

OTÉK

Tartalomjegyzék

Kutatási összefoglaló.....	1
Feleletválasztós kérdések értékelése.....	3
Szabadsoros hozzászólások értékelése [149 hozzászólás].....	6
Az elemző észrevételei.....	7
Részletes vélemények.....	10

Kutatási összefoglaló

Az összefoglaló az epiteszforum.hu által indított „Építészet és építésügy” című, 2011.10.11 – 2011.12.12 közötti internetes, anonim közönségkutatás alapján készült. A kérdőívre a két hónap alatt összesen 252 válasz érkezett a szakmagyakorlók köréből. Az elemzést és értékelést Pásztor Erika Katalina DLA (epiteszforum.hu) végezte.

Összességében megállapítható, hogy az OTÉK (Országos Településrendezési és Építési Követelmények) jelenlegi állapotában nem támogatja kielégítően a tervezési munkát, ez a megkérdezettek közel kétharmadának véleménye. A megkérdezettek több, mint fele javasolja **az OTÉK teljes újragondolását** a hatékony építési szabályozás érdekében. A fogalom meghatározások, építménymagasság számítás, valamint a parkolási előírások esetében is kitűnik az elégedetlenség, amely a megkérdezettek felének okoz problémákat a napi praxisban. A demográfiai adatokkal összevetve kitűnik, hogy a megkérdezettek 12%-a végez hivatali munkát, nagyjából ezzel azonos arányban van azok száma is, akik többé-kevésbé elégedettek az OTÉK-kal. Figyelemre méltó tény, hogy a különböző részletkérdésekre vonatkozóan a megkérdezettek 40-52% az OTÉK előírásainak teljes újragondolását szorgalmazza.

A megkérdezettek 59%-a hozzászólásokban is kifejezte véleményét az OTÉK-kal kapcsolatban. Szembetűnő, hogy a hozzászólók 92%-a – a felmérésben résztvevők 54%-a - a feleletválasztós kérdésekhez képest itt helyenként kifejezetten sarkosan fogalmazott, míg összességében a válaszadók az egyes részletkérdésekre a 10 fokozatú skálán megengedőbb osztályzatokat adott. Az eltérést részben az okozza, hogy kritikákat nyilvánvalóan a válaszadók azon - egyébként nagyobbik

- része [54%] fogalmazott meg, akik gyakorlati munkájuk során rossz tapasztalatokat szereztek az OTÉK-kal kapcsolatban. Ezen túl a feleletválasztós részben **a kutatásban nem az általuk lényegesnek tartott kérdéseket emeltük ki**. A néhány általunk kiemelt, *konkrét* neuralgikus ponttal szemben (definíciók, építménymagasság, parkolók) kiemelkedően sokan *általános szinten*, az előírások sokféle értelmezési lehetőségét, a túlbonyolítottságot, az OTÉK elavultságát, a túlszabályozottsággal párhuzamosan jelen lévő koncepcionális hiányosságokat (fenntartható építés, tájépítészet, új technológiák, stb.) kritizálták. Fontos tehát megjegyezni, hogy **a többség az általános képet emelte ki**, és a hozzászólásokban az egész OTÉK-ról alkotott kritikus véleményt, nem pedig annak egy-egy részletéről. Pár hozzászólásban utaltak is arra, hogy nagyon hosszú lenne a konkrét ügyek listája. A véleményekben a szabályozás által keltett általános, strukturális zavarok tükröződnek, míg a feleletválasztós kérdésekben felvetett problémák csak a jéghegy csúcsát jelentik. Az OTÉK nemcsak, hogy ezeken túl számtalan részletkérdésben vitatható szerintük, hanem alapvető problémákat fogalmaztak meg a szabályozásról általában. *„A hazai építési előírásrendszerre vonatkozó tapasztalataimat összevetve a néhány éves angliai gyakorló építészként szerzett tapasztalatommal könnyen belátható, hogy lehet áttekinthető, használható rendszert kialakítani, ami elég rugalmas ahhoz, hogy alkalmazkodni legyen képes az egyedi helyzetekhez, változó feltételekhez, egyéb elvárásokhoz.”* Összességében tehát elmondható, hogy **bár a kutatásban az OTÉK-kal kapcsolatban több részletre rákérdeztünk, a hozzászólók a szabályozás általános problémáit tárták fel**. A szakmagyakorlók többsége korszerűbb, életszerűbb és egyértelmű szabályozást akar, jogbiztonságot és stabilitást, és úgy véli, hogy ezt célszerű lenne a szabályozás jelentős mértékű újragondolásával elérni.

Feleletválasztós kérdések értékelése

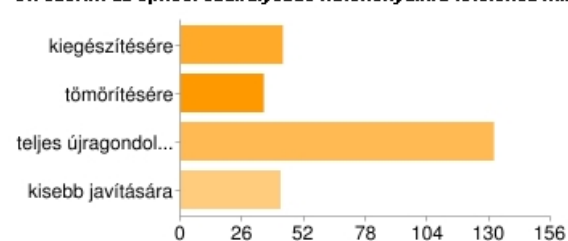
Mennyiben támogatja a jelenlegi OTÉK az építész tervezői munkát?



1 - úgy rossz, ahogy van	17	7%
2	23	9%
3	39	15%
4	35	14%
5	45	18%
6	26	10%
7	39	15%
8	19	8%
9	4	2%
10 - teljes mértékben	5	2%

A válaszolók 63% vélekedett úgy, hogy az OTÉK közepes vagy annál rosszabb mértékben támogatja a tervezői munkát. A válaszadók 12%-a adott a 10 fokú skálán 8-asnál magasabb értéket, míg 31%-uk adott 3-as vagy annál rosszabb értéket.

Ön szerint az építési szabályozás hatékonyabbá tételéhez mire van szükség? Az OTÉK -



kiegészítésére	43	17%
tömörítésére	35	14%
teljes újragondolására	132	52%
kisebb javítására	42	17%

A válaszadók több, mint fele szerint az OTÉK teljes újragondolására van szükség, míg a fennmaradó 48% véleménye megoszlik abban, hogy milyen típusú és mértékű beavatkozásra lenne szükség. Az OTÉK helyenkénti, kisebb javítását a válaszadók 17%-a javasolja, ugyanennyien úgy gondolják, hogy az OTÉK kiegészítésre szorul, míg 14% úgy vélekedik, hogy kívánatos az OTÉK tömörítése. Ebből az a következtetés vonható le, hogy az OTÉK-ról alkotott általános kép megítélésében 17% az, aki az OTÉK jelenlegi formájával többé-kevésbé elégedett, 17% a hiányosságok, 14% pedig a túlzott részletezettség felszámolását tartja fontosabbnak.

Mennyire kielégítőek és egyértelműek az OTÉK fogalom-meghatározásai?


1 - úgy rossz, ahogy van	16	6%
2	22	9%
3	44	17%
4	39	15%
5	44	17%
6	15	6%
7	34	13%
8	25	10%
9	8	3%
10 - teljes mértékben	5	2%

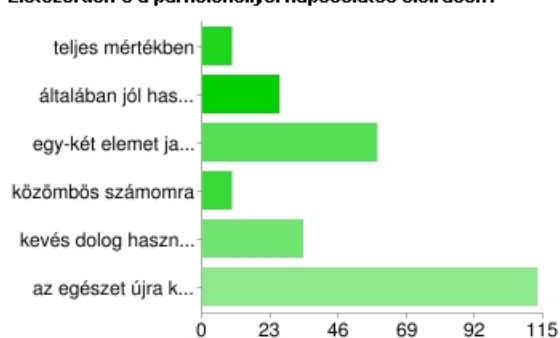
A válaszadók 65%-a közepesnek vagy annál rosszabbnak ítéli meg az OTÉK fogalom-meghatározásait, míg 35%-uk közepesnél jobbnak tartja azokat. Kifejezetten rossznak a válaszadók 33%-a tartja, míg kifejezetten jó (8-as vagy magasabb) osztályzatot csak 15%-uk adott.

Mennyire egyértelmű és használható az építménymagasság-számítás?


teljes mértékben	14	6%
általában jól használható	36	14%
egy két elemét javítani kellene	71	28%
közömbös számomra	15	6%
kevés dolog használható belőle	15	6%
az egészet újra kellene gondolni	101	40%

Az építménymagasság-számítással kapcsolatban a válaszadók ötöde [20%] vélekedett pozitívan (jól használható), míg közel fele [46%-uk] a jelenlegi építménymagasság számítási módszereit teljesen újragondolná illetve csak egy-két elemét hagyná meg. A válaszadók közel harmada [28%-a] úgy véli, hogy elegendő lenne a számítási módszer egy-két elemét javítani. A megkérdezettek tehát majdnem fele-fele arányban megoszlanak abban, hogy jelentős [46%] illetve apróbb [48%] változtatásokra van szükség ebben a szabályozási kérdésben.

Életszerűek-e a parkolóhellyel kapcsolatos előírások?



teljes mértékben	10	4%
általában jól használhatók	26	10%
egy-két elemet javítani kellene	59	23%
közömbös számomra	10	4%
kevés dolog használható belőlük	34	13%
az egészet újra kellene gondolni	113	45%

A parkolóhelyekkel kapcsolatos jelenlegi előírásokat a válaszolók többsége [58%-a] negatívan ítélte meg, szerintük nem életszerűek, kevés használható belőlük vagy érdemes lenne teljesen újragondolni őket. Teljes mértékben csak a válaszolók elenyésző része [4%] elégedett az előírásokkal, viszont összességében 37%-uk szerint kisebb javításokkal életszerűekké tehetők.

