

Varga Lőrinc Bendegúz  
Telki 500 Hrsz. ingatlan tulajdonsa  
Budakeszi, Honvéd u. 4. II/11.  
2092



Tisztelt Deltai Károly Polgármester Úr!

Kocka István főépítész úr tanácsára írunk Önnek egy építésiügyi problémával kapcsolatban, ami nem csak a mi tervezett építkezésünket, hanem az összes jövőbeni, Hosszúhát településrészen, valamint a település jelentős részén tervezett építést befolyásol.

A problémát a Helyi Építési szabályban újonnan bevezetett kifejezés szüli: **épületmagasság**.

Telki jelenleg hatályos HÉSZ kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai részletező 35.§ 1. pontjában az LKE-L(Ü) építési övezetben a legnagyobb épületmagasságot határozza meg 3,5 méterben. A már hatályon kívül helyezett HÉSZ 5.§ 9. pontja ugyanennek a területnek a szabályozásában a legnagyobb építménymagasságot állapítja meg ugyanebben a 3,5 méterben.

A korábbi szabályozás szerint az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) az alábbi az építménymagasság fogalma:

1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

**Fogalom meghatározások**

**26. Építménymagasság („H”):** az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamefnyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú légtérrel kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalkán állnak,

b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlássvilágító ablak és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (atalkafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonala az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

A mai napon hatályos jogszabály (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) az épületmagasság fogalmát a következő képpen határozza meg:

1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

**Távolság:** az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszévonalala, valamint magastetős épület esetén az épület homlokzati síkja és a tetősík metszévonalala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszévonalala közötti függőlegesen mért távolság.

Ennek fogalomnak a használatával elérhetővé válna a Településképi Arculati Kézikönyvben meghatározott épületforma.

Kérjük ennek az ellentmondásnak a felülvizsgáratára és lehetőség szerint a HÉSZ módosítást.

Budakeszi, 2018. február 14.

Tisztelettel:

Varga Lőrinc Bendegúz  
tulajdonos

Kamarás Bálint  
okl. építészmérnök  
É/1 01-2746

## Meghatározások

33. **Épületmagasság** („ $E_m$ ”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének ( $F$ ) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével ( $L$ ) való osztásából ( $F/L$ ) eredő érték.

7§

(5)<sup>20</sup> Az épületmagasság megállapítása során:

- a) az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síkhoz (vagy íves felületnek)
  - aa) a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrát kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és
  - ab) a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell meghatározni;
- b) az egyes homlokzati felületek magasságához hozzá kell számítani
  - ba) mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, reklámhordozó vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonala az épület irányában emelkedő  $45^\circ$  alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzati felületi síkjára ugyancsak  $45^\circ$  alatt vont - az előzővel párhuzamos - síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,
  - bb) íves homlokzati felületek esetén a számítási eljárás azonos a ba) alponthoz leírttal, de a visszavetítés a kiterített felület érintővonalára merőlegesen, pontonként történik;
- c) figyelmen kívül kell hagyni:
  - ca) a kéményeket,
  - cb) a tetőszerelvényeket,
  - cc) a  $0,5 \text{ m}^2$ -t meg nem haladó felületű padlástvilágító ablakokat,
  - cd) a  $0,5 \text{ m}^2$ -t meg nem haladó felületű reklámhordozókat,
  - ce) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar homlokzati felületeit,
  - cf) a loggiák belső oldal felületeit és azok vízszintesen mért hosszait,
  - cg) a tűzfalat,
  - ch) a pincelejáró, a gépkocsilehajtó, az angolakna térszint alatti homlokzati felületeit;
- d) az egy telken álló épületek épületmagasságát külön-külön kell meghatározni.

Míg a korábbi HÉSZ-ben alkalmazott építménymagasság fogalma összhangban áll a Településképi Arculati Kézikönyvben meghatározott településképi célnak, hagyományos nyeregvetős falusi házak építésének, addig a jelenleg hatályban lévő szabályzás ennek ellentmondani látszik; csak körbefutó ereszes sátozottós házat enged építeni, mivel az épületmagasságba a hossz tengelyen megjelenő oromfalakat is bele kell számítani.

Ha a szabályozás az épületmagasságot nagyobbra engedné annak érdekében, hogy oromfalak is létesülhessenek, lehetőség lenne további szabályozásra, a párkánymagasság kívánt alacsony szinten tartására. Ezzel elérheti a korábbi szabályozásban kitűzött célt.

A hatályos OTÉK 7§-a kimondja:

3a) A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot:

- a) az épületmagasság,
- b) a homlokzatmagasság vagy
- c) a párkánymagasság

alkalmazásával.

(4) A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írhat elő.

A párkánymagasság fogalmát a következő képpen határozza meg: