

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
ALPOLGÁRMESTER		

JAVASLAT

BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATÁNAK, BUDAPEST, XXI. KER. – CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRA.

Előterjesztő:

Orosz Ferenc
alpolgármester

Készítette:

Polinszky Tibor, dr.
főépítész

Az előterjesztés egyeztetve:

A Városépítési Iroda vezetőjével

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

A Városfejlesztési és
Környezetvédelmi Bizottságnak
Az Ügyrendi, Jogi és Kisebbségügyi Bizottságnak
A Vállalkozási és Integrációs Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2007. évi **83/1.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2007. 05. 15.

Leadási idő: 2007. április 26.

Testületi ülés időpontja:
2007. május 15.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest-Csepel Önkormányzata a volt Csepel Művek területének szabályozásáról első ízben 1998-ban 24/1998. (IX. 29.) sz. rendeletet alkotott.

A szabályozás alapján megkezdődött telekalakítási munkák következtében szinte azonnal felvetődött a szabályzat felülvizsgálata, mely 2002-ben eredményesen zárult, melyről a képviselő-testület a 24/2002.(IX. 24.) sz. rendeletét megalkotta. Ezen szabályzatok alapján a „barnamezős” terület átalakulása kisebb-nagyobb zökkenőkkel elsősorban telekalakítási gondok miatt megkezdődött, majd az utolsó két évben látványos fejlődésnek indult. Ez a folyamat, mármint az új építések rávilágítottak a korábbi szabályzat normaszövegének nem egyértelmű fogalmazására, valamint a szabályozási terv környékén új területek kerültek szabályozásra, és egyes szabályozási rendeletek hatályukat veszítették.

Elérkezettnek látjuk az időt arra, hogy a volt Csepel Művek területére vonatkozó szabályozási tervet a Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatába (CSVÉSZ)-be beépítsük. A beépítésnek jogalapja az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. tv.-t 2006. május 1-től hatályos 2006. évi L. tv. által beiktatott azon rendelkezés, mely szerint 14.§ (3) bekezdés „A főváros kerületi önkormányzatnak – a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül – a kerület egészére vonatkozóan kerületi építési szabályzatot kell megállapítani ...”, és a 13.§ (3) bekezdése „ a szabályozási terv – amennyiben készül – a helyi építési szabályzat rajzi mellékletét képezi”. Továbbá a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. tv. a jogszabályok megalkotásáról a 18.§ (2) bekezdésében kimondja „a jogszabályokat a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan és közérthetően kell megszövegezni”, a (3) bekezdése „az azonos vagy hasonló életviszonyokat általában ugyanabban a jogszabályban, illetőleg azonos, vagy hasonló módon kell szabályozni. A szabályozás nem lehet párhuzamos, vagy indokolatlanul többszintű”.

A fentiek figyelembevételével olyan előterjesztést készítettünk a CSVÉSZ módosítására, mely megszünteti a többször módosított 6/2002.(III. 26.) és a 24/2002. (IX. 24.). rendelet jogalkotási törvénynek többszintűségét, az azonos építési övezetek eltérő szabályozását megszünteti és a szabályozási tervlapokat aktualizálja.

A szabályozási tervlap pontosított 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 által határolt terület.

A szabályozási terv neve „Csepel-művek és környéke” Csepeli Szabályozási terve, száma: CSSZT-XXI-11. A terv 10 tervlapból áll.

Javaslat szerint a rendelettervezet a CSSZT-XXI-11 számú szabályozási terveket a CSVÉSZ rajzi mellékleteként hirdeti ki.

Tervezési előzmények:

A tervezési területre jelenleg érvényben van a 24/2002. (IX. 24.) Kt. rendelettel elfogadott Kerületi Szabályozási terv, amely a Volt Csepel Művek, és környékére vonatkozik.

A területet az alábbi jóváhagyott tervek érintik:

- A Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT, BVKSZ)
- Budapest, XXI. – Csepel Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata (CSVÉSZ)

A javaslat célja:

A jelenlegi „Csepel-művek és környéke” Szabályozási Terv jogharmonizációja, beépítése a CSVÉSZ rendeletbe, a szabályozási tervlap(ok) beépítése a többször módosított 6/2002 (III. 26.) kt. Számú rendeletbe, mint CSSZT-XXI-11.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a többször módosított 6/2002. (III. 26.) Kt. számú, Budapest, XXI. Ker.- Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendeletének módosítására vonatkozó javaslatot fogadja el, és a módosító rendeletet alkossa meg!

