

Révbe ért



A Balaton-törvényt júniusban fogadta el az Országgyűlés. A köztársasági elnök észrevételeit is tartalmazó átdolgozott törvény módosítását pedig szeptemberben.

Az Országgyűlés júniusban nagy többséggel fogadta el a Balaton területrendezési tervének és a tó területrendezési szabályzatának, a Balaton-törvénynek a módosítását. Ezzel lezárult az a több mint hároméves szakmai felülvizsgálati szakasz, amelyben számos civil szervezet, a kormányzati oldal és a Balatoni Fejlesztési Tanács vettek részt. A módosítást elsősorban a megváltozott jogszabályi környezet, valamint az új Országos Területrendezési Terv (OTrT) elfogadása indokolta.

Sólyom László köztársasági elnök azonban a törvényjavaslatot nem írta alá, hanem észrevételeivel megfontolásra visszaküldte az Országgyűlésnek. A kormány a köztársasági elnök észrevételeit is figyelembe véve terjesztette be az Országgyűlésnek újabb javaslatait, amelyek a korábbinál is nagyobb tekintettel voltak mind a környezet megóvására, mind pedig a balatoni települések érdekeire. Az Országgyűlés szeptember 22-én ismét

nagy többséggel, kormánypárti és ellenzéki összefogással fogadta el az átdolgozott törvény módosítását.

Az elfogadott törvény összhangban van a környezetvédelmi szempontokkal, a háttértelepülések fejlődési igényeivel, és egyértelműen figyelembe veszi az ország teherbíró-képességét is.

Fontos változás, hogy az új Balaton-törvény érvényesíti az OTrT szabályozási előírásait. A tervhierarchia oly módon érvényesül, hogy közben a szabályozás területi részletezettsége, az elért szakmai eredmények megőrizhetőek maradnak.

Így a Balaton-törvény
– megtartja a tóparttól való távolság által meghatározott differenciált szabályozást;

– az OTrT-ben a kiemelt térségi területrendezési tervek számára előírt 50 hektárral szemben, 5 hektáryi területet tekint a térségi területfelhasználási kategóriák legkisebb ábrázolható területi egységének;

– az üdülőkörzet teljes melléküthálózatát is feltünteti;

– megkülönbözteti az infrastruktúra-hálózat meglévő és tervezett elemeit;

– az OTrT-ben előírt kiemelt térségi és megyei övezeteken túlmenően, a kiemelt üdülőkörzet sajátosságainak megfelelő, egyedileg meghatározott övezeteket határol le és speciális szabályokat állapít meg.

Az új szabályozási előírások között fokozott jelentősége van az üdülőkörzet tájképi megjelenésének, ökológiai adottságainak, építészeti hagyományok megőrzését szabályzó előírásoknak.

Az új szabályozás igyekszik megőrizni a térség különleges tájképét és panorámáját. Ennek érdekében az M7-es autópálya fejlesztési lehetőségei csak üdülési és idegenforgalmi fejlesztésekre használhatók. A Balaton-törvény ugyanis nem engedélyezi az ipari és raktározási létesítmények építését – az autópálya és a Balaton-part között húzódó – páratlan tájképi és ökológiai adottságú területeken.

A Balaton-törvény számos környezetvédelmi garanciát is tartalmaz. A felülvizsgálat során hangsúlyos elem volt a környezeti szempontból kedvezőtlennek ítélt folyamatok (a beépítésre szánt területek túlnövekedése, az értékes táji elemek eltűnése, a védelmi szint csökkenése) átfogó elemzése.

A stratégiai környezeti vizsgálat környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontból kedvezőnek ítélte meg az új Balaton-törvény célkitűzéseit, a szabályozás részletezettségét és differenciáltóságát. Különösen kedvezőnek ítélte, hogy a törvényjavaslat nem változtat a szabályozási elveken, megtartja a törvény eredeti céljait, valamint a fenntarthatóság szempontból

nem kielégítő fejlesztéseket korlátozza. A törvény számára fenntarthatósági értékrendet és a törvény környezeti hatásainak későbbi értékeléséhez indikátorokat határozott meg.