Szabadsoros hozzászólások értékelése [149 hozzászólás]

ábra 1. A OTÉK-ról beérkező, 149 szabadsoros vélemény tematikus csoportosítása

Az alábbiakban azokat a megjegyzéseket összegezzük, amelyeket a kérdőívet kitöltők az OTÉK-kal kapcsolatos kérdéssor utáni szabadsoros rovatba írtak. A 252 válaszadó ~59%-ának hozzászólásai megmutatják, hogy a feleletválasztós kérdésekben kiemelt részletek helyett **a szakma a szabályozás általános problémáit fogalmazta meg.**

Kiemelkedően sok, 77 hozzászólásban [52%] szerepelt, hogy az **OTÉK túlbonyolított, rosszak a fogalom meghatározásai, s ezzel együtt számos hiányossága van.** A túlbonyolítottság mellett véleményként megjelenik az is, hogy helyenként túlszabályoz, helyenként pedig óriási szabályozási lyukak vannak benne, ami 16 vélemény [13%] más szavakkal is megerősít: nem egyértelmű és nem egyenletes a szabályozás, aminek következtében jogbizonytalanság alakul ki az eltérő értelmezések között. Ezt az egyik hozzászóló frappánsan úgy írta le, hogy „*a nagy OTÉK mellett Magyarországon legalább 2000 „kisebb OTÉK” is van.*”

Ezzel összefüggésben 21-en emelték ki [14%], hogy a gyakorlatban komoly gondot okoz az OTÉK, az építési törvény, valamint a helyi előírások **összefésületlensége, ellentmondásossága.** Egyetlen hozzászóló javasolta, hogy az építési törvény mondja ki, hogy a magasabb rendű törvény írja fölül

az alacsonyabb rendűt, vagyis amennyiben eltérések vannak, az OTÉK ignorálja a helyi szabályozást (!). Ezzel szemben a hozzászólók 10%-a szívesebben látna a jelenlegi OTÉK helyett egy olyan **szabályozási keretrendszert**, amely a szubszidiaritás elvének érvényesülése révén a **helyi szabályozásnak nagyobb szerepet szán**, mivel - ahogy az egyik hozzászóló megjegyezte - szinte valamennyi tervezési-építési probléma egyedi.

53-an [36%] kifogásolták, hogy az OTÉK elavult, nem életszerű, az építészeti minőséget nem támogatja, sőt **a fenntartható építészet elveivel is ellentmondásban van**. A hozzászólók közül többen említették, hogy látszik rajta, hogy olyanok írták, akiknek nincs gyakorlati tapasztalatuk, „*akik soha sem készítettek engedélyezési, vagy pallértervet, építkezést meg csupán a TV híradóban láttak.*” Az életszerűbb, rugalmasabb, keret jellegű szabályozás mellett 19-en [13%] említették az OTÉK és az egyéb törvények, jogszabályok folyamatos változtatásából, a túlzott bürokráciából adódó nehézségeket, kiemelve, hogy a jelenlegi szabályozás **beruházás ellenes, a tervezői és mérnöki munkát fölöslegesen megnehezíti**. 12-en [8%] vélekedtek úgy, hogy az OTÉK jelenlegi formájában, kisebb javításokkal egészen jól használható, ezzel szemben 10-en [7%] vélik úgy, hogy teljesen használhatatlan.

Az elemző észrevételei

Az OTÉK láthatóan a túl erős szabályozásra való törekvés eredménye, s a felmérésben résztvevők többségének véleményéből kitűnik, hogy ezt az építészet-építésügy hétköznapi praxisa nem igazolta vissza, vagyis ez a szabályozási gyakorlat megbukott. Tekintettel arra, hogy **ez az első olyan nagy mintán végzett kutatás, amely rákérdezett az apparátus munkájának eredményességére**, a jogszabályalkotóknak – a hatékonyabb munka érdekében - szembe kell nézniük a megfogalmazott szakmai kritikákkal. Az állami apparátus az elmúlt évtizedekben hozzászokott, hogy semmiféle nyilvános kritika nem éri.

Az egyes közösségeknek - saját jövőképük alakítása érdekében - meg kell tudniuk fogalmazni azokat a célokat, amelyeket hosszú távon el akarnak érni. A célhoz vezető út része, eszköze a szabályozás, ami a közösség tagjainak egyéni cselekvési stratégiáit és tereit szorítja keretek közé. **A szabályozás célja tehát az értelmes keretek kijelölése**, amelyeket a célok tiszta megfogalmazásából kell származtatni. Ez az építészet és építésügy területén nem történt meg a rendszerváltás óta.

A káoszt ma az okozza, hogy az elmúlt évtizedekben egy állandósult, szakmai tapasztalatok nélküli jogszabályalkotó apparátus a korábbi ethosz (szocializmus) törvényeit részben átvéve toldozta-foldozta a területre érvényes törvényeket, rendeleteket és előírásokat – így az OTÉK-et is – szervezetileg különféle (és minden kormányzat alatt más és más) minisztériumokba széttrancsírozva, tágabb szakmai kontroll és meghatározó, karizmatikus vezetés nélkül. Az építész és mérnök szakmai szervezetek minden alkalommal, minden új kormány figyelmét felhívta egy egységes **építész- és építésügyi minisztérium létrehozásának szükségességére**, aminek legfőképpen az adja a súlyát, hogy a nemzeti vagyon jelentős részét az épített környezet és az attól elválaszthatatlan természeti környezet adja, továbbá a gazdaság tekintélyes szegmense (a GDP ~10-15%-a) az ezekkel kapcsolatos tevékenységekből származik.

A mindenkori politikai elit húsz éve nemet mond az önálló építész- és építésügy koncepciójára, szemben pl. a sokat kritizált szocialista államapparátussal, ugyanis 1989-ig *volt* építési minisztérium. A szakma saját szervezetein keresztül a széttöredezett, minisztériumok között megosztott jogszabályalkotó apparátus munkájára folyamatosan próbált befolyást gyakorolni. Ennek tényleges sikerét jól mutatja az éppen aktuális helyzet is, miszerint ma a 34 tagból álló **Országos Építésügyi Fórumban** – szabályozást előkészítő, érdekegyeztető tanácsban - csak 8 fő gyakorlattal is rendelkező építész/mérnök/urbanista van [24%], míg **az államapparátus a meghívottak 65%-át teszi ki**¹. Ebből tisztán látszik, hogy egy olyan apparátusnak van az építésügy jövőjében túlsúlya, amely apparátus az elmúlt évtizedekben olyan szabályokat alkotott, amelyek a kutatás eredményei szerint csúfosan megbuktak. Nagy kérdés, hogy **ettől az apparátustól vajon várható-e valódi szemléletváltás?**

Az építési törvényeknek igazodniuk kellene egy ország építészetpolitikájához, logikusan abból kellene kiindulniuk, amit ebben a dokumentumban épített környezetével és ezzel szoros összefüggésben természeti környezetével (a kettő értelemszerűen elválaszthatatlan) kapcsolatos célként a közösség megfogalmaz. Az építészetpolitikai dokumentum évek óta készül és még mindig nincs végleges verziója. Az *e-epites.hu* portálon elérhető 2010-es egyeztetési anyag (<http://www.e-epites.hu/983>) túl bőbeszédű, helyette a célokat tömören, lényegre törően megfogalmazó, mindenki számára érthető alapidokumentum szükséges. Ez az egyeztetési anyag a legfontosabb feladatok között első helyen említi (19. oldal), hogy **a jogszabályalkotás gyakorlatában szemléletváltásra van szükség, és „egyszerűbb, koherens, a jó építészeti és életminőséget célzó építésügyi szabályozást**

¹ A korrekt számbavételhez hozzátartozik, hogy közülük az építőmérnök végzettségű KÖZGÉP volt építési igazgatója, ma helyettes államtitkár Schváb Zoltánnak és az országos főépítész Nagy Ervinnek van építési-építésügyi szakmai gyakorlata, de az építészek közé számolt MÉK irodavezetőnek például nincs.

kell kialakítani”, amit a jelen kutatás is egyértelműen visszaigazolt. De a jövő jogszabályait ma is ugyanaz az apparátus írja, amely **látszólagos hozzáértésével** az építézet- és építésügyet érintő területeken komoly károkat okozó szabályozási káoszt - hatalmi ágak közé beszorított, koncepciótlan munkájával - előidézte.

A megoldás kézenfekvő akkor, amikor az építési engedélykérelmek száma a tizedére csökkent, amikor nincs mit tervezni. Ezt a válságos időszakot értelmesen ki lehet használni arra, hogy a **megfelelő tapasztalattal, tudással és elhivatottsággal rendelkező tervezők rendbe tegyék, újragondolják az építézet és építésügy szabályozását**, és olyan rugalmas, skálázható elvi keretrendszerrel állítsanak föl, amelyek a szubszidiaritás elve alapján kiválóan működhetnek a **ténylegesen minden esetben egyedi problémák kezelése** során. Pusztán csak azért,

- hogy a jövőben ne okozzanak **anyagi veszteséget** értelmetlen, ésszerűtlen, elavult szabályok a fejlesztőknek, vállalkozóknak, de leginkább a felhasználóknak;
- hogy az eljárásokban minél kisebb legyen a fölösleges, bürokrácia által generált **idővesztés**;
- hogy ne legyenek tele a bíróságok évekig elhúzódó **perekkel**;
- hogy legyenek értelmes **ösztönzők** arra, hogy megérje terület, ház, anyag újrahasznosítása;
- hogy a jogszabály a **jogkövetők** attitűdjéből induljon ki, abból, hogy az emberek felismerik a szabály értelmét és ne a túlszabályozottságból természetesen következő kiskapukra méretezzünk újabb **irracionális szabályokat**;
- s hogy **végre bölcsen oda tudjunk figyelni a lényeges dolgokra**, mint pl. környezeti minőség, életminőség, ökológia.

A fenntarthatóságról való gondolkodás és tervek szövögetése ugyanis csak ekkor kezdődhet el, amelyet ma drága technológiai kritériumok teljesítését követelő, újabb fölösleges előírásokkal helyettesítenek.

Részletes vélemények

1. Korszerűtlen; sok helyen túl szigorú, értelmetlen megkötéseket tartalmaz; a gazdasági, piaci változásokat nem követi, beruházásellenes, kifejezetten csak a műszaki vonatkozások

vannak előtérbe helyezve, megtérülés; új építési technológiák, alternatív építési módok nincsenek integrálva; meglévő épületállomány adottságait nem veszi figyelembe.

