

Az új építési jogszabályok parkolóhely-létesítési szabályozása

Az országos településrendezési és építési követelményeket korábban az OTÉK szabályozta, amely évtizedekig meghatározta a parkolóhelyek kialakításának alapvető szabályait. Az OTÉK helyébe azonban 2025. január 1-jétől a településrendezési és építési követelmények alapszabályzataként a TÉKA Kormányrendelet lépett, amely átfogóan megújítja a parkolási előírásokat. Az új szabályozás a parkolóhelyek kialakítását érintően számos változást hoz, amelyek célja a helyi adottságokhoz, a településhálózati struktúrákhoz és a valós igényekhez igazodó, rugalmasabb rendszer létrehozása. Az alábbiakban a Bán, S. Szabó, Rausch & Partners Ügyvédi Iroda segítségével részletesen bemutatjuk a TÉKA legfontosabb rendelkezéseit és a parkolóhelyek létesítésével kapcsolatos gyakorlati kérdéseket.

A szabályozási keretrendszer alapjai

A parkolóhelyek létesítésének új szabályozási keretrendszerét a 2023. évi C. törvény, azaz a magyar építészetéről szóló törvény (Méptv.) határozza meg. A Méptv. a legalább 5000 fős települések, a fővárosi kerületek, a járásszékhelyek, a budapesti agglomeráció és a Balaton kiemelt üdülőkörzet területeinek, valamint a világörökségi települések helyi építési szabályzatára vonatkozóan kötelező keretfeltételeket határoz meg.

„Ezek alapján elvi követelményként jelenik meg, hogy a telken belüli parkolást – akár felszíni, akár parkolóházi megoldással – előnyben kell részesíteni a közterületi parkolással szemben. A szabályozás kiemelt figyelmet fordít a meglévő fák védelmére, a fásításra és az akadálymentesítés követelményeire” – mondja el Unger Balázs ügyvéd.

A kötelezően létesítendő parkolóhelyek számának új megközelítése

Az eddigi minimumkövetelményeket alkalmazó rendszer helyett a TÉKA bevezeti a rendeltetés szerinti differenciálás elvét. Ez lehetővé teszi, hogy a helyi építési szabályzatok az adott létesítmény funkciójához és a valós igényekhez igazítsák a kötelező parkolóhelyek számát.

A melléklet terjedelme nem engedi, hogy azt teljes egészében pontos szövegezésével bemutassuk itt, azonban néhány jelentősebb példával nagyságrendileg szemléltetjük a szükséges parkolóhelyek számát. **Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:**

- Lakások és üdülők esetén **önálló lakásonként vagy üdülőként.**
- Kereskedelmi egységeknél:
 - 100 m² alatti árusítótér esetén minden megkezdett 15 m² után,
 - 100–5000 m² között minden megkezdett 20 m² után,
 - 5000 m² felett minden megkezdett 30 m² után.
- Szálláshelyek esetén **minden második vendégszoba után**

- Vendéglátóegységek fogyasztóttere esetén minden megkezdett 10 m² után.
- Köznevelési intézmények minden megkezdett 30 m²-e után,
- Felsőoktatási intézmények minden megkezdett 20 m²-e után,
- Iroda helyiségek minden megkezdett 20 m²-e után
- Ipari, üzemi, raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után,
- Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 betegágya után.

Az új rendszer célja a túlszabályozottság és a túlzó követelmények elkerülése, valamint a valós igényekhez igazodó parkolóhelyek biztosítása.

A parkolóhelyek elhelyezésének helyi szabályozása

A TÉKA minden helyi önkormányzatot kötelez arra, hogy építési szabályzataikban meghatározzák a parkolóhelyek kialakításának rendjét az akadálymentesítési előírások figyelembevételével. „A szabályozás szerint a meglévő épületek tetőterének beépítése esetén a többlet gépjármű elhelyezése akár a telek 1000 méteres körzetében is megoldható, például parkolóház vagy közterület igénybevételével” – ismerteti Bach Szabina, a Bán, S. Szabó, Rausch & Partners szakértője.

Eltérési lehetőségek a TÉKA szabályaitól

A TÉKA biztosítja az eltérés lehetőségét a településrendezési terv sajátos szabályai, illetve egyedi építési tevékenységek esetén. Az eltérési igényt az állami főépítész engedélyezheti, amennyiben az megfelel a jogszabályi feltételeknek.

Az eltérés indokai lehetnek például:

- A telek domborzati adottságai,
- A közlekedési ellátottság,
- Zöldfelületek vagy műemlékek védelme.

Az egyedi eltérés mértéke akár 100%-os is lehet, ami jelentős rugalmasságot biztosít a beruházók számára.

Fásítási és árnyékolási kötelezettség

A TÉKA előírja, hogy 10-nél több parkolóhely esetén fasorral ellátott, legalább 1,5 méter széles zöldfelületet kell kialakítani. Árnyékolás céljából minden 6 parkolóhely után egy nagy lombkoronájú

fát kell ültetni. Alternatív megoldásként a fásítást megújuló energiaforrásokat hasznosító műtárgyakkal is helyettesíteni lehet.

Elektromos töltőpontok fejlesztési kötelezettsége

A napi fogyasztási cikket árusító üzletek parkolóhelyein 100 újonnan létesített parkolóhelyből legalább négyet elektromos töltőponttal kell ellátni. A meglévő létesítmények esetén 2026. január 1-jéig van lehetőség a töltőpontok kialakítására, amelyek 5%-ának akadálymentesnek kell lennie.

Mozgáskorlátozottak számára kialakított parkolóhelyek

A TÉKA a parkolóházakra és közhasználatú területekre vonatkozóan tartalmaz szabályokat a mozgáskorlátozottak számára fenntartott parkolóhelyekre. Ezeket akadálymentes elérési útvonalakon kell megközelíthetővé tenni.

A közhasználatú építményekhez tartozóan pedig legfeljebb 200 gépjármű befogadóképességű parkolóban minden megkezdett 20 várakozóhelyből legalább 1 akadálymentes, a 200 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkolóban ezen túlmenően 25 várakozóhelyenként további 1 akadálymentes várakozóhely létesítendő.

„A TÉKA az OTÉK rendszeréhez képest jelentős változásokat hoz a parkolóhelyek kialakításában. Az új szabályozás rugalmasabb és jobban igazodik a valós igényekhez, miközben figyelembe veszi a fenntarthatósági szempontokat, például a fásítási kötelezettséget és az elektromos töltőpontok létesítésének előírását. A differenciált és helyi sajátosságokra építő szabályozás elősegítheti a harmonikusabb településfejlesztést, valamint az építési beruházások egyszerűsítését és költséghatékonyságát” – foglalja össze a változásokat Unger Balázs ügyvéd.