

Gondosan komponált terek a házon kívül és belül

Díjnyertes családi ház a Hűvösvölgyben

A viszonylag kis méretű kert – illetve annak építményei, a támfal, a kerítés, a gépkocsibeálló stb. – egységes építészeti-vizuális „platformot” képez az épülettel, és figyelemre méltó a ház homlokzati téglaburkolata és az előtető kialakítása is. A budapesti Hűvösvölgyben épült családi ház tavaly az Év Háza pályázat nyertese lett a maga kategóriájában.

Az intenzív taktilis-vizuális élményt nyújtó kézi vetésű téglaburkolat rendkívül tartós, ugyanakkor rendszerében sokat tesz hozzá a ház kiváló energetikai paramétereihöz

A Budapesten épült lakóház egyik kézenfekvő építészeti kihívása részben abban rejlett, hogy hogyan egyeztethető össze egy öttagú család tégigénye a rendelkezésre álló, – fővárosi viszonylatban – kis méretű (600 m²-es) telek méretével. Emiatt az épület alatti teljes szintet is be kellett építeni, amely

terekkel-felületekkel, amelyeket az utca felől a kerítésépítmény építészeti gesztusa zár. Ez a leginkább betonanyagú „platform” arra volt hivatott, hogy egyforma jelentőséggel legyen kezelve és összefogva a telken álló összes épített elem, azaz ne essen szét szellemileg-térileg-építészetiileg a feladat egy üres



Lakóházépítési megoldások



hoz képest más, jobb minőségre tesznek szert. Így például az – egyébként tárolókat is magában rejtő – kerítésépítmény és a ház utcai homlokzata közötti burkolt előtér, „fogadóter” arányait, mikroklímáját, hangulatát tekintve ugyanannyira gondosan komponált, mint az összes többi téri részlet a telken belül. Az előtető alá került gépkocsibeálló védőszerkezete sem másodlagos építészetiileg, ugyanazt a gondosságot és anyagi karaktert örökölte, mint a kerítésépítmény, tulajdonképpen „abból nő ki”.

A kerítéstől az átriumudvarig tartó épített platformon ül a ház teste, amely egyszerű tömegű, nyereg-

tetős kialakítású. A zárt tömegbe egyedül déli irányból, a kert felől metsz be a külső terasz fedett-nyitott tere, amelyet függesztett előtető véd. Építészetiileg minél lebegőbb-légesebb megjelenésű előtető kialakítása volt a cél, a lehető legkevesebb technikai részlet megmutatásával. Ehhez tartószerkezetiileg sok mindent kellett mozgósítani: a vázkerámia falsíkba rejtett vasbeton ellenszerkezet mellett a légies Ancon feszítőrúdrendszert, amelynek kezdő- és végpontja egyaránt a szerkezetek mélyére süllyed. A ház hasábjának rövidebb homlokzatai az utca, illetve a szomszéd épület felé teljesen zártak, így a lakóte-

A zárt tömegbe egyedül a kert felől metsz be a külső terasz fedett-nyitott tere, amelyet légies hatású, függesztett előtető véd

A három teljes értékű lakószint kielégíti az öttagú család tégigényét

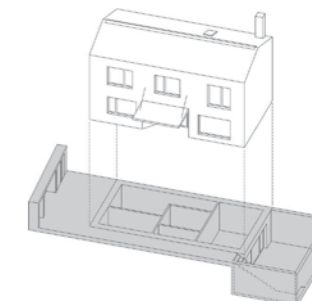
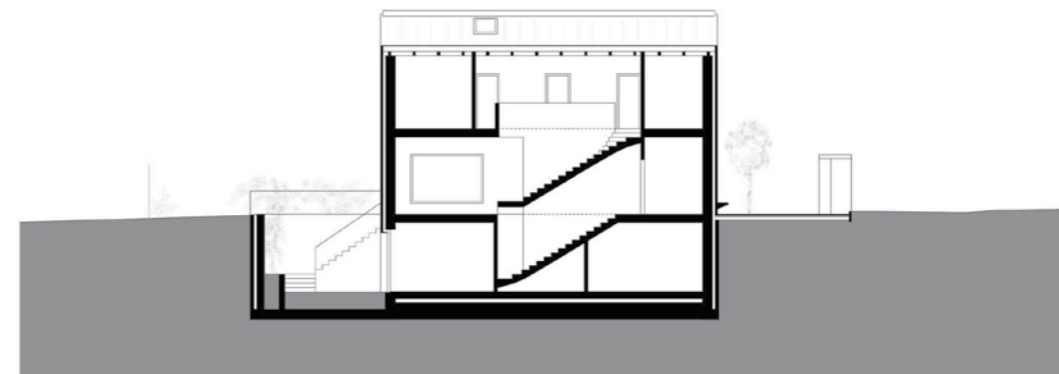
Okostelefonjával ezen az oldalon megnézheti az épület 3D modelljét! **Töltse le készülőkére az ARtífex alkalmazást** az Android Play Áruházból, majd tartsa a kamerát az oldal fölé – ezután különböző nézetekből belezhet a modellt!

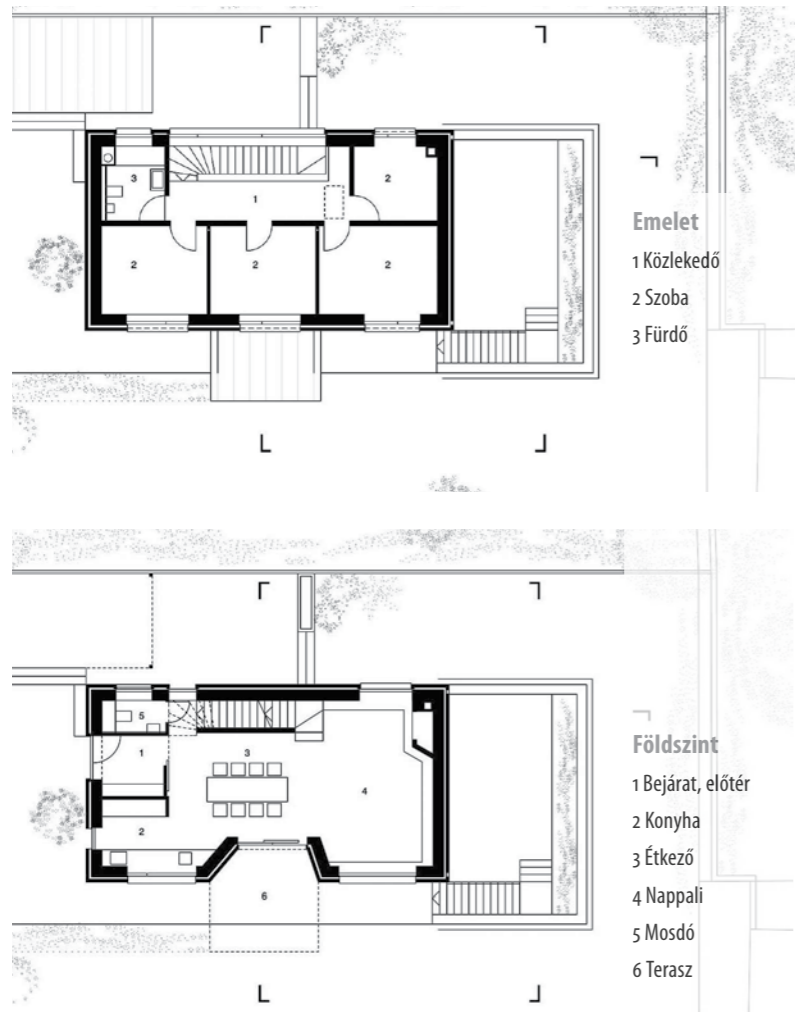
azonban – eltérően egy általános pinceszinttől – teljes értékű lélettérre tudott válni egy csatlakozó átriumudvar segítségével. A szinte meditatív karakterű udvar lépcsővel is kapcsolódik a „felső világhoz”, vagyis a kerthez.

A kisméretű telek építészetiileg egyedi stratégiát kívánt: koncepcionálisan az átriumudvar negatív terét határoló beton támfalrendszer építészeti-vizuális „platformot” képez az épület körüli burkolt

telek közepén felépítendő házra, illetve a telken helyet követelő egyéb szokásos építményekre: kuktárolóra, kerítésre, gépkocsitárolóra stb. Az ezeket összefogó egyedi „platform” tehát stratégiai elem, tervezése pedig leginkább makettezés segítségével zajlott.

A rendelkezésre álló kevés hely miatt a platformon álló épület teste körüli maradék terek tudatosan és intenzíven formáltak, ezáltal a megszokott-





Emelet
1 Közlekedő
2 Szoba
3 Fürdő

Földszint
1 Bejárat, előtér
2 Konyha
3 Étkező
4 Nappali
5 Mosdó
6 Terasz



Pincszint
1 Előtér
2 Szülői háló
3 Mosókonyha, gépészet
4 Tároló
5 Fürdő
6 Átriumudvar

Az épület alatti szint – eltérően egy általános pincszinttől – teljes értékű élettérre tudott válni a csatlakozó átriumudvar segítségével



sági – azaz tulajdonképpen fenntarthatósági – érvek is legalább ugyanolyan súlyal estek a latba. A házhoz alkalmazott – az előbbi összetett szempontrendszerben a legtöbb optimumot nyújtó – megoldás magasabb szintű kivitelezői szaktudást igényelt, amely például a burkolótégla előtétfalazat konzolos megtartásában szerepet játszó betonszerkezetek összetettebb geometriájában is megnyilvánult. Mindent egybevetve, a valódi téglaburkolat megérte a fáradságot: az intenzív taktilis-vizuális élményt nyújtó kézi vetésű téglarendkívül tartós, ugyanakkor rendszerében sokat tesz hozzá a ház kiváló energetikai paramétereire.

A ház belső téri elrendezése az öttagú család változatos igényeit szolgálja. Ennek megfelelően a kerthez csatlakozó földszinten helyezkednek el a legfontosabb közösségi funkciók: a konyha, az étkező és a nappali. Az emeleti három hálószoba és fürdőszoba a gyerekeké, a fürdőszobás szülői háló pedig a földszint alatti térben kapott helyett, és az átriumudvarban lévő süllyesztett kertre néz. A hálószoba teljesen üvegezett falának köszönhetően a sűrű bambusszal benőtt rejtett kert és a szoba vizuálisan egymást élteti, a zárt világban a dús



A kerítésépítmény és a ház utcai homlokzata közötti burkolt „fogadóter” ugyanannyira gondosan komponált, mint az összes többi téri részlet a telken belül

Konyha a földszinten (belső kép)

Az emeleti közlekedő

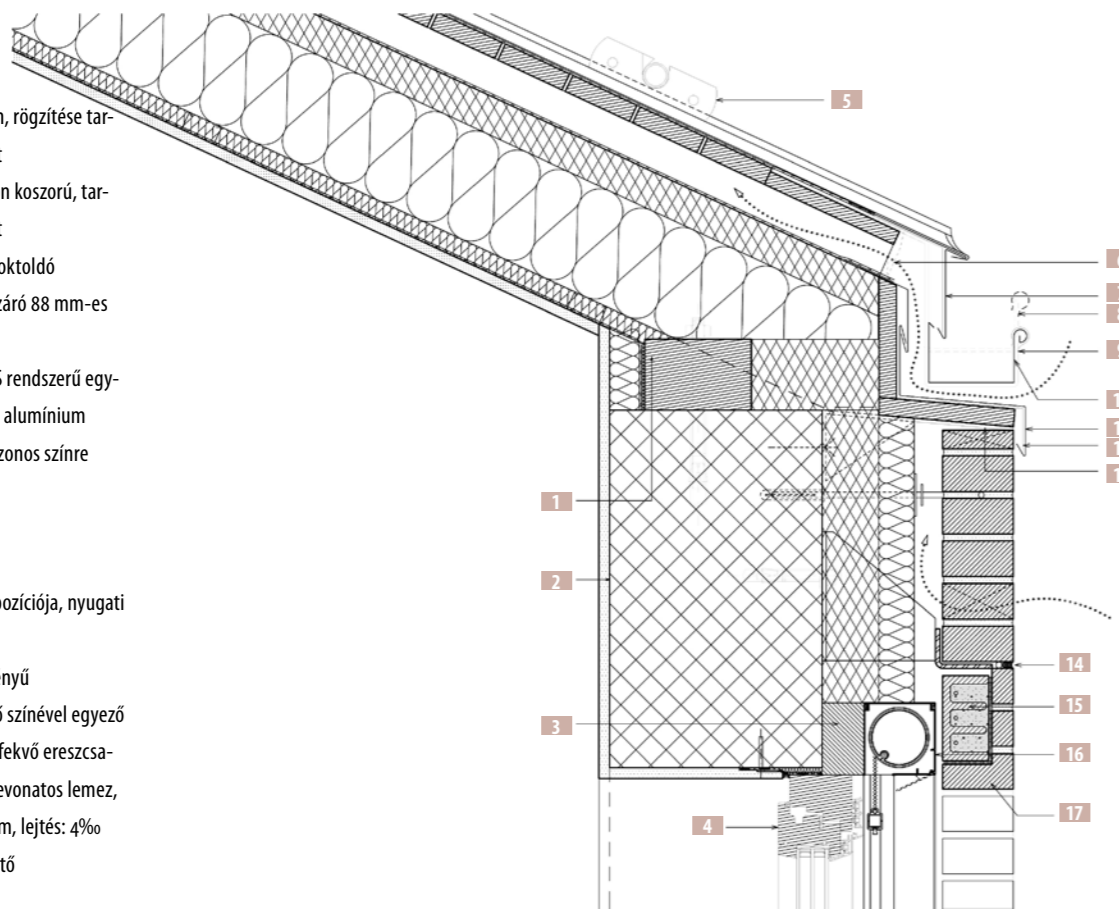
Itt megnézheti az épület 3D modelljét! Töltse le telefonjára az ARTifex alkalmazást az Android Play Áruházból, tartsa a kamerát a kép fölé, – ezután különböző nézetekből belenézhet a modellbe.

rek a déli fekvésű kertre néznek, az északi oldal közel hatméteres szélességű sávablaka a szomszédos ősfás parkból enged be egy szeletet.