2. Igen, az építménymagasság a legnagyobb probléma. Kijátszható, ostoba, értelmetlen. A valóságban tök mindegy, hogy egy átlag 6,00 vagy 6,45. Inkább a szintszámokat kéne csak megadni, azzal, hogy egy szint max. 3,50m lehet, vagy ilyesmi. De az lenne a legjobb, ha a szabályzatokat elfelejtenénk, és a helyi főépítésznek, vagy tervtanácsnak kellene elbírálni, hogy mit lehet és mit nem.
3. Nem képes urbanisztikai értékekben gondolkodni, csak bonyolultságában provinciális, képtelen önmagában szabályozni (csak további jogszabályokkal), ennek ellenére túl bonyolult és átláthatatlan, talán azért mert: tisztázatlan a célja. Talán itt kellene újratekdeni.
4. A fogalommeghatározások pontatlanok, nem egyértelműek, sokszor nyakatekertek. A szintterületbe beszámítandó teraszok stb. nem életszerűek. A beruházókat a zárt dobozok felé kergetik. A 1,5m-es be-nem-számítás is használhatatlan teraszokat eredményezett, tehát ne abba az irányba legyen lépés, hanem az élhető teraszok kialakításának irányába. Az építményszámítás (Ráth úr által elismerten) a falusi oldalhatáron álló, magas tetős családi házra van „kitalálva”, bonyolultabb, összetettebb tömegű épületek esetében kezelhetetlen.
5. Az OTEK vagy az Étv. kösse ki, hogy a HÉSZ-ek csak is OTEK-kal harmonizáló szabályozást és fogalmakat használhassanak. A magasabb szintű jogszabály mondja ki, hogy az alacsonyabb jogszabály azon része érvénytelen, ami ellentétes a felsőbbel.
6. Pontatlan, hibás, félreérthető, néhol irreálisan túlszabályozott, néhol pedig óriási szabályozási lyukak vannak benne. Túl sok esetben tiltja és korlátozza értelmetlenül a mérnöki és tervezői mérlegelést és döntést.
7. Se az építészek, se az építtető, se a terveket bíráló szakhatóságok számára nem egyértelműek a benne foglaltak. Kevesebb, jól definiált szabállyal megelőzhető lenne az engedélyeztetéssel kapcsolatos viták egy része - nem melleleg csökkenne az „építtetői trükközés,, ezzel együtt a korrupció esélye is.
8. Azt gondolom, hogy az OTÉK-kal kapcsolatban 3 fő probléma van:

1. bizonyos dolgokban túlságosan általánosan fogalmaz, és így voltaképpen nem talál választ az ember a kérdésére;
 2. bizonyos esetekben viszont indokolatlanul nem általános, hanem nagyon megköti a lehetőségeket, nem rugalmas;
 3. nem életszerűek az előírások, nem a XXI. századra és nem egy fejlődő és nyitott, hanem egy korlátolt társadalomra van kitalálva, ahol azt feltételezzük, hogy az emberek nem józanul és életszerűen használnak dolgokat.
9. Volumenelvű szabályozásra, nem következmények (vetületek, nézetek stb.) nevetséges limitjeire van szükség. Helyenként indokolatlanul túlszabályoz, máshol meg túlságosan tágan fogalmaz...
10. Érdemes volna az OTÉK jelenlegi fogalommeghatározását pontosítani és bővíteni. Az építménymagasság számításának szabályait szintén. Jogszabályokkal szembeni követelmény, hogy azok érthetők legyenek. Úgy gondolom, hogy az építménymagasság kényes kérdés. Esetleg néhány alapesetet fel lehetne tüntetni. Az építménymagasságon kívül, mintha az elő-, oldal- és hátsókert fogalommeghatározása és az ábrák között is volna ellentmondás.
11. Egyértelmű fogalmakkal elkerülhető lenne az építéshatóságokénti értelmezés.
12. Csapnivaló!
13. Életszerűbbé kéne tenni.
14. Még eggyel feljebb kellene kezdeni: az építési törvény definícióival. Pl. az illeszkedési követelmény egy hihetetlen gumiparagrafus. Az OTÉK-ban sajnos, pont a legfontosabb beépítési paraméterek vannak a legkacifántosabban megfogalmazva. A bonyolult definíciók és számítási szabályok mindig arra ösztökélnek, hogy különféle kikapukat keressenek rajtuk. A nem egyértelmű megfogalmazások ahhoz vezetnek, hogy sokszor az építésügyi hatóság értelmezésén múlik, hogy mit engedélyeznek és mit nem (a korrupció melegágya). Mivel ilyen bonyolult a rendszer, a befektetők is mindig meg akarják erőszakolni az épületeket a tervezés stádiumában. Sokkal jobb lenne egy tiszta mutató a telkek beépíthetőségére - a terepszint feletti bruttó szintterület tűnik a legjobbnak (én ebből

levonnám a külső hőszigetelést is, hogy ne ezen spóroljanak).

15. Sokszor nem is az OTÉK, hanem az OTSZ vagy pl. BVKSZ határolja be alapvető módon a tervezési koncepciókat (főleg a nagyobb házaknál). Borzasztó bonyolult a különböző (folyamatosan változó) jogszabályokból összenézni a peremfeltételeket. Az épületekre vonatkozó különböző szakági követelményeket mindenképpen egy közös jogszabályba kellene integrálni.
16. Jelenleg a különböző szabályok nem koherensek, egymásról nem akarnak tudomást venni: pl. zárt sorú beépítésnél semmi nem lóghat ki a járda fölé, s míg a szabályozási terv a homlokzati síkot a telekhatárra írja elő, a tűzoltó kiugrasztott tűzgátakat akar. Az EUROCODE új földrengési szabálya 30-40 cm távolságot ír(na) elő a házak tűzfalai közé, amit egy szabályozási terv - valószínűleg – tilt.
17. A parkolásra vonatkozó követelmények egyrészt nem életszerűek, másrészt nem a szgk. forgalom csökkentésére ösztönöznek. (Sokszor pont a megkövetelt mélygarázsok „döntik be” a társasházi projekteket.)
18. A fogalmi-, zöldfelületi-, szabadtéri-, külterületi- (pl: tanyás térségek, mezőgazdasági területek), táji (pl.: borvidéki, együtt tervezhető települési, azaz mikro-regionális) kérdések alacsony színvonalon kidolgozottak, az 5. sz. melléklet jelentős kiegészítésekre (teljes átdolgozásra) szorul. Az építésügyi követelmények terén a közterületi építmények, akadálymentesítés szabályozása terén égető hiányokat tapasztalunk. Az OTÉK ilyen értelemben vett átdolgozása elodázhatatlan, de itt nem szabad megállni. Az egész építésügyi törvény reformjára lenne szükség, amely a poroszos (német) merevségről áttér a helyi adottságokhoz jobban illeszkedő (angolszász) rugalmasságra: kevesebb merev szabály, a regionális és helyi tervtanácsok megerősítése, gazdasági szabályozó elemek (pl. betterment adózás - azaz ingatlan-érték adózás az átminősítéseknél és kompenzáció a barna mezős területek fejlesztésénél) beiktatása, tájegységenkénti „arculati” kézikönyvek létrehozása, utcafépí szinten a helyi döntéshozás megkönnyítésére.
19. Véleményem szerint maga a szabályozás fontos dolog. De a túl-szabályozás nem segíti a kreatív tervezési munkát. Lassan úgy állunk, hogy nem tervezünk, hanem alapos jog-értelmezés után próbálkozunk megfelelni a szabályoknak, és beleerőltetni ebbe a házat.

Sokkal több időt töltök el jogszabályok, szabályozások értelmezésével, MEGFEJTÉSÉVEL, mint effektív kreatív építész munkával.

20. Az építménymagasság számítás hiába lett elbonyolítva, az továbbra is szinte gerjeszti a minősíthetetlen magasságszámításnak megfelelő, mediterrán stílussal fémjelzett épületeket. A végeredmény egy sokszor zavaros és a szabályozásban megfogalmazott és elvárt épülettömegeket meghaladó giccs. Volt szerencsém 4,5 méteres építménymagasságnál földből kiemelt pince+fsz+emeletes épületet látni. Tudom hogy ezen önmagában az építménymagasság számítás nem segít. Újra kellene gondolni a legtöbb településen a szabályozást is.
21. A hazai építési, építésjogi előírások halmaza teljesen áttekinthetetlen, következtelen, és ennek következtében használhatatlan. Számptalan esetben a különböző előírások egymásnak ellentmondanak, így nézőpont, szerencse, vagy éppen „ki az erősebb” kérdése, hogy melyik szempont kerekedik felül a tervezés és az engedélyeztetés során. Összességében minden túl van szabályozva, az előírások abból indulnak ki, hogy ki akarják játszani őket. Ezért sokan ki is játsszák, de legalábbis végsőkig próbálják kihasználni a beépítési lehetőségeket. Az építménymagasság számítás egy virtuális dolog, semmi köze ahhoz, hogy egy adott épület mennyire zavaró a környezetében. A jelenlegi parkolási előírások - vélhetően a jogalkotók ismerethiányára visszavezethetően - a nagy számú gépkocsi-elhelyezés megkövetelésével az autóforgalom növelésére ösztönöznek, tehát az elképzelt céljukkal ellentétes hatást váltanak ki. Ma a fenntarthatósági minősítő rendszerek (pl. BREEAM) a minél kevesebb gépkocsi-elhelyezést díjazják, ugyanakkor jutalmazják az alternatív közlekedési módokat. Ebben a kérdésben radikális változásra lenne szükség. Ezt egyébként a piaci tapasztalatok is alátámasztják, az új épületek többszintes teremgarázsainak legalsó szintjeit gyakran teljesen zárva tartják a kihasználatlanság miatt.
22. A hazai építési előírásrendszerre vonatkozó tapasztalataimat összevetve a néhány éves angliai gyakorló építészként szerzett tapasztalatommal könnyen belátható, hogy lehet áttekinthető, használható rendszert kialakítani, ami elég rugalmas ahhoz, hogy alkalmazkodni legyen képes az egyedi helyzetekhez, változó feltételekhez, egyéb elvárásokhoz.
23. Nagyon jó lenne nemzetközi kitekintés és hosszútávú koncepció alapján, akár több

fordulóban, de a kamara és a tervező építészek bevonásával átgondolni az OTÉK-ot.

