



# ÚTMUTATÓ

## TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁSOK LEFOLYTATÁSÁHOZ

- **Jogszabályi háttér**
- **Kérelem benyújtásának módja**
- **Általános kitöltési szabályok a kérelemhez**
- **Általános útmutató az egyes tevékenységekhez**
- **Minta kérelmek**

**2023. november**



## TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁSOK JOGSZABÁLYI HÁTTERE

- A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet;
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet valamint
- a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 2/2022. (I.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Rendelet)
- a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2022. (I. 20.) számú határozatával elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv (továbbiakban Kézikönyv)

A **Rendelet** úgynevezett **településképi követelményeket** határoz meg a kerület teljes közigazgatási területén az építési tevékenységgel érintett építmények

- településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára,
- a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére,
- a reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára

vonatkozóan.

A Rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv készül. A **Kézikönyv** feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában **javaslatot** tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

## TELEPÜLÉSKÉPI TÁJÉKOZTATÓ és SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

A Rendelet 23. alcíme alapján:

Szakmai konzultációt kell kérni a kerületi Főépítésztől

- a) fennmaradási engedélyezési eljárás esetén, továbbá
- b) minden nem építési engedélyköteles tevékenységgel járó új épület, építmény építése, meglévő építmény átalakítása, bővítése, felújítása során, ha az a közterületről látható módon megváltoztatja
  - (1) a beépítés módját,
  - (2) a beépítés szintszámát vagy az épület legmagasabb pontját,
  - (3) az építmény anyaghasználatát,
  - (4) a kerti építményeket, műtárgyakat,
  - (5) az építmény tömegformálását,
  - (6) az építmény homlokzat kialakítását, vagy
  - (7) a telek zöldfelületének kialakítását.
- c) a településképi bejelentési eljárás nélkül kialakítható vendéglátó teraszok létesítése esetén.

Szakmai konzultáció minden egyéb esetben is kezdeményezhető a településképi követelményekről, illetve a helyi építési szabályzat előírásaival kapcsolatosan.

## TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

A Rendelet 24. és 25. alcíme alapján:

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

- a) a helyi építészeti értékvédelemmel érintett ingatlanokon valamennyi építési tevékenységgel járó változtatás építészeti-műszaki tervdokumentációját,
- b) a meglévő épületek rekonstrukciójának, emeletráépítésének, tetőtér beépítésének építési engedélyezési terveit,
- c) az önkormányzati fenntartású intézmények felújítására, átépítésére, bővítésére vonatkozó építési engedélyezési terveket,
- d) az önkormányzati beruházások építési engedélyezési terveit,
- e) a 100m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meghaladó új épületek építési engedélyezési terveit,
- f) a 100m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meghaladó építési tevékenység fennmaradási, továbbépítési engedélyezési tervdokumentációját,
- g) a közterület-alakítási terveket,
- h) teljes épülethomlokzatot érintő homlokzاتفelújítás, homlokzatszínezés építészeti- műszaki tervdokumentációját a településképi bejelentési eljárás lefolytatása előtt,
- i) teljes épülethomlokzatot érintő klímaberendezés kültéri egység-kihelyezési, külső tokos redőny-elhelyezési, loggia-beépítési, cégtábla-elhelyezési koncepció terveket.

## TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

A Rendelet 26. és 27. alcíme alapján:

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az alábbi tevékenységek megkezdése előtt:

1. építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik;
2. meglévő építmény utcai vagy udvari homlokzatának utólagos hőszigetelése, felületének színezése, felületképzésének, elemeinek, részeinek, látszó épületszerkezeti tartozékainak megváltoztatása;
3. utcai és udvari homlokzati, tetőtéri, és lépcsőházi nyílászáró, biztonsági és díszrács, valamint redőny felújítása, cseréje, elhelyezése, a felsorolt nyílászárók bármelyikének megszüntetése, valamint ajtórol ablakra és ablakról ajtóra történő cseréje;
4. kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, árnyékoló szerkezet építése, elhelyezése;
5. építményen vagy önállóan elhelyezett új égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 métert nem haladja meg.
6. a 10. pont d) alpontjában foglaltak figyelembevételével a kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet;

7. nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 méter gerincmagasságot;
8. utasváró, kiosk, közművelődési célú hirdetőoszlop, információs vagy más célú berendezés, totemoszlop elhelyezése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása;
9. park, játszótér, kutyafuttató, fitnesszter, valamint sportpálya műtárgyainak építése, illetve ezen területeken egyéb építési tevékenység végzése;
10. a két hétnél hosszabb ideig, de legfeljebb 180 napig fennálló
  - a) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
  - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
  - c) levegővel felfújott vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
  - d) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény,
  - e) kulturális, művészeti kiállítás vagy installáció
  - f) közterületi berendezésépítése, elhelyezése;
11. zöldfal építése, bővítése, felújítása;
12. a magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence építése;
13. a telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 méternél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása;
14. támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 méter magasságot;
15. utcafronti kerítés, illetve kerti építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése;
16. közterületi bútor elhelyezése, építése, átalakítása, módosítása, cseréje, felújítása vagy bármilyen egyéb módon történő megváltoztatása;
17. napenergia-kollektor, hőszivattyú, szellőző-, klíma- és automataberendezés, pénzautomata, elektromos töltőállomás, kerékpártartó építményen vagy építményben való elhelyezése;
18. közműszekrény művészeti alkotással történő díszítése;
19. zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg;
20. vendéglátó terasz létesítése, téliesítése, valamint napernyő közterületen történő elhelyezése;
21. a közterületről látható módon elhelyezendő cégtáblák, cégérek, cégfeliratok, valamint címtáblák, zászlótartók, felíró-táblák, kirakatmatricák továbbá azok átalakítása, módosítása, cseréje, felújítása vagy bármilyen egyéb módon történő megváltoztatása;
22. a meglévő építménynek, építményrésznek, önálló rendeltetési egységnek az eredeti rendeltetéstől eltérő használatához szükséges rendeltetés módosítása, ideértve a beépítetlen telkek átmeneti hasznosítását is, valamint épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatását;
23. járdafestés és járdamatrix elhelyezése,
24. tetőtér utólagos beépítése,
25. a rendelet 2. melléklet 1. táblázatában szereplő védett értéket érintő átalakítás, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés,

- 26. engedélyezési dokumentáció minden olyan nem építési engedély köteles változtatása, amely a használatbavételt megelőzően történik,
- 27. társasház belső udvarának felújítása, átalakítása.
- 28. parklet kialakítása.

Nem kell településképi bejelentési eljárást lefolytatni

- a) területi, illetve egyedi védelemmel nem érintett épületek belső udvari homlokzati nyílászáró, biztonsági és díszrács, valamint redőny felújítása, cseréje, elhelyezése továbbá belső udvari nyílászáró bármelyikének megszüntetése, valamint ajtóról ablakra és ablakról ajtóra történő cseréje, valamint belső, udvari homlokzatán klíma vagy hőszivattyú kültéri egység elhelyezése,
- b) kéményseprő-járdák, kéményfejek felújítása, cseréje,
- c) lábazat – és homlokzat tisztítása,
- d) elavult berendezés, megszünt vállalkozás cégjelzéseinek homlokzatról történő eltávolítása,
- e) homlokzat és tető veszélytelenítése,
- f) nemzeti és egyházi ünnepekkel kapcsolatos figura, makett, ünnepi szimbólum elhelyezése, a homlokzat, kirakatüveg ünnepekkel kapcsolatos díszítése,
- g) választási kampány időszakban a választással kapcsolatos hirdetések elhelyezése,
- h) pályázati forrásból megvalósuló beruházás kötelező tájékoztató és emlékeztető táblájának elhelyezése,
- i) védett épületet jelző táblák elhelyezése esetén.

## TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉSI ELJÁRÁS

A Rendelet 28. alcíme alapján:

A Rendelet III. és IV. fejezetében előírt településképi követelmények megszegése esetén a polgármester kötelezést bocsát ki, amelyben az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti, ha

- a) az ingatlan tulajdonosa a rendeletben előírt kötelezettség ellenére elmulasztja a településképi eljárás kezdeményezését,
- b) az ingatlan tulajdonosa – a bejelentés feltétellel vagy anélkül történő tudomásul vétele ellenére – a határozatban foglaltakkal ellentétesen végzi az építési tevékenységet, vagy
- c) az ingatlan tulajdonosa a hatósági határozatban foglalt tiltás ellenére a településképi követelmény megsértésével végzi a tevékenységet.

## HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY IRÁNTI KÉRELEM

A Rendelet 54. §-a alapján:

Ha a rendeltetésváltozás a településképi eljárásban hozott határozat szerint megfelel a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek, a polgármester kérelemre - az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából - 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről,

valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.

## VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK ESETÉN

Településképi bejelentési eljárás menete védelmi kategóriák szerint:

### Helyi védett épület esetén

- Településképi bejelentési eljárás a Rendelet alapján
- Kérelem benyújtása a szükséges mellékletekkel
- Határozat kiállítása
- Határozat kézhezvételét követően folytathatók a kérelmezett tevékenységek

### Fővárosi védett épület esetén

- Településképi bejelentési eljárás a Rendelet alapján
- Kérelem benyújtása a szükséges mellékletekkel
- a Fővárosi Önkormányzat állásfoglalása a végzendő tevékenységről
- Határozat kiállítása
- Határozat kézhezvételét követően folytathatók a kérelmezett tevékenységek

### Műemlék épület, műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben lévő épület esetén

- Illetékes hatóság a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, így a bejelentést náluk kell megtenni.
- Elérhetőségek: <https://www.kormanyhivatal.hu/hu/budapest/szervezeti-egyseg/epitesugyi-es-oroksegvedelmi-foosztaly>



# KÉRELEM BENYÚJTÁSÁNAK MÓDJA

## 1. CÉG esetén:

Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése értelmében a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére szóló kérelmét és mellékleteit kizárólag elektronikus módon terjesztheti elő.

**Az e-mailen történő kapcsolatfelvétel nem minősül elektronikus úton történő kapcsolatfelvételnek!**

Elektronikus kapcsolatfelvételre, azonosítást követően az adott szervezet Cégekaján keresztül van lehetőség oly módon, hogy ú.n. e-papír (<https://epapir.gov.hu/>) kerül eljuttatásra az Önkormányzat Hivatali Kapujára.

## 2. TERMÉSZETES SZEMÉLY és EGYÉNI VÁLLALKOZÓ esetén:

Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 8. § (1) bekezdés és 10. § értelmében a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére szóló kérelmét és mellékleteit postai úton, vagy elektronikus módon terjesztheti elő.

**Az e-mailen történő kapcsolatfelvétel nem minősül elektronikus úton történő kapcsolatfelvételnek!**

Elektronikus kapcsolatfelvételre, azonosítást követően saját Ügyfélkapun keresztül van lehetőség oly módon, hogy ú.n. e-papír (<https://epapir.gov.hu/>) kerül eljuttatásra az Önkormányzat Hivatali Kapujára.

Ha még nem rendelkezik saját ügyfélkapuval, akkor a regisztráció módjáról itt: <https://ugyfelkapu.magyarorszag.hu/> tájékozódhat.

## 3. TÁRSASHÁZAK esetén:

Ha a közös képviselő cég, akkor a „cég esetén” rész szerint, ha magánszemély vagy egyéni vállalkozó, akkor a „természetes személy és egyéni vállalkozó esetén” rész szerint kell eljárni.

**A KÉRELEM  
ÁLTALÁNOS  
KITÖLTÉSI  
SZABÁLYAI**

## SEGÍTSÉG A NYOMTATVÁNY EGYES PONTJAINAK KITÖLTÉSÉHEZ

A hatékony adatfeldolgozás érdekében kérjük, a kérelmet olvashatóan, tollal vagy elektronikusan töltsék ki.

A kérelem szerkeszthető és nyomtatható formában is elérhető a <https://jozsefvaros.hu/onkormanyzat/ugy/138> oldalon.

### 1. Kérelmező adatai

Településképi eljárás megindítását bármely természetes vagy jogi személy kérelmezheti. A kérelmező nem kell, hogy azonos személy legyen a tulajdonossal, azonban ilyen esetben a tulajdonosi hozzájárulás beadása is szükséges.



Közös tulajdont érintő átalakítás, funkcióváltás esetén a (társas-) ház hozzájárulása is szükséges az építési tevékenység folytatásához. Ennek igazolását nem kell beadni, de megszerezni szükséges! Kérjük, minden településképi bejelentési eljárás lefolytatása előtt egyeztessen a közös képviselővel. A folytatni kívánt tevékenységről szóbeli vagy írásbeli megegyezés szükséges a felek között az ingatlan Szervezeti és Működési Szabályzata szerint.



Cég esetében:  
Kérjük, adja meg cégjegyzékszámát.



Egyéni vállalkozó esetében:  
Kérjük, adja meg egyéni vállalkozói számát.



Magánszemély, építtető esetében:  
Kérjük, adja meg személyi igazolvány számát.



Építtető, tervező esetében:  
Kérjük, adja meg cégjegyzékszámát, jogosultságát.

### 2. A folytatni kívánt tevékenység

Kérjük nevezze meg a folytatni kívánt tevékenységet/eket. Segítségére lehet a Rendelet 53. §-a vagy 10. sz. melléklete.



Kérjük, a cím megadásakor minden esetben tüntessék fel az albetéthez tartozó helyrajzi számot is!

3. Településképi véleményezési eljárás esetén szükséges megadni az **ÉTDR azonosítót**, mivel ezen eljárás esetén ÉTDR rendszerbe is kötelező feltölteni a tervdokumentációt.
4. A kérelmezőnek a kérelemhez a Rendelet 10. számú melléklete szerinti **építészeti-műszaki dokumentációt szükséges csatolni**.
5. Kérjük a beadás napját megjelölni, illetve szokásos módon (cég esetén bélyegzővel) aláírni a kérelmet.

## SEGÍTSÉG A CSATOLANDÓ MELLÉKLETEKKEL KAPCSOLATBAN

### Műszaki leírás:

Rövid összefoglaló, adott esetben pontos méretek a kihelyezni, beépíteni kívánt termékről anyaghasználat, szín megadásával.

### Helyszínrajz:

Javasoljuk, használják a Google térképet. A pontos cím beírásával nyomtatható a térkép, ahol folytatni kívánják az adott tevékenységet.

### Alaprajz:

Rendeltetésmódosítás, valamint rendeltetési egység szám változás esetén szükséges a jelenlegi és a tervezett állapotról egyaránt. Nem szükséges tervezőprogramok használata, kézzel rajzolt, méretarányos alaprajz is megfelelő. Fel kell tüntetni az egyes helyiségek méreteit, továbbá szálláshely esetén fel kell tüntetni a férőhelyek számát is.

### Homlokzati terv:

Teljes homlokzat-felújítás esetén a tervnek tartalmaznia kell a földszinti portálok kialakításának, cégtáblák elhelyezésének, nyílászárók cseréjének/felújításának, rácsok felhelyezésének, korlátok cseréjének/felújításának, klímaberendezések és redőnyök felhelyezésének koncepcióját.

### Látványterv, fotó:

A jelenlegi állapotról készült fotódokumentációba, akár filctollal is berajzolható a tervezett kihelyezendő, cserélendő termék helye. Nem szükséges grafikai programok ismerete és használata a látványterv elkészítéséhez. Nyílászárócseré esetén a meglévő állapotot fotódokumentációval kell bemutatni, a tervezett állapotról konzignáció (beépítendő nyílászáró M 1:10 méretarányú terve) szükséges.

### Színterv:

A teljes homlokzatot érintő felújítás esetén felmérési terv és színterv is szükséges. Cégér, cégfelirat, stb. esetén is szükséges lehet a színezett látványterv csatolása a kérelemhez.

**ÁLTALÁNOS  
KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ  
AZ EGYES  
TEVÉKENYSÉGEKHEZ**

## ÁLTALÁNOS ÚTMUTATÓ HOMLOKZATFELÚJÍTÁSHOZ

Teljes homlokzat felújítása esetén:

- munkálatok megkezdése előtt kérelem és mellékleteinek benyújtása a Rendeletben meghatározottak szerint;
- a homlokzatra vonatkozó terveket a helyi Tervtanács véleményezi;
- a tervtanácsi véleményre alapozva kiállításra kerül a településképi határozat;
- a határozat kézhezvételét követően a kivitelezés megkezdhető;
- végleges homlokzati színezés megkezdése előtt helyszíni színegyeztetést kell tartani a Városépítészeti Iroda munkatársaival.