A ház vázkerámia teherhordó falazattal rendelkezik, amelyre hőszigetelt, átszellőztetett rétegrendű, 10 cm vastag, kézzel vetett fagyálló belga téglaburkolat került. A ház esztétikai programját leginkább meghatározó homlokzat- és tetőburkolatról hosszas tervezői és építetési eszmecsere zajlott, amelyben az esztétikai szempontokon kívül épületfizikai, tartós-

Lakóházépítési megoldások

1. 15/15 cm talpszelemen, rögzítése tartószerkezeti terv szerint
2. 30 cm vastag vasbeton koszorú, tartószerkezeti terv szerint
3. Purenit keményhab toktoldó
4. Fa-alumínium nyílászáró 88 mm-es profilmélység
5. Korcra rögzített, REES rendszerű egysoros hófogó, d= 6 mm alumínium hófogócsővel, tetővel azonos színre porszórvva
6. Rovarháló
7. Cseppentőlemez
8. Csatorna maximális pozíciója, nyugati homlokzatnál
9. Prefa négyszögszelvényű ereszcatornatartó, tető színével egyező
10. Négyszögszelvényű fekvő ereszcatorna Prefa poliészterbevonatos lemez, v=0,7 mm, nm=400 mm, lejtés: 4‰
11. Prefa lemez cseppentő
12. Merevítőszegély
13. L14- eresz deszkázatot tartó L acél
14. Mozgási fuga tömítés, mögötte üres vízszintes fuga (nincs az áthidalóra terhelés)
15. PTH kerámiaburkolatú vasbeton földemgerenda 6x12,5x1 cm
16. Textilárnýékoló roló tokszerkezet, Alukon 100er Ziptex (34,3x42,8 mm)
17. Egész elemből vágott felső „káva-tégla” egész téglá hosszúságban

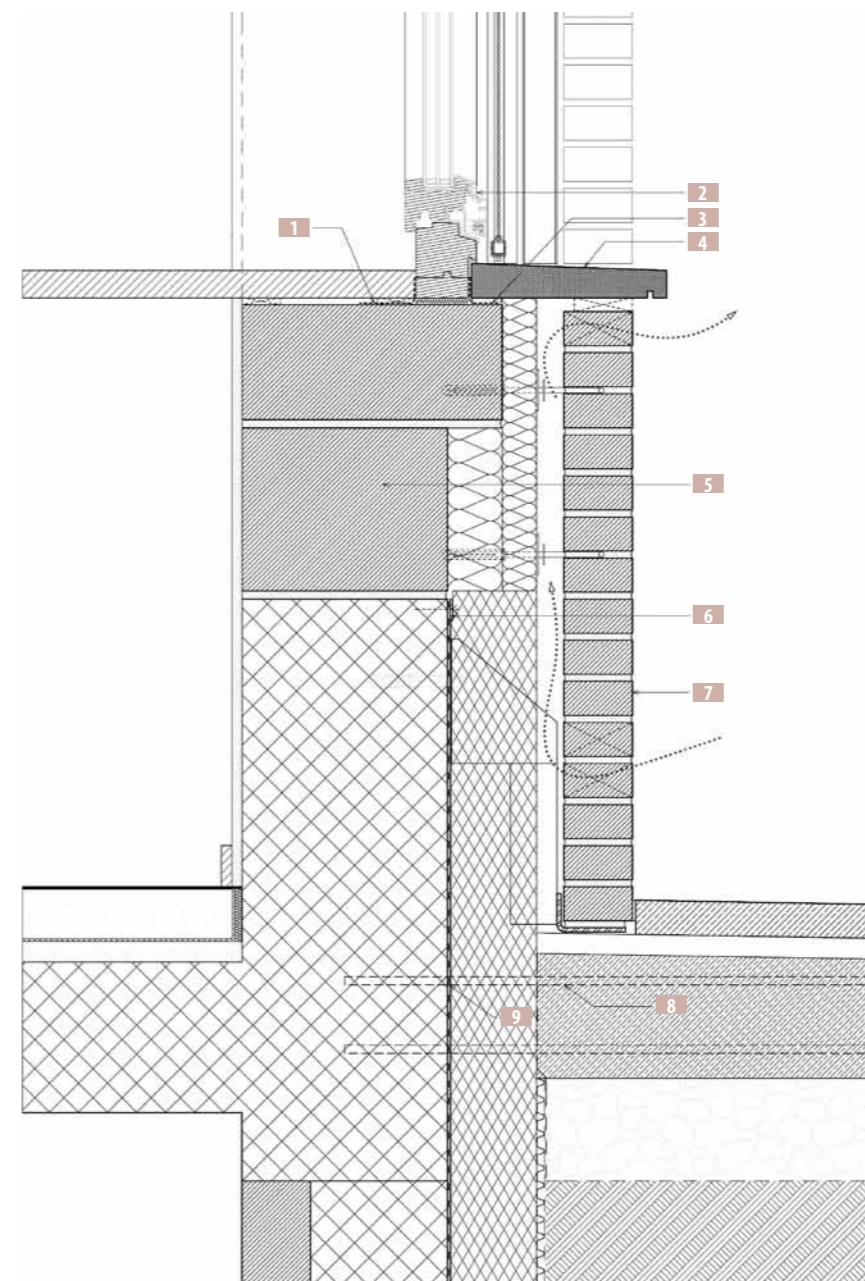


növényzet fokozza a tér intimitását. A térbelileg domináns egykarú lépcső által összefűzött három szinten tehát mindkét korosztály számára külön lakrészek jönnek létre, melyek találkozási-sűrűsödési pontja a földszint.

A ház fejlett épületgépezéssel rendelkezik, a levegő-víz hőszivattyú rendszer mennyezethűtéssel és padlófűtéssel biztosítja a mindig megfelelő klímát. Az emeleten magastető zárja a teret, így itt

a tetőszerkezetet alulról burkoló gipszkarton hűtő-fűtő lemezek oldják meg a felülettemperálást. Igény esetén a mennyezethűtési rendszer fűtési hőleadóként, míg a padlófűtési rendszer hűtési hőleadóként is üzemelhet. A hőszivattyús rendszert hővisszanyerő szellőzőrendszer egészíti ki.

Dévényi Márton, Gyürki-Kiss Pál, Jakabfi-Kovács Boglárka



1. Belső oldali pára- és légzáró szalag a kávéfelületre vezetve (RAL beépítés)
2. Fa-alumínium nyílászáró 88 mm-es profilmélység
3. Külső oldali pára- és légzáró szalag a falfelületre vezetve (RAL beépítés)
4. Színezett szálerezősítéű finombeton parkány AR Gomex Stylecrete gyártmány
5. 30 cm vastag Porotherm Klíma vázkerámia falazat, koszorú alatt és fölött egy sorban
6. 3/30 mm alumíniumszalag mechanikai rögzítés a vízszigetelés felső élének vonalmenti megfogására
7. Nelissen kézi vetésű homlokzati klinkertégla burkolat Anderlecht WV50, 210x100x49 mm, Terranova Webertec brick szűrőcsővel, 12-es színű fugával
8. Galvanizált M14 menetes szár 50 cm-ként
9. Kent szigeteléstömítés a csavarszárnál sorolva, a CKT rétegbe vezetve

JK Ház, Budapest

Tervezők: Dévényi Márton, Gyürki-Kiss Pál (Marp Építésziroda) és Jakabfi-Kovács Boglárka
Munkatársak: Lukácsi Nóra, Poláček Viola
Fotó: Jakabfi Balázs

A pincszinti térből kilátás az átrium felé

A nappali a földszinten



Egy pesti polgári lakás felújításának tanulságai

Változott a belmagasság, gépészeti helyiség lett a kamrából

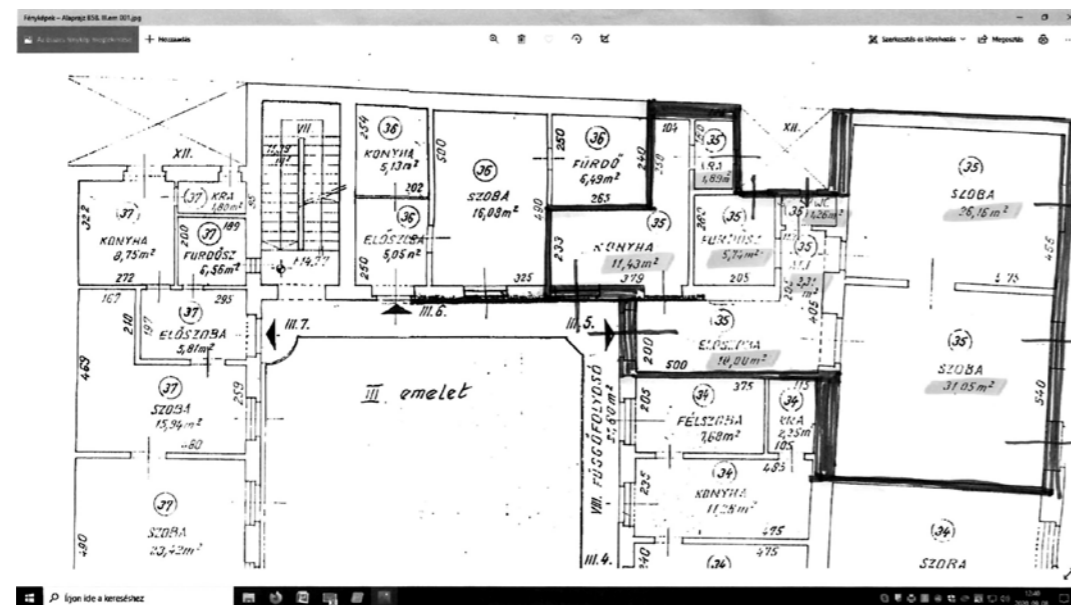
Az alábbiakban bemutatott lakás egy régi bérház legfelső szintjén helyezkedik el, ami a kivitelezés során, bár okozott némi nehézséget, speciális lehetőségeket is kínált. Például ennek köszönhetően lehetett levegő-víz hőszivattyús gépészeti rendszerrel megoldani a lakás fűtését és hűtését.

A régi pesti belvárosban nem szabad(na) a klímaberendezés kültéri egységét a homlokzatra helyezni

Budapest belvárosának bérháza nagy múltra tekintenek vissza, amiből az is következik, hogy nagyon sok közülük felújításra szorul, nemcsak az épületek esztétikai károsodása következtében, hanem a lakások infrastrukturális korszerűtlensége miatt is. Aki belevág, annak nem árt, ha az építőipar és a hivatali ügyintézés útvesztőiben is el tud igazodni.

A következőkben bemutatott ötletekkel és tapasztalatokkal leginkább arra szeretnék rávilágítani, hogy mivel is érdemes számolni egy „csak lakásfelújítás”-nak gondolt vállalkozás esetében, ami jellemzően több költséggel jár és időigényesebb, mint ahogy azt kezdetben képzeltük.

A második világháború utáni nehéz időszakban nagyon sok polgári lakást felszabdaltak, sok esetben az enfiláde-ra emlékeztető, tengelyekben elhelyezkedő ajtók befalazásával hoztak létre több lakóegységet. Emiatt érdemes egy felújítást azzal kezdeni, hogy a társasházi alapító okiratból megszerezzük az alaprajzot, és ennek ismeretében kezdjük meg a felújítást. A válaszfalak minősége, hang- vagy hőszigetelése, a felújítandó lakás körül elhelyezkedő további ingatlanok helyiségei, alaprajzi adottságai mind befolyásolhatják az előttünk álló feladatokat. Előfordulhat például az is, hogy a lakásszabdálás eredményeként egy lakószoba sarkába a mellette



Az egykori polgári lakások szétválasztása után furcsa alaprajzú lakások is keletkeztek

Lakóházépítési megoldások



Az immár gépészeti helyiségként funkcionáló kamra felső, lichterhof felé eső negyedében helyezték el a kültéri egységet, mely előtt szabad, lamellás szerkezet biztosítja a megfelelő légbeeresztést. Alatta elférnek a hőszivattyú belső tartozékai

lévő lakás fürdőszobája ékelődik be. Sok esetben a padlózat megsüllyedésével, vagy akár elavult csőrendszerrel és vezetékezéssel is találkozhatunk.

Érdemes már a legelején eldönteni, hogy a fűtés korszerűsítésének és az egyre melegebb nyarak miatt szükségessé váló hűtési rendszer kialakításának összekombinálása jó megoldás lehet-e az adott

lakásban. Védett épület esetében a klímaberendezés kültéri egységének homlokzatra helyezése fel sem merülhet. (Legalábbis nem szabadna felmerülnie; sajnos a belvárosi épületek homlokzatán mégis gyakran láthatunk karácsonyi díszek módjára felagatott gépészeti szerelvényeket a falakon.) Viszont telepíthető napelemes rendszer a társasházak tete-

A fűtőmotort belülről hőszigetelték, ezután építették be a mennyezeti hűtő-fűtő paneleket



A padló megbontásakor számolni kellett azzal, hogy milyen vastag rétegrend szükséges a csövek lefektetéséhez, illetve a tervezett padlóburkolat alatti megfelelő vastagságú aljzatbetonhoz



A lakás felújítását a belső és a külső nyílászárók felújítása, indokolt esetben a cseréje koronázza meg

jére – a tulajdonjogi kérdések és hozzájárulások miatt a társasházban ez a folyamat meglehetősen bonyolult, de nem elképzelhetetlen.

A bontási munkálatok és sittelzállítás alkalmával érdemes betartani a társasház házirendjét, mert egy teljes körű felújítás a vártnál és tervezettnél jobban elhúzódhat, és nem éri meg magunkra haragítani az ott lakókat. A konténer elhelyezésnél, vagy betonpumpa alkalmazásánál semmiképpen ne feledkezzünk el arról, hogy közterület-használati kérelmet kell benyújtatunk a helyi közút nem közlekedési célú igénybevételére.

A mellékelt fényképekkel bemutatott felújítás tárgya egy jó kondíciókkal rendelkező, 90 m² területű lakás, mely egy helyi védelem alatt álló bérház legfelső emeletén helyezkedik el. Azért tartom fontosnak ezt kiemelni, mert ez az elhelyezkedés bizonyos szempontból megnehezíti az organizációt, más szempontból viszont plusz lehetőségeket rejt magában.

A méretéhez képest kevés lakószobának helyet adó lakás gangra néző konyhájából is lakószobát alakítottunk ki, és a viszonylag tágas előtér-folyosóra került a konyha funkció is. Abból a feltevésből indulunk ki, hogy a sűrűbb, impulzívabb életet élő mai ember talán kevesebb aktív időt tölt a főzéssel.

A manapság egyre elterjedtebb, de a hasonló régi társasházaknál egyelőre ritkán alkalmazott levegő-víz hőszivattyús hűtő/fűtő gépészeti rendszert építettünk ki a felújítás során. A lichthofra (világítóudvarra) néző, megfelelő méretű kamra minden adottsággal rendelkezik, ami a fent említett rendszerhez szükséges lehet. Mind a belső, mind a külső egységet sikerült úgy elhelyezni, hogy a légakna terébe semmi ne lógjon bele, ezzel eleget téve a vonatkozó építési szabályoknak (OTÉK, 70. § (8) bekezdés). Ezzel a fűtési móddal egyúttal megszűnik a gázkazán és kémény karbantartásának gondja is.



