

A MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA – TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TAGOZAT

az ÚJ OTÉK KONCEPCIÓRA vonatkozó JAVASLATA 2023.06.28

Az alábbiakban ismertetjük a MÉK Terület és Településrendezési Tagozatának javaslatát az új OTÉK koncepciójára. Mint érintett tagozat, 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 koncentrálna – 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 koncepcióban kezelni.

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.**

1. ÁLTALÁNOSAN

1.1. Az új OTÉK szerkezete

A még kidolgozás alatt álló „A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY” megismert tervezete a településtervezés és rendezés 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 OTÉK szerkezete vonatkozásában a meghatározó részek és fejezetek sorrendjének megtartását azzal javasoljuk, hogy az új I. fejezet tekintetében 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 OTÉK fogalmi rendszere legalább 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 (telek beépített területe, beépítési magasság)
 - berendezés – 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 szabályozatok – 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 magyarazzák**, 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 településterv és a helyi építési szabályzat

A törvény megtartja a településterv fogalmát, azon belül a településfejlesztési- és településrendezési tervet, utóbbit a településképi követelményekkel kiegészítve.

- 1.4.1. Ezzel kapcsolatban nem javasolt az OTÉK 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.).

- 1.4.2. Az OTÉK 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 következménnyel 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
- Településrendezés általános követelményei
 - A természeti környezet megőrzésének szabályai
 - Kialakult állapotra vonatkozó rendelkezések
 - A barnamezős területek és a jelentős változásra kijelölt területek
 - Újonnan beépítésre szánt területek

II. Az övezeti rendszer meghatározása

- Általános területhasználat
- Övezeti rendszer
- Övezeti paraméterek képzése
- Közműfeltételek előírása
- Építési övezetek, övezetek meghatározása és a létesíthető rendeltetések

- Közterületek
 - Közterület kialakítása
 - Közterületen elhelyezhető építmények és rendeltetések
- Telekalakítás
- Zöldinfrastruktúra elemek
- Védőterületek

II. Építmények elhelyezési feltételei

- A telek beépítésének feltételei
- Beépítési módok – építési hely
- Elő-, oldal-, hátsókerítési előírásai
- Távolságok
- Terepalakítás
- Kerítés

III. Építmények kiszolgálása

- Épületek megközelítése
- Járművek elhelyezése
- Épületek közműellátása

2. I. fejezet – ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

2.1. Kialakult állapot – a helyi sajátosságok szerinti fejleszthetőség

2.1.1. 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 éltető, ugyanakkor azokat fejleszteni engedő szabályok meghozatalát.** Ezekre a telkekre sok esetben nem mondható ki egységes országos szabály.

2.1.2. 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, attól való távolság meghatározása stb.) Ezeken a területeken igen hangsúlyos a tervtanácsok véleménye is.

2.2. Védett területek – kialakult állapot megőrző fejlesztése

2.2.1. 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 paraméterektől való eltérési lehetőséget országos szinten biztosítani.

2.3. Barnamezős területek – a fejlesztéseket ösztönző szabályozás

- 2.3.1. A barnamezős területek törvénybe foglalt előtérbe helyezése jó irány, ami olyan szabályokat igényelhet, melyekre az országos paraméterekbe foglalt szabályok nem minden esetben vonatkozhatnak.
- 2.3.2. 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.
- 2.3.3. Az olyan értékes ipari épületekkel beépült barnamezős területek számára – ahol az átalakulás a meglévő értékesebb épületek újrahaznosításával együtt kell, hogy járjon – a **fejleszthetőséget ösztönző és támogató előírások foganatosítása szükséges.**
- 2.3.4. A barnamezős területek egy másik része, ahol az érintett terület jelentős, több hektárra kiterjedő, a teljes újrajrendezést igényelheti, az **terület átstrukturálását magában hordozó szabályok is szükségessé válhatnak.**
- 2.3.5. Fentiek alapján javasoltak a következők:
- 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.
 - **Ipartörténeti szempontból értékes épületek újrahaznosítása** céljából a helyi építési szabályzat az előírt országos paraméterektől eltérő előírásokat kell, hogy meghatározzon.

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 tételére nem feltétlen indokolt.

2.4. Újonnan beépítésre szánt területek – szigorúbb feltételrendszer meghatározása

2.4.1. 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 – az általánostól eltérő magasabb zöldfelületi arányok, alacsonyabb beépítési mértékek és egy 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 toódik a terv, nincs hivatkozási alap, legfeljebb a tervező jóérzése, 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.**

2.4.2. **Meg kell különböztetni a területi kiterjedés függvényében szabályozva**, hogy melyek azok a területek melyek **kisebb léptékűek**, 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 (síkvívidéken 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 egészen, 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 sakktáblaszerűen az építkezések, nem látszik a rendezettség, évekig probléma a közművek kiépítése, ezzel tolódnak a használatbavétel lehetőségei. Ez különösen a családirházas 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.

- 2.4.3. 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. §).

