

Rendeltetés megváltoztatása – Mit kell tennem, ha egy ingatlant az eddigőtől eltérő célra szeretnék használni?

Ha egy ingatlant a tulajdoni lapon megjelölttől eltérően szeretne használni – például lakást szálláshelyként vagy irodaként, üzlethelyiséget vendéglátóhelyként, stb. –, akkor **településképi bejelentési eljárást kell kezdeményeznie** a polgármesternél.

A településképi bejelentéshez be kell nyújtani:

- **a kitöltött formanyomtatványt: [A településképi bejelentési eljárás nyomtatványa](#)**
- **a tervdokumentációt**
- **a közös képviselő nyilatkozatát arról, hogy a társasház SZMSZ-ében korlátozták-e a külön tulajdonban lévő társasházi lakás használati vagy hasznosítási módját** (Az eljáráshoz nem kell becsatolni a társasház hozzájárulását, azonban a társasház SZMSZ-e a közösség hozzájárulásához kötheti a társasházi lakás használati vagy hasznosítási módjának megváltoztatását, így ezt a közös képviselővel egyeztetni kell. Ennek hiányában az eredeti rendeltetéstől eltérő használat szabálytalan, bíróságon megtámadható.)

A bejelentést kizárólag **elektronikus úton, e-papíron keresztül** (<https://epapir.gov.hu/>) lehet benyújtani. Az e-mailben vagy az ÉTDR-rendszeren keresztül küldött bejelentésre nem indul településképi bejelentési eljárás.

A bejelentésről 15 napon belül dönt a polgármester.

Eljárási illetéket, igazgatási szolgáltatási díjat nem kell fizetni.

Ha hiányos a településképi bejelentés, akkor az eljáró hatóság rövid határidő megjelölésével hiánypótlási felhívást küld. Amennyiben nem érkezik meg a hiánypótlás, akkor a hatóság a bejelentést részletes indoklással visszautasítja. A teljes, hiánytalan bejelentést viszont újra be lehet nyújtani.

A tervdokumentációról

Tervdokumentációt jogosultsággal rendelkező építész tervező készíthet, ilyen építészt pedig a Magyar Építész Kamara honlapján, a [névjegyzékben](#) lehet találni.

- **Mit kell tartalmaznia a tervdokumentációnak?**
 - Műszaki leírást, amelynek tartalmaznia kell
 - ~ az új használatra való alkalmasság igazolását (pl. szálláshely esetében a KÉSZ 23. § (4), illetve a 25. § (3) bekezdésének igazolását; vagy melegkonyhás vendéglátóhely esetében a konyha levegőjének kezelését, stb.)
 - ~ a jogszabályoknak való megfelelés igazolását, az új funkció szomszédokra és a környezetre való hatásának ismertetését,
 - ~ a szükséges építési tevékenység leírását,
 - ~ a tervező nyilatkozatát az ingatlan új használatra való alkalmasságáról,
 - ~ a parkoló-mérleg számítását
 - Alaprajzot
 - ~ a változás előtti eredeti állapotról
 - ~ a tervezett új rendeltetést bemutató állapotról, a csatlakozó szomszédos helyiségek ábrázolásával
 - Metszetet
 - ~ amennyiben az ingatlanban közbenső födém vagy galéria van
- **Hogyan kell a parkoló-mérleg számítását elvégezni?**
 - Meg kell határozni az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) 4. számú melléklete alapján a meglévő rendeltetéshez tartozó parkolóhelyek számát – ez biztosítottnak tekintendő.
 - Meg kell határozni az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) 4. számú melléklete alapján a tervezett bővítéshez, átalakításhoz, új rendeltetéshez szükséges parkolóhelyek számát.
 - A meglévő építményhez tartozó és a tervezett bővítéshez, átalakításhoz, új rendeltetéshez szükséges parkolóhelyek számának különbségét meg kell határozni, a bővítésből,

