

44/2004. (XI.16.) Budapest – Csepel Önkormányzata Kt rendelete

a Budapest, XXI. ker., Csepel Városrendezési és Építési szabályzatáról szóló többször módosított, 6/2002. (III. 26.) Kt. rendelet módosításáról.

Budapest Főváros, XXI. ker. - Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a “helyi önkormányzatok”-ról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§.(1) bekezdésében, az “épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésben kapott e felhatalmazások alapján a 19/2004. (IV. 20.) Kt., a 9/2004. (III. 02.) Kt., a 37/2003. (XI. 25.) Kt. és a 17/2003. (VI. 24.) Kt számú rendeletével módosított 6/2002.(III. 26.) Kt sz. rendeletét [továbbiakban: R] a következők szerint módosítja

1. § A R bevezetője helyébe az alábbi szöveg lép: Budapest Főváros, XXI. ker. - Csepel Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§.(1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésben kapott felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja

2. § A R 1. § (4) bekezdése hatályát veszti

3. § A R 1. § (5) bekezdés b) pontja az alábbi új rendelkezéssel egészül ki
MSZ-4 sz. melléklet: Az építési tilalommal érintett ingatlanok listája.

MSZ-5 sz. melléklet: Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok listája.

4. § A R 1. § (6) bekezdés d), e) és n) pontjai hatályukat veszítik.

5. § A R 7. § helyébe az alábbi rendelkezés lép.

„Településrendezési kötelezések”

7. § BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG:

(1) A közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettsége írható elő, az egyéb jogszabályok megtartásán túl, e rendelet övezeti előírásainak megfelelően.

(2)Beültetési kötelezettség célja lehet:

- (a) véderdő létesítése,
- (b) látványfásítás,
- (c) rézsúk erózió elleni védelme,
- (d) defláció elleni védelem
- (e) fásítás és fapótlás,
- (f) növénypótlás
- (g) gyepesítés

(3) A beültetési kötelezettség szabályozási tervi jele: Ü.

(a) ÜK1 jelű beültetési kötelezettségű zöldterületi (Z jelű) keretövezetekben, ahol a szabályozási terven ez jelölt terület, ott a terület 80% -a, háromszintes (azaz fatermetű, cserje termetű, valamint gypszintben elhelyezkedő) növényállománnyal fedetten kell kialakítani. Ezen a területen sportterület, parkoló felület és egyéb beépítés (kivéve pavilon) nem létesíthető.

(b) ÜK2 jelű beültetési kötelezettségű területen a tömbbelsőben összefüggő zöldfelület alakítandó ki, melynek területén a meglévő faállomány csak kertészeti szakvélemény alapján vágható ki. A szabályozási terven lehatárolt terület minden megkezdett 100 m² -e után legalább 1 db nagy lombkoronájú fa megtartásával, vagy telepítésével zöldfelületet kell kialakítani. Ezen a területen parkoló felület nem létesíthető.

(c) ÜK3 jelű beültetési kötelezettségű terület jelentős zöldfelületi borítottságú közhasználatú területek. A szabályozási terven lehatárolt területen legalább a terület 50%-ban zöldfelülettel és minden megkezdett 100 m² -e után legalább 1 db nagy lombkoronájú fa telepítésével, vagy megtartásával kell beültetni.

(d) ÜK4 jelű beültetési kötelezettségű terület zajvédő növényállomány. A szabályozási terven lehatárolt területen folyamatos és a három lombkorona szintben, tömör lombfelületet adó, a környezeti ártalmakat jól tűrő növényállományt kell telepíteni.

(4) E kötelezettség(ek) végrehajtása érdekében, szakági tervező(k) által készített terve(ke)t a kötelezést elrendelő hatósághoz – kivitelezés megkezdése előtt – be kell nyújtani.

(5) A CSVSZ -ben, ill. szabályozási tervekben az egyes ingatlanokon előírt beültetési kötelezettségeket legkésőbb az épületek, és egyéb létesítmények használatba vételéig meg kell valósítani.

6. § A R II. fejezete az alábbi új rendelkezéssel egészül ki

Elővásárlási jog érvényesítése

7/A § Városfejlesztési elhatározások végrehajtása érdekében Budapest – Csepel Önkormányzata elővásárlási jogával él e rendelet MSZ-5 mellékletében feltüntetett ingatlanokra vonatkozóan, az ott meghatározott célok érdekében.

7. § A R III. fejezete az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

III. FEJEZET A VÁROSKÉP, A HELYI ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK ÉS A KÖRNYEZET VÉDELME

„Csepel Városközpont védelme”

8/I § (1) Csepel Városközpont területi hatálya: Budapest XXI. ker Ady Endre út- Csögyár u.- Tanácsház utca- leendő Gerinc út (Gyepsor utca)- Karácsony Sándor utca- Bajáki Ferenc utca- Posztógyár utca- II. Rákóczi Ferenc út- Szent István út- Táncsics Mihály út.

(2) A városközpont rehabilitációs szabályozási terve: CSSZT-XXI-07.

(3) Meglévő lakóépületeken tetőtér jellegű ráépítés, illetve beépítés csak a CSSZT – XXI-07 rehabilitációs szabályozási terven jelölt épületeken létesíthető. A létesítés feltétele az épület teljes homlokzat felújítása. A tetőtér ráépítéssel az építménymagasság max. 1 méterrel nőhet meg.

(4) A városközpont területén épületek, építmények, a CSSZT-XXI-07 szerint, úgy is létesíthetők, hogy azok a KL-KT-XXI és KL-VA-XXI keretövezetek szabályozási szélessége feletti és alatti – más jogszabályokban, szabványokban meghatározott – úrszelvénye fölött összekötve egységes épületet, építményt képezzenek.

(5) A Szent Imre téren lévő térszint alatti illemhelycsoport felújítható, alapterülete felett kereskedelmi- és szolgáltató épülettel bővíthető – elvi építési engedélyezési eljárás után -, ideiglenes jelleggel, a II. Rákóczi Ferenc úti közterület úrszelvény felett megvalósítandó építmény engedélyezéséig.

(6) A szabályozási terlvapon jelölt helyeken zajvédelmet szolgáló legfeljebb 2 méter magas tömör kerítés létesíthető. A zajvédő falak és zajvédő kerítések utcafronti szakaszának legalább 50%-át növényvel befuttatott, vagy betelepített zöld falként kell kialakítani.

(7) A Fővárosi védettségű Weiss Manfréd külső lakótelep kerítésének felújítását, értékvédelmi vizsgálatot is tartalmazó, a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Értékvédelmi Ügyosztályával egyeztetett terv alapján lehet engedélyezni.

(8) A városközpont területen belül a közép-, a kifeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a vezetékes hírközlési hálózatot is föld alatt kell elhelyezni.

(9) Járdaépítés esetén a járdaburkolat alá egy olyan védőcsövet kell beépíteni, amelyben valamennyi hírközlési hálózatnak helyet lehet adni. Új jelentkező hírközlési szolgáltatók a hálózataikat csak a hírközlés számára már elhelyezett illetve általuk elhelyezendő védőcsöbe telepíthetik. Az új szolgáltató által építendő védőcsövet úgy kell méretezni, hogy az a további hírközlési vezetékek befogadására is megfeleljen.

(10) Reklámvilágítással, térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

(11) A Városközpont területén lévő, a II. Rákóczi Ferenc utca, Kereszt utca, Petőfi utca és Betű utca által határolt területen lévő védett lakóépület együttes területén, a telkeken különálló melléképület nem létesíthető. A hiányzó gépjármű tárolási, illetve egyéb bővítési igényeket a meglévő melléképületek bontása után, a szabályozási terven jelölt helyen lehet biztosítani. A bontáshoz és az építéshez értékvédelmi vizsgálatot kell készíteni. Tetőtér beépítés esetén csak az udvari oldal felé létesíthető tetősík ablak.

(12) Új lakóépület csak önálló telken építhető a 21.§ előírásainak betartásával.

(13) A Kossuth Lajos utca – Tanácsház utca – Kiss János utca – Koltói Anna utca által határolt tömbben [6. számú tömb] telekosztás a CSSZT – XXI – 07 szabályozási tervlap javasolt telekhatárainak és a I-XXI-VK övezet MSZ-3 számú mellékletben meghatározott -- legalább 2500 m² -- teleknagyság figyelembevételével, a Szent Imre téri templom tengelyére szimmetrikusan lehetséges.

(14) A Városközpont területén az intézményterület fő rendeltetése közintézmény épület, továbbá irodaház, szálláshely-szolgáltató épület, kiskereskedelmi épület, lakóépület, sportépítmény, parkolóház.

(15) A Városközpont területén megengedett rendeltetés(ek), mely(ek) terhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területekre vonatkozó egyéb jogszabályba rögzített előírt határértékeket.

(16) A Városközpont területén kizárt rendeltetés, melyeket a területen elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet:

- a. önálló ipari épület,
- b. önálló raktárépület,
- c. nagykereskedelmi épület,

d. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára járműtároló, önálló parkoló terület.

(17) A Gerinc út és a Bajági Ferenc utca közötti I-XXI-KV jelű kisvárosi intézmény területén, a meglévő „fésűs jellegű” beépítés megőrzésével, a rehabilitációs szabályozási tervlapon rögzített módon, vendéglátó, képző- és iparművészeti műhely- és kiállító- valamint lakórendeltetésű épület helyezhető el. Vegyes rendeltetésű beépítés esetén az a CSSZT-XXI-07 számú rehabilitációs szabályozási tervlapon megengedett beépítés mértéke legfeljebb 20 % -al megnövelhető.

(18) A Gerinc út és a II. Rákóczi Ferenc út közötti intézményi övezetekben a „nőtt város” jelleg biztosítása érdekében a telkenkénti beépítés és a telekösszevonással történő zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítés egyaránt megengedhető. Lakóépületekkel történő zárt sorú beépítésnél – az építési helyen belül – az új épület(rész) oldalhatárral érintkező részének 15 m-nél nagyobb benyúlása 6 m-es homlokzatmagasság fölött, csak 60°-os visszaugrással építhető be. Több telek egy építési akción belüli beépítése esetén e szabály csak a szélső telkekre vonatkozik.

(19) A panelos lakóépületek tűzfalainak takarása érdekében a rehabilitációs szabályozási terv építési lehetőséget biztosít. Az építési lehetőség telekalakítással, vagy telekegyesítéssel egyaránt biztosítható.

8. § A R 11.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A közterületen elhelyezhető építmények

11. § (1) Kereskedelmi és szolgáltatási célokat szolgáló pavilonok létesítési feltételei, hogy:

(a) a szolgáltatás a TEÁOR 2003 alábbi ágazati osztályába tartozzon:

52 Kiskereskedelmi szolgáltatáson belül csak az:

52.26 Dohányáru-kiskereskedelem

52.47 Könyv-, újság-, papíráru-kiskereskedelem

52.48 Egyéb máshová nem sorolt iparcikk-kiskereskedelemről a vágott virág, dísznövény kereskedelme.

52.48 Egyéb máshová nem sorolt iparcikk-kiskereskedelemről az ajándékaru, kézműaru iparcikk, a kegytárgy kiskereskedelme. (Beleértve az alkoholmentes frissítő- és üdítőitalokat gyárilag zárt palackozás esetén, legfeljebb 0,5 liter ürtartalomig.)

(b) a pavilon alapterülete legfeljebb 12 m² lehet

(c) telepítésük csoportos formában valósuljon meg, úgy hogy a csoportok között legalább 200 méter legyen, kivéve a legfeljebb 4 m² alapterületű újság- és virágárusító pavilonokat, ha 100 m távolságon belül nem létesül(t) csoportos pavilon

(d) építészeti megjelenésük egységes legyen.

(e) a funkcióhoz szükséges közműellátottság biztosított legyen

(2) Vendéglátó terasz(ok) – dobogóval vagy a nélkül – csak nyitottan, legfeljebb vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetően akkor helyezhető el közterületen, ha az igénybe vett területtel növelt vendégterületre - a vonatkozó jogszabály szerint – méretezett,

(a) illemhely-használati lehetőség,

(b) parkolóhely,

(c) a BVKSZ 12.§ (3) és (4) bek. szerint a gyalogossáv biztosított.

(3) Kereskedelmi és szolgáltatási célokat szolgáló pavilonok nem létesíthetők díszburkolattal ellátott gyalogos – és vegyes forgalmú közterületeken.