3. II. fejezet - A TERÜLETHASZNÁLAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEI

3.1. Övezetek pontosítása

- 3.1.1. 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.
- 3.1.2. 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.
- 3.1.3. 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 **védtett erdők**, továbbá a területrendezési és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló **védőerdők** tartozzanak, valamint ezzel 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.
- 3.1.4. 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.
- 3.1.5.** Javasoljuk rögzíteni továbbá, hogy **mi számít meglevő tanyának és mi tekintendő új tanyának.** Ezzel kapcsolatban annak meghatározása is szükséges, hogy a településtervben mi tekinthető az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó 109/1999. (XII. 29.) FVM rendeletben szereplő „tanyás sajátos használatú mezőgazdasági területnek”. Ez lehet akár egy új mezőgazdasági övezet vagy csak szigorúan a mezőgazdasági övezeteken belül egy-egy telkek?
- 3.1.6.** Megfontolásra javasoljuk továbbá az alábbiakat:
- A településterveknek legyen lehetőségük az általános mezőgazdasági területeken belül **lehatárolni olyan övezetet, ahol új tanyák elhelyezhetők a helyi építési szabályzat „tanyánkénti” 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 lakóépületei** esetében az elhelyezhető **lakórendeltetések száma** (legfeljebb kettő önálló lakórendeltetés), valamint a tanyák létesítése esetében a minimálisan biztosítandó **közművesítési és megközelítési feltételeket.**
- 3.1.7.** 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.
- 3.1.8.** Az övezeti rendszerben kisebb átstrukturálást igényel a **gazdasági területek sorrendje,** melyre vonatkozóan 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)
- 3.1.9.** 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, jelölésük is kedvezőtlen a szabályozási terveken. Önálló övezetet érdemelnek.

3.2. Az övezeti paraméterek meghatározása

- 3.2.1.** Az általános területhasználat definiálása után kerülhet sor építési övezetek, 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.
- 3.2.2.** Javasolt **önálló alcím alá besorolni az egyes övezeti paraméterek képzését, azok szabályait**. A jogszabályalkotás szabályai szerint a fogalmak között csak a fogalom meghatározása szerepelhet. Javasolt ezért az épületmagasság mintájára minden beépítési paraméterhez és zöldfelületi elváráshoz tartozó fogalommagyarázaton túlmutató rendelkezést itt szerepeltetni. 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 telekméret szabálya, ezt pótlendő javasolt elsőként egy erre vonatkozó rendelkezést szerepeltetni. A helyi építési szabályzatban határozandók meg a telekméret azzal, hogy a kialakuló telkeken a településkép szempontjából jellemző, vagy kívánatos beépítésnek megfelelő telekméreteket kell rögzíteni, országos paraméteres szabályt erre meghatározni továbbra sem indokolt.
 - A **telek beépítettségének szabályai**, mely ma a fogalommagyarázatban szerepel.
 - A **szintterület számítás szabálya** ma is itt található.
 - A **beépítési magasságok** tekintetében **csak az épületmagasság szerepel a normaszövegben**.
 - A **párkánymagasság** szabályok nélküli, csak fogalomként szerepel – figyelembevételének szabályai hiányoznak és több esetben eltérő értelmezéshez vezetnek.
 - A **homlokzatmagasság szabálya** csak a hatályos OTÉK 1. mellékletében szerepel, a definíciót ott, a homlokzatmagasság számítás szabályát itt javasolt szerepeltetni.
 - A **zöldfelület számítás a zöldinfrastruktúra alatt szerepel**, holott övezeti tényező.
 - Mindezekhez ábrásoros magyarázat készítése szükséges a mellékletekben.

3.3. A zöldfelületek számítása

- 3.3.1.** Az övezetek paramétereire közé javasolt átemelni a **legkisebb zöldfelület számításnál** figyelembe vehető felületeket, így a **teljesértékű zöldfelületet, 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.
- 3.3.2.** A hatályos OTÉK szerint a **műanyag gyepráccsal** kialakított felület 30%-ban beszámítható az előírt zöldfelület számításba, ugyanakkor ennek megengedését 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.
- 3.3.3.** 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.
- 3.3.4.** Az **újjonnan 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.

- 3.3.5.** A települési zöldfelületek minőségi és mennyiségi javulása tekintetében az egyik legnagyobb hatást az 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.
- 3.3.6.** 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.

3.4. A területek, építmények használata, rendeltetése

- 3.4.1.** A hatályos rendelkezéseknek az építési övezetek, övezetek meghatározása előtti 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 (1) bekezdéshez javasolt átemelni a mai (6)-(7) bekezdés tartalmát, ezt követhetik a minden építési övezetben és övezetben elhelyezhető melléképítmények, majd a 3,5 t-nál nagyobb gépjárművek, végül a speciális szabályokat igénylő esetek: szélérőmű, meteorológiai obszervatórium stb. esetleg további kiegészítéssel.
- 3.4.2.** Az **övezetek közművesítettségének mértéke nagyon fontos szabály**, ahogy az is, hogy azt övezetre, vagy övezet csoportra kell megállapítani. Ennek helye maradjon az övezeti meghatározások körében, mivel az a telekre vonatkozó rendelkezés.
- 3.4.3.** A hatályos OTÉK rendeltetésekre vonatkozó szabályait 2021-ben részletesen egyeztettük, pár rendeltetés esetleg pótlólag pontosítható, vagy újként beemelhető.
- 3.4.4.** 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.
- 3.4.5.** 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.

