

Beépíthetővé vált tetőtér: problémák az új jogszabály alkalmazhatóságával

Március 15-től változott az építési törvény. Azóta elméletileg beépíthetjük az eddig nem beépíthető tetőtérket is. Viszont a szabályok nem egyértelműek. Mik is ezek a szabályok és milyen problémákat vetnek fel?

Nem tudni, hogy miért változtak a tetőtér-beépítés szabályai, de megnyíltak a lehetőségek olyan tetőtér beépítésére is, amelyekre eddig nem volt lehetőség. Ugyanis a törvény nem csak a családi házak tetőtér beépítéseit szabályozza, hanem országosan minden tetőtérre alkalmazható. Azaz a magastetős régi bérházak, műemléki épületek padlásterei is beépíthetőek lettek. A tetőtér pedig nemcsak lakássá alakítható át, hanem bármi más használati célra is. Ha pedig nem változik a tető formája, azaz a tetőtér-beépítéssel nem nő az épület térfogata, akkor az nem számít bővítésnek. Az, hogy kell-e bármilyen engedélyt beszerezni attól függ, hogy az építési tevékenység műszaki tartalma alapján igényel-e bármely hatóság részéről eljárást (pl. lift, jelző oltó berendezés tervezés) be tudjuk-e tartani a vonatkozó előírásokat (építési, tűzvédelmi, műemlékvédelmi, stb.) vagy eltérést kell kérnünk, illetve, hogy az épület zártos, ikres csatlakozása esetén érint-e alapozási, tartószerkezeti kérdéseket. Egyéb esetben sem engedély sem egyszerű bejelentés nem kell hozzá. Azonban kiviteli tervre ilyenkor is szükség lehet, ha a Kiviteli kódexben meghatározott feltételek fennállnak. (191/2009. kr. 22. §). Ilyen esetben e-naplót is kell vezetni.

Csak a már meglévő tetőtérre érvényes - új építés esetén nem!

A tetőtér-beépítés sajátos szabályait az Építési törvény 60/H.§-a határozza meg (1997. évi LXXVIII. tv, a továbbiakban Étv.). A szabályozás azokra a már meglévő, szabályos épületekre érvényes, melyek 2019. március 15.-e előtt rendelkeztek:

- használatbavételi engedéllyel
- vagy tudomásul vétellel.

Tehát nem lehet alkalmazni:

- az új épületekre,
- új tetőtér-építésekre.
- és a "csak" hatósági bizonyítvánnyal rendelkező épületekre. (A hatósági bizonyítvány az épület meglétét igazolja. Ilyet kapnak a használatbavételi engedéllyel nem rendelkező épületek és az egyszerű bejelentéssel épült lakóházak is.) Az új szabályozás tehát ezekre elvileg (!) nem vonatkozik.

A szabályozás azonban még nem teljes. Rengeteg kérdést vet fel a gyakorlati alkalmazása. A közeljövőben a témában várható egy új, részletes szabályokat, előírásokat tartalmazó kormányrendelet megjelenése. De lássuk mik is a kérdéses területek!

Nem kell alkalmazni a helyi építési szabályzat tetőtér-beépítést tiltó előírásait. Tényleg nem?

Ezidáig a helyi építési szabályzat volt a fő szabályozó a tetőtér-beépítés területén. Ugyanis a HÉSZ határozza meg hová, mit és mekkorát lehet építeni. Köztük azt is, hogy adott helyen vagy adott ház esetében be lehet-e építeni a tetőtér vagy sem. A mostani változással ez már nem így van. Az új szabályozás tulajdonképpen azt jelenti, hogy akkor is beépíthető a tetőtér ha a HÉSZ szerint nem szabad. Azért ezt végig kell gondolni mielőtt nekiesnénk a munkálatoknak. Ugyanis a tiltó rendelkezés valószínűleg nem véletlenül került a HÉSZ-be. Vagy a helyi védelem alatt álló

épületeket próbálta az önkormányzat így védeni, vagy azt szabályozták így, hogy adott területen ne lehessen még több lakást, üzletet vagy irodát kialakítani. Ezek a szabályozások most így nem tartatthatók be. Felmerül a kérdés, hogy akkor most hány lakás alakítható ki a tetőtérben? Mi szabályozza ezt ezután? A válasz egyelőre nem tisztázott.

Figyelni kell azonban arra, hogy a fenti engedmény csak akkor érvényesül, ha kizárólag a HÉSZ-ben volt szabályozva a tiltás. Ha az önkormányzatnak van másik rendelete is, amiben bizonyos tetőterek beépítését megtiltja, azt már nem hagyhatjuk figyelmen kívül. Ha a HÉSZ hivatkozik erre a rendeletre, vagy az Étv-ben meghatározott tilalmakra, akkor mégsem hagyhatjuk figyelmen kívül a HÉSZ tiltását sem. Kicsit hasonlít ez az eset Mátyás király és az okos lány meséjére: az okos lánynak ajándékot is kellett hoznia és nem is. Innentől tehát figyelmen kívül is hagyhatjuk a HÉSZ-t tetőtér-ügyben, meg nem is. Legyünk óvatosak: ha a HÉSZ tiltja a tetőtér-beépítést, várjunk inkább kicsit a munkálatokkal. A kérdést reméljük a jövőben megjelenő kormányrendelet részletesebben is szabályozza - minél hamarabb.

