



1000330360936

Azonosító: EPAPIR-20260331-13021

ügyintéző:

telefon:

email:

ikt. szám: FPH059 /968 - 10 /2026

hiv. szám:

tárgy: Budapest XXI. kerület, Kossuth Lajos utca
30-46 I. emelet 1. sz. (209559/0/A/15 hrsz.)
és 2. sz., 4 sz. (209559/0/A/16 hrsz.)
lakások rendeltetésének módosítása

A Budapest XXI. kerület, Kossuth Lajos utca 36-40. I. em. 1., 2. és 4. szám alatti (209559/0/A/15 és 209559/0/A/16 hrsz.-ú) ingatlanok rendeltetési módjának megváltoztatásával kapcsolatos településképi bejelentési eljárásban a Fővárosi Ítéltábla 4.K.700.234/2026/2. ügyszámú végzésében kijelölt közigazgatási szervként eljárva a következő

h a t á r o z a t o t

hozom:

A „Budapest XXI. ker. Kossuth Lajos utca 30-46 I. emelet 1. sz. (hrsz: 209559/0/A/15) és 2. sz. 4 sz. (hrsz: 209559/0/A/16) lakások rendeltetismód-váltása” tárgyú, [REDACTED] okl. építészmérnök ([REDACTED]) által készített tervdokumentáció

- a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei és építészeti értékét nem érinti hátrányosan,
- a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a településrendezési rendezési tervben foglalt rendeltetésekre vonatkozó követelményeknek megfelel

ezért a Fővárosi Ítéltábla 4.K.700.234/2026/2. ügy számú végzésében megállapított hatásköröm szerint a

településképi bejelentést tudomásul veszem.

Határozatom ellen annak közlésétől számított 15 napon belül Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűléséhez intézett, de a főpolgármesterhez benyújtandó illetékköteles fellebbezésnek van helye.

A fellebbezési illetéke 5.000,- Ft, azaz ötezer forint. Az illetéket Budapest Főváros Önkormányzata 11784009-15490012-00000000 számú, költségvetési elszámolási számlájára történő átutalással lehet megfizetni. Az átutaláson fel kell tüntetni az eljárás tárgyát és ezen határozat iktatószámát. Az illeték befizetését az átutalásról szóló banki igazolással lehet igazolni.

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

A fellebbezésre jogosult a fellebbezési határidőn belül a fellebbezési jogáról lemondhat. A fellebbezési jogról történő lemondás nem vonható vissza.

A településképi bejelentési eljárásban hozott döntés polgári jogi igényt nem dönt el, nem mentesíti a bejelentőt a tervezett rendeltetismód változtatáshoz esetlegesen szükséges más hatósági engedélyek, egyéb hozzájárulások beszerzésének kötelezettsége alól.

I n d o k o l á s

██████ okl. építészmérnök (a továbbiakban: Bejelentő) a 209559/0/A/15 és a 209559/0/A/16 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosának megbízásából 2026. március 31. napján településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet nyújtott be a tárgyi ingatlanok rendeltetésének módosítása ügyében a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatalához.

A 209559/0/A/15 hrsz.-ú ingatlan rendeltetése jelenleg iroda, mely a bejelentés alapján lakás rendeltetésre változna, a 209559/0/A/16 hrsz.-ú ingatlan rendeltetése jelenleg szintén iroda, melyből két db lakás funkciójú rendeltetési egység jönne létre.

A településképi bejelentési eljárás lefolytatása tárgyában a Fővárosi Ítéltábla a 4.K.700.234/2026/2. ügyszámú végzésében eljáró közigazgatási szervként Budapest Főváros Önkormányzatának Főpolgármesterét jelölte ki.

A tárgyi ingatlanok részei a szocialista-realista stílusban épült egykori csepeli munkásszállónak, amely szerepel a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 4. mellékletében, Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében.

A kérelemhez mellékelte tervdokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett rendeltetismódosítás, amely nem érinti sem az épület külső megjelenését, sem a közös belső tereket, megfelel a TKR 27. §-ában meghatározott, a helyi védettségű építészeti örökség fenntartására vonatkozó előírásainak, továbbá megfelel a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben meghatározott, rendeltetésekre vonatkozó követelményeknek.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdése értelmében a fővárosban a kerületi önkormányzatok állapítják meg a kerületek területére vonatkozó helyi építési szabályzatokat, így a Fővárosi Önkormányzat által megállapított hatályos településrendezési tervek – kivéve a Duna-parti Építési Szabályzat és a Városligeti Építési Szabályzat – nem tartalmaznak helyi építésügyi követelményeket.

Mivel a településrendezési tervvel való összhang megállapításához szükséges adatokkal és információkkal a létesítés helye szerinti kerületi jegyző rendelkezik, és ezek hiányában megalapozott döntés nem hozható, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 25. § (1) bekezdés

b) pontja alapján megkerestem Budapest főváros XI. kerület jegyzőjét a határozat kialakításához szükséges adatok, nyilatkozat megadása céljából.

A XXI. kerületi jegyző megbízásából eljáró irodavezető 2026. június 15-én az alábbi szakmai véleményt adta (iktatószám: ALT/4495-9/2026):

*„Budapest, XXI. Kerület Kossuth Lajos 30-46. szám alatti, 209599 helyrajzi számú ingatlan Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) számú önkormányzati rendeletében (továbbiakban: CSÉSZ) előírásai szerint **Vt-H/B-2 - Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H) övezetbe** sorolt.*

A CSÉSZ 42. § (1) bekezdése alapján a Vt-H jelű építési övezetek Csepel belvárosában lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

*(2) A Vt-H építési övezetekben – az építési övezet eltérő rendelkezése hiányában – **kizárólag***

a) lakó,

b) igazgatási, iroda,

c) kiskereskedelmi, szolgáltató,

d) szállás a 8. melléklet szerint

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató és

g) sport rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

A CSÉSZ 80. § (4) bekezdése szerint a Vt-H/B-2 jelű építési övezet részben jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű, vegyes rendeltetésű intézményi terület, ahol

a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken létesíthető,

b) az épület legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg a legnagyobb épületmagasság értékét.

Megállapítható, hogy a tervezett rendeltetésváltás egy meglévő többlakásos lakóépületben - az övezetben megengedett iroda rendeltetésből - lakó rendeltetést alakítana ki. A lakó rendeltetés az övezet területén lévő ingatlanokban kialakítható a CSÉSZ fent hivatkozott előírásai szerint.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a tervezett rendeltetés a helyi településrendezési eszközökkel összhangban van.”

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Határozatom Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendeletén és Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendeletén alapul.

Hatáskörömet az Ákr. 15. § (1) bekezdése és a Fővárosi Ítéltábla 4.K.700.234/2026/2. ügyszámú végzése állapítja meg.

A fellebbezési lehetőséget az Ákr. 112. § (1) bekezdése, 116. § (1) bekezdése és 118. § (3) bekezdése alapján biztosítottam.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 29. § (2) bekezdésében foglaltak alapján állapítottam meg, az illeték lerovásának módjáról az Itv. 73. § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban

Főpolgármester hatáskörében eljárva:



Erő Zoltán

várostervezési főosztályvezető, főépítész

Másolatban értesül:

Baksa Lajos irodavezető (Budapest Főváros XXI. kerület Csepeli Polgármesteri Hivatal, Főépítész Iroda) – hivatali kapun keresztül