

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete  
31/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelete a**

**Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002.(III.26.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének  
31/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelete  
a Budapest XXI. Ker. Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló  
6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő módosító rendeletet alkotja:

**1. §**

**A Budapest XXI. Ker. Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) Csepelen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglaltakat, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos **településrendezési tartalmi követelményeit** – az I-III. fejezet és 1., 2., 3., 4., 5. és 7. mellékletek -, a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT), valamint a 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (a továbbiakban: BVKSZ) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.”

**2. §**

**A R. 11.§-a helyébe a következő szakasz lép:**

**„11. §**

(1) Pavilon

- a) az L7, az I és a Z keretövezetű területeken – kivéve a CSSZT-XXI-07 és a CSSZT-XXI-22 KSZT-k területét -, valamint
  - b) a közlekedési célú közterületen akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, illetve rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (2) Közterületen vagy közhasználatra átadott magánterületen pavilon csak abban az esetben helyezhető el, ha:
- a) a közterület vagy közhasználatra átadott magánterület építési szélessége legalább 14 méter,
  - b) a visszamaradó összefüggően kialakított gyalogos-sáv szélessége – a biztonsági- és berendezési sávok megtartásával – legalább 2,5 m (a biztonsági sávval együtt 3,0 m), buszmegállónál legalább 3,5 m (a biztonsági sávval együtt 4,0 m), vagy
  - c) ha a járda 5,0 m-nél nagyobb, a visszamaradó összefüggő gyalogossáv szélessége legalább 70%-a a járda szélességének.
- (3) Közutak kereszteződésétől, illetve torkolatától számított 15 m-en (KL-KT besorolású út esetén 30 m-en) belül, közösségi közlekedési eszköz megállójánál a járdaszegélytől számított 3 m-en belül, továbbá – közterületi, illetve közhasználatra átadott területen lévő – parkolóban pavilon nem helyezhető el.
- (4) Közparkban, közkertben, illetve fásított köztéren pavilon – a jelen rendelet és az egyéb jogszabályok keretei között – szilárd burkolatú gyalogos úthoz vagy a zöldfelületet szegélyező járdához kapcsolódva – közterület alakítási terv alapján létesíthető.
- (5) A temető bejáratától számított 200 m-en belül csak virágárusító és kegyeleti funkciójú pavilon

létesíthető.

- (6) Műemléki védettség alatt álló építmény telkén, műemléki környezetben, fővárosi helyi védettségű építmény vagy épületegyüttes telkén vagy telkének közterületi határától 20 m-en belül új pavilon nem létesíthető, meglévő pavilonban szeszesital és meleg-étel árusítása nem folytatható.
- (7) A pavilonok létesítésének és rendeltetés-változásának feltétele, hogy a
- a) 20 m<sup>2</sup> nettó alapterületet el nem érő pavilonok rendeltetése az alábbi körbe tartozzon:
    - aa) dohánybolt (trafik)
    - ab) könyv árusítása
    - ac) újság, napilap, folyóirat, periodikus kiadvány árusítása
    - ad) virág és kertészeti cikk árusítása
    - ae) emlék- és ajándéktárgy árusítása
    - af) kegytárgy, kegyeszer, egyházi cikk árusítása
    - ag) díszműáru, műalkotás, népművészeti és iparművészeti termék árusítása
    - ah) hidegétel, kávéital, alkoholmentes és szeszes ital árusítás (szeszes ital kimérés nélkül)
    - ai) kenyér- és pékáru, sütőipari termék árusítása (látványpékség)
    - aj) tömegközlekedéshez kapcsolódó kiszolgáló funkciók.
    - ak) lakossági szolgáltatás (pl. cipész, ruhajavítás, utazási iroda, ügyfélszolgálat)
  - b) telepítésük csoportos formában, KSZT vagy közterület alakítási tervben meghatározott módon valósuljon meg, úgy hogy a csoportok között legalább 200 méter legyen, kivéve a legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű újság- és virágárusító pavilonokat, ha 100 m távolságon belül nem létesül(t) csoportos pavilon;
  - c) a létesítésükkel egyidejűleg a környezetük kertépítészeti kialakítása is megvalósuljon;
  - d) a funkcióhoz szükséges közműellátottság biztosított legyen."

### 3. §

**A R. a következő 11/A. §-sal egészül ki:**

#### „11/A. §

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

- a) illemhely-használati lehetőség,
- b) parkolóhely, és
- c) a BVKSZ 12.§ (3) és (4) bek. szerint a gyalogossáv biztosított."

### 4. §

**(1) A R. 20/A. § (6) bekezdés bevezető mondata, valamint a) és b) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

„(6) Kialakult telektömbben az építési helyet - a szabályozási tervlap kijelölésének 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:
  - aa) szabadon álló beépítés esetén az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3 méter,

- ab) oldalhatáros beépítés esetén az oldalkert mérete legalább a tényleges építménymagasság értéke, amely a kialakult beépítésnél csökkenthető az érintett utcavonal két keresztutca közötti szakaszán kialakult átlagos oldalkert szélesség mértékéig, de nem lehet kevesebb 4,0 m-nél.
- b) az előkert mélysége legfeljebb 3 m-re csökkenthető, kivéve
  - ba) ha az érintett utcavonalon két keresztutca között legalább 60 %-ban 3 méternél kisebb előkert alakult ki. Ebben az esetben a kialakult érték átlaga a mérvadó,
  - bb) a KL-KT keretövezetbe sorolt közterületek mentén az előkert legalább 5 m."

**(2) A R. 20/A. § (6) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

- „d) a hátsókerth beépíthetősége: ott, ahol a korábbi előírások szerinti hátsókerthben a lakótelken melléképület elhelyezésére volt lehetőség, csak kiegészítő funkciójú épület helyezhető el, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal.”

**5. §**

**(1) A R. 23. § (1) bekezdés c), d), és e) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

- „(c) Lakó- és intézményterület utcavonalán, ill. a kerület városképileg kiemelt területeinek utcavonalán legfeljebb 50 cm magas tömör lábazatú és legfeljebb 2 m magas áttört vagy legalább 5 m-ként tagolt kerítés létesíthető.
- (d) Áttörtnek az a kerítés minősül, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legfeljebb 50%-ban korlátozott.
- (e) Tagoltnak az a kerítés minősül, amelynek nincs 5 m-nél hosszabb azonos síkban lévő és azonos anyagból épített felülete.”

**(2) A R. 23. § (1) bekezdése kiegészül a következő (f) és (g) pontokkal:**

- „(f) Ugyanazon közterület felőli telekhatáron álló kerítés hosszának legfeljebb 20 %-án egyenként legfeljebb 5 m-es tömör kerítésszakasz(ok) létesíthető(k) – kivéve az utcasarkok 5-5 m hosszú szakaszát - azzal, hogy az (1) bekezdés (d) pontja szerinti átláthatóságot az adott közterületszakasz egészén így is biztosítani kell.
- (g) Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni.”

**6. §**

**(1) A R. 35.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

- „(1) A keretövezetben új, nem lakófunkciójú önálló épület nem létesíthető, kivéve a megengedett rendeltetésű melléképítményeket. Önálló személygépjármű-tároló csak a jelen előírás hatályba lépése előtt 10 évnél régebben használatba vett, vagy jogerős építési, illetve használatba vételi engedéllyel rendelkező, vagy építésügyi hatóság által tudomásul vett lakóépület esetén építhető.”

**(2) A R. 35.§ (8) és (9) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

- „(8) Gépjármű telken belüli elhelyezése a keretövezetben:
  - a) Gépjármű beálló csak burkolt felülettel létesíthető, és azt az adott burkolattípus figyelembe vételével kell számításba venni a zöldfelület számításánál.
  - b) Minden 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületet elérő új önálló rendeltetési egység után a magasabb rendű

jogszabályban előírt gépjármű elhelyezési kötelezettségnek építményben kell eleget tenni az alábbiak szerint:

- a létrehozott rendeltetési egység épületével egy tömegben (részben vagy egészben zárt módon),
- vagy terepszint alatt.

