
„Társasházi Kisokos” 2025./2.

Bevezető

A XIII. Kerületi Önkormányzat több száz kerületi társasházban van jelen, mint tulajdonos, ugyanolyan jogok és kötelezettségek birtokában, mint bármelyik másik tulajdonostárs.

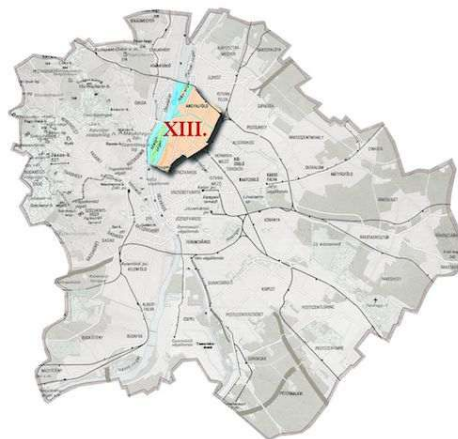
Tulajdonosi jogkörünkön túlmutatva évek óta elkötelezetten segítjük a Közös képviselők munkáját, illetve készséggel állunk a segítségért hozzánk forduló tulajdonostársak, lakosok kéréseihez. Előbbiek okán évente három alkalommal Közös Képviselői Klubbal, illetve szintén három alkalommal Társasházi Kisokos kiadvánnyal készülünk.

A 2025. év második kiadványának témája

„Engedélyköteles vagy sem? – Amit minden társasháznak tudnia kell a településkép védelméről”

címet kapta.

Az összeállítás célja, hogy segítse a közös képviselőket a jogszabályi előírások naprakész ismeretében.



Tartalom

1. Bevezetés	3
1.2 A XIII. kerületi Önkormányzat szerepe	3
2. Jogszabályi háttér	4
2.2 A 13/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet a XIII. kerületi településképi védelméről (Tkr.)	4
3. Mikor szükséges településképi bejelentési eljárás lefolytatása?	5
3.1 Bejelentéshez kötött építési tevékenységek, amik a társasházakat érintik (Tkr. 36.§-a tartalmazza a teljes kör felsorolását)	5
3.2 Mikor nem szükséges településképi bejelentési eljárást lefolytatni?	6
4. A településképi bejelentési eljárás folyamata	7
4.1 Kérelem benyújtása	7
4.2 Szükséges mellékletek és tervdokumentációk a kérelem tárgyának megfelelően (Tkr. 8. melléklete szerint)	7
4.3 A bejelentés elbírálása és határozathozatal	8
4.4 Értesítés, határozat kézbesítése	8
5. Homlokzati nyílászárók cseréje	8
5.1 Bejelentési kötelezettség	8
5.2 Műszaki és esztétikai szempontok	9
5.3 Esettanulmány: Megfelelő és nem megfelelő nyílászárócsere példák	9
5.4 Javasolt eljárás a közös képviselő részéről	9
6. Klímaberendezések felszerelése társasházban	9
6.1 Klíma kültéri egységekre vonatkozó előírások	10
6.2 Közgyűlési hozzájárulás	10
6.3 Esettanulmány: Elutasított és elfogadott példák	11
6.4 Eljárási folyamat összefoglalva	11
7. Külső árnyékolók felszerelése társasházban	11
7.1 Településképi bejelentési kötelezettség	11
7.2 Esztétikai követelmények	11
7.3 Tipikus esetek	12
7.4 Eljárási folyamat összefoglalva	12
8. Előtetők, bejárati árnyékolók	12
8.1 Előtetők és bejárati árnyékolók	12
8.2 Társasházi döntés szükségessége	13
8.3 Tipikus példák	13
8.4 Eljárási sorrend	13

1. Bevezetés

1.1 A kiadvány célja

A társasházakban élő lakók, közös képviselők, kezelők és beruházók gyakran kerülnek olyan helyzetbe, amikor az épület külső megjelenését érintő munkálatok – például légkondicionáló felszerelése, nyílászáró csere, árnyékoló vagy erkélybeépítés – szükségessé válnak. Ezek a beavatkozások nem csupán egyéni igényeket szolgálnak, hanem hatással vannak a városkép egészére is, különösen a sűrűn beépített, városias környezetű XIII. kerületben.