9. § A R 20/A § (4) bekezdése helyébe az alábbi módosított rendelkezés lép: Kialakult állapot 20/A.§ (4) Ha a kialakult és beépített tömbön belül van az átlagos telek nagyság kétszeresét elérő beépített, vagy beépítetlen telek, akkor annak beépítésénél–, vagy az azon álló épület bővítésekor – csak az általános, övezetnek megfelelő teleknagyság és beépítési mérték vehető figyelembe, kivéve az ikerházas beépítést, és a CSSZT-XXI-07 rehabilitációs szabályozási tervben lehatárolt Városközpont területén, a Gerinc út és a II. Rákóczi Ferenc út közötti területet.

10. § A R 20/A § (6) bekezdése helyébe az alábbi módosított rendelkezés lép:

(6) Az épület(ek) építési helyen belüli elhelyezésének módját, a kialakult telektömbben - a szabályozási tervlap utasításainak hiányában - az övezetre vonatkozó előírások, és az illeszkedés általános szabályai szerint valamint a szomszédos ingatlanok beépítését nem korlátozva, az alábbiak figyelembevételével kell meghatározni:

(a) az oldalkert mérete: a tényleges építménymagasság fele, de az nem lehet kisebb, mint az utca, építéssel érintett - két közterülettel határolt- oldalán, a legkisebb oldalkert szélessége,

(b) az előkert mélysége: legfeljebb 3 m-re csökkenthető, kivéve, ha az érintett utcavonalon két keresztutca között legalább 60 %-ban 3 méternél kisebb előkert alakult ki. Ebben az esetben a kialakult érték a mérvadó.

(c) nem kell hátsókertet kialakítani, ha a szabályozási terv másképpen nem rendelkezik: keretes, zártudvaros beépítés esetén a kialakult állapothoz történő illeszkedés érdekében,

ott, ahol a 100%-os beépítés megengedett.

(d) a hátsókert beépíthetősége: ott, ahol a korábbi előírások szerinti hátsókertben a lakótelken melléképület elhelyezésére volt lehetőség, csak kiegészítő épület helyezhető el, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal

(e) lakóépület építhető, vagy a meglévő lakóépület bővíthető lakóterületen (lakóövezetben), a már kialakult építési telken, egy darab, legfeljebb 150 m² hasznos szintterületig, az épület-elhelyezésre vonatkozó egyéb szabályok betartásával akkor is, ha a telek beépítettsége ezzel meghaladja az övezetben előírt beépítettséget. A telken egyéb épület nem helyezhető el, ill. a meglévők – a lakóépület kivételével – elbontandók!

(f) beépítésre nem szánt területen, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik, meglévő lakóépület kizárólag lakás céljára, abban az esetben bővíthető, ha az kiszabályozott közterületről közvetlenül – szolgalmi jog nélkül – megközelíthető helyen áll, úgy, hogy a kialakuló 1 (egy) darab lakóépület a telek területéből legfeljebb 200 m²-t foglalhat el. Az adott telekre vonatkozóan az övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségnek ebben az esetben is teljesülnie kell. (A létesíthető legnagyobb épületmagasság legfeljebb az övezetben előírt lehet.)

11. §. A R 32. § az alábbi rendelkezéssel egészül ki: Lakóterületek 32. §

(9) Egy építési helyen belül több épület elhelyezhető, melyek közötti távolság, a tűztávolság függvényében határozható meg.

12. § Intenzív kertvárosias lakóterületek (L4-) 35. §

A R 35 § (4) bekezdése hatályát veszti.

13. § A R 35 § (11) bekezdése helyébe az alábbi módosított rendelkezés lép:

(11) A maximális építménymagasságot a KSZT az övezeti előírások keretei között az egyes tömbökre egyedileg határozhatja meg, ill. már kialakult, az övezeti előírásoknál jellemzően magasabb beépítés esetén meghatározhatja az illeszkedés szabályait, de ez 3 méternél kisebb oldalkert esetén legfeljebb 5 méter lehet.

14. § A R 36 § helyébe az alábbi új rendelkezés kerül: Telepszerű lakóterületek (L7-) 36. §

(1) A telepszerű lakóterület az egységes tervek alapján létesített többszintes lakótelepek, illetve többlakásos épületekkel beépített lakóparkok, valamint a lakóterület alapfokú ellátását biztosító intézmények, elhelyezésére szolgál.

