

Budapest – Csepel Önkormányzata

33/2005. (XI. 22.) Kt. számú rendelete

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

Budapest Főváros, XXI. ker. - Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról 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 18/2005. (V. 17.) Kt., 52/2004. (XII. 14.) Kt 44/2004. (XI. 16.) Kt 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 1. § (5) és (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

(5) Csepel Városrendezési és Építési Szabályzata (továbbiakban: CSVÉSZ) csak az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

Rajzi mellékletek:

MR-0 sz. melléklet: Övezeti Terv jelmagyarázata

MR-1 sz. melléklet: Övezeti Terv - M=1:4000, illetve M=1: 10 0000 - (továbbiakban: a terv),

MR-2 sz. melléklet: Védelmi és korlátozási területek – M=1:10.000 tervlap

Szöveges mellékletek:

MSZ-2 sz. melléklet: Fogalom-meghatározások

MSZ-3 sz. melléklet: Csepel építési övezeteiben az egyes telkek beépítésével, valamint az épületek létesítésével kapcsolatos szabályozási határértékek.

MSZ-4 sz. melléklet: Az építési tilalommal érintett ingatlanok listája.

MSZ-5 sz. melléklet: Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok listája. (E rendelet 1. számú melléklete)

(6) A CSVÉSZ -hez az alábbi függelékek tartoznak:

(a) F-1: A 6/2002. (III.26.) Kt sz. rendelettel jóváhagyott CSVÉSZ –t megelőzően, már hatályos szabályozási tervek és az azok önkormányzati szabályrendeleteinek jegyzéke. (E rendelet 2. számú melléklete)

(b) F-2: Csepel egyes területére vonatkozó Szabályozási Tervek jegyzéke, a területi hatályuk megjelölésével, és az azokat elfogadó helyi önkormányzati rendeletek számával. (E rendelet 3. számú melléklete)

(c) F-3: A helyi védelemre javasolt, ill. védelem alatt álló városképi, építészeti, településszerkezeti, természeti értékek listája (E rendelet 4. számú melléklete)

(d) F-4: Régészeti védelem alatt álló területek listája. (E rendelet 5. számú melléklete)

(e) F-5: Csepel felszíni és talajvízminőségének szulfácion-koncentrációja (betonagresszivitás) 1998. (E rendelet 6. számú melléklete)

(f) F-6: Csepel felszíni és talajvízminőségének szulfácion-koncentrációja (betonagresszivitás) 1999. (E rendelet 7. számú melléklete)

2.§ A R. III. fejezete további 8/J. és 8/K § egészül ki:

A Papírgyár és környéke védelme
8/J. §

A területre vonatkozó szabályozási terv száma: CSSZT-XXI-08.

A szabályozási terv területi hatálya: Ráckevei (Soroksári) - Duna - Széchenyi út vonala - Dunadülő út - Vágóhid u. - Ságvári Endre u. - Zsák Hugó u. - Ady Endre u. által határolt terület.

(3) A terület egésze „Régészeti érdekű” terület.

(4) Amennyiben más jogszabály eltérően nem rendelkezik, akkor a papírgyártási technológia:

közepes mértékű levegőterhelést okozó tevékenysége esetén, a védelmi övezet nagysága legalább 300 méter, tevékenységenként, a pontforrástól mérve;

a kiegészítő szennyvíztisztítási tevékenységének védőtávolsága 150 méter a légszennyező forrástól mérve.

(5) A jelenlegi papírgyári technológiai tisztító csak teljesen zárt technológiával, a felszíni vizek előtisztítójaként üzemeltethető, egy új technológiai szennyvíztisztító beruházás megvalósítása után.

(6) A bálázott hulladékpapír szabadtéri tárolása csak városképileg (térfallal, növényzettel, stb.) elzárt burkolaton történhet, felporzást és szélfúvást megakadályozó technológia alkalmazása mellett.

(7) Talajvizsgálat elvégzése szükséges:

„M” = Munkahelyi övezeten belül végzendő bontási munkák után;

bárhol, új épületek létesítése, és

védőfásítás elvégzése előtt.

