

Tárgy: A 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosítása c. Korm. rendelet tervezetének véleményezése

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Miniszterelnökség

Társadalmi egyeztetés/Jogszabálytervezetek

tarsadalmiegyeztetes@me.gov.hu

Tisztelt Előterjesztő!

A 2025. augusztus 18-án társadalmi egyeztetésre közzétett, 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosítása c. tervezetre az alábbi észrevételeket tesszük.

Az 1. §-hoz:

A tervezet 1 §-a szerint: „(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat 140. és 141. sora szerinti beruházás esetében az építési engedélykérelem benyújtásával egyidejűleg az építészeti tervtanács szakmai véleményét nem szükséges igazolni.”

A lakópark véleményezése – mérete miatt – az Országos Építészeti Tervtanács hatáskörébe tartozik, melyet az Építési és Közlekedési Minisztérium működtet, elnöke az építészeti államtitkár. A tervezet fenti előírása alapján a Kormány saját jogintézményét veszi semmibe, annak szakmai véleményét sem ismeri el. Az általunk megismert tervek megközelítőleg 3500 lakást tartalmaznak, mely egy kis város lélekszámával összemérhető lakosságot eredményezhet. Véleményünk szerint elfogadhatatlan, hogy egy ekkora horderejű beruházás tervtanácsi szakmai kontroll nélkül kerülhet engedélyezésre. Ezzel az eljárással jelentős mértékben sérül az építészeti minőség biztosítása, az előírás ellentétes a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben megfogalmazott építészeti alapelvekkel is.

A 2. §-on belül az R. új 4/K. §-hoz:

A tervezet szerinti új 4/K. § által meghatározott egyedi építési követelmények sok tekintetben sértik a hatályos ágazati előírásokat, melyek közül csak a számunkra legaggályosabbakat emeljük ki. Alapvetés, hogy az összetett, körültekintő vizsgálatokon, szakmai egyeztetéseken alapuló helyi építési szabályzatban meghatározott beépítési paraméterek a helyi adottságok, a környező beépítések, a településkép kialakult beépítésének figyelembevételével kerülnek meghatározásra. Ezek teljeskörű figyelmen kívül hagyása elfogadhatatlan, túl azon, hogy mellőz minden szakmaiságot.

(2) bekezdés 4. pont: a hatályos szabályozásban biztosított általános szintterületi mutató értéke 2,5 m²/m², mely a tervezet szerint 5,5 m²/m² lenne, mely a jelenlegi értéknek több mint duplájára való emelés lenne, mely elfogadhatatlan számunkra.

(2) bekezdés 5. és 6. pontjai 65 méteres párkány, illetve épületmagassági értéket tennének lehetővé. A ma megengedett érték ezzel szemben 25 m, ami szintén nem alacsony, ez is 8-9 szintes épületek megvalósítását teszi lehetővé. Ezzel szemben a tervezett 40 m-rel magasabban meghatározott érték a teljes területen 18 szintes

épületek megvalósítására adnának lehetőséget. Ezt nem előzte meg semmiféle városképi vizsgálat, nem támasztja alá a szűkebb és tágabb településképben való megjelenéshez való illeszkedést. Az Újpalotai lakótelepen nem idegen elemek a többszintes épületek, így elfogadhatónak tartjuk 8-10 szintes épületek létesítését lehetővé tevő érték meghatározását, de a 65 m elfogadhatatlan magasság számunkra.

(2) bekezdés 13. pont: Az előírás lehetővé teszi a védelmi célú erdőterület feldarabolását, ami városszerkezeti szempontból igen hátrányos, az így kialakuló keskeny területeken esetlegesen fenntartható erdősávok nem tudják kifejteni kedvező zöldfelületi klimatikus hatásukat.

(2) bekezdés 24. pont: A zöldfelület létrehozása során az épített szerkezet feletti 20 cm termőréteg kizárólag extenzív zöldtetőnek tud élőhelyet biztosítani, amit az alkalmazandó hatályos előírások szerint 25%-ban lehet zöldfelületként figyelembe venni. Ezzel ellentétben a tervezet 100%-os beszámíthatóságot ír elő, amely zöldfelületi érték biztosítás egy extenzív zöldtető esetében elképzelhetetlen.