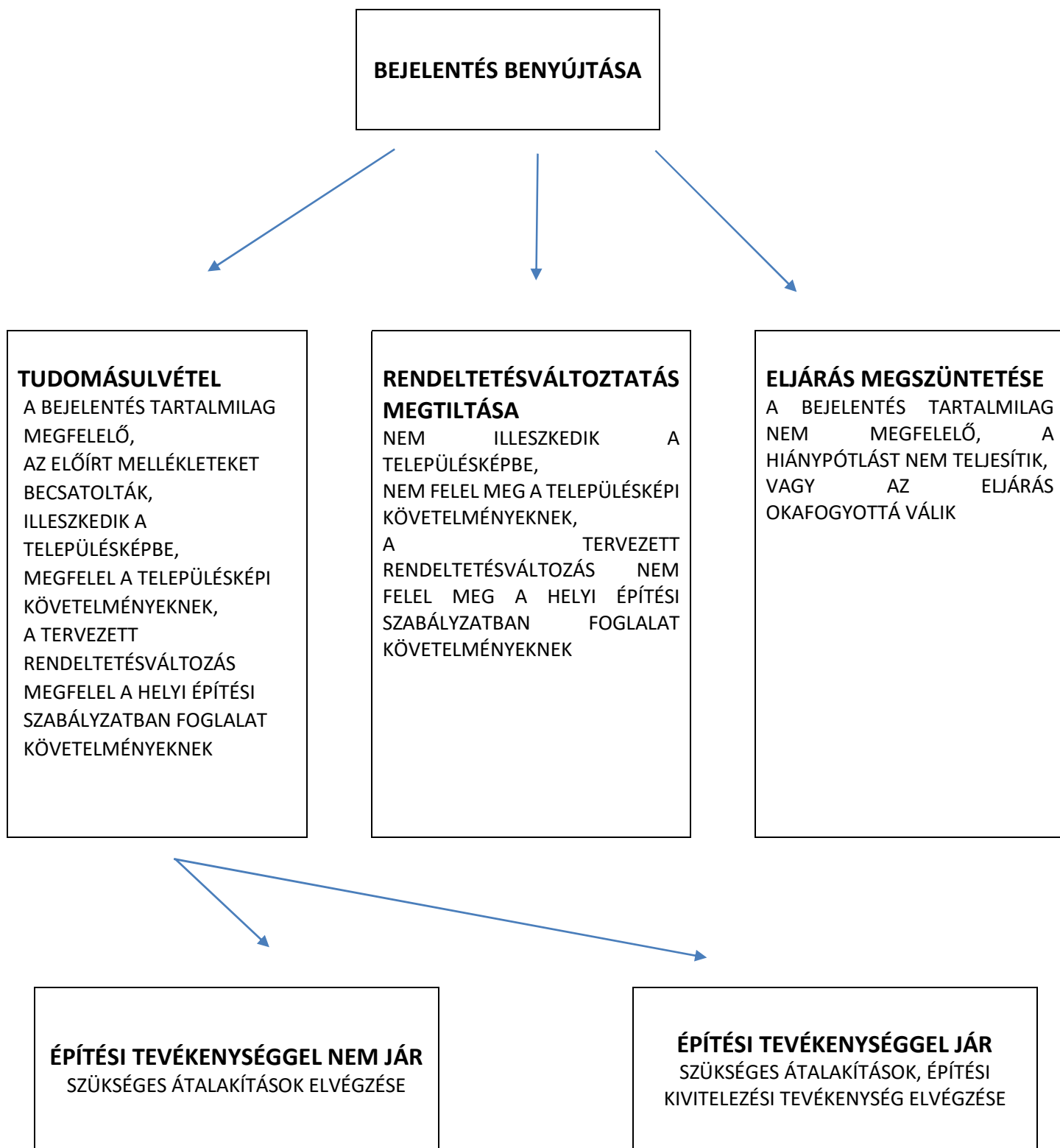
átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni.

- Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2011. (II. 3.) számú az *egy-egy építési tevékenységekkel kapcsolatos parkolási igényekről és azok biztosításáról* szóló önkormányzati rendeletének 1. számú melléklete szerinti korrekciós értékkel a parkolók száma csökkenthető.
- *Példa: egy nappali + két szobás lakást (minden szoba különnyíló, önállóan megközelíthető) rövidtávú szálláshelyként kívánják használni a továbbiakban*
 - ~ OTÉK 4. számú melléklet 1. pont: lakás – 1 parkolóhely
 - ~ OTÉK 4. számú melléklet 3. pont: szálláshely: vendégszobánként 1db – a példában 3 különnyíló szoba, tehát 3 db parkolóhely
 - ~ $3-1=2$ db parkolóhely
 - ~ A 2/2011. önk. rendelet 1. számú melléklete szerint szálláshely-szolgáltatás esetén 0% az eltérés, így 2 db többlet parkolóhely létesítéséről kell gondoskodni.

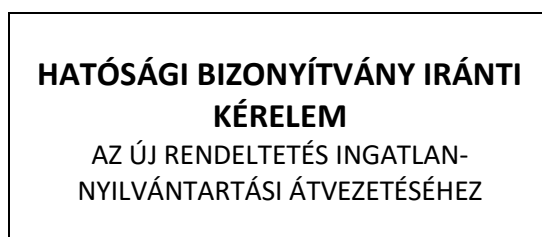
A településképi bejelentési eljárás és az átalakítási munkálatok befejezése után hatósági bizonyítványt kell kérni a polgármestertől ahhoz, hogy az ingatlan rendeltetését a tulajdoni lapon is meg lehessen változtatni.

Amennyiben az eljárásról további információra van szüksége, a telepuleskep@terezvaros.hu e-mail címre küldött levélben, vagy a 06 1 322 0619-es telefonszámon kérhet tájékoztatást.

A településképi bejelentési eljárás sémája:



Következő eljárás:



Az eljárásra vonatkozó jogszabályok:

- OTÉK *az országos településképi és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=31189.375005)
- KÉSZ Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2019. (XI. 21.) számú rendelete *Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky út - Deák Ferenc tér - Király utca - Lövölde tér - Városligeti fasor - Dózsa György út - Podmaniczky utca - Teréz körút - Nyugati tér által határolt területre vonatkozó kerület építési szabályzatáról* (https://www.terezvaros.hu/uploads/images/2019_23b.pdf)
- 33/2017. önk. rend. Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2017. (XII. 21.) számú rendelete *a településkép védelméről* (https://www.terezvaros.hu/uploads/images/2017_33f.pdf)
- 2/2011. önk. rend. Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2011. (II. 3.) számú rendelete *az egyes építési tevékenységekkel kapcsolatos parkolási igényekről és azok biztosításáról* (https://www.terezvaros.hu/uploads/images/2011_2h.pdf)