

A Budapesti Építész Kamara Szakmafelügyeletének tájékoztatója OTÉK – TÉKA összehasonlítás

Az építési telekre helyezendő épület legfontosabb paramétereit emeltük ki összefoglalónkban. Ezek a paraméterek leírják a telekre elhelyezhető épületméret, magasság, belmagasság illetve ferde határoló szerkezet jelenlegi – TÉKA – illetve a múltbeli – OTÉK – fogalmait. A kiragadott elemek sokfélesége felhívja figyelmünket arra is, hogy a jövőben életbelépő új Kormány rendeletet kellő gondossággal és körültekintéssel kell használnunk, mert az OTÉK fogalmaitól számos eltéréssel és új elemekkel született meg a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet.

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

az országos településrendezési és építési követelményekről (2024. 12. 31.)

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (2025. 01. 02.)

OTÉK

TÉKA

Építménymagasság, párkánymagasság és homlokzatmagasság

1. számú melléklet, 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) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

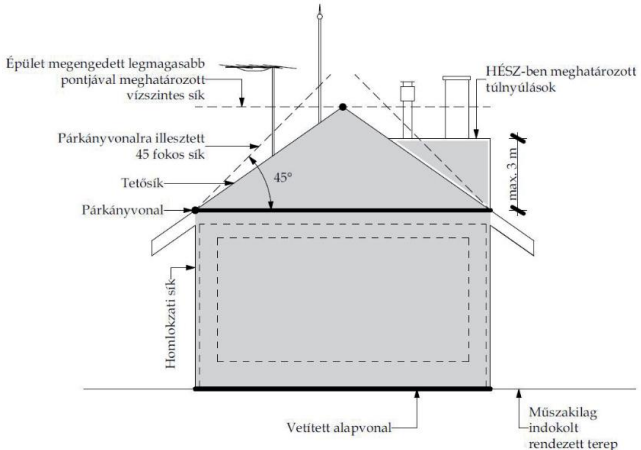
a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal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

b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra 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,

Építménymagasság fogalma a 280/2024. Korm. rendeletben nem értelmezett

c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzattfelületeit, 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.	
párkánymagasság >> Ø	5. Értelmező rendelkezések 5. § 20. <i>párkánymagasság</i>: az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszészvonala, valamint a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszészvonala, b) lapostetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófödém felső síkjának metszészvonala között függőlegesen mért távolság; 121. <i>párkányvonal</i>: a beépítési magasság megállapításánál alkalmazott, a helyi építési szabályzatban meghatározott párkánymagasság megengedett legnagyobb értékének megfelelő magasságban lévő vízszintes vonal;
homlokzatmagasság >> Ø	A homlokzatmagasság fogalma a 280/2024. Korm. rendeletben nem értelmezett
	5. Értelmező rendelkezések 5. § beépítési magasság 178. <i>vetített alapvonal</i>: a beépítési magasság megállapításánál alkalmazott, az épület jellemző homlokzati síkjának és a műszakilag indokolt rendezett terep legalacsonyabb metszéspontján felvett vízszintes vonal; 5) A helyi építési szabályzatban – legalább az építési övezetekre – meg kell határozni legalább a) beépítési magasságként a párkánymagasság megengedett legnagyobb értékét és az épület megengedett legmagasabb pontját, b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét és