(8) Az „intézményi keretövezetnek megfelelő környezetvédelmi határértékeket teljesítő rendeltetésű épület építési helyén” csak olyan tevékenység folytatására létesíthető épület, mely nem okoz a meglévőnél nagyobb környezeti terhelést és közúti forgalomnövekedést.

(9) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányból legfeljebb 10% engedmény adható, amennyiben a telek minden megkezdett 150 m² –ére 1 fa és 40 db cserje telepítése szerepel az engedélyezési tervben. Az így előírányzott telepítés megvalósítása a használatba vételi engedély feltétele.

A Királymajori lakóterület védelme
8/K. §

(1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: CSSZT-XXI-09.

(2) A szabályozási terv területi hatálya: Katona József u. – Dunadülő út – Széchenyi István u. – Kikötő u. – Makád u. – Szatmári u. – József Attila u. – Barcs tér által határolt terület.

(3) A CSSZT-XXI-09. tervlapon a kötelező elemek az alábbiak:

beépített területek határa;

meglévő, már kialakult szabályozási vonal;

övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa;

építési hely határa;

pavilonok létesítésére igénybe vehető terület határa;

övezetbe nem sorolt közterületek azonosítói;

övezeten belüli eltérő használati módú területek határa;

az övezeten belüli eltérő használati módok és jeleik;

(4) A szabályozási terv területén telekalakítás nem engedélyezhető.

(5) Az egyes létesítmények homlokzatának kialakításánál nem engedhető meg falfelületként hullámműanyag, hullámpala, nyers alumínium alkalmazása. A meglévő épületek esetleges bővítésénél és homlokzati átalakításánál, valamint az új épületek tervezésénél a környezetben már kialakult építészeti stílushoz, kell alkalmazkodni.

(6) A tervezési területen haszonállat tartó építmény nem helyezhető el.

(7) Többlakásos épületek homlokzatán erkélyek, illetve loggiák utólagos beépítése az épület egészére készített egységes terv alapján és csak akkor engedélyezhető, ha a beépítés eredményeként a loggia mögötti helyiség közvetlen természetes szellőzése, megvilágítása, hőszigetelése a beépítés után is biztosított. Erkélyek és loggiák fölött eső-, illetve napvédő-tető, valamint hasonló célú rögzített ernyőszerkezet csak az épület egészére készített egységes terv alapján létesíthető.

(8) A CSSZT-XXI-09. tervlapon jelölt, ún. kizárólagos használatú telekrészekben az alábbi területhasználatok (építési tevékenységek) engedélyezhetők:

a) Az ÉP jelű épületek és úszótelkeik területén lakóépületek kiegészítő gyalogos és zöldfelületekkel, továbbá csak a CSSZT-XXI-09. tervlapon jelölt területen belül kereskedelmi- szolgáltató célú pavilonok létesítése gyalogos és zöldfelületekkel a megvalósítási igényekhez igazodó ütemezéssel, a megvalósításig tartó zöldfelületi hasznosítással.

A PK jelű park területeken csak park, parkosított terület, díszkert kialakítása a szükséges gyalogosfelületekkel és utcabútorokkal, köztárgyakkal.

Az SP jelű területeken csak sportpályák (sportkert) létesítése a szükséges kiegészítő gyalogos és zöldfelületekkel.

A JT jelű területeken csak játszóterek létesítése a szükséges kiegészítő gyalogos és zöldfelületekkel.

Az UP jelű felszíni parkolásra szánt területeken csak közterületi parkolók, utak és gyalogutak, azok kialakításáig zöldfelület, továbbá a CSSZT-XXI-09. tervlapon jelölt területen belül, kereskedelmi-szolgáltató célú pavilonok.

A PL jelű felszín alatti és feletti parkolásra szánt területen csak parkoló lemez létesítése (amelynek az első szintjét kötelezően félig a terepszint alá süllyesztendő), a megvalósításig tartó zöldfelületi hasznosítással.

(9) A terület régészeti érdekű terület, ezért a terepfelszín 30 cm-nél nagyobb megbontása esetén régészeti felügyeletet kell biztosítani.

3.§ A 23.§ (1) (a) bekezdés helyébe az alábbi új rendelkezés lép:

a) a kerítés magassága legfeljebb 2,50 m lehet a telekhatáron, és telken belül is kivéve, ha zajvédelmi szakvélemény ennél magasabbat ír elő.

