

HORVÁTH LAJOS

## A MŰEMLÉK ÉPÜLETEK TŰZVÉDELMI KÉRDÉSEI

### FIRE SAFETY IN HERITAGE BUILDINGS

A védetté nyilvánított építészeti örökséget fenn kell tartani, megóvni, használni és bemutatni. Ezt a védelmet a jogszabályokban előírt építészeti, műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati követelményekkel összhangban kell megvalósítani. Ezen előírások egy meglévő épülettel szemben maradéktalanul nem érvényesíthetők. A jogszabályok lehetőséget teremtenek arra, hogy az épületek fenntartása során a biztonsági szint megtartásával a tűzvédelmi előírásoktól el lehessen térni. Ez az eltérés a jelenleg érvényben lévő tűzbiztonsági normákat veszi alapul, ami rugalmatlanságot eredményez. A műemlék épületek esetében nem alkotható részletes tűzvédelmi követelmény rendszer. Helyette egy alapelven nyugvó egyedi tervezés lehetőségének megteremtése adna optimális megoldást. Kulcsszavak: műemlék, tűzvédelem, jogszabály, biztonság

Architectural heritage must be preserved, protected, used and exhibited. The protection has to be carried out in accordance with the architectural, engineering, health and usage requirements set out in the legislation. These regulations cannot be fully complied with in the case of already existing buildings. Legislation tolerates deviation from the fire safety rules if safety level is maintained. This deviation is based on the fire safety standards in effect, which results in inflexibility. A system of requirements cannot be created in the case of heritage buildings. Instead, the ideal solution would be ensuring the possibility of tailor-made design based on certain principles. Keywords: Architectural heritage, fire safety, regulation, safety

A történelem a nemzeti identitás fontos része. Múltunk ismereténél elsősorban az írott történelemre asszociálunk, megfeledkezve az épített környezet tanúságtételéről, mellyel naponta szembesülünk. Építészeti örökségünkhöz tartoznak a műemlékek, a műemléki környezetek, a műemléki jelentőségű területek és a történelmi tájak. Az építészeti örökség megtartása és megóvása közérdek. Ezen alapelvnek törvénybe<sup>1</sup> rögzítése hivatott arra, hogy a mindennap látott, tapasztalt környezetünk múltbéli értékei megőrzésre kerüljenek, és ne süllyedjenek a közöny okozta

<sup>1</sup> 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)

---

enyészetbe. Az építészeti örökség<sup>2</sup> kiemelkedő értékű elemeit nemzetközi, országos és helyi építészeti örökség részeként kell védetté nyilvánítani, fenntartani, megóvni, használni és bemutatni. A nemzetközi és az országos építészeti örökség kiemelkedő, nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg. Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik. A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata, amit helyi rendeletek útján gyakorol.

Ezt a védelmet a jogszabályokban előírt építészeti, műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati követelményekkel összhangban kell megvalósítani. Egyszerű szavak, de ezek tartalommal való feltöltése, a törvény szellemében történő örökségvédelem rögzös út [1].

Már a követelmények is (fenntartani, megóvni, használni és bemutatni) sok esetben egymásnak ellentmondó elvárásokat támasztanak. Az épített környezet minőségének szinten tartása folyamatos gondoskodást igényel, ami anyagi ráfordítással jár. Nem is kevéssel. Az épület hasznosítása, megfelelő használata hozzájárul a pénzügyi terhek csökkentéséhez, de gyorsíthatja az amortizációt, továbbá sokszor gátat szab a közösség felé történő bemutatás igényének. Felmerül a kérdés, hogy a használat követelménye az építészeti örökség védelménél helyén való kritériumként jelenik e meg? Egy épület – a szűkítsük a kört az épületekre – értékét a benne található építőanyagok, a létrehozásába befektetett szellemi termék és a használati érték hármasszorzata adja. Bármely tagjának nullára redukálása, magának az épület értékének megszűnését eredményezi.

Nem kikerülhető, hogy az épületnek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint

- az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- a tűzbiztonság,

---

<sup>2</sup> Étv. 2.§ 33. Építészeti örökség: az épített környezet maradandó építészeti értéket is képviselő elemeinek (építmény, épületegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás) összessége – annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt.

