

## Magyar Főépítészek – Országos Főépítési Kollégium – Egyesület

OTÉK véleményezése (2024.03.08.)

Az elnökség észrevételeit lejegyezte: Salamin Ferenc elnök

### OTÉK jelen helyzete:

Rugalmatlan, nem korszerű, nem hatékony.

Idejétmúlt elvek és számítások, követelmények. Sokszor nem lehet tudni, mi a szándék az előírás mögött.

Tervdokumentáció feleslegesen terjengős lesz. Hatóság számára túlzó ellenőrzési munkát jelent.

Sok olyan előírás van benne, mely nem engedélyköteles (tehát változtatható), és amelyet használatbavételnél nem ellenőriznek, tehát úgysem kell betartani.

Sok előírást normatívan nem lehet meghatározni. Ugyanazt az előírást több helyen is részletezi, eltérően.

Zavaros beépítettségi, épületmagassági, szintterületi előírások: zárterkély, híd, tornác, loggia, 1,5 méter széles erkély, stb.

A fentiek javításával együtt szükséges lenne a használható elemek megtartása, a folyamatosság biztosítása.

### Általános észrevételek:

OTÉK csak a normatív előírásokra vonatkozzon, az elején lévő építészeti és településképi „elveket” a Tervtanács vizsgálja, ne a hatóság.

Minden rendeletre vonatkozó fogalommeghatározás egy helyen egyen, és egyértelmű legyen.

Sok telek, utca egyedi, nem alkalmazható rá az általános szabály, ezért az eltérés, az egyedi paraméter lehetősége fontos lenne. HÉSZ sokkal rugalmasabb legyen, adjon nagyobb lehetőséget az önkormányzatnak a helyi szabályok megalkotására, továbbá egyedi területen, egyedi telken és egyedi építészeti igénynél eltérésre a saját szabályaitól, helyi tervtanács vagy állami főépítési tervtanács véleménye alapján.

Meglévő településrészek, védett települések esetén ne legyen kötelező az építési övezetekben beépítési paramétereket meghatározni, azt egy beépítési koncepcióterv alapján a helyi vagy állami főépítési tervtanács állapíthassa meg, akár telkenként határozva, a településképhez igazodva. (Erre most is van lehetőség, de maradjon meg és erősebb hangsúly legyen.)

Védett terület: akár telkenkénti szabályozás, hagyományos tömegformálás és anyaghasználat lenne szükséges, vagy az előző bekezdésben jelzettet is lehessen választani.

Minél több szabályozás a HÉSZ-ben legyen, ha ott nem szabályozza a település, akkor lépjen életbe az Oték rendelkezése.

Közművek (elektromos hálózat, csapadékcsatorna, patakok kibetonozása, stb.) csak a HÉSZ szerint legyenek elhelyezhetők, kialakíthatók, felújítás és rekonstrukció esetén is. (Jelenleg léghálózat és vb. oszlopok teljes cseréje felújításnak minősül, tehát nem lehet előírni, hogy földkábelt létesítsen a szolgáltató, pedig mindent kicserél az adott utcaszakaszokon.)

Kiserőmű (napelemek) elhelyezését település- és tájképvédelmi szempontból szabályozni szükséges, hiszen jelenleg bárhova elhelyezhetők, tönkretéve településeket és tájat egyaránt. (Jelenleg akik állami pályázati pénzből napelemet telepítenek, jól járnak, a többiek nem. Ha ehelyett az állam szabályozott keretek között napelem parkokat építene, akkor minden állampolgár jól járna – ugyanannyi állami pénz felhasználva, település- és tájképet nem tönkretéve. A probléma megoldása lehet az önkormányzatokat támogatni önellátó napelemparkok létesítésére, ami megoldás lehet a településképvédelem ellen is.) (32.§)

További védelem szükséges a táj, mezőgazdasági és egyéb táj védelmére, a beépített területek további elterjedése ellen.

