módjának átemelése az ÁTÉK-ba. Az ÁTÉK bevezető fejezetében javasolt hangsúlyozni a településrendezési és településképi követelmények összhangját és egymásra való hatásukat az alkalmazás tekintetében.

## 2. Tapasztalt generális problémák feloldása.

### 2.1. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölés és a közterületek szabályozásának módosítása során történő „építési övezetbe sorolás” közötti különbség tisztázása.

Az ÁTÉK, mint végrehajtási rendelet ad alkalmat arra, hogy a törvényi szabályozást pontosítsa, értelmezze, alkalmazásának módját meghatározza. Itt kell megkülönböztetni az újonnan beépítésre szánt terület kijelölést –, vagyis a tényleges fejlesztési terület kijelölését – attól, hogy egy meglévő közterület szélességi csökkentése, vagy a közterület (meglévő vagy tervezett) megszüntetése, áthelyezése miatt építési övezetbe sorolódik a telek egy része. (Indokolását lásd a részletes leírásnál).

**NYOMATÉKOSAN KÉRJÜK ENNEK LEGALÁBB ITT, AZ ÚJ KORMÁNYRENDELETBEN VALÓ VÉGREHAJTÁSI SZABÁLYÁNAK KORREKT, A SZABÁLYOZÁSI CÉLOKNAK MEGFELELŐ RÖGZÍTÉSÉT.**

- „Kialakult, vagy a Szabályozási terven tervezettként rögzített közlekedési célú közterület megszüntetését, továbbá szélességének csökkentését, vagy helyének megváltoztatását eredményező új, vagy módosított szabályozási vonal esetén nem kell alkalmazni az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó rendelkezéseket.”

## 2.2. Övezethatár vs. kötelező telekhatár

- 2.2.1. Igen nagy problémát keletkeztetett a településrendezésben és a szabályai végrehajtásában az övezethatár kötelező telekhatárként való értelmezése az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdése alapján. A problémákat utólag okozza az új szabály, miközben a nem telekszinten készített korábbi TSZT-ből levezetett HÉSZ övezeti besorolása alapján óhatatlanul egyes telkekre nem a telekhatáron jelölt övezethatár került.

NYOMATÉKOSAN KÉRJÜK EZEKNEK AZ ELBURJÁNZÓ HELYZETEKNEK A MEGAKADÁLYOZÁSA ÉRDEKÉBEN A HIVATKOZOTT KORMÁNYRENDELET SÜRGŐS FELÜLVIZSGÁLATÁT ÉS AZ EGY TELEK KÉT VAGY TÖBB ÖVEZET KÉRDÉSÉNEK AZ ÁTÉK-BAN VALÓ RENDEZÉSÉT.

## 3. Egyes témakörök felülvizsgálata, tartalmi kiegészítése, pontosítása

- 3.1. Az építési övezetek és övezetek felülvizsgálata** szükséges – az övezeti rendszer utolsó módosítása után eltelt időszak tapasztalatai alapján – különös tekintettel **az építmények, épületek és rendeltetések felsorolásaira.**
- 3.2. Az övezeti paraméterek – beépítési és zöldfelületi mutatók – meghatározásának egységes kezelése** indokolt, a fogalmi meghatározást egyértelműen a fogalommagyarázatba, a szabályokat a rendelkezések közé kell beemelni, a mai vegyes alkalmazás zavaró. Különös figyelmet kell fordítani a ma már általánosan alkalmazott **különböző zöldfelületek fogalmi értelmezésére, számítási szabályaik** egyértelműsítésére.
- 3.3.** Elő kell írni, hogy a **HÉSZ-ben a közművesítettség mértékét** (hatályos 8. §) az övezetre, vagy övezet csoportra kell megállapítani.
- 3.4.** A területek, építmények **használata, rendeltetése kapcsán strukturális változtatások** indokoltak. (hatályos 10. §)
- 3.5.** A **közterületekre** vonatkozó rendelkezések felülvizsgálata is javasolt, különösen az ott elhelyezhető **rendeltetéskörök, építmények** meghatározásában.
- 3.6.** Az egyes **beépítési módok és az építési hely szabályai pontosításokat** igényelnek
- 3.7.** Egyértelművé kell tenni az **épületek közötti távolságok szabályait**, továbbá pontosítani, felülvizsgálni indokolt a **telek oldalhatárán álló épületekre és nyílásaikra** vonatkozó egyes rendelkezéseket.
- 3.8.** A **járművek elhelyezésére** vonatkozó szabályok az elmúlt évtizedben sokat változtak, melyek felülvizsgálata indokolt és a **helyi sajátosságok HÉSZ-ben való kezelése** ismét szükséges.
- 3.9. Építmények közműellátása vonatkozásában** időszerű **megújuló energiaforrások fogalmi értelmezése** az egységes alkalmazás érdekében, a ma használatos technikai elnevezések tisztázására, de nagyobb hangsúlyt kell fektetni az **éghajlati változások, a villámárvizek miatt** a csapadékvíz elvezetésére is.

Javaslatunkban nem térhettünk ki minden részletre. Ahhoz, hogy szöveges javaslatot dolgozzunk ki, előbb célszerű döntést hozni a felvetett kérdésekben egyeztetés keretében. Az elfogadható javaslataink körében akár szövegszerű javaslat is kidolgozható a későbbiekben.

Javaslatainkban igyekeztünk már reflektálni az új törvényre, de alapvetően az új ÁTÉK lehetséges struktúrájára és a szükséges hiánypótlásokra, pontosítási igényekre, illetve a tapasztalt problémakörökre koncentráltunk **a településrendezési követelmények tekintetében.**

**A fogalmakra teendő javaslatot külön komplex feladatként értékeljük,** ahol már szövegszerű javaslattal kívánunk élni, közös kamarai egyeztetést követően.

Budapest, 2024. 02. 15.

Összeállította a MÉK TTT vezetőség ajánlása alapján



*Liskay Krisztina*  
*MÉK TTT elnök*

## II. A RÉSZLETES JAVASLAT

### 1. ÁLTALÁNOSAN

#### 1.1. Az új ÁTÉK szerkezete

„A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY” a településtervezés és településrendezés tekintetében nagy figyelmet fordít és külön kiemelt alapelvként jeleníti meg a természeti környezet megőrzésének elvét, a barnamezős területek elsőbbségének elvét. Mindkettő szorosan kapcsolódik az újonnan beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályok meghatározásához, így alapvetően a településrendezéshez.

Az új ÁTÉK szerkezete vonatkozásában a meghatározó részek és fejezetek sorrendjének kisebb átcsoportosítások mellett a hatályos megtartását azzal javasoljuk, hogy egy új fejezetben kerüljenek kibontásra azok a törvényi szintre emelt elvek és rendelkezések, melyek a településrendezési tervek készítésének **megalapozását szolgálják**.

#### 1.2. Fogalmak

- 1.2.1. A hatályos OTÉK az 1. mellékletben tartalmazza a fogalmak magyarázatát. A hatályos kormányrendelet elfogadása óta eltelt több mint 25 évben számos fogalom megváltozott, a fogalmi jegyzék kiegészítésre került. Emellett több új fogalom is megjelent, ugyanakkor ezek nem fednek le minden, a szabályozandó körhöz tartozó indokolt értelmezést.
- 1.2.2. A **fogalmak újragondolása** akkor lehet eredményes, ha az általános fogalmi kör kiszélesítésével az épített és a természeti környezet alakításával és védelmével foglalkozó, abban érdekelt szakterületek **fogalmi rendszerének összességét áttekintő felülvizsgálat kerül elvégzésre** az alábbiak figyelembevételével:
  - a magyar nyelv szabályai szerint jobban megérthető, egyértelműbb leírás (szükség esetén ábrával kiegészítve),
  - a szakmai tartalom lényegét nem változtató kiegészítés a pontosítás érdekében,
  - az értelmezési hézagok megszüntetése,
  - a gyakorlati alkalmazás során tapasztalt ellentmondások, problémák, joghézagok megszüntetésének igénye.
- 1.2.3. Szükséges még, hogy az új ÁTÉK fogalmi rendszere az új törvény fogalmi körével is harmonizált legyen.
- 1.2.4. A fogalmak jelentéstartalma és meghatározásának célja alapján:
  - vannak olyan fogalmak, melyek önállóan egy-egy szabály alkalmazásának értelmezéséhez elengedhetetlenek, és
  - vannak olyanok is, melyek egymásra épülnek, és az egyik fogalom értelmezése a másik fogalom megértéséhez vagy definiálásához is szükséges.
- 1.2.5. Az alfabetikusan rendezett fogalmi rendszer végiggondolása során a fogalmakat a különböző szempontok szerint csoportosítva vizsgálhatók azok meghatározásának célja, jelentéstartalma, más fogalmakhoz való viszonya, más jogszabályokban való alkalmazása. Ezért **módszertani szempontból célszerű csoportosítani a meglévő fogalmakat az újraszabályozás kidolgozása során**, értelemszerűen végeredménye továbbra is alfabetikus rendet igényel. A fogalmak jelentéstartalmuk alapján a következő kategóriákat alkotják:



- munka (építési munkák, tevékenységek fajtái pl. bővítés, helyreállítás, felújítás )
- építmény-típusok önálló definíció (pl.:lakóépület, középmagas épület stb.)
- építményszintek (építmény különböző szintjei, pl.: pince, alagsor, stb.)
- építmény részek (loggia, erkély stb.)
- épület-szerkezetek (elsősorban az OTSZ fogalmak)
- képzett fogalmak – melyek nem tárgyak jelentését adják – (pl. rendeltetés, utcai légtérarány, település rehabilitáció stb.)
- zöldfelülettel kapcsolatos értelmezések (pl.: többszintes növényállomány, zöldtető stb.)
- paraméterek értelmezése (pl.: telek beépített területe, beépítési magasság)
- berendezések – még nem létező fogalomcsoport (pl. megújuló energiatermelő egységek, klímaberendezés, gépészeti egység stb.)

1.2.6. A fogalmak újragondolásának csoportosított módszere segíthet abban, hogy az egymásra épülő fogalmak alkalmazása során egy fogalom megváltozása, vagy akár pontosítása miként hat vissza azokra a fogalmakra, melyek a megváltoztatott fogalmon alapulnak.

1.2.7. Megfontolandó az is, hogy elemzésre kerüljenek azok a fogalmak, melyeket a helyi építési szabályzatok – országos szabályozás híján – pótlólag meghatároznak, szükség esetén országos fogalmi rendbe beillesztésre kerüljenek.