Az immár gépészeti helyiségként funkcionáló kamra felső, lichthof felé eső negyedében helyezhető el a kültéri egység, mely előtt szabad, lamellás szerkezet biztosítja a megfelelő légbeeresztést. Ezt a leválasztott teret hőszigetelni kell. Alatta elférnek a hőszivattyú belső tartozékai. Esetünkben szerencsésen adódott a szóban forgó helyiség pozíciója (legfelső emelet és a csak három oldalról zárt lichthof). Ez a gépészeti megoldás egy földszinti lakásnál nem biztos, hogy megfelelően tud működni a jóval zártabb légakna miatt, továbbá ott már a működéssel járó zaj is gondot okozhat.

A polgári lakások nagy belmagassága kiváló lehetőséget biztosít a mennyezetfűtésre. Szinte észre sem vesszük, ha akár 30 cm-rel alacsonyabb lesz a belső tér. A vizesblokkok esetében ezt akár még tovább lehet csökkenteni, növelve ezzel az esélyt a hatékonyabb felfűtésre. Legfelső emeleti lakás lévén első

Lakóházépítési megoldások

lépésben a földet belülről hőszigeteltük. Azért nem a padlástér felől fektettük le a hőszigetelő táblákat, mert ahhoz társasházi többségi beleegyezés kellett volna. Ezután építették be a szakemberek az NGBS mennyezeti hűtő-fűtő paneleket. Ez a komplett rendszer a hősugárzás elvén működik és teljesen huzatmentes, tehát homogén hőérzetet biztosít a lakóterben.

Itt jegyzem meg, hogy hőszivattyú alkalmazásánál el kell járni a külön mérőhely és villanyóra kialakítása miatt a villamosenergia-szolgáltatónál is.

A fentiekből is következik: a padló megbontásakor már számolni kell azzal, hogy milyen vastag rétegrend szükséges a csövek lefektetéséhez, illetve a tervezett padlóburkolat alatti megfelelő vastagságú aljzatbetonhoz.



Az eredeti belső fa nyílászárók – melyeket minden esetben érdemes megtartani és felújítani – lábazati magassága korlátot szab annak, hogy az eredeti burkolat alatt – ahol jelen esetben a sokszor alkalmazott poroszszüveg fűtésszerkezet található – a salakfeltöltésből mennyit távolítsunk el. Mivel ennek a tűzvédelmi és hangszigetelési funkcióján túl tartószerkezeti szerepe is van a téglaboltozat tekintetében, érdemes tartószerkezeti szakértőnek megmutatni a tervezés helyszínét, mielőtt az új aljzatot elterítenék rajta. A bemutatott lakás padlóburkolatának a manapság divatos, természetes hatású vinyl bur-

kolatot választottuk, bízva az ígért hosszú élettartamában.

A lakás felújítását a belső és a külső nyílászárók felújítása, indokolt esetben a cseréje koronázza meg. Az utóbbival kapcsolatban ne felejtünk el utána járni, hogy az adott önkormányzatnál kell-e településképi bejelentési eljárást indítani, melyet építészmérnöknek kell összeállítania. Egyúttal érdemes érdeklődni, hogy helyi pályázat nincs-e kiírva nyílászárócserére.

A fentiekhez fontos hozzátenni, hogy egy lakáskorszerűsítés alkalmával az önkormányzatnál legalább kétszer, közműszolgáltatóknál szintén legalább kétszer szükséges eljárunk hivatalos ügyekkel kapcsolatban. Számítsunk továbbá az esetleges lakótársi türelmetlenkedéssel és elégedetlenséggel, ami szinte minden esetben a folyamat velejárója.

Biztosan felmerül a kérdés: mennyi idővel számoljon az ember egy teljes körű lakásfelújítás esetén?

A válasz – mindent figyelembe véve –: minimum 4 hónappal. A jól sikerült felújítás eredménye azonban ellensúlyozza az olykor fáradtságos és megterhelő küzdelmeket...

Ferenczi Csilla
építész

Foglalkozunk a kockaházzal!

Érzékenységgel, körültekintéssel, szakértelemmel

A kockaházzal való foglalkozás ismét széles körben elterjedt. Sokan kezdenek felújításába, toldásába, kiegészítésébe és emelet-ráépítésébe, vagy tetőtér-beépítésébe. A kockaházakkal foglalkozni valóban szükséges, azonban nagy körültekintéssel, kellő szakértelemmel kell hozzájuk nyúlni, hogy elérjük a kívánt eredményt.

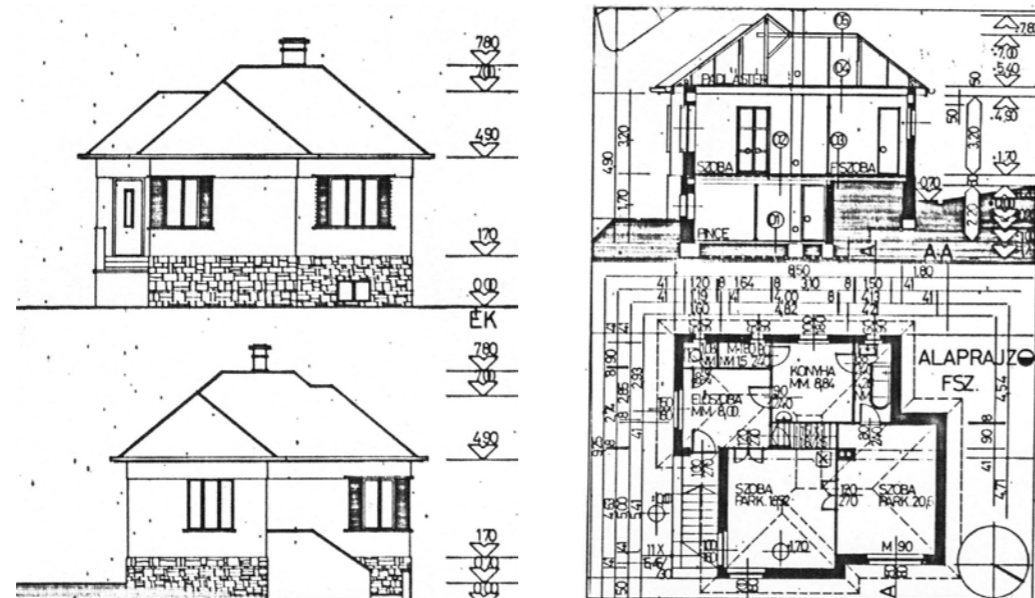


1. ábra. Az Onyestyák-kockaház rekonstrukciója és vertikális beépítése (terv: Szende Árpád)

A kockaházakkal való foglalkozást nagy számuk is indokolja; az országban mintegy 800 ezer ilyen épület található. Általában vidéki területeken épültek ilyenek, de jelentős számban találhatóak a nagyvárosok, így Budapest külső, kertvárosias területein is. Kutatási adatok igazolják, hogy ma a kockaház a második legkeresettebb ingatlantípus Magyarországon.

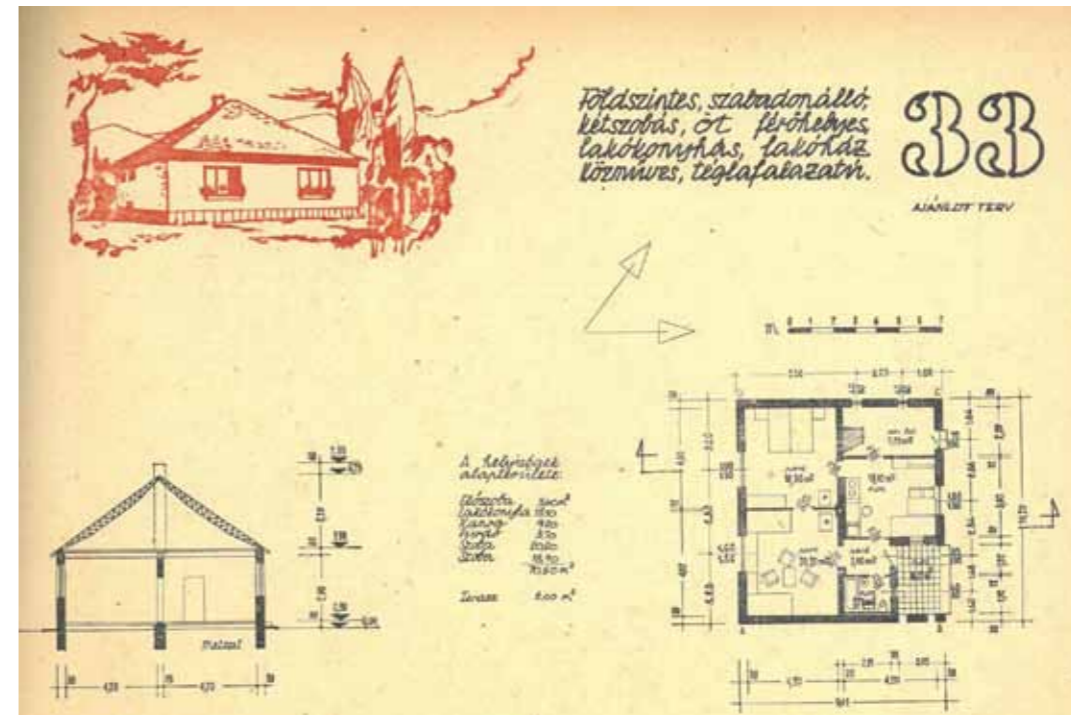
Összesítve azokat, akik ilyen épületben laknak (23%), valamint akik már laktak kockaházban (26%), láthatjuk, hogy a magyar lakosság mintegy felének

közvetlen tapasztalata van ezekkel az épületekkel. A kockaházak lakói 41%-ban falun találhatók, míg 32%-uk Kelet Magyarországon, 30%-nak alapfokú végzettsége van, és 37%-uk 80-100 ezer Ft havi bevétellel rendelkezik. 90%-uk már végzett valamilyen felújítási munkát, 75%-uk további felújítást, korszerűsítést kíván végeztetni. A vásárlók 46%-a 50-65 éves, és döntését főleg (67%-ban) az ingatlan ára befolyásolta, míg legkevésbé az alaprajzi kialakítása (22%). Az innen elköltözni kívánók többségükben a gyerekesek és a diplomások.



2. ábra. Kockaház 1936. – felmérési terv

Lakóházépítési megoldások



3. ábra. Az Építésügyi Minisztérium Családház tervgyűjtemény lapja (ÉM Építésügyi Dokumentációs Iroda, Budapest, 1961)

A felújítással kapcsolatos teendők esetében a következő épületszerkezeteket jelölték meg a válaszadók a fontosság sorrendjében: a külső nyílászárók cseréje (47%), a burkolatok cseréje (45%), a fürdőszoba teljes felújítása (45%), a tető cseréje (45%), a fűtés korszerűsítése (42%), az épületgépeszeti és villamos vezetékek cseréje (36%), napelemrendszer telepítése (31%), a belső falak áthelyezése (30%), a hozzáépítés (20%), valamint a ráépítés, tetőtérbeépítés (17%).

ELLENTMONDÁSOS ÖRÖKSÉG

A kockaház gondolata már az 1920-as évek végétől foglalkoztatta az építészeket. Igazán azonban az 1950-es évek végétől kezdtek nagy számban épülni. Ekkor már títustervek is kaphatóak voltak, melyek az ügyintézését megkönnyítették. A hivatalos indok a takarékos építés volt, hiszen a négyzet alakú alaprajzra minimális anyagigényű tetőt szerkesztettek, mely azonban nem volt lakótérként hasznosítható. A kockaházak ismervé az utcai homlokzatra kerülő két szoba, és az azokat megvilágító három osztású „tűzép”-ablakok. A főfalak közötti fesztáv 4,20 és 4,80 méter közötti volt, így a méretekordinációs rendszerben előregyártott vasbeton gerendákkal, födémfalakkal és beton béléstestekkel a födém viszonylag könnyen megépíthető volt. A főfalak kisméretű téglából 38 cm vastagságban, majd később 30 cm vastag blokkteglából épültek, míg a válaszfalak 12 cm vagy 6,5 cm vastagságban, kisméretű téglából, később pedig 6, illetve 10 cm vastag válaszfalaplából, vakolva készültek. A külső vakolat kőporos

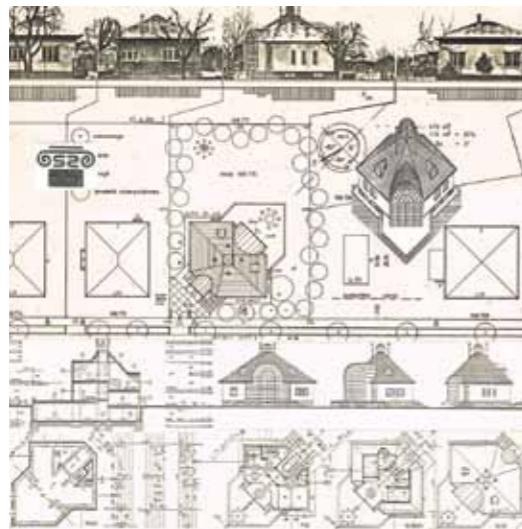


4. ábra. Kockaház az 1960-as évekből

dörzsöléssel, nemegyszer csillámpor-adagolással készült. Ezen a homlokzati felületen lehetett megmutatni, hogy a tulajdonosa külön a szomszédjainál, néha elképzelhetetlenül egzotikus minták kerültek a felületre (4. ábra). A fedélszék egyszerű faszerkezetű sátortető volt, többnyire cserép-, ritkábban műpala fedéssel.

Egy egykori títusterven „kétszobás, öt férőhelyes, lakókonyhas lakóház” szerepelt, bruttó 100 m²-es, nettó 80 m²-es alapterülettel. Eleinte 300 négyszögöles telekre építkeztek, míg ez elkezdett csökkenni, és a 200-150 négyszögöles telkek is beépültek.