(9) Meglévő lakóépület földszintjén vagy alagsorában létesített gépjárműtároló rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet, ha a telken belül a lakásszámnak és a rendeltetési mód változásának megfelelő mennyiségű gépjármű elhelyezése biztosított."

**(3) A R. 35.§ (24) bekezdésének bevezető sora, valamint a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

„(24) A keretövezetben telkenként

- a) legfeljebb két lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el.
- b) legfeljebb három lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el kizárólag abban az esetben, amennyiben a telek területe az adott telektömb átlagos telekméretének háromszorosánál nagyobb;"

**(4) A R. 35.§ (24) bekezdése kiegészül a következő c) ponttal:**

„c) 800 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű telken egy lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el, egy épülettömegben."

**(5) A R. 35.§ (25) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(25) A keretövezetben

- a) lakás és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek (ide értve a gépjármű tárolót is) csak egy épülettömegben helyezhetők el, kivéve a b) pontot.
- b) több épülettömegben kell megvalósítani a beépítést, ha két, vagy három lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek ténylegesen elhelyezhetők a telken valamennyi beépítési előírás figyelembevételével, de az épület(ek) talajszint feletti bármely szintjének bruttó szintterülete meghaladná a 250 m<sup>2</sup>-t, kivéve saroktelek beépítése esetén."

**(6) A R. 35.§ (26) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

- „a) Újonnan létesített, illetve szerkezetében átépített tető ajánlott hajlásszöge (valamennyi tetősík hajlásszöge az előtető kivételével) lapostető esetén 0°-10° közötti, vagy 30°-50° között lehet, kivéve, ha településképi véleményezési eljárásban igazolható a tervezett tető környezetbe való illeszkedése;
- b) az oldalankénti homlokzatmagasság egyik homlokzat esetében sem lehet nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott maximális építménymagasság mértéke, kivéve a 10%-ot meghaladó lejtős terepen a lejtő felőli homlokzat magasságát, amely azt legfeljebb 1,5 méterrel meghaladhatja;"

### Záró rendelkezések

#### 7. §

**(1) A R. MSZ-2 számú melléklete helyébe ezen rendelet 1. sz. melléklete lép.**

**(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a R. 35.§ (5), (10), (11), (18) és (20) bekezdése.**


8. §

(1) E rendelet a (2) bekezdés kivételével 2015. december 30-án lép hatályba.


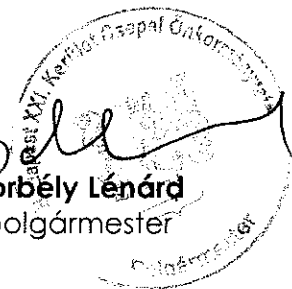
(2) E rendelet 6.§ (4) bekezdése 2016. február 1-én lép hatályba.

(3) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

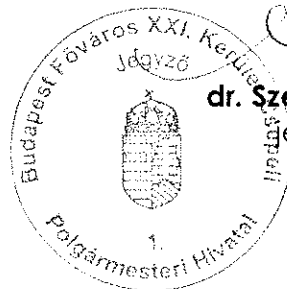
(4) E rendelet 2015. december 31-én hatályát veszti.



**Borbély Lénárd**  
polgármester



**dr. Szeles Gábor**  
jegyző



**ZÁRADÉK**

Kihirdetve: 2015. december 2-án.



**Kasza Viktória**  
irodavezető  
Szervezési Iroda



## Általános Indoklás:

A helyi szabályozás átfogó módosításáig, új szabályzat készítéséig a Rendelet 2018. december 31-ig hatályban tartható, azonban módosítására 2015. december 31-t követően nincs mód. A meglévő Kerületi Építési Szabályzat halaszthatatlan változtatást igénylő rendelkezéseinek módosítására a 2012. május óta működő Csepeli Tervtanács tapasztalatai, és a kerületi építéshatósági munka alapján került sor. A módosítás Csepel „intenzív kertvárosias lakóövezetű” városrészek építészeti arculatának megővését célzó előírásokat, és a közterületen álló építmények (20 m<sup>2</sup> alatti pavilonok) szabályozását érinti.