### 1.3. Ábrák

1.3.1. A hatályos OTÉK tartalmaz ugyan egy-két ábrát, melyek színvonala azért hagy kívánnivalót. Elvárható, hogy a síkban vagy térben (2D, 3D) értelmezendő **szabályokat korszerűsített ábrások magyarázzák**, különös tekintettel az építési helyre, elő-,oldal-, hátsókeretre vonatkozó rendelkezésekre, az építmények beépítési mértékbe, szintterületbe, magassági számításába beszámító és be nem számító épületrészek egyértelműsítő bemutatására.

### 1.4. A településtervezés és a helyi építési szabályzat

**Az új Méptv. megtartja a településtervezés fogalmát, azon belül a településfejlesztési- és településrendezési tervet, utóbbit a településképi követelményekkel kiegészítve.**

1.4.1. Ezzel kapcsolatban nem javasolt az új ÁTÉK és a 419/2021. (VII. 15.) kr. összeolvasztása, mivel az alkalmazás tekintetében a **településrendezési követelmények** már tényleges, országosan is alkalmazható, telekre, építményre vonatkozó szabályokat tartalmaznak, míg a 419/2021. (VII. 15.) kr. a településtervezéssel kapcsolatos tartalmi és eljárásbeli szabályokat határozza meg. A kettő vegyítése az építészeti tervezésnél és a hatósági alkalmazásánál is bonyolult, nehezen kezelhető terjedelmes jogszabályt eredményezne.

Javasoljuk ezért a két kormányrendelet önálló megtartását, vagy csak a településképi követelmények megállapítási módjának átemelést (meghatározó területek, építészeti követelmények köre stb.), ha már a Méptv. azokat a HÉSZ-ben meghatározandóvá tette.

1.4.2. Az új ÁTÉK bevezető fejezetében javasolt hangsúlyozni a településrendezési és településképi követelmények összhangját és egymásra való hatásukat az alkalmazás tekintetében. Javasolt ezért beiktatni azok együtt alkalmazásának értelmezését a következők szerint:

- **A helyi építési szabályzat településrendezési- és településképi követelményeit együtt kell alkalmazni.**
- **Amennyiben a településképi követelmény tömegformálásra vonatkozó szabályának alkalmazása a megengedett legnagyobb beépítési mértékhez, épületmagassághoz, épület legmagasabb pontjához, létesíthető szintterülethez,**

létesíthető rendeltetésszámhoz képest szigorúbb követelménnyel jár, akkor a településképi követelmény szerinti szabályt kell figyelembe venni.

**INDOKOLÁS:**

A településképi követelmények közül az építészeti követelmények közé tartozik a tömegformálás, ami az épület szélességi és hosszúsági, valamint tetőformáinak szabályait határozhatja meg. Ez több esetben nem tenné lehetővé az általános építési övezetekben rögzített paraméterek teljes kihasználását, mint. pl. beépítési mérték, beépítési magasság, legmagasabb pont meghatározása. Ezért javasolt rögzíteni a viták elkerülése érdekében, hogy az együtt alkalmazás során ilyen esetben a településképi követelményből adódó méreteket kell figyelembe venni.

1.4.3. A jelenlegi struktúra alapvetően megfelelően alkalmazható, de kisebb átcsoportosítással átláthatóbbá tehető. Javasolt ezért a következő logikai sorrend követése, alcímek meghatározása:

**I. Általános rendelkezések**

- A rendelet hatálya (hatályos 1.§)

**II. A településrendezés általános követelményei (hatályos 2.§) - ezzel összefüggésben a településrendezést is érintő témakörökben javasolt „az építészeti alapelvek rendszere” törvényben meghatározott sorrendjének követése –**

- Kialakult állapotra vonatkozó rendelkezések (Méptv. 6.§)
- A természeti környezet megőrzésének szabályai (Méptv. 7.§)
- Zöldinfrastruktúra elemek – nem ideértve a zöldfelületek számítását, mert azt az övezeti előírásnál célszerű szerepeltetni (hatályos 9.§)
- Újonnan beépítésre szánt területek (Méptv. 8.§)
- A barnamezős területek és a jelentős változásra kijelölt területek (Méptv. 9.§)
- Az építészeti örökség elemeire vonatkozó rendelkezések (Méptv. 10.§)

**III. Védelmek, korlátozások**

- Védőterületek (hatályos 38. §)
- Korlátozó tényezők (hatályos 38. §)

**IV. Az övezeti rendszer**

- Általános területhasználat és az övezeti rendszer (hatályos 6. §)
- Közműfeltételek előírása – közművesítettség mértéke (hatályos 8.§)
- Övezeti paraméterek képzése (hatályos 7.§)
- Építési övezetek, övezetek meghatározása és a létesíthető rendeltetések (hatályos 11. – 30/B. §)

**V. Közterület, telek**

- Közterületek
  - Közterület kialakítása, általános használata
  - Közterületen elhelyezhető építmények és rendeltetések (hatályos 39.§)
- Telekalakítás
  - A telekméret meghatározása
  - Az övezethatár és a szabályozási vonal

**VI. Építmények elhelyezése**

- A telek beépítésének feltételei (hatályos 33.§)
- Beépítési módok – építési hely (hatályos 34.§)
  - Elő-, oldal-, hátsókert előírásai (hatályos 35.§)
- Távolságok (hatályos 36.§)
- Terepalakítás (hatályos 45.§)
- Kerítés (hatályos 44.§)

#### VII. Építmények kiszolgálása

- Épületek megközelítése (hatályos 41.§)
- Járművek elhelyezése (hatályos 42.§)
- Épületek közműellátása (hatályos 46.-49.§)
- Megújuló energiaforrások
- Hulladékelhelyezés

## 2. II. fejezet – A TELEPÜLÉSRENDEZÉS ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEI

### 2.1. Kialakult állapot – a helyi sajátosságok szerinti fejleszthetőség (Méptv. 6.§)

- 2.1.1. Az új törvény 6. § -a **[A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve]** kimondja a (4) bekezdésben, hogy illeszkedni kell a kialakult állapot szellemiségéhez, *....továbbá figyelemmel kell lenni a telektömbön belül kialakult állapotra.* Ez megerősíti korábbi javaslatunkat, melyek alapján az **országos követelmények megállapításánál kiemelt hangsúlyt kell fektetni a kialakult helyzet helyi szabályozási jogának fenntartására.** Javasolt ennek a mai 111.§ szerinti eltérési lehetőségeit már az új rendelet elején, a településrendezési követelmények között rögzíteni.
- 2.1.2. **Az ország településeinek már beépített területei alapvetően kialakultak.** Ezek jellemzői – az általános területhasználaton túl – magukon viselik a kialakulásuk történetét, ezzel a közterületek és a telektömbök méreteit, formáit, a telekstruktúra sokszínűségét, ami sok esetben egy-egy telektömbben is eltérő lehet. **Ezek kezelése nem, vagy csak nagyon nehezen szorítható be egy optimálisnak tartott szigorú paraméteres rendszerbe.** Ezért külön ki kell emelni, és meg kell tartani, hogy a helyi sajátosságok alapján lehessen építeni az így már kialakult területeken és számukra olyan építési övezetet lehessen meghatározni, melyek jobban tudják lekövetni a telekstruktúrát, kezdve a nagyméretű telkektől az egészen apró méretben kialakult telkekig. Ezek alapvetően meghatározzák a településképet, a beépítési módot, az épületek tömegét, formáját stb. **Mindezek miatt feltétlenül meg kell tartani a kialakult állapotra vonatkozó helyi sajátosságot tovább életető, ugyanakkor azokat fejleszteni engedő szabályok meghozatalát.** Ezekre a telkekre sok esetben **nem mondható ki egységes országos szabály.**
- 2.1.3. A kialakult állapotú területekre vonatkozóan lehetővé kell tenni azt is, hogy a helyi építési szabályzat a bővítés feltételrendszerét és mértékét meghatározza, akár az egyes paraméterek elhagyása mellett az illeszkedés elvárásait rögzítse (pl. szomszédos védett épülethez való csatlakozás módja, más épülettől való távolság meghatározása stb.) Ezeken a területeken igen hangsúlyos a tervtanácsok véleménye is.
- 2.1.4. A kialakult állapot esetének megfelelő szabályozása érdekében meg kell tartani, hogy a HÉSZ ezekre eltérő szabályokat alkalmazhasson az országos szabályokhoz képest. Pl. nem a hatályos szabályok szerinti hátsókert, oldalkert, előkert mérete esetén hogyan, milyen feltételek betartásával lehet bővíteni egy meglévő épületet. Javasolt ezért a „kivéve, ha a

helyi építési szabályzat eltérően/másként rendelkezik” szófordulat alkalmazása ezekre az esetekre.

## 2.2. A természeti környezet megőrzésének szabályai (Méptv. 7.§)

2.2.1. Az új törvény 7. §-a [A természeti rendszerek megőrzésének elve] rendelkezései kiemelten foglalkozik ezzel a kérdéskörrel. A hatályos OTÉK igen kevés figyelmet fordít a természeti környezet értékeinek megőrzésére az építés során. Javasolt, hogy a telken való építéskor az értékes fák, értékes faállományú egybefüggő zöldfelületek, facsoportok lehetőség szerinti megtartását az épület elhelyezése során fokozottabban vegyék figyelembe. Ilyen típusú előírás ma nem szerepel a hatályos OTÉK-ban. Itt kell szólni a Méptv.-ben meghatározott települési zöldinfrastruktúrával kapcsolatos legalapvetőbb elvárásokról is.

## 2.3. Újonnan beépítésre szánt területek – szigorúbb feltételrendszer meghatározása (Méptv. 8.§)

2.3.1. Az új törvény 8. §-a külön tárgyalja az új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményeket. A fentiekkel párhuzamosan az **újonnan beépítésre szánt területként kijelölt, újonnan építési övezetbe sorolt területre vonatkozóan valóban szigorított feltételek meghatározására van szükség.** Ezek közül a legfontosabbnak azt tartjuk a településrendezési követelmények között – az általánostól eltérő magasabb zöldfelületi arányok és valamilyen hektárban meghatározott nagyságrend feletti esetben kialakításra kerülő **zöldterületek megvalósításán túl** –, hogy az újonnan beépítésre szánt területeken a **közterületek biztosítsák a megközelítés és közművesítés feltételrendszere mellett a zöldinfrastruktúra hálózatszervező elemeiként a kettős fasor telepítésének lehetőségét,** figyelemmel a hegyvidéki területek geomorfológiai kérdéseire is. Emellett ezeken a területeken **az országos szabálytól való eltérés ne, vagy csak kivételesen indokolt esetben** legyen megengedett, legfeljebb a különleges beépítésre szánt területek kijelölésénél.