A HÉSZ további szabályai továbbra is érvényesek lesznek

Továbbra is be kell tartani az épületmagasságra, homlokzatmagasságra vonatkozó HÉSZ szabályokat! Tehát ha határon van a homlokzatmagasságunk, és csak a tetőtér megemelésével lehetne beépíteni a tetőtér, akkor nem építhetjük be! Hiszen csak a HÉSZ tetőtér-beépítést tiltó szabályait szabad (?) figyelmen kívül hagynunk, a többi paramétert nem!

Nem szabad elfelejteni a Településképi előírásokról, melyeket viszont be kell tartani!

A HÉSZ-ben meghatározott szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele

A tetőtér-beépítés másik fő szabályozó eleme a szintterület volt, mely az összes építményszint bruttó alapterületét jelenti. Mostantól településrendezési szempontból tetőtér-beépítés hasznos alapterületét nem kell beleszámolni a szintterületbe. Ezidáig sok tetőtér emiatt nem lehetett beépíteni, így a HÉSZ mellett kiesett egy újabb fontos szabályozó elem. Természetesen más esetben, pl. Tűzvédelmi kérdések esetében, ahol a méretezéshez a szintterületek fontosak, pl. Oltóvízellátás, tűzszakasz méret, az előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni.

Nem kell beszámítani a beépítési százalékba a tűzvédelmi előírások teljesítését szolgáló építményeket és a felvonót. Ezek a kötelező zöldterületből is elvehetnek

Eddig sok esetben gond volt az is, hogyha a tűzvédelemhez szükséges építményeket is megépítettünk volna, akkor már túlépítettük volna a telket (pl: a menekülésre szolgáló lépcsőházzal, felvonóval stb.). Mostantól ezek nem számítanak bele a beépítettségbe, és a szükséges zöldterületből is elvehetünk miattuk. Például előfordulhat, hogy egy 4 emeletes társasház tetőtér-beépítése esetén belső átalakításokkal nem biztosítható a tűzvédelmi szabályok betartása, vagy ez túl költséges lenne. Ekkor az épület a tűzvédelmi előírásokat úgy tudjuk teljesíteni, hogy egy új, előírásoknak megfelelő lépcsőházat alakítunk ki. Ez a új lépcsőház az új szabályok szerint nem számít bele a maximális beépítési százalékba. Tehát ha a telek beépíthetősége 30 %, de a az új lépcsőházzal együtt már 31 % lenne, az nem baj.

Igazából ez egy engedmény, hogy minél egyszerűbben, költséghatékonyabban beépíthetők legyenek többlakásos épületek tetőtere is. A lényeg, hogy a tűzvédelmi szabályokat az egész épületre vonatkozóan betartsuk!

Arra is figyelni kell, hogy a tűzvédelmi építmények csak a telek beépíthető részére kerülhetnek, vagyis be kell tartani például az előírt oldalkert méretét, védőtávolságot stb, s nem utolsó sorban a tűztávolságokat!

És ha hozzáépítünk valamit az épülethez, akár csak egy tűzlépcsőt is, akkor az már bővítés. Ekkor pedig már vagy építési engedélyre vagy egyszerű bejelentésre van szükség. és igazolni kell, hogy a bővítmény tűzvédelmi célból létesült.

Parkolókkal kapcsolatos szabályozás

A szükséges parkolók létesítése mindig sarkalatos pontja egy beruházásnak, melyet új építések esetén az OTÉK. jól szabályoz (253/1997. (XII. 20.) Korm.rend.). Tetőtér-beépítés esetén azonban az új szabályozás igen nagy engedményeket tesz. Ugyanis kimondja, hogy a tetőtér-beépítésből eredő többlet parkoló igényt nem kell telken belül biztosítani: 1000 m-en belül más telken, parkolóban vagy közterületen is biztosítható. Az önkormányzat pedig nem tilthatja meg a parkoló pénzbeli megváltását sem! Sok önkormányzat pedig eddig élt a tiltás lehetőségével, hogy biztosítsa a közterületi parkolást a településen. Tehát az önkormányzatoknak foglalkoznia kell ezzel a kérdéssel a közeljövőben.

A tetőtér-beépítéssel kialakított lakás nem számít bele a maximálisan megengedett lakások számába. De akkor mennyi lehet?

Visszatértünk arra a problémára, hogy akkor most hány lakás alakítható ki a tetőtérben? Egyenlőre ezt nem lehet tudni. Ezért is tanácsolják a szakértők, hogy várjunk a beépítéssel addig amíg a megjelenő kormányrendelet tisztázza ezt a kérdéskört is.