Budapest, 2007. március 30.

(Orosz Ferenc)
alpolgármester

Az előterjesztés mellékletei a következők:

1. számú melléklet Hatályos normaszöveg és a kiegészítő, módosító rendelkezések egybevetése
2. számú melléklete: .../2007. (V. 15.) Kt. számú rendelet (Tervezete)

Rendeletalkotás

Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **Budapest, XXI. Ker.- Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 6/2002. (III. 26.) Kt. számú, rendeletének módosításáról** szóló rendeletét megalkotja.

A rendelet megalkotásához a képviselők minősített többségének támogató szavazata szükséges.

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA		POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZ		

JAVASLAT

**BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATÁNAK, BUDAPEST, XXI. KER. –
CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRA**

című előterjesztés

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

**HATÁLYOS NORMASZÖVEG ÉS A KIEGÉSZÍTŐ, MÓDOSÍTÓ
RENDELKEZÉSEK EGYBEVETÉSE**

Készítette:

Dr. Polinszky Tibor
Főépítész

Budapest, XXI. ker. - Csepel Önkormányzata
Képviselőtestületének a 33/2006. (XI. 7.)¹ a 14/2006.
(VI. 13.)² a 8/2006. (III. 21.)³, az 1/2006. (I. 24.)⁴, a
33/2005. (XI. 22.)⁵, a 18/2005. (V. 17.)⁶, az 52/2004.
(XII. 14.)⁷, a 44/2004. (XI. 16.)⁸, a 19/2004. (IV.
20.)⁹, a 9/2004. (III. 2.)¹⁰, a 37/2003. (XI. 25.)¹¹, és a
17/2003. (VI. 24.)¹² számú rendeletével módosított
6/2002. (III. 26.) Kt rendelete
Budapest, XXI. ker. - Csepel városrendezési és
építési szabályzatáról



**Budapest, XXI. Kerület - Csepel
Önkormányzata Képviselőtestületének
a .../2007. (...) Kt. számú rendelete a
többször módosított 6/2002.(III.26.) Kt sz.
rendeletének,
Budapest, XXI. ker. - Csepel városrendezési
és építési szabályzatáról szóló rendeletének
módosításáról.**

Budapest Főváros, XXI. ker. - Csepel Ön-
kormányzatának 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
alján a következő rendeletet alkotja¹³



Budapest XXI. Kerület - Csepel Ön-
kormányzatának 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

A rendelet hatálya és alkalmazása
1. §

1. §

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

„*A rendelet hatálya és alkalmazása*
1.§”

(5)¹⁴ Csepel Városrendezési és Építési Szabályzata
(továbbiakban: **CSVÉS Z**) csak az alábbi
melléletekkel együtt érvényes:

(a) Rajzi melléletek:

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



(5) Csepel Városrendezési és Építési
Szabályzata (továbbiakban: **CSVÉS Z**) csak az
alábbi melléletekkel együtt érvényes:

(a) Rajzi melléletek:

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 melléletek:

(b) Szöveges melléletek:

MSZ-1 sz. melléklet: Csepeli Szabályozási

¹ beiktatta a 33/2006. (XI. 7.) Kt rendelet, hatályos 2006. november 7-től

² beiktatta a 14/2006. (VI.13.) Kt rendelet, hatályos 2006. július 1-től

³ beiktatta a 8/2006. (III. 21.) Kt rendelet, hatályos 2006. április 1-től

⁴ beiktatta a 1/2006. (I. 24.) Kt rendelet, hatályos 2006. február 1-től

⁵ beiktatta a 33/2005. (XI. 22.) Kt rendelet, hatályos 2005. november 30-tól

⁶ beiktatta az 18/2005. (V. 17.) Kt rendelet, hatályos 2005. június 1-től

⁷ beiktatta az 52/2004. (XII. 14.) Kt rendelet, hatályos 2004. december 19-től

⁸ beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt . rendelet, hatályos 2004. december 1-től

⁹ beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

¹⁰ beiktatta a 9/2004. (III. 2.) Kt. rendelet, hatályos 2004. március 2-től

¹¹ beiktatta a 37/2003. (XI. 25.) Kt rendelet, hatályos, hatályos: 2003. december 22-től

¹² beiktatta a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos, hatályos: 2003. július 1.