- Szigorú előírást kell adni meghatározott hektár feletti (pl.: az általános használat függvényében 5-10 ha felett), újonnan beépítésre szánt területen már a tömb és telekstruktúra meghatározására.
- A közlekedési célú közterületeket és magánutakat úgy kell szabályozni, hogy a közúti közlekedési- és közműlétesítmények elhelyezésén túl **kétoldali zöldsáv és fasor telepítése biztosított legyen.**
- Figyelembe lehet venni az erősen **lejtős területen a geomorfológiát,** ahol elegendő lehet a legalább kétoldali zöldsáv és legalább egyoldali fasor telepítésének biztosítása.
- **Eltérően kell kezelni az általános mezőgazdasági terület helyébe lépő újonnan beépítésre szánt terület és a kertés** – általában zavaros telekstruktúrával, részben úthálózattal, akár részlegesen közművel is rendelkező – **mezőgazdasági terület helyébe lépő építési övezetbe sorolás eseteit.** Utóbbinál pl. a kettős fasor kialakítására szolgáló közterület nem minden esetben biztosítható, kényszere pedig egy várt átalakulást kedvezőtlenül befolyásolóvá válhat.

### INDOKOLÁS:

Új fejlesztési területek esetében ilyen előírások hiányában a közterületek kialakításakor területtakarékos megoldás irányába tolódik a terv, nincs hivatkozási alap, legfeljebb a tervező jóérése, ezért új területeken csak a minimális feltételeket kielégítő közterületek jönnek létre a fejlesztői üzleti szempontok előtérbe helyezésével. A hagyományos magyar településkép alakítása is fontos tényezőnek tekintette a fasorok létesítését mind a klimatikus és árnyékoló hatásuk, mind a településképi vonzatuk miatt.

2.3.2. Meg kell különböztetni a területi kiterjedés függvényében szabályozva, hogy melyek azok a területek melyek kisebb léptékűek (pl.: a kialakult beépítést kiszolgáló út másik oldalának építési övezetbe sorolása, ami az út- és közműhálózat hatékonyabb kihasználásával jár), tehát általában a már meglévő úthálózatra, közművekre támaszkodó területi kiegészítéseket azoktól, melyek jelentősebb kiterjedésűek, vagy pedig fejlesztési akcióterületként fejlesztői csoporthoz köthetők, melyekre a beruházóval településrendezési szerződés megkötése válik szükségessé. Utóbbi esetben el kell érni az új szabályozással a következőket.

- Jellemzően a **korábbi általános mezőgazdasági besorolású területen létrejövő közterületeken és magánutakon**
  - az **előközművesítést** és,
  - a **közutak, járdák** kiépítését, a **közvilágítás** biztosítását, valamint
  - a **fasorok** ültetését (síkidéken feltétlenül dupla fasor)

végre kell hajtani a telkeken való építés megkezdése előtt, szükség esetén ütemezetten.

- Ha nem az önkormányzat a beruházó a kiépített magánutakat **az önkormányzat tulajdonába át kell/lehet adni.**
- Legalább 500 (vagy általános területhasználat függvényben eltérő lakásszám mellett) lakás létesítésével párhuzamosan **a kijelölt zöldterületeket egészben, vagy ütemezett módon** közparkként, közkertként meg kell valósítani és ha nem az önkormányzat a beruházó – az önkormányzat tulajdonába át kell adni.

#### INDOKOLÁS:

A tapasztalat az, hogy elkészül a telekosztás, tulajdonba adás, elkezdődnek sakktableszerűen az építkezések, nem látszik a rendezettség, évekig probléma a közművek kiépítése, ezzel tolódnak a használatbavételek lehetőségei. Ez különösen a családi házas területekre jellemző.

Fontos tényező még, hogy a településrendezési tervben kijelölt zöldterület megvalósuljon. Egy ütemezett fejlesztés esetében ez általában az utolsó ütemre tolódik, vagy elmarad. Célszerű ezért meghatározni egy bizonyos lakásszámot, melynek kiépültéig a zöldterület megvalósul.

2.3.3. Ebbe a fejezetbe javasolt átemelni a kiemelt térségekre vonatkozó speciális, alapvetően a településrendezési tervet megelőző fejlesztési tervben meghatározandó tényezőket, mivel azok alapvetően nem a rendeltetésekre, övezetek képzésére vonatkoznak, hanem a területek általános kiszolgálásával, infrastruktúrákkal (humán-, zöld- és műszaki infrastruktúrák) kapcsolatos elvárásokat fogalmazzák meg, ezért nem az övezetek bemutatása és szabályozása elé valók. (hatályos OTÉK 10/A. § ).

2.3.4. Itt az utolsó alkalom arra, hogy megkülönböztetésre kerüljön az újonnan beépítésre szánt terület kijelölés, vagyis a tényleges fejlesztési terület kijelölése attól, hogy egy meglévő közterület szélességi csökkentése, megszüntetése, vagy áthelyezése miatt építési övezetbe sorolódik. Egészen más tekintet alá kell, hogy essék

- a meglévő vagy tervezett közterületből a telek területéhez csatolandó területrész, vagyis
  - a közterületből a telekhez szabályozott, vagy
  - a szabályozási vonal törlésével a telekről már nem lejegyzendő telekrész, vagy

- egy út teljes szabályozási szélességének (pl. geodéziai vagy terepmorfológiai pontosítás miatti) áthelyezése révén a megszűnő útterület sávja a telkekhez kapcsolódva építési övezetbe kerül;
- jogilag meglévő, nem kiépített, vagy korábban tervezett közterület megszüntetése esetén (pl: a korábbi szabályozás okafogyottá vált, vagy a jogilag közterületként nyilvántartott közterületszakasz kiépítése a terepviszonyok miatt válik okafogyottá).

Ezeknek a szabályozási változásoknak nem új építési telkek kijelölése a célja, nem új lakó, vegyes, gazdasági vagy különleges területek jönnek létre általuk. **Ezért ezek nem számíthatnak „új beépítésre szánt terület kijelölésnek”, hanem csak a közterületi szabályozás módosításnak.** Élesen el kell különíteni a két rendezési szándékot.

Maga a megnevezés is tartalmazza, hogy „kijelölésről” van szó, azaz a szándékos „kijelölés” az fejlesztési céllal történik, valóban új terület igénybevételét jelenti. A fenti példák viszont csak és kizárólag a szabályozás pontosítását jelentik, nem új fejlesztési szándék számára vannak be új területet a beépítésre szánt területek közé.

A Méptv. fogalma sajnos nem került korrigálásra többszöri kérésünk ellenére sem, ez pedig számos vitát, értelmetlen számítást, adminisztratív rendelkezést von maga után.

NYOMATÉKOSAN KÉRJÜK ENNEK LEGALÁBB ITT, AZ ÚJ KORMÁNYRENDELETBEN VALÓ VÉGREHAJTÁSI SZABÁLYÁNAK KORREKT, A SZABÁLYOZÁSI CÉLOKNAK MEGFELELŐ RÖGZÍTÉSÉT.

- „Kialakult, vagy a Szabályozási terven tervezettként rögzített közlekedési célú közterület megszüntetését, továbbá szélességének csökkentését, vagy helyének megváltoztatását eredményező új, vagy módosított szabályozási vonal esetén nem kell alkalmazni az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó rendelkezéseket.”

## 2.4. Barnamezős területek – a fejlesztéseket ösztönző szabályozás (Méptv. 9.§)

- 2.4.1. Az új törvény 9.§ -a a barnamezős területek elsődlegességéről szól. Amellett, hogy a cél helyes, egy-egy barnamezős terület sok esetben olyan szabályokat igényelhet, melyekre az országos paraméterekbe foglalt szabályok nem minden esetben vonatkoztathatók.
- 2.4.2. A barnamezős területek átalakulását ösztönző országos keretrendszer, építési lehetőségek körében adható kedvezmények alkalmazásának lehetővé tétele szükséges, melyet a helyi építési szabályzat megfelelően tud generálni és koordinálni a helyzet és a specialitások függvényében.
- 2.4.3. Az olyan értékes ipari épületekkel beépült barnamezős területek számára – ahol az átalakulás a meglévő értékesebb épületek újrahasznosításával együtt kell, hogy járjon – a **fejleszthetőséget ösztönző és támogató előírások foganatosítása szükséges.** Ezekben az esetekben az **övezeti besorolás általános szabályaitól való eltérés is indokolt lehet, pl. védett épületek esetében, azok számára való telekalakításnál a lényegi elem, az épület megőrizhetősége melletti fejlesztési lehetőségek indokolhatják a védett épület számára kisebb, így nagyobb beépítettségű telek kialakítását.**
- 2.4.4. A barnamezős területek egy másik része, ahol az érintett terület jelentős, több hektárra kiterjedő, a teljes újrendezést igényelheti, az **terület átstrukturálását magában hordozó szabályok is szükségessé válhatnak.**
- 2.4.5. Fentiek alapján javasoltak a következők:

- **Ipartörténeti szempontból értékes épületek újrahaznosítása** céljából a helyi építési szabályzat az előírt országos paramétereiktől eltérő előírásokat határozhat meg.
- Meghatározott nagyságrendű (pl. 5-10 ha) barnamezős terület újraszabályozása során **a közterületek és magánutak kialakításakor** biztosítani kell **legalább az egyoldali fasor telepíthetőségét**, amennyiben a terület kialakult és megtartásra érdemes közműrendszere azt lehetővé teszi.
- A terület telekosztását és közterületi rendszerét úgy kell meghatározni, hogy **megfelelő arányú közterületi zöldterület, vagy közhasználatú zöldterület** kerüljön kialakításra.
- **A fejlesztés ösztönzése és az átalakulás támogatása érdekében a helyi építési szabályzatban** meghatározott feltételrendszer rögzítése mellett az általános (akár az országos, akár a helyi) előírásokhoz képest (beépítési mutatók, zöldfelület) **kedvezmények adhatók**, mint pl.: közhasználatú terület kijelölése (ha az adott területen az a közterületi rendszer kiegészítő részét tudja képezni), vagy a telepítési távolságok, az építési helyek eltérő részletszabályaival a fejlesztések a megvalósulása támogatható. Ugyanakkor ezeket a területeket egységként kell kezelni, a kialakuló telkek, az infrastruktúra átalakítása, fejlesztése tekintetében a helyi építési szabályzatnak fontos koordináló szerepe is van, melyet településrendezési szerződés csak részben helyettesíthet.