Részleges (például csak földszinti) homlokzat felújítása esetén az eljárás menete:

- munkálatok megkezdése előtt kérelem és mellékleteinek benyújtása a Rendeletben meghatározottak szerint;
- településképi határozat kiállítása;
- a határozat kézhezvételét követően a kivitelezés megkezdhető.



Építmény homlokzatának részleges átszínezése csak a homlokzat teljes szélességében, az építmény vízszintes tagolásához igazodva és az építmény eredeti vagy jelenlegi színezésével harmonizáló színnel megengedett.



Homlokzat és tető bejelentési eljárás tevékenység.

veszélytelenítése településképi lefolytatása nélkül végezhető



**Javasljuk a társasházaknak**, hogy teljes homlokzat felújítása esetén - amennyiben releváns - **készítsenek klíma-kihelyezési, redőny-elhelyezési, loggia-beépítési, cégtábla-elhelyezési, ablakcsere koncepció terveket** is.

Így a Tervtanács jóváhagyását követően az egyes üzlethelységek, lakások tulajdonosai/bérlői a későbbiekben az elfogadott koncepciótervben foglaltaknak megfelelően tudják kihelyezni ezeket.

Például függetlenül attól, hogy a homlokzat felújítás érint-e nyílászáró felújítást vagy cserét, a színterv a nyílászárókra vonatkozóan is egy ún. ideális állapotot mutasson, hogy a későbbi nyílászáró cserék ennek megfelelően történjenek.



**A homlokzat felújítási munkálatok megkezdése előtt a homlokzatról a klíma kültéri egységeket, használaton kívüli parapet konvektorok égéstermék-elvezető takarórácsait, valamint a reklámtáblákat, cégtáblákat és cégékeket el kell távolítani, azok csak a Rendeletben foglaltaknak megfelelően településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően szabályosan helyezhetők vissza.**

Minden homlokzat átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése esetén **KÖTELEZŐ** helyszíni színegyeztetés a teljes/részleges homlokzat végleges festése előtt. A helyszíni színegyeztetés résztvevői:

- tervező
- kivitelező
- a társasház közös képviselője
- VIII. kerület Városépítészeti Iroda munkatársai
- fővárosi védett ház esetén: Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály munkatársai is.



**Kérjük, hogy a színegyeztetés a homlokzatzfelület beállványozása előtt történjen meg!**

## ÁLTALÁNOS ÚTMUTATÓ NYÍLÁSZÁRÓT ÉRINTŐ BEJELENTÉSEKHEZ

Eljárás menete:

- kérelem benyújtása a Rendeletben meghatározottak szerint
- kiállításra kerül a településképi határozat
- a határozat kézhezvételét követően a kivitelezés megkezdhető

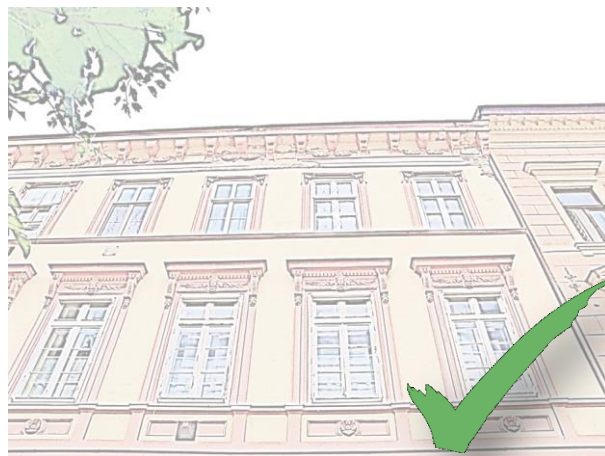
**Kerületi egyedi védelem, fővárosi védelemmel** érintett épületek nyílászáróinak, kapuinak, üzletportáljainak felújítása vagy cseréje esetén (beleértve az ablakból-ajtó/ajtóból-ablak cseréjét) meg kell tartani a nyílászáró eredeti beépítési síkját, osztását, anyagát és színét valamint biztonsági vagy díszrácsát.

**Védett illetve meghatározó területen** álló épület esetén is a fenti előírások érvényesek, azonban az eredeti anyaghasználatot nem kell tartani.

A fenti előírások célja a homlokzati kép egységének megtartása illetve védett épület esetén az építéskori eredeti állapot fenntartása.



A védett épületek listája és a védett területek lehatárolása megtalálható a Rendelet 1. és 2. mellékletében.



**TILOS a lenti fotókon látható és az ehhez hasonló megoldások kivitelezése!**

A településképbbe nem illeszkedő nyílászárócserék minden esetben településképi **kötelezést** vonnak maguk után!





A redőnyök felújítása vagy cseréje esetén meg kell tartani a redőny eredeti színét. **Védett építményen** utólagosan külső tokos redőny árnyékolásra nem alkalmazható. Eredetileg belső tokos redőny nem cserélhető külső tokosra.



**Nem védett épület utcai homlokzatán** külső redőnytok felszerelése csak abban az esetben lehetséges, ha az egész eredetileg is külső tokos redőnyök voltak, illetve, ha a Tervtanács által jóváhagyott redőny-elhelyezési koncepciótervvel rendelkezik a ház. Ellenkező esetben csak belső tokos redőny, illetve belső árnyékolás alkalmazható!

Új biztonsági- vagy díszrács csak épülethez illeszkedő egységes kivitelben készülhet.

Loggiát, erkélyt beépíteni csak abban az esetben lehet, ha az épület egészére készül erre vonatkozóan terv, melyet a helyi tervtanács fogad el.

## ÁLTALÁNOS ÚTMUTATÓ KLÍMABERENDEZÉS ÉS HŐSZIVATTYÚ KÜLTÉRI EGYSÉGÉNEK ELHELYEZÉSÉHEZ

Eljárás menete:

- kérelem benyújtása a Rendeletben meghatározottak szerint
- kiállításra kerül a településképi határozat
- a határozat kézhezvételét követően a kivitelezés megkezdhető

**Kerületi egyedi védelem, fővárosi védelemmel** érintett épületeken elsődlegesen kültéri egység nélküli berendezés elhelyezése javasolt úgy, hogy a szellőző nyílás takarórácsa épületdíszít nem roncsolható, a takarórács színe pedig nem lehet eltérő a homlokzat színétől. Utcai homlokzaton továbbá lehetőség van kültéri egység közterületről nem látható módon (pl.: loggia, erkély erkélylemezen) történő elhelyezésére. Belső udvari homlokzaton nem helyezhető el kültéri egység.

**Védett illetve meghatározó területen** álló épület udvari homlokzatán rendeltetési egységenként 1 db kültéri egység helyezhető el. Utcai homlokzaton továbbá lehetőség van kültéri egység nélküli berendezés elhelyezésére úgy, hogy a szellőző nyílás takarórácsa épületdíszít nem roncsolható, a takarórács színe pedig nem lehet eltérő a homlokzat színétől. A kültéri egységek alsó síkja a padlószinttől legalább 2,5 m-re helyezendő.



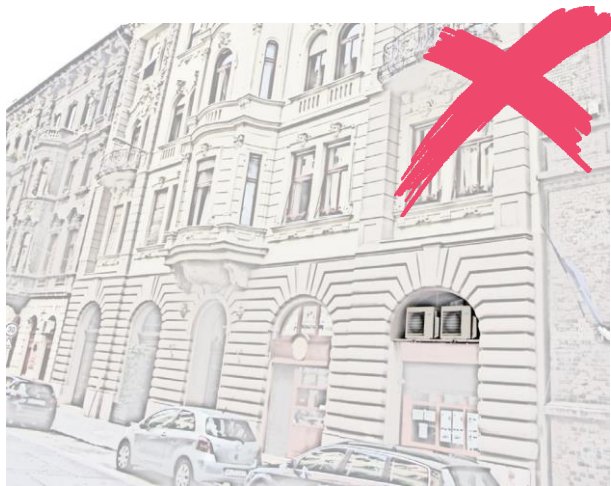
**A védett épületek listája és a védett illetve meghatározó területek lehatárolása megtalálható a Rendelet 1. és 2. mellékletében.**



**A kondenzvíz elvezetését minden esetben az ingatlanon belül kell megoldani, az nem folyhat közterületre, társasházi közös területekre vagy szomszéd telekre.**

Gépészeti berendezések elhelyezése az építmények tetején csak takartan, az építményhez illeszkedő módon megengedett, kivétel a lakás rendeltetési egységekhez tartozó, egyedi klímaberendezéseket, melyeket a közterületről nem látható módon lehet a tetőn elhelyezni.