A háttérben azonban meghúzódtak az „ami régi, az rossz”, illetve „a múltat végképp eltörölni...” jelszavai. Ennek sok faluképi és kisvárosi településkép – Budapesten a hozzá csatolt régi kisvárosok és falvak utcaképei – beépítési szerkezete helyrehozhatatlanul áldozatul esett. Az a belátás, hogy amit ígértek – mármint hogy az állam majd megoldja a lakás gondokat –, nem valósul meg, oda vezetett, hogy



5. ábra. Kispesti kockaház szövetbe illesztett kocka szerkesztésű családi ház (terv: Szende Árpád)

a lakásépítést jórészt áthárította az állampolgárok tömegeire. Megmutatkozott ez az iparosított technológiával épült úgynevezett lakótelepeken is, ahol először tanácsi lakásokat építettek, majd szövetkezeti, később öröklakásokat, vagyis a lakáshoz jutás anyagi terhei egyre inkább a családokra hárultak. Fokozottan így volt ez a „családiházak” építésben. Az így építkezők azonban ki voltak szolgáltatva az akadozó építőanyag-ellátásnak, valamint az egyre nagyobb mértékű szakemberhiánynak.

A kockaházakkal való foglalkozás azért került napirendre, mert az épületszerkezeti ciklusok 50-60



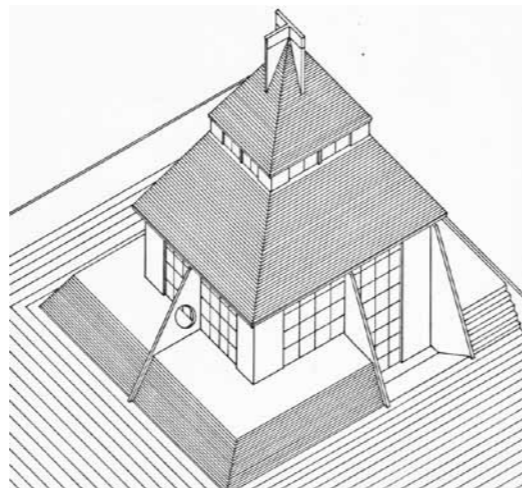
éves időtartama rendre eltelt. A tartószerkezetek általában megfelelőek, a fedélszékek sok esetben már nem. A másodlagos, harmadlagos épületszerkezetek azonban – különösen mert már építésükkor sem voltak teljes körűen megfelelőek – cserére, felújításra, korszerűsítésre szorulnak, jellemzően hő-, pára- és vízszigetelési gondok miatt. A tulajdonosi felújítási igények is jelzik, hogy melyek az aktuálisan felújítandó épületszerkezetek, anyagok, vezetékek, berendezések, és természetesen felmerülnek olyan igények – illetve az ezeket kiszolgáló műszaki megoldások – is, melyek az építés idején még nem is léteztek. Ebben a helyzetben egyre egyértelműbb, hogy épületdiagnosztikai vizsgálatok is szükségesek a felújítási munkálatokhoz.

A kockaházak rekonstrukciója tehát elkerülhetetlen, és a fejlesztésre is lehetőség nyílik, aminek lehetséges irányait sorra vesszük ebben a tanul-

mányban. Az építészettörténeti áttekintést követően elsősorban tervekbe mutatunk be a különböző időszakokból, illetve lehetőségeket arra, hogy kiküszöböljük a kivitelezés idejére jellemző építőipar minőségi hullámzásait, a kalakamunka viszszaállításait, valamint az építetők, kivitelezők izlésbeli különbözőségeit.

KOCKAHÁZ ÉS TELEPÜLÉSKÉP

Alapvetően azonban azt is tudomásul kell venni, hogy a kockaházak majdnem minden esetben az adott településen szövetszerűen helyezkednek el, amit a településkép harmonikus alakítása érdekében figyelembe kell vennünk, kellő érzékenységgel. Hiszen a települési szövet különböző elemeit különböző időkben újítyják fel, és így a korábban kialakult településkép roncsolódhat. Viszont e településképet javítani is lehetséges érzékeny, szép építészeti megoldásokkal. (5. ábra)



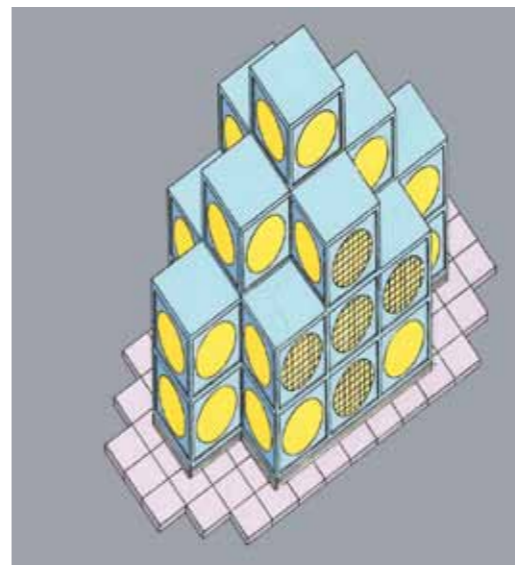
Budán is található kockaházak beépítés, melybe be lehet illeszteni „kockára szerkesztett” épületet – ami azonban nemcsak családi házként működik, hanem műhelyt, raktárat, garázst is magába foglal. (6. ábra)

Néha a szerkesztés – ha a cél a település szövetébe való illesztés – megköveteli a kockaház elemeinek alkalmazását középület megvalósulásakor is. Így történt ez a Budapesti Műszaki Egyetem balatonkenesei mérőtelepén is. Ez a telep az 1950-es években keletkezett, és a „láncos kutya” (Tito, a korabeli Jugoszlávia államfője) elleni felvonulást biztosító vasútépítkezések felvonulási épületei kerültek ide. Amikor azonban a MÁV-nak már nem volt szüksége rá, átkerült az egyetem tulajdonába. 1986-ban elkezdődött az épületek felújítása és alkalmassá tétele oktatási és szállásjellegű funkciók kielégítésére. Az „A” jelű közösségi épület helyén az igen rossz állapotú

Lakóházépítési megoldások



épületet elbontottak, és 1987-ben elkészült az új épület. A kockaházakéhoz hasonló magastetővel az illesztés megtörtént a települési szövetbe, de a tetőtér szállásfunkciót is kapott. Földszintjén anfilád elrendezéssel tanköri oktatóhelyiségek

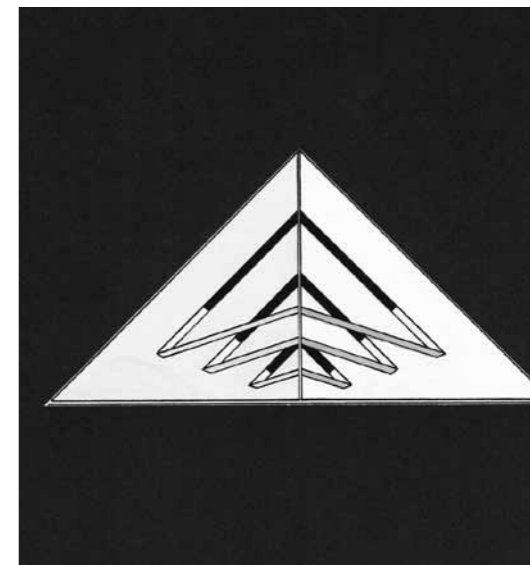


találhatóak, melyek azonban a nyári használat során összenyitva és a fedett teraszhoz is kapcsolódva kulturális és szórakozási célra is jól használhatók. A hátsó traktusban pedig konyhaüzem foglal helyet, kiszolgálva az étkezési igényeket a mérőgyakorlatok idején. (7. ábra)

A kockaház alapvetően két formából addícióval keletkezik, nevezetesen a kockából és a gúlából. Alapvetően egyik elemmel sincs gond, ahogy azt a 8. ábrán is láthatjuk. (Na persze, azért a kockával meggyűlt a baja egy kerületi párttitkárnak, aki fekete autójával kifordulván a körútra, kiadta az ukázt: „lebontani!”... Így aztán más helyen kellett az amúgy engedélyezett kisarchitektúrát elhelyezni, amivel azután már nem volt baj, mert arra a párttitkár nem járt.)



7. ábra. A BME Balatonkenesei mérőtelepének „A” közösségi épülete (terv: Szende Árpád)



8. ábra. Kockából szerkesztett kisarchitektúra és gúla szerkezetű plasztika (terv: Szende Árpád)

ÚJ ÉPÜLETEK KOCKAHÁZAK KÖRNYEZETBEN

Először nézzük azt az esetet, amikor a jellemzően kockaházak beépítésű területen üres telekre kell építkezni!

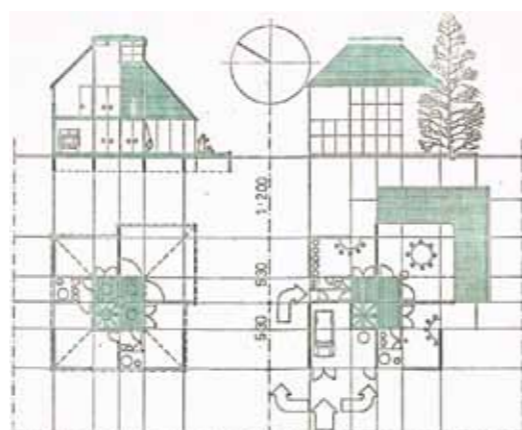
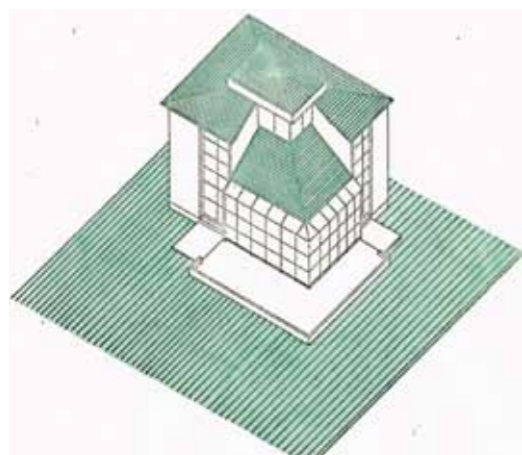
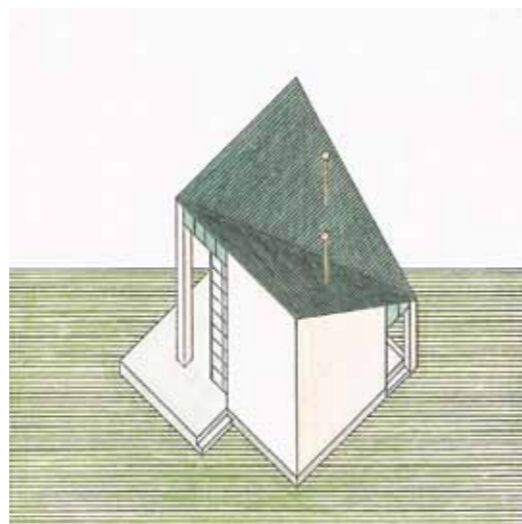
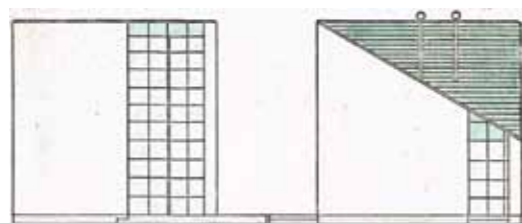
Önmagában a kocka is szerepelhet a repertoárban, amikor kis épületet szükséges építeni. Ezt egy kis méretű hétvégi ház mutatja be a 9. ábrán.

Ha szövet szerű települési beépítésről van szó, és az utcakép igényli, akkor az ideillő épületet kockaház-szerű szerkesztéssel is ki lehet alakítani. Erre példa a már korszerű lakást tartalmazó lakóépület Sashalmon. (10. ábra)

Miután Óbudán is található kockaházak beépítés, a konstruálás módszerét alkalmazva készült a Jablonka lejtői többgenerációs családi ház (11. ábra), mely már három lakrészt tartalmaz. Különösen érdekes egyedileg kialakított tetejével a központi nappali tőmbje.

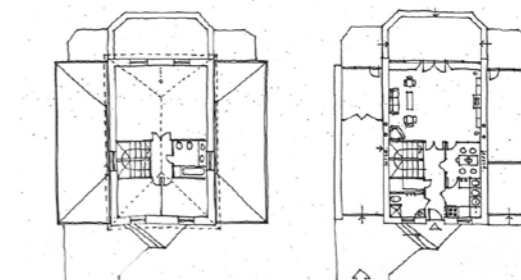
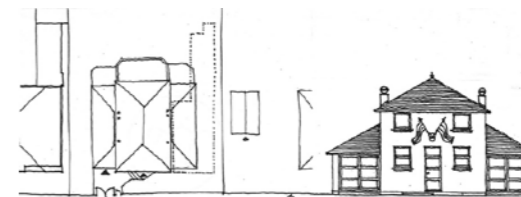
A főváros pesti oldalán Sashalomra, a jellemzően vegyes kockaházak településrészre készült a szintén többgenerációs családi lakóépület (12. ábra). A nagy-

Lakóházépítési megoldások

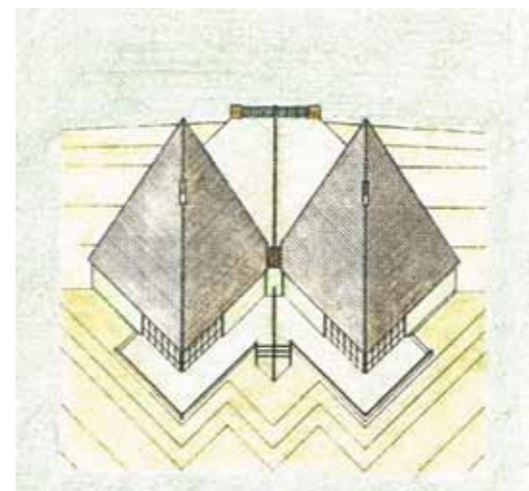


kontyvetős portaépülete, mely a felülvilágítót geometrikus leképeződésű tarajként kialakítva jelzi a funkciót. De hasonló kis épület a VW-autókereskedés egykori meglévő épületéből kialakított kockaépülete is Óbudán. A „felöltöztetés” során ide is üvegezett előtetők, felülvilágító készült. (14. ábra)

Egy dunai révállomás esetében a környezeti beépítés determinálta a „kockára szerkesztést”. Alul a pénztár és a kerékpártároló található, a gúla alakú felülvilágítós tetőtérbe pedig a rév személyzetének pihenője, tartózkodóhelyisége került. (15. ábra)



12. ábra. Sashalmi kockaházak települési szövetbe illesztett „kockaház” (terv: Szende Árpád)



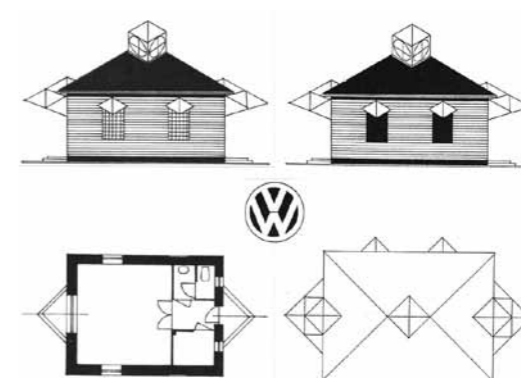
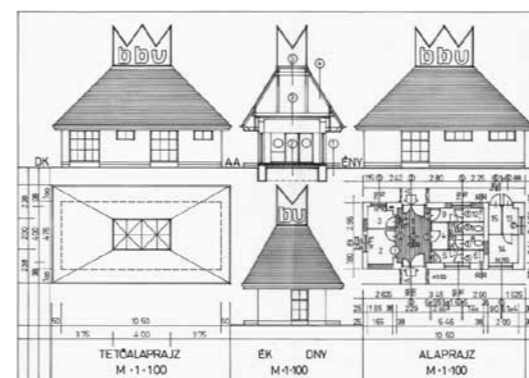
13. ábra. Kockára szerkesztett ikerház Visegrádon, valamint sarokra helyezett családi ház fogorvosi rendelővel Celldömölkön (terv: Szende Árpád)

mama garzonjának pandantjaként kapott helyet itt a garázs. A beépítési sorba így összetett formájú, új „kockaház” került.

