

Budapest XXI. Kerület, Csepel Önkormányzata

16/2007. (V.15) Kt. számú rendelete

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

Budapest XXI. Kerület 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 többször módosított 6/2002.(III. 26.) Kt sz. rendeletének [továbbiakban: R.] módosításáról következő rendeletet alkotja

1.§

A R 1. § (5) és (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„A rendelet hatálya és alkalmazása
1.§”

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

(a) 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

Csepeli Szabályozási Tervek e rendelet 4. § szerinti folyamatos számozással, MSZ-1 számú mellékletbe foglalt területi hatállyal.

(b) Szöveges mellékletek:

MSZ-1 sz. melléklet: Csepeli Szabályozási Tervek jegyzéke

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: a CSSZT-XXI-11 szabályozási terv telekalkulációhoz rendelt jelei, és azok értelmezése.

(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.

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

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

(d) F-4: Régészeti védelem alatt álló területek listája.

(e) F-5: Csepel felszíni és talajvízminőségének szulfátion-koncentrációja (betonagresszivitás) 1998.

(f) F-6: Csepel felszíni és talajvízminőségének szulfátion-koncentrációja (betonagresszivitás) 1999.

(g) F-7: A CSSZT-XXI-11 szabályozási tervhez kapcsolódó „Építmények tűzveszélyességi osztálya, tűzállósági fokozata, tűztávolságok”

2.§

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

Csepeli szabályozási tervek (CSSZT)

4.§

(1)A CSSZT, az övezeteken belül, legalább egy telektömb nagyságú területrészre készülő, a CSVSZ előírásait, vagy attól eltérő, az érintett terület sajátosságainak megfelelő métereket és határértékeket megállapító olyan részletes (térképi) szabályozás, mely az általános jogszabályi keretek között marad.

(2)CSSZT méretaránya M = 1:1000.

(3)A CSSZT tartalmának, formai elemeinek meg kell felelniük más jogszabályokban meghatározottaknak.

(4)A CSSZT előkészítéséhez, megalapozásához

a) minden esetben készítendő:

-vizsgálati munkarész

b) szükséges esetekben készítendő megalapozó munkarészek:

-geodézia felmérés,

-talajmechanikai szakvélemény,

-környezetföldtani vizsgálat,

-a településrendezési programjavaslat (munkaközi önkormányzati egyeztetési anyag),

-forgalmi vizsgálaton alapuló közlekedési hatástanulmány,

-vízügyi szakvélemény és

-környezetvédelmi szakvélemény.

(5)A szabályozási terveket CSSZT-XXI- jel után folyamatos számozással kell ellátni és e rendelethez rajzi mellékletként kell csatolni, fel kell venni a MSZ-1 számú jegyzékbe.

(6)A CSSZT-k csak a CSVÉSZ-szel és mellékleteivel együtt érvényesek.

3.§

A R. III. fejezete további új, 8/M.§ egészül ki:

„III. FEJEZET

A VÁROSKÉP, A HELYI ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK ÉS A KÖRNYEZET VÉDELME”

