



PEST MEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA

Budapest, V. kerület Városház u. 7.
e-mail: pmek@t-online.hu

✉ 1364 Bp. Pf. 90.

☎ 235-0693, 235-0694 ☎ /Fax: 266-25-86

www.pmek.hu

Iktatószám: 61-1/2023.

Pest Megyei Építész Kamara OTÉK koncepcionális felülvizsgálat - 2023

Koncepcionális javaslatok

- a magyar építészettről szóló törvény végrehajtására kiadandó Kormányrendeletek száma a lehető legkevesebb legyen;
- az OTÉK-nak ki kell egészülnie a 314-es, 419-es, a településfejlesztésről és a településképvédelemről szóló rendeletekkel;
- a legfontosabb, hogy legyen egy egységes fogalomtár.

Kiemelt területek

- az „első sorban” többször használt gondolat, megítélésem szerint helyesen. De akkor létezik „másodsorban” is. Ez viszont azt jelenti, hogy bármi lehet, ha az illeszkedik, az nem zavar senkit, s azt sem zavarják!
- beépítési módok tisztázása. Ezzel kapcsolatban az alábbi esetet szeretném megosztani. Az építési hatóság szakmailag rosszul értelmezi a zárt sorú beépítést. Úgy véli, hogy az ingatlant telekhatártól telekhatárig be kell építeni. Ennek szakmai cáfolata:

Mi az építési határvonal? *Építési határvonal*: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó elméleti vonal. [OTÉK 1. számú melléklet 27. pont]

Mi az építési hely? *Építési hely*: az építési teleknek, teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körül határolt beépíthető területrésze, amelyen – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen – az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhető). [OTÉK 1. melléklet 28. pont]

Tehát az épület határvonalra elhelyezhető, de nem kötelező!

A magyarázó ábrán is lehet látni hol helyezhető el épület. Az ábrák alatt az alábbi leírás található: "Telek épület elhelyezésére szolgáló területrésze". Ebből adódóan bárhol elhelyezhető az épület az adott területen.

"Zárt sorú beépítési mód esetén annak a telek előkerti építési határvonalához csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára legyen" [OTÉK 34. § (1) bekezdés d) pont]

Tehát az előző határvonalak által definiált terület, de nem kötelező beépítés!

Mikor lenne a zárt sorú beépítésnél a két oldalkert közötti kötelező beépítés?

Van az OTÉK-ban egy fogalom az építési vonal, amely szabályozza az épület elhelyezésénél az épület falának kötelező elhelyezését.

A helyi építési szabályzat, szabályozási terv építési vonalakat meghatározhat.

"*Építési vonal*: 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." [OTÉK 1. számú melléklet 31. pont].

Tehát ha a HÉSZ az adott területre szeretné, hogy oldalhatártól oldalhatárig beépített legyen az ingatlan építési vonallal kell jelölni!

Az eddig végigvezetett magyarázatból látható, hogy ha az önkormányzat szeretné, hogy a zárt sorú övezetben oldalhatártól oldalhatárig beépített épületek legyenek, a HÉSZ-ben kell szabályozni építési vonallal! Ha nincsen szabályozva, akkor az OTÉK önmagában nem teszi kötelezővé az oldalhatártól oldalhatárig való beépítést. Természetesen az épület utcafronti karaktere zárt kell legyen (pl. tömör kerítés).

Ez a logika természetesen az oldalhatáron álló beépítésre is igaz, miszerint a oldalhatáros beépítésben szabadonálló elhelyezést is ki lehet alakítani, az oldalhatáron álló építési hely betartása mellett, ha a HÉSZ-ben nincsen szabályozva építési vonal.

- több szabályozatlan terület szabályozandó: szaletli, lakóautó, street food, lábon álló garázs, stb.;
- nagyobb teret javasolt engedni az illeszkedésnek, de nem az azonosulásnak!;
- a jogbiztonság mellett az eltérés lehetőségét biztosítani kell.

