

**MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA**  
**dr. Hajnóczy Péter elnök részére**

**Tisztelt Elnök Úr!**  
**Kedves Péter!**

Köszönettel vettük a hatályos szabályozással kapcsolatos tapasztalatokra, illetve a koncepcionális módosítási szándékokra irányuló megkeresését az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) tervezett módosításával összefüggésben.

Tagságunk véleményét kikérve, a teljesség igénye nélkül megfontolásra javaslom az OTÉK módosítását, illetve kiegészítését az alábbi tárgykörökben:

**1. Általános javaslatok**

- birtokközpont kialakítása szabályrendszerének rögzítése (hol nem lehet kialakítani);
- a szállás és szállás jellegű fogalmak egyértelműsítése – kerüljön szétválasztásra, az OTÉK különböző időállapotai eltérő módon szabályoznak;
- tanyák kialakítására vonatkozó konkrétabb szabályok – pl. erdőterületbe lévő tanyák;
- előkert szabályának egyértelműsítése, OTÉK 35. § (2) bekezdés,;
- „a helyi építési szabályzat által **elismert** kialakult állapot” szövegrészben az “elismert” jelző pontos definíciója/jelentése.
- fogalom meghatározások összességének szakmai pontosítása – sok közülük jogászi- és nem építész logika szerinti (pl. tornác és fedett terasz fogalma és fogalmaik elkülönülése; csoportház, ikerház fogalmának pontosítása - „külsőleg egy épület képét mutatja”?)
- épületmagasság számítás esetében az a változtatás (építménymagasság korábbi számítási eljárásához képest), hogy az oromfalak nem levonhatók, a körbe kontyolt tetőformájú tömegképzésnek kedvez, mely tájidegen. A hagyományos, oromfalas kialakítást ez a számítási módszer bünteti.

**2. Konkrét jogszabályhely módosításra vonatkozó javaslatok**

- A 7-§ (5) bekezdés szerinti épületmagasság számítás bonyolult, félreérthető, különösen a figyelmen kívül hagyható tűzfal megítélése okoz gondot.
- A 29.§ (2b) bekezdéséből javaslom törölni az utolsó mondatot, miszerint „Az övezetben lakás nem létesíthető”. Meghatározott telekméret felett lehessen lakóépületet is építeni az övezetben.
- A 29.§ (8) bekezdése egészüljön ki a mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken elhelyezhető építmény jellegének meghatározásával.
- A 29.§ (14) bekezdésében indokolatlannak (túl szigorúnak) tartom a kétéves megvalósulási határidőre vonatkozó előírást (egyéb esetben az engedély hatálya négy év és további hat évig építhető).
- A 33.§ (1) bekezdését célszerűnek tartanám kiegészíteni azzal, hogy „Épület csak olyan telken vagy építési telken lehet elhelyezni, illetve meglévő épület bővíteni, átalakítani.

-A 34.§ (4) bekezdés c) pontja határozza meg azt is, hogy ikres beépítési mód esetén az épületet a szomszédos telkek egymás felőli építési határvonalára kötelező elhelyezni, és írja elő az átfedés minimális méretét is.

-A 35. § (3) bekezdés c) pontja egészüljön ki azzal, hogy oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete nem lehet kevesebb, mint az előírt beépítési magasság mértéke, de min 4,0 m.

-A 37.§ (3) bekezdésében az eresz szomszédos ingatlanra való átnyúlását 2 m helyett 2.5 m magasságban javasolom meghatározni azzal, hogy az eresz 0.5 m-es mérete a csatornával együtt értendő.

-A 37.§ (4) bekezdésében előírt legfeljebb 1 db 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületű ablak, szellőző fogalmát célszerű pontosítani. (pl. falnyílás, névleges méret).

-A kerítésről szóló 44.§-nak tartalmazni kellene beépítésre szánt területeknél a tömör kerítés magasságára vonatkozó előírást.

-A felvonulási építményekre vonatkozó 107.§ előírásait célszerűnek tartanám kiegészíteni azzal, hogy az csak az engedélyezett építéssel érintett telken valósítható meg.

-Az építmények bontásáról szóló 109.§-t pontosítanám, miszerint a bontás alatt az épület teljes megsemmisülését kell érteni, míg a részleges bontás az építmény átalakításának minősül

-az 1. mellékletben szereplő fogalom meghatározásokat összhangba kell hozni a tervezett Étv. előírásaival. Néhányat kiemelnék:

- átalakítás: az építmény térfogatát csökkentő tevékenység (a részleges bontás) is átalakításnak minősüljön

- bontásnak csak az épület teljes megsemmisülése minősüljön bontásnak,

- a részleges bontás átalakításként értelmezhető

- hátsókert fogalmát: pontosítani szükséges (esetleg ábrákkal ellátni), a meghatározását, különösen az oldalkert, hátsókert viszonyára

- lakóépület: pontosítani kellene úgy, hogy kizárólag lakást és a hozzá tartozó szolgáló helyiségeket magába foglaló épület.