A köztársasági elnöki aggályok figyelembevételével az új törvény szerint:

– a területfejlesztési törvényben – már a meglévő szabályt eljárási szabállyal kiegészítve – a Balaton-törvényegértelművé teszi, hogy az övezetekben az önkormányzatok csak minimális 5 százalékos mozgástérben jelölhetnek ki beépítésre szánt területet. Ez garanciát jelent arra, hogy a szennyvízkezelés szempontjából ellátatlan beépített területek nagysága ne növekedhessen;

– a háttértelepülésekben is szigorúan szabályozták a szennyvízkezelésre vonatkozó előírásokat, így a zártrendszert szennyvíztárolók építését – mint a beépítésre szánt területeken az építéshez szükséges elégséges feltétel – a törvény a továbbiakban nem fogadja el. A háttértelepülések közcsatorna hiányában sem esnek el a fejlesztési lehetőségektől, és az egyedi, korszerű szennyvíztisztító kisberendezések létesítéséhez is támogatást igényelhetnek. Ezért a törvény arra kötelezi a kormányt, hogy a *Balatoni Kistépülések Szennyvízkezelési Programjának* kidolgozásával és 2012-es megvalósításával a kérdésre megfelelő finanszírozási megoldást találjon.

A felülvizsgált Balaton-törvényt 9 szöveges és 17 térképi (a térségi szerkezeti tervet és a 27 kiemelt térségi övezet lehatárolását tartalmazó) melléklet egészíti ki.

Forrás: NFGM

(További információ: www.vati.hu)

Negyedszázados a Budapesti Városvédő Egyesület Budapestért Veledd Együtt!

A Budapesti Történeti Múzeumban október 29-én nyílt meg az egyesület városszépítő és -védő tevékenységét, az elmúlt 25 évet bemutató jubileumi kiállítás. Az év végéig nyitva tartó kiállítást Csorba László, az MTA Szociológiai Intézetének igazgatóhelyettese nyitotta meg, köszöntőt mondott Horváth Csaba, Budapest főpolgármester-helyettese, Bodó Sándor, a Budapesti Történeti Múzeum főigazgatója és Ráday Mihály, a Budapesti Városvédő Egyesület elnöke. A kulturális miniszter elismerő oklevelét vehette át Ráday Mihály, Buza Péter, Baliga Kornél, Vajda Ferencné és Vadas Ferenc.

Az Európai Közösségek Bizottsága a városi életminőség megőrzése és javítása érdekében végzett felméréseiből kitűnik, hogy az emberek szinte mindenhol problémának tartják a rossz minőségű épített környezetet, a gondozatlan közterületeket, a környezetszennyező tevékenységeket, a zsúfoltságot és a közlekedési gondokat. A fenntartható városfejlesztésben célként jelölték meg a városok terjeszkedésének csökkentését és a kulturális örökség helyreállítását, valamint a városlakók tudatosságának növelését, ezáltal a helyi városszépítő civil közösségek szerepének felértékelődését.

A Budapesti Városvédő Egyesület (BVE) 25 éve tűzte zászlajára a helyi civil összefogásra épített környezet- és értékvédelmet, a hagyományápolást. Célja Budapest szépítése, polgárainak – és különösen az ifjúságnak – a város szeretetére nevelése, a polgárok bevonása a fejlesztési elképzelések, tervek megvitatásába és megvalósításába. Nevéhez fűződik a teljes pesti és budai nagykorút által bezárt terület házról-házra való megörökítése, a tabáni és a Jókai téri kereszt, a Horváth kert Nepomuki-szobrának visszaállítása, a margitszigeti Bodor-kút és az epres-

kerti Kálvária felújítása, vagy a lakihegyi „szivar”-antenna megmentése. Az egyesület nyilvános közéleti, várospolitikai tevékenységet folytat. Számos kiállítás, kiadvány jött létre az egyesület gondozásában, és több évtizede népszerű Ráday Mihálynak, a BVE elnökének, *Az unokáink sem fogják látni...* című tv-műsora. Az egyesület titkára 25 éven keresztül Vitkay Katalin volt, és sok ember önzetlen segítségével kellett minden egyes akció lebonyolításához.

Az *Europa Nostra* díj gondozása, vándorkiállítások szervezése az országban és külföldön, a díjazott alkotások bemutatása, népszerűsítő nivós kiadványok kiadása a BVE sikeres projekteinek egyike. A vándorkiállítás járt már Kínában, Spanyolországban és Finnországban, valamint a lipcsei kiállításon.