¹³ beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1. -től

¹⁴ módosította a 33/2006. (XI. 7.) Kt rendelet, hatályos 2006. november 7-től

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.

- (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.

**Csepeli szabályozási tervek
(CSSZT)¹⁵**

4.§

- (1) A CSSZT, az övezeteken belül, legalább egy telektömb nagyságú területrésze készül, a CSVSZ előírásait, vagy attól eltérő, az érintett terület sajátosságainak megfelelő métereket és határértékeket megállapító olyan részletes (szöveges és/vagy térképi) szabályozás, mely az általános jogszabályi keretek között marad.
- (2) ¹⁶CSSZT méretaránya M = 1:1000.
- (3) ¹⁷

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 telekalakításhoz 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 területrésze készül, 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

¹⁵ A fejezet címét megváltoztatta a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁶ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

- (4) A CSSZT¹⁸ 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) ¹⁹
- (6) ²⁰
- (7) A CSSZT²¹ -k csak a CSVSZ -szel és mellékleteivel együtt érvényesek.
- (8) ²²
- (9) ²³

- (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 renDELETEH rajzi mellékletként, kell csatolni, fel kell venni a **MSZ-1** számú jegyzékbe.
- (6) A CSSZT -k csak a CSVÉS -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 KÖRNYZET VÉDELME



„III. FEJEZET A VÁROSKÉP, A HELYI ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK ÉS A KÖRNYZET 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

¹⁷ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸ A mozaikszót módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁰ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²¹ A mozaikszót módosította a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²² hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

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 elöl el nem zárt²⁴ magánút telke:** a CSSZT szerinti magánút-telkek külön megállapodás alapján, más jogszabályi feltételek megléte esetén, **helyi közúttá** minősíthetők.

d) **Megtartandó zöldfelület:** ha a



²⁴ „Aközúti közlekedésről” szóló 1988. évi I. törvény, (Módosította: 2006. évi CIX. törv. 145.§ (5) 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) **Területelfelhasználás:**

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 elől 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 keretvezetnek 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.

+ (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 az egyéb környezetvédelmi jogszabályokat.

+ (b) A talajvízkútból 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 túrni.

(f) A talajvíz szennyezettség növekedése vagy az ivóvízkutakat 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 a telek nagysága legalább 5000 m², továbbá az egyik telekhatárának hossza legalább 50 méter. Engedélyezését megelőzően a beépítés feltételei elvi építési 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, párkányok) - 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 védettség fővárosi felülbírálásáig 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 közművezetésekből a használaton kívüliek eltávolítandók, a működő vezetékek esztétikus takarásáról ill. földbe süllyesztéséről gondoskodni kell, mely alól a gázvezetékek kivételek.



VI. FEJEZET
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI
ÖVEZETEI
A munkahelyi területek (M-)
42. §

- (1) 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** = Az FSZKT –ban kijelölt, engedélymentes intézményterület, a korábbi M-K1-SZ, O és az M-K2-O, SZ övezetek összevonásából kialakítva.
 - (f) **M-VZ-SZ** = Munkahelyi keretövezeten belüli védőzöld területe



- (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.