- **A helyi építési szabályzat határozhassa meg a következők elhelyezését, létesítését:**
 - kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási célra kialakított építmény közterületen, vagy
 - fenti célú, építménynek nem számító, gépjárművel vontatott vagy önjáró jármű, továbbá
 - konténer és konténerház, mobilház, kiosk, 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 OTÉK adhat.

4. III. fejezet – ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

4.1. Az építési hely

4.1.1. 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 ábrasort 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.**

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

4.1.3. 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.

4.1.4. Meghatározására a következőket javasoljuk:

- **Az építési helyet a helyi építési szabályzat a telek beépítettségébe beszámító és be nem számító épületrészek elhelyezésére szolgáló részekre oszthatja.**
- **Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén a telek beépítettségébe 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. 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 keretes beépítések. Ezek fogalmi meghatározását célszerű egységesen alkalmazni országosan, ábrákkal magyarázva.

4.1.5. **Hiánypótlásként** javasolt a zárt sorú beépítési mód esetében rögzíteni, hogy **az épületek a közös telekhatáron alapvetően csatlakoznak egymáshoz**, mivel ezt ma csak indirekt módon

lehet kikövetkeztetni. Ha az építési szabályzat nem rögzíti, hogy a telek oldalhatára egyben kötelező építési vonal, akkor vitatható az épület elhelyezése. Az építési hely ugyanis nem azonos az épület elhelyezésének módjával ebben az esetben.

- 4.1.6.** 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 másik oldalhatáron álló beépítési módot jelentene.
- 4.1.7.** 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.
- 4.1.8.** Az **épülethézag, vagy 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 tetőátnyúlás, 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.)
- 4.1.9.** 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 más rendeltetési egység létesíthető. Külön kell választani az egy telken megvalósuló „sortársasházaktól”, mert céljában, építésében, tulajdonjogában stb. ezek egymástól eltérnek.
- 4.1.10.** 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.
- 4.1.11.** A **kialakult állapotú területeken a hátsókertben elhelyezhető építmények körét** a saroktelekre is ki lehetne terjeszteni, mivel ott minimális hátsókert 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.
- 4.1.12.** 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.

4.2. Távolságok meghatározása

- 4.2.1.** 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.

4.2.2. Kiegészítést igényel a zárt sorú 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 zárt sorú 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.

4.2.3. 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 helyiséghez tartozó nyílászárója nem akadályozhatja meg az új épület zárt sorú csatlakozását, de továbbra is biztosítani kell az ilyen helyiségek természetes szellőzését, ezért ott legalább légaknával való csatlakozás előírása javasolt.

4.2.4. A hatályos OTÉK alól felmentést kell kérni abban az esetben, ha jelentős átalakulásra kijelölt területen, vagy egy beruházásként 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 lehajtok létesítését.

4.3. Járművek elhelyezése

4.3.1. Az OTÉK hatályos 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 visszásságot, a lakásonkénti igényként jelentkező „**többletautók**” emiatt **a közterületeket terhelik**, ott parkolnak, akadályozzák annak megfelelő használatát, függetlenül azok szélességétől. Meghatározhatóak azok a térségek, ahol az egy lakásra eső parkolóigény ennél nagyobb. A magánépítettő annyi parkolót biztosít a telkén, amennyire szüksége van, de a fejlesztésben megvalósuló esetekben általában ezt a többletigényt nem elégítik ki, és maguktól nem létesítenek többletparkolót az építettők.

4.4. Építmények közműellátása

4.4.1. Az éghajlati változások, a villámárvizek miatt a **csapadékvíz elvezetésére** új szabályokat javasolt beiktatni.

- **A csapadék csúcshozamok csillapításához a többlet csapadékvíz vízvisszatartásához javasolt záportároló 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.

4.4.2. 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, stb. Ez mind a telepítés, mind pedig a településképi követelmények egyértelművé tétele érdekében szükséges.

4.5. Hulladékelhelyezés

4.5.1. 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.

Ebben az összefoglaló javaslatban nem térhettünk ki minden részletre, elsősorban **A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY** tervezetére, az új OTÉK lehetséges struktúrájára és a szükséges hiánypótlásokra koncentráltunk **a településrendezési követelmények tekintetében.**

További részletek kidolgozását a későbbiekben, egyeztetés keretében tudjuk megtenni. Külön felhívjuk a figyelmet arra, hogy a HÉSZ-ekben meghatározott fogalmak alapján látni véljük, hogy melyek azok, melyek országos szinten való szabályozást érdemelnének, a későbbiekben ilyen gyűjtést igény és kérés esetén összeállítunk.

Budapest, 2023. 06. 25.

Összeállította a MÉK TTT vezetőség ajánlása alapján



Liszkay Krisztina
MÉK TTT elnök