Közös cél, hogy az elhelyezésre kerülő klíma kültéri egységek a településképet ne rontsák, valamint több klíma elhelyezése esetén a klímák zaj és hő terhelése ne zavarja a szomszédok, ott lakók nyugalmát.



## ÁLTALÁNOS ÚTMUTATÓ CÉGÉR, CÉGFELIRAT, CÉGTÁBLA ÉS CÍMTÁBLA ELHELYEZÉSÉHEZ

Eljárás menete:

- kérelem benyújtása a Rendeletben meghatározottak szerint
- kiállításra kerül a településképi határozat
- a határozat kézhezvételét követően a kivitelezés megkezdhető

Vállalkozásonként 1 db, több utcaszakaszt érintő helyiség esetén vállalkozásonként és utcaszakaszonként 1 db cégér, cégtábla, cégfelirat és címtábla helyezhető el.

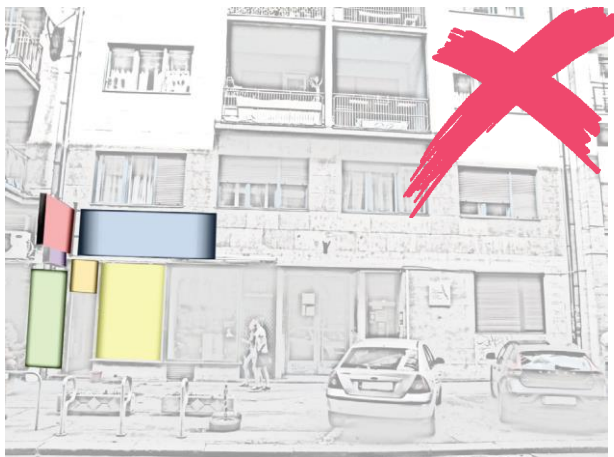
A kihelyezendő cégérek, cégtábla, cégfelirat és címtábla homlokzatonként az elhelyezési magasság, a betűnagyság és a színvilág tekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, figyelembe véve az építmény homlokzati kialakítását.

A fal síkjára merőlegesen elhelyezett cégjelzés a gyalogos közlekedési úrszelvény rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatja, a gyalogosok közlekedését nem zavarhatja, biztonságát nem veszélyeztetheti. Elhelyezése a földszinti osztópárkány alatt, de legalább 2,50 méteres magasságban megengedett. A cégjelzés mérete az 1 m<sup>3</sup> nem haladhatja meg és a falsíkból való kilógása maximum 1 méter lehet.

Falsíkkal párhuzamosan cégtábla elhelyezése elsődlegesen a portálon belül megengedett, amennyiben a portál szerkezeti kialakítása nem teszi lehetővé a portálon kívül, a földszinti osztópárkány alatt, de legfeljebb 6 méteres magasságban, a homlokzat tagozataihoz és arányaihoz illeszkedően.

A cégjelzéseken alkalmazott betűk méretének kialakítása a Rendelet 12. mellékletben foglaltak szerint megengedett.

Közös cél, hogy az egy épülethez tartozó portálok egységes megjelenést kapjanak a településképbe illeszkedő módon.



Vetített, villódzó, váltakozó vagy futó fényfelirat alkalmazása és cégzászló elhelyezése tilos!



Amennyiben a cégér, cégtábla, cégfelirat, címtábla közterületbe 10 cm meghaladó mértékben nyúlik be, közterület-használati hozzájárulást kell kérni, mely csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó határozat alapján kérhető.

## ÁLTALÁNOS ÚTMUTATÓ RENDELTETÉSMÓD-VÁLTOZÁS, RENDELETETÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁNAK VÁLTOZTATÁSA ESETÉN

Eljárás menete:

- kérelem benyújtása a Rendeletben meghatározottak szerint
- szükség esetén az érintett ingatlan helyszíni szemléje
- kiállításra kerül a településképi határozat
- a határozat kézhezvételét követően a kivitelezés megkezdhető

**Rendeltetésmód-változás** alatt értendő például egy tulajdoni lap alapján lakás rendeltetésű ingatlan irodává történő átminősítése. **Rendeltetési egységek számának változtatása** történik például ingatlan felosztása vagy ingatlanok összevonása esetén.

Benyújtandó dokumentumok:

- Településképi bejelentési kérelem;
- Kérelemhez csatolandó dokumentumok:
  - műszaki leírás: a megértéshez szükséges tartalmú leírás a rendeltetésmód-változásról vagy a rendeltetési egységek számának módosulásáról;
  - helyszínrajz: google térképen elegendő bejelölni az épületet;
  - alaprajz a meglévő és a tervezett állapotról: **alaprajzon fel kell tüntetni a helyiségek méreteit (m<sup>2</sup>) és belmagasságát, ha galériázott a szintmagasságokat is** (amennyiben az alaprajz nem változik, úgy elegendő egy alaprajzot beadni);
  - parkoló mérleg számítás: kerületi építési szabályzat (KÉSZ) vagy országos előírása (OTÉK) alapján a rendeltetés-módosítás, rendeletetési egységek számának változtatása gépjármű-elhelyezési kötelezettséggel járhat, melyet az ingatlan elhelyezkedése szerint tud ellenőrizni a <https://jozsefvaros.hu/onkormanyzat/ugy/139> honlapon található letölthető dokumentumok alapján.



**A benyújtott dokumentációhoz nem szükséges építész közreműködése, saját kezűleg, akár kézzel is megrajzolhatók az alaprajzok.**



**Célravezető lehet továbbá a megértést segítő metszet csatolása is. A rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést az ingatlan elhelyezkedése szerinti KÉSZ-ben szükséges ellenőrizni, hogy a tervezett rendeltetés megengedett-e az adott építési övezetben.**

A kereskedelemről szóló törvény alapján

- **magánszálláshely** az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás vagy üdülő, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat,
- **egyéb szálláshely** a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz

Fentiek alapján **magánszálláshely** üzemeltetésére magánszemély vagy egyéni vállalkozó saját lakásában van lehetőség, melyhez így rendeltetésmód változtatást **nem kell bejelenteni településképi bejelentési eljárás keretében.**



**Egyéb szálláshely** cég általi üzemeltetése esetén azonban az önálló rendeltetési egységet képező épületrészre - amennyiben a rendeltetése még nem egyéb szálláshely - **településképi bejelentési eljárás keretében** kell rendeltetésmód-változtatást kérelmezni.

## HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY IGÉNYLÉSE

Eljárás menete:

- kérelem benyújtása a polgármesternek címezve
- szükség esetén az érintett ingatlan helyszíni szemléje
- kiállításra kerül a hatósági bizonyítvány az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.

Amennyiben a rendeltetésmód-változtatást az ingatlan tulajdoni lapján is át kívánják vezetni, a településképi bejelentési eljárást követően **hatósági bizonyítvány** kell kérelmezni a polgármesternek címzett levélben e-Papíron keresztül vagy postai úton.



**A kérelemhez csatolni kell az ingatlan/ok geodéta által bemért változási vázrajzát.**

## ÁLTALÁNOS ÚTMUTATÓ VENDÉGLÁTÓ TERASZOK KIALAKÍTÁSÁHOZ

Eljárás menete:

- kérelem benyújtása a Rendeletben meghatározottak szerint
- kiállításra kerül a településképi határozat
- a határozat kézhezvételét követően közterület-használati hozzájárulást kell kérni az Igazgatási Irodán kivitelezés megkezdhető

Vendéglátó terasz kialakítása során a gyalogos közlekedés minimális 2 méteres szélességét nem lehet korlátozni. Amennyiben a terasz 3 méter vagy annál szélesebb a körüljárhatóságot is biztosítani kell.

Terasz határoló oldalai nem rögzíthetők a burkolathoz, maximum 1 méter magas, mobil és nem tömör kivitelben készülhetnek és a céglogón kívül más feliratot nem tartalmazhatnak.



Terasz határoló elemeként dézsza, virágláda is alkalmazható. A kérelemhez benyújtott mellékletekben a határoló elemek, napernyők, terasz egyéb berendezési tárgyai is kerüljenek felsorolásra és feltűntetésre.

Terasz **téliesítése** a tárgyév november 1. - március 31. között lehetséges és csak víztiszta keret nélküli üveg használatával készülhet.



Vendéglátó terasz elhelyezésére a közterület-használati hozzájárulást a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően meg kell kérni az Önkormányzat Igazgatási Irodáján.

A településkép védelme érdekében homlokzathoz rögzített, vagy szabadon álló **napernyő** a környezetbe illeszkedő színben készülhet úgy, hogy az reklámfeliratot nem tartalmazhat, rajta csak a vendéglátóhely neve, illetve logója jeleníthető meg. Legalacsonyabb pontja 2,5 méternél alacsonyabban nem lehet.



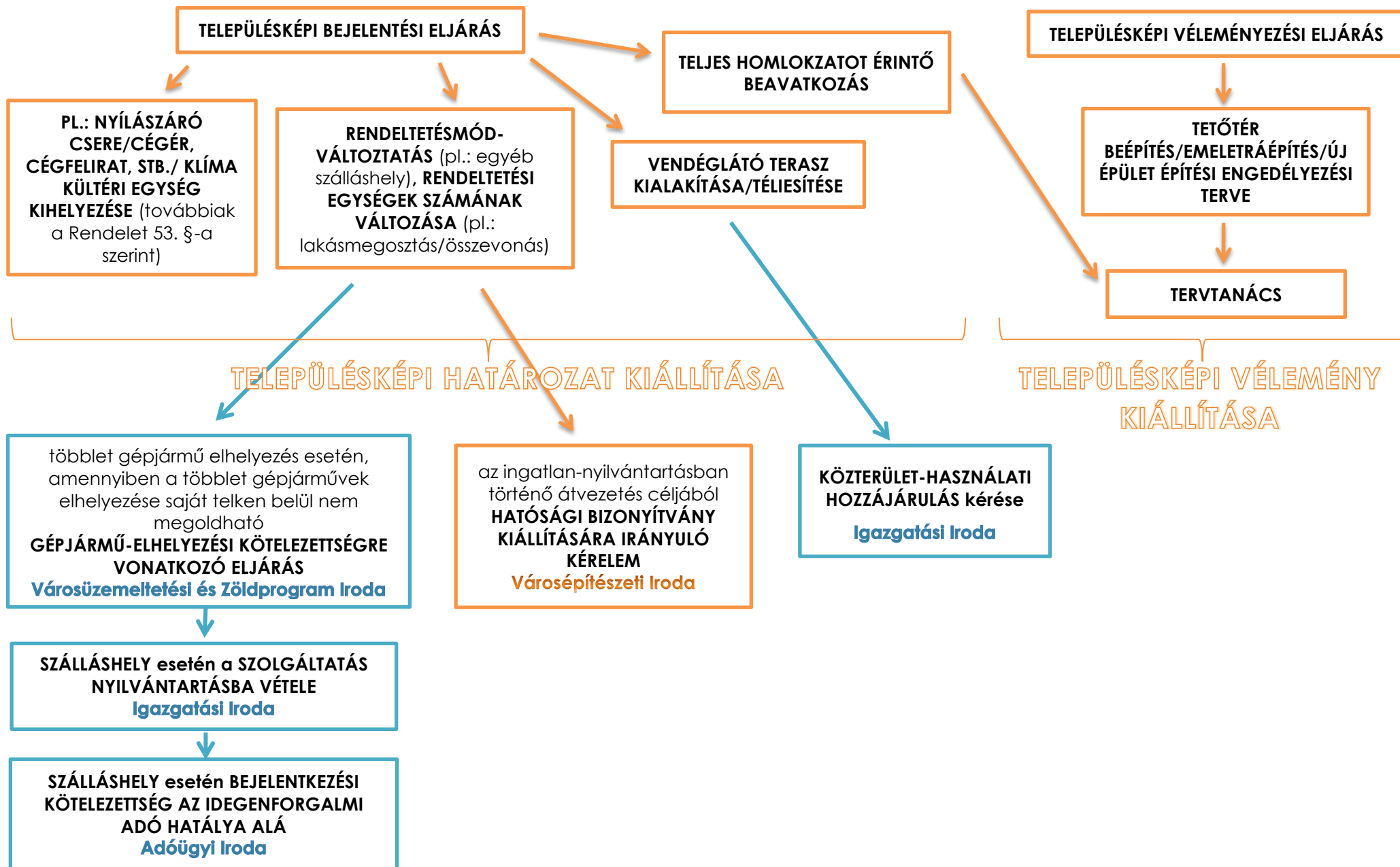
Megállító tábla, reklámzászló, reklámfigura és reklámalakzat csak közterület foglalási engedéllyel rendelkező vendéglátó terasz területén belül helyezhető el úgy, hogy az a gyalogos közlekedést nem zavarhatja, korlátozhatja.

Kiemelt szegélyű terasz (pódiummal vagy dobogóval) nem létesíthető. A terasznak a járda szintjéhez dobogóval történő csatlakozása csak abban az esetben megengedett, ha a közterületi kitelepülés a parkolósávban létesül.



Azon vendéglátóterasz és vendéglátó terasz téliesítése esetén, amely kialakítására településképi bejelentési eljárás keretében tudomásul vételről szóló döntés született, és a hatályos előírásoknak továbbra is megfelel, újabb településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges.

# AZ ÜGYINTÉZÉS FOLYAMATÁBRÁJA



# MINTA KÉRELMEK



## A településképi bejelentési eljárás kérelem formanyomtatványa

Kérjük a nyomtatványt olvashatóan, nyomtatott betűvel kitölteni!

### 1. Kérelmező adatai

Bejelentő/cég neve: .....*Minta Péter*..... Sz.ig.sz./cégj.sz.:*126748AB*...  
Bejelentő lakcíme/ Cég székhelye: Irsz.: ...*1200*..... Település: ....*Budapest*.....  
Utca:.....*Példa utca*..... Házszám:..*9. 3. em. 11*.....  
Telefonszám: .....*30/56497511*.....E-mail cím: .....*mintapeter@gmail.com*.....

### 2. A folytatni kívánt tevékenység

Megnevezése: .....*külső homlokzati nyílászáró cseréje*.....  
Címe: Irsz.:.....*1200*..... Település:..... *Budapest*.....  
Utca: ..... *Példa utca*..... Házszám:..*9. 3. em. 11*.....  
Helyrajzi szám:.....*364012/A/2*.....

### 3. Kérelemhez csatolt melléletek

A kérelemhez a bejelentőnek a 2/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 9. mellékletében meghatározott melléleteket kell csatolni. (A csatolt mellékletet kérjük X-szel jelölni).

1. Műszaki leírás	X
2. Helyszínrajz	
3. Alaprajz	
4. Homlokzat terv	
5. Látványterv, fotó	X
6. Színterv	X
7. Egyéb	X

Dátum:.....*Budapest, 2020.03.01*.....

Aláírás:.....*Minta Péter*.....

# MŰSZAKI LEÍRÁS - homlokzati nyílászárók cseréje

Az épület (1200 Budapest, Példa utca 9.) semmilyen jelenleg hatályos védetség alatt nem áll. Indoklás: az épületben az ablakok leromlott állapotban vannak, sok helyen hiányos a belső tok, az ablakszárnyak szerkezete vagy a mázolás. 3 db ablak esetében cserélték le gyengébb minőségűre az eredeti vasalatokat. Az előbbieket következtében a mai energetikai követelményeknek a nyílászárók már nem felelnek meg, ezért szeretnénk kicserélni.



Erdeti nyílászárók

4 db 116x225-ös kapcsolt gerébtokos, fehér színű ablak (belső szárnyak befelé, külső szárnyak kifelé nyílnak, felső ablakszem befelé nyíló).



Tervezett nyílászárók

4 db 116x225-ös bukó-nyíló; fa nyílászáró külső fehér aluborítással; belső áosztással. A nyílászárók cseréjét követően az eredeti rács, minden ablak esetében visszakerül.

# FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

meglévő állapot - építési tevékenységgel érintett homlokzat



# LÁTVÁNYTERV

tervezett állapot



## A településképi bejelentési eljárás kérelem formanyomtatványa

Kérjük a nyomtatványt olvashatóan, nyomtatott betűvel kitölteni!

### 1. Kérelmező adatai

Bejelentő/cég neve: .....*Minta Péter*..... Sz.ig.sz./cégj.sz.:*126748AB*...  
Bejelentő lakcíme/ Cég székhelye: Irsz.: ...*1200*..... Település: ....*Budapest*.....  
Utca:.....*Példa utca*..... Házszám:..*9. 3. em. 11*.....  
Telefonszám: .....*30/56497511*.....E-mail cím: .....*mintapeter@gmail.com*.....