- a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- a biztonságos használat és akadálymentesség,
- a zaj és rezgés elleni védelem,
- az energiatakarékosság és hővédelem,
- az élet- és vagyonvédelem, valamint
- a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek<sup>3</sup>, és a vele szemben támasztott elvárásoknak. Természetesen ezen előírások egy meglévő épülettel szemben maradéktalanul nem érvényesíthetők<sup>4</sup>, de az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani<sup>5</sup>. Ezen alapvető műszaki követelmények kielégítését a vonatkozó magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással lehet kiváltani.<sup>6</sup> Az építési kultúra és annak műszaki háttere folyamatosan változó, fejlődő szabályozási környezetet teremt [3]. Ez azt eredményezi, hogy a mai normák szerint tervezett épület egy év múlva, tíz év múlva már nem feleltethető meg az akkori műszaki elvárásoknak, az azokból adódó biztonsági szintnek [2].

Az előzőekben vázolt szabályozást egy rövid példán keresztül szemléltetném. A Budapest Andrásy út kiemelt műemléki védeltséget élvez, jellemzően XIX. századi épületekkel. Ha egy ott lévő, használatban lévő lakóépületet nézünk, akkor az eredeti állapotában megtartható, figyelmen kívül hagyva a jelenleg hatályos követelményeket, természetesen az állékonyság és biztonságosság figyelembe vételével. Ellenben az épületen végzett bármely felújítás, változtatás már csak a vonatkozó, hatályos normák betartásával történhet meg az átalakítás, építés körében és mértékében. Ha az épület rendeltetésében történik változás, például a lakóépületet szállodává alakítják át, akkor a teljes épület egészére kell

<sup>3</sup> 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) 50. § (3)

<sup>4</sup> OTÉK 1.§ (1) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.

<sup>5</sup> OTÉK 108.§ (2)

<sup>6</sup> OTÉK 50.§ (3a)

---

érvényesíteni a jelenlegi szabályrendszert. Mindezt oly módon, hogy a műemléki védettség, ez épület értéket hordozó elemei ne sérüljenek.

Összegezve az elvárásokat, egy műemlék épület olyan funkcióval bírjon, mely kapcsán értékei megtartásra kerülnek a köz számára megosztható módon, és tulajdonosa a használattal összefüggésben a fenntartási költségeket ki tudja termelni úgy, hogy megfelel az építészeti, műszaki, biztonsági, stb. előírásoknak is.

Ezen követelmények összeférhetlensége a tűzvédelem normarendszerén keresztül jól szemléltethető. Építményt létesíteni – ideértve a tervezést, az átalakítást, illetve rendeltetésének módosítását is – valamint az építményt használni az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 28/2011. (IX. 6.) BM rendeletben (OTSZ) meghatározott tűzvédelmi szabályok, tűzvédelmi műszaki követelmények betartásával lehet. Ezen előírások betartása alól a műemléki épületek sem képeznek kivételt, ami sok esetben megoldhatatlan helyzet elé állítja a beruházókat, tervezőket, kivitelezőket.

Az OTSZ, mint műszaki követelmény-rendszer hűen tükrözi a honi építészeti tűzvédelem fejlődését. Az elmúlt 35 évben négy új kiadást és számtalan változtatást ért meg. Az Európai Unió csatlakozást követően két új változata jelen meg, és folyamatban van a legújabb megjelenése is. Ezt egyrészt az indokolta, hogy a csatlakozással összefüggésben a tűzvédelmi szabályzóhoz kapcsolódó európai szabványok bevezetésre kerültek, illetve a külföldi, elsősorban nyugat-európai építészeti kultúra rohamos térhódítása felkészületlenül érte a honi szakembereket. A tűzvédelem terén ez teljes gondolkodásmód váltással járt, de a leszűrt tapasztalatok a jogi szabályozásban folyamatosan átvezetésre kerültek. Ez műszaki oldalról azt eredményezte, hogy egy 2008. évelején építési engedély birtokában felépült — tételezzük fel 2011-ben használatba vett — épület a jelenlegi szabályzók szerint már nem felelne meg a tűzvédelmi követelményeknek, tehát a biztonságos használatra való alkalmassága már nem lenne kimondható. Felmerül a kérdés, egy négy éve használatba vett épület már nem biztonságos? Természetesen a hatályos OTSZ követelményeit is az új épületeknél, a rendeltetésváltásnál kell érvényre juttatni, a meglévő épületekre nincs visszamenő követelménye, de ez a jogi értelmezés mérnöki szemszögből nem megnyugtató. Ha az épület nem biztonságos, tűzvédelme nem megfelelő, a benntartózkodók szemszögből irreleváns, hogy az jogszabályi oldalról védhetőnek bizonyul. A helyzet nem ennyire elszomorító. Az előző évek műszaki szabá-

lyozása is meghatározta az elvárt biztonsági szintet, de annak a korszaknak az építészeti tendenciáihoz igazodva. A változó építészeti környezet más-más tűzvédelemi műszaki szabályrendszert eredményezett, de sajnos ezek között az eltérő rendszerek között az átjárás lehetőségét nem minden esetben sikerült biztosítani.