Az integrált városszépítés megvalósítása a következő időszak főcélkitűzése. A BVE a környezettudatos magatartás népszerűsítését fogalmazta meg a pozitív változás érdekében. A társadalom, a nevelés, a kultúra, művészet, szociológia, ugyan megfoghatatlan értékeink, ám ezek nélkül nincs sikeres fejlődés.

Tétényi Éva ügyvezető titkár
(További információ:
<http://varosvedo.hu>)

Közös irányelvek 12 pontban

Az októberben Budapesten tartott magyar, szlovák, cseh és lengyel (V4) építészszövetségek konferenciáján 12 pontban összesítették és fogadták el a közös építészpolitikai irányelveket. A dokumentum összegzi mindazokat a szempontokat, amelyek alapján a négy országban már korábban megkezdődött, és remélhetőleg mielőbb befejeződik és használatba kerül a nemzeti építészpolitika.

A Visegrádi Négyek építész szövetségei egyetértéssel abban, hogy minden tagországnak (Csehország, Lengyelország, Magyarország, Szlovákia) mielőbb ki kell dolgoznia nemzeti építészpolitikáját. A nemzeti építészpolitikai irányelveket műhelymunka keretében, nyilvános vitafórumokon formálják; azokat az építész és a szorosan kapcsolódó társszakmák fogadják el, a kormányzat jóváhagyásával.

Az építészpolitikai irányelvek végül döntéshozói fórumokon, különféle nemzeti jogalkotói szinteken, illetve szakmai szabályozókban, előírásokban öltenek testet, és a nemzetközi szervezeteknél ajánlásként szerepelnek.

Az elfogadott 12 pont:

1 Az építészeti kultúra oktatásának meg kell jelennie az alapképzésben, a közoktatásban.

2 Az építészeti alapvető hatással van a környezetre, a gazdaságra, a kultúrára, ezért a kormányzati és döntéshozói szinteken is minden területet átfogó megközelítésre van szükség. Ehhez olyan új koordináció kell, amely lefedti és együtt kezeli az összes területet.

3 Az épített környezet alakítása során a gazdasági, a kulturális és a környezeti összetevőket karakterüknek megfelelően kell kezelni.

4 Hosszú távú gondolkodásra és tervezésre van szükség, harmóniában az öröklött környezettel.

5 Hatékony új eszközök, módszerek és megközelítések szükségesek a településrendezésben és -fejlesztés-

ben, a kontrollálatlan városi növekedés megállítása érdekében.

6 Következetes, pontosan meghatározott szabályozók kellene az építészeti szakma gyakorlásához, összhangban az európai országok előírásaival.

7 A közbeszerzéseknél és a nyilvános megbízásoknál az ajánlati ár nem lehet kizárólagos szempont a bírálat során.

8 Az építészpolitika feladata, hogy elősegítse a humánus és környezetbarát építést, a magas színvonalú, energiahatékony épített környezet létrehozását, a környezetet terhelő, szennyező kibocsátások csökkentését, az anyagok és erőforrások gazdaságos hasznosítását, a megújuló energiaforrások alkalmazásának támogatását.

9 A nemzeti építészpolitika kidolgozásakor figyelemmel kell lenni a visszafordíthatatlan klímaváltozásra.

10 A nemzeti építészpolitika célja, hogy szabályozza a táj, a köztérek és az épületek egységét és harmonikus kapcsolatát.

11 Az előírások megalkotása során fel kell ismerni, hogy az építészeti elsődleges célja az emberi élet szolgálata.

12 Az épületek, városok, infrastruktúrák képezik az épített környezetet, amelynek alakítása megfelelő szakértelemmel és koordinációval kell történjen.

(Forrás: www.epiteszforum.hu)

■ *Benzinkutakra ezentúl nem vonatkozik a rendelet.* A rendelet hatálya ezentúl nem terjed ki a közforgalmú üzemanyag- és autógáztöltő állomásokra (benzinkutak).

