



**A 44/2004. (XI. 16.) Kt. számú rendelet 3. számú melléklete!**

**Budapest, XXI. ker. - Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének  
többször módosított 6/2002.(III. 26.) Kt sz. rendelet a  
BUDAPEST, XXI. KER. - CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI  
SZABÁLYZATÁRÓL.**

**MSZ-3 sz. MELLÉKLET:**

**Csepel építési övezeteiben az egyes telkek beépítésével, valamint az  
épületek létesítésével kapcsolatos szabályozási határértékek.**

(A melléklet táblázatos formában tartalmazza az övezetek határértékeit. A táblázat első oszlopa hivatkozást tartalmaz a rendelet paragrafusaira, melyben az övezet egyéb előírásai találhatóak.

A táblázat utolsó oszlopa kivetítve tartalmazza a megjegyzések számát, melyek táblázat utolsó oldalain kerültek kifejtésre.

A megjegyzések egyrészt az egyes határértékekre vonatkoznak, s ekkor a megjegyzés száma a vonatkozó határérték felett indexben megismétlésre kerül, másrészt tartalmazzák a 6/2002.(III. 26.) Kt. számú rendelet és a módosítások közötti összefüggéseket.)

C	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE				AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintt	AZ ÉPÜLET				ME
	KE	CSE	BEÉ	Legkisebb		Legnagyobb		Legkisebb	Jellemző párkány		Építmény				
				Terül	Széle	Szint felett	Szint alatt		magasság						
									Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb			
§				m <sup>2</sup>	m	%	%	%		m	m	m	m		

<b>33.</b>	<b>L2</b>		<b>Városias, jellemzően zárt sorú lakóterületek</b>											
	<b>L2</b>	<b>1</b>	<b>Z</b>	500	15	40 <sup>1</sup>	65	40 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	4,0	7,5	4,5	7,5	<b>1.</b>
<b>34.</b>	<b>L3</b>		<b>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület</b>											
	<b>L3</b>	<b>1</b>	<b>SZ</b>	800	20	30	45	50	1,2	--	--	6,0	10,5	
<b>35.</b>	<b>L4</b>		<b>Intenzív kertvárosias lakóterületek</b>											
	<b>L4</b>	<b>K1</b>	<b>IKR</b>	400 v K	11	35	50	50	0,7	K	K	4,0	7,5	<b>2.</b>
			<b>O</b>	600 v K	14								5,0	
			<b>SZ</b>		16								7,5	
	<b>L4</b>	<b>K4</b>	<b>Z</b>	400 v K	11	65	45	20	0,7	K	K	4,0	7,5	<b>3.</b>
	<b>L4</b>	<b>K6</b>	<b>K</b>	400 v K	11	30	45	50	0,7	K	K	K	7,5	<b>4.</b>
	<b>L4</b>	<b>1</b>	<b>IKR</b>	400	11	25	45	50	0,7	--	--	4,0	7,5	<b>5.</b>
			<b>O</b>	800	14				0,5	--	--			
			<b>SZ</b>	800	16				0,7	--	--			
	<b>L4</b>	<b>4</b>	<b>CS</b>	400	10	35	45	50	1,0	--	--	4,0	7,5	<b>6.</b>
	<b>L4</b>	<b>LP</b>	<b>SZ</b>	4800	40	35	45	50	1,0	--	--	4,0	7,5	<b>7.</b>
	<b>L4</b>	<b>I</b>	<b>SZ</b>	2000	30	35	50	35	1,0	10,5				<b>8.</b>
	<b>L4</b>	<b>Ke</b>	<b>SZ</b>	2000	30	50	75	20	1,0	10,5				<b>9.</b>
<b>36.</b>	<b>L7</b>		<b>Telepszerű lakóterületek</b>											
	<b>L7</b>	<b>NV</b>	<b>SZ</b>	5000 / K	50	50	75	20	2,5	--	--	12,0	27,0	<b>10.</b>
	<b>L7</b>	<b>KV</b>	<b>SZ</b>	3200 / K	20	35	50	35	2,0	--	--	5,0	18,0	<b>10.</b>
	<b>L7</b>	<b>LP</b>	<b>SZ</b>	3200	32	35	50	35	1,8	--	--	4,0	17,0	<b>10.</b>