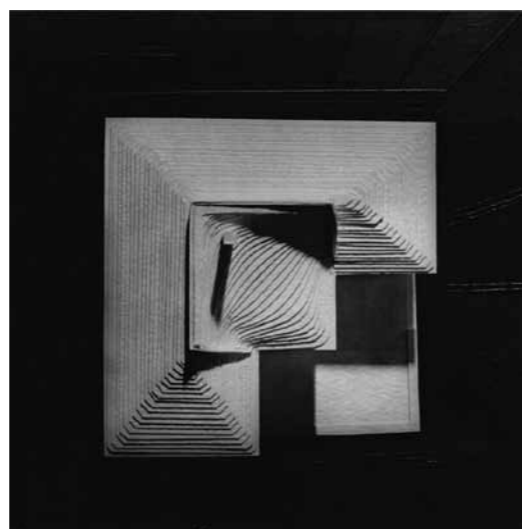
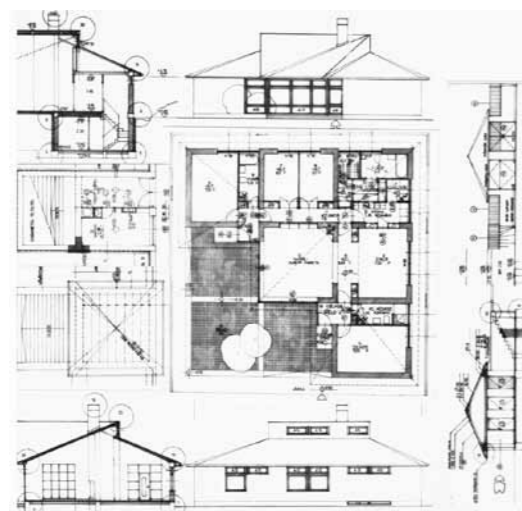
Lássunk ezek után vidéki kockaházak beépítésű településrészeket! Példaként idézzük ide a visegrádi kockára szerkesztett ikerházat, mely nyaralóként – mint geometrikus madár – ül a hegyen, pazar kilátást nyújtva a bent tartózkodóknak vagy a teraszon ülőknek. De ide tartozik a Celldömölkre készült koc-

kára szerkesztett családi lakóház is, melyben fogorvosi rendelő is helyet kap. Itt azonban az (utca)sarok megoldása is a feladatok között szerepelt, mely a kisváros beépítési karakterére, hangulatára utal. (13. ábra)

Gyakran adódó feladat közfunkciójú épület létesítése vegyes kockaházak lakóterületen, vagy abba beékelődve, vagy épp annak határán. Ilyen épület a Budafoki Baromfifeldolgozó kockára szerkesztett



14. ábra. A Budafoki Baromfifeldolgozó kockára szerkesztett kontyvetős portaépülete, valamint a VW autókereskedés kockaépülete Óbudán (terv: Szende Árpád)



MEGLÉVŐ KOCKAHÁZAK REKONSTRUKCIÓJA

Térjünk át a már meglévő kockaházak rekonstrukciójára! Alapesetben a meglévő tömeg megmarad, vagy csak kis mértékben változik meg.

Ha a kockaházat új tömeggel egészítjük ki, akkor ez történhet horizontális vagy vertikális értelemben, illetve ezek kombinációjával.

Vízszintes irányú kiegészítés készült például egy zuglói kockaház érintetlenségének megőrzésével, az idős szülők életkörülményeinek változatlanul hagyásával. Az épülethez szerelt jellegű közlekedő-sávval illeszkedik a fiatalok lakása. A tömegképzés kapcsolódik a környék kockaházak formáihoz,

ugyanakkor létrejön egy többgenerációs, kétlakásos családi lakóépület. (17. ábra)

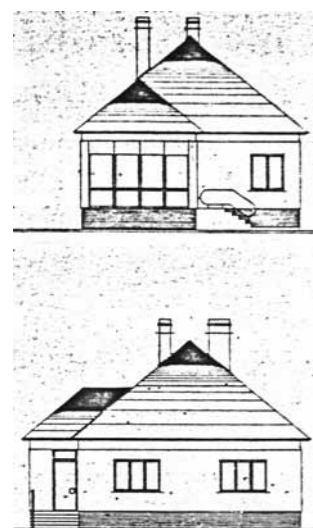
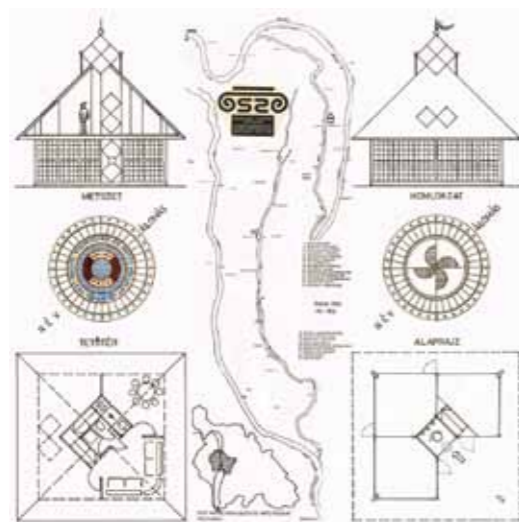
A 18. ábrán bemutatott meglévő pestszentlőrinci épület látványosan magán viseli a korszak építési és építészeti fonákságait. A rekonstrukció egy kertvárosi területrészen történt meg. A meglehetősen zord megjelenésű épület „humanizálására” is szükség volt: tetőépítéssel és zárterkélyek megvalósításával, továbbá színek alkalmazásával. Az ábrán látható a megszerkesztett hangsúlydiagram, valamint az alkalmazott színek konzignációja. A horizontális fejlesztéssel a nagymama lakásgondja, illetve ellátása, életkörülményeinek javítása is megtörtént.

9. ábra. Kockaházak övezetbe telepített kockaház (terv: Szende Árpád)

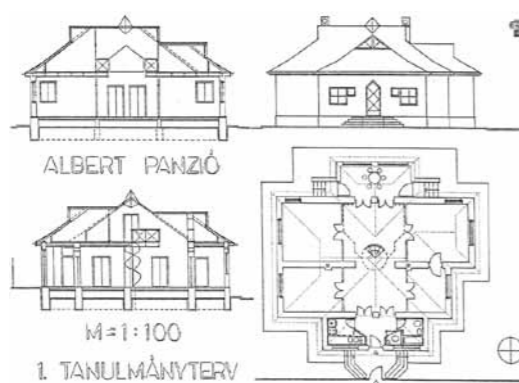
10. ábra. Kétszeresen kockából szerkesztett egylakásos lakóépület Sashalmon (terv: Szende Árpád)

11. ábra. Kockára szerkesztett többgenerációs családi ház a Jablonka lejtőn (terv: Szende Árpád)

15. ábra. Kockára szerkesztett, kockaház szövetbe illesztett révállomás a Duna partján (terv: Szende Árpád)

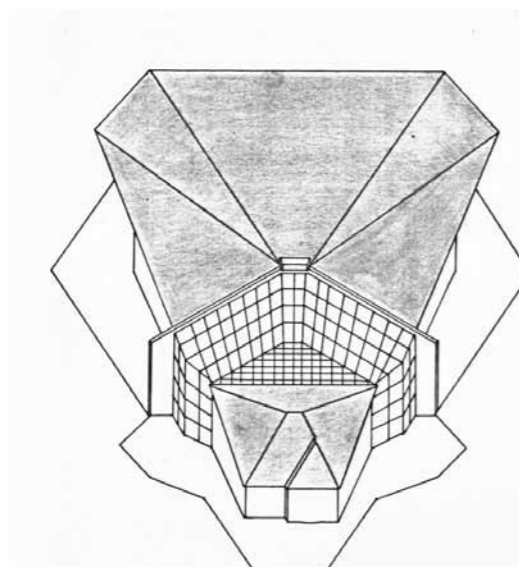


16. ábra. Kockaház felújítása a II. kerületben, valamint a Velencei tó partján található Albert panzió kockaház környezetben (terv: Szende Árpád)



A kőbányai, tipikusan kockaházás beépítésű területen lévő klasszikus kockaház bővítése alapvetően függőleges irányban történt meg. A közlekedő, a lépcsőház, és a garázs szerelt jellegű üvegezett beépítése ugyanakkor vizuálisan nem terhelte a tömeget. A tetőformának köszönhetően a tető ferde része alá csak 4 m² került, így sikerült maximalizálni a tér kihasználtságát. A kialakult lakás a gyermekes család részére optimális megoldást nyújtott. A központi közlekedő hozzákapcsolható a szomszédos helyisé-

17. ábra. Zuglói kockaház toldása, többgenerációs családi házzá bővítése (terv: Szende Árpád)



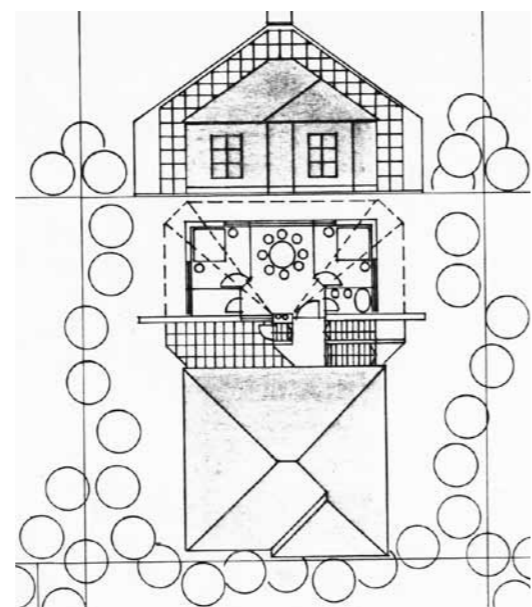
gekhez, így igazán nagy tér alakítható ki, mely felülvilágítóval van ellátva, tehát felső megvilágítást is kap. (19. ábra)

Az Onyestyák-ház a főváros pesti oldalán, vegyes kockaházás településrészen található (1. ábra). A hagyományos kockaház függőleges bővítésével történt a rekonstrukció. A tömegformálás, valamint a homlokzat színezése a településképi szempontok figyelembevételével készült. Emellett speciális hőszigetelési igények is felmerültek, nevezetesen, hogy a koszorúknál vastagabb hőszigetelés szükséges. Ebből, valamint a nyílászárók rendszeréből lehetett megkomponálni a homlokzatot, és annak harmonikus rendbe szervezett színezését.

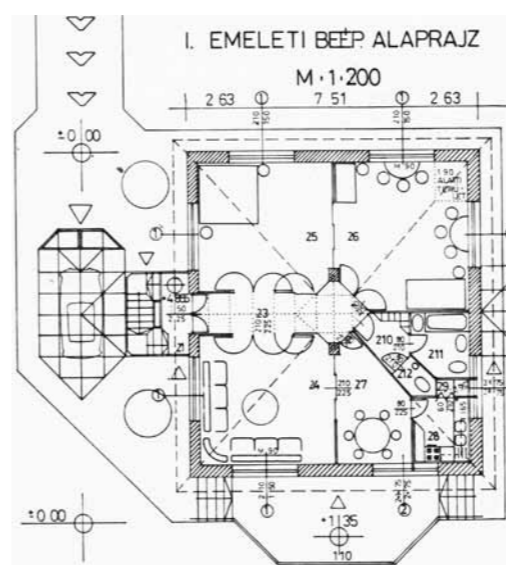
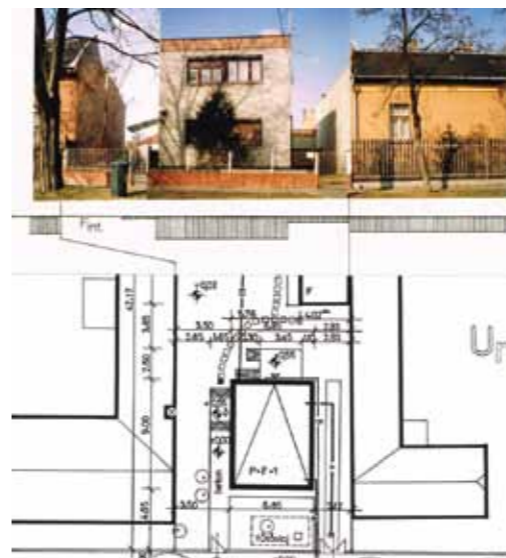
Ezzel többgenerációs, kétlakásos családi lakóépület jött létre. Az alsó lakás érintetlenül hagyásával az idős nagyszülő életkerete változatlan maradt. A felső lakás viszont egy fiatal család életének is megfelelő. A központi folyosó az ajtók összenyitásával egybe kapcsolható a szobákkal, így nagyterem is létrehozható, mely a fedélszékben kialakított szép felülvilágítóval különleges megvilágítást is kap.