A tervlapokat is alá kell írattani a szomszédokkal. Ezentúl ha a szomszédoktól hozzájáruló nyilatkozatot kérünk a kérelmezett építési tevékenységhez (hogyan meggyorsítsuk a jogerőre emelkedést), a nyilatkozat mellett az építészeti-műszaki dokumentáció egy példányának valamennyi terv lapját is alá kell íratnunk velük.

A hatósági döntés elektronikus úton is közölhető. A hatósági döntést a hatóság ezentúl az Étv. 53/A. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek fennállása esetén (ezek a feltételek: ha az ügyfél ezt kezdeményezi és ha ennek az információtechnológiai (IT) feltételei fennállnak) elektronikus úton is közölheti az ügyféllel.

Összevont eljárás. Új építési hatósági engedélyfajta az összevont hatósági eljárás, amelynek során az építetető az elvi építési engedélyt és az építési engedélyt összevontva, két szakaszban kérheti meg. Az elvi építési keretengedélyezési szakaszban az építésügyi hatóság – egyeztető tárgyalás és helyszíni szemle alapján – a kérelem előterjesztésétől számított 15 munkanapon belül megállapítja az építési engedély megadásának feltételeit és kereteit. A jogerős és végrehajtható elvi keretengedély egy évig érvényes (egy ízben leg-

feljebb egy évvel meghosszabbítható). Az építési engedélyezési szakasz az építési engedély elvi keretengedélynek megfelelően pontosított tartalmú mellékletek – az elvi keretengedély érvényességi idején belül történő – benyújtásával kezdődik. Ebben a szakaszban az elvi keretengedélyben foglaltak az építésügyi hatóságot és a szakhatóságot akkor is kötik, ha annak megadását követően a jogszabályok, illetve kötelező hatósági előírások megváltoztak. Az összevont eljárásban hozott elsőfokú határozat elleni fellebbezést soron kívül, de legfeljebb 30 napon belül el kell bírálni.

Megszűnik a rendeltetés-megváltoztatási engedély és bejelentés. Építési engedély (bejelentés) köteles munkával nem járó rendeltetés-megváltoztatáshoz nem kell az építésügyi hatóság engedélye. Az építetető 15 napon belül a rendelet új, 11. melléklete szerinti, kitöltött statisztikai adatlapon közli az építésügyi hatósággal a meglévő építményben a rendeltetés-megváltoztatását.

Nem a tervezőnek kell igazolnia tervezési jogosultságát. Az építésügyi hatóság a tervező jogosultságát az elektronikus névjegyzékből ellenőrzi, azaz nem a tervezőnek kell azt névjegyzéki bejegyzésének másolatával igazolnia.

Építésügyi igazgatási szakértői nyilatkozat. Ha az építetető a kérelméhez építésügyi igazgatási szakértői nyilatkozatot csatol, akkor az összevont eljárásnak az építési engedély-

Megváltozott

az építési engedélyezésről szóló rendelet

Szeptember 1-jétől ismét változott az építésügyi hatósági eljárásokról szóló 37/2007. ÖTM rendelet. Szinte még meg sem szoktuk az év eleji változásokat, máris itt az új módosítás, amely többek között új engedélyfajta vezet be, megszünteti a rendeltetés-megváltoztatási engedélyt, szélesíti az engedély nélkül építhető építmények körét.

lyezési szakaszában az eljáró építésügyi hatóság dönthet a helyszíni szemle mellőzéséről. Az építésügyi igazgatási szakértői nyilatkozat mintáját a rendelet tartalmazza. A szakértő nyilatkozik, hogy az engedélykérelem (bejelentés) és annak mellékletei megfelelnek az építési törvénynek, a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeletnek, valamint a szakhatóságok állásfoglalása és az építésügyi hatóság engedélyezéséhez szükséges adatok és dokumentációk rendelkezésre állnak.

Később nyújtható be a hulladéknyilvántartó lap. Az építetető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő 30 napon belül – azaz nem a használatbavételi kérelem benyújtásával egy időben – köteles elkészíteni az építési, illetve bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz – és nem az önkormányzathoz – kell benyújtania.

Jelentősen bővült az engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységek

köre. Közterületi játszótér építéséhez nem kell engedély, építőipari műszaki engedéllyel vagy megfelelőségi tanúsítvánnyal rendelkező játszóeszközök vagy sportszerek elhelyezése esetén bejelentés sem. Amennyiben az eszközök ilyen engedéllyel nem rendelkeznek, bejelentési kötelezettségünk van.