	L7 intézmény esetén			SZ	2000 / K	14 v K	50 v K	75 v K	20 v K	1,8 v K	--	--	4,0 v K	17,0	11.
<b>38.</b>	<b>I</b>	<b>Intézményterületek</b>													
	<b>I</b>	<b>NV</b>	<b>SZ</b>	1000	20	50	65	35	3,0	-	--	4,0	12,0	<b>12.</b>	
	<b>I</b>	<b>KV</b>	<b>Z</b>	800 v K	18 v K	80 <sup>13</sup> v K	80 <sup>13</sup> v K	20 <sup>13</sup>	2,3 <sup>13</sup>	--	--	4,0 v K	14,0	<b>13.</b>	
	<b>I</b>	<b>V</b>	<b>Z</b>	400 v K	11	45 (75) K	65	35 (10)	1,5 v K	--	--	4,0 v K	14,0	<b>14.</b>	
			<b>IKR</b>		11	45 v K	65	35						<b>15.</b>	
			<b>SZ</b>	800 v K	16	45 v K									
			<b>O</b>		14	45 v K									
	<b>I</b>	<b>KE</b>	<b>SZ</b>	1500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5		
	<b>I</b>	<b>A</b>	<b>K</b>	1000 / K	20 v K	45	65	35	2,0	--	--	4,0 v K	10,5	<b>16.</b>	
			<b>SZ</b>	2000	30	35	65	35	2,0	--	--	4,0	12,0		
				4999 <	50	45			3,0				16,0		
	<b>I</b>	<b>PV</b>	<b>SZ</b>	2000	40	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0		
	<b>I</b>	<b>KK</b>	<b>SZ</b>	2000	20	10	50	50	0,2	--	--	4,5	4,5		
	<b>I</b>	<b>P</b>	<b>SZ</b>	1000	20	35	90	20	2,0	--	--	3,0	12,0	<b>17</b>	
<b>39.</b>	<b>IZ</b>	<b>Jelentős zöldfelületű intézményterület</b>													
	<b>IZ</b>	<b>D</b>	<b>SZ</b>	2000	25	25	50	50	1,0	--	--	4,0	16,0	<b>18.</b>	
	<b>IZ</b>	<b>A</b>	<b>SZ</b>	3000	40	35	50	50	2,4	--	--	4,0	10,5	<b>19.</b>	
				5000	50								16,0		
	<b>IZ</b>	<b>SP</b>	<b>SZ</b>	5000	40	25	50	50 <sup>20</sup>	0,75	--	--	--	16,0	<b>20</b>	
	<b>IZ</b>	<b>ST</b>	<b>SZ</b>	5000	40	15	50	50	0,5	--	--	--	10,5		
<b>41.</b>	<b>IP</b>	<b>Iparterületek</b>													
	<b>IP</b>	<b>ET</b>	<b>SZ</b>	K	K	45	65	25	1,8	--	--	4,5	30,0		
<b>42.</b>	<b>M</b>	<b>Munkahelyi területek</b>													
	<b>M</b>	<b>1</b>	<b>SZ, Z</b>	5000	40	45	75	25	2,4	--	--	4,5	27,0		
	<b>M</b>	<b>2</b>	<b>SZ, Z</b>	3000	30	45	75	25	2,1	--	--	4,5	16,0		
	<b>M</b>	<b>3</b>	<b>SZ, Z</b>	1500	20	45	75	25	1,8	--	--	4,5	10,5		
	<b>M</b>	<b>I</b>	<b>SZ, Z</b>	400 v K	14	45 (35)	55	20 (35)	1,5 (1,0)	--	--	4,5	7,5	<b>21</b>	
	<b>M</b>	<b>K</b>	<b>SZ</b>	5000 (2000) <sup>22</sup>	K	65 (K) <sup>22</sup>	90	10	3,0	--	Utcai 15,0	--	20,00	<b>22</b>	
			<b>O</b> <sup>22</sup>											<b>23</b>	
	<b>M</b>	<b>VZ</b>	<b>SZ</b>	1500	30	2	50	50	2,4	--	--	--	4,5		
<b>43.</b>	<b>MZ</b>	<b>Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek</b>													

Budapest, XXI. ker. - Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2003.(VI. 24.) Kt sz. rendelettel módosított 6/2002.(III. 26.) Kt sz. rendelet a BUDAPEST, XXI. KER. - CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