A volt Csepel Művek területének és környékének védelme 8/M.§

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: CSSZT-XXI-11.
- (2) A szabályozási terv területi hatálya: Budapest XXI. Kerület Budafoki út –Gerincút – Magyar utca – a Betű utca– Petőfi utca – Posztógyár utca – Tanműhely köz – II. Rákóczi Ferenc utca – Vas Gereben utca – Rév utca – Rózsa utca – Duna folyam.
- (3) Kötelező elemek, amelyeket csak új szabályozási terv alapján lehet megváltoztatni:
 - a) Szabályozási vonal: a közterületet, ill. a közhasználatú magánterületet a nem közterülettől elválasztó vonal.
 - b) Építési övezetek határa (ha az egyben nem szabályozási vonal is): azonos építési övezetű telkek lehatárolása más építési övezetű telkektől.
 - c) Kötelező telekhatár: az a tervezett vonal, melyen telekhatárt kell létesíteni.
 - d) Védelemre előterjesztett épület esetében a védettség meghozataláig a védett épületekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
 - e) Védelemre előterjesztett épülethomlokzat esetében a védettség meghozataláig az érintett épülethomlokzatra a védett épületekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni
 - f) Kötelező megszüntetés jele, mely jelöli azokat a megszüntetendő szabályozási vonalakat, létesítményeket, amelyek bontása, megszüntetése a közterületek ill. a közforgalom számára megnyitott magánutak kialakításához, a rendezési terv megvalósításának feltétele.
- (4) Szabályozási elemek, amelyek az övezeti előírások szabályainak betartása mellett megváltoztathatók:
 - a) Telekhatár: az a szabályozási vonal, melyen telekhatár létesítésének nincs akadálya, de a létesítés nem kötelező. A telekhatár az övezetekhez tartozó telekalakítási szabályok betartása esetén módosítható.
 - b) Feltételes telekhatár: a szabályozási terven az a szabályozási vonal, mely csak a hozzárendelt feltételek teljesülése esetén létesíthető telekhatár. A szabályozási vonalhoz rendelt feltételrendszert a szabályozási terven kód jelöli. A kódnak megfelelő feltételek táblázatos formában e rendelet MSZ-5 számú mellékletében található meg. A telekhatár az övezetekhez tartozó telekalakítási szabályok betartása esetén módosítható
 - c) Közforgalom előtt nem zárt magánút telke: a CSSZT szerinti magánút-telkek külön megállapodás alapján, más jogszabályi feltételek megléte esetén, helyi közúttá minősíthetők.
 - d) Megtartandó zöldfelület: ha a szabályozási terven jelölt zöldfelület az övezetre előírt mértékénél nagyobb, vagy a megengedett beépíthetőséget akadályozza, az övezeti értékek mértékig csökkenthető(k), az egyéb előírások betartása mellett. A megtartandó zöldfelületen épület-bejáratonként 1 db 3,5 m szélességű útburkolat átvezetése engedélyezhető. A burkolat felülete nem számítható az előírt zöldfelület mértékébe. Az eltérések elbírálására, a telek(ek) területére készített közlekedési-, közmű- és kertészeti engedélyezési tervek alapján lehet eltérni.
 - e) Megtartandó fasor, fa: a szabályozási terven, a jelölésnek megfelelően megtartandó(k), ill. visszapótlendő(k). Megváltoztatása csak kertészeti terv szerint történhet.
 - f) Létesítendő fasor: a szabályozási terven, a jelölés szerint létesítendő. Megváltoztatása csak kertészeti engedélyezési terv szerint történhet.

g) Tűzfalásítás jel: jelöli azokat a homlokzatokat, ahol a feltételes telekhatár kialakításának feltétele a tűzfal (nyílásmentes, tűzálló anyagból készült fal, mely a tetőszerkezet fölé ér, és amelyen éghető tetőszerkezet sem nyúlhat túl) kialakítása.

h) Megszüntető jel: jelöli a nem kötelező, de a tervjavaslat megvalósításához szükséges bontásokat.

(5) Területfelhasználás:

a) a CSSZT-XXI-11 szabályozási tervlapokon használt övezetek szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 mellékletben.

b) e rendeletben meghatározott övezeteken felüli egyéb, övezetbe nem sorolt közhasználatú területek (KT-):

- i. KT-K jelű kerületi jelentőségű utak övezete,
- ii. KT-M jelű közforgalom előtt el nem zárt magánutak övezete

c) (jelzés nélküli) kiszolgáló és lakó utak övezete

(6) Talajvizsgálat elvégzése szükséges:

a) „M” = Munkahelyi övezeten belül végzendő, engedélyhez kötött bontási munkák után;

b) bárhol, új épületek létesítése, és

c) védőfásítás elvégzése előtt.

(7) 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 forgalomműködést.

(8) Nem végezhető olyan tevékenység, amely során keletkező veszélyes hulladék szakszerű gyűjtése, kezelése, ártalmatlanítása nem megoldott,

(9) Föld- és vízvédelem:

(a) Minden felszín alatti beavatkozás, mélyépítés (bontás, földkitermelés, feltöltés stb.) tervezésekor, kivitelezésekor be kell tartani a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokat.

(b) A talajvízből származó víz, ivóvíz, valamint mezőgazdasági célú felhasználása (pl. növénytermesztés, állattartás, stb.) tilos.

(c) Ahol a talaj a fásításra, növényzet telepítésére nem alkalmas, talajcserét kell végezni, vagy a meglévő talajt termőtalajréteggel be kell fedni.

(d) A feltárt szennyezések időbeni és térbeli terjedésének nyomon követésére talajvíz megfigyelő (monitoring) rendszert kell létesítenie és működtetnie a tulajdonosoknak.

(e) A mindenkori telektulajdonos köteles a kialakítással és a mintavétellel kapcsolatos tevékenységeket tűrni.

(f) A talajvíz szennyezettség növekedése vagy az ivóvízbázist veszélyeztető áramlása esetén a hatályos jogszabályok előírásai alapján kell eljárni.

(g) A felszín alatti vizek védelme érdekében a hatályos jogszabályok betartandók.

(h) A földkiemeléssel járó munkálatok megkezdése előtt a beruházó köteles írásban értesíteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt. A munkavégzés során lehetőséget kell biztosítani a területért felelős régész számára a földmunkák figyelemmel kísérésére, valamint az esetleges leletmentés elvégzésére.