Ez a kiadvány abban segít, hogy a társasházi lakók és kezelők pontosan megértsék:

- mikor szükséges településképi bejelentési eljárást lefolytatni,
- milyen dokumentumokat kell benyújtani,
- milyen esetekben kell társasházi jóváhagyás,
- és hogyan kerülhető el az önkormányzati elutasítás vagy bontási, helyreállítási kötelezettség.

A kiadvány célja tehát a jogkövető magatartás elősegítése, a lakóképviselők támogatása, valamint az épített környezet minőségének és a kerület arculatának védelme.

A kiadvány gyakorlati példákkal és érthető nyelvezettel mutatja be a leggyakoribb társasházi beavatkozásokat és az azokhoz kapcsolódó településképi szabályokat.

1.2 A XIII. kerületi Önkormányzat szerepe

A XIII. kerület településképvédelme és minőségi fejlesztése érdekében a XIII. Kerületi Önkormányzat megalkotta a településképvédelméről szóló 13/2021. (VI.29.) rendeletet (Tkr.). A rendelet előírásainak betartatása, és az eljárások lefolytatása, vagy előkészítése a Főépítészeti Iroda feladata.

A Főépítészeti Iroda feladatai:

- Tkr. módosításának szakmai előkészítése és a tervezet egyeztetési eljárásának lebonyolítása,
- főépítész véleményezés,
- településképi bejelentési eljárások lefolytatása,
- jogszabálysértések esetén figyelmeztetés, kötelezés vagy szabályossá tétel elrendelése, bírságolás.

A Közzolgáltató NZrt., mint az önkormányzat gazdasági társasága, szintén fontos közvetítő szerepet tölt be a lakosság és az Önkormányzat között:

- segíti a közös képviselőket és a lakóközösségeket a szabályok betartásában,
- iránymutatást ad a lakossági megkeresésekre,

- az Önkormányzattal együttműködve elősegíti a jogszerű és esztétikus kivitelezést.

A Közzszolgáltató NZrt. célja nemcsak az adminisztratív megfelelés biztosítása, hanem a társasházi közösségek érdekeinek védelme is a városi környezet minőségének megőrzése mellett.

2. Jogszabályi háttér

A településkép-védelem nemcsak helyi önkormányzati szabályozás kérdése, hanem országos jogszabályokon is alapul.

2.1 Fontosabb országos előírások

- A magyar építészetéről szóló C. törvény (Méptv)
- A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)
- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
- a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet

2.2 A 13/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet a XIII. kerületi településkép védelméről (Tkr.)

A Tkr.:

- kijelöli a kerületi védelemmel érintett és településképi szempontból kiemelten meghatározó területeket (Tkr. 1. és 3. melléklet),
- meghatározza a homlokzatokra, tetőzetekre, nyílászárókra, cégjelzésekre, üzletjelzésekre, vendéglátó teraszokra, klíma-elhelyezésre stb. vonatkozó településképi követelményeket,
- szabályozza, hogy milyen építési tevékenységek esetén szükséges főépítési konzultáció megkérése, illetve településképi bejelentési eljárás lefolytatása,
- előírja a benyújtandó tervdokumentáció formai és tartalmi követelményeit.

A rendelet különösen szigorúan szabályoz az alábbi esetekben (különösen a kerületi védelemmel érintett és településképi szempontból kiemelten meghatározó területeken, valamint az egyedi védelem alatt álló házaknál):

- közterületről látható (utcai) homlokzatok megjelenése,
- klíma kültéri egységek elhelyezése,
- egységes megjelenés követelménye (nyílászárók, árnyékolók, redőnyök esetében).

A Tkr. alátámasztó munkarésze a településképi arculati kézikönyv, amely részletes példákkal és képekkel mutatja be az elvárt megoldásokat.