(2) A lakótelepek területe az alábbi övezetekre tagozódik:

(a) L7-NV-SZ = Nagyvárosias – jellemzően F+5-10 szintes – telepszerű lakóterület építési övezete, magába foglalva a korábban a területén kialakított, és megszűnt L7-TL-SZ övezetet.

(b) L7-KV-SZ = Kertvárosias – jellemzően F+1-5 szintes – telepszerű lakóterület építési övezete, magába foglalva a korábban a területén kialakított, és megszűnt L7-TL-SZ övezetet.

(c) L7-LP-SZ = Lakópark építési övezete

(3) A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.

(4) A lakótelepeken – szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépületek

a) magastetős átépítése csak a városképileg összefüggő épületcsoportok egyidejű áttervezésével engedélyezhető, elvi engedélyezési eljárás keretében, kivéve a kishajlásszögű, attika által takart, nem beépített tetőterű magastető létesítését,

b) magastetős átépítése esetén a tetőtér lakásbővítésként minden esetben beépíthető,

c) lakásai összevonhatók,

d) földszinti (fogadószerinti) gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be,

e) földszintjén (fogadószerintjén) lévő – közös használatra szánt, ill. már egyéb célra hasznosított – helyiségek vagy a lakások használati módjának megváltoztatása abban az esetben engedélyezhető, ha

- a tervezett hasznosítás a lakóterület rendeltetészerű használatát nem zavarja, vagy korlátozza,

- a szükséges szállítási-rakodási forgalom a közúti és gyalogosforgalmat nem akadályozza,

- nem vendéglátó-létesítmény kialakítására irányul,

- a funkcióváltással érintett helyiségek(ek) homlokzata a nyílászárók kiosztását és kialakítását illetően a homlokzat egészéhez igazodik, és ezzel (beleértve a cég- és címtáblákat, reklám-felületeket) építészetiileg összehangoltan valósul meg, kivéve a hulladéktárolókat, amelyek más célra nem hasznosíthatók.

f) homlokzati változást eredményező átalakítása (erkélyek, loggiák utólagos beépítése, átépítése, hozzáépítése vagy esőtetők, árnyékolók, valamint gépészeti berendezések felszerelése, stb.) csak a 9. § (6) bek. szerint engedélyezhető,

(5) A lakótelepeken, a lakóépületekhez – tulajdonjog nélkül - üzemeltetési fenntartási és használati céllal csatolható területek (átmeneti terület) a szabályozási tervlapon jelölt határvonalán legfeljebb 1 (egy) méter magas, legalább egy oldalon élő sövényvel takart kerítés létesíthető. A kerítésen csak olyan kapu létesíthető, mely a megkülönböztetett járművek áthaladását bármikor biztosítja.

15. § Védelmi-, védett erdő, természeti terület (E-TT) 68. §

A R 68. § (1) bek. hatályát veszti.

16. § Az építési hatósági engedélyezés általános szabályai 75. § A R 75. § hatályát veszti.

17. § Záró rendelkezések

(1) E rendelet 2004. december hó 01. napján lép hatályba

(2) E rendeletnek 5 db melléklete van

(3) A R MSZ-1 melléklete helyébe e rendelet 1. számú melléklete lép.

(4) A R MSZ-2 melléklete helyébe e rendelet 2. számú melléklete lép.

(5) A R MSZ-3 melléklete helyébe e rendelet 3. számú melléklete lép.

(6) A R kiegészül az új MSZ-5 melléklettel, mely e rendelet 4. számú melléklete. .

(7) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 24/2002. (IX. 24.) Kt. és a 23/2003. (IX. 23.) Kt. rendelet a 6. § - ban meghatározott területi hatályra érvényét veszti.

(8) E rendelet előírásait, a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Tóth Mihály
Polgármester

Dr. Szeles Gábor
Jegyző

Záradék

Kihirdetve: 2004. év hó nap

Ábrahámné Turner Rita
Szervezési irodavezető

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budapest – Csepel Önkormányzat döntése alapján elkészült a Budapest – Csepel Városközpontja Rehabilitációs Szabályozási Terve. Az elkészült szabályozási terv a rajzi szabályozási elemeken kívül a Csepel Városépítési- és Építési Szabályzatának [CSVSZ] normaszöveg módosítását is igényli. A CSVSZ normaszövegében e rendelet szerint – az államigazgatási szervekkel egyetértésben – egyes szabályozási elemek elhagyására, egyes előírások pontosítására, valamint a városközpontot érintően új normaszövegek beiktatására van szükség.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § -hoz, a rendelet bevezetéséhez: Idézet a 1/2001. (I. 17.) AB határozatból:

...