- (2) A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet. →
- (3) Az egyes építési övezetekben általánosan csak szabadon álló beépítési mód engedélyezhető. Zártsorú beépítés csak kivételesen, az adottságokra tekintettel abban az esetben engedélyezhető, ha ezt szabályozási terv lehetővé teszi. →
- (4) Az általános övezetekre vonatkozó egyéb előírások:
- a) Az övezetekben csak max. 5000 m² alapterületű kis- vagy raktár-kereskedelmi létesítmény helyezhető el. Ezt meghaladó méretű létesítmény céljára önálló övezetet kell kijelölni. —
- b) Lakóépület pótlása, lakás céljára szolgáló meglévő épület számára önálló telek kialakítása csak a kialakult kistelkes (M-4 jelű) építési övezetben engedélyezhető, amennyiben a keretövezetre vonatkozó környezeti határértékek biztosítottak.
- (5) Az átalakuló, intézményi dominanciájú építési övezetekre vonatkozó egyéb előírások:
- a) Az intézményi dominanciájú építési övezetbe tartozó területek intézményi funkcióváltásra vannak kijelölve. Az előírt határértékek csak abban az esetben alkalmazhatók, ha az új építés vagy a használati mód megváltoztatása legalább a bruttó szintterület 2/3-ad részbeni intézményi felhasználásával jár. Egyéb esetekben a ()-jel meghatározott engedményes határértékek alkalmazandók. →
- 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.
- c) Kialakult, utcavonalon álló beépítés esetén az utcára nyíló új lakóhelyiség padlóvonala a terepszinttől legalább 1,50 m-re lehet.
- (6) Az FSZKT-ben 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 a 65 % felett már beépített telkeken további, beépítési %-ot növelő építést engedélyezni nem szabad. Épület visszabontás esetén a lebontott rész fele azonban visszaépíthető akkor is, ha ez még mindig meghaladja a 65 %-ot, kivéve, ha a telken védett épület(ek) van(nak). Utóbbi esetben a beépítettség max. 65 % lehet. →
- (3) A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
- (4) Az egyes építési övezetekben általánosan csak szabadon álló beépítési mód engedélyezhető. Zártsorú 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 telek terület 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 a kialakult mértékű lehet.

- iii. Az utcai homlokzatokon – legalább jelzés értékkel (pillérek, nyíláskeretek, párkányok) – homlokzatburkoló téglá 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 telekterület 50 %-án épület(rész) visszaépíthető akkor is, ha ez még mindig meghaladja a 65 % -ot, kivéve, ha a telken védett épület(ek) van(nak). Utóbbi esetben a beépítettség 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.** melléklete.
- 2) E rendelet **2. számú melléklete** a „R” **MSZ-3 sz.** melléklete.
- 3) E rendelet **3. számú melléklete** a „R” **MSZ-5 sz.** melléklete.
- 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 lap)

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 24/2002. (IX. 24.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.

(Tóth Mihály)
polgármester

(dr. Szeles Gábor)
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2007. május hó „...”

Ábrahámné Turner Rita
szervezési irodavezető

**BUDAPEST XXI. KERÜLET
CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA**



POLGÁRMESTERI HIVATAL

JAVASLAT
**BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATÁNAK, BUDAPEST, XXI. KER. –
CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRA**

című előterjesztés

2. számú melléklete:
.../2007. (IV. 17.) Kt. számú rendelet
(Tervezete)

Készítette:

Dr. Polinszky Tibor
Főépítész

Budapest XXI. Kerület, Csepel Önkormányzata
.../2007. (IV.17) 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 melléletekkel együtt érvényes:

(a) Rajzi melléletek:

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 melléletek:

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 telekalakításhoz 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 területrésze készül, 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 készítenődő:
 - vizsgálati munkarész
 - b) szükséges esetekben készítenődő 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 KÖRNYZET 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 közterületről 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 elöl el 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) Területelfelhasználás:

- 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 elöl 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 forgalomnövekedést.

(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 az egyéb környezetvédelmi jogszabályokat.
- (b) A talajvízkútból 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 ivóvízkutakat 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, párkányok) - 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) Építészetiileg védett épületekre vonatkozó előírások:

- (a) A védett épületekre és a védelemre előterjesztett épületekre bontási engedélyt kiadni a védettség fővárosi felülbírálásáig 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 közművezetésekből 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, nyíláskeretek, párkányok) – homlokzatburkoló téglák alkalmazása kötelező, a meglévő felújítandó.

c) **MK-1** építési övezet **zöldfelületek**re 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 **zöldfelületek**re 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 „....”

Ábrahámné Turner Rita
szervezési irodavezető

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA		POLGÁRMESTERI HIVATAL
---	---	------------------------------

MSZ-1 sz. MELLÉKLET:

Csepel egyes területére vonatkozó Szabályozási Tervek jegyzéke, a területi hatályuk megjelölésével, és hatályosságuk kezdetével.