3. Mikor szükséges településképi bejelentési eljárás lefolytatása?

A településképi bejelentési eljárást megelőzően és helyszíntől függetlenül minden olyan esetben kötelező főépítési szakmai konzultáció megkérése, ahol a közterületről látható homlokzatot vagy tetőzetet érintő munkát terveznek (pl. homlokzatszínezés, nyílászárócsere, cégér, tábla kihelyezése stb.).

- A településképi védelme
- Az építészeti karakter megőrzése
- A lakossági jogbiztonság növelése

A településképi bejelentési eljárás menetéről az alábbi linken lehet tájékozódni.
<https://www.budapest13.hu/ugy/telepuleskepi-bejelentesi-eljaras-2/>

3.1 Bejelentéshez kötött építési tevékenységek, amik a társasházakat érintik (Tkr. 36.§-a tartalmazza a teljes kör felsorolását)

- Rendeltetésmódosítás (pl. irodából lakás lesz),
- Rendeltetési egységek számának változása (lakásmegosztás vagy egyesítés)
- Fővárosi védelem alatt álló épület közterületről, közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható homlokzatát, tetőzetét érintő építési tevékenység,
- 9 méternél magasabb épületek teljes körű homlokzati felújítása, színezésének megváltoztatása,
- Kerületi védelemmel érintett és településképi szempontból kiemelten meghatározó területeken
 - a kapcsolódó közterületről, közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható
 - épület, építmény építése, bővítése, valamint a megjelenését befolyásoló átalakítása, felújítása, (tetőzet is)
 - meglévő építmény homlokzati megjelenését befolyásoló vagy teljeskörű utólagos hőszigetelése, homlokzati megjelenését befolyásoló nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
 - kerítés építése, átalakítása,
 - az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása,
 - építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de a véglegessé vált engedélytől eltérően megvalósuló és az eltérést illetően építésügyi hatóság engedélyéhez nem kötött építési tevékenység,
 - homlokzaton, támfalon vagy kerítésen információs tábla, üzletjelzés, cégjelzés elhelyezése,

- o közterületről, közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható szobor, emlékmű, kereszt, emlékjele, emlékfal építése, elhelyezése,
- o támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása,
- o közterületről, közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható napenergia-kollektor, szellőző-, riasztóberendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó, zászlótartó oszlop (zászlórúd) elhelyezése,
- o vendéglátó terasz dobogóval történő létesítése.

3.2 Mikor nem szükséges településképi bejelentési eljárást lefolytatni?

Nem minden építési tevékenység esik településképi bejelentési kötelezettség alá. Az alábbi esetekben, amennyiben egyedi védelem nem érinti az épületet, rendszerint nem szükséges az eljárás lefolytatása – ugyanakkor minden konkrét esetben javasolt a Főépítési Iroda állásfoglalását megkérni:

a) Homlokzattól független, nem látható munkálatok:

- Olyan belső átalakítások, amelyek nem érintik az épület közterületről látható megjelenését.
- Épületgépészeti rendszerek (pl. kazáncsere, vezetékcseré), ha nem járnak homlokzati bontással vagy kültéri egység telepítésével.

b) Karbantartási és állagmegóvási munkák:

- Az eredeti állapotot változatlan formában visszaállító javítások (pl. meglévő nyílászáró felújítása, festése, újrafugázás).
- Homlokzati hiba javítása, amennyiben az nem jár a színezés megváltoztatásával vagy új burkolat kialakításával.

c) Apróbb, ideiglenes, nem építési jellegű beavatkozások:

- Előkertek gondozása, növénytelepítés.
- Karácsonyi vagy egyéb alkalmi dekorációk, amelyek nem tartósak.
- Olyan erkélyberendezések (pl. növénytartó, napernyő), amelyek nem kerülnek rögzítésre, és nem változtatják meg az épület megjelenését.

d) Belső nyílászárók cseréje:

- A társasház belső közlekedőiben, lakásokon belül elhelyezkedő ajtók, ablakok cseréje, ha nem hatnak ki a közterületről látható homlokzatra.

e) Közműszolgáltató által végzett külső munkálatok:

- Pl. vízóra csere, elektromos bekötés cseréje, ha azok nem módosítják az épület megjelenését.