#### **INDOKOLÁS:**

A barnamezős területek többfélék. Támogatásukra a nagyobb kiterjedésű területeken maga a településrendezési terv tömb- és telekosztása az egyik kulcs, ezért differenciáltan, adott esetben a régi ipari épületek újrahaznosítása érdekében vonzó szabályokkal kedvezményezni kell már a telekalakítás szabályozását is a helyi építési szabályzat szintjén. Teljesen megüresedett, vagy beépítetlen terület esetében részben elvárhatóak az újonnan beépítésre szánt területekre vonatkozó közterület alakítások fasorokkal stb. Ugyanakkor ezt nem általánosan, hanem meghatározott nagyságrendhez kell kötni, egyébként nem lesznek vonzóak e területek a fejlesztések számára.

Különösen fontos szabály lehet általánosan, hogy a telkek közhasználatra átadott területei esetében az általános övezeti paraméterhez képest kedvezményekkel eltérő szabályokat határozhat meg a helyi építési szabályzat. Ezzel a több helyen már bevált módszerrel tehesse vonzóbbá a terület átalakulásával együtt a szabadterek létrejöttét, ellentétben az újonnan beépítésre szánt területekkel, ahol az országos szabályoktól való eltérés lehetővé tétele nem feltétlen indokolt.

## **2.5. Az építészeti örökség elemeire vonatkozó rendelkezések – védett területek (Méptv. 10.§)**

- 2.5.1. A védett területek különös figyelmet igényelnek történeti jelentőségük, értékes épületállományuk miatt. Javasolt tehát a kialakult városrészek és beépítettségek esetén országos szinten eltérő szabályozási módszertan kialakíthatóságát lehetővé tenni, az általános szabályoktól és paramétereiktől való eltérési lehetőséget országos szinten biztosítani.

## **3. III. fejezet - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK**

### **javaslat kidolgozás alatt**

## 4. IV. fejezet - ÖVEZETI RENDSZER

### 4.1. Építési övezetek – a rendeltetések pontosítása

- 4.1.1. A fejezetben továbbra is **megtartásra javasolt az általános területhasználat nevesítése és azon belül az övezeti rendszer** (építési övezetek és övezetek nevesítése) kialakításának a területhasználatból kiinduló rendelkezése. Az általános területhasználat a hatályos OTÉK-on alapulhat, ugyanakkor egyes használatok pontosítását, kiegészítését tartjuk szükségesnek, összefüggésben a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet rendeltetési táblázatával.
- 4.1.2. A hatályos OTÉK rendeltetésekre vonatkozó szabályait újra célszerű lenne néhány ponton felülvizsgálni, elsősorban a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) 5. mellékletének III. pontjával összefüggésben.

Egyrészt nincs teljes összhang a hatályos OTÉK egyes övezetek szerint felsorolt rendeltetései és az újTrk. 5. mellékletében olvasható lista között. Vannak az újTrk.-ban olyan rendeltetések, mely szavakat az OTÉK nem is használ, mint például „településüzemeltetési” rendeltetés, helyette „településgazdálkodási” van nevesítve. Célszerű lenne vagy az OTÉK-ot kiegészíteni a hiányzó elemekkel, vagy az újTrk.-ból kivenni az OTÉK-ban nem használt fogalmakat.

Másrészt az OTÉK egyes rendeltetéseket csak speciális esetekre alkalmaz, miközben az adott rendeltetés általánosan használható rendeltetesként jelenik meg az újTrk. táblázatában. Ilyenek a „szolgálati lakás”, „tulajdonosi lakás”, „óvoda”, „bölcsőde”, „diákszállás”, mely rendeltetések az OTÉK szerint csak gazdasági területeken kerültek nevesítésre, a gazdasági tevékenységhez kapcsolódóan. Természetesen létezik külön oktatási, nevelési, szállás rendeltetés, de ha nevesítjük külön a fenti rendeltetéseket, az nem egyértelmű helyzetet teremt, hogy mondjuk az OTÉK alapján miért nem lehet nevesítve óvodát, bölcsődét, vagy diákszállást (kollégiumot) létesíteni egy intézményi területen, vagy miért ne lehetne szolgálati lakás egy iskolában (klasszikus gondnoki lakás), ha a táblázatban az majd külön nem szerepel. A megoldást az jelentené, ha az OTÉK-ban valóban csak azok a speciális rendeltetések maradnának bent nevesítve, melyekre valóban szükség van (az óvoda például miért nem oktatási vagy nevelési létesítmény?) és azok elhelyezhetősége felülvizsgálatra kerülne az egyes építési övezetekhez, övezetekhez kapcsolódóan. Természetesen az újTrk. tartalmát is szükséges lenne ehhez igazítani.

- 4.1.3. **A hatályos OTÉK a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek esetében megfogalmaz speciális rendeltetéseket is**, mint például „állat- és növénykert területe”, vagy „vásár, kiállítás és kongresszus területe”, „hulladéklerakó”, „megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” és még sok egyéb hasonló, **melyek egyáltalán nem szerepelnek az újTrk. említett mellékletében.**
- 4.1.4. A problémakörhöz kapcsolódóan azt is fontos megemlíteni, hogy nem csak a különleges területek esetében jelentkezhetnek speciális, vagy korábban nem alkalmazott rendeltetések, hanem az egyéb övezetek területén is. Emiatt az újTrk. a vonatkozó mellékletében használ egy „egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint” kifejezést, mellyel szabadon hagyja a lehetőségét korábban nem használt, vagy nem nevesített rendeltetések elhelyezésének is, ugyanakkor – ha a rendeltetést utólag kell beiktatni, akkor ahhoz a HÉSZ-t módosítani szükséges. Ez a jogalkalmazás nem feltétlen életszerű és könnyen olyan rendeltetésmódosításokhoz vezethet, melyek megkerülik a valódi használat szerinti rendeltetések alkalmazását.
- 4.1.5. Továbbá komoly jogalkalmazási problémát jelent, hogy a hatályos **OTÉK nem határozza meg sem a garázs fogalmát, sem az elhelyezhetőségét és nem kategorizálja, mint**



**építménytípust sem.** Véleményünk szerint ezt pótolni szükséges, mivel a garázsok, gépjárműtárolók szinte alapvető tartozékai egy átlagos építési teleknek.

- 4.1.6. Többször szóba került az újTrk. 5. melléklete III. pontjának tartalma, mely a rendeltetések kapcsán szorosan összefügg az új ÁTÉK tartalmával. Az újTrk. alapján a HÉSZ-nek mellékletként kell tartalmaznia egy táblázatot az egyes építési övezetek és övezetek területén elhelyezhető rendeltetésekről. Bár jelen esetben az új ÁTÉK tartalmát véleményezzük, de itt is szeretnénk felhívni a figyelmet arra a gyakorlati problémára, hogy ez az újTrk.-ban előírt táblázat a gyakorlatban, egy nagyobb település, egy város, netán megyei jogú város, vagy budapesti kerület esetében, az alkalmazott építési övezetek és övezetek száma miatt, egy nehezen értelmezhető és használható táblázattengert eredményez, akár 50-60 oldal terjedelemben, szerkesztési technika függvényében. **Amennyiben a magyar építészetéről szóló új törvény miatt az újTrk. is módosításra kerül, mindenképpen javasoljuk ezen rendelkezés és kötelező tartalmi elem felülvizsgálatát, a rendeltetésekhez kapcsolódóan.**

## 4.2. Övezetek – pontosítása, kiegészítése

- 4.2.1. Az **erdőterületekre** vonatkozó előírásoknál javasolt a **honvédelmi erdőterületek szabályozásának pontosítása.** Jelenleg a védelmi célú erdőterületek közé és az egyéb erdőterületek közé is tartoznak. A **honvédelmi erdőket csak az egyéb erdők között** szükséges szerepeltetni, a védelmi célú erdők között nincs helyük. Az erdők „védelme”, védettsége nem tévesztendő össze a „hon védelmével”.
- 4.2.2. A **védelmi célú erdőterületek** közé csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelmét, a környezeti terhelés megelőzését vagy csökkentését szolgáló **védőerdők**, a természet védelméről szóló törvény szerinti **védett erdők**, továbbá a területrendezési és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló **védőerdők** tartozzanak.
- 4.2.3. Fentiekkel összefüggésben a **védelmi célú erdőterületeken** elhelyezhető rendeltetésű épületek körét is ennek megfelelően javasolt pontosítani (honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épület elhelyezhetőségét törölni.) Megfontolásra javasolt esetleg a honvédelmi erdők külön nevesítése erdőterületi övezetek között.
- 4.2.4. A mezőgazdasági területeken elhelyezhető **új tanyák** esetében javasoljuk rögzíteni, hogy a **tájkarakterek és a természetvédelmi érdekekkel való összhang megteremtése** érdekében új tanya ne legyen elhelyezhető a következő térségekben, területeken:
- **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén, a Budapesti Agglomeráció tanyás térségi övezetébe tartozó területein kívüli területein,**
  - **az alábbi területeken, kivéve, ha a természetvédelmi kezelési terv, a Natura 2000 terület kezelési terv, vagy a világörökségi terület kezelési terv a hagyományos tájhasználat megőrzése érdekében nevesíti az alföldi tanyás tájhasználat megőrzését,**
    - **védett, vagy védelemre tervezett természeti területen,**
    - **Natura 2000 területen,**
    - **világörökségi területen.**
- 4.2.5. Javasoljuk rögzíteni továbbá, hogy **mi számít meglevő tanyának és mi tekintendő új tanyának.** Ezzel kapcsolatban annak meghatározása is szükséges, hogy a településtervben hogyan értelmezhető és hogyan ábrázolandó az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó

109/1999. (XII. 29.) FVM rendeletben szereplő feltétel, miszerint 39/A. (8) „d) a település helyi építési szabályzata szerint a földrészlet tanyá céljára fenntartott területen található”.

4.2.6. Meg kell azt is jegyezni, hogy tényleges „meglévő tanyák” (az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg tanyaként bejegyzett területek) nem csak mezőgazdasági területen, de erdőterületen is léteznek, azok kezelése is indokolt.