Konkrétumok

- 101. § „Az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges tároló helyiség létesítését – a tárolandó anyagokra figyelemmel – a tervezési programban kell meghatározni.” Fenti megfogalmazás miatt települési szinten nem írható el, hogy kertvárosi lakóövezetben kerti tároló (pl: 4 m²/lakás) létesítése kötelező legyen. Ez a lakóparki építkezések során probléma, amikor a beruházó nem írja le a tervezési programban (mert nem érdeke), aztán a leendő tulajdonosok letelepítik rendezetlenül, és egyes esetekben a beépítési százalékot is meghaladóan a kerti tároló építményeket. Ha a HÉSZ ezt kezelhetné, akkor az utólagos elbontásokra nem kerülne sor;
- a településtervezési szabályzathoz hasonló, a jogalkotó által kiadott segédlet összeállítása célszerű lenne, az egységes jogértelmezés érdekében. Két számítás alkalmazására:
 - 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. A beépítési vonal meghatározása, kivételek, az előtetők, tornácok, loggiák, az épületen belüli átmenő árkád, támfalak, épület homlokzatához illesztett falak számítási módszere – az épületmagasság számítása során.
 - 2. *Legkisebb zöldfelület meghatározása*
113. *Telek zöldfelülete*: a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg. Ez alapján a tetőkert és a gyeprács sem lenne beszámítható, ezért ellentmondás van jelenleg a rendeletben. A fogalmat újra kell írni, és a hozzá tartozó számítási

metodikát is. Egy többszintű, bio-faktor számítási metodika lenne célszerűbb, mert ez alaposabb tervezést igényel;

- önálló zöldfelületi előírás fejezet létrehozása a normaszövegben;
- a zöldfelület fogalmának újragondolása a csapadékvíz megtartó és vízáteresztő felületek, zöldtető figyelembevételével;
- a minimális zöldfelületi előírás újra alkotása, ösztönző módú új számítási metodika (pl: bio-faktor számítás) bevezetése, mely a többszintű növényállományt, a különböző felületeket, vízmegtartást is figyelembe veszi – ennek számítása feltételez egy zöldfelületi továbbképzést az építészek körében, illetve nagyobb projekteknél tájépítész bevonását;
- közhasznú zöldfelület fogalmának bevezetése (a használat módjától függetlenül minden olyan zöldfelület, amely a biológiai aktivitásérték megőrzésére hivatott, és alapvető célja a beépített terület ökológiai egyensúlyának visszaállítása, ezek a belterületi nem helyi védelem alatt álló „természeti jellegű” területek.);
- utcakert fogalmának bevezetése (a telek azon előkertje része, ami nem választható el a közterülettől kerítéssel, sem kerítés jellegű műtárggyal, építménnyel. Az utcakert nagy részén zöldfelülettel ellátott, csak a gépjármű behajtónál jelenhet meg burkolat.);
- ne adjon kártalanításra okot, ha egy-egy paraméter visszamódosítás a zöldfelületek védelme érdekében történik (pl: lakásszám korlátozás, telken belül zöldfelületi jelölés rávezetése a SZT-re...);
- lakópark építés (egy telken egynél több lakóépület elhelyezése) esetén legyen kötelező beépítési terv – átfogó koncepció kertészeti tervrészsel - készítése a teljes telekre, az egyszerű bejelentés feltételeként;
- kertépítészeti terv készítése legyen előírható a HÉSZ-ben;
- tanyákra vonatkozó előírások egyértelműbben határozzák meg, hogy csak meglévő „tanya” bővíthető, és új tanya csak településterv módosítással létesíthető. Kiemeljük, hogy a kiemelt térségekben ezt azonban korlátozni szükséges a meglévő tanyákra vonatkozóan is. Hiszen aki eddig akart méhészetet, lovastanyát létesíteni, az megtehetette településterv módosítással eddig is. Ez a mostani jogszabályi fogalmazás nem segíti a helyzetet, félreérthető, és burkoltan lakóparkok építését teszi lehetővé olyan környezetben, ahol nincs és nem is várható infrastrukturális fejlesztés;
- a női WC számításnál az OTÉK nagyon kevés berendezést ír elő, főként, ahol mindig egy időben használják a WC-ket, színházak, előadótermek. Ezt lehet nem csak a befogadó képességhez, hanem a funkcióhoz is kellene igazítani az egyidejűség figyelembevételével;
- az egyidejűséget a parkolóhelyszámításnál is figyelembe kellene venni;
- Fogalommagyarázat pontosításra szorul:
 - hiányzik pl. a „telek” fogalmának meghatározása. A telek nem csak az építési telek, hanem a közterület telke is. A 2. §-ban lévő településkép, települési környezet megfogalmazásánál erősíteni kellene, hogy a közterület alakítása is beleértendő;
 - „telek beépített területe” pontosítása: nem érthető, hogy a tornác miért nem számítódik bele a beépítésbe, hiszen a 34. a beépített térfogat és a 88. nettó alapterület fogalma szerint is beszámítandó, csak úgy, mint a terasz lefedésére szolgáló pergola;
 - zöldfelület fogalma ellentmond a 9/B §-nak, illetve az 5. melléklet szerinti zöldtető zöldfelületbe számításának. Rendezendő. Javaslat: a gyeprács ne