### 2. A folytatni kívánt tevékenység

Megnevezése: ..... *klíma kültéri egységének elhelyezése* .....  
Címe: Irsz.:.....*1200*..... Település:..... *Budapest*.....  
Utca: ..... *Példa utca*..... Házszám:..*9. 3. em. 11*.....  
Helyrajzi szám:.....*364012/A/2*.....

### 3. Kérelemhez csatolt mellékletek

A kérelemhez a bejelentőnek a 2/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 9.mellékletében meghatározott mellékleteket kell csatolni. (A csatolt mellékletet kérjük X-szel jelölni).

8. Műszaki leírás	X
9. Helyszínrajz	
10. Alaprajz	
11. Homlokzat terv	X
12. Látványterv, fotó	X
13. Színterv	
14. Egyéb	

Dátum:.....*Budapest, 2020.03.01*.....

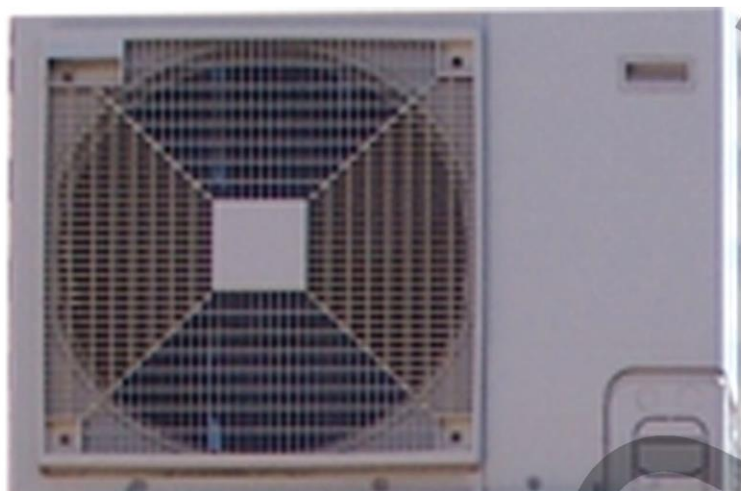
Aláírás:.....*Minta Péter*.....

# MŰSZAKI LEÍRÁS - klíma kültéri egységének kihelyezése bejárati ajtó fölött

Az épület (1200 Budapest, Példa utca 9. ) semmilyen jelenleg hatályos védetség alatt nem áll.

Indoklás: az ingatlan az épület legfelső szintjén van. Fekvéséből adódóan a reggeli órákat kivéve magas a napsütötte órák száma. Az ingatlan a körfolyosóról nyílik, átellenes oldala tűzfalal csatlakozik a szomszédos épülethez, így az átszellőztetése nem megfelelő.

Kihelyezés: az ingatlan bejárati ajtója felett a belső homlokzaton, mely közterületről nem látható. A klíma berendezés alsó síkja a folyosó padlósíntjéről mért 2,5 m-es magasságban lesz.



MINTA márkájú Klíma kültéri egység adatai

- zajszint: 49 dB (mely nem éri el az egészségre káros zajkibocsátás határértékét)
- mérete (szé/ma/mé): 717x483x230 mm
- súlya: 28 kg (tartó konzolok felszerelésével a belső homlokzat szerkezetét nem befolyásolja, a homlokzat építészeti elemeit nem roncsolja)
- szín: fehér
- kondenzvíz- elvezetése: az elvezetőcső visszakötve az ingatlanhoz tartozó csatornahálózatba

# FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

meglévő állapot- építési tevékenységgel érintett homlokzat



KLÍMA BERENDEZÉS

# LÁTVÁNYTERV

tervezett állapot



# CÉGTÁBLA, CÉGÉR ELHELYEZÉSE

9. melléklet a 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelethez

## A településképi bejelentési eljárás kérelem formanyomtatványa

Kérjük a nyomtatványt olvashatóan, nyomtatott betűvel kitölteni!

### 1. Kérelmező adatai

Bejelentő/cég neve: .....*Minta Péter*..... Sz.ig.sz./cégj.sz.:*126748AB*...  
Bejelentő lakcíme/ Cég székhelye: Irsz.: ...*1200*..... Település: ....*Budapest*.....  
Utca:.....*Példa utca*..... Házszám:..*9. 3. em. 11*.....  
Telefonszám: .....*30/56497511*.....E-mail cím: .....*mintapeter@gmail.com*.....

### 2. A folytatni kívánt tevékenység

Megnevezése: ..... *cégér, cégfelirat elhelyezése* .....  
Címe: Irsz.:.....*1200*..... Település:..... *Budapest*.....  
Utca: ..... *Példa utca*..... Házszám:..*9. 3. em. 11*.....  
Helyrajzi szám:.....*364012/A/2*.....

### 3. Kérelemhez csatolt mellékletek

A kérelemhez a bejelentőnek a 2/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 9.mellékletében meghatározott mellékleteket kell csatolni. (A csatolt mellékletet kérjük X-szel jelölni).

15. Műszaki leírás	X
16. Helyszínrajz	
17. Alaprajz	
18. Homlokzat terv	X
19. Látványterv, fotó	X
20. Színterv	X
21. Egyéb	

Dátum:.....*Budapest, 2020.03.01*.....

Aláírás:.....*Minta Péter*.....

# MŰSZAKI LEÍRÁS - cégér elhelyezése

Az épület (1200 Budapest, Példa utca 9.) semmilyen jelenleg hatályos védetség alatt nem áll. Indoklás: az ingatlan közvetlenül az utcáról megközelíthető, jelenleg alulhasznosított. Az ingatlan kedvező adottságai miatt kereskedelmi tevékenység folytatása a cél, így a portál megújítása is szükséges. Kihelyezés: a cégtáblák portál szerkezeten belül kerülnének kihelyezésre, a cégér az üzletportál mellett, hogy messzebről is felkeltse a figyelmet. A cégtáblák és a cégér megjelenése összhangban van, így egységesen illeszkednek az utcaképbe. Egyik kihelyezni kívánt tábla mérete sem haladja meg a 2 m<sup>2</sup>-t. A portálszerkezeten belüli reklámfelületek összmérete 5,69 m<sup>2</sup>, ennek kevesebb mint, 25%-a 1,37 m<sup>2</sup> lesz teljesen fedett.



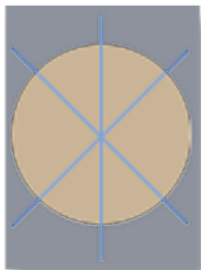
cégér

- méret: széxmaxmé 75cmx75cmx15cm; 0,56 m<sup>2</sup>
- anyag: kültéri plexi LED-es folyamatosan világító cégér
- szín: sötétkék RAL 5022
- logó: kavicsszürke RAL 7032, grafika pasztell türkíz RAL 6034



cégtábla

- méret: széxma 100cmx65cm; 0,65 m<sup>2</sup>
- anyag: kültéri plexi LED-es folyamatosan világító cégfelirat
- szín: sötétkék RAL 5022
- felirat: kavicsszürke RAL 7032



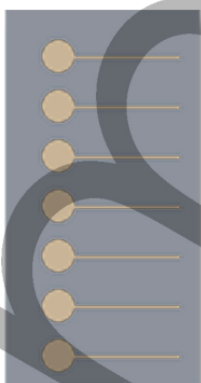
színes, átlátszó fólia - logó

- méret: széxma 55cmx65cm; 0,36 m<sup>2</sup>
- anyag: kültéri öntapadós vinyl
- szín: sötétkék RAL 5022
- logó: kavicsszürke RAL 7032, grafika pasztell türkíz RAL 6034



cégtábla

- méret: széxma 110cmx65cm; 0,72 m<sup>2</sup>
- anyag: kültéri műanyag cégtábla
- szín: sötétkék RAL 5022
- reklám: kavicsszürke RAL 7032



színes, átlátszó fólia

- méret: széxma 55cmx100cm; 0,55 m<sup>2</sup>
- anyag: kültéri öntapadós vinyl
- szín: sötétkék RAL 5022
- tevékenységi körök felirat: kavicsszürke RAL 7032



# FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

meglévő állapot- építési tevékenységgel érintett homlokzat



## LÁTVÁNYTERV

tervezett állapot



# RENDELTETÉS MÓDOSÍTÁS

9. melléklet a 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelethez

## A településképi bejelentési eljárás kérelem formanyomtatványa

Kérjük a nyomtatványt olvashatóan, nyomtatott betűvel kitölteni!