Fontos megjegyzés: Ha bármely beavatkozás esztétikai változást eredményez a homlokzaton (például anyagváltás, színmódosítás, formai átalakítás), a bejelentési kötelezettség fennállhat. Kétség esetén a Főépítési Iroda előzetes állásfoglalása ajánlott. Emellett a társasházi közgyűlés és az építésügyi hatóság jóváhagyása is szükséges lehet más jogcímen.

4. A településképi bejelentési eljárás folyamata

A településképi bejelentési eljárás egy hivatalos, jogszabályon alapuló véleményezési folyamat, amelyet az önkormányzat főépítésze készít elő. A célja, hogy az adott átalakítás vagy beépítés illeszkedjen a környezetéhez, és megfeleljen a vonatkozó előírásoknak.

A településképi bejelentés e-papíron történő benyújtása előtt főépítési szakmai konzultációra meg kell küldeni az összeállított tervdokumentációt a Főépítési Iroda részére a foepitesz@bp13.hu íméls címre. A szakmai konzultáció kérelemnyomtatványa a Tkr. 9. mellékletét képezi. Az e-papíron történő benyújtásra a konzultációs főépítési állásfoglalás kézhezvételét követően kerülhet sor.

4.1 Kérelem benyújtása

A főépítési konzultációt követően a kérelmet (Tkr. 11. melléklete) és a tervdokumentációt elektronikus úton, ügyfélkapun vagy cégkapun keresztül szükséges benyújtani.

Az [EPAPIR](#)-on történő benyújtás során az alábbiak megjelölése szükséges:

- témacsoport: önkormányzati igazgatás
- ügytípus: településképi és városépítési ügyek
- címzett: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat
- levél tárgya: TKB + „Bejelentés tárgya röviden”
- levél szövege: ide kerülhet pl., hogy melyik cég nevében jár el
- csatolmányok feltöltése az oldal alján

Az eljárás a <https://www.budapest13.hu/ugy/telepuleskepi-bejelentesi-eljaras-2/> oldalon található 11. sz. kérelem és mellékleteinek benyújtásával indul el.

4.2 Szükséges mellékletek és tervdokumentációk a kérelem tárgyának megfelelően (Tkr. 8. melléklete szerint)

- meghatalmazás,
- műszaki leírás (szöveges leírás a pontos méretek, anyagok megjelölésével, a meglévő és tervezett állapot bemutatásával),
- helyszínrajz,
- tervezett állapot alaprajzai,
- alaprajz,
- homlokzati vázlatrajz (méretekkel ellátva),

- utcaképi vázlat érintett és szomszédos (legalább 2-2) épületek utcai nézete (fotódokumentáció)
- színterv (RAL színskálán)
- látványterv (digitális terv vagy fotómontázs).

Társasház esetén a közös képviselő nevét és címét is fel kell tüntetni.

4.3 A bejelentés elbírálása és határozathozatal

A bejelentést az önkormányzat legfeljebb 15 napon belül bírálja el. A vizsgálat során azt nézi, hogy:

- megfelel-e a tervezett építési tevékenység a Tkr. vonatkozó előírásainak,
- a tervezett kialakítás harmonizál-e a környezettel,
- az épület arányait, színeit, anyaghasználatát megőrzi-e.

Az eljárás eredménye:

- tudomásulvétel – a kivitelezés megkezdhető,
- tudomásulvétel feltétellel (vagy feltételekkel) – a kivitelezés a feltételek betartásával kezdhető meg
- elutasítás – az önkormányzat nem járul hozzá a beavatkozáshoz.

4.4 Értesítés, határozat kézbesítése

Az eljárás eredményéről a kérelmező írásbeli határozatot kap ügyfélkapun/hivatali kapun keresztül. Amennyiben a határozat tudomásulvételt tartalmaz, az építési munka megkezdhető – természetesen az egyéb szükséges engedélyek birtokában.

A határozatot meg kell őrizni, és egy esetleges ellenőrzéskor be kell tudni mutatni.