4.2.7. Megfontolásra javasoljuk továbbá az alábbiakat:

- **A településterveknek legyen lehetőségük az általános mezőgazdasági területeken belül lehatárolni olyan övezetet, ahol új tanyák elhelyezése kezdeményezhető a helyi építési szabályzat „tanyakénti” módosítása nélkül is, amennyiben az új tanyák létesítésére vonatkozó feltételek teljesülnek.**
- **A tanyák szabályozásánál szükségesnek tűnik a sorrendiség rögzítése is, tanya csak akkor jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ill. akkor alakítható ki, ha a helyi építési szabályzatban szerepel.**
- **Pontosítani javasolt a tanyák létesítése esetében a minimálisan biztosítandó közművesítési és megközelítési feltételeket.**
- **A szabályozást felül kell vizsgálni a hatályos OTÉK 29.§ (14) bekezdése tekintetében is. A településrendezési tervezésétől teljesen idegen a tanyaárra vonatkozó 2 éves megvalósítási kényszer. Ennek teljes újragondolására van szükség. (Ha nem teljesül, és 2 éven belül nem valósul meg a tanya, akkor a tanya létesítési joga miként kerül ki a településtervből és ki kezdeményezi a településrendezési terv módosítását? Egyáltalán szükséges-e, hogy kikerüljön onnan?)**

4.2.8. A **vasúti területek** meghatározó ütőerei egy településnek, használatuk, elválasztó hatásuk jelentősen különbözik a közúti közlekedési területektől, ezért már az általános használat meghatározási körébe is beemelésre javasoltak. Javasolt ezért a közlekedési területeket is megosztani és **önálló övezetként kezelni a vasúti területeket**, mivel azok szabályozása meghatározóan eltér a vízi és légi közlekedési területekétől, és szabályozási tervi feltüntetésük is más jellemzőket igényel.

4.2.9. Az övezeti rendszerben kisebb átstrukturálást igényel a **gazdasági területek sorrendje**, ami korábbi OTÉK módosítás során az egyszerűbb beiktatás miatt került az utolsó helyre. A javasolt sorrend:

- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
- általános gazdasági terület,
- ipari gazdasági terület,
- egyéb településüzemeltetést és energiaellátást szolgáló terület (az egyéb ipari gazdasági terület megnevezés helyett)

4.2.10. A hatályos OTÉK szerinti különleges beépítésre nem szánt területek között szereplő **burkolt köztér, a fásított köztér, sétány övezetet javasolt szintén önálló övezetként szerepeltetni**, mivel azok alapvetően közterületek, logikailag sem a különleges területek közé valók, amelyek mindegyike nem közterületi telek besorolását jelenti, jelölésük is kedvezőtlen a szabályozási terveken. Önálló övezetet érdemelnek.

4.2.11. A **beépítésre nem szánt különleges területeket** szükséges kiegészíteni a **hulladékkezelők, hulladéklerakók** területeivel. Azon hulladéklerakók területeit, amelyeken a beépítettség 1-2%, nem indokolt beépítésre szánt különleges hulladékkezelő, -hulladéklerakó területek általános használatba sorolni és megkövetelni az újonnan beépítésre szánt területek esetén

betartandó követelmények teljesítését pl: nem lehet cél a legalább 10%-os beépítettséget lehetővé tenni a hatályos OTÉK 6.§ (1) bekezdés a) pont alapján.

4.2.12. Tisztázandók a megújuló energiaforrás hasznosítás tekintetében, hogy azok – jellegüknek megfelelően – mikor helyezhetők el gazdasági területen, illetve különleges beépítésre szánt, vagy különleges beépítésre nem szánt területen.

#### 4.3. Az övezeti paraméterek – beépítési és zöldfelületi mutatók – meghatározása

4.3.1. Az általános területhasználat definiálása után kerülhet sor az építési övezetek és az övezetek meghatározásának szabályaira. Az itt szereplő **kialakult beépítésre, a zárt sorú beépítési mód saroktelkére vonatkozó szabály továbbra is megtartandó**, ahogy azt már az első fejezetben is jeleztük.

4.3.2. Javasolt **önálló alcím alá besorolni az egyes övezeti paraméterek képzését, azok szabályait**, bár lehet, hogy ezt inkább a 419/2021. (VII.15.) kr. szabályai között lehetne szerepeltetni, mivel az övezetek elvárt paramétersora is ott található.

4.3.3. Emellett a kiegészítő témakörként **a telekre vonatkozó elvárások rögzítése is itt célszerű**. Az ide csoportosítható szabályozandó elemkörök a következők:

- A hatályos jogszabályokban nincs lefektetve a **telekalakítás szabályainak meghatározása**, nevezetesen a telekméreték szabálya, ezt pótlendő, javasolt elsőként egy erre vonatkozó rendelkezést szerepeltetni. A helyi építési szabályzatban határozandók meg a telekméreték azzal, hogy a kialakuló telkeken a településkép szempontjából jellemző, vagy kívánatos beépítésnek megfelelő telekméreteket kell rögzíteni, országos paraméteres szabályt erre meghatározni továbbra sem indokolt.
- Rendezni szükséges a telek különböző beépítési paramétereinek, zöldfelületeinek számítására vonatkozó rendelkezéseit. A jogszabályalkotás szabályai szerint a fogalmak között csak a fogalom meghatározása szerepelhet. Javasolt ezért az épületmagasság mintájára minden beépítési paraméterhez és zöldfelületi elváráshoz tartozó fogalommagyarázatot túlmutató rendelkezést itt szerepeltetni. A hatályos OTÉK ezt hol így, hol úgy szabályozza. **Hol a fogalomban van a számítási szabály, hol a 7. §-ban szerepel a következők szerint keveredve:**
  - A **telek beépíttségének fogalma és annak számítási szabályai** ma a fogalommagyarázatban szerepelnek.
  - A **szintterület a fogalommagyarázatban szerepel, a számítása** – azaz be nem számítandó területek meghatározása – a 7.§ -ban szerepel.
  - A **beépítési magasságok** tekintetében
    - **az épületmagasság a fogalommagyarázatban van, a számítási szabályai a 7. § rendelkezésében szerepelnek,**
    - **a homlokzatmagasság számítása a fogalommagyarázatban van,**
    - **a párkánymagasságnak csak fogalmi értelmezése van, megfeleltetése** szabályok nélküli – figyelembevételének szabályai hiányoznak és több esetben eltérő értelmezéshez vezetnek.
  - A **zöldfelület számításakor figyelembe veendő tényezők csak a zöldinfrastruktúra alatt szerepelnek a 9 §-t követően**, holott övezeti tényező, a fogalommagyarázatban csak a telek zöldfelületének fogalma rögzített.
- Mindezekhez ábrásoros magyarázat készítése szükséges a mellékletekben.

4.3.4. JAVASLAT: egységes rendszerezésben kell meghatározni a telek beépítési paramétereinek fogalmait és azok számítási szabályait. A mai keveredést el kell kerülni.

- Egy helyen rögzíteni kell, hogy a **paramétereket a teleknyúlvány nélküli területre kell számolni.**
- **Az építési övezetben, övezetben a telekre vonatkozó beépítési mutatók számítása során a telek legnagyobb beépítettségi, vagy terepszint alatti beépítettségi arányát, legnagyobb szintterületi mutatóját, legkisebb zöldfelületi arányát a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területére kell számolni.**
- Ha marad a homlokzatmagasság és az épületmagasság szabálya, akkor javasolt ugyanazon figyelmen kívül hagyandó elemeket azonosan megfogalmazni, nagyon zavaró a keveredésük.

**Javaslat a rendszerezéshez (csupán minta, nem végleges megfogalmazási javaslat):**

fogalom	szabály
110. <b>Szintterület:</b> az összes építményszint bruttó - az épületszerkezetekkel együtt mért –alapterülete.	7. § (6) <sup>28</sup> <b>A szintterület számítása során</b> a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani az erkély, a függőfolyosó, az oldalt nyitott emeleti folyosó, a tornác, a szabad lépcső, a fedetlen terasz és udvar, a légudvar, a légakna, a belső udvari árkád, a közterülethez csatlakozó árkád, az 1,90 méternél kisebb belmagasságú helyiség vagy helyiségrész bruttó alapterületét, valamint a loggia és a fedett terasz bruttó alapterületének a felét.
110a. <b>Szintterületi-mutató:</b> az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.	
114. <b>Telek beépített területe:</b> a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. <b>A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni</b> a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor, b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.	<b>A telek beépített területének számítása során</b> a vetületi területek megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor, b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.
115. <b>Telek legnagyobb beépítettsége:</b> a telek beépített területének a telek teljes –nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke.	
<b>Telek terepszint alatti beépített területe:</b> a telken álló épület 1,0 méternél alacsonyabb, részben vagy egészben terepszint alatti épületrészének, önálló terepszint alatti építményének legnagyobb kiterjedésű, az 1,0 méteres vízszintes sík alatt mért vetületi területeinek összege és a telek területének hányadosa	<b>a telek terepszint alatti beépített területébe be kell számítani az</b> az épület pinceszintjét, az épületnek a beépítettségbe beszámító területén kívül eső épületrészeit, a telek önálló terepszint alatti építményeit (pince, önálló terepszint alatti építmény, támfalgarázs), kivéve a rámpa vagy levezető lépcső zöldtetővel fedett részét, a földszinti fedetlen terasz területét.
<b>Telek legnagyobb terepszint alatti beépítettsége:</b> a telek terepszint alatt beépített területének a telek területéhez viszonyított megengedett mértéke.	
113. <b>Telek zöldfelülete:</b> 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.	