### 1. Kérelmező adatai

Bejelentő/cég neve: .....*Minta Péter*..... Sz.ig.sz./cégj.sz.:*126748AB*...  
Bejelentő lakcíme/ Cég székhelye: Irsz.: ...*1200*..... Település: ....*Budapest*.....  
Utca:.....*Példa utca*..... Házszám:..*9. 3. em. 11*.....  
Telefonszám: .....*30/56497511*.....E-mail cím: .....*mintapeter@gmail.com*.....

### 2. A folytatni kívánt tevékenység

Megnevezése: ..... *céger, cégfelirat elhelyezése* .....  
Címe: Irsz.:.....*1200*..... Település:..... *Budapest*.....  
Utca: ..... *Példa utca*..... Házszám:..*9. 3. em. 11*.....  
Helyrajzi szám:.....*364012/A/2*.....

### 3. Kérelemhez csatolt mellékletek

*A kérelemhez a bejelentőnek a 2/2022. (I.20.) önkormányzati rendelet 9.mellékletében meghatározott mellékleteket kell csatolni. (A csatolt mellékletet kérjük X-szel jelölni).*

22. Műszaki leírás	X
23. Helyszínrajz	X
24. Alaprajz	X
25. Homlokzat terv	X
26. Látványterv, fotó	X
27. Színterv	
28. Egyéb	X

Dátum:.....*Budapest, 2020.03.01*.....

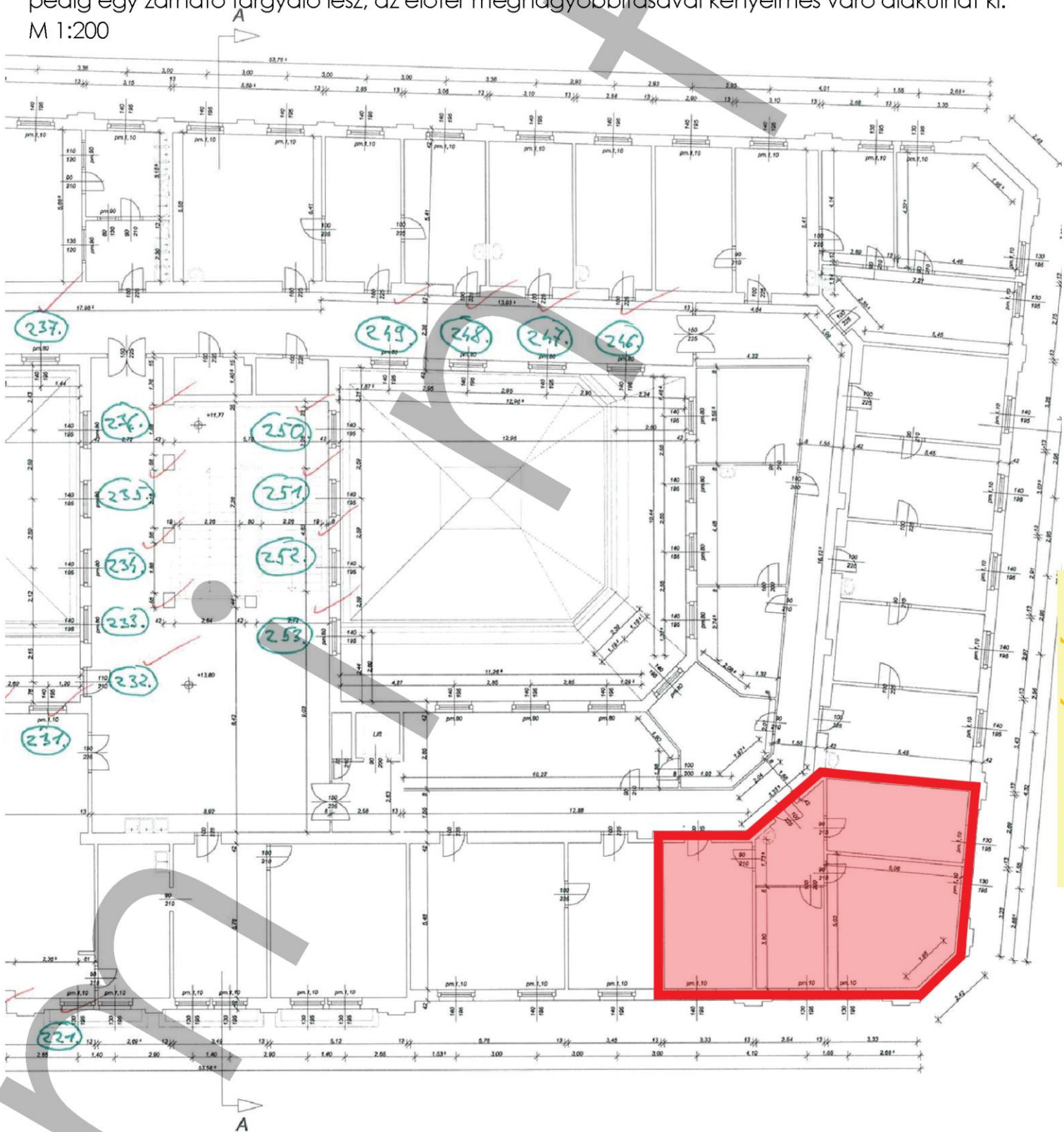
Aláírás:.....*Minta Péter*.....

# MŰSZAKI LEÍRÁS - rendeltetésmódosítás

Az épület (1200 Budapest, Példa utca 9.)

semmilyen jelenleg hatályos védettség alatt nem áll.

Indoklás: az épület legfelső szintjén található ingatlan, központi elhelyezkedése miatt, alkalmas iroda hasznosítására. Az ingatlan észak-északnyugati fekvésű, így a nappali munkavégzésre megfelelő. Az emeleten már jelenleg is több iroda funkciójú ingatlan található, így nem lesz zavaró a lakóközösség számára a funkcióváltás. A lakásból történő átalakítás semmilyen tartószerkezeti beavatkozást nem igényel. A jelenleg egy nagy légtérű konyha-étkező-nappali hármásából egy tágas iroda kerül kialakításra a konyharész leválasztásával. A jelenlegi hálóból pedig egy zárható tárgyaló lesz, az előtér megnagyobbításával kényelmes váró alakulhat ki. M 1:200



RENDELTETMÓD.

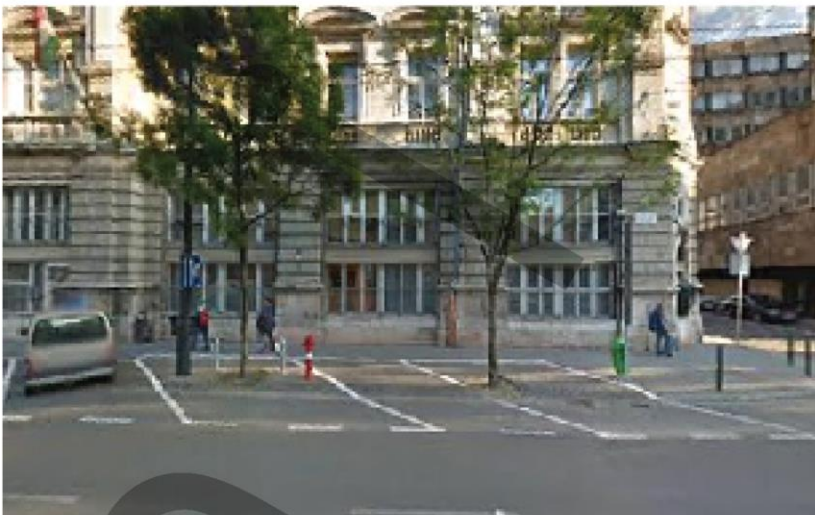
# HELYSZÍNRAJZ



Példa utca 9.



Képek © Google, 2016., Térképadatok © Google, 2016. 50 m



Példa utca 9.

Budapest

1200

RENDELITÉSMÓD.

