

Észrevételek az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) tervezett módosításához
2012. január 22.

1. A 6.§ (4) bekezdésben szereplő „beépítési sűrűség” nem található a fogalom-meghatározásokban.
Az (5) bekezdésben szereplő „kivételes településrendezési indok” mit jelent ?
2. A 7.§ (3) 4. pontja szerinti „beépítési magasság” fogalma tisztázandó. Helyesebb lett volna felsorolásszerűen csak az épület-, a homlokzat-, a párkánymagasságot előírni.
3. A beépítésre szánt területeken elhelyezhető épületek rendeltetését meg kellett volna hagyni az egyes területek előírásánál, nem pedig a 31.§ 2-3 bekezdésében összevontan szabályozni.
4. Definiálni kell a „nem jelentős zavaró hatás” fogalmát ! (Ez korábban is hiányzott.)
5. A 22.§ (2) bekezdés szerinti üdülőházas területen állattartó épület ne legyen létesíthető, még „lóistálló” sem. Ha már eleve nem lehet trágyatároló, állatkifutó, akkor hogyan engedhető meg a lóistálló létesítése ?
6. A 23.§ (1) szerinti 6 m-es magasság mire vonatkozik ? (épület-, homlokzat-, gerinc-?)
7. A 33.§ (1) e) „ahol a 42. §-ban előírtak szerinti *számú* gépjármű elhelyezése biztosítható”, helyett „ahol a 42. §-ban előírtak szerinti gépjármű elhelyezése biztosítható.” legyen. A „*számú*”-t javasolom elhagyni, mert a 42.§ (11) bekezdése így nem érvényesíthető.
8. A 34.§ (1) b) pontja nehezen értelmezhető, mi van a sarokteleknél. Maradjon az eredeti !
9. A „csoportos beépítési módot” (34.§ (1) d)) törölném a fogalmak közül, egy telek beépítése vagy szabadonálló, vagy oldalhatáron álló, vagy ikres, vagy zárt sorú !
10. A 35.§ (1) pontja szerinti „Építési határvonalra helyezett épület, épületrész” maradjon, a helyi építési szabályzat ne adjon lehetőséget kivételre.
11. A 35.§ (3) bekezdésben szereplő minimális oldalkert méretnél minden beépítési típusnál hivatkozni kell az épületmagasságra, ne a 36.§-ra utaljon. Szabadonálló beépítésnél újra legyen a 3 m-es minimális oldalkert. Szabályozni kell - a régi OTÉK szerint - a zárt sorú beépítés oldalkert méretét ! Oldalhatáros beépítésnél a 4 m-es oldalkert – a korábbi előírásoknak megfelelően – csak tűzvédelmi szakhatósági hozzájárulás alapján legyen engedélyezhető.
12. A 35.§ (9) c) pontja ne legyen (rossz helyre is került), a minimális oldalkertbe, főleg a 4 m-be ne lógjon épületrész, erkély ! Tűzvédelmi szempontból is érdekes lehet pl. egy 1,5 m-es faerkély, mely 2 m-re megközelíti a szomszéd faszerkezetű ereszalját !
13. A 36.§ (1) b) pontja hivatkozik a (4) bekezdésre (tűztávolság), ahol nincs semmi !
14. Az egy tűzszakaszba sorolható épületek közötti tűztávolságot is újra szabályozni kellene.
15. A 36.§ (2) bekezdése nehezen értelmezhető: *A nyílás nélküli kialakítású, vagy csak az egyik, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek között kialakítású épületek között, valamint ha a másik csak, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épület, telepítési távolságot nem kell tartani.*
Így helyesebb: *A nyílás nélküli kialakítású, vagy csak az egyik, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek között kialakítású épületek között, valamint ha a másik épület csak nem huzamos tartózkodás célját szolgáló*

- helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú, telepítési távolságot nem kell tartani. Ettől függetlenül ez a szabályozás véleményem szerint a tűzvédelmi előírásoknak nem felel meg. Csak a tűzfal-as homlokzatok között tudom elképzelni, hogy nem kell telepítési távolságot tartani. Mi van a faszerkezetű ereszekkel, ha azok egymásba is érhetnek ?*
16. A 45.§ (1) bekezdés szerinti „*Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el* „ szabályozást el kellene hagyni, mert ennek értelmében pl. a hátsókertben elhelyezett zöldségverem építése esetén semmilyen tereprendezés nem folytatható.
 17. A 47.§ (1) szerinti előírást meghagynám, csak: *Építményt használatba venni, ha annak telke előtt közműves szennyvízelvezető (közcsatorna) van, csak a közcsatornára való rákötéssel lehet.*
 18. Az 56/A. §-t - a vagyonvédelemről – elhagynám, mert betörés esetén a tervezőt nagyobb jogi felelősség terheli. A vagyonvédelmi kérdést a tervezési programnál szabályoznám.
 19. Az 56/B. §-t szintén feleslegesnek tartom, tartalmát az építmények közműellátásánál, elhelyezésénél lehetne beépíteni.
 20. Átgondolandó a 60.§-ban szabályozott hófogó 25 fokos hajlásszög alatti előírása is, mivel az pl. fémlemezfedés esetén indokolt lehet.
 21. A 62.§ (4) bekezdés szerinti helyiségek minimális ajtónyílás mérete maradjon, mert így pl. a nappalinak 60/195 m szabad nyílású bejárata is lehet ?!
 22. A 64.§ lépcsők, rámpák, lejtők -ből a rámpákat ki kell venni, mert az pl. „emelt szintű rakodóhelyet” is jelent. Egyes esetek minimális lépcsőkar szélességének előírását célszerű lenne megtartani, ne csak a kiürítés határozza meg.
 23. A 68.§ (3) bekezdése szerinti „*Azt a járőfelületet, amelynek szintje a csatlakozó terepszintnél 0,80 m-nél magasabban van, legalább 0,95 m magas kiesést gátló korláttal vagy mellvédfallal kell határolni.*” szabályozást meghagynám.
 24. A 76-78 §-ban a tűzgátló szerkezetben előírt vezetési tilalom kérdéses, mivel ha a tárgyi vezeték mögötti szerkezetek biztosítják a tűzgátlást, akkor miért nem lehet ?
 25. A 85. § (8) bekezdését meghagynám az alábbi szöveggel:
„(8) A huzamos tartózkodású helyiség hasznos alapterülete 6,0 m²-nél kisebb nem lehet.”
 26. A 96.§ szélfogóra, illetve a 97.§ folyosóra vonatkozó minimális méreteit meghagynám.
 27. A 103.§ (5) bekezdését így kezdeném:
Egy személygépkocsi tárolására szolgáló, építményen belüli alapterület legalább 2,70/5,00 m nagyságú legyen.
 28. A **fogalommeghatározások** közé be kell emelni az építési törvény szerint meghatározott *épület* és *építmény* fogalmát. A *csoportház* fogalmát törölném.
Az épületmagasság meghatározásánál a homlokzatmagasság számítására nem kell utalni, mivel az új fogalomként kerül szabályozásra. (Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.)
A homlokzatmagasság nem átlagos magasság, hanem egyes homlokzatokra kiszámított érték. Jobban össze kell „egyeztetni” a két magasság fogalommeghatározását. A 32. d) pontja (a pincelejárát, gépkocsilehajtó, angolakna térszín alatti homlokzati felületeit figyelmen kívül kell hagyni,) és az 50. c) pontja ellentmondásos. (figyelmen kívül kell hagyni.....a vizsgált homlokzati felület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú - a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát)
A légakna és légudvar meghatározásánál (78-79) a tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalását is ki kell kérni, ugyanis a tűzoltó nem fogadja el a „telekhatárhoz csatlakozó oldalán nyitott tér” megfogalmazást !

A melléképítmény fogalmába beemelt *k) gépkocsi és egyéb tároló,*
l) mosókonyha, nyárikonyha nem szerencsés, mivel melléképítmény a hátsókert előírt legkisebb méretén belül elhelyezhető, még ha a *k) ill. l)* pont alattiak épületnek is minősülnek. Ez nem egyértelmű, megtévesztő lehet.
Ezek nyilván melléképületek, melyek természetesen melléképítménynek is számítanak. Meggondolandó, hogy újra legyen definiálva a főépület és melléképület fogalma. Javaslom továbbá a „nyúlványos (nyeles) telek” fogalmának meghatározását a „85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról” szerint.

(*nyúlványos (nyeles) telek*: a telekfelosztás során keletkező olyan telektömbön belüli telek, amely csak – a ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas – nyélszerű résszel kapcsolódik a köz- vagy magánúthoz)

Készítette: 

Székesfehérvár, 2012. január 22.

Németh László
a Fejér Megyei Építészek Kamarájának elnöke