MSZ-3 Melléklet: Csepeli övezetek szabályozási határértékei

C	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE				AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintt	AZ ÉPÜLET				ME
	KE	CSE	BEÉ	Legkisebb		Legnagyobb		Legkisebb	Jellemző párkány		Építmény				
				Terül	Széle	Szint felett	Szint alatt		Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb			
				m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m			
	MZ	1	SZ	4000	50	30	50	50	0,75	--	--	4,0	7,5		
45.	K	Különleges területek													
	K	EÜ	SZ, K	4000 / K	50 / K	50	65	20	3,0	--	--	4,0 v K	16,0		
	K	SP	SZ, K	5000 / K	40 / K	25	50	50 <sup>20</sup>	0,75	--	--	K	16,0	20	
47.	KV	Különleges városüzemeltetési területek													
48.	KV	TE	SZ, K	5000 / K	50 / K	10	10	70	0,1	--	--	3,0 v K	7,50	24	
49.	KV	TB-H	SZ	K	K	15	80	20	--	--	--	4,5 v K	7,5		
50.	KV-LT	A	SZ	30000 (15000)	50 (40)	50	70	20	--	--	--	4,0	27,0 (16,0)	25 26	
55.	KL	Közlekedési területek													
	KL-VI	1	SZ	15000	40	45	70	20	--	--	--	4,0	27,0		
	KL-VI	2	SZ	3000	40	35	50	20	--	--	--	4,0	7,5	27	
59.	Z	Zöldterületek													
60.	Z-FK	1	SZ	500	20	2	50	25	0,02	--	--	3,0	4,5		
61.	Z-KK	1	SZ	500	20	2	50	50	0,02	--	--	--	4,5 <sup>28</sup>	28	
62.	Z-KP	1	SZ	10 000	40	2	10	75	0,2	--	--	3,0	4,5 <sup>28</sup>	28	
63.	Z-VP	1	SZ	100 000	100	2	5	75	0,03	--	--	--	7,5 <sup>28</sup>	28	
65.	E	Erdőterületek													
66.	E-TG	1	SZ	3000	30	3	3	90	0,1	--	7,5	--	7,5		
67.	E-VE	1	SZ	600	12	3	3	90	0,03	--	4,5	--	4,5	29	
68	E-TT	1	SZ	600	12	1	0	90	0,01	--	4,5	--	4,5		
69.	MG	Mezőgazdasági területek													
70.	MG-RF	1	SZ	800	16	3	10	80	0,15	--	4,5	--	4,5	30	

					720 <sup>30</sup>											
<b>71.</b>	<b>MG-MF</b>		<b>1</b>		<b>SZ</b>	6 000	50	3	--	50	0,06	--	7,0	--	7,5	<b>31</b>
						20 000 <sup>31</sup>										
<b>72.</b>	<b>VT</b>	<b>Egyéb, vízgazdálkodási terület</b>														
<b>73.</b>	<b>VT-VB</b>		<b>1</b>		<b>SZ</b>	K	K	5	30	70	0,3	--	18,0	--	18,0	
	<b>VT-VB</b>		<b>2</b>		<b>SZ</b>	K	K	75	75	--	3,0	--	--	--	25,0	

SZ	A MEGJEGYZÉS SZÖVEGE	INDOKOLÁS
----	----------------------	-----------

### MEGJEGYZÉSEK:

1. Sarok telek esetén a beépítettség legfeljebb 50% -al növelhető, ebben az esetben a szintterület mutató 2,0; a zöldterületi fedettség legfeljebb 50% -al csökkenthető
2. A korábbi L4-K1, L4-K2, L4-K3 és részben L4-K4-SZ,O összevonásával létrehozott övezet
3. A korábbi L4-K4-Z ÉS L4-K5-Z övezetből a zártosú beépítés kiemelésével létrehozott övezet
4. A korábbi L4-K5-SZ,IKR,O, L4-K6, L4-K7 összevonásával létrehozott övezet
5. A korábbi L4-1-SZ, L4-2-IKR, és az L4-3-O övezetek összevonásával létrehozott övezet
6. A korábbi L4-CS-KSZT övezet helyett, helyesen jelölve.  
Csoportház = sorház, átrium-házás beépítés, egyéb egyszerre épülő, egymással csatlakozó beépítési mód
7. A lakóparkos beépítés kizárólag SZABADONÁLLÓ lehet!
8. A korábbi L4-I/1-SZ és az L4-I/2-SZ övezetek összevonásából létrehozott övezet
9. A korábbi L4-I/K-Sz övezet átnevezése

**Nem volt lényeg eltérés  
A korábbtól eltérő paramé-  
terek miatt**

**Nem volt lényeg eltérés  
A beépítés mód övezet meg-  
határozó elem, ezért külön  
övezet számot adni nem szük-  
séges.**

**A „CS” csoportházás beépí-  
tési mód az beépítési mód,  
tehát ott kell szerepeltetni,  
továbbá KSZT nem rendelhet  
el a szabályzat!**

