

Észrevételek a 2012-08-07-től hatályos OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) - hoz

1. 2012. évben eddig 3 kormányrendelet módosította az OTÉK-ot:
 - *a 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet (kihirdetve Magyar Közlöny 2012-50.szám)*
 - *a 126/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet (kihirdetve Magyar Közlöny 2012-77.szám)*
 - *a 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet (kihirdetve Magyar Közlöny 2012-103.szám)*
2. A *126/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet* a Nemzeti Közszerződéti Egyetem Ludovika Campusban történő elhelyezéséhez kapcsolódó beruházások megvalósításával összefüggésben módosította a telken belül biztosítandó parkolóok számát az alábbiak szerint:

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

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

Egy személygépkocsi számítandó:

3. szálláshely szolgáltató egység – *a 18. pontban foglaltak kivételével* – minden vendégszobaegysége után,
9. sportolás, strandolás célját szolgáló egységek minden 5 férőhelye után, *lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után,*
18. kollégium, diákotthon, diákszálló esetében minden 10 férőhely után.

3. A mai napon hatályos OTÉK alapvető változásait a *211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet* tartalmazza, mely az **50.§ - től** épít be módosításokat.

A *90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet* -ből csak az 1.§ módosítása hatályos, a további rendelkezések – **az 50.§ - ig** - 2013.január 01-től lesznek hatályosak.

Véleményem szerint vannak olyan rendelkezések, melyek nem kellően lettek összehangolva a hatályosság szempontjából.

Ilyennek tartom pl. az „**épületmagasság**” fogalommeghatározását, mely a hatályos OTÉK szerint az alábbiak szerint szabályozott:

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.*

Vagyis nincs pontosan meghatározva – kivételekkel – a számítási mód, ami elgondolkodtató. Hogyan fogja az építés hatóság - nem beszélve az „építmény” helyett „épület” fogalmáról – elbírálni a terveket ?

Csak a 2013.01.01-től hatályos OTÉK 7. § (5) bekezdése tartalmazza a következőket: (a 90/2012 (IV.26.) Korm. rendelet szerint)

(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 épületkontúrát kitöltő*

legfelső építményszintje zárószerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és

ab) a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell meghatározni;

b) az egyes homlokzatfelületek 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,

bb) íves homlokzatfelületek esetén a számítási eljárás azonos a ba) alpontban leírttal, de a visszavetítés a kiterített

felület érintővonalára merőlegesen, pontonként történik;

c) figyelmen kívül kell hagyni:

ca) a kéményeket,

cb) a tetőszerelvényeket,

cc) a $0,5 \text{ m}^2$ -t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablakokat,

cd) a $0,5 \text{ m}^2$ -t meg nem haladó felületű reklámhordozókat,

ce) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar homlokzatfelületeit,

cf) a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait,

cg) a tűzfalat,

ch) a pincejáró, a gépkocsilehajtó, az angolakna térszint alatti homlokzati felületeit;

d) az egy telken álló épületek épületmagasságát külön-külön kell meghatározni.”

Miért nem lehettek egyszerre hatályosak az „épületmagasság” meghatározásával kapcsolatos rendelkezések, illetve miért nem egy helyen vannak ?