24. A településrendezési és az építési előírások szétválasztása szükséges. Teljesen másról szól. A mélygarázs rámpájának dőlésszögét nem szabad egy helyen említeni a szerkezeti terv alátámasztó munkarészeivel. A településtervezés és a fejlesztés egységes szabályozása szükséges, a fejlesztés résztvevőitől elvárt jogosultságok szabályozatlanok.
25. Megpróbál részleteiben szabályozni olyan dolgokat, amiket nem lehet egy rövid paragrafusba befoglalni. Az a véleményem, hogy inkább kereteket kellene megadnia, és azon belül nagyobb szabadságot kellene biztosítani a tervezőnek, vagy akár a helyi szabályozásnak. Néhol túlszabályoz, de lehetőséget ad a „jogászkodásra” (hibásan!) is.
26. Az OTÉK évről-évre változik, ami egy rémálom.
27. Az OTÉK sok esetben nem ad egyértelmű eligazítást, s ez vitát eredményez. A korábbi OÉSZ sok esetben részletesebb és használhatóbb volt.
28. Látszik, hogy olyan - a szakma periferiáján lebegő „szakemberek” - készítették, akik soha sem készítettek engedélyezési, vagy pallértervet, építkezést meg csupán a TV híradóban láttak.
29. Habár alapvető, komoly gondok is vannak az OTÉK-kal, de a teljes újracszerelését semmiképp sem javasolnám. Ugyanis egy teljesen új szerkezetű alap-jogszabály meglehetősen megnehezítené a napi munkát.
30. Nem kellő súllyal kezeltek benne, és néhány helyen pontosítandóak a beépítésre nem szánt területekre (zöldterületekre, szabadterekre, mezőgazdasági területekre, erdőkre, különleges területekre) vonatkozó szabályok, égetően hiányoznak a tanyás térségekre és a borvidéki területekre vonatkozó speciális előírások. A közterületi építményekre, akadálymentesítésre vonatkozó szabályozás is hiányzik. Az 5. sz. melléklet teljesen felülvizsgálandó és kibővíthető, mert részben hibás értékeket tartalmaz, részben pedig több területtel (pl. vízfelületek, nem vízzáró burkolatok stb. nem foglalkozik).
31. Alapjaiban rossz a rendszer, rossz az OTÉK logikája. A rendszerből teljes mértékben

számúve van az építészeti minőség, mint cél.

32. A fogalommeghatározás gyakorlatilag megrekedt a 70-es évek építészeti technikai szintjén. Nem tud kezelni bonyolult formavilágú, új technológiákkal építendő szerkezeteket, tereket. Kétszintes kockaházakhoz használható.
33. A különféle szabályok teljes összefüggéstartalansága jellemző. Az OTÉK, BVKSZ, KVSZ egymásnak ellentmondó előírásai felfoghatatlanok.
34. A szintterület számítás új módszere legyilkolja az építészeti formálást.
35. A mai épületeknél sokkal célravezetőbb lenne m² helyett m³ alapú szabályozás. Ez teljesen egzaktul mérhető. Vannak olyan fogalommeghatározások, amelyek 3-4 másik fogalomra utalnak, majd a végén önmagával akad össze a kör.
36. A közterület fogalom alul definiált.
37. Egyes támogatási formák, források bizonyos rendeletek szerint kizárólag közterület rekonstrukcióra, fejlesztésre fordíthatók. Településeinken a közpark és a közút tulajdoni lapján szerepel általában e fogalom. Közben alig van közparkként szabályozott zöldterület, azaz közterület, ezek is többnyire közlekedési hulladék területek, nagyon gyakran közút részeként állami tulajdonban, állami szerv kezelésében. Sokszor e tény maga kizárja a közpark rekonstrukciót még akkor is, ha az adott terület közparkként üzemel évszázada és akként is szabályozott. A települési - általában 5000 lakos alatti településekről írok - zöldfelület- és közterület fejlesztési valós szükségleteken alapuló elképzelések, elvárások a település központi elhelyezkedésű intézményi területeire koncentrálnak. Ezek viszont nem közterületként vannak nyilvántartva, pedig a 'köz' használja őket, pontosan akként. A közintézmények kertjét, udvarát, zöldfelületét is ajánlatos lenne valamilyen módon definiálni a közterület fogalmán belül, vagy a csak közterület fejlesztésre fordítható források felhasználhatóságának szabályozásakor a kisebb lélekszámú településink érdekében gondolni kellene arra, hogy ezt a fogalmat ne csak önmagában „lökje” oda a támogatási források felhasználásáról rendeletet alkotó hivatal, jogász, szakértő stb.
38. Több helyen zűrzavaros a fogalomhasználat. Az építménymagasság-számításban maradtak

kikapuk, és ami sokkal nagyobb probléma, hogy egy csomó önkormányzat még a 15 éve kifutott OÉSZ-alapú homlokzat magasságban gondolkodik, és ez alapján hoz helyi rendeletet. A parkolási problémákat (melyeket nyilvánvalóan a rendőrségnek vagy hasonló hatóságnak kellene megoldania) a tervezéssel akarja megoldani („ha lesz elég parkoló, akkor nem akarnak tilosban parkolni,„). A túl sok parkolóhely költségei (pl. a megépített, de eladhatatlan és üresen álló teremgarázs-parkolóhelyek) mindenki számára nyilvánvalóak. Pont az építménymagasság-számítás és a parkolómérleg-számítás mutat a környezettudatossággal köszönő viszonyban sem álló (az autós közlekedést támogató) filozófia irányába. A parkolómérleg-számítás esetében ez nyilvánvaló, az építmények magasságának korlátozása korlátozza a népsűrűséget, ez pedig kedvezőtlen hatással van a közlekedésre és ebből következően a légszennyezettségre. (A gyaloglás, mint közlekedési alternatíva, 100 fő/ha, a kerékpár/tömegközlekedés 30 fő/ha felett hatékony alternatíva, a telkek beépítésének korlátozásával ezt romboljuk, és akkor az üzemanyag-hatékonyság gazdasági, importnövelő és fizetésimérleg-rontó hatását még nem érintettük (1)). (1) „A világ helyzete 2007 (Városaink jövője) , Woldwatch Institute, 113 o.,

39. A munkát nem segíti, bürokraták rakják sablonok alapján össze.
40. Jogászországunkban mindenképpen kell ilyen átfogó szabályrendszer. Az más kérdés, hogy jogászország nem kellene lennünk, rengeteg olyan élethelyzet, szituáció adódik, ahol a túlszabályozás józan ésszel ellentétes megoldásokhoz vezet. Ilyen helyzetekre kellene a tervtanácsokat és a főépítészeket megfelelő felhatalmazással ellátni.
41. Nehezen kezelhető, fogalomrendszere körülményes, zavaros. A szabályozási szemlélet a jogi megítélést támogatja (amikor támogatja), az építészeti szempontokét lényegében nem. Sok tekintetben nem képes lekövetni az életszerű helyzeteket, és az így rosszul besorolt kategóriákból nem lehet kilépni. Találkoztam már olyan helyzettel is, amikor az életszerű helyzet semmilyen körülmények között nem volt elfogadható, de maga a hatóság ösztönözte a tervezőt, pontosabban az építetetőt, hogy hazudjon, mert így lehet.
42. Az akadálymentesítéssel kapcsolatos előírások nem egyértelműek, egyes helyeken átgondolatlanok, ábrák híján nehezen értelmezhetők, és az elérendő célt nem definiálják.
43. Egyes esetben túl sematikus, míg máskor túl megengedő, sok olyan dolgot nem szabályoz,

ami fontos lenne.

44. Az OTÉK túlszabályozott és idejétmúlt.
45. Kevés a hely... Nem életszerű, aránytalan, pontatlan, nem korszerű - együtt az építőipar, az építészet, a mérnöki munkák egész jogi környezetével egyetemben. Mondjam még? Észre kellene venni, hogy elsősorban a szabályozás hibái vezetnek a mérnöki munka eredménytelenségéig, épített és természetes környezetünk - tisztelet a kivételnek – elzülléséig. Vagy nem jó irányba nézek?
46. Az OTÉK-ot nem érdemes önmagában értékelni, az egész építésügyi jogszabályhalmaz alapján véve kétes értékű, zavaros, bürokrácia centrikus, agyonszabályozó és Magyarországon életidegen. A jogszabályok nem az embereket, hanem az ellenőrizetlen, óriási túlhatalommal rendelkező építésügyi bürokráciát szolgálják.
47. A baj nem az OTÉK-nál kezdődik, hanem már az építési törvénynél. A törvény a magyar viszonyoktól, mentalitástól, életvezetéstől teljesen idegen Baugesetzbuch olyan adaptációja, ami éppen az adaptáció helyszínére nincs tekintettel, azon túl, hogy a kommunista éra legrosszabb bürokratikus hagyományaival van megspékelve. Az OTÉK csak ezt a hülyeséget fokozza tovább.
48. Nem életszerű!
49. Sok esetben hibás, nehezen értelmezhető, vagy az általános eseteken kívül eső problémákra választ nem adó szabályok, meghatározások találhatók benne (pl. szintterület, építménymagasság-számítás, építési hely).
50. Mind az építészeti trendek, a technikai fejlődés, a társadalom és az emberek életmódja meghaladta az OTÉK cizellált követelményeit, így gyakran nem ésszerű és életszerű megoldások alkalmazását írja elő, illetve többször kifejezetten akadályozóként hat. Sok esetben a mai építészet értelmezhetetlen az OTÉK fogalmai szerint. Az épületekre vonatkozó része merev jogalkalmazást kíván/sugall, de hibásan (vagy hiányosan) megfogalmazott szövege miatt mégis a szubjektív értelmezés lesz a következménye. Szerintem ezt leginkább a túl erős szabályozásra való törekvés okozza: a jogszabály

szemléletmódjával van a probléma.

51. Az OTÉK jelen formájában a szabályozás bizonytalanságát tükrözi. Nem eldöntött, hogy egy leíró jellegű elméleti háttér szeretne lenni, vagy egy kötelező paraméterrendszer. Az előbbi esetben hiányzik belőle a cél, az utóbbi esetében fölöslegesen hosszú.
52. A településrendezési része nem életszerű, a szabályozása merev.
53. Főleg épület tervezésre használom. Viszonylag működik. Nagyon át kellene gondolni a technikai fejlődés és a megvalósult házak tapasztalatai alapján a gépészeti (főleg légtechnikai) követelményeket, és a lakás követelményeket. PL: LAKÁSONKÉNT LEGFELJEBB 1 DB FÉLSZOBÁT ENGEDNÉK. Sok ház nappali + (gyakran) 4-5 félszobás, használhatatlan!
54. A definíciók hiányosak, egy részük átgondolásra szorul (ez elvileg az Építési Fórum munkájának köszönhetően orvosolható lesz).
55. Az építmény-magasság számítás túl sok „kiskaput” hagy és bonyolult is. Helyette be kellene vezetni a beépíthető-beépített tér fogalmát - alaposan átgondolva a kivételeket. Azt, hogy mi állhat ki és mennyire a definiált térből (pl: antenna, villámhárító felfogó rúdja, kémény). A parkolóhely-számítás is túl sok „kiskaput” enged és sok „kavarásra” ad lehetőséget - nem csoda, hogy alig épül új parkoló. A megváltás intézményét örökre el kellene törölni.
56. Jóval rövidebb, tömörebb szabályozás kellene, ami csak a legszükségesebb dolgokat határozza meg, azokat viszont egyértelműen. Ha viszont egy ilyen megszületik, nem szabad, hogy az utóbbi évek gyakorlata szerint rendszeresen változtassák (meghatározható pl. jogszabályban, hogy - különleges esetek kivételével - 10-15 évnél sűrűbben nem lehet rajta változtatni). Fontos továbbá, hogy meglévő épületek átalakítására, bővítésére csak kevesebb és enyhébb szabály vonatkozzon, mint az új épületekre (célszerű lenne az OTÉK-ot két részre bontani, az általános érvényű, ill. a csak új épületekre vonatkozó rendelkezésekre).
57. Mindenképpen olyan szabályozásra van szükség, ami egyértelmű és nem alakulnak ki „helyi olvasatai”.