ÖSSZETETT FELADAT

Belátható, hogy a kockaházzal való foglalkozás nemcsak időszzerű, de célszerű is, hiszen így nem hagyunk parlagon egy jelentős épületvagyont. A törődés minden esetben érzékenységet igénylő és mindenre kiterjedő építészeti-műszaki feladat, ezért nem kerülhető el a megfelelő tervezők igénybevétele. A tervezés során igen sok szempontot kell figyelembe venni. Az építészeti szempontrendszeren kívül a tartószerkezeti, az épületszerkezeti, az épületgépészeti, az épületvillamossági, a tűzvédelmi, az energetikai, a kertépítési, bizonyos esetekben pedig



Lakóházépítési megoldások



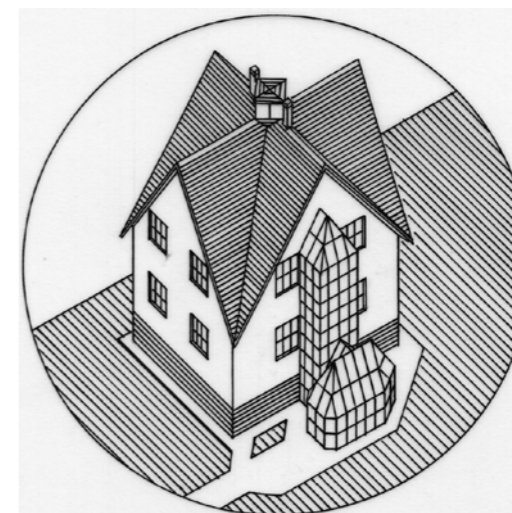
geodéziai, geotechnikai, faanyagvédelmi szempontok is felmerülnek a tervezés során.

Akkor érdemes e témában tevékenykedni, ha cselekedeteink nyomán jobb, szebb épület és környezet jön létre.

Szende Árpád
okl. építészmérnök, igazságügyi szakértő



18. ábra. Pestszentlőrinci kockaház az átépítés előtt és után, színskizignációval (terv: Szende Árpád)



19. ábra. Kőbányai kockaház vertikális átépítése (terv: Szende Árpád)

Wellbeing megoldások az otthonunkban

Hogyan alakítsuk ki a lakásban az optimális munkakörnyezetet?

Klasszikus kérdés: munkahelyi, vagy otthoni baleset, ha home office-ban ránk dől a könyvespolc? Várható, hogy számos jogi szabályozás fog megjelenni a home office-szal kapcsolatban, amire igazán még magyar fogalom sincs, hiszen a távmunka jogilag egy másik fogalom. A munkáltató által biztosított munkahelyek kialakítása erősen szabályozott, de az új típusú home office jogi kereteinek kialakulásáig a munkavállaló feladata, hogy az otthoni munkakörnyezet feltételeinek javítására törekedjen.



Az otthoni munkaállomást lehetőleg helyezzük az ablak környezetébe, hogy szervezetünk megfelelő természetes fényhez juthasson a természetes biológiai ritmus biztosításához

E cikk írásának időpontjában sokan még nem tértek vissza az irodákba a koronavírus-járvány után, hanem otthoni környezetben végeznek irodai munkát. Sok esetben a konyhaasztalnál vagy egyéb olyan helyen, amit nem napi 6-8 óra irodai munkavégzésre terveztek... Otthonunkon belül többnyire találunk olyan tereket, amik megfelelő hőkomforttal, megvilágítással, ergonomiai vagy akusztikai adottságokkal rendelkeznek, de ritka az az otthoni munkaállomás, ami egyszerre teljesíti minden komfortigényünket. A következőkben a WELL minősítési rendszer 10 témaköre mentén adunk javaslatokat és tippeket az otthoni fizikai és mentális környezet minőségének javítására.

A WELL Building Standard™ a világon az első tényalapú minősítési keretrendszer, ami azt méri és hitelesíti, hogy az épületek milyen hatással vannak az emberi egészségre és wellbeingre. A WELL minősítési

rendszer Magyarországon elsősorban munkahelyek minősítésére használják (WELL project library), de valójában bármely épülettípusra vonatkozhatók a beltéri egészséget szolgáló megoldások.

JÓ BELTÉRI LEVEGŐMINŐSÉG

A beltéri levegő akár háromszor-öttször szennyezettebb is lehet a kültéri levegőnél. A modern irodaházakban már az alapfunkciók közé tartozik a megfelelő mesterséges szellőzés. 2021 januárjában nagy vihart kavart, hogy a TNM rendelet módosítása tartalmazta az új és a jelentős felújítás alá eső lakóépületek esetén a mesterséges légcserre követelményét, de nem volt egyértelmű, hogy az alkalmazása kötelező-e. Számos szakmai vita után egyértelműen kimondható: 2021 márciusától nem kötelező a lakóépületek gépi szellőztetése és levegőminőség-mérő

Lakóházépítési megoldások

szenzorok kiépítése, ami azt jelenti, hogy a megfelelő beltéri levegőminőség biztosítása a lakó felelőssége.

Új, fokozott légzárású ablakok esetén már nem hagyatkozhatunk a spontán filtrációs szellőzésre, hanem a lehetőségeket mérlegelve négy alternatíva közül választhatunk. Az alapmegoldás a kétóránkénti ablaknyitások szellőzés, lehetőleg keresztuzattal. Ez a megoldás jelentős tudatosságot igényel a lakótól, nem oldja meg az éjszakai frisslevegő-igényt és egészségügyileg megfelelő mértékben alkalmazva energiapazarló is. A frisslevegő-utánpótlás továbbá biztosítható helyiségenkénti (decentralizált) szellőzőkkel, elszívásos szellőzéssel vagy hővisszanyerős szellőzőrendszerrel. Jó tudni, hogy az ablakokba épített résszellőzők csak megfelelő nyomáskülönbség esetén hatékonyak. Elszívásos vagy hővisszanyerős szellőzőrendszer esetén lehetőség van levegőminőség-érzékelő szenzorok beépítésére is, amik a belső levegő széndioxid-, páratartalom- vagy VOC- (illékony szerves vegyület) tartalma alapján szabályozzák a szellőzőrendszer működését.

Nyílt égésterű hőtermelő berendezés esetén szén-monoxid-érzékelőt kell beépíteni, és ajánlott átgondolni, hogy van-e lehetőség korszerűbb fűtési módokra – például zárt égésterű kondenzációs gázkazánra vagy megújuló energiaforrással működő alternatív hőtermelésre – áttérni.

A belső térben történő égés – például gáztűzhely, füstölők, mesterséges illatosítók vagy gyertyakanócok – számos egészségre káros anyaggal szennyezhetik a levegőt. A lakáshoz ajtóval kapcsolódó garázs szintén veszélyes anyagok – például benzol, talajközeli ózon, szén-monoxid vagy nitrogén-dioxid – forrása lehet.

A lakóhelyünkhöz közeli levegőminőség-állomások adataiból tájékozódhatunk a szállópor koncentrációjáról, és ennek ismeretében választhatja ki az épületgépész tervező a megfelelő levegőszűrőt a légtechnikai rendszerünkbe. (OLM)

Tipp: Gondoljuk át a home office területén felmerülő károsanyag forrásokat, és lehetőleg szüntessük meg azokat.

BIZTONSÁGOS VÍZMINŐSÉG

A magyarországi ivóvíz híres jó minőségéről. Az ivóvíz hazánkban a leggyakrabban ellenőrzött „élelmszer”. A szolgáltató a vízóraig garantálja a jó vízminőséget, a vízóra utáni minőségromlás viszont a tulajdonos vagy az üzemeltető felelőssége.

A Nemzeti Népegészségügyi Központ 2020-ban külön kutatás keretében vizsgálta az egyik legveszélyesebb magyarországi vízszennyezőt, az ivóvízben

található ólmot. A kutatási összefoglaló alapján Budapesten több, mint 620 ezer ember él csapvíz-ólmotartalom szempontjából legalább magas kockázatú épületben. (NNK kommunikáció)

A probléma tudatos magatartással, az ólomcsövek kiváltásával vagy – az EU irányelvvel összhangban – helyi víztisztítással, azaz a kifolyási pontnál, például a konyhai csapnál elhelyezett megfelelő víztisztító kisberendezéssel orvosolható. Az NNK elvégezte a víztisztítók értékelését ólomszűrésre, eredményeit publikálta, ezzel feladatát elvégezte. (NNK víztisztítók) Tehát a fogyasztó felelőssége, hogy ha épülete ebből a szempontból kockázati csoportba tartozik, akkor a vízminőséget tesztelje és a megfelelő megoldásról gondoskodjon. A régi ólomvezetékek helyett új, biztonságos ivóvízhálózat építhető az NNK által ajánlott anyaghasználattal. (NNK új vízhálózat)

A megfelelő vízszűrő költséghatékonyan, víztakaróan és ivóvízbiztonsági kockázat nélkül képes a nehézfémek, baktérium-ciszták, klór és klór-bomlástermékek (THM) eltávolítására. A megfelelő víztisztító kiválasztása szakmai kompetenciát igényel, ezért mindenképpen NNK engedéllyel rendelkező és ivóvízbiztonsági szakértő által ajánlott víztisztító használata javasolt. (NNK víztisztítók)

Víz témakörben az is probléma, hogy Magyarországon minden negyedik ember nedves, penészes lakásban él. A penész akkor is káros az egészségre, ha csak aludni járunk haza, de ha napunk nagy részét otthon töltjük, akkor végleg meg kell szabadulni a nedvesedés okától. Az épületünket legalább évente járjuk körbe karbantartói szemmel, hogy az esetleges nedvesedés, penész jeleit időben felfedezzük. A vizes berendezésekhez építsünk ki saját elzáróselepeket.

Tipp: Ha több, mint három napig nem tartózkodunk otthon, akkor hazatéréskor alaposan folyassuk ki a vizet. Egyéb szempontból az NNK ajánlásait érdemes követni. (NNK víz újrainyítás)

TÁPLÁLKOZÁS

Ahogy a munkahelyünkön, úgy az otthonunkban is érdemes jól látható és könnyen elérhető helyen tárolni a szezonális zöldségeket és gyümölcsöket. Ha a zöldségeket és gyümölcsöket megtisztítjuk és feldaraboljuk, akkor biztosak lehetünk benne, hogy gyorsan elfogyanak. A WELL ajánlás szerint kínáljunk minimum kétféle zöldséget és kétféle gyümölcsöt, de még jobb, ha négy-négyfélét kínálunk.

Milyen megoldásai vannak egy minősítő rendszernek az otthoni egészséges táplálkozásra? A WELL például azt javasolja, hogy használjuk az optikai csa-

lás módszerét, és a felnőttek tányérja maximum 25 cm átmérőjű, az általános iskolás gyerekek tányérja maximum 20 cm átmérőjű legyen. Nem kerek tányérok esetén a méret 507 cm², illetve 314 cm² legyen. (WELL) Jó, ha a konyha alkalmas egészséges ételek elkészítésére, továbbá ha többet vagy többen tartózkodunk és főzünk otthon, akkor a jó kávéfőző mellett érdemes korszerű párolóberendezésekbe, aprítókba, növényitej-készítőkbe vagy smoothie-készítőkbe befektetni egészségünk érdekében.



A házon belül kialakíthatunk hangos és csendes zónákat

Tipp: Több szempontból hasznos az otthoni élelmiszertermelés, ami a friss és vegyszermentes ételmen kívül a mentális egészségünket és taktilis igényeinket is szolgálja. A minősítő rendszer fejenként 0,09 m² konyhakertet javasol, ami például egy 90 cm hosszú virágládának felel meg, de családi ház esetén természetesen ennél nagyobb is lehet.

MEGVILÁGÍTÁS

A magyar OTÉK előírás szerint a közvetlen természetes megvilágításra szolgáló bevilágítófelület és a helyiség hasznos alapterületének aránya huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben legalább 1:8 legyen, megfelelő megvilágítási körülmények mellett, indokolt esetben 1:10 lehet.

Az otthoni munkaállomást lehetőleg helyezzük az ablak környezetébe, hogy szervezetünk megfelelő természetes fényhez juthasson a természetes biológiai ritmus biztosításához. Belső biológiai óráknak

segíthetünk, ha a nap első felében legalább négy órán keresztül fokozott megvilágítást biztosítunk. A megvilágítási szintet fokozhatjuk mesterséges világitással is, de ekkor figyeljünk arra, hogy a fényforrás összhangban legyen a szemünk által igényelt megvilágítással. Ezt a fényforrás melanopic ratio nevű jellemzőjével ellenőrizhetjük, ami lehetőleg minimum 1 legyen. Ha azt tapasztaljuk, hogy új fényforrásokra is szükségünk van, akkor válasszunk magas színvisszaadási indexszel rendelkező (például

minimum 90 CRI) és alacsony vibrálási értékkel rendelkező terméket. (lehetőleg minimum 90 Hz, további részletek a WELL Standardban).

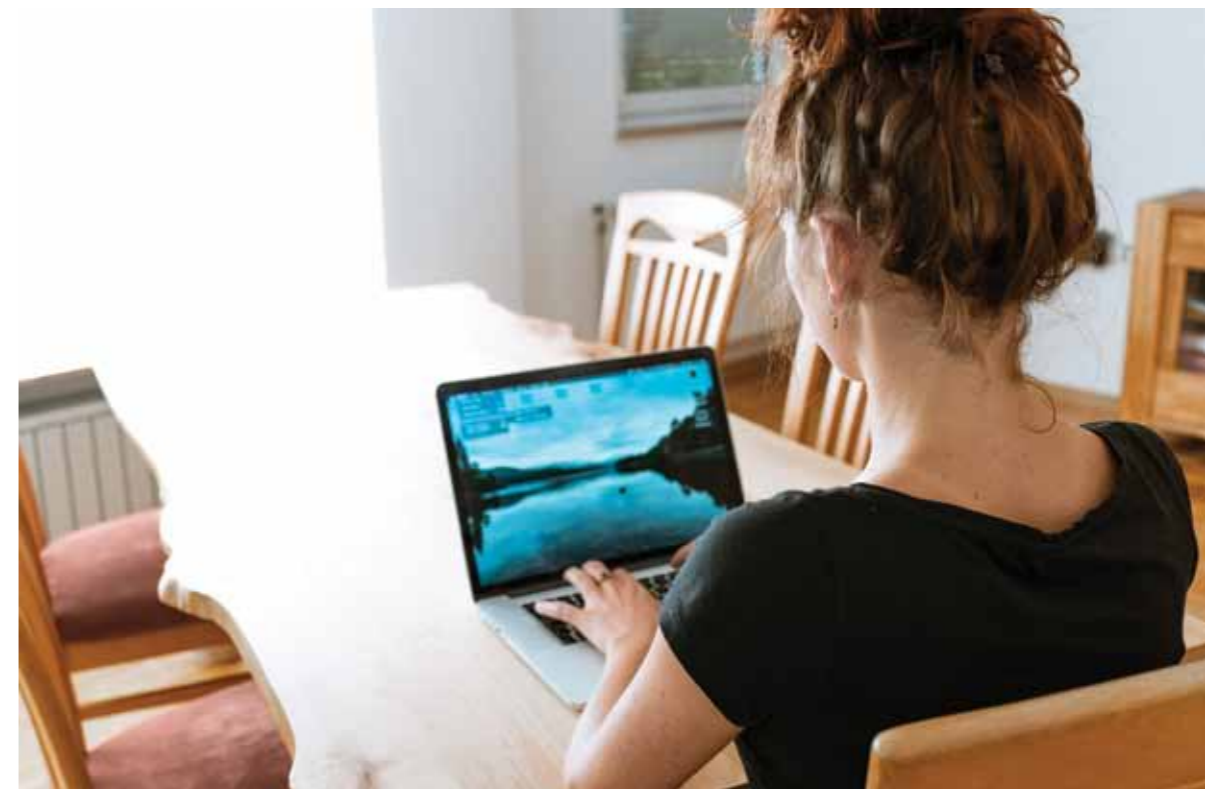
Káprázást a külső és belső fények is okozhatnak. Kültérben nemcsak a közvetlen napfény, hanem a burkolatról, épületek vagy autók üvegfelületeiről visszatükröződő napfény is okozhat káprázást az otthoni munkavégzés során. Külső vagy belső, kézi vagy gépi szabályozású árnyékolóval szüntethetjük meg a zavaró tükröződést. Az árnyékolókat érdemes minden reggel nyitott helyzetbe állítani és csak zavaró hatás esetén árnyékolni. A belső fényforrásokból eredő káprázást a lámpatestek árnyékolásával vagy min. 16 UGR értékű fényforrással biztosíthatjuk hatékonyan. (WELL)

Tipp: Érdemes a munkaállomás környezetében minimum háromféle megvilágítást kialakítani: általános világitást, asztali lámpát és hangulatvilágitást vagy képmegvilágitót.