4.§ A 24.§ helyébe az alábbi új szakasz lép:

24.§

Általános előírások

Csepelen új épület építésére építési engedély csak akkor adható az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha a teljes közműellátás rendelkezésre áll, kivéve a lakóterület építési övezeteit, melyekben ettől eltérni csak a 20/A. § (9) bek. esetén lehet.

A közműhálózatokat és közműépítményeket közterületen, valamint a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni, az egyéb ágazati előírások és szabványok figyelembevételével.

A közművezetékek, szolgáltatói vezetékek és építmények, előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell.

Az újonnan létesítendő közművezetékek földalatti vezetéssel építendőek, kivéve kialakult munkahelyi területeken belül, azon vezetékeket, melyek kielégítik a városképi illeszkedés feltételeit. A technológiai és egyéb gépészeti vezetékek az előírt védelemmel, épület(ek)re (tetőkre, falakra) és/vagy méretezett csőhid(ak)ra telepíthetők.

A felhagyott, üzemén kívüli föld feletti vezetékeket előírásoknak megfelelően el kell bontani. A földben maradó üzemén kívüli vezetékek biztonságos lezárásáról gondoskodni kell.

Újonnan létesítendő építmények, épületek elhelyezésekor, az építési területen lévő vezetékek kiváltásáról, vagy a megmaradó közművek védelméről, az egyéb előírásoknak megfelelően, gondoskodni kell az építkezés megkezdése előtt.

5.§ A R 35.§ (12) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(12) Az L-4 = „lakóterület építési övezetei” keretövezeten belüli övezetek az alábbiak:

L4-K1 IKR,O,SZ (a korábbi L4-K1; L4-K2; L4-K3 és L4-K4-SZ,O)

L4-K4 Z (a korábbi L4-K4-Z és L4-K5-Z)

L4-K6-K (a korábbi L4-K5-SZ,IKR,O; L4-K6; és L4-K7)

L4-1 (a korábbi L4-1-SZ; L4-2-IKR; és L4-3-O)

L4-4-CS (a korábbi L4-CS-KSZT övezet helyett)

L4-I-SZ (az L4-I/1-SZ és az L4-I/2-SZ helyett)

L4-Ke-SZ (a korábbi L4-I/K-SZ övezet átnevezése)

L4-LP (kertvárosi lakópark)

6.§ A 76. § helyébe az alábbi új szakasz lép:

„A telekalakításra vonatkozó rendelkezések”

76. §

A kerület területén új telket alakítani, telket egyesíteni, telket megosztani telekhatár-rendezést végrehajtani, meglévő telekcsoportot újraosztani, közterületi szabályozást végrehajtani (továbbiakban: telekalakítás) csak a területre vonatkozó övezeti szabályozási terv alapján lehet. Közterület kialakítása szakaszosan is történhet – szabályozási tervi rendelkezés hiányában – a keresztező közterületek (utcák) által szakaszolt módon.

A szabályozási terve(ke)n jelölt és fejlesztéshez kötött– államigazgatási szervekkel előzetesen egyeztetett -, telekalakítások a feltételek teljesülése esetén kérésre végrehajthatók.

Szabályozási vonal csak újabb szabályozási tervvel módosítható.

Kialakult területen telekalakítás a 20/A. § szerint végezhető.

A szabályozási terv(ek)en szabályozási vonallal kijelölt telekalakítások akkor is végrehajthatók, ha az övezet(ek)re vonatkozó előírások külön – külön, vagy együttesen sem teljesülnek.

Szabályozási terven bontási-, építési-, átalakítási feltételhez kötött rajzi szabályozási rendelkezés csak a feltételek megvalósítását követően veendő figyelembe.

(7) Olyan „M” építési övezetbe tartozó területen, ahol az előírt övezeti előírások határértékeit már meghaladó adottságok vannak, telekalakítási vázrajz alapján, akkor is kialakítható(k) tel(k)ek, ha az(ok) nagysága az övezeti előírásoknak megfelelő, de a létrehozandó tel(k)ek egyéb határértékei nem elégítik ki az előírtakat. Ilyen tel(k)ek esetében a beépítettség, zöldfelületi arányra, illetve burkolt felületre vonatkozó mutatók közül legalább egy az előírtakat közelítse meg, a változást megelőző állapotnál kedvezőbb beépítés elérése érdekében.