58. Bár minden tiszteletünk a haladásé, fejlődésé és a „fenntarthatóságé”, éppen ezért a „hagyományos” építési módok - jogszabályi előírásokkal történő - ellehetetlenítését, mi több tiltását jó lenne kerülni. Amíg bárki vehet az optimálisnál nagyobb fogyasztású gépjárművet, a hőtechnikai méretezésben az egyes szerkezetek egyenkénti, határértéknek való megfeleltetése túlzás, ami diszkriminatív a hagyományos építési módokra nézve.
59. Nagyon sokat kéne dolgozni rajta. Bár a többi minket érintő jogszabály még rosszabb...
60. Agyonjavítgatott, használhatatlan jogszabály.
61. A városrendező építészeknek el kellene gondolkodni azon, hogy családi házas övezetben csak és kizárólag szabadon álló épületeket lehessen tervezni és építeni, mert az oldalhatáros beépítés a szomszédal konfliktust generál. Ezt az OTÉK is szabályozhatná. Innen ered a rengeteg birtokvédelmi ügy az önkormányzatoknál.
62. Az építménymagasság számítását ábrákkal is értelmezni kellene. Ikerházas beépítés esetén, ha egyelőre csak az egyik fél épül meg, értelmezhetetlen a jelenlegi előírás.
63. A parkolóhelyek számának meghatározásánál ki kellene térni az egyházi épületekre is, pl. arra, hogy a helyi lakosok zöme nem gépkocsival megy a misére. Figyelembe kellene venni az egyidejűséget is, pl. egy művelődési otthon fő forgalma nem esik egybe a település napi fő forgalmával. Mérlegelési lehetőséget kellene adni a helyi sajtóságok alapján a parkolók elhelyezésére.
64. Pl. a 36. § (2) bekezdést pontosítani kellene, míg a 36. § (3) bekezdést teljesen újragondolni és átfogalmazni. Az OTÉK 36. § (2) bek. nem egyértelmű, ahány hatóság, annyiféleképpen értelmezi. Az Oték 36. § (3) bek. egy kialakult tömbben szinte lehetlenné teszi a zárt sorú övezeti előírások szerinti beépítést.
65. A napi életben felmerülő új feladatokban nem ad megfelelő támaszt, pl.: égéstermék kivezetés (tető fölé) és a turbó kémények ellentmondása, telepítési távolságok (az új technológiák, anyagok ismeretében), építmények között megjelentek a mobilházak, amiket nem tud értelmezni sem az engedélyező hatóság, sem az építésfelügyelet - külön szabályozás (telepítési) lehetőség kellene, az építménymagasság fogalma bonyolult, a

homlokzatmagasság egyértelműbb lenne, akár homlokzatonként is meghatározva, a fogalmak felülvizsgálata szükséges, a mellékletekben a kerékpár elhelyezési mértéket is felül kéne vizsgálni, vidéki és városi viszonylatban is egyre nagyobb teret hódít a hétköznapi kerékpározás - az előírt 2-2 db-os kötelezettség nem életszerű.

66. A MAI DIGITÁLIS VILÁGBAN EGY SZABÁLYOZÁSI DOKUMENTÁCIÓT JÓL FELÉPÍTETT KERESŐSZAVAS RENDSZERŰRE KELL KIALAKÍTANI. BELE KELL ÉPÍTENI EGY LAIKUSOK RÉSZÉRE IS JÓL HASZNÁLHATÓ KÉRDÉS-FELELET KIEGÉSZÍTÉST. EZZEL A JELENLEGI FELHASZNÁLÓI ZŰRZAVAR NAGY MÉRTÉKBEN CSÖKKENTHETŐ VOLNA, KÜLÖNÖSEN, HA AZ EGÉSZET INTERNETEN IS EL LEHETNE ÉRNI. A TÚLSZABÁLYOZÁS ODA VEZETETT, HOGY AZ ÉPÍTÉSI HATÓSÁGOK LÉTSZÁMA MEGTÖBBSZÖRÖZŐDÖTT, S EZZEL EGYIDEJŰLEG A TERVEZÉSI MUNKA „ZSÁKBAN-TÁNCOLÁSSÁ” VÁLT.

67. AZ ORSZÁG ÉPÜLETÁLLOMÁNYÁNAK 2/3-ÁT A JELENLEGI ENGEDÉLYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓK TÖREDÉKÉVEL ÉPÍTETTÉK MEG ELŐDEINK. A SOKKAL TÖBB ELŐÍRÁS FÖLÖSLEGESSÉGE ITT TETTEN ÉRHETŐ. EGYBEN JELENTŐSEN NAGYOBB A FELESLEGES BÜROKRÁCIA, ÉS EZZEL A KORRUPCIÓ LEHETŐSÉGE - SOKSZOR A KIKÉNYYSZERÍTÉSE IS. A NÖVEKVŐ ELŐÍRÁSOK TELJESÍTÉSE, KÜLÖNÖSEN EZEK GAZDASÁGOSSÁGI VONZATA MAGÁVAL VON EGY ÚJ SIVÁR ÉS GAZDASÁGTALAN TERVEZÉSI-, LÁTVÁNY-, ÉPÜLETKÉP GYAKORLATOT. PL.: EGYRE KEVESEBB AZ ERKÉLY-LODZSA-TÖMEGJÁTÉK, VAGY ELEVE KÖTELEZŐ A TETŐTEREK KÉNYYSZERŰ, GAZDASÁGTALAN BEÉPÍTÉSÉNEK BETERVEZÉSE. AZ ÉPÍTMÉNYSZABÁLYZAT JELENLEGI ELJÁRÁSI KORLÁTJA KIZÁRJA AZ ÉPÍTÉSZETILEG KEDVEZŐ BELSŐ TÉRI ARÁNYOKAT, KIZÁRJA A KORSZERŰ, NAGYFESZTÁVÚ FÖDÉMEK ALKALMAZÁSÁT, S EZZEL A FUNKCIÓKAT ÉS KÉSŐBBI ÁTALAKÍTÁSI LEHETŐSÉGEKET IS.

68. A HELYI ÉPÍTÉSI HATÓSÁG, ELSŐSORBAN A FELELŐS FŐÉPÍTÉSRE- ÉS MÉRNÖKRE SOKKAL TÖBB VALÓDI DÖNTÉSI HATÁSKÖRT KELL KITERJESZTENI, HOGY A HELYI VISZONYOKHOZ LEHESSEN IGAZODNI. AZ ORSZÁGOS ELŐÍRÁSI KÖTÖTTTSÉGEKET, AMELYEK HOMOGENIZÁLÁSHOZ VEZETNEK, EGYIDEJŰLEG ÉRSZERŰ SZINTRE KELL CSÖKKENTENI. A

FELELŐS TERVEZŐ ÉS A FELELŐS FŐÉPÍTÉS MEGÁLLAPODÁSÁHOZ KELLENE KÖTNI AZ EGYES ÉPÍTÉSI FELADATOK ÉPÍTÉSI PROGRAMSZINTŰ PONTOS MEGHATÁROZÁSÁT, BELEÉRTVE A TERVEZÉSI PARAMÉTEREZÉST IS. VEGYÜNK VÉGRE TUDOMÁSUL, HOGY MAGASAN KÉPZETT SZAKEMBEREK ALKALMASAK, KÉPESEK E FELADATOKRA, ÉS AZ ORSZÁGOS ELŐÍRÁSOK „ZSÁKBAN-TÁNCOLTATÁSA” TÚLZOTT, S EBBŐL KÖVETKEZŐEN KIZÁRJA AZ ERŐSEN VÁLTOZÓ, KONKRÉT HELYI VISZONYOK ÉRTELMESES FIGYELEMBE VÉTELÉT.

69. Jelentősen szétroncsolt, régi törvényi alapszerkezet évek óta tartó toldozása - foltozása. Ebből adódóan több passzus idejét múlt, vagy teljes mértékben félremagyarázható. Ilyen például - a két legfontosabb elemet kiemelve - a beépítési százalékba beletartozó elemek félremagyarázhatósága, az építménymagasság számítás ezerféleképpen érthetősége. Hiányos és túlhaladott abból a szempontból, hogy az építhető lakásszámot nem definiálja egyértelműen, hiszen a beépítést jellemzően m² alapon közelíti meg. Ez hiba, hiszen azonos m²-en 50 vagy 100 lakás alapvető infrastrukturális kérdéseket vet fel! A részletes hiba és hiánylista sorolása jelentősebb terjedelemben lenne lehetséges.
70. Alapvetően nem rossz, de az építménymagasság-számítás túl komplikált. A parkolóhely számítás kötelezettsége viszont nem jó, mert sok esetben nem életszerű. Összességében szükséges volna az OTÉK-et bővíteni és tömöríteni, különösen ügyelve rá, hogy ne csak betűje, hanem szellemisége is legyen. Sok általam tapasztalt esetben a hatóság az OTÉK betűje szerint helyesen járt ugyan el, de döntése figyelmen kívül hagyta a valóságot, és az építetők alapvetően jó és helyes szándékát.
71. A teljesség hiánya a legnagyobb hátránya és hogy kifejezetten egyfajta épülettípust segít elő. Például a belmagasságok szinte minden új építkezésnél 2,55-ösek. Lépcsőházakban, folyosókban nincs természetes megvilágítás és sorolni lehetne még a minőségi problémákat, amik egyenes következményei a szabályozásnak. A parkolás értelmezése hiányos, főként a geometriai kialakítása a parkolóknak, amit az útszabványra hivatkozva kerül meg némely önkormányzat. Itt sok mindent fel lehetne még tételesen sorolni...
72. Talán az kéne elgondolkodni leginkább, hogy adott térfogathoz egy adott kisebb térfogatot és egy hozzá tartozó négyzetmétert kéne engednie a szabályozásnak, ami könnyebbé tenné az

értelmezést és egyszerűbbé és jobbá a tervezői munkát.