Lakóházépítési megoldások

MOZGÁS

Ahogy az aktív munkahelyek felváltották a kényelmi munkahelyeket, úgy érdemes figyelni arra, hogy a munkába járással járó lépésszámot legalább részben pótolni tudjuk otthonunkban vagy a lakóhelyünk közelében. Egyre elterjedtebb az állítható magasságú asztal, de léteznek már futópaddal vagy szobakeréppárral ötvözött munkaállomások is. Egyszerű megoldás a vérkeringés fokozására, ha az íróasztal alá egy tekerőpedál kerül.



A számítógépes munkát végzők számára alapvető eszköz az ergonomikus szék, ami minimum állítható magasságú, állítható ülés mélységű és legalább még egy állítási lehetőséget tartalmaz, például háttámla és lumbális szakasz megtámasztásának magassága, a háttámla dőlésszöge vagy a karfák magassága és egymástól mért távolsága.

Desktop munkaállomás esetén fontos, hogy a monitor állítható magasságú és dönthető legyen, vagy olyan állványon legyen, ami ezeket a rugalmas beállításokat lehetővé teszi. Laptop esetén a gép külső billentyűzettel és egerrel társítható legyen, a laptop pedig olyan állványra helyezhető, amin a kijelző magassága, szöge és távolsága állítható, vagy az előbb említett tulajdonságokkal rendelkező külső monitorhoz csatlakoztatható.

Tipp: Bármely kialakítás esetén változtassuk gyakran testtartásunkat.

HŐKOMFORT

A megfelelő hőkomfort érdekében az új épületgépészeti rendszereket méreteztessük épületgépész tervezővel, és végeztessük el a beüzemelését.

2021. január 1-től új fűtési és hűtési rendszer létesítések az új épületeket olyan önszabályozó készülékekkel kell felszerelni, amelyekkel minden egyes 12 m²-nél nagyobb alapterületű helyiségben önállóan szabályozható a hőmérséklet, így helyiségenként hőigényünkhöz igazíthatjuk a hőmérsékletet. Meg-

lévő épületek esetében az ilyen önszabályozó készülékeket a hőtermelők cseréjekor kell beszerezni, ha azok a hőszállító és hőleadó rendszer átalakítása nélkül beépíthetők.

Ha a központi hűtés és fűtés nem biztosít megfelelő komfortérzetet, akkor egyéni hűtő-fűtő berendezéseket is használhatunk.

Tipp: Ha lehetőségünk van rá, akkor a páratartalmat tartsuk 30-60% között.

AKUSZTIKA

A WELL ajánlja, hogy nagyobb épületek esetén készítsünk zónatervet a hangos, csendes és vegyes zónákról. Ez először túlzásnak tűnhet lakóépületek esetében, de ha jobban belegondolunk, akkor térbeli vagy időbeli zónákhoz házi szabályokat köthetünk a nyugodtabb munkavégzés érdekében. Például a dolgozószobában csak csendes tevékenység végezhető, vagy a nappaliban munkanapokon délelőtt

Sokan a konyhaasztalnál vagy egyéb olyan helyen dolgoznak otthon, amit nem 6-8 óra irodai munkavégzésre terveztek

Teendők az egészséges otthoni munkakörnyezetért:

- kétóránként teljes légcseré,
- légszennyezők minimalizálása,
- penészesítés,
- légszűrőcsere,
- légkondicionáló karbantartása,
- ólomkockázat-kalkulátor,
- a vízminőség tesztelése
- ólomtartalomra,
- zöldség és gyümölcsfal otthon is,
- balkonláda vagy konyhakert,
- megvilágítás át gondolása,
- árnyékolók,
- hőmérséklet szabályozása,
- rendrakás,
- biztonságos tisztítószer,
- képek, szobrok, műalkotások,
- természetes anyagok és textúrák,
- otthoni sporteszközök,
- mikroszűnetek.

nem szabad multimédiát használni. Ha még a tervezési szakaszban vagyunk, akkor a házon belül kialakíthatunk hangos és csendes zónákat.

Tipp: Ha még a beltéri ajtók kiválasztása előtt állunk, akkor a szobák ajtaja legyen minimum 30 dB hanggátlású, nem üreges szerkezetű, és legyen tömítve az oldalsó falcoknál, a szemöldöknél és a küszöbnél is.

Forráshivatkozások:

- WELL
<https://www.wellcertified.com/>
- OLM
<http://www.levegominoseg.hu/automata-merohalozat>
- WELL Project Library
<https://account.wellcertified.com/directories/projects>
- NNK víz tisztítók
<https://efop180.antsz.hu/tajekoztatok-kornyezeteu/tajekoztatok-kornyezeteu-tajekoztatok/487-osszefoglalo-az-olomeltavolitasra-vizsgalt-kisberendezesekrol.html>
- NNK víz újrainyítás
<https://www.nnk.gov.hu/index.php/koronavirus-tajekoztato/662-ajanlas-hasznalaton-kivul-helyezett-epuletek-vizrendszerenek-ujbol-uzembe-helyezesere>
- NNK ólom kalkulátor
<https://efop180.antsz.hu/temak-konyezetegeszsegugy/olom-az-ivovizben/ivoviz-kockazati-kalkulator.html>
- NNK kommunikáció
<https://efop180.antsz.hu/tajekoztatok-kornyezeteu/tajekoztatok-kornyezeteu-szakmai-tajekoztatok.html>
- NNK új ivóvíz hálózat
<https://efop180.antsz.hu/tajekoztatok-kornyezeteu/tajekoztatok-kornyezeteu-tajekoztatok.html>

BIZTONSÁGOS ANYAGHASZNÁLAT

A vegyipari termékek számos területen megkönnyítették az életünket az utóbbi másfél évszázadban. Sajnos sok vegyipari összetevő emberi egészségre gyakorolt hatása még nem ismert, illetve több korábban használt anyagról vált ismertté toxicitása. Ezért érdemes a beltéri környezetben olyan termékeket használnunk, amiknek összetevői ismertek és bevizsgáltak.

A környezetünkben veszélyt okozó régi szerkezeteket szakszerűen távolítsuk el, és vigyük a megfelelő gyűjtőpontra, például a krómózott réz-arzenáttal (CCA) tartósított faszerkezeteket, azbesztet, ólomcsöveket, ólomtartalmú festékeket, ólomtartalmú műfüveket.

A beltéri levegőt ne terheljük beltéri polisztirol termékek, lágyítót vagy égésleletet tartalmazó termékek kipárolgásával. Vásároljunk igazoltan alacsony VOC tartalmú termékeket, például EU Ecolabel jelzéssel ellátott festékeket. Bútorok esetén vásárlás előtt kérjük el a termék egészségügyi terméknyilatkozatát (HPD) vagy minősítését (részletek a WELL Standardban). (WELL)

A beltéri levegőminőséget a megfelelő tisztítási technika és tisztítószer segítségével is javíthatjuk. A takarítószer közül előnyben részesíthetjük azokat, amik nem tartalmaznak egészségre káros összetevőt. Ezt a csomagoláson elhelyezett olyan jelzések igazolják, mint például az EU Ecolabel, ECOLOGO, Creadle to Creadle vagy a Magyarországon gyakori A.I.S.E., illetve Nordic Swan.

Tipp: A higiénikus környezet kialakításában fontos a rendszeres takarítás, biztonságos tisztítószerrel. A felületek tisztíthatóságának érdekében alakítsunk ki elegendő fiókot és tárolót a használati tárgyak elpakolására.

SZELLEMI EGÉSZSÉG

Az otthoni munkavégzésnél sokaknak kihívás a munkaidő és a kikapcsolódás kettéválasztása. Segíthet ebben, ha kijelölünk olyan térségeket, amik csak relaxációs tevékenységre, illetve koncentrált munkavégzésre használhatóak. Ezen kívül természetesen számos rugalmasan használt terünk is lehet, de mindenképpen érdemes kijelölni olyan területet, ahol nem történik munkavégzés. A „nyugalom szigetének” lehetőleg legyen dimmelhető világítása, jelenjenek meg benne természetes elemek és hangok, nyugtató színek, textúrák, textilek és formák. A berendezése legyen többféleképpen alakítható.

Az ember-környezet kapcsolódás természetes igény. Ezért a beltérben is vegyük körbe magunkat

Lakóházépítési megoldások



sok növényvel és természetes anyaggal, textúrával. Számos növény légtisztító hatású, és csökkenti a beltéri levegő VOC-koncentrációját. A zöldfalak lakóépületekben is egyre népszerűbbek.

Tipp: Környezetünkben tartsunk rendet, és vegyük körbe magunkat olyan tárgyakkal, színekkel és formákkal, amik jó érzéssel töltenek el. Klasszikus és kortárs festményekkel, műalkotásokkal is egyedivé, inspirálóvá és változatosá tehetjük környezetünket.

KÖZÖSSÉG

Ha többen is otthon vannak a nap során, akkor érdemes rendszeresen egyeztetni a tapasztalatokat és igényeket. Időnként gondoljuk át, hogyan lehet jövőbeli vészhelyzetekre felkészülni, tartalékokat képezni.

Ha a tervezés időszakában vagyunk, akkor tervezzük meg a biztonságos hazaérkezés és vendégfogadás feltételeit. Például biztosítsunk az előtéri zsiliben elegendő tárolófelületet a cipőknek, kabátoknak és csomagoknak, hogy ne terheljük a belső tereket feleslegesen külső szennyezőkkel. A bejárat közelében biztosítsunk megfelelő kézmosási feltételeket, köztük minimum 23x23 cm belméretű mosdókagylót, min. 20 cm magas vízoszloppal, ami a mosdó szegélyétől legalább 7,5 cm-re van. Vendégek számára biztosítsunk papír kéztörölőt, lábbal működtethető szemetessel.

Tipp: Ne feledkezzünk meg a megfelelő szennyfogó rendszerről sem, ami minőségi, beépített, jól takarítható külső és belső lábtörlőrendszerből áll.

ÖSSZEĞZÉS

Az elmúlt év különösen ráirányította figyelmünket arra, hogy a beltéri környezet nagymértékben hatással van az egészségünkre. Fizikai környezetünk számos láthatatlan tényezője befolyásolja hangulatunkat, biológiai működésünket és teljesítőképességünket.

Szerencsére mára számos káros, nem látható környezeti tényező gazdaságosan mérhető (például a beltéri levegő VOC tartalma, magas CO2 tartalom, az ivóvíz ólomtartalma), vagy pedig a termék környezetvédelmi és egészségügyi terméknyilatkozattal rendelkezik (például a festékek, lakkok, bútorlapok és bútorok). Néha apró, de tudatos választással, változtatással egy hosszú távon ergonomikus és egészséges munkateret alakíthatunk ki otthonunkban is.

Kurucz Regina

okl. építésmérnök, WELL AP tanácsadó, WELL Faculty, HuGBC WELL Munkacsoport vezető

Tervezzük meg a biztonságos hazaérkezés és vendégfogadás feltételeit

Településrendezési és településképi változások

Az új szabályok többsége 2021. július 1-jétől lépett hatályba

Az Országgyűlés a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel átfogó módosításokat vezetett be. Az új jogszabállyal több, mint 30 törvényt módosítottak, amelyek közül a településrendezés szempontjából a legfontosabb az Építési törvény (Étv.) jelentős módosítása. Jelen cikkünkben bemutatjuk a településképvédelmi eljárások alapját átalakító rendelkezéseket is.

ÚJ TERVTÍPUSOKAT VEZETNEK BE

A jogszabálmódosítás indokolása szerint a változások célja, hogy az építésügyi szabályozás ésszerűsítése részeként a helyi építési szabályzat elkészítési rendjét és tartalmi elemeit is egyszerűsítsék. Ez tehát az építésügyet érintő, az elmúlt években tapasztalható egyszerűsítési folyamat következő lépése, amely a településrendezési dokumentumok és eszközök számát és rendszerét is jelentősen érinti, megváltoztatja.

Az egyszerűsítési folyamat a településrendezésben első lépésként a tervdokumentumok számának csökkentésével valósul meg, vagyis a jelenlegi rendszer szerinti településenkénti négy dokumentumot (településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) két dokumentum váltja majd fel:

- a településfejlesztési terv, illetve
- a településrendezési terv.

A településrendezés új szabályai alapján a jövőben a településeken egy fejlesztési és egy rendezési típusú terv fog készülni. A két dokumentum közös neve településterv lesz. Az új meghatározások miatt megszűnik a településrendezési eszköz [1] fogalma is.

A törvénymódosítások végrehajtására külön kormányrendeleteket kell még elfogadni, amelyek tartalmaznak majd a településtervek részletes tartalmi követelményeit, véleményezésük és elfogadásuk rendjét.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Az önkormányzat a település fenntartható és gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében – a korábban alkalmazott településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia helyett – településfejlesztési tervet kell, hogy készítsen, amely egy integrált, stratégiai és területi alapú fejlesztési dokumentum.