(10.) Építmények elhelyezése:

(a) Az épületnek nem minősülő építmények magassága túllépheti az övezeti jel szerinti határértékeket, ha az eltérő magasság technológia tervvel alátámasztott, továbbá az ingatlan legalább 5000 m², továbbá az egyik telekhatárának hossza legalább 50 méter. Engedélyezését megelőzően a beépítés feltételei elvi engedélyesi eljárás során tisztázandók.

(b) Antenna elhelyezése önálló építményként nem, csak az övezeti előírásoknak megfelelő, 15 m-nél magasabb építményen engedélyezhető.

(c) A hullámműanyag, hullámpala, nyers alumínium falfelületként nem alkalmazható építményeken.

(d) A magas pontokat akadályjelzéssel el kell látni. A nappali és éjszakai légiakadály-jelzéseket a mindenkori jogszabályok alapján kell meghatározni és kialakítani.

(11.) Épületek építészeti megjelenése:

(a) A hullámműanyag, hullámpala, nyers alumínium falfelületként nem alkalmazható épületeken.

(b) Az M-K1 jelű övezetben az utcai homlokzatokon - legalább jelzés értékkel (pillérek, nyíláskeretek, parkányok) - homlokzatburkoló téglák alkalmazása kötelező.

(c) Védett épület mellé építendő új épület esetén utcaképi terv készítése akkor is kötelező, ha az új épület az előírásoknak megfelel. Az utcaképi tervnek ábrázolnia kell a védett épület és az építendő épület teljes homlokzatát.

(12) Építészeti védett épületekre vonatkozó előírások:

(a) A védett épületekre és a védelemre előterjesztett épületekre bontási engedélyt kiadni a védelem fővárosi felülbírásiáig nem lehet.

(b) Felújítási, átalakítási munkáknál az eredeti építészeti részletek megtartandók ill. helyreállítandók vagy pótlandók. A téglahomlokzatok bevakolása tilos. A homlokzatok festésére, felújítására építési engedélyt kell kérni, melyhez a színmintát mellékelni kell.

(c) Védett épület építési engedély iránti kérelméhez a szomszédos épületek fotóit, ill. a szomszédos épületekkel együtt felrajzolt színezett utcaképet (homlokzatokat) mellékelni kell.

(d) Felújítás esetén, a homlokzaton vezetett közművezetékekből a használaton kívüliek eltávolítandók, a működő vezetékek esztétikus takarásáról ill. földbe süllyesztéséről gondoskodni kell, mely alól a gázvezetékek kivételek.

(13.) A polgári védelemi célt szolgáló építményekre vonatkozó előírások:

(a) A polgári védelemi célt szolgáló létesítmények használatát - szükség esetén - a területek tulajdonosainak biztosítaniuk kell.

(b) A polgári védelemi célt szolgáló létesítményeket a mindenkori tulajdonosnak karban kell tartania.

4.§

A R 42.§ helyébe az alábbi új szakasz lép

„VI. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI”

A munkahelyi területek (M-)

42.§

(1) A munkahelyi terület övezetei elsősorban:

- a) a védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,
- b) egyéb kereskedelmi, szolgáltató építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) A munkahelyi terület az alábbi övezetekre tagozódik:

- (a) M-1-SZ, Z = 5000 m² legkisebb telekméretű építési övezet
- (b) M-2-SZ, Z = 3000 m² legkisebb telekméretű építési övezet.
- (c) M-3-SZ, Z = 1500 m² legkisebb telekméretű építési övezet.
- (d) M-I-SZ, Z = Intézmény-dominanciájú munkahelyi területté átalakuló korábbi lakóterület, a korábbi M-L1-SZ, Z és az M-L2-SZ, Z övezetekből létrehozva.
- (e) M-K-O, SZ = Kialakult munkahelyi terület.
- (f) M-VZ-SZ = Munkahelyi keretövezeten belüli védőzöld területe.
- (g) M-K1 = Kedvezményes munkahelyi övezet, legnagyobb beépíthetőség 65%.
- (h) M-K2 = Kedvezményes munkahelyi övezet, legnagyobb beépíthetőség 45%.
- (i) M-L1 = Munkahelyi övezeten belüli lakóterület

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

(4) Az egyes építési övezetekben általánosan csak szabadon álló beépítési mód engedélyezhető. Zárt sorú beépítés csak kivételesen, az adottságokra tekintettel abban az esetben engedélyezhető, ha ezt szabályozási terv lehetővé teszi.