73. Az egész szabályozás többszörösen toldott-foldott, egyes részei lényegében teljesen értelmetlenek és nem a valóságot tükrözik. Csak kiragadva néhány rész, amely vagy rosszul megfogalmazott vagy több értelmű, vagy értelmetlen: 45.§, 1. sz. melléklet: 90, 93, 6. sz. melléklet, stb.
74. Nem támogatja a kreatív építészetet, sok felesleges szabályt tartalmaz, amelyek sokszor ellentmondanak egymásnak. Lehetővé teszi, hogy az önkormányzati előadók félreértelmezzék azokat. Igazán jó házat ezekkel a szabályokkal ritkán lehet tervezni.
75. Az OTÉK alkalmazásával van a legnagyobb baj. Minden építéshatóság másként értelmezi és alkalmazza, néha még egy irodán belül is, így az építetők és a tervezők sem tudnak eligazodni. A keretszabályozás híve vagyok, melyet az adott kialakult körülmények ismeretében kell tudni jól alkalmazni. Az egyedi adottságokat pedig helyi szabályozásban kell megfogalmazni, ha szükséges.
76. Mint DIPLOMÁS BELSŐÉPÍTÉSZ AZT JAVASLOM, HOGY belsőépítészeti tevékenységet csak diplomával rendelkező művészek végezhesenek, Jelenleg bármilyen kereskedő szakmai képesítés nélkül lehet ún. „beszállító”. Ez egyszerűen közröhely...
77. Többértelmű vagy értelmezhetetlen definíciók tömege szerepel benne, amik inkább csak növelik azt a jogbizonytalanságot, amit a jogszabály megszüntetni szeretne. Nincs benne megfelelő egyensúly a túl- és alul-szabályozásokkal kapcsolatban, mindkettő fellelhető benne.
78. Használható, csak a fővárosi egyedi szabályok, és általában az OTÉK-tól való eltérés nem megfelelő, mert jogszabályi kuszaságot eredményez.
79. Nem azonos szintű szabályozásokat tartalmaz. Nagyon sok múlna, múlhatna a helyi szabályozásokon, ha azt valóban komolyan vennék, és ténylegesen a helyi viszonyok speciális körülményeire koncentrálnának.
80. A szabályozás a gyakorlat részéről néhol már túlhaladott.

81. Építéshatósági szempontból sem kielégítő a részletezettsége (pl. a hőszivattyúk beépítése) - csak részpélda a témában: használt, de nem szennyezett levegő kivezethetősége, homlokzati kivezetés lehetőségei).
82. Szükséges lenne pontosítani az építménymagasság számítását (pl. eltakart végfalak beszámítása), a bruttó szintterületi mutató számítását (közig. hivatali állásfoglalás szerint beszámítandó pl. a burkolt padlás is), a hasznos alapterület számítását (pl. a BVKSZ Budapesten külön szabályozza, pontosítja), stb., stb. Mivel ezt a listát az OTÉK tételes átolvasása után lehetne csak teljessé tenni, erről a kísérletről most lemondok.
83. Nem életszerű, túlszabályozza a területet, hátráltatja a fejlődést. Gumijogszabályok vannak benne, amik értelmezhetőek így is, úgy is (illeszkedés, környezetnek megfelelés, stb.).
84. Önmagában az OTÉK kisebb javításokra szorul, elsősorban a hatáskörök és jogosultságok pontosabb definícióját kellene átgondolni. A fő probléma a gyakorlati alkalmazás szabályozatlansága.
85. A fogalommagyarázatokat újra kellene gondolni, és egységesíteni az OTSZ, a BVKSZ, valamint az OTÉK használatos fogalmait.
86. Sok esetben más-más értelmezést kap egy-egy fogalom, függően attól, hogy melyik budapesti kerületben, vagy városban értelmezik. Ennek legfőbb oka, hogy hiányosak a definíciók, illetve sok fogalom nincs definiálva.
87. Az alapvető fogalmak meghatározása sok esetben nem egyértelmű, egyes szabályozási elemek túldimenzionáltak, egyesek épp ellenkezőleg.
88. AZ ELŐZŐ OTÉKHOZ KÉPEST A TERASZOK, ERKÉLYEK BESZÁMÍTTATÁSA A SZINTTERÜLETBE TRAGIKUS, AZ ÖSSZES BUDAPESTI ÉPÍTÉSI TELEK KONDÍCIÓJÁT KB 10%-AL RONTOTTA LE, AMI TÖKÉLETES KÁROKOZÁS ÉS TELJESSÉGGEL ÉRTELMETLEN. EZT MEG KELL SZÜNTETNI.
89. Miért kell parkolóhelyet biztosítani, ha a Fejlesztőnek (Beruházónak, Értékesítőnek) nem

kell a lakással, irodával együtt biztosítani azt a Vevőnek? Elveszik a Rendelet alkotó akarata! Nézzük meg az összes új ingatlanfejlesztést – a parkoló üres, de a körülötte lévő utcák zsúfolásig tömve vannak az új lakók autóival!!!

90. Alapgondolat, hogy NEM szabad jogászoknak írni az új OTÉK rendeleteit! A szakma határozza meg a kereteit, a jogászok adják meg a törvényesség kereteit oly módon, hogy NEM hagynak kiskapukat. (pontos definíciók a szakma részéről, stb.) Igazságos lenne, ha Szabályozási Tervekben kerülnének pontos definiálásra, az adott telekre és épületre vonatkozó beépítési paraméterek, amelyet MINDEN EGYES alkalommal, az ADOTT ÖNKORMÁNYZAT adna ki az építtetőnek, és abban leírtakért építésügyi, anyagi, jogi felelősséget vállalna! (Azaz akár perelhető is lehetne!)
91. Erkély ne számítson be a szintterületre, ill. általában a szintterületbe számítandó szerkezeteket pontosítani kell. Építménymagasság számítást újra kellene gondolni, egyszerűsíteni. Pl. a beépítési területre egy képzeletbeli hasábot helyezve, ami a hasábon belül marad az megfelel, ami abból kilóg az nem felel meg.
92. Ha nem is közvetlen az OTÉK - de a Tűzoltóság, kéményseprők, egyes közműszolgáltatók (pl. Csatornázási Művek) érdekeltségét csökkenteni kell. Pl. fa ereszaljat, fa tornácot ma már nem lehet tervezni Magyarországon az új Tűzvédelmi előírások szerint, pedig elég hagyományos építési mód...
93. Az OTÉK, mint olyan, nem látja el a feladatát teljes körűen. Sajnos, az abban található kifejezések, illetve azok értelmezése eltérő. Az építménymagasság, mint gondolat egyértelműen jó gondolat, mármint, hogy az épület arányait, tömegét vizsgálja, azonban ennek értelmezése még nehezebb, illetve területenként, akár ügyintézőként is eltérő. Rossz ötlet, megfogalmazás a „hosszabb homlokzati oromfal” esete is, hiszen nem minden ház téglalap alaprajzú. Emiatt pedig sok a felesleges „kör” egyeztetés, fellebbezés.
94. Egyértelműen hiányzik az OTÉK-hoz kapcsolódó közös építész, építésfelügyelet, ügyintéző oktatás, melyen egyértelműsíteni lehet a gondolatokat, illetve elhessegetni a jogász szófordulatokat, melyek újabb és újabb, eddig nem létező fogalmakat vezetnek be, mindenféle építészeti, műszaki előképzettség nélkül.

95. Túl sok apróság van benne (kapaszkodó formája, átmérője: 68§ (2)). Sok a rossz adat: pl. kör keresztmetszetű markolat, 8 m²-es szoba 105§ (2) ??
96. El kellene választani a kötelező elemeket, a javaslatoktól. A várostervezőkre vonatkozó előírásokat az építészekétől. Sokkal kevesebb előírás kellene, csak az, ami visszahat a közösségre! LEGYEN MEGTANULHATÓ A TERJEDELME! Integrálni kellene bele az összes tűzrendészeti és egyéb nem épületspecifikus előírást, azokból is kiszórva a sok teljesen felesleges komplikációt! Jelentősen csökkenteni kellene a KSZT-k szabad döntési körét. ÉRTÉKÁLLÓ JOGSZABÁLYOKRA VAN SZÜKSÉG, nem „karbantartásra”, 3 évre szóló jogszabály alapján 50 évre épületet tervezni?? A vezető tervező feleljen mindenért, ne legyen idegen (statikus, gépész, tűzoltó???) stb. a rendszerben!! Az legyen a tervező dolga, hogy bevonja-e!
97. Legyen fontos a civil részvétel a nagyobb épületeket érintő döntésekben! Ld. Szépművészeti Múzeum esete vagy a vári példa.
98. Fontosnak tartanám, hogy olyan legyen a szabályozás, hogy azt minden település és bp-i kerület minden előadója egyformán értelmezze. Ezen kívül néhány paragrafust enyhítenék, főként a lakással kapcsolatos követelményeket.
99. A szintterület fogalom megalkotásánál a fogalom a belső, falszerkezetekkel körülzárt terek egy négyzetméterét kívánták maximálni, de sajnos mára a kevésbé hozzáértő jogászok ebbe a fogalomba a burkolttal rendelkező területek összességét is belemagyarázták. Ez nagy hiba, ugyanis a teraszok, erkélyek stb. tervezése így háttérbe szorul, amely a 21 századi életminőség javításának törekvéseivel ellentétes. Ki fog tervezni teraszt, ha az a szintterületet csökkenti...
100. Nem túl sok köze van a valósághoz. Minden eddigi átdolgozás csak rontott a használhatóságán. Vannak félreértelmezhető részei, több esetben nem elég részletesen szabályoz.
101. Újra kellene gondolni az építménymagasság számítását, a fogalmát. Ahány Hivatal, annyi módon értelmezi. Az övezeti beépítési előírások is újragondolandók. Falusias, városi stb. Nem feltétlen jók a beépítési százalékok, zöldfelületek stb. A szintterületi mutató

teljesen felesleges kikötés. Ellentmondanak a követelményértékek egymásnak. Ha a beépítési százalék megfelel, attól még a szintterületi mutató nem feltétlenül. És vissza. Ugyancsak megfontolandó a zöld tető és zöld homlokzat számítási módszere. Miért ne lehetne 100%-ban beszámítani pl. egy intenzív zöld tetőt, melyben az ültető közeg, illetve a 3 szintű növénytakaró és telepítés egy és ugyanaz, ha nem jobb, mint egy talajszintű zöldterület? Természetesen meg kell határozni a beépítési százalékot, illetve a burkolt felületek százalékát, hogy ne lehessen beépíteni az egész telket, de a zöldfelületi számítás rugalmasabban kellene kezelni. Parkoló számítás módszere rossz.