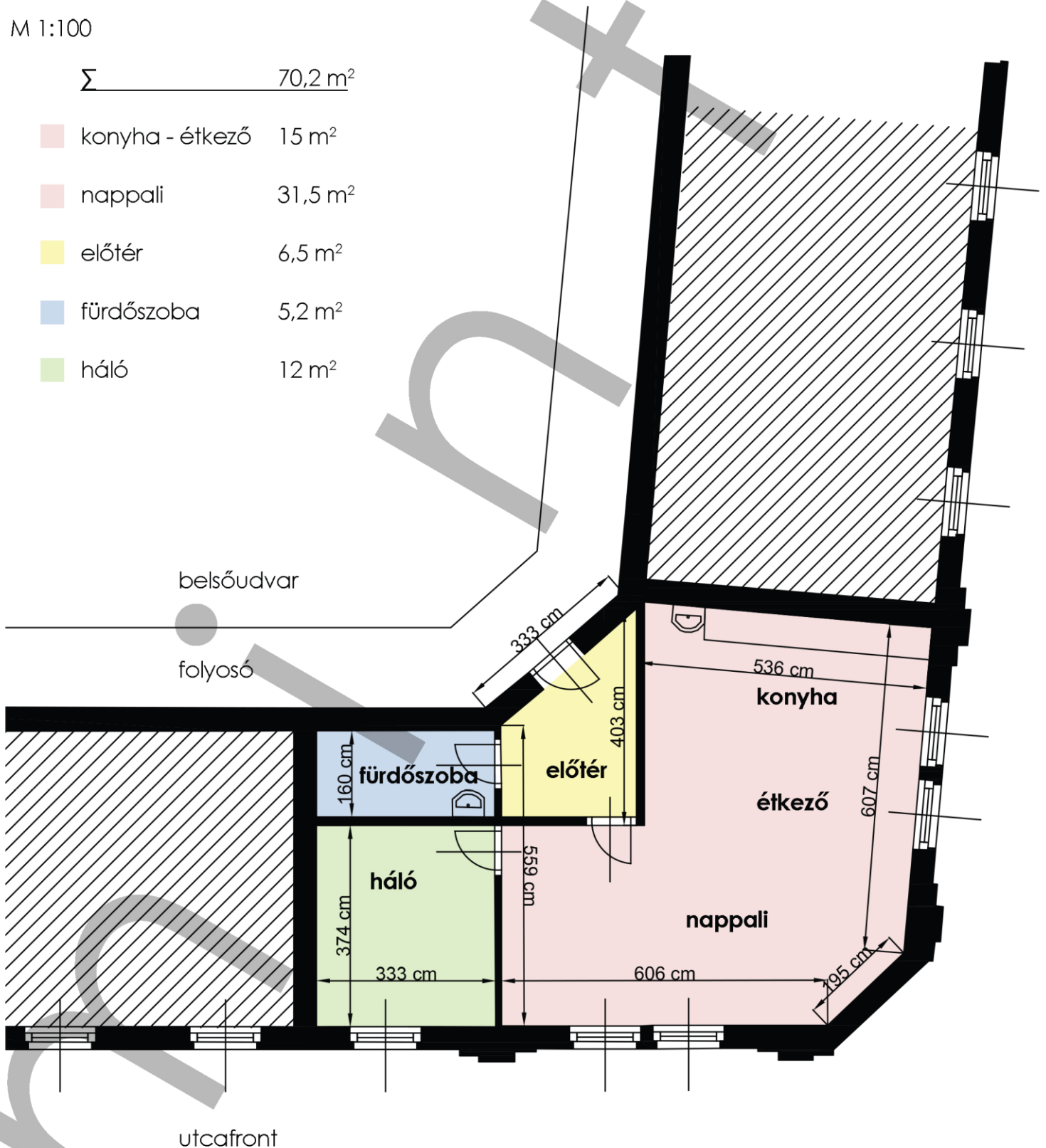
# ALAPRAJZ

meglévő állapot



M 1:100

$\Sigma$	70,2 m <sup>2</sup>
konyha - étkező	15 m <sup>2</sup>
nappali	31,5 m <sup>2</sup>
előtér	6,5 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	5,2 m <sup>2</sup>
háló	12 m <sup>2</sup>



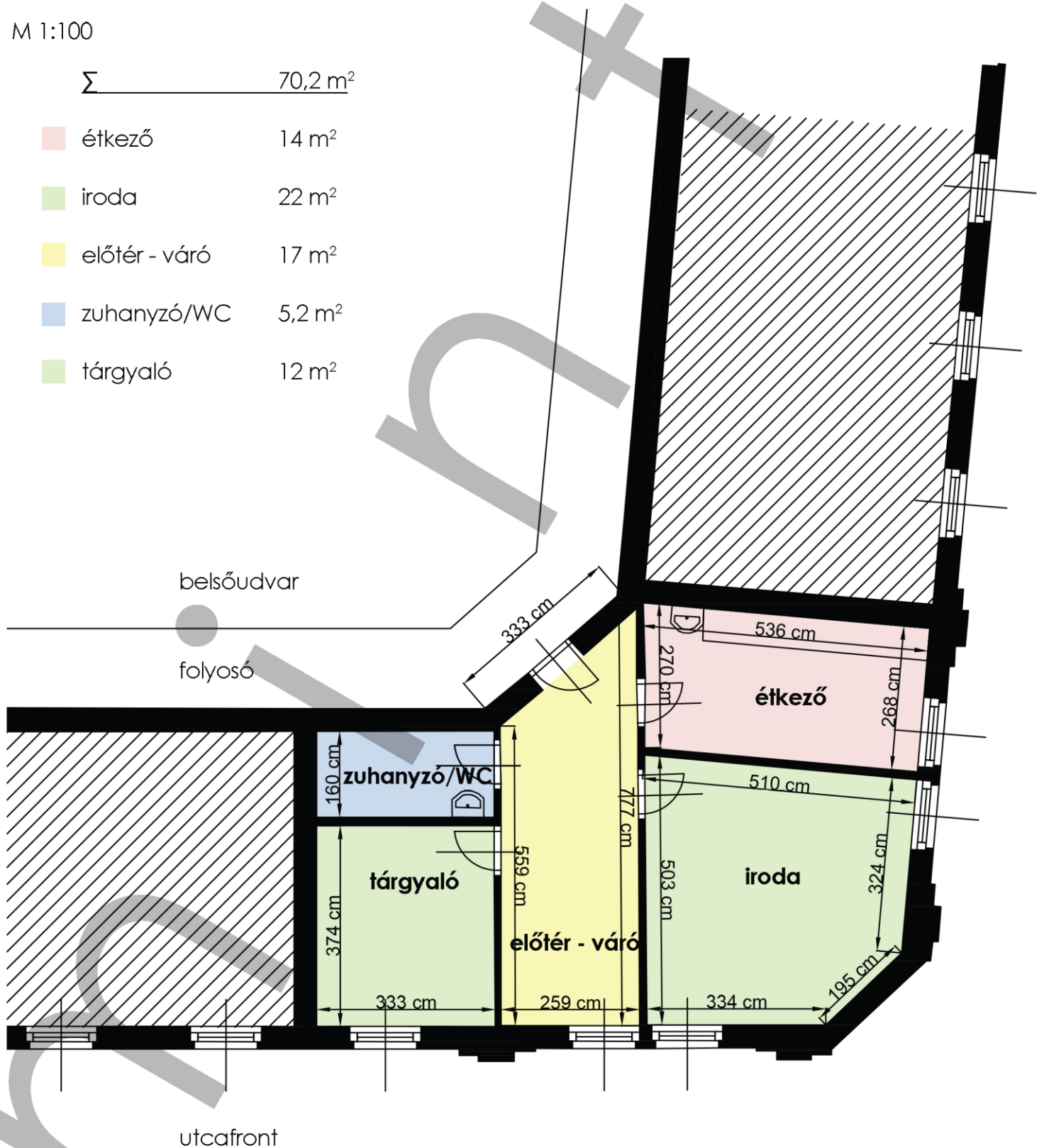
# ALAPRAJZ

tervezett állapot



M 1:100

$\Sigma$	70,2 m <sup>2</sup>
étkező	14 m <sup>2</sup>
iroda	22 m <sup>2</sup>
előtér - váró	17 m <sup>2</sup>
zuhanyzó/WC	5,2 m <sup>2</sup>
tárgyaló	12 m <sup>2</sup>



RENDELTELESMÓD.

**PARKOLÓ MÉRLEG SZÁMÍTÁS:** 34/2019. (VIII.22.) PALOTAKÉSZ alapján

Meglévő állapot: minden lakás önálló rendeltetési egység után 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

Tervezett állapot: iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után.

Meglévő állapot: 1 db parkoló

Tervezett állapot: 51 m<sup>2</sup> – 2 db parkoló

**Tehát a meglévőn felül 1 db gépjármű elhelyezési kötelezettség keletkezik a rendeltetésmód-változtatás következtében.**