Az *ideiglenes* jellegű, legfeljebb 180 napig fennálló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi építmény, elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfújt vagy feszített sátor szerkezet építőipari műszaki engedéllyel vagy megfelelőségi tanúsítvánnyal engedély nélkül építhető, ilyen engedély vagy tanúsítvány nélkül bejelentéshez kötött.

Kikerült a rendeletből a 60 m²-es alapterületi és 5 méteres építménymagassági határ, illetve sátornál az 500 m² maximális alapterület. A 6 méternél nagyobb építménymagasságú és 60 m³-nél nagyobb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelye-

zése, építése bejelentéshez kötött, az ennél kisebb nem engedély- és bejelentésköteles (eddig nem volt mérhető, mindenképp bejelentési kötelezettség volt).

Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal építése, létesítése akkor bejelentéshez kötött, ha talapzatának magassága 3 méternél nagyobb. Engedély nélkül építhető a maximum 50 m²-es (az eddigi 10 m²-es helyett) bruttó alapterületű, 2,5 méter vagy annál kisebb építménymagasságú, emberi tartózkodásra nem alkalmas építmény, legfeljebb 60 m³-es (az eddigi 30 m³-es helyett) magánhasználatú *kerti medence* építése (eddig csak a szétszedhető, legfeljebb 6 hónapról felállított medencéhez nem kellett engedély).

Az engedély nélkül építhető *kerti lugas, kerti építmény, kerti tető, pavilon* 20 m²-es, a *háztartási szilárd hulladékgyűjtő, -tartály, -tároló* 10 m²-es mérhető mérete is megszűnt. Már *meglévő építmény* – műemlék vagy önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított építmény kivételével – *utólagos hőszigetelése, a homlokzati nyílászáró áthidaló méretét nem változtató cseréje, a homlokzatfelület színezése, a felületképzés megváltoztatása* sem engedély- vagy bejelentésköteles. Engedély nélkül építhető *személygépkocsi elhelyezési kötelezettséggel nem járó kereskedelmi, vendéglátó célú építmény* (az OTÉK 4. melléklete az elárusító-, illet-

ve fogyasztótér alapterületéhez köti a gépkocsi-elhelyezési kötelezettséget, azaz csak olyan építmények jöhetnek számításba, melyeknek árusító-, illetve fogyasztótérre nincs).

Fóliasátor is engedély nélkül építhető mezőgazdasági területen idő- és méretkorlát nélkül, egyéb övezetben időnyelleggel (nem állandó, legfeljebb 180 napra), méretkorlát nélkül; beépítésre szánt területen időnyelleggel és maximum bruttó 500 m² alapterülettel és maximum 7 méter építménymagassággal. Ha nem időnyellegű (állandó, 180 napnál hosszabb időre felállított) maximum 3 méter építménymagassággal építhető.

A *dokumentáció tartalma*. Az építészeti-műszaki dokumentációnak ezentúl tartalmaznia kell építmény bontása esetén az azbeszt bontásának és kezelésének módját, zajjal járó tevékenységre irányuló engedélyezési eljárásokban zaj elleni védelemről szóló munkarészt.

A bejelentési eljáráshoz szükséges építészeti-műszaki dokumentáció rajzi munkarészeinek ezentúl csak egy jellemző metszetet és alaprajzot kell tartalmaznia (nézetet nem).

Szakértői vélemény kell minden méretű építménytípusnál az idővel romló anyagból készült, 80 (az eddigi 50 helyett) évnél idősebb tartószerkezetekről. Az engedélyezési kérelemhez szükséges adatlap

(dosszié) és a használatbavételi engedélyhez előírt statisztikai adatlap is megváltozott, az új mintákat a rendelet 2., 3., illetve 8. melléklete tartalmazza.