102. Az OTÉK-nek határozottan és egyértelműen ki kell zárnia annak lehetőségét, hogy lakóépületek szilárd zárófödém nélkül épülhessenek meg. A jelenlegi lakóparkok építkezéseiben tömegesen a faanyagú fedélszékek fogópárjaira facsavarral gipszkarton lemezeket erősítenek, és így „fafödém” elnevezéssel vagy „tetőszerkezettel egyesített födém” elnevezéssel elcsalják a zárófödémeket. A fedélszékek az alapvető állékonysági szempontok figyelmen kívül hagyásával, a vízszintes erőhatások felvételének teljes képtelenségével 1-1 db 100-as szöggel összeütve készülnek. A várhatóan egyre erősödő viharok egy idő után a fél országot romba fogják dönteni mindezek okán. Ez nemzetbiztonsági kockázat is! Az OTÉK szigorítása elengedhetetlen ezekben a kérdésekben!
103. Szerintem az építménymagasság jelenlegi számítása miatt vagyunk ma tele kétszintes emeletes tornyokkal a lapos tetős házak tetején. Úgy szabályoznák, hogy a torta két felső szintjét szabadon használhassa fel az építész a tömegalakításban: tehát a beépíthető m² nem változik, csak a kubus. Értelmetlennek tartom a külön véccé kialakításának előírását is: kis alapterületű lakások kialakíthatóságának kárára van.
104. Helyenként túl „tudományos”, az egyszerűsítés nem ártana. (pl. az építménymagasság számításánál a homlokzatmagasság értelmezése...) El kellene dönteni, hogy bizonyos alapelveket (pl. tervezési előírásokat) hol szabályozzák. Az nem szerencsés, hogy az OTÉK (egyébként szerintem helyesen) alapelveket taxatíván szabályoz. Csak az a feneség, hogy ugyanakkor máshol is, pl. miniszteri rendeletben (!!!) írnak elő dolgokat... S akkor van a kapkodás, no meg a „hatósági” ügyintéző nyerő helyzete (pl. az egészségügyi területen). Tessék egy helyen szabályozni mindent, amit szabályozni kívánnak, a SZABÁLYZAT-ban! S akkor egyértelműen meg lehet követelni az alkalmazását.

105. Sok helyen elavult. A természetes megvilágításra vonatkozó szabályok hibásak. Alul-méretezettek. A napfény szabályozza az ember hormontermelését! A derűs-borús hangulat kifejezése is erre utal. A bejutó fény mennyiségnek jelentős energia kihatása van. Passzív fűtés!! A benapozottságot mára szinte teljesen kivették az előírásból. Sok pere volt a hatóságnak. Ami benn volt, van, azt az elsőfokú hatóság nem tudja követni. Az árnyékoló szerkezeteket divatból használják az építészek, mögöttük nincsen a működés hatékonyságát igazoló szerkesztés, diagram, vagy tudás.
106. Sokszor érthetetlen ellentmondásba ütközik a HÉSZ-el! Nyelvezetét egyszerűsíteni, építészmérnök emberek számára átláthatóbbá kellene tenni, hogy jogosan lehessen követelni az előírásait jogi képzés nélküli embereken is. Tervezői nyilatkozat fejezetben csökkenteni az építész felelősségét, hátha ez a művészi-mérnöki munka javulását is okozná.
107. Gyakran egymásnak ellentmondó, következőképpen betarthatatlan előírások gyűjteménye. Lassan ott tartok, hogy egy-egy - családi háznál összetettebb - épület engedélyezéséhez jogászt kell alkalmazni, hogy a különböző szakhatóságok dzsungeléből ki tudják keveredni. Általában elmondható, nem az értelmes szabályozást, hanem a „mindenre alkossunk szabályt, hogy ne kelljen döntéshozóként felelősséget vállalni” mentalitás olvasható ki az OTÉK-ból. Életszerűtlen, ezért szinte generálja a „trükközéseket”. Túlbonyolított az egész, a személyes felelősség helyett mindent igyekszik lepapírozni-leírni, aminek az az eredménye, hogy mindenki a saját szája íze szerint értelmezi.
108. Jól használható tartalomjegyzék, tárgymutató hiányzik belőle, hogy könnyebben lehessen átlátni, kezelni. Ennek kapcsán az egésznek a megszerkesztését is át kellene gondolni. Sok olyan probléma van, amire nincs benne megoldás, pedig az építéstől elvárják, hogy a jog szerint járjon el, pl. most kaptam egy hiánypótlást: parkolóhely-számítás egy présházhoz a badacsonyi szőlőhegyen. Az OTÉK ide vágó mellékletében ennek funkciói legfeljebb az „egyéb” besorolásba férhetnek, értelmezése pedig nem egyértelmű. Bár az is igaz, hogy a hatóságok működését, és az effajta hiánypótlási kérelmeket is illő lenne átgondolni...
109. Úgy rossz, ahogy van.

110. Az OTÉK településszabályozó passzusaiból hiányzik az ökológikus koncepció, amelynek a következményeit várostól faluig mindenhol láthatjuk. Az adott település környezetének biológiai eltartóképessége (ökológiai lábnyom/fenntarthatóság alapján meghatározott beépíthetőség) nem jelenik meg semmilyen érdemleges szabályozó elemben. Ez az épület léptékre vonatkozóan is igaz, de jórészt az előbbiből következik. A zöld homlokzatok és zöld tetők figyelembevétele a zöldfelületi mérleg meghatározásánál rossz arányú, nem ösztönöz eléggé ilyen megoldások alkalmazására, pedig városi környezetben erre szükség lenne. Az akadálymentes környezettel kapcsolatos előírások hiányosak, legtöbbször kizárólag a mozgáskorlátozottakra vonatkozóan tartalmaznak (hiányos, a korábbi változatoknál is hiányosabb) adatokat, az infokommunikációs akadálymentesítés szinte teljesen kimaradt. Az építménymagasság matematikai képletszerű meghatározása rugalmatlan, de ennek ellenére használható. A legnagyobb hiányossága, hogy az esetleges kiemelkedően jó megoldásokat is akadályozza, illetve nem ad lehetőséget az engedélyező hatóságnak a mérlegelésre. (Meg kellene adni a lehetőséget, hogy néhány megoldást tervszűri elé küldjön a hatóság, akkor is, ha az általános szabályba ütközik. Így szakmai döntés születne, amely néhány kivételes, indokolt esetben lehetővé tenné a szabálytól való kis mértékű eltérést az építészeti minőség érdekében.) A parkolóhelyek létesítésével kapcsolatos előírásokból hiányoznak rendeltetési kategóriák. (Ez sajnos igaz más szabályozási elemekre is.) Egyházi épületek kategória pl. egyáltalán nincs. Az OTÉK nem szabályozza kellőképpen a parkolóhelyek kiváltását. Az tulajdonképpen jó, hogy a szubszidiaritás elvét alkalmazza, de ha az önkormányzat nem hoz létre parkolórendeletet, akkor a zéró tolerancia érvényesül, ami egyes esetekben komoly gátja lehet egy egészséges fejlesztésnek. (Pl. ha sűrű beépítésű városi környezetben éttermet létesítenének, de nincs helyi rendelet, ami a parkolást szabályozza, akkor nem lehet beszámítani a mérlegbe az épület előtti közterületi parkolót, de megváltani sem lehet. Vagy a terepszint alatti megoldás marad, ami költségesebb, mint más esetben a kiváltásért fizetett összeg, vagy olyan kompromisszumokat kell hozni, ami kérdésessé teszi a teljes beruházás megtérülését.
111. Elúszó, inkább bölcsésznek, jogásznak való, nem építésznek, olyanok csinálták, akiknek sok közülük nincs a szakmához....
112. Bizonyos esetekben túlszabályozott, ugyanakkor sok kérdésre nem talál benne választ a tervező.

113. Az OTÉK és az összes többi építéssel kapcsolatos törvény többértelmű, finoman szólva is „pongyola” fogalmazásai, meghatározásai szinte minden első- és másodfokú építési hatóságnál más-más értelmezésben bukkannak fel, így a nagy OTÉK mellett Magyarországon legalább 2000 „kisebb OTÉK” is van.
114. Hiányoznak fogalmak és szabályok, például a szélgenerátorokra, komposztáló ill. száraz-toalettokra vonatkozóan, a közműoptlók kifejezés elavult, decentralizált közműmegoldásokra kellene változtatni.
115. Olyan embereknek kellene újraírni, akik valaha terveztek már házat, és így gyakorlat-orientált és egyértelmű, kezelhető lenne. Valamelyik normális országot kellene adaptálni, pl. Ausztriát. Alapvetően túlszabályozott. Jó lenne a jóhíszeműség alapjára helyezni. Aki pedig visszaél, azt keményen szankcionálni.
116. Az építménymagasság-számítás, parkolóhely-igény meghatározás problémás, újragondolást igényel.
117. Alapvetően jól használható, az irányelveivel egyetértek, de a használhatóság és a közérthetőség érdekében érdemes lenne egyszerűsíteni.
118. Az OTÉK is a túlszabályozottság és egyben joghézagosság tipikus magyar példája. Nem segíti igazán elő, hogy jobb legyen településeink képe, de ha hasonló jogi jellegű szabályozást kívánunk (én nem), úgy minimum olyan hosszúnak kellene lennie mint a Talmudnak - hiszen a legtöbb eset egyedi.
119. Túl bonyolított, túlszabályozott, nehéz értelmezhető nyelvezet, merev, erőltetett a gondolkodásmódja, ellentmondásos más szabályokkal, egyszerűbb, tisztább kéne. Láthatóan nem szakmai, hanem jogi alapokról készült. Nem hagy teret a főépítésznek...
120. Meglepően használhatónak találok a lakóterületek zónázását, ellenben kissé átgondolatlanok a különféle kereskedelmi, ipari és gazdasági tevékenységek súlyozását településeken belül, illetve azt, hogy mi is tartozik bele ezen utóbbi besorolásokba. Nyilván egy hatalmas Tesco, egy ipari gyáregység vagy egy logisztikai központ indokolja külön zóna fenntartását, egy ipari park talán már nem, azon túl pedig úgy érzem, hogy leginkább a

vegyes jellegű besorolás használható. Itt azért szeretnék különbséget tenni az első 25 lakosság számú település és a többi között, utóbbiakban nyilván nem akarnak megjelenni ugyanazon környezeti terhelésű létesítmények, mint a nagyobb városokban. Szóval itt egy kicsit újragombolnám a zónákat.

