

Tárgy: Általános tájékoztatás a Budapest XV. kerületi panel épületeken történő légkondicionáló berendezések kihelyezésével kapcsolatban

Tisztelt Közös Képviselő, Tisztelt Lakók!

A hatályos építésjogi követelményeket Budapest XV. kerületére a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban a 17/2018. (VI. 26.) ök. rendelettel jóváhagyott a *Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Építési Szabályzata* (KÉSZ) határozza meg. A KÉSZ együtt alkalmazandó a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénnyel (Méptv.), a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelettel (TÉKA) a 136. §-ában meghatározottak szerint, valamint a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel (FRSZ). A KÉSZ légkondicionáló berendezésekkel kapcsolatban nem tartalmaz rendelkezést.

A környezetbe illeszkedés és városképi megjelenés tekintetében a *Budapest XV. kerület településképi védelméről* szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (Tkr.) előírásai betartandók.

Légkondicionáló berendezés homlokzaton történő elhelyezésével kapcsolatban a Tkr. 47. § (6) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„Panel, vagy más iparosított technológiával készült épületek esetében légkondicionáló berendezés a loggia, vagy erkély mellvédje által takartan, loggia, vagy erkély nélküli lakások esetében tervezetten, egy vonalban egymás fölött helyezhető el.”

Fentiek alapján klíma kültéri egységet panel vagy más iparosított technológiával épült épületen:

- erkéllyel rendelkező lakások esetén kizárólag az erkély korlátjának takarásában
- erkéllyel nem rendelkező lakások esetén (a tulajdonosi közösség által meghatározott közös koncepció alapján) előre tervezetten, egymás felett, egyértelműen kijelölten egy vonalban lehet elhelyezni.

Az erkély nélküli lakásokhoz tervezetten egy vonalban történő homlokzati elhelyezés során figyelembe kell venni, hogy a kihelyezett klímaberendezések zaja a szomszédos lakások használatát ne zavarja, a telepítés tervezett homlokzati sávját ennek figyelembevételével kell kijelölni.

A légkondicionáló berendezésekben keletkező kondenzvíz biztonságos elvezetéséről szintén előre tervezetten gondoskodni szükséges. Az egységesen egymás felett, egy vonalban elhelyezett kültéri egységek kondenzvíz elvezetése szintén egységes módon (akár egy levezetővel) oldható csak meg, a berendezésekből egyesével kivezetett kondenzvíz elvezetőkből – gyakorlatilag közvetlenül a közterületre történő – lecsepegtetés egyrészt a jogszabályokat sérti, másrészt akár egészség- és/vagy környezetkárosító is lehet.

Fentiekén kívül országos előírásként figyelemmel kell lenni az TÉKA alábbi rendelkezéseire:

„74. § (1) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet, **beépített berendezést és vezetékhálózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a környezet higiéniáját és a rendeltetésszerű használók egészségét ne veszélyeztesse**

- a) mérgező gázok keletkezése és kibocsátása,
- b) légszennyező és más **veszélyes anyagok keletkezése,**
- c) veszélyes sugárzás,
- d) **szennyezett víz,** föld, szilárd és folyékony hulladék,
- e) **az építmény felületein káros nedvesedés keletkezése, megmaradása,**
- f) elektrosztatikus feltöltődés,
- g) **vegyi és korróziós hatás,**
- h) biológiai kártevők megtelepedése, elszaporodása,
- i) káros mértékű zaj és rezgés,
- j) fényszennyezés.”

„76. § (3) **A gépészeti berendezések kültéri egységét úgy kell elhelyezni, hogy a működésből származó zaj- és rezgéskibocsátása megfeleljen a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló miniszteri rendelet üzemi létesítményekre meghatározott határértékeinek.**”

(Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, teleszerű beépítésű):

nappal (06–22 óra): 50 dB, éjjel (22–06 óra): 40 dB.

Lakóterület (nagyvárosias beépítésű):

nappal (06–22 óra): 55 dB, éjjel (22–06 óra): 45 dB.)

„77. § (3) **Az építmény nyári felmelegedése elleni védelmet biztosítani kell, amelyet elsődlegesen energia igénybevétele nélküli árnyékolással, a meglévő, valamint telepített növényzettel és építményszerkezetek kialakításával, másodlagosan gépészeti berendezésekkel kell megvalósítani.**”

„105. § A homlokzaton mesterséges szellőzéshez kivezetést létesíteni, továbbá helyiségzellőztető vagy klimatizáló berendezést elhelyezni az épület külső megjelenésével összhangban, takartan vagy építészeti eszközökkel megoldva akkor lehet, ha az a működés során

- a) az épület állékonyságát nem veszélyezteti, a homlokzatot nem károsítja,
- b) az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó érdeket nem sért, valamint
- c) a környezetet bűz-, mérgező-, zaj-, rezgés- vagy más káros hatással nem szennyezi, az építmény rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ártalmas mértékű páralecsapódást, átázást nem okoz.”

„107. § (1) **A gépészeti berendezés kültéri egységét úgy kell elhelyezni, hogy környezetének – különösen a szomszédos ingatlanoknak – a rendeltetésszerű és biztonságos használatát ne korlátozza, ne zavarja.**

(2) A kültéri gépészeti berendezés **maximális teljesítményű működési zajkibocsátása nem haladhatja meg a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló miniszteri rendeletben meghatározott értékeket.**

(3) A kültéri gépészeti berendezés zajszintjének csökkentésére műszaki megoldás alkalmazható.

(4) A gépészeti berendezés **vízelvezetése közterületre nem történhet, azt csatornahálózatba kell bekötni, vagy saját telken kell elszikkasztani.** Elszikkasztás esetén a vízelvezetést úgy kell megoldani, hogy az a más tulajdonában vagy használatában lévő építményt, építményrészt ne károsítsa, annak használatát ne zavarja.”

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 17. §-ában a **klímaberendezés építményen való elhelyezése** nem szerepel, ezért az **építési engedély nélkül, továbbá** a Tkr. 91. §-ában foglaltak alapján **településképi bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység**.

Felhívom azonban a figyelmet, hogy függetlenül attól, hogy a tervezett építési tevékenység sem építési engedélyhez, sem településképi bejelentéshez nem kötött, az arra vonatkozó egyéb (fent hivatkozott) jogszabályokban foglaltakat be kell tartani.

Fent hivatkozott jogszabályokat sértő módon elhelyezett légkondicionáló berendezésekkel kapcsolatban eljárhat

- a Tkr. hatálybalépését követően (2017. október 1. után) elhelyezett berendezések esetén a berendezések elhelyezésének, azok településképi beilleszkedésének tekintetében a települési önkormányzat a Tkr. 95., 96. és 96/A. §-aiban
- szakszerűtlen kondenzvíz-elvezetéssel kapcsolatban az építésügyi hatóság az Méptv. 175-176. §-aiban

foglaltak alapján, ezek mellett vagy akár ezekkel párhuzamosan

- a társasházi alapító okiratban foglaltakat sértő esetben a társasház tulajdonosi közössége *a társasházakról szóló* 2003. évi CXXXIII. törvényben
- birtoksértés esetén a települési jegyző *a Polgári Törvénykönyvről* szóló 2013. évi V. törvény és *a birtokvédelmi eljárásról* szóló 17/2015. (II.16.) Korm. rendeletben foglaltak alapján.

Budapest, dátum digitális bélyegző szerint

Sipos Gábor
főépítész