5. Homlokzati nyílászárók cseréje

A homlokzati nyílászárók cseréje gyakori felújítási tevékenység a társasházakban. Azonban fontos tudni, hogy az ilyen jellegű munkálatok esetén is szükséges lehet településképi bejelentési eljárás lefolytatása, különösen, ha a csere érinti az épület közterület felőli homlokzatát.

5.1 Bejelentési kötelezettség

A településképi bejelentési eljárás szükségessége a következő esetekben merül fel a kerületi védelemmel érintett és a kiemelten meghatározó területeken:

- A nyílászárók méretének, osztásának vagy anyagának megváltoztatása.
- Az eredeti nyílászárókhoz képest eltérő színű vagy anyagú nyílászárók beépítése.
- Az épület homlokzatának egységes megjelenését befolyásoló változtatások.

Amennyiben a nyílászárók cseréje nem változtatja meg az épület külső megjelenését (pl. az eredetivel azonos méretű, osztású és anyagú nyílászárók kerülnek beépítésre), a bejelentési eljárás lefolytatása általában nem szükséges.

5.2 Műszaki és esztétikai szempontok

A nyílászárók cseréje során figyelembe kell venni az épület eredeti építészeti stílusát és arculatát. Fontos, hogy az új nyílászárók illeszkedjenek a homlokzat karakteréhez, és ne bontsák meg annak egységét. Az eltérő anyaghasználat vagy színválasztás negatívan befolyásolja az épület összképét, és településképi szempontból nem fogadható el.

5.3 Esettanulmány: Megfelelő és nem megfelelő nyílászárócseré példák

Megfelelő példa:

Egy társasház homlokzatán az eredeti fa ablakokat korszerű, hőszigetelt fa nyílászárókra cserélik, amelyek mérete, osztása és színe megegyezik az eredetivel. Ebben az esetben az épület építészeti karaktere, arculata megmarad, és a beavatkozás illeszkedik a környezethez.

Nem megfelelő példa:

Egy társasház homlokzatán az eredeti fa ablakokat műanyag nyílászárókra cserélik, amelyek mérete kisebb, osztása eltérő, és színe fehér az eredeti barna helyett. Ez a változtatás jelentősen megváltoztatja az épület megjelenését, és településképi szempontból nem fogadható el.

5.4 Javasolt eljárás a közös képviselő részéről

A társasház közös képviselője kulcsszerepet játszik a nyílászárók cseréjének koordinálásában. Javasolt lépések:

1. Tájékoztatás: A lakókat tájékoztatni kell a tervezett nyílászárócseréről és annak településképi vonatkozásairól.
2. Dokumentáció előkészítése: A szükséges tervdokumentációk és mellékletek elkészítése szakemberrel.
3. Bejelentés benyújtása: A településképi bejelentési eljárás kérelmének benyújtása az Önkormányzathoz.
4. Kivitelezés: A munkálatokat csak a pozitív döntést követően szabad megkezdeni.

6. Klímaberendezések felszerelése társasházban

A légkondicionáló berendezések elhelyezése egyre gyakoribb igény a társasházakban élők körében, különösen a nyári időszakban. A berendezések kültéri egységeinek elhelyezése azonban jelentős településképi és közösségi szempontokat vet fel.

6.1 Klíma kültéri egységekre vonatkozó előírások

A Tkr. 1. melléklete szerinti kerületi védelemmel (Újlipótváros, Kertváros) és 3. melléklete szerinti településképi szempontból kiemelten meghatározó területi lehatárolással érintett területeken klíma kültéri egység nem helyezhető el a közterületről látható homlokzatokon. Kültéri egység nélküli, beltéri klíma elhelyezhető. Ebben az esetben a homlokzaton két kisebb, kb. 10-15 cm átmérőjű lyuk jelenik meg, amelyek eltakarását a homlokzat színéhez illeszkedő fémlappal szükséges megoldani.