... és akkor mi van a példánkban említett 100 éves épülettel? Az építése során az is megfelelt az akkori biztonsági követelményeknek, melyek felismerve, helyesen értelmezve pozitív értékelést adnak a ház tűzvédelemi biztonsági szintjéről. A gangos kialakítás, szabad térbe nyíló lakásajtók, széles átszellőző lépcsőházak, nyitott cselédlépcső, tűzfalvas elválasztás, olyan tűzvédelemi alapelemek melyek mai napig használatban vannak, és kiállták az idő próbáját. Meg kell említeni Budapest II. világháborús bombázását, ahol a budapesti lakásállomány több mint 40 %-a megsemmisült, de jelentős tűzvészekről, házról-házra történő tűzterjedésről nem érkeztek beszámolók. Illetve az elmúlt évtizedek jelentős épülettüzei sem ilyen építési környezetben keletkeztek.

Visszatérve az alapkérdéshez, egy műemlék épület hasznosítása során, hogy érvényesíthetők a tűzvédelemi előírások, ha az már egy tíz évvel ezelőtti épületnél sem biztosítható. Sajnos ki kell mondani, hogy lényegében sehogy, pontosabban egyedi módon, mely idő és munkaigényes. A legfőbb problémát az jelenti, hogy a rendeltetés megváltozásával a teljes tűzvédelemi vertikum követelményeit be kell tartani, annak meg kell feleltetni az épületet. Természetesen úgy, hogy a Műemlékvédelem árgus szemmel követ minden változtatást az épületen, és megállj parancsol, ha sérülni látszik az épített örökség akár egyetlen téglája is.

Erre megoldást az OTSZ 2.§-ban foglalt előírás biztosít, mely kimondja, hogy a jogszabályi rendelkezésektől kérelemre — más, legalább azonos biztonsági szintet nyújtó előírások megtétele esetében — eltérés engedélyezhető. Az eltérést a kijelölt tűzvédelemi hatóság adja az ügyfél kérelmére a benyújtott műszaki ellensúlyozó intézkedések figyelembe vételével. Ez egy jól bejártott, működő rendszer, de végig gondolva fenntartással kell kezelnünk a kiinduló feltételezést, amin alapul. Akkor adható eltérés a jogszabály alól, ha a hatályos műszaki környezetnek megfelelő egyenlő biztonságot biztosítjuk, bizonyítjuk. Látjuk, hogy egy tíz éves épületnél is nehézségekbe ütközik a tűzvédelemi megfelelés egyenlőségének kimondása, akkor egy száz éves épület átalakításánál ezek a gondok meghatározóvá válnak. Persze egy meglévő rendszer kritikáját könnyebb megfogalmazni, mint annak megoldására új,

---

járható utat mutatni. Véleményem szerint, a műemlék épületek tűzvédelme olyan terület, mely megfelelően nem szabályozható. Az épületek sokszínűsége, a műemléki követelmények érvényre juttatása ellehetetlenít minden átfogó, részletekbe menő műszaki követelmény megalkotását. Az OTSZ-ben foglalt — az épületek tervezésére vonatkozó — alapelvek mezsgyéjén, megfelelő szaktudással kidolgozható olyan egyedi tűzvédelmi koncepció az adott házra, mely teljesíti az elvárt tűzbiztonság szintjét. Természetesen, a műszaki tartalom független kontrolját meg kell teremteni, ami lehet hatóság, független, kijelölt szakértő, tűzvédelmi mérnök.

Ezzel a változtatással nem csak a tervezői felelősség kerülne ténylegesen a helyére, hanem lehetőség nyílna az épület fontos tűzvédelmi elemeire koncentrálni, elhagyva azon felesleges előírások betartását, melyek a biztonsági szinten nem javítanak, de betervezésüket a jogszabály kötelezővé teszi.

## Felhasznált irodalom

1. Pántya Péter: A Magyar Köztársaság fegyveres és rendvédelmi szervei, Hadmérnök online, III. évfolyam, 2. szám, 2008. június
2. Restás Ágoston: A tűzoltásvezetők döntései - elméleti szempontból, Védelem, 2013./3, pp. 5-9, ISSN 1218-2958
3. Grósz Zoltán: Védelmi igazgatás szakon folyó képzés helyzete és szakmai továbblépés lehetőségei, Bolyai szemle 2009: pp. 1-8. (2009)
4. 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet
5. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 28/2011. (IX. 6.) BM rendeletben