(8) A kialakítandó tel(k)ek közterületi útról, vagy magánútról megközelíthető(k) legyen(ek), és önálló közműbekötési lehetőséggel rendelkezzen(ek).

(9) Beépítésre szánt területeken a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön polgárjogi szerződésben foglaltak keretei

között – közhasználat céljára átadott területként és a közterületekre vonatkozó egyéb rendelkezések szerint került kialakításra.

(10) Csepel Gyarterületen, közterületekkel határolt tömbökön belül, a létesíthető magánutak szélességi mérete 12 méternél kisebb, zsákutca hossza 200 méternél nagyobb nem lehet.

(11) Egyéb területeken a magánutak szélessége legalább 10 méter.

7.§

(1) E rendelet 1. számú melléklete a „R” MSZ-5 sz. melléklet.

(2) E rendelet 2. számú melléklete a „R” F-1 jelű függeléke.

(3) E rendelet 3. számú melléklete a „R” F-2 jelű függeléke.

(4) E rendelet 4. számú melléklete a „R” F-3 jelű függeléke.

(5) E rendelet 5. számú melléklete a „R” F-4 jelű függeléke.

(6) E rendelet 6. számú melléklete a „R” F-5 jelű függeléke.

(7) E rendelet 7. számú melléklete a „R” F-6 jelű függeléke.

8.§ Záró rendelkezések

(1) E rendelet 2005. november hó 30. napján lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

E rendelet hatálybalépésével

a) a R MSZ-1 számú melléklete,

b) Budapest-Csepel Önkormányzatának 24/2002. (IX. 24.) Kt. „Telekalakítással kapcsolatos előírások” című 4. § (1) – (4) bekezdései, továbbá

c) Budapest-Csepel Önkormányzatának 24/2002. (IX. 24.) Kt. „A közműépítményekre vonatkozó előírások” című 15. § -a hatályukat veszítik.

Tóth Mihály
polgármester

dr. Szeles Gábor
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2005. november hó 22. napján

Ábrahámné Turner Rita
szervezési irodavezető

Általános indokolás

A CSVÉSZ utolsó módosítását követően két csepeli terület szabályozási terve készült el, melyek rajzi munkarészen kívül a szabályrendeletben szükséges szöveges védelmi rendelkezéseket indokolnak, továbbá egyes korábban megfogalmazott rendelkezések kiegészítését, és egységesítését teszik szükségessé. Az egységesítés maga után vonja a „Budapest XXI. Csepel volt Csepel Művek és környéke KSZT” szabályozásáról szóló 24/2002. (IX. 24.) Kt. számú rendelet „Telekalakítással kapcsolatos előírások” és „A közműépítményekre vonatkozó előírások” címszó alatti egyes előírások CSVÉSZ-ben történő általános megfogalmazása mellett, azok rendelkezéseinek hatályon kívül helyezését.

Részletes indokolás

1. §-hoz

E módosítás előtt hatályos CSVÉSZ 1. § (5) és (6) bekezdése nevesítette a R mellékletei és függelékeit. A R mellékletei között (MSZ-01.) kerültek felsorolásra a Képviselő-testület külön rendeleteivel elfogadott szabályozási tervek. E szabályozási megoldás – a Közép-Magyarországi Területi Főépítész 2005. július hó 21. én kelt 0510250/2005. számú levele szerint ütközik az Étv. 12. § (6) bekezdésével, mert a melléklet a rendelet része, ugyanakkor az Étv. 2. § 20. pontja szerint a szabályozási terv olyan területrendezési eszköz, melyet a Képviselő-testület rendelettel fogad el, és így azt a jelenlegiek szerint kétszer teszi.

Ezen ütközés feloldására az elfogadott szabályozási tervekről szóló felsorolás függelékként, mely nem része a rendeletnek, közzé tehető.