Az Étv. meghatározza a településfejlesztési terv átfogó tartalmi követelményeit. A településfejlesztési tervben az önkormányzat a rövid, közép- és hosszútávú fejlesztési szándékait foglalja rend-

szerbe. Ennek keretében a dokumentum meghatározza a település jövőképét, az annak megvalósítása érdekében meghatározott integrált fejlesztési célokat és az ezek eléréséhez szükséges feladatokat, valamint az ezen feladatokhoz rögzített fejlesztési akcióterületeket is. A településfejlesztési tervet a települési önkormányzat képviselőtestülete (közgyűlése) normatív határozattal állapítja majd meg.

Az Étv. módosított normaszövegét nézve szembe-tűnő, hogy a településrendezésben egyre nagyobb hangsúlyt kap a fenntartható fejlődés és a zöldinfrastruktúra fejlesztése. Ennek érdekében a településrendezés feladatai között – az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok megállapítása mellett – megjelenik a fenntartható fejlődés térbeli-fizikai kereteinek meghatározása és a zöldinfrastruktúra biztosítása is.

A településfejlesztési tervben foglaltakkal összhangban a önkormányzat településrendezési tervet készít, mely a települési önkormányzatok esetében:

- a helyi építési szabályzat [2] (HÉSZ),
- a fővárosban a fővárosi rendezési szabályzat [3] (FRSZ), a Duna-parti szabályzat (DÉSZ) és a Városligeti építési szabályzat [4] (VÉSZ),
- a fővárosi kerületekben pedig a kerületi építési szabályzat [5] (KÉSZ).

Az építés helyi rendjének szabályozása tekintetében nincs nagy változás az eddig megszokott rendszerhez képest, attól eltekintve, hogy teljesen megszűnik a településszerkezeti tervforma, a fővárosban pedig megszűnik a fővárosi településszerkezeti terv (TSZT), és ezzel párhuzamosan megszűnik a területfelhasználási egység fogalma is.

A helyi építési szabályzatok részét fogja képezni továbbra is a szabályozási terv, amely az építés helyi rendjének, szabályainak vizuális, térképi megjelenítését szolgálja.

Érdemes megemlíteni, hogy alapesetben egy településen csak egy helyi építési szabályzat lehet érvényben, kivéve a fővárosban, ahol a főváros mérete és sajátosságai okán továbbra is lehet több helyi (kerületi) építési szabályzatot készíteni.

A településrendezési tervnek és a településfejleszt-

tési tervnek egymással összhangban kell készülnie, módosításuk is alapvetően egy időben történhet, kivéve, ha a képviselőtestület úgy dönt, hogy a településrendezési terv módosítása nem indokolja a településfejlesztési terv módosítását is.

A településrendezési terveket a települések képviselőtestületei (közgyűlései) rendelettel fogadják el, amelyeknek részét képezi a térképi munkarész.

A módosuló Étv. meghatározza a településrendezési terv minimális kötelező tartalmi elemeit, amelyek részletesen a törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet(ek)ben fognak majd megjelenni.



Az Étv.-ből kivezetett településszerkezeti terv szükségessé teszi az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) [6] meghatározott településrendezési követelmények felülvizsgálatát is, melynek során az Étv.-hez igazodva a területfelhasználási egységek helyett építési övezeteket és övezeteket határoznak majd meg.

ÚJ FOGALMAK A TELEPÜLÉSRENDEZÉSBEN

Az új tervtípusok mellett új fogalmakkal is bővült az Étv., illetve sokat közülük pontosítottak, kiegészítettek az eltelt évek tapasztalatai alapján. A módosítás nyomán az Étv.-ben és a többi módosuló jogszabályban is következetesen átvezetik az új fogalmakat, tervtípusokat.

Az építési terület fogalmát felváltja a Fejlesztési terület fogalma, mely a településen belül lehatárolt rövid-, közép- és hosszú távú fejlesztési célok megvalósítását szolgáló terület. Ehhez kapcsolódóan meg kell határozni a fejlesztési célhoz rendelt, a fejlesztési cél eredményét jelző mérőadatot, a Fejlesztési céladatot is.

További új fogalom a Településrendezési illeszkedés követelménye és a Települési zöldinfrastruktúra fogalma is. Az Építésszabályozás.hu oldalon ehhez a témához kapcsolódik az „Új fogalom az Étv.-ben: településrendezési illeszkedés követelményei” [7] című cikk.

AZ EGYSZERŰ BEJELENTÉSEK KÖVETELMÉNYEINEK VÁLTOZÁSA

Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek során a helyi építési szabályzatokból (HÉSZ) [8] figyelembe vehető rendelkezéseket, vagyis az Étv. 13. § (2) bekezdése alapján kijelölt előírásokat nevezzük „csonka HÉSZ”-nek. Ez nem jogszabályi fogalom, de a gyakorlatban alkalmazott meghatározása annak a jelenségnek, hogy a HÉSZ bizonyos rendelkezései kikerültek a kötelező alkalmazási körből. 2021. július 1. napjától az egyszerű bejelentésekre vonatkozó szabályrendszer is módosul.

Tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzatok sok esetben nem, vagy eltérően szabályozták azon elemeket, amelyeket az egyszerű bejelentések esetében a jogalkotó kötelezően figyelembe veendő elő-



írásnak szánt, így 2021. július 1-jétől az egyszerű bejelentésekre vonatkozó kötelező előírások önálló felsorolása helyett az Étv. a helyi építési szabályzatok tartalmára előírt minimális követelményeket rögzíti. Az ezen felül meghatározott egyéb előírások alól továbbra is felmentést kapnak az egyszerű bejelentéssel építkezők.

Az eddigi „csonka HÉSZ” [9] jogalkalmazási gyakorlata és a jövőben az Étv. által a HÉSZ-ekre előírt minimális tartalmi követelmények előírása között aprónak tűnő, de mégis jelentős különbségek vannak. Az eltéréseket és ezek jelentőségét az Építésijog.hu „Új «csonka HÉSZ» az egyszerű bejelentéseknél” [10] című cikkében foglaltuk össze.

AZ ÉPÍTKEZÉS FELTÉTELEKÉNT MÁR NEM KELL MINDEN ESETBEN „LEADNI” A TELEK EGY RÉSZÉT

Sok építetőnek okoz bosszúságot, hogy szabályozási vonal található a telkén, főleg akkor, amikor az önkormányzat is tudja, hogy belátható időn belül nem fog utat, utcabővítést kialakítani. A 2021. évi XXXIX. törvény ezt a helyzetet is rendezi: a kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett építési telek – a telekméretre vonatkozó speciális előírás mellett – a lakó és üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások és az egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősülnek. Ez azt jelenti, hogy nem kell ténylegesen meg is valósítani az útlejegyzésekhez szükséges telekalakításokat ahhoz, hogy megkezdhesük az építkezést.

A beépítési paramétereket és egyéb szabályokat is

az elvi szinten „kialakított” telekre kell meghatározni, és az építkezés végrehajtható. Amennyiben ezután bármikor az önkormányzat a szabályozást végre kívánja hajtani (vagy önként az építető ezt elősegíti), akkor ezt a telekrészt megveszi a tulajdonostól, avagy kisajátítja.

Az is bizonyos, hogy az önkormányzatoknak újra kell gondolniuk e téren a településrendezési stratégiájukat, mivel elképzelhető, hogy egyes kiszolgáló utak akkor fognak csak megvalósulni, ha abban az önkormányzat tevékenyen és aktívan részt vesz (és hangsúlyozottan anyagi áldozatot is hoz). Az építkezés mielőbbi megkezdése miatt ugyanis az építetők 2021 júliusától már nem minden esetben kényserülnek arra, hogy ingyenesen átadják az ingatlanuk egy részét a közúthoz, hanem megvárhatják, ameddig az önkormányzat hajlandó fizetni érte.

Vannak olyan esetek, amikor az építető érdeke is a kiszabályozás, vagy azért, mert csak a közterület igénybevételevel tud építeni, vagy azért, mert így tudja biztosan alkalmazni a helyi építési szabályzat erre vonatkozó kedvezményes előírásait. Ezeket a kérdéseket a „2021. júliusától a telken áthaladó szabályozási vonal már nem akadályozza az építkezést” [11] című cikkben fejtjük ki részletesebben.

MEGSZÚNIK A POLGÁRMESTEREK TELEPÜLÉS-KÉP-ÉRVÉNYESÍTŐ HATÓSÁGI HATÁSKÖRE

A településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvény a Településképi törvényt (2016. LXXIV. törvény) is alapjaiban érintette. Az önkormányzat településkép-értékesítő eszközei tekintetében eddig a polgármester rendelkezett hatósági hatáskörrel. A településképi véleményezés, a településképi bejelentés, valamint a kötelezési eljárás, de a szakmai konzultációk tekintetében is a jogosult a polgármester volt a Településképi törvény felhatalmazása alapján.

2021. július 1-jétől a hatáskör címzettje az önkormányzat, illetőleg annak képviselő-testülete (közgyűlése) lesz. Sok képviselőtestületi hatáskörhöz hasonlóan ez is átruházható, amelyet a képviselőtestületnek a településképi rendeletben kell megtennie. Tehát adott esetben, ha ezt a hatáskört a képviselőtestület a polgármesterre ruházta át, a gyakorlati szempontokat tekintve az eljárásokat a korábbiakhoz hasonlóan kell majd lefolytatni. Azonban ha ilyen hatáskör-átruházás nem történik, és az önkormányzat a településkép-értékesítő eszközökkel rendelet útján élni kíván, akkor egyes ügyeket kizárólag az aktuális testületi üléseken lehet majd elbírálni.

„Képtelen vagyok követni, hogy mikor milyen építési jogszabály változik...”

„Rengeteg időm elmegy azzal, hogy megtaláljam a választ építési jogi problémáimra...”



„Bizonytalan vagyok, hogy milyen jogszabályra hivatkozzam építési jogi vitámban...”

„Tartok tőle, hogy egyszer bírságot kapok vagy nem fizetik ki a munkámat, mert nem ismerek valamilyen jogszabályt...”

ITT A SEGÍTSÉG:



ÉPÍTÉSI § JOG

PONTOSAN, EGYSZERŰEN, KÖZÉRTHETŐEN

- értesítés minden fontos építési jogi változásról
- közérthető, gyakorlatias magyarázatok a jogszabályok értelmezéséhez
- pontos hivatkozások a hatályos jogszabályokra



www.epitesijog.hu



A PORTÁL HASZNÁLATÁVAL

- ✓ naprakészen tájékozódhat az építési jog dzsungelében
- ✓ értékes mérnökórákat takarít meg a gyors információszerzéssel
- ✓ elkerülheti a fölösleges jogvitákat és bírságokat

Időben értesítjük Önt a jogszabályváltozásokról – iratkozzon fel az **INGYENES** változásértesítőre!

Tájékozódjon az **ELŐFIZETÉS** lehetőségéről és előnyeiről az Építésijog.hu oldalon!



Most **10 SZÁZALÉK ENGEDMÉNYT** kaphat az előfizetés árából, ha ezen az oldalon rendeli meg: <https://epitesijog.hu/elofizetes10szazalek> és az űrlapon beírja ezt a kódot: SZL-2111-03



12 <https://epitesijog.hu/10359-oktober-31-ig-kell-megalkotni-az-uj-telepuleskepi-rendeletet>
 13 <https://epitesijog.hu/10358-jelentos-valtozasok-a-telepuleskepi-jogszabalyokban>

Bár a 2021. évi XXXIX. törvény rendelkezései 2021. július 1. napjával hatályba lépnek, a Településképi törvény átmenti rendelkezése 2021. október 31-ig ad időt a képviselőtestületeknek a megváltozott településképi hatáskörök átvezetésére, és ezzel az új településképi rendeletek elfogadására. Kérdés ugyanakkor: a jelenleg hatályos településképi rendeletek a polgármester hatáskörén alapulva addig alkalmazhatók-e, vagy a törvény erejénél fogva hatályukat veszítik? Az Építésijog.hu válaszáat az „Október 31-ig kell megalkotni az új településképi rendeletet” [12] című cikkben fejtjük ki.

Fontos kiemelni, hogy a hatáskörváltozás a településképi döntések jogorvoslati rendszerében is változást eredményezhet. Ha első fokon nem a képviselőtestület jár el az ügyben, úgy a döntés ellen továbbra is a képviselőtestülethez benyújtott fellebbezéssel lehet élni. Ha azonban a testület saját hatáskörében jár el, illetve dönt, akkor jogorvoslat

miatt már közvetlenül csak az illetékes bírósághoz lehet majd fordulni.

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT SÉRTŐ ESETEKBE IS ELJÁR HAT AZ ÖNKORMÁNYZAT

Az Építésijog.hu oldalon a „Jelentős változások a településképi jogszabályokban” [13] című tájékoztatóból megismerhető az is, hogy 2021. július 1-jétől – a rendeltetésmódosítási engedélyhez kötött eseteket kivéve – a rendeltetésmódosítás, valamint a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozások már csak településképi bejelentés után hajthatók végre. A településképi bejelentéshez kötés minden települési önkormányzatnak kötelező lesz, emiatt pedig a településképi követelményeket sértő, illetve településképi bejelentést elmulasztó ingatlantulajdonosokkal szemben a településképi kötelezés eszközével is élhet az önkormányzat.

Rendkívül fontos új elem, hogy a rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatban foglaltakat megsértő esetekben is felléphet az önkormányzat, és a jogkövető magatartásra irányuló eredménytelen felhívás után a településképi kötelezéssel szerezhet érvényt az előírásoknak. Korábban ilyen jellegű eljárást, kötelezést kizárólag a településképi követelményeket sértő esetekben lehetett foganatosítani, és a helyi építési szabályzatokban a rendeltetésekre előírt szabályokat nem lehetett megkövetelni.

A polgármesternek korábban nem volt hatásköre a helyi építési szabályzat megkövetelésére, az építésügyi hatóság értelmezése szerint pedig építési munkával nem járó cselekmények esetében – szintén hatáskör hiányában – nem járhat el (annak ellenére, hogy az előírás a helyi építési szabályzatban szerepelt, mely az építés helyi rendjét és szabályait hivatott deklarálni).

Dr. Jámber Attila

ügyvéd, az Építésijog.hu portál szerkesztője

Baksa Lajos

településmérnök, főtanácsos, településrendezési csoportvezető

Baksa-Valánszki Sára

településmérnök, szakmai tanácsadó