121. Régi, folyamatosan toldozott és foltozott jogszabályaink egyike. Tele van félreérthető és félremagyarázható pontokkal. Ennek az az oka, hogy sokszor nagy általánosságokat fogalmaz meg, melyeket aztán meg sem próbál konkretizálni, vagy megmagyarázni, továbbá sok esetben elavult szemléletet tükröz.
122. Tájépítészként várom a zöldfelületekről, rekreációs területekről szóló logikus szabályozási rendszer beillesztését az OTÉK-ba. Zöldfelületekkel kapcsolatban felületesek a szabályok!
123. Nincs benne tárgymutató, korrekt fogalommeghatározás. A legtöbb esetben a szabályozás mögött fellelhető a gyakorlati tapasztalat, ami alapján született, ez kellene következetesen végigvinni az egész OTÉK-on. Addig működik nagy biztonsággal, amíg az építész egy „átlagos” házformában gondolkodik. Amint ettől eltérne, egy bürokrata jóindulatára van bízva.
124. Jó dolog az OTÉK, csak nem kellene kötelezővé tenni. Az OTÉK alóli felmentés sokkal könnyebben mehetne, egyszerű nyilatkozat alapján. Mint normagyűjtemény és viszonyítási alap jó, hogy van, a laikusok számára is érthető nyelven kellene megfogalmazni.
125. Viszonylag használható, sok szempontból „életszerű”.
126. Átdolgozása elkerülhetetlen. Számos előírás teljesen hiányzik belőle, míg mások elnagyoltak, viszont a korábbi szabályozásokhoz képest szűkebb, hiányosabb. A konkrétabb, mindenre kiterjedő, és értelmes, betartható szabályozás orientálná a tervezőt, és nem kergetné improvizációkba a jogalkalmazó építési hatóságot. A fogalom magyarázatok melléklete jelentős korszerűsítésre, és főleg kiegészítésekre szorul.
127. Némelyik fogalom nem egyértelműen meghatározott és behatárolt. Ilyen pl.

csurgásvonal - beletartozik az ereszcatorna is? Ezzel kapcsolatban volt peres ügyem.

128. Az OTÉK hatékonysága nem váltotta be a hozzá fűzött elvárásokat, az épített környezet színvonala nem éri el a nyugat-európai színvonalat.
129. Merev szabályok, amik rosszul értelmezhetőek, és azt nem szabályozza, hogy vitás esetben mi a mérvadó, merre lehet elmozdulni, ki dönthet, stb.
130. A településrendezés szempontjából számos terület kezeletlen, pl. lakótelepek. Túl sterilek az egyes területhasználatok, nem életszerűek.
131. Az OTÉK mellett az engedélyezési eljárás egyszerűsítésére és a dokumentáció tartalmi követelményeinek ill. a bevont (szak)hatóságok, szolgáltatók illetékességének újragondolására van sürgős szükség.
132. Az OTÉK egyrészt feleslegesen túlhatározott, másrészt tele van kiskapukkal. Gyakran végiggondolatlan, rossz irányú építészeti utat jelöl ki, pl. 150-es erkély, tetőtérben-bujkálás, pincében sunnyogás, szorított belmagasság. Máshol a lovak közé dobja a gyepelőt (alul-szabályoz), pl. kerítés, színezés, utólagos hőszigetelés.
133. A kialakult vegyes beépítésű településszerkezet megtartása és szabályozása nincs megoldva. Ha egy tömbben zártorú, oldalhatáron- és szabadon álló épület is található, nincs megfelelő övezet képzésére mód. Az építménymagasság számítás bonyolult. (Bonyolultabb esetben pl. íves falak és íves tető esetében szinte lehetetlen kiszámítani.) A 45 fokos tetőhajlásnál meredekebb tető nem építhető, mert az építménymagasságba beszámít, pedig sok védett épületünk tömegképzésénél ez dominál.
134. Az OTÉK általában az építési engedélyezési eljárások során kerül elő, de szerkezete nem követi az engedélyezési tervek készítésének folyamatát, emiatt a tervezést kell bizarr módon ahhoz igazítani. Egy ilyen szintű jogszabálynak nem a minimális követelményeket kellene meghatároznia, hanem az optimálisat, kijelölve, hogy milyen esetben, milyen mértékben lehet attól eltérni (pl. mosdók, gépjárművek elhelyezése, épület elhelyezése, stb.).
135. Minden törvénnyel az az alapvető baj, hogy nem a törvényt betartani szándékozik

gondolkodását, munkáját követi, segíti, hanem - kényszerűségből - az örökké kiskapukat keresők ellen próbál védekezni. Az OTÉK tömörítése, egyértelműbbé tétele mellett szükség van a végrehajtás következetes és szigorú ellenőrzésére is!

136. Elavult, már nem felel meg teljesen a fenntartható fejlődés elvének. Lásd bevásárlóközpontok előírt parkoló számának túlteljesítését. Van ahol tiltják a gépjárművek elhelyezését. Akkor épülhet egy új funkció bizonyos területre, ha az nem épít parkolót. Közösségi közlekedés, kerékpár és gyaloglás használható. Az úthálózat nem önmagától van leterhelve, hanem a funkciók által kiprovokált forgalomtól.
137. Bizonyára van mit javítani ezen a jogszabályon is, de a véleményem szerint a legfőbb probléma az, ha a jogszabályi környezet állandóan változik, és emiatt a jogszabály értelmezés nehézkessé válik mind a hatóságok, mind pedig a gyakorló építészek számára. Szerintem mára már kialakult egy általános értelmezési gyakorlata az OTÉK-nak is. Hagyjuk békén egymást dolgozni, **LEGYEN VÉGRE KISZÁMÍTHATÓ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET!**
138. Bonyolult, nem egyértelmű, ahány építési osztály, annyiféleképpen értelmezik, túlszabályoz.
139. Szabályokkal próbál leírni olyasmit, amit némi alázattal és tisztességes szakmai megközelítéssel jól csinálna egy tervező, az OTÉK-nak köszönhetően viszont ki van szolgáltatva a befektetőnek, aki a lehetőségek maximális kihasználását kényszeríti ki belőle.
140. A gond az értelmezésben van. Minden önkormányzat máshogy értelmezi az előírásokat (pl. Budaörsön minden máshogy van, mint a többi településen).
141. Ha már nem egyértelmű az OTÉK, akkor kellene egy központi „szerv”, ahol rövid időn belül lehetne válaszokat kapni és ez kötelező érvényű lenne az építési osztályok számára, de ez sok más gondot is okoz a mindennapokban.
142. Az OTÉK alapjaiban túlkorlátozott, ráadásul ezzel a célját nem is éri el. Sok ponton nem egyértelműen fogalmaz, amit a különböző építészhatóságok ki is használnak. A terepszint alatti beépítettségre, tereprendezésre vonatkozó előírások károsan korlátozzák a

környezetbe illeszkedő tervezést.

143. Kiegészítésekkel, apróbb javítással használható lesz.
144. Sok jó dolog van benne, de néha rendezetlenül. Többször előfordul, hogy oda-vissza kell lapozgatni, mire tisztázódik az, amit keresek. Megjegyzés: ugyanez a tapasztalatom a KSZT-kel is.
145. Az OTÉK éveken keresztül keserítette meg az építész tervezők munkáját. Hasonlóképpen nehezítette a hatósági munkát is. A terveken és a megvalósult épületeken is egyértelműen látszik, hogy az OTÉK zavaros értelmetlen előírásait mind az építetők, mind a tervezők megpróbálták megkerülni és kijátszani. Mindig sikerült is nekik. Ennek hatására az OTÉK-ot módosították, eredménytelenül, mert az új módosításokat is viszonylag könnyedén át lehetett hágni. Jellemző erre az építménymagasság ostoba megfogalmazása, amely azt eredményezte, hogy például a XIII. kerületi északi Duna-part beépítésénél a szabályozási terv teljesen egyértelműen F + 5 szintet határozott meg. A tervezőknek sikerült bebizonyítani, hogy az általuk tervezett F + 10 szint mindenben megfelel az OTÉK építménymagasságra vonatkozó előírásainak és a szabályozási tervnek is. Ennek megfelelően épültek meg a házak 5 szinttel magasabban, mint amit a rendezésben előírtak. Ezt a szabályt például teljesen újra kell alkotni az abszolút magasság és a szintek számának együttes megkötésével.
146. Az OTÉK egyébként számtalan pontatlan és rossz meghatározást alkalmaz. Érdeemes összevetni az 1939-es BVSZ (Zöld Könyv) rövid, tömör értelmes, közérthető szabályozásával, ami alapja lehetne egy teljesen új OTÉK kidolgozásának.
147. A szabályozás alkalmazása torz eredményekhez is vezethet. Az OTÉK + építéshatóság + főépítész + zsűri + helyi rendezési terv együttes működése is hibás megoldásokat szülhet.
148. Tömöríteni, egyszerűsíteni, kezelhetőbbé tenni. Egyes kérdéseket túlszabályoz, másokat elhanyagol.
149. Úgy az OTÉK, mint a helyi szabályozások túlságosan általánosak, különleges,

igényes, magas színvonalú, összetett feladatoknál szinte használhatatlanok. Megállapításaik általánosak, sematizált, hétköznapi esetekre alkalmazhatóak. Konzekvens használatuk a fent említett esetekben bizonyos szempontból építészeti értékeket is sért, illetve korlátoz. A szabályok építészeti illetve „művészeti” szempontokra való figyelemmel történő rugalmas alkalmazása feltétlen szükséges lenne. Az engedélyezési eljárásban, illetve az építési engedély kiadásában résztvevőknek magasan képzett, komoly művészi és építészeti látásmóddal rendelkezőeknek kellene lenniük.