Elynyerte értelmét az „alapeset”. Már a rendelet eredeti szövege is meghatározta az építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmi követelményeinél az „alapesetet” – egy adott méretű épületet –, de ez aztán a szövegben később sehol nem nyert értelmet. Most – paramétereinek módosítása mellett – szerepet kapott ez a fogalom. Ezentúl a 300 m² összes szintterületű, három beépített építményszintű (alápincézett, földszint és tetőtér beépítése) 1000 m² bruttó térfogatú, 7,5 méteres építménymagasságú, és 5,4 méteres szerkezeti nyílás méretű építményt tekintjük alapesetnek. Tartószerkezeti műszaki leírás új építmény esetén az alapesetet meghaladó építmény építésekor szükséges. Meglévő építmény érintő építési tevékenység esetén tartószerkezeti műszaki leírás kell, ha a meglévő épület és a bővített épületrész összességében meghaladja az alapesetet.

A *telekalakítási dokumentáció*. A telekalakítási dokumentáció az ingatlanügyi hatóság által záradékolt geodéziai dokumentációból (változási vázrajzból), és ha a telekalakítás során legalább 8 új építési telek keletkezik, telekalakítási tervből áll.

(A rendelet letölthető a www.archiweb.hu/honlaprol/)

Módosult

Jelentősen átalakította a kormány az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendeletét (a továbbiakban: OTÉK). Az OTÉK új szabályainak többsége szeptember 12-én lépett hatályba, egy bekezdés azonban – mely a hat lakásosnál nagyobb házak esetében kötelezővé teszi a gépkocsitároló építését – csak 2013-tól kötelező. Az OTÉK legfontosabb változásainak összefoglalója az alábbiakban olvasható.

A rendelet két új beépítésre nem szánt területfelhasználási egységet vezet be, ezek a „természetközeli terület” (pl. mocsár, nádas, sziklás terület, ösgyep stb.) és a „különleges beépítésre nem szánt terület” (pl. egészségügyi területek, nagyterjedésű sportolási célú területek, állat- és növénykertek, temetők, nyersanyaglelőhelyek stb.).

Az építési övezetekre az eddigi előírások (beépítési mód, beépítettség mértéke, legnagyobb építménymagasság stb.) mellett újdonság, hogy a legkisebb építménymagasságot és a legfelső építményszint magasságát is meg lehet határozni.

Valamennyi építési övezetben – ha a helyi építési szabályzat, szabályozási terv másként nem rendelkezik

– elhelyezhetők a megújuló energiaforrások műtárgyai.

A rendelet szerint gyorsforgalmi út mellett 250-250 méter széles területen, főút mellett 50-50 méter széles területen nem jelölhető ki beépítésre szánt terület.

Gépjárműveknek garázs, kerékpároknak tároló

A telken a gépjárműtárolókat elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani, 2013-tól pedig a hatnál több lakásos épületek építése esetén a gépjárműveket építményben kell elhelyezni. Átépítéskor, bővítéskor, rendeltetésváltozásakor csak a bővítésből, illetőleg az új rendeltetésből eredő többletgépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

Minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani, a telken biztosítani kell adott mennyiségű kerékpár elhelyezését. Az elhelyezendő kerékpárok mennyiségét a funkció és alapterület, illetve férőhely függvényében a rendelet új, 7. melléklete tartalmazza.

Az önkormányzatoknak – az építményekhez biztosított gépjármű-elhelyezésen túlmenően – biztosítaniuk kell a település idegenforgalmi és központi szerepéből származó személygépjármű és autóbusz parkolóhelyeket is, egyedi méretezés szerint. Különö-

sen a városközpontok és történeti városnegyedek tehermentesítése érdekében biztosítani kell a közterületeken vagy ahhoz csatlakozó területen kerékpárok elhelyezési lehetőségét is, egyedi méretezés szerint.

Nagyobb terek a lakásokban

Jövőbeli lakások alaprajzi tervezését jelentősen befolyásolja néhány új szabály, melyek egyértelműen jobb minőségű lakások tervezésére „kényszerítenek”, ugyanakkor drágább „minimál-lakásokat” jelentenek és megnehezíthetik a „szocpolosok” dolgát is.

Lakószobának ezentúl azt a helyiséget nevezhetjük, melynek hasznos alapterülete legalább 8 m² (a lakáscélú állami támogatások – a „szocpol” – feltételeit azonban nem az OTÉK, hanem a 12/2001 (I. 31.) kormányrendelet tartalmazza, melyben a fészoba alsó határa továbbra is 6 m²).