Tetőtér-beépítés és a településképek kapcsolata

A tetőtér-beépítés esetén nemcsak az országos szabályokat, hanem a helyi sajátos szabályokat is figyelembe kell venni. Azaz a településképi rendeletet és arculati kézikönyvet. A településképi rendelet (a továbbiakban: TKR) egy helyi rendelet, melyet egyedileg az adott településre, településszerkezetre készít el az önkormányzat. Arra találták ki, hogy a településre ne építhessenek olyan házakat, amik nem illenek az utcaképbe, az adott település kinézetéhez.

A tetőtér-beépítésnél a TKR sok mindenbe beleszólhat, amit kötelesek vagyunk figyelembe venni. Meghatározhatja:

- hogy milyen anyagból legyen a tetőhéjalás: cserép, fém, terméspala stb.,
- milyen színű legyen a tetőhéjalás,
- tető megengedett legnagyobb szélességi és hosszanti méretét vagy ezek arányát,
- tetőzet kialakítás módját (pl.: lehet-e kontyolt tető, vagy oromfal kell, stb.)
- a tető gerincének a telek homlokzatához képest meghatározott irányát,

- a tetőfelépítményeivel, tető nyílászáróival kapcsolatos követelmények (mekkora és milyen tetőablakok lehet nek a tetőn és hol)
- homlokzat tagolását (a homlokzat akkor tagolatlan, ha úgy néz ki, mint egy A4-es lap. Akkor tagolt, ha van benne kiugrás, beugrás, falnyílás stb.),
- nyílásrendet, nyílásosztást,
- díszek, tagozatok kialakítását.

De honnan tudjuk, hogy a tervezett tetőtér-beépítésünk megfelel-e ezeknek a helyi követelményeknek? Onnan, hogy konzultálunk a terveinkkel a főépítésszel. Ő az illetékes ebben a kérdésben. Van, amikor kötelező is egyeztetnünk vele, viszont ha nem az, akkor is nagyon ajánlott. Nem szerencsés később lebontani az oromfalunkat csak azért, mert nem vettük észre, hogy bizony a településképi rendelet szerint ez ide nem illik!

Lássuk milyen eljárásokat kell lefolytatnunk, mielőtt neki eshetnének a munkának!

- *Településképi vélemény:* kizárólag építési engedélyhez kötött tetőtér-beépítés esetén szükséges. A polgármester adja ki 15 napon belül a főépítész vagy a tervtanács szakmai véleménye alapján. A véleményt az ÉTDR-be fel kell tölteni, mellékelve az építési engedélyhez.
- *Településképi bejelentés:* a településképi rendelet határozza meg, hogy mely esetekben kötelező. Az építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez sem kötött tetőtér-beépítések esetén is előírhatják. Például a rendeltetési egységek számának növekedése nem engedélyköteles, de az esetek többségében településképi bejelentésköteles. Nem ÉTDR-es eljárás. A TKR határozza meg az eljárás formáját.
Ha az önkormányzat 15 napon belül nem emel kifogást, akkor rendben vagyunk. Az építető ugyanis csak akkor kap értesítést, ha a polgármester valamit megtilt.
- *Főépítész szakmai konzultáció:* ekkor a főépítész javaslatot vagy észrevételt tehet azzal kapcsolatban, hogy az adott terv hogyan fog megfelelni a településképi követelményeknek. (Ha nincs főépítész, akkor ez a polgármester feladata.) A konzultációról emlékeztető készül (kötelezően). A szakmai konzultáció kötelezővé tehető akár az egyszerű bejelentéshez vagy engedélyhez nem kötött tetőtér beépítések esetén is! Ha elmarad a konzultáció azt nem büntetik, azonban a településképi követelmények be nem tartása igen!

Ha tetőtér-beépítés során nem tartjuk be a településképi rendeletben foglaltakat az önkormányzat *településképi kötelezést* adhat ki. Ez gyakorlatilag egy büntetés. Célja a településképi rendeletben foglaltaknak nem megfelelő épület megfelelővé tétele. Az eljárás csak az ingatlan tulajdonossal szemben folytatható le, nem az építetővel, kivitelezővel vagy tervezővel szemben. A szankció a településképi-védelmi bírság, mely törvényben meghatározott módon mérlegelés alapján kiszabható. Valamint kötelezés is jár mellé, mely vonatkozhat az épület felújítására, átalakítására és elbontására.

*Forrás: Baksa Lajos
településmérnök, építésügyi munkatárs előadása
Építési jog portál tetőtér-beépítés konferenciája*

Végül de nem utolsó sorban az nem változott, hogy amennyiben az épület osztatlan közös tulajdon, társasházi tetőtér, stb. minden építési tevékenység végzéséhez a megfelelő hozzájárulásokat a tulajdonostársaktól meg kell szerezni valamint az alapító okiratot is módosítani szükséges. Különösen azokban az esetekben amikor nincs engedélyezési, egyszerű bejelentési eljárás, kiemelten fontos, hogy a tulajdonostársak az építetőtől jóváhagyásra is megkérjék a kivitelezési dokumentációkat, megfelelő szinten ellenőrizzék a kivitelezési tevékenységet, s nem utolsó sorban kérjék számon az elektronikus építési napló vezetését.

Írta:
Király Viktória