## Részletes Indokolás:

**1.§-hoz:** jogszabályi hivatkozások pontosítása, mivel az Étv. 60.§-ának átmeneti rendelkezései és a 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet 45. és 46.§-ai alapján a CSVÉSZ 2018. december 31-ig alkalmazható az OTÉK 2012. augusztus 6. napján hatályos településrendezési tartalmi követelményeivel, a BVKSZ és FSZKT figyelembe vételével.

Egyértelműsítjük, melyek az OTÉK-nak azok a fejezetei és mellékletei, amelyekkel az OTÉK 2012. augusztus 6. napján hatályos állapota szerint kell együtt alkalmazni a CSVÉSZ-t a fenti időpontig.

A hatályon kívül helyezett fővárosi rendeletek (BVKSZ és FSZKT) figyelembe vételét a fenti felhatalmazás alapján az indokolja, hogy a keretövezeti meghatározások, előírások ezen dokumentumokban kerültek rögzítésre, a kerületi szabályozási tervek (KSZT-k) csak a (készítésükkor hatályos) magasabb szintű jogszabályokban foglaltak szerint értelmezhetőek.

**2.§-hoz:** A pavilonok rendeltetését csak a kisebb, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> területű pavilonok esetében korlátozza a szabályzat, a nagyobb alapterületű pavilonok építési engedély kötelesek, így létesítés esetén a rendeltetésükkel járó várható közterület-használat és parkolóigény kontrollálható. Városképi szempontból a csoportos elhelyezést preferáltuk. Annak érdekében, hogy az új pavilonok elhelyezése összhangban maradjon az Önkormányzat városfejlesztési céljaival, új pavilonok létesítését KSZT vagy közterület alakítási terv készítéséhez kötöttük.

Önálló pavilon L7, I, Z keretövezetben helyezhető el, kivéve a CSSZT-XXI-07 „Csepeli Városközpont” és CSSZT-XXI-22 „Csepel III. Erőmű” területét.

Kiegészült a szabályozás a temető környékére és a műemléki és műemléki környezetre vonatkozó szigorítással.

A pavilonok létesítésére és fenntartására vonatkozó követelmények az alapját képezik a közterületek rendjéről és használatáról szóló 14/2015.(III.26.), és a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 13/2013.(V.2.) önkormányzati rendelet bírálati szempontrendszerének.

Az Állami Főépítész záró véleményében tett észrevételt átveztük.

**3.§-hoz:** A felsőbb jogszabályi előírásoknak való megfelelés hangsúlyozása érdekében.

A pavilonok létesítésére és fenntartására vonatkozó követelmények az alapját képezik a közterületek rendjéről és használatáról szóló 14/2015.(III.26.), és a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 13/2013.(V.2.) önkormányzati rendelet bírálati szempontrendszerének.

**4.§-hoz:** Az oldalhatáros beépítés „fésűs” hosszanti beépítés jellege, az aránylag szellősebb beépítés megmaradása, illetve megvalósulása céljából annak érdekében, hogy az oldalkertek biztosításával az épületek és a beépítetlen oldalkertek ritmusa előnyösebb utcaképet eredményezzen.

**5.§-hoz:** Áttört és tagolt kerítés fogalom-magyarozatának pontosítása.

**6.§-hoz:** A módosító illetve kiegészítő intézkedések célja a településképet előnyösebb alakítása:  
- A melléképületek, gépkocsi elhelyezésére szolgáló építmények látványának visszaszorítására vonatkozó szándékot továbbra is szem előtt tartó, de a gazdasági helyzethez jobban alkalmazkodó jobb alaprajzokat eredményező módosítás, a jogszabály szövegezésének minimális változtatásával.

- a településképet jelentős mértékben meghatározó saroktelek külön elbírálás alá kerül;

- az építészeti minőség javítása érdekében szakmai szempontok határozzák meg a tető hajlásszögét, mivel a településkép előnyösebb alakítása a településképi véleményezési eljárás bevezetésével jól befolyásolható.
- a tömbben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken ne lehessen kétlakásos, sorház jellegű épületeket létrehozni, mivel városképileg kedvezőtlen, a kialakultnál sűrűbb beépítést, sok esetben korszerűtlen alaprajzot, indokolatlan tűzfalakat eredményez.