<p><b>Telek legkisebb zöldfelülete:</b> a telek zöldfelületének, valamint a meghatározott arányban figyelembe vehető egyéb zöld- és vízfelületek vízszintes síkban mért vetületi területeinek a telek területéhez viszonyított legkisebb előírt mértéke.</p>	<p><b>A telek legkisebb zöldfelületének számítása során:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a telek zöldfelülete teljes mértékben, beleértve az alá nem épített szórt burkolatot, melynek beszámított aránya nem haladhatja meg a zöldfelület 15%-át,</li> <li>▪ a tetőkert és a vízfelület az 5. számú melléklet szerint,</li> <li>▪ a műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 30%-a számítható be a telekre, építési telekre előírt zöldfelületbe.</li> </ul> <p>A helyi építési szabályzat a műanyag gyeprács figyelembevételének arányát az egyes övezetekben, vagy egyes rendeltetések esetében csökkentheti, vagy tilthatja.</p>
<p><b>12a. Beépítési magasság:</b> az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.</p>	
<p><b>33. Épületmagasság („<i>Ém</i>”):</b> az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (<i>F</i>) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (<i>L</i>) való osztásából (<i>F/L</i>) eredő érték.</p>	<p>(5) Az épületmagasság megállapítása során:</p> <p>a) az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek)</p> <p>aa) a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúr kítőltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és</p> <p>ab) a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell meghatározni;</p> <p>b) az egyes homlokzati felületek magasságához hozzá kell számítani</p> <p>ba) mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, reklámhordozó vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az <i>a)</i> pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonala az épület irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzati felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,</p> <p>bb) íves homlokzati felületek esetén a számítási eljárás azonos a <i>ba)</i> alpontban leírttal, de a visszavetítés a kiterített felület érintővonalára merőlegesen, pontonként történik;</p> <p>c) figyelmen kívül kell hagyni:</p> <p>ca) a kéményeket,</p> <p>cb) a tetőszerelvényeket,</p> <p>cc) a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablakokat,</p> <p>cd) a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozókat,</p> <p>ce) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar homlokzati felületeit,</p> <p>cf) a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait,</p> <p>cg) a tűzfalat,</p> <p>ch) a pincelejáró, a gépkocsilehajtó, az angolakna térszint alatti homlokzati felületeit;</p> <p>d) az egy telken álló épületek épületmagasságát külön-külön kell meghatározni.</p>
<p><b>52. Homlokzatmagasság (<i>Hm</i>):</b> az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó <i>F/L</i> érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni</p> <p>a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,</p> <p>b) a vizsgált homlokzati felülethez 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,</p> <p>c) a vizsgált homlokzati felület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú</p> <p>ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,</p> <p>cb) a terepbeugrás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá</p> <p>d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.</p> <p>A gömb, félgömb, donga vagy sátor tető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot</p>	<p>A homlokzatmagasság számítása során figyelmen kívül kell hagyni</p> <p>a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,</p> <p>b) a vizsgált homlokzati felülethez 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,</p> <p>c) a vizsgált homlokzati felület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú</p> <p>ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,</p> <p>cb) a terepbeugrás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá</p> <p>d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.</p> <p>A gömb, félgömb, donga vagy sátor tető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.</p>

meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.	
98. <b>Párkánymagasság:</b> az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság	<p>A párkánymagasság</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,</li> <li>▪ lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a <b>homlokzati falsíktól vízszintesen mért 2,0 méteres sávba eső legfelső zárófödémre fektetett vízszintes sík</b> metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság.</li> </ul>

#### 4.4. A zöldfelületek számítása (hatályos 9. §)

- 4.4.1. Az övezetek paraméterei közé javasolt átemelni a **legkisebb zöldfelület számításnál** figyelembe vehető felületeket, így a **teljesértékű zöldfelületet (telek zöldfelülete), a zöldtetőt, a vízfelületet**. Ma ez a zöldinfrastruktúra alcím alatt szerepel, miközben alapvető övezeti tényező. A telek beszámítható zöldfelülete a zöldinfrastruktúrának csak egy eleme a település egésze tekintetében.
- 4.4.2. A hatályos OTÉK szerint a **műanyag gyepráccsal** kialakított felület 30%-ban beszámítható az előírt zöldfelület számításba, ugyanakkor ennek megengedését / szigorítását célszerű a helyi építési szabályzathoz kötni. Számos esetben nagy felszíni parkolók területén kerülnek ezek kialakításra, miközben a zöldfelülethez alapvetően ténylegesen nincs sok közük, és a terület használatát is sok esetben nehezítik, vagy az így kialakított zöldfelület a karbantartás hiányában főként a nagy forgalmú kereskedelmi létesítmények parkolóiban elhal.
- 4.4.3. Ide tartozhat, hogy meghatározott méretű **lapostetők** esetén azok legalább felén **zöldtetőt** kell létesíteni a hőszigetelés ellentételezéseként, ha azon nem kerül megújuló energiaellátási rendszer kiépítésre, természetesen a szükséges gépészeti berendezések elhelyezésének biztosítása mellett.
- 4.4.4. Az **újonnan beépítésre szánt terület kijelölése esetében** a zöldfelületek meghatározása során a MÉK Táj – és Kertépítészeti tagozatának javaslatát támogatjuk abban, hogy ezek esetében **emeltebb zöldfelületi arány** meghatározása kerüljön rögzítésre. Ehhez hasonlóan alacsonyabb beépítési paraméterek meghatározása is javasolt ugyanebben a körben.
- 4.4.5. A települési zöldfelületek minőségi és mennyiségi javulása tekintetében az egyik legnagyobb hatást a hatályos **OTÉK 5. sz mellékletének koncepcionális átértelmezése** hozhatja meg, ahol a szakmagyakorlók által jelzett anomáliák feloldása mellett részletesebb válaszok adhatók a **zöldtetők, vízfelületek, speciális burkolatok zöldfelületekbe történő beszámíthatóságára** vonatkozóan.
- 4.4.6. A **homlokzati zöldfelületek** kötelező **előírását**, illetve azok **beszámíthatóságát nem javasoljuk**, ezek legfeljebb településképi követelményként való előírása fontolható meg, nem övezeti szinten, hanem csak egyes településképileg indokolt helyen.

#### 4.5. Közművesítettség mértéke (hatályos 8. §)

- 4.5.1. Az **övezetek közművesítettségének mértéke nagyon fontos szabály**, ahogy az is, hogy azt övezetre, vagy övezet csoportra meg kell állapítani a HÉSZ-ben. Ennek helye legyen az övezeti meghatározások körében, mivel az a telekre vonatkozó rendelkezés.

#### 4.6. A területek, építmények használata, rendeltetése (hatályos 10. §)

- 4.6.1. A hatályos rendelkezéseknek az építési övezetek, övezetek meghatározása előtti (11.§ -tól) alcím esetén javasolt olyan átcsoportosítása, mely **az általánostól indul és az egyedi rendeltetésű építmények szabályaival fejeződik be**, vagy a jobb áttekinthetőség érdekében alcímként is elkülöníthetők egymástól. A rendeltetésekre vonatkozó szabályokat egy helyre indokolt csoportosítani, így pl.: a hatályos 10. § (1) bekezdéshez javasolt átemelni a mai (6)-(7) bekezdés tartalmát, ezt követhetik külön a minden építési övezetben és övezetben elhelyezhető melléképítmények, majd a 3,5 t-nál nagyobb gépjárművek, végül a speciális szabályokat igénylő esetek: szélerőmű, meteorológiai obszervatórium stb. esetleg további kiegészítéssel. Javasolt utóbbiak külön alcím alá csoportosítása.
- 4.6.2. Javasolt a hatályos 10.§ szélerőművek telepítésére vonatkozó szabályt és általánosan a **megújuló energiaforrások alkalmazhatóságának szabályait** egy önálló alcím alatt tárgyalni.
- 4.6.3. A hatályos OTÉK rendeltetésekre vonatkozó szabályait 2021-ben részletesen egyeztettük, pár rendeltetés esetleg pótlólag pontosítható, vagy újként beemelhető. (lásd 4. pontban leírtakat).

### 5. V. fejezet – KÖZTERÜLET, TELEK

- 5.1.1. A **területek használatába a közterületek** is bele kell, hogy tartozzanak. A hatályos OTÉK-ban a rendeltetések nem vonatkoznak a közterületeken elhelyezhető építményekre, vagy **építménynek nem tekinthető, de épületjellegű használatot** jelentő önjáró, vagy vontatott járművekre. Ezek pótlása szükséges, egyben a közterületekre vonatkozó rendelkezést is ide javasolt átemelni, hiszen az is összefügg a területhasználattal, és egyes jellemzői övezeti szabályozást is igényelhetnek.
- 5.1.2. Javasolt, hogy a telken és közterületen való elhelyezését a helyi építési szabályzat határozza meg a következő esetekben, mely részben a területek használatára is kihat, részben a településképi következményekkel jár, összefüggésben a településképi követelmények szabályaival.
- **A helyi építési szabályzat határozhassa meg a következők elhelyezését, létesítését:**
    - kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási célra kialakított építmény közterületen, vagy
    - fenti célú, de építménynek nem számító, gépjárművel vontatott vagy önjáró jármű, továbbá
    - konténer és konténerház, mobilház, kioszk, stb.
    - épületen kívüli vagy épület homlokzatához kapcsolódó berendezés.

**INDOKOLÁS: Nem új keletű kérdéskör, de korábban csak a lakókocsik jelezték ezt az igényt, melynek szabályozása csak a telken szállásférőhelyként történik a hatályos OTÉK 43. § -ában. A joghézagot kihasználva részben közterületen, vagy telken jelennek meg akár csoportosan ilyen rendeltetések, nem sok jót hozva magukkal településképi szempontból, szabályozásuk indokolt, melyre felhatalmazást az új ÁTÉK adhat.**

#### 5.2. Az övezethatár és a telek viszonya

- 5.2.1. Igen nagy problémát keletkeztetett a településrendezésben és a szabályai végrehajtásában az övezethatár kötelező telekhatárként való értelmezése. Az immáron több mint fél éve hatályba lépett szabályozás miatt számos övezeti területi lehatárolást kell módosítani,

különben pl. egy korábbi TSZT alapján meghatározott övezethatár miatt a telket meg kell osztani úgy, hogy végül zárványtelkek tudnak csak kialakulni, mivel pl.: a hátsó telekszomszédot nem lehet arra kényszeríteni, hogy az adott övezethatár miatt leeső telekrészt megvásárolja, és telkéhez vonja. Ez a sajnos következtlen, és számos településrendezési terv módosítását igénylő előírás azonnali beavatkozást igényel.

- 5.2.2. Ennek már látható folyamatos következménye a zárványtelkek kialakulása, vagy a pontosítás miatt a szabályozási terv módosításának kényszere.
- 5.2.3. Az ilyen problémákat utólag okozza az új szabály, miközben a nem telekszínten készített korábbi TSZT-ből levezetett HÉSZ övezeti besorolása alapján óhatatlanul egyes telkekre övezethatár került, nem a telekhatáron jelölve.
- 5.2.4. Problémát jelent az övezethatár a nagyobb műszaki infrastruktúrák, vízfolyások menti zöldsávok, erdősávok, véderdők esetében is, mikor a védősáv övezethatára miatt pl. átlós telekosztásokat indukál.
- 5.2.5. **A gyorsforgalmi utak esetében is problémás**, mivel az eddigi védő zöldeket nem célszerű az út területétől elválasztani csak amiatt, mert ott övezethatár jött létre. A zöldsávot, erdősávot nem lehet megszüntetni, mivel az csereterület pótlással jár. **Ez a beavatkozás egyszerre generált több problémát, melynek megszüntetése sürgető.**
- 5.2.6. Javasolt az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdésének hatályon kívül helyezése, és a telek és övezet kérdéskörét az új ÁTÉK-ban szükséges rendezni.