**Így a rendelet ellenes KSZT  
hivatkozás feloldható.**

**A tulajdonviszony nem öve-  
zetképző elem.**

**A „Ke” övezeti jel jobban ki-  
fejezi a ”Kereskedelmi” öve-  
zeti funkciót.**

SZ	A MEGJEGYZÉS SZÖVEGE	INDOKOLÁS
10.	A táblázati értékek, a kialakult állapotok és a hatósági munka gyakorlata alapján kerültek megállapításra.	<b>A szabályzat nem tartalmazhat KSZT utalást</b>
11.	A korábbi L7-I/1-SZ, L7-I/2-SZ, övezetek összevonásra kerültek, és szabályozási értékeik a kialakult állapotok és a hatósági munka gyakorlata alapján kerültek megállapításra. A L7-I/3-SZ övezet megszűnik, mert br. 5000 m2 feletti intézményt, majd, ha szükséges KSZT alapján kell besorolni!	<b>Az ellátási felelősség nem övezet meghatározó tényező.</b>
12.	A korábbi I-NV/t-SZ övezet megszűnt, helyette is az I-NV-SZ övezet alkalmazandó	<b>KSZT –re történő utalás miatt</b>
13.	Kulturális és kereskedelmi létesítményeknél a beépítettség, mind szint alatt, mind felette a 100 % is elérhet (zöldterületi fedettség a 0 % -ot), ha a földszinten legalább 20 % -a a területnek a közhasználatra átadott.	
14.	Sarok telek esetén a zárójeles értéket kell figyelembe venni, ebben az esetben a szintterület mutató 2,0	
15.	A korábbi I-V1- ..., I-V2-..., I-V3-... övezetek összevonásából alakult ki az <b>I-V-...</b> övezet	
16.	A korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásából, azok helyett.	<b>A tulajdonviszony nem övezetképző elem.</b>
17.	A korábbi I-P-SZ és az I-T-SZ övezeteket összevonva = I-P-SZ övezet, mely „Köz- és közhasználatú parkoló, vagy parkolóház és üzemanyagtöltő állomás építési övezete.”	<b>Összetartozó funkciójú övezeteket célszerű összevonni!</b>
18.	A korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, és IZ-D3-SZ Duna menti övezetekből kialakítva	<b>A korábbi övezetek határvo- nalai nem valós telekhatárokra illeszkedtek, valamint terület nagyságban és építménymagasságban különböztek egymástól.</b>
19.	A korábbi IZ-1-SZ és az IZ-2-SZ övezetekből kialakított IZ-A-SZ = „Jelentős zöldfelületű intézményterület” alap övezet	<b>A három paraméterben külön- böző övezet összevonható.</b>
20.	A vízáteresztő burkolatú sportpályák 50% -ban a zöldterületekbe beszámíthatók.	
21.	Intézményi dominancia hiánya esetén a (..) értékek veendő figyelembe! A korábbi M-I1-SZ,Z és M-I2-SZ,Z övezetből létrejött <b>M-I-SZ,Z</b> övezet!	

SZ	A MEGJEGYZÉS SZÖVEGE	INDOKOLÁS
.		
22.	Csak korábban jóváhagyott RRT alapján szabályozott területeken az 1997. aug. 1. előtt már beépült telkek esetében alkalmazandó értékek.	
23	A korábbi M-K1-SZ,O és a M-K2-SZ,O övezetek összevonásával kialakított új övezet. A zárójeles értékek (...), csak intézményi dominancia hiánya esetén alkalmazandók.	
24	A korábbi KV-TE-K és KV-TE-T-SZ övezetekből létrejött a <b>KV-TE-SZ</b> , és a <b>KV-TE-K</b> övezet	
25	A korábbi KV-LT-1-SZ és a KV-LT-2-SZ övezetekből alakított <b>KV-LT-A-SZ általános</b> övezet	
26	Korábban jóváhagyott tervek szerint szabályozott ( <b>K</b> ) területeken alkalmazandó értékek!	
27	Távlati funkcióváltásra előirányzott terület övezete. Távlatban >>>>> <b>KL-KT-</b>	
28	Kivéve a szakrális épületeket	
29	A korábbi E-VE-KZ-SZ és az E-VE-KH-SZ övezetekből kialakított <b>E-VE-1-SZ</b> övezet	Az, hogy a közhasználatra elől elzárt, vagy sem, az nem övezetképző elem, lásd mindkét övezet szabályozási értékei azonosak voltak!
30	Csak megvalósult közterület szabályozással érintett telkek esetén!	
31	A telken lakást igénylő funkciók esetében!	