**7.§ (1) bekezdéshez: MSZ-2. sz. melléklet módosításai:**

- **2.** pont: A már megszűnt eljárástípusra (elvi engedély) vonatkozó részt töröltük;
- A fő rendeltetés és a kiegészítő funkciójú épületek meghatározása jogharmonizáció érdekében elhagyásra került, mivel a BVKSZ 13. sz. melléklete 23. és 24. pontja definiálja;
- **3,4.** pont: szövegpontosítás;
- **8.** OTÉK 1. sz. melléklete szerint pontosítva;
- 9. és 12. pontjában a méretarányra vonatkozó mondatrészt Állami Főépítész kérésére pontosítottuk;
- 13. pont 4. bekezdést Állami Főépítész kérésére töröltük, mivel az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 5. sz. melléklete előírásainak nem felelt meg.
- 15-19. pontok: kiegészítve a pavilon, dohánybolt fogalmaival, a felsőbb szintű, illetve ágazati jogszabályok vonatkozó előírásait figyelembe véve.

**8.§ (1) és (2) bekezdéshez: hatályba léptető rendelkezések.**

**(2)** bekezdéshez: A 6.§ (4) bekezdés hatályba lépése előtt időt kell biztosítani a szerződésen alapuló, de még be nem fejezett építész tervezői feladatok lezárására, illetve elegendő időt adni a tulajdonosoknak a már lezárt tervek alapján történő megvalósításhoz.



*1. sz. melléklet a 31./2015. (XII.02.) önkormányzati rendelethez*

**Budapest, XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének  
többször módosított 6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelete a**

**BUDAPEST, XXI. KER. CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI  
SZABÁLYZATÁRÓL**

**MSZ-2 sz. MELLÉKLET:**

**ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK  
(FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK)**

	FOGALOM	MEGHATÁROZÁS
1.	<b>AKTÍV ZÖLDFELÜLET</b>	a telek zöldfelületének azon része, ahol háromszintes növényállomány alakítandó ki. A csapadék talajba történő szivárgását, a talaj szabad levegőzését akadályozó, talajfelszínt lezáró mesterséges burkolat - a kerti szabadlépcső kivételével – nem helyezhető el.
2.	<b>CÉGÉR</b>	a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logó, piktogram, stb.) tartalmazó, az épület homlokzatán vagy önállóan elhelyezett berendezés (szerkezet).
3.	<b>GERINCMAGASSÁG</b>	a magastetős épület tetősíkainak legmagasabb –általában – vízszintes metszésvonala, nem vízszintes metszésvonal esetén annak legmagasabb pontja.
4.	<b>HOMLOKZATMAGASSÁG</b>	az építmény terepcsatlakozása feletti függőleges vetületének maximális magassága, melynek meghatározásánál figyelembe kell venni a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-es távolságon belüli építményrészeket is. Magastető esetében az oromfalat abban az esetben kell beszámítani, ha annak magassága a 6 m-t meghaladja.
5.	<b>PÁRKÁNYMAGASSÁG</b>	az épület homlokzatsíkja és a rendezett terepszint metszésvonala (járdató-vonal) valamint magastetős épület esetében az épület homlokzatsíkja és a tetősík metszésvonala, illetve lapostetős épület esetében a legfelső szint tömör mellvédjének (attika) felső síkja között függőlegesen mért távolság.
6.	<b>KÖTELEZŐ ÉPÍTÉSI VONAL</b>	az építési helynek a kötelezően beépítendő határa. Az épület (építmény) érintett homlokzatszakaszának legalább 50%-a a kötelező építési vonalon kell álljon. A homlokzati sík ettől eltérő része (50%-a) legfeljebb 8,00 méterrel térhet el az építési vonaltól az építési hely felé.
7.	<b>LAKÓTELEP</b>	a korábbi jogszabályok alapján többszintes, többiakásos lakóépületekkel beépült tömbtelkes/úszóteikes vagy tömbtelkes lakóterület, ahol az egyes épületeket közterület vagy közhasználatú önkormányzati tulajdonú terület veszi körül.
8.	<b>LAPOSTETŐ</b>	a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os lejtésű tetőt.
9.	<b>LÁTVÁNYTERV</b>	olyan terv, amely valamely közterületre – utcára, térre, vízpartra, stb. – vonatkozó, az adott épület vagy épületegyüttes és környezetének homlokzati, ill. utcaképét hivatott bemutatni. A dokumentációhoz M=1:500 vagy M=1: 200 méretarányú helyszínrajzot, utcaképet, szintervet, esetleg sziluett-képet, perspektivikus képet, tömegvázlatot és műszaki leírást kell csatolni. Duna-parti látványterv: a Duna felől látható épületek együttes ábrázolása.