A lakás legalább egy lakószobájának továbbra is minimum 17 m²-nek kell lennie, azonban ebbe az alapterületbe ezentúl nem számítható be a lakószobának a főző és/vagy az étkező funkció céljára is szolgáló része, azaz egy „amerikai konyhás” nappali minimális mérete legalább 3-4 négyzetméterrel nagyobb lesz.

Kétszobásnál nagyobb lakásban ezentúl önálló illemhelyet kell létesíteni, a WC nem helyezhető a fürdőszobába.

Kisebbségi magasságtól kötelező a felvonó

Az eddigi 13,65 méter feletti szintmagasság helyett ezentúl 10 méternél nagyobb szintkülönbség áthidalása esetén – azaz már a negyedik emeletre is – kell felvonót létesíteni. Fogyatékosággal élő személyek által rendeltetésszerűen használt épületekben azonban magasságtól függetlenül szükséges a lift, ha a felsőbb (vagy alsóbb) szinteket akadálymentesen máshogy nem lehet elérni.

Biztosítani kell a túlzott nyári felmelegedés elleni védelmet

Új előírás, hogy új épületnél építészeti eszközökkel (pl. külső árnyékoló), illetve növényzettel kell biztosítani a túlzott nyári felmelegedés elleni védelmet. A belső hőmérséklet más jogszabályi előírás hiányában a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben 20°C. Az eddig pontosan meg nem határozott „benapozott” helyiség fogalma ezentúl a következőt jelenti: a benapozás lehetősége február 15-én legalább 60 percen át biztosított. Az egészségügyi építmények közvetlen fekvőbeteg-ellátást szolgáló helyiségeiben 3 méter átlagos *belmagasság* az előírás az eddigiek mellett.

Több női, kevesebb férfi WC

Illemhely nem lehet kisebb 0,90×1,20 méternél, befelé nyíló ajtó esetén 0,90×1,60 méternél.

Változott a létszám függvényében kötelezően létesítendő illemhelyek száma is. A módosítás több női és kevesebb férfi WC-t ír elő létszámhoz kötötten. Az akadálymentes használatra alkalmas illemhely is beszámít a kötelezően megvalósítandó illemhely-mennyiségbe.

A kézmosószámát viszont nem a létszámhoz (eddig: 1 db/20 fő), hanem a WC-k számához kötik.

Pontosított fogalmak

A rendelet régi fogalom meghatározásait váltó új 1. mellékletében között fogalom meghatározások közül a legtöbb pontosított jellegű. Például a belmagasság a „padlószint” és a „födém vakolt alsó síkja” (és nem a „padló” és a „mennyezet”) közötti függőleges távolság, az *alapterület* a helyiség vízszintes vetületben számított belső területe (és nem „teljes járőfelületének területe”) stb. Néhány változás helyesírási, fogalmazási hibát javít.

A legfontosabb változás az *építménymagasság* meghatározásába bekerült kiegészítés: továbbra sem számít bele az építménymagasságba a két, legfeljebb 6 méter magasságú oromfal, de csak ha nem az építmény hosszoldalán állnak.

Jó pár új fogalom is bekerült a meghatározások közé, ezek közül több elég egyértelmű. (*Állattartó építmény*: állatok elhelyezésére szolgáló gazdasági célú épít-

mény; *Emeletszint*: földszint feletti építményszint; *Kerítés*: a telek területét a közterülettől, illetve a szomszédos telkek területétől térbelileg elválasztó, lehatároló építmény stb.)

Újonnan bevezetett fogalom a *tervezési program* (mely az engedélyezési dokumentációnak is kötelező része): a tervező és az építető által aláírt olyan szöveges dokumentum, mely az építészeti-műszaki tervezés tárgyát képező építési tevékenységgel kapcsolatos alapvető megbízói elvárásokat, követelményeket, valamint az ezek megvalósításával kapcsolatos tervezői álláspontot, a tervezési és az építési tevékenység ütemezését (szakaszolását) tartalmazza.