	c) a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét. (6) Az e rendeletben szereplő beépítési határértékeknél a településrendezési terv a) szigorúbb követelményeket megállapíthat, b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki. 9. A beépítési magasság meghatározása és a szintterület számítása 9. § (1) Az épület beépítési magasságát a helyi építési szabályzatban előírt megengedett legnagyobb párkánymagasság és az épület megengedett legmagasabb pontja határozza meg. (2) Az épület beépítési magasságának meghatározása során figyelembe kell venni a) a vetített alapvonalat, amelyet a jellemző homlokzati síkok és a műszakilag indokolt rendezett terep legalacsonyabb metszéspontjára illesztett magasságban kell meghatározni, b) a párkányvonalat, amelyet az alapvonalától kell mérni a helyi építési szabályzatban meghatározott párkánymagasság megengedett legnagyobb értéke alapján, c) a párkányvonalra illesztett 45 fokos síkot, kivéve, ha az adott szakasz a telekhatáron álló tűzfal, továbbá ormfal, légakna, legfeljebb 25 m²-es légudvar vagy a helyi építési szabályzatban meghatározott szakasz, és d) az épület megengedett legmagasabb pontjával meghatározott vízszintes magassági síkot. (3) Az épület megengedett legmagasabb pontjának értékét a helyi építési szabályzat állapítja meg, annak hiányában az legfeljebb a párkányvonalától mért 7,00 méter. (4) A (2) bekezdés a) pontja szerinti vetített alapvonal meghatározása során figyelmen kívül kell hagyni a pince- és garázslejárót, lépcsőt, rámpát és angolkúrt. (5) A (2) bekezdés c) pontja szerinti párkányvonalra illesztett 45 fokos síkok fölé nyúlhat a) kémény, szellőzőkürtő,
--	--

	b) tetőszerelvény, c) 0,50 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozó, d) 0,51 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak, valamint e) 0,80 métert meg nem haladó attika. (6) A (2) bekezdés c) pontja szerinti párkányvonalra illesztett 45 fokos síkok fölé kizárólag a helyi építési szabályzat településképi követelményeiben foglaltak szerint nyúlhat a) az épület homlokzati síkjának folytatásában legfeljebb 3 méterrel túlnyúló épületrész, tetőkiemelés, b) tetőfelépítmény, c) álló tetőablak, d) torony, kupola, vagy egyéb tetőrész, díszítőelem, továbbá e) a helyi építési szabályzatban meghatározott legfeljebb 3 méterrel túlnyúló egyéb épületrész. (7) A (2) bekezdés d) pontja szerinti vízszintes magassági sík fölé kizárólag antenna, kémény és villámhárító nyúlhat. (8) Az egy telken álló épületek beépítési magasságát épületenként kell teljesíteni. (9) A beépítési magasság meghatározásánál a 2. melléklet 1–4. ábráját kell figyelembe venni. 4 különböző ábrából egy: 
Magastetők és hajlásszögek 1. számú melléklet, Fogalommeghatározások: 66. <i>Magastető:</i> olyan tető, amelynek lejtése a 10%-ot meghaladja és általában tetőteret képez	5. Értelmező rendelkezések 5. § 2. <i>alacsony hajlásszögű tető:</i> olyan tető, amelynek a hajlásszöge az 5 fok szöget meghaladja és hajlásszöge a 25 fok szöget nem éri el;

	91. <i>magastető</i>: olyan tető, amelynek hajlásszöge 25 fok vagy azt meghaladó mértékű; a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala
Szintterület, szintterület sűrűség	
1. számú melléklet, Fogalommeghatározások: 90. <i>Szintterület</i>: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét. 91. <i>Szintterület-sűrűség</i>: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma.	A szintterület számítása: 10. § (1) A szintterület számítása során az épület bruttó alapterületébe <u>nem kell beszámítani</u> a) a rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 6 m² alapterületű erkély, b) rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 6 m² hasznos alapterületű loggia, c) a függőfolyosó, az oldalról nyitott emeleti folyosó, d) a tornác, e) a szabadlépcső, f) a fedetlen terasz és belső udvar, g) a légudvar, h) a légakna, i) az árkád, j) az 1,90 méternél kisebb belmagasságú helyiség vagy helyiségrész bruttó alapterületét. (2) A szintterület számítása során a <u>lépcsőház</u> alapterületét <u>szintenként</u> be kell számítani az épület bruttó alapterületébe. (3) A szintterület számítása során az egyszerre több szintet érintő aula, átrium és liftakna bruttó alapterülete csak egy szinten számítandó be az épület bruttó alapterületébe. (4) Lakó- vagy iroda rendeltetésű új épület esetében az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8,00 méter lehet, és az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább 4,00 méter távolságot kell tartani. (5) A fedett terasz beszámít a telek beépítettségébe. Az a fedett terasz, amelynek teljes területe felett erkély van, nem minősül fedett terasznak, és nem számít bele a telek beépítettségébe. (6) Ha a fővárosi rendezési szabályzat a szintterületi átlagérték számításáról külön rendelkezik, a kerületi