**INDOKOLÁS: A településrendezési tervben az övezethatár nem a konkrét telekhatárhoz igazodik, hanem telekcsoportokat sorol azonos övezetbe. Ennek két opciója, hogy ahol a telekhatárok kialakultak és nagyjából rendezett területeken vannak, ott praktikusán a telekhatárra kerül az övezethatár. Az még átalakuló területek esetében a telekcsoportok azt indokolják, hogy pl. a telektömb egyik és másik oldala más övezetbe kerül, miközben a telkek nem rendeződtek a terv szerint. Ilyen esetekben eddig lehetőség volt arra, hogy kényszer telekhatár kialakítása nélkül az telek beépítési mutatóit az adott két övezetbe sorolt területrészen a két telekrész övezeti paramétereinek megfelelően számolták. A mostani szabály alapján azonban a nagyjából a tömb közepén meghúzott övezethatár miatt kényszerként kerül megosztásra a telek. Egy átmenő telek esetében vélhetően ez nem jelent problémát, mivel a két övezet szerint megosztott két telek önállóan beépíthető lesz. A nem átmenő telkek esetében azonban kritikus tulajdoni helyzetek állhatnak elő. Mindez csak egy adminisztratív intézkedés eredménye és nem egy tervezett rendezés céljait szolgálja.**

**Az is kedvezőtlen, hogy ha az indul el a településtervezésben, a telekhatárokból indul ki az övezetek lehatárolása, és az övezet emiatt cikcakkos formában kerül rögzítésre, miközben a két utca felé szándékos az eltérő övezet meghatározása pl. a magasság tekintetében.**

- 5.2.7. Nyomatékosan kérjük ezeknek az elburjánzó helyzeteknek a megakadályozása érdekében a hivatkozott kormányrendelet sürgős felülvizsgálatát és az egy telek két vagy több övezet kérdésének az új ÁTÉK-ban való rendezését. Ezzel a változatlan szabállyal számos település rendezése fel fog borulni számos helyszínen.
- 5.2.8. Az övezethatárok szerinti telekhatár kialakítását és a legkisebb telek kialakíthatóságának rugalmasságát biztosítani kell. Adott esetben a HÉSZ kapjon felhatalmazást arra, hogy az övezethatártól való +/- pár méteres eltérést tegyen lehetővé, ha szükséges, hogy az övezethatár mentén telekhatár jöjjön létre.



## 6. VI. fejezet – ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

### 6.1. Az építési hely

6.1.1. A hatályos OTÉK a beépítés módjának meghatározására az építési hely fogalmát alkalmazza, melyet építési határvonalak határoznak meg. A leírás kisebb finomításra szorul a következő esetekben:

- A **zárt sorú beépítési mód** esetében az építési hely **előkertet feltételez**, ahhoz köti az építési határvonalat, miközben a magyarországi települések jelentős részében ez a beépítési mód előkert nélküli. Javítása indokolt.
- Az **oldalhatáros és ikres beépítési mód** esetében nem szól arról, hogy van, vagy nincs **előkert és hátsó kert**.

Ezeket célszerű úgy szabályozni, hogy egyértelműbb legyen, emellett ez már az a szabályozó rendszer, amelyhez javasolt új ábrast mellékelni.

- A zárt sorú beépítési mód szerinti építési hely meghatározásának korrekciójával együtt kiegészítés indokolt azzal, hogy a helyi építési szabályzat a zárt sorú, az oldalhatáron álló és az ikres beépítési mód esetében elő- és hátsó kertet is meghatározhat.

6.1.2. Pontosítást igényel a 2021-ben beiktatásra került **telepszerű beépítés**, ami egyebekben nagy hiányt pótol még így is az övezeti rendszerben. Ezt is célszerű **ábra** segítségével értelmezni.

6.1.3. Az **építési hely** egyes esetekben – különösen a zárt sorú beépítési módok esetében – **terepszint feletti és terepszint alatti részre való megosztást igényel**, úgy ahogy a településtervezési szabályzat is már tartalmazza.

6.1.4. Meghatározására a következőket javasoljuk:

- Az építési helyet a helyi építési szabályzat **a telek beépíttségébe beszámító és be nem számító épületrészek elhelyezésére szolgáló részekre oszthatja**.
- Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén a telek beépíttségébe beszámító épületrész nem helyezhető el a terepszint alatti építmény(rész) feljártának építménye kivételével.
- Az építési helynek a terepszint alatt és felett is beépíthető részére (tehát a ténylegesen „épületnek látszó” részre vonatkozóan), – az építési határvonalaktól, azaz elő-, oldal- és hátsó kert határvonalaktól való megkülönböztetés céljából –
  - a közterületi telekhatároktól számított elülső távolság,
  - az oldalhatártól számított oldalsó távolság, és
  - a hátsó telekhatártól számított hátulsó távolság meghatározása válik szükségessé.

**INDOKOLÁS:** a kiindulás az építési hely egésze, mely az építési határvonalakkal határozandó meg. Ugyanakkor a hatályos OTÉK nem követte az elmúlt több tízéves tapasztalatot, mely pl. zárt sorú nagyvárosias, kisvárosias területeken a hátsó kert előírása mellett indokoltan a mélygarázs létesítése céljából azt befoglaló módon rögzítette az építési helyet, és különböző technikákkal szabályozta a terepszint fölött létesülő tényleges épület helyét, melyekre vonatkozóan indokolt más elnevezésű távolságokat meghatározni.

A kialakult beépítés sajátosságainak megőrzése érdekében javasolt ezekre alkalmazni – az elő-, oldal- és hátsó kerttől való megkülönböztetés miatt – az elülső-, oldalsó- és hátulsó távolság meghatározását, mellyel szövegesen is definiálhatóak pl. a zárt sorú keretes beépítések. Ezek fogalmi meghatározását célszerű egységesen alkalmazni országosan, ábrákkal magyarázva.

- 6.1.5. **Hiánypótlásként** javasolt a zárt sorú beépítési mód esetében rögzíteni, hogy a helyi építési szabályzat alapján **az épületek a közös telekhatáron alapvetően csatlakozhatnak egymáshoz**, mivel ezt ma csak indirekt módon lehet kikövetkeztetni. Ha az építési szabályzat nem rögzíti, hogy a telek oldalhatára egyben kötelező építési vonal, azon tűzfalal kell állnia, akkor vitatható az épület elhelyezése. Az építési hely ugyanis nem azonos az épület elhelyezésének módjával ebben az esetben.
- 6.1.6. Ugyanakkor a helyi építési szabályzat előírhatja, vagy lehetővé teheti az **épületköz** alkalmazását, melyet javasolt kiegészíteni az **épülethézag** kialakításának lehetőségével, mivel a kettő nem ugyanazt a célt szolgálja, és szabálya is eltérő lehet. Oldalkerttel ez nem kezelhető, mert az alap definíció alapján az egy másik oldalhatáron álló beépítési módot jelentene.
- 6.1.7. Az épületköz nyitása nem csak lehetőség, de előírt is lehet, és célja a tömb átszellőzése, átláthatósága, átjárhatóságának biztosítása, ami különösen a nagyvárosias beépítések esetében kerül alkalmazásra. Országos szinten legkisebb méretet csak az épületköz igényel, ahogy az ma is szabályozott.
- 6.1.8. Az **épülethézag kialakítása, vagy a hézagosan zárt sorú beépítés** inkább a kialakult, kisvárosias beépítési magasságú, vagy alacsonyabb beépítések esetében ad lehetőséget a korábbi szabályok alapján már beépült szomszédos épületektől való távolságtartásra a tetőkinyúlás, a kialakult szomszédos keskeny oldalkert és a rátekintő nyílászárók figyelembevételére érdekében. Hiánypótló szabályozás, **részleteit a méretek tekintetében a helyi építési szabályzat a terület ismeretében tudja csak kidolgozni** a kialakult beépítés sajátosságai alapján. (Van, ahol ezek 1-1 méteres hézagokat jelentenek és éppen ez adja a településkép sajátos megjelenését.)
- 6.1.9. Pontosítást igényel a **csoportház fogalmának értelmezése** is, egyértelművé kell tenni, hogy ott egy (keskeny) telken egy épület áll, ami zárt sorúan csatlakozik a szomszédos telken álló épülethez – a végszekció kivételével — és amelyen belül csak egy lakás és legfeljebb további egy darab más rendeltetési egység létesíthető. Külön kell választani az egy telken megvalósuló „sortársasházaktól”, mert céljában, építésében, tulajdonviszonyban stb. ezek egymástól eltérnek.
- 6.1.10. Pontosítást igényel az **építési helyen túlnyúló épületrészek szabályozása**. Az ereszpárkánynál meg kellene engedni a **1,5 méteres túlnyúlást**, mely részben az épületkörüli járdák eső és hó elleni védelmét, részben a nyári árnyékolást is biztosítani tudja az alacsonyabb beépítések esetében. Az alaptest mellett a **résfal** kinyúlásának lehetővé tétele is szükséges a megváltozott építési technológiák miatt, különben az épület homlokzata nem tud illeszkedni a telek homlokvonalára.
- 6.1.11. A **kialakult állapotú területeken a hátsókertben elhelyezhető építmények körét** a saroktelekre is ki lehetne terjeszteni, mivel ott – a definíciók miatt – minimális oldalkert adódik csupán pl. a szabadonálló beépítési mód esetében. Azt, hogy az oldalkertben a közterülettől számítottan honnan nyílik erre lehetőség, azt a helyi építési szabályzat tudja csak meghatározni. Sok esetben az utólagos garázselhelyezést tudja támogatni ez a kiegészítés.
- 6.1.12. Hiánypótlásként kezelést igényelnek azok a területek, ahol **nem csak a közterület alá, hanem a szomszédos telek alá nyúló terepszint alatti építményeket** is kezelni kell pl. alagutak, pincerendszerek, bányák vonatkozásában, melyre a többszintes területhasználat már lehetőséget ad, de ennek országos részletszabályai nincsenek.