Az Ötv. - közvetlenül az Alkotmány 43. § (2) bekezdésére épülő - 16. § (1) bekezdésének abban a rendelkezésében tehát, amely szerint „a képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkot”, a „törvény” szó valóban törvényt és nem a végrehajtó hatalom (Kormány, miniszter) normáit is magában foglaló jogszabályt jelent. Nyilvánvalóan ellentétes ezzel - s az Alkotmány 43. § (2) bekezdésének tartalmával is - a Jat. 10. § a) pontjában írt kormányrendelet

...

Az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés („A helyi képviselő-testület a feladatkörében rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal.”) sem értelmezhető akként, hogy a „maga feladatkörén” túlterjeszkedő kormányrendelettel sem ütközhetne a helyi önkormányzat rendelete

...

Az Alkotmánybíróság megjegyzi továbbá: az, hogy a Kormány rendelete nem írhat elő az önkormányzatok számára kötelező jogalkotási (rendeletalkotási) feladatot, még nem jelenti azt, hogy erre nézve figyelemfelhívással, ajánlással sem élhetne. Eddigi gyakorlatának megfelelően erre a továbbiakban is módja és lehetősége nyílik.

Az Alkotmánybírósági határozatból következően a rendelet bevezetőjében csak a törvényi felhatalmazásokra lehet hivatkozni. Az egyéb – a kerületi városrendezést befolyásoló – rendeletek a szabályozás során figyelembe veendőek, de adott esetben a kerületi szabályozás azzal ellentétes is lehet. (Lásd még: 69/2002. (XII. 17.) AB határozat)

2.§ -hoz: Budapest – Csepel Képviselő-testülete a 17/2004. (IV. 20.) Kt. számú rendeletében a 2003. december hó 31. –éig használható RRT –eket hatályon kívül helyezte, így ez a szabályozás részben okafogyottá vált, másrészt a normaszöveg általánosságban visszautal a magasabb szintű szabályozásokra, mely felesleges. (Lásd a R 1. § (2) bekezdését.

3.§ -hoz: Tekintettel arra, hogy a melléklet a rendelet része, míg a függelékbe csak a rendelet magyarázatához, figyelemfelhívásra szolgáló elemek helyezhetők el, szükséges azon elemeket mellékletként beszámolni, melyekről a Képviselő-testület rendelet alkothat, amelyekben szabályozhat.

4. § -hoz: Természetesen a függelékben mellékletként előlépő dokumentumok függeléként hatályon kívül helyezendőek.

5. § -hoz: A városközpont zöldfelületeinek vizsgálata alapján a CSVSZ „Beültetési kötelezettség” című szakasza a módosítások és az új szabályozási elemek következtében újra szabályozásra kerültek. Ezen szabályok, viszont nem csak a városközpont területén, hanem Csepel más területén is használhatók a jövőben, ezért kerültek e szabályok az új egységes 7. § -ba.

6. § -hoz: A városközpont szabályozása kapcsán a Képviselő-testület városrendezési szabályok érvényesítése érdekében élni kíván az „Elővásárlási” jogintézménnyel, melyet számára az Étv. biztosít. Jogalkotási megoldás, a 7/A §. –al beiktatott MSZ-5 szöveges melléklet, mely folyamatosan karban tartható a rendelet lényeges átdolgozása nélkül.

7. § -hoz: Itt kerültek beiktatásra a Csepel – Városközpontjára vonatkozó, a szabályozási tervről nem leolvasható szabályok:

7. § (1) bek. -hez: A városközpont területi hatályának meghatározása.

7. § (2) bek. –hez: A Szabályozási terv megadása.

7. § (3) bek. –hez: A zömében lapostetős beépítésnél, feltételekkel a magastető létesítésének szabályozása.

7. § (4) (5) bek. –hez: A normaszöveg a síkban készült szabályozási tervhez térbeli szabályozást rendel, úgy, hogy mindenkor biztosítsa az egységes építészeti megjelenést.

7. § (6) bek. –hez: A zajvédőfal szabályozása.

7. § (7) bek. –hez: A Fővárosi védettségű Weiss Manfréd külső lakótelep kerítésének felújítását megengedő szabályozás.