4. Az alábbiakban néhány fontosabb változásra hívom fel a figyelmet:

- Továbbra is alapvető dokumentum a „tervezési program”, mely az OTÉK előírásainál szigorúbbakat is tartalmazhat.
- Az „akadálymentesség” és a „a természeti erőforrások fenntartható használata” is bekerült a megfelelőségi szempontok közé.
- A megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetőségét tervezési programban meghatározottak szerint figyelembe kell venni. Vagyis ha a program a későbbiekben pl. geotermikus energia felhasználását irányozza elő, akkor annak elhelyezésére, kialakítására már a kezdeti tervekben is gondolni kell.
- Megjelenik a „fényszennyezés” fogalma.
- A tervezési programban meg kell határozni a közhasználatú építmény azon építményrészeit, amelyeknél az akadálymentes használatot biztosítani kell.
- A megújuló energiaforrásból származó energia felhasználásának lehetőségét a tervezési programban minden esetben vizsgálni kell.
- Megjelenik a „vagyonvédelem”, az építményt és annak részeit úgy kell tervezni, megvalósítani és fenntartani, hogy az ott rendeltetésszerűen elhelyezett (tárolt) vagyontárgyak a tervezési programban meghatározott módon biztonságban legyenek.
- Új követelmény: *Természeti erőforrások fenntartható használata*.
- Az „építmény” és „épület” szóösszetételi szerepét a hatályos OTÉK több helyen pontosítja. Így pl. építménymagasság helyett épületmagasság, illetve épületszerkezet helyett építményszerkezet.

- A fémlemezfedésű tetőket minden esetben hófogóssorral kell ellátni, ha az eresztől az élvonal közlekedésre szolgáló területtel határos.
- A járófelületen alkalmazott hézagok burkolat osztását úgy kell megválasztani, hogy az a rendeltetés szerű és biztonságos használatra alkalmas legyen, továbbá sérülést, és anyagi kárt ne okozzon. (Lehet, hogy itt Belvárosunkra is gondoltak ?)
- Most már elvileg lehet 75/210-es ajtaja a nappalinak, ha az kiürítésre megfelel ? (Ezért a módosításért – ha jól értelmezem – kár volt !)
- Megjelenik az „*olaszlépcső*” fogalma, ahol a belépő szélessége kiegészül egy lépéstávolság egész számú többszörösével, azaz „ $2m+sz = 60-64 + n \cdot 60-64$ ”
- Egy lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszintre vezető lépcső feletti legkisebb szabad belmagasság indokolt esetben 2,00 m lehet. (Eddig 1,90 m volt.)
- A lejtő lejtésének mértéke
 - a) a gyalogos közlekedés útvonalán legfeljebb 8%-os,
 - b) a rendszeres kézierős teherszállítás útvonalán legfeljebb 10%-os,
 - c) szabadban legfeljebb 15%-os lehet.
 (A szabadban nincs gyalogos közlekedés ?)
- A korlátok kialakítása szabályozottabb lett: pl. *A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 mm átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket.* Elmaradt a kapaszkodó méretére, elhelyezkedésére vonatkozó 4-5 cm-es szabály. „*Azt a járófelületet, amelynek szintje a csatlakozó terepszintnél 0,80 m-nél magasabban van, legalább 0,95 m magas kiesést gátló korláttal vagy mellvédfallal kell határolni.*” szabályozás kimaradt, így én nem találtam előírást arra, mikor kell korlát pl. egy magasabb terasz esetén. Csak ennyi van: *...amelynek használata során a használókra nézve a kiesés, leesés kockázata fennáll.*”
- A légakna legkisebb keresztmetszete a szellőzés biztosítása érdekében utólagosan csak akkor csökkenthető, ha a légakna legkisebb mérete (0,80 m) továbbra is biztosított marad.
- Az építmények alapozásába, földébe és tűzgátló szerkezetébe csővezetéki kapcsolásokat, idomokat beépíteni tilos. (*Szenny- és csapadékvíz csatornavezetéke*)
- Gázvezeték nem vezethető villamos kezelőhelyiségben és ennek falában, földébe, padozatában. Gázkészülék nem helyezhető el villamos kezelőhelyiségben.
- „*A hulladékledobó berendezés*” előírásai törölve.
- „*Villamosenergia-hálózat, a távközlő vezetékek, berendezések*” előírásai törölve.
- A nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad mérete 0,80 m-nél, szabad mélysége 1,10 m-nél kevesebb nem lehet.
- 2,75 m átlagos belmagasság kell a 200 m² hasznos alapterületet meghaladó nagyságú irodai munkahelyeken.
- Lakószoba pincszinti helyiség nem lehet, kivéve, ha a természetes szellőzés és megvilágítás biztosított. (Eddig nem lehetett pincében lakószoba)
- „*Az irodai és egyéb rendeltetésű szoba hasznos alapterülete 6,0 m²-nél kisebb nem lehet.*” előírás törölve. Vagyis nincs minimális szobaméret. (?)
- A „*Tartalékfűtés*” követelménye törölve.
- A *szélfogóra, folyosóra* vonatkozó rendelkezések megszűntek, javasolom azokat továbbra is figyelembe venni.
- A „*Tűzelőanyag- és salaktároló*” továbbá „*Göngyöleg-, konténer- és hulladéktároló*” szabályozás helyett „*Tároló helyiség*”- re vonatkozó előírás készült.

- Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy terület legalább 2,70/5,00 m nagyságú legyen. Vagyis a terület fogalmával elvileg az egy férőhelyes parkolónak is ekkora hely kell. (?)
- Beépül a „*Szállás jellegű épület*” fogalma, meghatározása.
- A „Fogalommeghatározások” változásai:
 - Kikerül többek között az „*Akadálymentes, Alapterület, Belső kerítés, Biztonságos használhatóság, Kézműipari építmény, Környezetterhelési határérték, Közhasználatú építmény, Rehabilitáció, Rekonstrukció, Revitalizáció, Részleges akadálymentesítés, Szennyvízszikkasztó műtárgy, Tervezési program, Többszintes épület* meghatározása.
 - Több új fogalom is meghatározásra került, pl. *Aula, Álmennyezet, Atrium, Beépítési sűrűség, Befogadóképesség, Bruttó alapterület, Épület legmagasabb pontja, Építménymagasság helyett Épületmagasság, Fényszennyezés, Főépítmény, Függetlenfal, Homlokzatmagasság, Komposzttoalett, Lakóépület, Megújuló energiaforrás, Nettó alapterület, Olaszlépcső, Párkánymagasság, stb...*

Érdekes a régi-új fogalmakat is elolvasni, mert sok esetben egy(ész)szerűbb meghatározások történtek.

A már korábban említett „*épületmagasság*” jelenleg hatályos meghatározását problémásnak érzem, hiszen a most elbírálásra kerülő tervek esetén pl. a 6 m alatti oromfalakat is hozzá kell adni az épületmagasság meghatározásánál az összes homlokzati felülethez.

Érdekes problémát jelenthet továbbá az, hogy a melléképítmények között szerepel a:

- k) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint*
- l) mosókonyha, nyárikonyha épülete.*

Így elvileg a hátsókertben garázs, tároló, mosókonyha, nyárikonyha is építhető, mivel a *hátsókert előírt legkisebb méretén belül – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény elhelyezhető.*

Sőt egy fürdőmedencére, teraszra vonatkozó NFGM állásfoglalás értelmében még akár az elő és oldalkertben is (?):

Az OTÉK 35. § (6) bekezdésében nem tiltott – az OTÉK 1. számú mellékletének 67. pontjában meghatározott melléképítmények az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül elhelyezhetők, tehát a 67. pont e) alpontja és a 45. pont szerinti kerti építménynek minősülő kerti víz- és fürdőmedence, terasz is. Azonban, ha a kerti víz- és fürdőmedence, illetve a kerti terasz az épülettől nem szerkezetileg független (különálló szerkezet), akkor elveszti „kerti építmény jellegét” és az OTÉK 35. § (1) bekezdése szerint az épület részeként az oldalkert legkisebb méretén belül nem állhat.

(NFGM Építésügyi Igazgatási Osztály 2010. május 27.)

A fő kérdés: Épület-e a melléképítmény ?

Egyelőre ennyi észrevételem lenne, várom mások véleményét is.

Székesfehérvár, 2012.08.11.

Készítette:



Németh László
a Fejér Megyei Építészek Kamarájának elnöke