A XIII. kerület teljes területére vonatkozóan:

Amennyiben erkély tartozik a lakáshoz, akkor kizárólag az erkélylemezen helyezhető el klíma kültéri egység takartan (ez a kerületi védelemmel érintett és településképi szempontból kiemelten meghatározó területeken is megengedett, de főépítési konzultáció alapján). Az erkély korlátjához illeszkedő módon el kell takarni a kültéri egységet (pl. perforált lappal, vagy kifejezetten [klíma takaró lappal](#)). Vezeték nem vezethető a homlokzati falakon kívül, továbbá a kondenzvizet gyűjteni szükséges, vagy elporlasztani, a közterületre nem vezethető ki.

A közterületről nem látható homlokzatokon klíma kültéri egység elhelyezhető a Tkr. alapján, egyeztetés a Főépítési Irodával nem szükséges (pl. függőfolyosón is). Amennyiben műemlék az épület, akkor az örökségvédelemmel, amennyiben fővárosi védett az épület a Fővárosi Önkormányzattal szükséges egyeztetni az elhelyezést ebben az esetben is.

Az Tkr. 1. és 3. mellékletében lehatárolt területeken kívül lévő épületek közterület felé néző homlokzatán elhelyezhető klíma kültéri egység, ha a lakáshoz nem tartozik erkély, azonban egységesen megtervezett kiosztás alapján, amit a társasház készít el, vagy határoz meg (pl. minden ablak alatt, vagy mellett).

Üzletportálok esetén a portálba épített módon, a falsíkon belül elhelyezhető klíma kültéri egység, azonban ehhez főépítési konzultáció, továbbá a kerületi védelemmel érintett és településképi szempontból kiemelten meghatározó területeken településképi bejelentési eljárás lefolytatása is szükséges.

Fentiekén kívül a vonatkozó országos előírásokat is be kell tartani.

6.2 Közgyűlési hozzájárulás

A társasházi közös tulajdonban lévő szerkezeti elemek (homlokzat, erkély, tető) érintettsége miatt a klímaberendezés felszereléséhez a társasház közgyűlésének jóváhagyása szükséges. A kültéri egység általában közös tulajdonú részen kerül elhelyezésre, így a beépítés nem kizárólag a tulajdonos döntésén múlik.

A közgyűlési határozatnak javasolt tartalmaznia:

- a klíma pontos elhelyezését,
- a kivitelezés felelősét,
- a lakás tulajdonosának kötelezettségvállalását (karbantartás, esetleges bontás).

6.3 Esettanulmány: Elutasított és elfogadott példák

Elfogadott példa:

Egy belső udvari homlokzatra, szintmagasságban, színazonos csatornában vezetett csövezéssel szerelt klímaberendezés, amely más lakók klímáival egy vonalban helyezkedik el.

Elutasított példa:

Utcafronti homlokzatra, az ablak fölé, szabadon lógó kábelekkel felszerelt egység, amely rontja az épület összképét és nincs megoldva a kondenzvíz elvezetése.

6.4 Eljárási folyamat összefoglalva

1. Lakói igény felmerülése
2. Közgyűlés döntése a beépítésről az előírások figyelembevételével
3. Tervdokumentáció készítése (helyszínrajz, látványterv, műszaki leírás)
4. Főépítész konzultáció, amennyiben szükséges
5. Pozitív elbírálás után kivitelezés

7. Külső árnyékolók felszerelése társasházban

(redőny, zsaluzia, napellenző)

A külső árnyékolók – mint például a redőny, zsaluzia vagy napellenző – felszerelése gyakori igény a társasházi lakásokban, különösen a melegebb hónapokban. Ezek az elemek azonban közvetlenül befolyásolják az épület homlokzatának megjelenését, ezért a kerületi védelemmel érintett és a kiemelten meghatározó területeken elhelyezésük településképi bejelentéshez kötött, és társasházi közösségi döntés is szükséges lehet.

7.1 Településképi bejelentési kötelezettség

A külső árnyékolók felszerelése minden esetben érinti az épület külső megjelenését, ezért főépítész konzultáció megkérése minden esetben szükséges.