7. § (8) bek. –hez: XXI. századi elvárás a világítási hálózat fejlesztésekor a földkábel használata.

7. § (9) bek. –hez: A normaszöveg törekvés arra, hogy a különböző időszakokban jelentkező – és járda, vagy úttestbontással járó – mélyépítési munkák minél kevesebb számban forduljanak elő, és akkor olyan kapacitással, hogy az később bontás nélkül bővíthető legyen.

7. § (10) bek. –hez: XXI. századi környezetben kerülni kívánjuk a káprázást, az ártó fényhatások megjelenését egy nyugodt városközpontban.

7. § (11) bek. -hez: A városközpont területén lévő védett városképi együttes esetében is a XXI. századra jellemző személygépkocsi közlekedésből, a közbiztonságból adódóan, de az együttes bizonyos védelme érdekében mind a normaszöveg, mind a szabályozási terv lehetőséget kíván biztosítani a gépjárművek esztétikus tárolására.

7. § (12) bek. –hez: Új lakóépületek létesítésére vonatkozó szabályozás.

7. § (13) bek. –hez: Az un. „6. számú tömb” telekszabályozási előírása.

7. § (14) és (15) bek. –hez: A városközpont intézményeinek fő rendeltetésének megadása.

7. § (16) bek. –hez: A városközpont területén kizárt rendeltetések megadása.

7. § (17) (18) bek. –hez: A városközpont kisvárosi jellegű tömbjeinek beépítésére vonatkozó elvárások.

7. § (19) bek. –hez: A panelos lakóépületek „humanizálásának” egyfajta szabályozása.

8. § -hoz: Szabályozás pontosítása.

9. § -hoz: A kereskedelmi és szolgáltató pavilonok létesítését Csepelen – a kialakult környezet-kultúra szellemében – újra szabályoztuk, továbbá megengedve az ajándékarú, kézműáru iparcikk és kegytárgy kiskereskedelem közterületi árusítását is. Ugyanekkor a díszburkolattal, korszerű, esztétikus utcabútorokkal kialakított sétáló utcákat a kereskedelmi tevékenységtől mentesítettük.

10. § -hoz: A szabályozás pontosításra került.

11. § -hoz: Szükséges az egy építési helyen belüli épületek egymás közötti elhelyezésének meghatározása, mely nemcsak városrendezési, esztétikai kérdés, hanem függ a tűztávolságtól, mely viszont kapcsolatban van a számított tűzterheléssel. Ez szakmai, szakhatósági hatáskör, melyre utal e normaszöveg.

12. § -hoz: Más jogszabályban pontosabban meghatározott előírás. ezért szükség elhagyható.

13. § -hoz: A gyakorlatból adódó pontosítás.

14. § -hoz: A városközpontban lévő lakótelepek szabályozásának átértékelésével, valamint a nagy közterületei illetve a kis un. „úszó” telkek feloldására készített átmeneti illetve később – telekrendezéssel – véglegesíthető telkes városszerkezet kialakítása érdekében készített és egységes szabályozás.

15. § -hoz: A „Kis-Duna öböl védetté nyilvánításáról” szóló 10/1994. (III. 29.) Kt. sz. és a „Kis – Duna – liget” természetvédelmi területté nyilvánításáról” szóló 22/1996. (V. 21.) Kt. sz. rendeletet a 19/2004. (IV. 20.) Kt. sz. rendelet hatályon kívül helyezte.

16. § -hoz: (1) bek.: más jogszabállyal történő együttkezelés a CSVSZ elején már meghatározott.

(2) „A kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti- műszaki tervtanács” –ról szóló 17/2001. (V. 15.) Kt. számú rendeletet módosított 12/2000. (IV. 18.) Kt. sz. a 38/2003. (XI. 25.) Kt. sz. rendelet hatályon kívül helyezésre került.

17.§ -hoz (1) bek. –hez:

Hatályba léptetés (2) – (6) bek. –hez: A mellékletek beiktatása.

(7) bek. –hez: A városközpont egyes területeire vonatkozó más szabályozási terv hatályának kizárása, illetve a szabályozási terv érdekében hozott építési tilalom feloldása a területre.

(8) bek. –hez: A rendeleti előírások alkalmazására vonatkozó előírás.