## 6.2. Távolságok meghatározása

- 6.2.1. A **telepítési távolság** szabályánál világossá kell tenni – akár ismétléssel –, hogy **az csak a szomszédos telkeken** elhelyezésre kerülő épületekre vonatkozó rendelkezés, az egy telken belülieknél nem.
- 6.2.2. Kiegészítést igényel a zártosú beépítésre szánt területek esete – ahol egy korábbi OTÉK szabály rögzítette, hogy telepítési távolságot nem kell tartani. A kialakult állapot esetében, vagy az egységes beépítési terv alapján a zártosú beépítést megszakító **épületköz vagy épülethézag esetén a magasság és az átfedésben lévő épülethosszak függvényében** a helyi építési szabályzat tudja kezelni a lehetséges és elfogadható távolság meghatározást.
- 6.2.3. Az **oldalhatáron álló határfalban** lévő nyílások újraszabályozása és kiegészítése is indokolt, mivel azok alapvetően nem kezelik a nagyvárosias kialakult beépítéseket. Szabályozni szükséges a szomszédviták elkerülése érdekében, hogy a szomszédos épület telekhatáron álló homlokzatának nem huzamos használatú helyiséghez tartozó nyílászárója nem akadályozhatja meg az új épület zártosú csatlakozását, de továbbra is biztosítani kell az ilyen helyiségek természetes szellőzését, ezért ott legalább légaknával való csatlakozás előírása javasolt.
- 6.2.4. A hatályos OTÉK alól felmentést kell kérni abban az esetben, ha jelentős átalakulásra kijelölt területen, vagy egy beruházként létrejövő új beépítés esetén **a szomszédos telkekre a mélygarázsszinten átjárás biztosítása indokolt**, mivel ma a határfalban nyílás nem létesíthető. Megfelelő garanciákkal, a vagyonvédelem és tűzvédelem biztosításával ezt a szabályozást a helyi építési szabályzaton keresztül lehetővé kellene tenni.
- **A helyi építési szabályzatnak a telekadottságok ismeretében legyen módja arra, hogy**
    - **a terepszint alatti szomszédos telken álló gépjárműtárolók összekötését lehetővé tegye,**
    - **ugyanakkor elvárás, hogy a tűz- és vagyonvédelmi előírások is biztosításra kerüljenek.**

**Ez részben a belvárosi vagy történeti városrészek területén támogathatja a szomszédos pinceszintek gépjárműtárolását, vagy új beépítések esetében a telekosztás kényszere nem okozza felesleges, telkenként lehajtott létesítését.**

## 7. VII. fejezet – ÉPÍTMÉNYEK KISZOLGÁLÁSA

### 7.1. Építmények megközelítése

7.1.1. EGYELŐRE NINCS KIDOLGOZOTT JAVASLAT.

### 7.2. Járművek elhelyezése

7.2.1. A hatályos OTÉK 42. § (2) bekezdése nem teszi lehetővé, hogy a helyi építési szabályzat az országostól eltérően lakórendeltetés esetében többlet parkoló biztosítását írja elő, mely szabályt fel kell oldani. Ez a szabály számos területen okoz problémát, melyek alapvetően a lakásonként jelentkező „többletautók” elhelyezésének problémakörére vezethetők vissza.

**INDOKLÁS:** A probléma alapját az jelenti, hogy a kialakult gyakorlat szerint a magánépítettő – többlakásos társasházak esetében a beruházó különösen –, csak annyi parkolót biztosít telken belül, amennyire feltétlenül szükség van, illetve amennyit előír a helyi építési szabályzat, ami viszont nem lehet több lakásonként 1 db parkolónál. Ugyanakkor a családonként 1 db autó mai viszonylatban nem reális szám, mivel nagyon gyakran 2 db, vagy nagyobb család esetén akár 3 db autó is jut egy családra. Ha átlagoljuk is ezeket az értékeket, a lakásonként szükséges 1,5-2 db parkoló közelebb áll a realitáshoz. Ezt támasztja alá az a korábbi gyakorlat is, mely szerint mielőtt bevezetésre került az OTÉK 42. § (2a) bekezdése, a legtöbb agglomerációs település, vidéki város, vagy budapesti kerület is már 1,5, vagy 2 db autó számára írt elő telken belüli elhelyezhetőséget feltételként.

- 7.2.2. A jelenlegi szabályozás – rövid időn belül – oda vezetett, hogy a lakórendeltetésenként jelentkező többletautók a legtöbb esetben vagy telken belül, a minimális zöldfelület terhére, vagy közterületen kerülnek elhelyezésre. Mindkét eset problémát jelent.
- 7.2.3. A zöldfelületi minimumértékek betartatása már a parkolási problémák előtt is nehézkes volt a telken belüli „illegális” burkolatok utólagos létesítése miatt, ami a parkolási problémák megjelenésével tovább erősödött és bár lokálisan kis mértékűnek tűnhet a probléma, de ha megfigyeljük a tendenciát, akkor az látható, hogy a zöldfelületek fokozatos csökkenése, eltűnése sajnos tetten érhető a telken belüli zöldfelületi minimumok esetében is, mely hosszú távon kedvezőtlen klimatikus hatásokkal is járhat.
- 7.2.4. **A klimatikus viszonyok romlásánál talán gyakorlatiasabb, napi szintű problémát jelentenek a közterületen parkoló járművek.** Ott, ahol erre nincs megfelelő számú közterületi parkoló kialakítva – és a legtöbb hely ilyen –, az autók ott parkolnak, ahol csak tudnak. Járdákon, útpadkán, lakóutcák szélén, mások behajtói előtt, ezzel folyamatos problémát generálva az ott élő lakosok, a közterületeket rendeltetészerűen használók és a gépjárműtulajdonosok, vagy épp az önkormányzatok és lakosok között. Ahol pedig van esetleg kialakított közterületi parkoló, ott a helykeresés és a lakóépülettől való viszonylag nagy távolságra történő parkolás okoz napi szintű problémát, mely szintén folyamatos panaszforrás.
- 7.2.5. A parkolási problémák rendszerint helyspecifikusak, így megoldásuk is jellemzően a helyi viszonyok mérlegelését követően valósulhat meg. **A probléma tehát véleményünk szerint tipikusan helyi szinten, a helyi építési szabályzat keretében kezelhető a legeredményesebben, ezért javasoljuk az általános országos szabály eltörlését és a részletes szabályozás lehetőségének visszaengedését a helyi építési szabályzat hatálya alá.**

A magyar építészetről szóló új törvény ösztönzi a minőségi és fenntartható építészetet. A bemutatott parkolási problémák szorosan kapcsolódnak a minőségi (akár magán, akár közterületi) térhasználat kialakításához és megkerülhetetlenek a fenntarthatósági kérdéskör kapcsán.

### 7.3. Építmények közműellátása

- 7.3.1. Az éghajlati változások, a villámárvizek miatt a **csapadékvíz elvezetésére** új szabályokat javasolt beiktatni.
- **A csapadék csúcshozamok csillapításához a többlet csapadékvíz vízvisszatartásához javasolt záportározó létesítése.**
  - **Ezt új beépítésnél, vagy jelentős beépítési és burkoltsági növekmény esetén is be kelljen tartani.**
  - **Befogadó hiányában részletszabályok révén elő lehet írni, hogy**

- a csapadékvizeket telken belül kell gyűjteni és azt a telken belül kell kármentesen elhelyezni,
- a gyűjtésre szolgáló tározó méretezését és a kármentes elhelyezés lehetőségét a geotechnikai adatok alapján kell megtervezni – különös tekintettel a talajvíz átbocsájtó képességére és a maximális talajvízszintre,
- amennyiben a csapadékvizek telken belüli kármentes elhelyezése vagy a csapadékvíz szikkasztása a geotechnikai adatok alapján, geotechnikai szakvélemény vagy más korlátozás miatt nem lehetséges, a csapadékvíz elvezetést ki kell építeni a megfelelő befogadóig.

**INDOKOLÁS:** A telken belüli csapadékvíz gyűjtése tehermentesíteni tudja a közterületi csapadékvíz elvezető rendszereket, különösen a hirtelen nagymennyiségben keletkező csapadékok esetében.

7.3.2. **Megújuló energiaforrások** tekintetében alapvető **fogalmi meghatározásokra** van szükség annak érdekében, hogy azok elhelyezhetősége tekintetében ne keletkezzen bizonytalanság, továbbá, hogy a helyi építési szabályzat is egyértelmű szabályokat tudjon megfogalmazni. Ezek pl.: napelempark / napenergiapark, napcella, napelem, napkollektor, háztartási kiserőmű stb. Ez mind a telepítés, mind pedig a településképi követelmények egyértelművé tétele érdekében szükséges.

#### 7.4. Hulladékelhelyezés

7.4.1. Indokolt a települési hulladék mellett a **komposztálásra szolgáló** építmények, tárolók, tartályok elhelyezését is szabályozni, melyet a beépítések jellemzőitől függően a helyi építési szabályzat tud rendezni.

Budapest, 2024. 02. 15.

Összeállította a MÉK TTT vezetőség ajánlása alapján



Liszkay Krisztina  
MÉK TTT elnök

MÉK Műemlékvédelmi Tagozat

Tárgy: OTÉK felülvizsgálatához műemlékvédelmi javaslatok észrevételek

MUNKAKÖZI

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

(kövér szedés a javaslat)

Általános területhasználat

ad 6.§ (2) kiegészítést javaslunk

(2) Az igazgatási terület beépítésre szánt területe általános használata szerint lehet...

5. településközponti vegyes terület,

#### **5/a körülhatárolható történeti városközpont**

INDOKOLÁS: Vannak olyan városaink, ahol egykori falrendszer léte, vagy beépítési nyoma jól körülhatárolhatóan leképezi történeti városközpont övezetet. Legtöbbjük műemléki területi védettséget is élvez. Ez a kategória lehetővé tesz speciális szabályozási módok alkalmazását a harmonikus fejlesztés és megőrzés érdekében. 7.§ 2)-nek megfelelően.

Gáznemű égéstermék homlokzati kivezetési feltételei

ad 80.§ (3) kiegészítés javaslata

Homlokzati égéstermék-kivezetési hely nem létesíthető

(3) g) műemléki védettségű épületen

INDOKOLÁS: egyértelmű tilalom, mivel az ilyen kivezetések nyilvánvalóan nem létesülhetnek a műemléki, történeti szerkezet, homlokzat sérelme nélkül, esztétikai hátrányt is okoznak.

ad 2. sz melléklet kiegészítés javaslata

kiegészül a táblázat 18. ponttal

**18. Műemléki védettségű, műemléki területi védettségű ingatlanra egyedi szabályozás esetén lehet az övezettől eltérő beépítési határértékeket megállapítani, amely meglévő állapot figyelembe vételével alakítandó ki.**

INDOKOLÁS: Településen belül -jellemzően pl. kastély, kúria telke- védett ingatlan vagy területi védettségben szereplő műemléki értékű épületet tartalmazó ingatlan harmonikus és az adottságokat figyelembe vevő fejlesztése érdekében lehessen eltérést jóváhagyni.

A többi részben elfogadható a jogszabály, mivel a speciális rendeleti szabályozás a műemléki érdekek szerint fogja értelmezni.

2024-02-07

(Dr. Vukov Konstantin)