Újonnan meghatározott (bár eddig is használt) fogalom a *többszintes növényállomány*: a zöldfelületet egyszerűen gyepp-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

Részleges akadálymentesítésnek nevezzük, ha a meglévő építmény, építményrész utólagos akadálymentessé történő átalakítása kisebb területre, építményrészre terjed ki, mint az az építmény rendeltetése alapján elvárható, ideális volna, és/vagy az építmény egyes részletei nem felelnek meg az akadálymentesség követelményéhez előírt méreteknél, szabályoknak, azonban az építményben lévő közszolgáltatások így is hozzáférhetők mindenki számára.

Néhány fogalomnál számszerűsítették a fogalomhasználat feltételeit.

Alagsor: olyan építményszint, amelynek padlószintje az építmény szintterülete legfeljebb 20 százalékában kerül 0,7 méternél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá;

Földszint: olyan építményszint, amelynek padlószintje az építmény szintterülete legfeljebb 20 százalékában és legfeljebb 0,7 méterrel kerül a csatlakozó rendezett terepszint alá.

Galéria: helyiség légterének részleges – az alapterületének legfeljebb 75 százalékán és csak vízszintes szerkezettel történő – megosztásával kialakított belső (közbe-ső) szint, amelyen helyiség és 1 méternél magasabb tömör korlát vagy fal nem létesül.

Pinceszint: olyan építményszint, amelynek padlószintje az építmény szintterülete több mint 20 százalékában kerül 0,7 méternél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

Tömegtartózkodásra szolgáló építmény, amelyben egyidejűleg bármikor legalább 300 fő tartózkodhat.

Új mellékletek: többszintes növényzet, gépkocsi és kerékpártárolók

Az új mellékletek közül az 5. pontosan és számszerűen meghatározza, mi értendő a régi rendeletben is létező, ám pontosabban meg nem határozott „többszintes növényállomány” fogalmán (azaz hogy adott telek zöldfelülete hány fa, cserje meglé-

te esetén számít két- vagy háromszintesnek), illetve azt is, hogy a több szint megléte esetén mennyivel csökkenthető az előírt legkisebb zöldfelület mértéke. Tetőkert (legalább 20 m²), illetve homlokzati zöldfelület megadott hányada is beszámítható a telek zöldfelületébe.

Az új 6. melléklet a gépjárműtárolók előírt méreteit határozza meg (közlekedő utak szélessége, fordulási sugár, lejtők hajlásszöge, beállóhely legkisebb mérete), melyekre eddig kötelező számszerű előírás nem volt.

A 7. melléklet az elhelyezendő kerékpárok számát írja elő olyan épületek esetére, ahol kerékpárforgalomra lehet számítani.

Szükség esetén részleges akadálymentesítés is elfogadható

A régi 5. melléklet – Az akadálymentesség méretezési követelményei – kikerült a rendeletből, az akadálymentesség feltételei az adott épület szerkezet vagy helyiség – lépcső, rámpa, folyosó, illemhely, felvonó stb. – általános előírásai közé kerültek, az eddigi egyszerű ábrák helyett szöveges magyarázatokkal.

Az új közhasználatú építmények mindenki által használható részeit akadálymentesen kell megvalósítani. A fogyatékosokkal élő

személyek elsődleges használatára szolgáló épületet, helyiséget minden részletében akadálymentesen kell megépíteni.

Meglévő építmények utólagosan akadálymentesítendő részeit úgy kell meghatározni, hogy a közszolgáltatás hozzáférése mindenki számára biztosítható legyen. Az ennek megvalósításához szükséges minimális feltételekre vonatkozó információt – jogszabályi rendelkezés hiányában – a közszolgáltatást végző intézmény, illetve hatóság adja meg. Vitatott esetben a közszolgáltatás szerint érintett minisztérium állásfoglalása a meghatározó.

Ha az építmény utólagos akadálymentessé tétele csak részben valósítható meg, szükség esetén részleges akadálymentesítés (ennek az új meghatározásnak a feltételeit a fogalom meghatározás ismerteti az 1. mellékletben) is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is mindenki számára akadálymentesen hozzáférhető.

(A teljes új OTÉK, régi és új rendeletszöveg összehasonlító táblázata, a fogalommagyarázatok összehasonlító táblázata és az új mellékletek letölthetők a www.archiweb.hu honlapról).

A rovatot szerkesztette:
Zábránszky K. Pap Klára
az Országos Főépítési
Kollégium titkára