Építőanyagok: helyi, vagy természetes anyagok, újrahasznosítható építőanyagok alkalmazását segíteni szükséges. Szabályozás adjon előnyt ezekre, pl. szalmabála és vályog külső fal (50-60 cm vtg.) csak 30 cm-rel számítson be a beépítettségbe. Előnyt kellene élvezzen a hazai természetes építőanyag gyártás és használat, az importtal szemben.

Zöldterületek: a rendelet segítse elő az igényes és sok zölddel rendelkező területek létrejöttét, a harmonikus tájképek létrejöttét, az ökológikus gondolkodást.

Védett területek, épületek: a rendelet segítse elő ezen területek és épületek értékmegőrző megtartását, fejlesztését, egyedi szabályok és eltérések alkalmazhatóságával.

Az OTÉK-tól való eltérés eljárása maradjon a jelenlegi külön eljárásban, így az engedélyezési tervdokumentációt már (nem) elfogadott eltéréssel lehet kidolgozni.

Új „OTÉK” használhatóságát a gyakorlat fogja eldönteni, észrevételek beküldésére internetes felület lenne szükséges.

#### Jelenleg érvényes OTÉK szerinti észrevételek:

##### Általános:

Figyelembe veendő Országos és helyi rendeletek között a Településképvédelmi rendelet is legyen megemlítve. (1.§)

##### Településképvédelem: (2.§)

A tájkép és a zöldterületek hagyományos karakterének megőrzésén túl (eltűnése/megváltozása esetén) a megteremtése, helyreállítása is ugyanolyan fontos.

Építészeti értékek és arculat megőrzésén túl, az értéket és arculatot meg kell teremteni, újraalkotni, helyreállítani (amennyiben nincs érték és arculat, vagy megsemmisült) a korábbi, vagy a kívánatos regionális arculat szellemében.

### Területhasználat:

Épületmagasság számítást egyértelművé és könnyen használhatóvá, átláthatóvá kellene tenni, ábrákkal ellátni. (7.§). Pl. záró szerkezet: záró tartószerkezet, vagy korlát fogódzó (lapostető korlát v. mellvéd esetén)?

Gépjárművek elhelyezése: önkormányzat a HÉSZ-ben határozhatja meg, ennek hiányában legyenek meg a korábbi mennyiségek! (10.§)

Állattartó épületek elhelyezését a HÉSZ-ben kellene szabályozni, mert jelenleg ez sok konfliktus forrása a lakosok között.

### Építmények elhelyezése:

Legalább tíz évvel korábban épült szabálytalan épület (építési helyen kívül, előírásnál magasabb, településképileg nem megfelelő, stb.) településképileg megfelelővé alakítása, és a szomszédokat, környezetet nem zavaró állapota esetén, kaphasson fennmaradási engedélyt, pozitív tervtanácsai vélemény esetén. (31.§)

Épületek elhelyezésénél a helyben kialakult karakter szerint is lehessen eljárni, tűztávolság elhagyása értékes településkarakter esetén (előkert, oldalkert, határvonalon kívülre eső épületrész, telepítési távolság, stb.). Ebben a részben is pontosítás és lényeges egyszerűsítés kívánatos, a sokszor érthetetlen megfogalmazások miatt. (35-36.§)

### Építmények:

Építményt megvalósítani úgy lehessen, hogy tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását túl azok létrehozását is. (50.§ (2e))

### Építményszerkezetek: (58-74. §)

Szerkezetek előírásait nem rendeletben kellene szabályozni, hanem szakmai (kamarai) segédletekben.

Lépcsőkarnál 180 cm szintkülönbség kevés egy karhoz, realisabb középületekben a 240 cm egy kar magasságára.

### Vezetékhálózatok:

Aktualizálni kellene az előírásokat és csökkenteni, racionalizálni azokat, kivenni a feleslegeseket. Pl.: Szerkezettemperáló rendszerek toldás nélküli vezetékai lehessenek elektromos helyiségek falában is.

### Helyiségek: (95.§-tól)

Helyiségek méreteit nem rendeletben kellene szabályozni, hanem szakmai (kamarai) segédletekben.

Illemhely mennyisége átgondolandó, folyamatos használatnál kisebb az igény (pl. étterem), mint lökészerű használatnál (pl. sportcsarnok).