### 3. Lakhatás minőségével összefüggő javaslatok

- a lakószoba legkisebb méretét javasolom 3,30 m-ben meghatározni (több esetben látni 3,0 m alatti szobaméretet!)

- a kötelezően előírt 16,0 m<sup>2</sup> minimális méretű lakószoba méretét javasolom visszaállítani a korábbi 17,0 m<sup>2</sup>-re (kivéve a 30 m<sup>2</sup> alatti lakásokat)

- konyha esetében javasolom a konyhapult egységeinek minimális darabszámát is rögzíteni (60 cm-es modullal számolva) a következő szerint: 1 szoba esetében - 4 egység (2,40m), minden további szoba után 1 egységgel növelni kell a pult hosszát, legfeljebb 4,20 m hosszúra

- "Két lakószobásnál nagyobb lakásban önálló illemhelyet kell létesíteni, mely illemhely lehet egy másik fürdőszobában is". - javasolom ezt a ferdén szedett kiegészítést, mert a hatóságok ezt nem engedik, csak az önálló egy db wc-t egy külön helyiségben - 99.§. 7. pont

### 4. OTÉK szerint a szállás jellegű rendeltetés értelmezése

A korábbi OTÉK állapota településközpont és intézmény terület esetén szállás rendeltetést nevesített, míg a lakó területeken szállás jellegűt.

A jelenlegi OTÉK már egységesen szállás jellegű rendeltetést tartalmaz kizárólagosan.

Az OTÉK 104/A §-a a szállás jellegű épület funkcionális kialakítására határoz meg követelményeket, azonban az 1. sz. melléklet szerinti fogalom meghatározásoknál ezen rendeltetések tartozó funkciók, tevékenységek vagy a használati cél nincsenek definiálva.

Értelmezési kérdés, hogy a szállás jellegű jelentheti e azt, hogy ez a használat nem hagyományos szálláshely szolgáltatás, csak jellegében ahhoz hasonló?

Lehetővé teszi ezt az értelmezést a 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet, mely 3/B§ (3) c) pontja nevesíti és szó szerint megismétli az OTÉK 104/A §-a a szállás jellegű épület követelményeit azzal, hogy ez a követelmény a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények megvalósítására vonatkozik.

**343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet**

3/B§

(3) A tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények

a) építésügyi hatósági engedélyezése során három napon belül helyszíni szemlét kell tartani és a helyszíni szemlén résztvevő szakhatóság állásfoglalását elektronikusan helyben, de legkésőbb a helyszíni szemlét követő napon adja meg,

b) az építésügyi hatósági engedélyezési eljárások az Étv. 4. § (3a) bekezdése, valamint 6. § (3) bekezdése szerinti kormányrendelet alapján lefolytathatók a hatályos településrendezési eszközök eltérő rendelkezése esetén is,

c) jogszerűtlen építési tevékenysége során az Eng. R. 55. §-a alkalmazható.

(4) a (3) bekezdés szerinti, szállás jellegű, nem életvitelszerű, átmeneti tartózkodásra szolgáló épületet vagy önálló rendeltetési egységet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy annak helyiségei, vagy a rendeltetésével hozzá tartozó építmények helyiségei a tervezési program szerint tegyék lehetővé

a) a pihenést (az alvást),

b) a tisztálkodást, az illemhely-használatot, valamint

c) a mosást, főzést, élelmiszertárolást, mosogatást, az étkezést, valamint a használathoz szükséges berendezések és használati tárgyak tárolását, továbbá egyéb ellátást nyújtó szolgáltatásokat. – (A (4) bekezdés szó szerint egyezik az OTÉK már jelzett 100/A. § szövegével!)

Beiktatta: 260/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet 3. § (2). Hatályos: 2015. IX. 15-től

A szálláshely szolgáltatás olyan kereskedelmi jellegű turisztikai szolgáltatási tevékenység, amely e célból létesített vagy használt épületben, épületrészben vagy területen (pl. kempingben) valósul meg. Ez a korábbi szabályozás egyértelmű volt, hiszen a szálláshely szolgáltató épületek kapcsán az ezzel összefüggő tevékenység beazonosítható.

Bonyolítja az értelmezést a diákszállás és a munkásszálló külön nevesítése, hiszen ezek is szálláshely szolgáltatások, csak ezen esetekben ágyat értékesítenek, míg panzió, szálloda esetén szoba értékesítése történik. Ez utóbbiak nincsenek nevesítve az OTÉK-ban.

Összességében javasolt a szállás és a szállás jellegű rendeltetések szétválasztása és a két eltérő rendeltetés fogalom meghatározásban is történő rögzítése.

A jelenlegi OTÉK-ban a fogalom meghatározás a leginkább elnagyolt rész, azt bővíteni és pontosítani szükséges.

**Fentiek Kamaránk részéről felmerült jobbító szándékú észrevételek, melyet kérünk megfontolni és lehetőség szerint figyelembe venni a jogszabály módosítása során.**

Debrecen, 2023. június 26.

Üdvözlettel:

**China Tibor**

a Hajdú-Bihar Vármegyei Építész Kamara  
elnöke