E szakasz a fenti érvelést akként rendezi, hogy a MSZ-01 melléklet tartalmát F-2 függelékként fogalmazza meg, s ekképpen módosul a R 1. § (5) illetve (6) bekezdése.

A módosítás megtételével párhuzamosan felülvizsgálatra kerültek a mellékletek és a függelékek száma és tartalma, melynek eredményeként MR-0 mellékletben kerül közreadásra jól látható formában az Övezeti Terv jelmagyarázata, továbbá, – a hatósági munkához, az állampolgárok tájékoztatásához szükséges és elégséges mértékig – csökkentésre kerültek a függelékek száma.

2. §-hoz

E szakaszban kerül beiktatásra a R normaszövegébe mindazon városrendezési szabályozás, mely rajzban, vagy a CSSZT-XXI-08 és CSSZT-XXI-09. szabályozási terven nem ábrázolható, vagy nem került feltüntetésre és a terület valamint környéke védelmét szolgálja.

Nevezetesen beiktatásra kerül „A Papírgyár és környéke védelme” 8/J. §; „A Királymajor lakótelep védelme” 8/K. §.

A 8/K. § - tekintettel a szabályozási tervlap szűkös jelmagyarázatára – értelmezi a CSSZT-XXI-09. tervlapon megjelölt, ún. „kizárólagos használatú területrészek” –re engedélyezhető területfelhasználásokat is.

3. §-hoz:

Elsősorban a Papírgyár zajvédelmének teljessé tételének megvalósíthatósága érdekében, de általánosságban Csepelen, szükségessé vált a korábbi rendelkezés akként kiegészíteni, hogy szakvélemény alapján, zajvédelmi szempontból méretezett kerítés is építhető legyen, mely esetenként a 2.5 métert meghaladhatja.

4.- §-hoz:

Csepel átalakuló iparterületein, ilyen a Papírgyár, a volt CSM területe, a közmű- és termékvezetékek elhelyezésének, rekonstrukciójának és védelmének hatályos rendelkezéseit a kialakult állapothoz szükséges akként módosítani, hogy azok a rendelkezésre álló területen, épületen, csőhidakon védőtávolság nélkül, az általános és eseti előírások figyelembe vételével, elsősorban föld alatt, a városképvédelmi szempontok figyelembe vételével, az általánostól eltérően is vezethetők legyenek. (Záró rendelkezések között e rendelet intézkedik az ezzel ellentétes 24/2002. (IX. 24.) Kt. számú rendelet 15. § ának hatályon kívül helyezéséről.)

(1) és (2) bekezdés az általános főszabály.

(3) bekezdés a védőtávolságokról rendelkezik.

(4) bekezdés a meglévő adottságokhoz illeszkedő, fő szabálytól eltérés feltételeit határozza meg.

(5) bekezdés rendelkezik a felhagyott területeken lévő vezetékek sorsáról.

(6) bekezdés rendelkezik az új épületek, építmények építése esetében a működő vezetékek védelméről.

5. §-hoz:

Megteremti az övezeti terv és a R normaszövege közötti összhangot!

6. §-hoz:

A R telekalakítással kapcsolatos szabályokat tartalmaz.

(1) és (2) bekezdés megteremti az összhangot a telekalakítás általános szabályai, illetve az államigazgatási szervek állásfoglalásának figyelembevételével készített, és elfogadott szabályozási tervek rajzi előírásai között.

(3) bekezdés rendelkezik a módosítás mikéntjéről.

(4) bekezdés utal arra, hogy a kialakult területen a R 20/A. § rendelkezik szabályokkal.

(5), (6) és (7) bekezdések rendelkeznek a túlépített, elsősorban M építési övezeti területeken történő szabályozásról, annak érdekében, hogy a jelenleginél jobb, kedvezőbb állapotok jöhessenek létre.

(8) – (11) bekezdések rendelkeznek magánutak kialakíthatóságáról.

7. §-hoz:

Rendelkezik az új melléklet és függelékek beillesztéséről.

8. §-hoz:

(1) bekezdés rendelkezik a hatályba lépésről.

(2) bekezdés rendelkezik a R alkalmazásáról,

(3) bekezdés rendelkezik e rendelettel ellentétes rendelkezések hatályon kívül helyezéséről.