

KLÍMA BERENDEZÉSEK KÜLTÉRI EGYSÉGEINEK ELHELYEZÉSE TÁRSASHÁZAKON

A társasházakon az egyedi klíma berendezések kültéri egységeinek elhelyezése tárgyában évről-évre egyre több megkeresés érkezik a Főépítészeti iroda felé a lakók és a közös képviselők bizonytalanságából adódóan. A probléma jogszabályi hátterét és a szükséges eljárások eseteit találja e tájékoztatóban.

Az építés helyi rendjét a város helyi építési szabályzata és szabályozási terve szabályozza, melyet a település egyedi jellegzetességű részeinek megfelelő területi hatályú önkormányzati rendeletek tartalmazzák.

A város társasházainak túlnyomó többsége Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének valamint egyes belterületi területrészeinek szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.24.) rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya alá tartozik.

A Belváros területén fekvő társasházi ingatlanok pedig a Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 8/2004.(II.24.) rendelete a Belváros és tágabb környezetének szabályozási terve és helyi építési szabályzata (a továbbiakban: Belváros HÉSZ) hatálya alá tartoznak. A Belváros területén a Belváros HÉSZ 1.§ (1) bekezdése értelmében az Ybl Miklós utca - Mészöly Géza utca – Malom utca – Honvéd utca - Dózsa György út – Ányos Pál utca – Szekfű Gyula utca – Várkörút – Prohászka Ottokár utca – Vak Bottyán köz – Vörösmarty tér nyugati oldala mögötti Műemléki Környezet – Palotai út – Piac tér – Mátyás király körút által határolt területet kell érteni.

Az épületgépészeti berendezések – köztük a klíma berendezések kültéri egységeinek - elhelyezésére vonatkozóan mindkét hatályos jogszabály tartalmaz előírásokat.

A HÉSZ 6. § (13) bekezdése szerint

" Épületgépészeti berendezések belterületen - a gazdasági területek (Gip, Gksz) kivételével - az alábbi szabályok betartása mellett helyezhetők el:

- a) Az épületek közterület felőli homlokzatán újonnan égéstermék kivezetése, klímaberendezések kültéri egysége és antenna nem helyezhető el.
- b) Az épületen kívül vezetett gázkémény építése kizárólag a hátsó, közterület felől takart homlokzaton burkolattal ellátva lehetséges.
- c) Az úszótelkes épületeknél az égéstermék kivezetése, klímaberendezések kültéri egysége és antenna csak a tetőfelületen helyezhető el, kivéve a d) pontban meghatározott eseteket.
- d) Fűtőkorszerűsítésnél az égéstermék kivezetése egységes megjelenésben az épület közterület felőli homlokzatán is megjelenhet.
- e) Az épületek közterület felőli homlokzataira és 10 foknál meredekebb tetőfelületeire napenergia hasznosító berendezés a Vt, Vk, Ln és Lk jelű övezetekben nem telepíthető. A tetőfelületekre a napenergia hasznosító berendezés csak közterület felől takartan helyezhető el."

A Belváros HÉSZ 15. § (1) bekezdése szerint

"Épületgépészeti berendezések:

- a) Kültéri épületgépészeti, elektromos, távközlési berendezést közterületről, és közhasználat elől el nem zárható területről látható homlokzaton, tetősíkon nem lehet elhelyezni.
- b) Kültéri épületgépészeti, elektromos, távközlési berendezést közterületről, és közhasználat elől el nem zárható területről nem látható homlokzaton és tetősíkon épületszerkezettel takartan kell elhelyezni.
- c) Bármely füstelvezető, szellőző kizárólag épített kéményttestben helyezhető el, kivéve a "Vt-4.2" jelű övezetben, ahol homlokzati szellőző elhelyezhető, de kizárólag az épületre készített egységes terv szerint, egy ütemben."

Az iparosított (pl. panelos, blokkos, alagútzsalus) technológiával épült társasházak nagyrészt úszótelkes ingatlanok, tehát az épületek telkét, - mely általában az épület homlokzata előtti 1m es sáv - a közterület minden oldalról körülveszi.

A fentiek értelmében

1. az esetek többségében a társasházak közterület felőli homlokzatán újonnan klímaberendezések kültéri egysége nem helyezhető el;

2. a Belváros területének kivételével a klímaberendezések kültéri egysége csak a tetőfelületen helyezhető el;

3. kivételes esetekben, azaz a Belvárosban, ha az épületnek van a közterületről nem látható homlokzata, vagy tetősíkja a kültéri egységet épületszerkezettel takartan el lehet helyezni.

A 3. pont szerinti kivételes esetben az épületgépészeti berendezés elhelyezéséhez - ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni- nem kell sem az építésügyi hatóság engedélye, ugyanakkor vagy az örökségvédelmi hatóság tudomásulvétele, vagy a polgármester településképi hozzájárulása szükséges.

· az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. számú melléklete 23. pontjának értelmében a klíma berendezés építményen vagy építményben való elhelyezése, nem építési engedély köteles tevékenység;

· A Belváros egésze országosan védett műemléki jelentőségű terület és műemléki környezet. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 496/2016 (XII.28. Korm. rendelet (a továbbiakban: Örökségvédelmi korm.r.) 48.§ (1) ea) pontja értelmében örökségvédelmi engedély nélkül, a hatóság számára történő bejelentés alapján végezhető tevékenység tevékenység „ *a műemlék homlokzatán az értékleltárba felvett elem megjelenését érintő és érvényesülését befolyásoló szerelvény, tárgy vagy szerkezet elhelyezése, felszerelése, létesítése és cseréje.* „ Ilyen esetben az örökségvédelmi bejelentési eljárás lefolytatásához az illetékes járási építésügyi és örökségvédelmi hivatalhoz kell fordulni. Az Örökségvédelmi korm. r. 3.§ (1) a) pontja, valamint 1. sz. melléklete értelmében az illetékes a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya. (8000 Székesfehérvár, Honvéd utca 8.).

· A Belváros egésze településképi szempontból kiemelt területe a Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 6/2013. (II.18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Önk.R) 3.§ (1) bekezdése értelmében. Az Önk.R. 4.§-a és az 1. sz. melléklet értelmében a kültéri egység elhelyezése településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozik. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/B. § (1) bekezdése értelmében a nyilvántartott műemléki értéket, a műemléket érintő vagy műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység esetében településképi bejelentési eljárást nem folytathat le a polgármester. Ezért a településképi bejelentési eljárást csak abban az esetben kell lefolytatni, ha az ügyben az örökségvédelmi hatóság nem jár el, mert a kültéri egység elhelyezése nem befolyásolja műemlék megjelenését, vagy az érintett homlokzat nem a műemlék felé esik, illetve a közterületről a műemlékkel együtt nem jelenik meg.