(5) bekezdés és (2) bekezdés 16., 17., 18. pontok : A tervezet megengedné továbbá, hogy *az építési engedélyhez kötött építési tevékenységekkel érintett telkek esetében, azzal összefüggésben zöldfelületi tanúsítványt nem kell készíteni*, valamint egyéb zöldinfrastruktúra kedvezményeket tartalmaz. Az előírások aránytalan engedményt nyújtanak a Beruházó számára, gyakorlatilag semmibe veszik a zöldfelületi számítási alapelveket.

(2) bekezdés 52. pont: Ugyanez mondható el a tervezet szerinti benapozás számításra vonatkozó előírásról is. Lakóépületek esetén a helyiségek elegendő napfénnel való ellátása az ember egészségére nézve igen nagy jelentőségű, ennek ellenére a tervezet szerint a lakások 25%-a (!) benapozás biztosítása nélkül épülhet meg.

(2) bekezdés 27. pont: A 65 m megengedett épületmagasságú lakóépületek 25 m-es telepítési távolságának elképzeléséhez elég a közelben lévő, az Újpalotai lakótelep emblematikus víztoronyház épületének környezetét megvizsgálni, ahol a telepítési távolság ennek a duplája: 50 m. 1969-ben a tervezők még tudták, hogy ilyen magas épületek körül a benapozás és átszellőzés érdekében megfelelő légtérarányt kell biztosítani, egyébként nehéz élhető lakókörnyezetet létrehozni.

(2) bekezdés , 35. pont: Az 5,5 m²/m² szintterületi mutató és a szintterület számítására vonatkozó sajátos előírások, valamint szintterületi kedvezmények szintén a lakások sűrűségét hivatottak elősegíteni, a környezeti szempontok rovására.

(3) bekezdés: A környezetvédelmi vizsgálati eljárás az építési engedélyezési eljárással párhuzamos lefolytatása gyakorlatilag értelmetlenné teszi a környezetvédelmi eljárást, valamint erre vonatkozó szabály előírására a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (2) bekezdése nem ad felhatalmazást.

A közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatok, hozzájárulás építményekre vonatkozó használatbavételi engedélyig történő megszerzésének engedménye kész helyzet elé állítja az illetékes szerveket, amely eljárás a forgalom ellehetetlenedéséhez vezethet a már ma is kapacitáshatárán lévő Szentmihályi úton. Ennek felelősségét a Kormány és a Beruházó nem vállalja fel, a következmények Önkormányzatunkat, illetve a Fővárosi Önkormányzatot fogják terhelni.

(4) bekezdés: A tervezet szerint a *beruházás megvalósításának, valamint az építési és használatbavételi engedély kiadásának nem feltétele a helyi településrendezési eszközben előírt közmű és közlekedési infrastrukturális feltételek biztosítása, az infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása*. A közműfejlesztések elmaradása szélsőséges esetben komfort nélküli lakások használatbavételét jelentheti, a közlekedési

infrastruktúra feltételek biztosításának elmaradása közlekedési káoszt eredményezhet, melyek következményei szintén Önkormányzatunknál csapódhatnak le.

Összességében elfogadhatatlannak és sajnálatosnak tartjuk, hogy az *első megfelelő otthon biztosításának lehetőségét támogató FIX 3% hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építését elősegítő kormányrendelet* az általános építésügyi előírásokkal megépíthető lakások minőségénél jóval kedvezőtlenebb épületek létesítésére ad lehetőséget, ennyire tartja tiszteletben az élhető települési környezet létrehozását, a jövő nemzedékek egészséges környezethez való alapjogát.

Egyetlen indoka lehet csak a tervezet által meghatározott egyedi építési követelményeknek, ami nem más, mint a környezeti szempontokat jelentős mértékben figyelmen kívül hagyó beruházói profitmaximalizálás. Ezzel Önkormányzatunk nem tud és nem is akar egyetérteni, minden rendelkezésünkre álló eszközt fel fogunk használni egy élhetőbb lakókörnyezet létesítésének biztosításához.

Budapest, dátum digitális bélyegző szerint

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

*Kapják: Címzett
Iráttár*