legyen beszámítható a zöldfelületbe. Mindemellett a többszintes, fenntartott! növényzet differenciáltan számíthat be a korábbi előírásokhoz hasonlóan. Ne a gyepfelületek létesítése legyen az elvárás!

- a közúti közlekedési területek (26. §) meghatározásánál a közterületek zöldsávjai is kötelező elemként, célként kellene megjelenjen. A közlekedési területeknek is legyen megadva a minimális zöldfelületi értéke, melynek mértéke a területszélességhez igazodik. Javasolt parkolóhelyszám korlátozás bevezetése is. (Ne parkoló autókkal legyenek tele az utcák, közterületek!);
- a mezőgazdasági területekre engedélyezett 30%-os beépítési lehetőség újra gondolandó;
- pontosítandó az oldalhatáron álló falban kialakítható nyílás lehetősége, nincs megkülönböztetve a zártosorú, illetve az oldalhatáros beépítés esete, így ez ellentmond a 50.§ (2) bekezdés c) pontnak. (Zártosorú beépítésnél az oldalhatáron álló falban lévő ablakelhelyezés korlátozza a szomszédos telek beépíthetőségét.);
- az akadálymentesítési előírások megengedőbbé tétele szükséges elsősorban meglévő, de bizonyos esetekben új épületek esetén a fenntarthatóság (pl. iskolákban sosem használt liftek magas fenntartási és beépítési költsége), illetve bizonyos esetekben az utcaép, illetve az egészségesek védelme érdekében (utcai rámpaművek);
- gépjárművek elhelyezése: A helyi építési szabályzat írasson elő szigorúbb feltételeket akár lakás és üdülő rendeltetés esetén is. De adott esetben megengedőbbet is, belvárosi meglévő épületállomány rendeltetés változása esetén, ha a gépjárműelhelyezést városi szinten egyéb módon tudja kezelni;
- szabályozni, illetve előírni kellene a lakóterületeken a meghatározott lakásszám után a közintézményi hálózat kialakításának szükségességét, csak úgy, mint a rekreációs-zöldterületek, illetve városi terek nagyságát. Ezt központilag kellene szabályozni. Az új HÉSZ-ek ennek megfelelően kellene készüljenek, kijelölésre kellene kerüljenek benne az új zöldfelületek, kis városközpontok adott esetben a lakóterületek átminősítésével. Ebben az esetben az önkormányzatok kártérítési kötelezettségétől el kellene tekinteni;
- 42. § (7) bekezdése szerint a parkolóhelyek fásításánál minden fát min. 1 m² szabad földterületet biztosításával kell elhelyezni. Ez ellentmond a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdésének: Közterület burkolatának építésénél és -felújításánál a fás szárú növény töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell hagyni.

Budapest, 2023. június 26.



Philipp Frigyes
elnök