	építési szabályzat a szintterületi mutatót ezzel összhangban állapítja meg. 139. <i>szintterületi mutató</i>: az építési telken és a telken létesíthető építmények összes bruttó szintterülete és a – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – telekterület hányadosa; 4. § c) szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékénél legfeljebb 0,2 m²/m² értékkel lehet nagyobb,
Belmagasságok	
Helyiségek méretei, kialakítása 85. § (1) A helyiségek, terek méreteit, kapcsolatait, körítő szerkezeteit, nyílászáróit, beépített berendezéseit a rendeltetésüknek megfelelően kell megvalósítani. (2) A helyiségek legkisebb méretét a következők szerint kell meghatározni: a) helyiség alaprajzi mérete 0,8 m-nél kevesebb nem lehet, b) huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség alaprajzi mérete 2,0 m-nél kisebb nem lehet, c) (3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség hasznos alapterületének belmagassága legalább a következő legyen: a) 3,0 m átlagos belmagasság – a nevelési-oktatási helyiségben, – 200 m² hasznos alapterületet meghaladó nagyságú huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben, – az egészségügyi építmények közvetlen fekvő-betegellátást szolgáló helyiségeiben, b) 2,50 m átlagos belmagasság – az a) pontban nem említett huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben a c) pontban említett kivétellel, c) 2,20 m átlagos belmagasság – a lakás, üdülőegység második és további (nem nappali tartózkodásra szolgáló) lakószobájában, – a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben a d) és e) pontban említett kivétellel, d) 2,20 m szabad belmagasság – az építmények közös közlekedőiben és a kiürítési útvonalakon, e) 1,90 m szabad belmagasság – a tároló helyiségekben. 1. számú melléklet, Fogalommeghatározások:	75. Helyiségek méretei, kialakítása 111. § (1) A helyiségek, terek méreteit, kapcsolatait, határoló építményszerkezeteit, beépített vezetékrendszereit, berendezéseit a rendeltetésüknek megfelelően kell tervezni és megvalósítani. (2) A helyiség legkisebb alaprajzi méretét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a) a nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad szélessége 0,90 méternél, szabad mélysége 1,10 méternél kevesebb nem lehet, b) a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad mérete 2,20 méternél kisebb nem lehet. (3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség átlagos belmagassága legalább a) 3,0 méter aa) a nevelési, oktatási rendeltetésű épület tantermében, foglalkoztató-termében, ab) a 200 m² hasznos alapterületet meghaladó nagyságú huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben, ac) az egészségügyi rendeltetésű épületek fekvőbeteg elhelyezést szolgáló helyiségeiben, b) 2,80 méter az irodai munkahelyen, c) 2,70 méter az a) és b) pontba nem tartozó, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben a d) és e) pontban említett kivétellel, d) 2,40 méter da) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában, db) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben, e) 2,20 méter a meglévő épület tetőtér-beépítése esetén ea) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában, eb) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben. (4) A szabad belmagasság a tetőtéri helyiségek kivételével

11. Átlagos belmagasság: a helyiség hasznos alapterületéhez tartozó térfogatnak és a hasznos alapterületnek a hányadosa (m³/m²). 12. Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) alsó síkja közötti függőleges távolság.	a) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben legalább 2,20 méter, b) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben 2,50 méter. (5) A hat vagy annál kevesebb lakást tartalmazó lakóépület esetében a (3) és a (4) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni. 5. Értelmező rendelkezések 5. § 15. <i>átlagos belmagasság</i>: a helyiség hasznos alapterületéhez tartozó térfogatnak és a hasznos alapterületnek a hányadosa (m³/m²); 19. <i>belmagasság</i>: a padlószint és a fölötte lévő zárószerkezet alsó síkja közötti függőleges távolság;
--	--

2024. december 5.

BÉK Szakmafelügyelet