10.	<b>SZINTSZÁM</b>	Itt, ahol a KVSZ vagy a KSZT szintszámra feltüntetett legmagasabb építménymagasságot a ténylegesen élelhető szintszám nem haladhatja meg a meghatározott értéket, illetve az építménymagasság meghatározása során – ha az illeszkedési szabályok másként nem írják elő – a földszint esetében 4,50 m, az emeletmagasság esetében 3,00 m és a tetőtér esetében 1,50 m lérdísz-magasság alapján kell meghatározni a jellemző pátkánymagasságot, illetve az építménymagasság értéket.
11.	<b>TÖMBTELEK</b>	a lakótelepi beépítések esetén a korábbi jogszabályok alapján kialakított, az úszótelkes épületeket körbe vevő, utcákkal tagolt közterület vagy önkormányzati tulajdonú közhasználatú terület, nem lakótelepi beépítés esetén az olyan telek, amelyen több funkciójú épület is van.
12.	<b>UTCAKÉPI TERV</b>	az érintett épület és mindkét oldalán 100-100 m hosszban a mellette lévő épületek utcai-homlokzati rajza: M=1: 200, vagy M=1:500 méretarányban. Amennyiben a szomszédos épület a 100 m-t meghaladja, akkor a teljes szomszédos épület homlokzata ábrázolandó.
13.	<b>A MINIMÁLIS ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁSI SZABÁLYAI:</b>	A minimális zöldfelület meghatározásába beszámíthatók az alábbiak: 1.) nem szilárd burkolatok: kavics, murva, homok a minimális zöldfelület legfeljebb 10%-ig; 2.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú beton gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 15%-ig, kivéve Csepel városközpont területét, ahol 0 %; 3.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú műanyag gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 30%-ig, kivéve a CSSZT-XXI-07 és a CSSZT-XXI-22 számú szabályozási tervlapok területét, ahol 0 %;
14.	<b>IRÁNYADÓ (KIALAKÍTHATÓ) TELEKHATÁR:</b>	Telekalakítási lehetőség, amely az érintett tulajdonosok szándéka szerint ütemezhetően is megvalósítható vagy elhagyható. Amennyiben a terv szerinti telekalakítási lehetőséggel nem kívánják élni, az építési helyet nem kötelező az irányadó telekhatárnál megszakítani, az ábrázolt szomszédos építési helyek határait értelemszerűen össze kell kötni.
15.	<b>PAVILON</b>	közterületen vagy telek közhasználat céljára átadott részén álló vagy létesülő kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátási tevékenységre használt épület.
16.	<b>CSOPORTOS PAVILON</b>	olyan pavilonok csoportja vagy épületegyüttese, amely azonos beépítési koncepcióval egy időben vagy ütemezetten valósul meg és építészeti kialakításában, anyaghasználatában egységes városképi megjelenésű.
17.	<b>DOHÁNYBOLT (TRAFIK)</b>	más üzlettől elkülönült, önálló üzlethelyiség, amelyben kizárólag dohánytermék, illetve dohányterméket kiegészítő termék és külön jogszabály által meghatározott termék forgalmazható az abban meghatározottak szerint.