(5) Az átalakuló, intézményi dominanciájú építési övezetekre vonatkozó egyéb előírások:

- a) Az intézményi dominanciájú építési övezetbe tartozó területek intézményi funkcióváltásra vannak kijelölve.
- b) Lakóépület pótlása, lakás céljára szolgáló meglévő épület számára önálló telek kialakítása csak abban az esetben engedélyezhető, ha a területen teljesülnek a keretövezetre vonatkozó környezeti határértékek.

(6) A kijelölt, kialakult engedményes munkahelyi területekre vonatkozó egyéb előírások:

- a) Az övezetekben lakóépület pótlása, lakás céljára szolgáló meglévő épület számára önálló telek kialakítása nem engedélyezhető.
- b) Az M-K1 jelű építési övezetben egyedi előírásai:
 - i. A 65 % felett már beépített telkeken további, beépítési % -ot növelő építést engedélyezni nem szabad.
 - ii. Épület visszabontás esetén a lebontott épület(rész) által elfoglalt telekterület 50 % -án épület(rész) visszaépíthető akkor is, ha ez még mindig meghaladja a legfeljebb 65 % -ot, kivéve, ha a telken védett épület(ek) van(nak). Utóbbi esetben a beépítettség legfeljebb a kialakult mértékű lehet.
 - iii. Az utcai homlokzatokon – legalább jelzés értékkel (pillérek, nyílászkeretek, párkányok) – homlokzatburkoló téglák alkalmazása kötelező, a meglévő felújítandó.
- c) MK-1 építési övezet zöldfelületekre vonatkozó előírásai:
 - i. Új beépítés esetén, 45 % -os beépítésig, új épület építésével együtt legalább 20 % -os mértékű zöldfelület alakítandó ki.
 - ii. 45 – 65 % beépítettség esetén, a telkeken legalább 15 % zöldfelület biztosítandó.

- iii. 65 - 75 % beépítettség esetén, a telkeken legalább 10 % zöldfelület biztosítandó.
- iv. 75 - 85 % beépítettség esetén, a telkeken legalább 5 % zöldfelület biztosítandó.
- v. 85 % beépítettség felett, a zöldfelület a telekhatár menti fasor, ill. parkoló terület fásítására korlátozódhat.

d) MK-1 építési övezetben 1997. augusztus hó 1. én már meglévő – kialakult – állapot esetére vonatkozó engedmények:

- i. Oldalhatáron álló beépítés engedélyezhető, meglévő épületek bővítése esetén, a tűzvédelmi előírások, és e rendelet előírásai megtartásával.
- ii. Oldalhatáron álló új beépítés nem engedélyezhető.
- iii. A beépítettség meghaladhatja a 65 %-t, az a kialakult állapotnak megfelelő lehet.
- iv. Épület visszabontás esetén a lebontott épület(rész) által elfoglalt telek terület 50 %-án épület(rész) a visszaépíthető akkor is, ha ez még mindig meghaladja a 65 %-ot, kivéve, ha a telken védett épület(ek) van(nak). Utóbbi esetben a beépítettség legfeljebb a kialakult mértékű lehet.

e) Az M-K2 jelű építési övezet egyedi előírásai:

- i. Oldalhatáron álló beépítés engedélyezhető, meglévő épületek bővítése esetén, a tűzvédelmi előírások, és e rendelet előírásai megtartásával
- ii. Oldalhatáron álló új beépítés nem engedélyezhető.
- iii. Az övezetben engedélyezett beépítés legfeljebb 45 % lehet.

f) MK-2 építési övezet zöldfelületekre vonatkozó előírásai:

- i. Beépítés esetén, új épület építésével legalább 20 % -os mértékű zöldfelület alakítandó ki.
- ii. Zöldfelületet lehetőleg a telekhatár mentén, előkertben kell kialakítani
- iii. Telekhatár mentén fásítást kell létrehozni.

7.§

- 1) E rendelet 1. számú melléklete a „R” MSZ-1 sz. melléklet.
- 2) E rendelet 2. számú melléklete a „R” MSZ-3 sz. melléklete
- 3) E rendelet 3. számú melléklete a „R” MSZ-5 sz. melléklet
- 4) E rendelet 4. számú melléklete a „R” F-7 jelű függeléke.
- 5) E rendelet 5. számú melléklete a „R” CSSZT-XXI-11 jelű szabályozási terv. (10 db tervlap)

Záró rendelkezések

8.§

- (1)E rendelet 2007. június hó 15. napján lép hatályba.
- (2)E rendelet előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni
- (3)E rendelet hatálybalépésével: a 24/2002. (XI. 24.) Kt. rendelet hatályát veszti.

Tóth Mihály
polgármester

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2007. május hó 15.-én

Ábrahámné Turner Rita
szervezési irodavezető