7.2 Esztétikai követelmények

A Tkr, előírásai alapján elvárás:

- egységes kialakítás az épület többi árnyékolójával (szín, forma, rögzítési mód),
- a redőnyök vagy napellenzők vakolt tokos kialakítása, amennyiben lehetséges,
- homlokzattal harmonizáló egyszínű színválasztás (általában bézs, világos sárga vagy barna árnyalatok),
- napellenzőknél nem engedélyezett a rikító, élénk színű ponyva, vagy logózott vászon.

Az épület egységes megjelenésének biztosítása érdekében az össze nem illő, különböző típusú és színű árnyékolók alkalmazása nem megengedett.

7.3 Tipikus esetek

Elfogadott példa:

Újlipótváros területén az utcai homlokzatra, azonos típusú, barna színű, rejtett tokos faredőnyök kerültek felszerelésre minden ablakra, egy lakóközösségi döntés alapján. Az épület látványa rendezett maradt, ezért elfogadható.

Elutasított példa:

Többszintes társasházon három különböző lakó háromféle napellenzőt szerelt fel saját színválasztással: egyik rikító zöld, másik piros csíkos, a harmadik fehér. A homlokzat rendezetlenné vált, ezért nem fogadható el.

7.4 Eljárási folyamat összefoglalva

1. Lakói igény felmerülése
2. Közgyűlés döntése vagy lakóközösségi egyeztetés
3. Tervdokumentáció összeállítása (helyszínrajz, színminták, leírás)
4. Főépítész konzultáció
5. Településképi bejelentés benyújtása (amennyiben szükséges)
6. Hozzájárulás birtokában kivitelezés

8. Előtetők, bejárati árnyékolók

(pl. biciklitároló, bejárati előtető)

A közös vagy magántulajdonú területeken – udvaron, kertben, bejáratok felett – gyakran merül fel igény különböző előtetők, árnyékolók vagy kisebb mobil tárolók elhelyezésére. Ezek telepítése társasházi szempontból szabályozást igényel, valamint a védett és kiemelten meghatározó területeken településképi bejelentési eljárás lefolytatása is szükséges. Egyéb területeken főépítész szakmai konzultáció szükséges. Az előtetők széles kialakítási lehetősége miatt minden esetben javasolt egyeztetni a Főépítész Iroda munkatársaival arra vonatkozóan, hogy az előtető felhelyezése megfelel-e a vonatkozó építésügyi jogszabályoknak.

8.1 Előtetők és bejárati árnyékolók

Településképi bejelentés ill. főépítész konzultáció szükséges, ha:

- az épület bejárata fölé új előtető kerül (pl. polikarbonát, acél vagy fa szerkezet),
- az utcai homlokzaton is látható az elhelyezett előtető vagy árnyékoló,
- a szerkezet rögzítése az épület falazatához, homlokzatához történik.

Nem szükséges bejelentés:

- ha az előtető teljesen rejtve, udvari homlokzaton belül, nem látható módon kerül felszerelésre,,

- ha meglévő előtető cseréje történik azonos méretben, színben, anyagban.

8.2 Társasházi döntés szükségessége

Az elhelyezés közös tulajdonú területet érint, ezért elengedhetetlen a társasház előzetes jóváhagyása:

- közgyűlési határozat,
- vagy tulajdonosi hozzájárulások írásban, egyes épületeknél szervezeti-működési szabályzat alapján.

8.3 Tipikus példák

Elfogadott:

Egy belső udvari erélyek felett elhelyezett előtető, mely színben és anyagban hozzáillik az épület stílusához, amit a közgyűlés előzetesen jóváhagyott, és nem látható közterületről.

Elutasított:

Utcafronti bejárat fölé engedély nélkül felszerelt íves, zöld polikarbonát előtető, amely nem illeszkedett az épület historikus megjelenéséhez. A településképi bejelentést a polgármester elutasította.

8.4 Eljárási sorrend

1. Lakói igény megfogalmazása
2. Társasházi döntés vagy közgyűlési határozat
3. Egyeztetés a kivitelezővel
4. Főépítész konzultáció
5. Településképi bejelentés benyújtása (ha szükséges)
6. Jóváhagyás után kivitelezés

Bízunk abban, hogy jelen
kiadványunkkal segítségére lehettünk!



Budapest, 2025. június