JELE:	SZABÁLYOZÁSI TERV MEGNEVEZÉS ÉS TERÜLETI HATÁLY	HATÁLYOSSÁG KEZDETE
CSSZT-XXI-11	<p align="center">BUDAPEST, XXI. KERÜLET „CSEPEL MŰVEK ÉS KÖRNYÉKE”SZABÁLYOZÁSI TERVE</p> <p align="center">(Budapest XXI. ker. 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)</p>	2007. JÚNIUS 15.
CSSZT-XXI-12	<p align="center">BUDAPEST, XXI. KERÜLET KIRÁLYERDŐ INTÉZMÉNYKÖZPONT SZABÁLYOZÁSI TERVE</p> <p align="center">(Budapest XXI. ker. Szent István út – Mély utca – Toboz utca – Repkény utca – Kökörccsin utca)</p>	2007. JÚNIUS 15.



**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 megisméltésre kerül, másrészt tartalmazzák a 6/2002.(III. 26.) Kt. számú rendelet és a módosítások közötti összefüggéseket.)

A RENDELET TERVEZET 2. sz. melléklete

§	CSVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET				AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
		KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BÉÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány	Jellemző párkány		Építmény				
					Területe	Szélesség	Szint felett	Szint alatt		magasság						
										Legalább		Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb		
m ²	m	%	%	%	m	m	m	m								

33.	L2	Városias, jellemzően zárt sorú lakóterületek													
	L2	1	Z	500	15	40 ¹	65	40 ¹	1,5 ¹	4,0	7,5	4,5	7,5	1.	
34.	L3	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület													
	L3	1	SZ	800	20	30	45	50	1,2	--	--	6,0	10,5		
35.	L4	Intenzív kertvárosias lakóterületek													
	L4	K1	IKR	400 v K	11	35	50	50	0,7	K	K	4,0	7,5	2.	
	L4		O	600 v K	14								5,0		
	L4		SZ		16								7,5		
	L4	K4	Z	400 v K	11	35	45	20	0,7	K	K	4,0	7,5	3.	
	L4	K6	K	400 v K	11	30	45	50	0,7	K	K	K	7,5	4.	
	L4	1	IKR	400	11	25	45	50	0,7	--	--	4,0	7,5	5.	
	L4		O	800	14										0,5
	L4		SZ	800	16										0,7
	L4	4	CS	400	10	35	45	50	1,0	--	--	4,0	7,5	6.	

A RENDELET TERVEZET 2. sz. melléklete

	L4		LP		SZ	4800	40	35	45	50	1,0	--	--	4,0	7,5	7.
	L4		I		SZ	2000	30	35	50	35	1,0	10,5			8.	
	L4		Ke		SZ	2000	30	50	75	20	1,0	10,5			9.	
36.	L7	Telepszerű lakóterületek														
	L7		NV		SZ	5000 / K	50	50	75	20	2,5	--	--	12,0	27,0	10.
	L7		KV		SZ	3200 / K	20	35	50	35	2,0	--	--	5,0	18,0	10.
	L7		LP		SZ	3200	32	35	50	35	1,8	--	--	4,0	17,0	10.
	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.
38.	I	Intézményterületek														
	I		NV		SZ	1000	20	50	65	35	3,0	-	--	4,0	12,0	12.
	I		KV		SZ, Z	800 v K	18 v K	80 ¹³ v K	80 ¹³ v K	20 ¹³	2,3 ¹³	--	--	4,0 v K	14,0	13.
	I	V		Z	400 v K	11	45 (75) K	65 (80)	35 (10)	1,5 v K	--	--	4,0 v K	14,0	14., 32.	
			IKR	45 v K			65									35
			SZ	800 v K	16	45 v K										
			O		14	45 v K	15.									
	I		KE		SZ	1500		20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5

A RENDELET TERVEZET 2. sz. melléklete

			K	1000 / K	20 v K	45	65	35	2,0	--	--	4,0 v K	10,5		
	I		A	SZ	2000 / K	30	35	65	35	2,0	--	--	4,0	12,0 / K	16.
					4999 <	50	45		3,0	16,0					
	I		PV	SZ	2000	40	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0	
	I		K	SZ	5000	50	45	65	35	3,0			4,0		
	I		KK	SZ	2000	20	10	50	50	0,2	--	--	4,5	4,5	
	I		P	SZ	1000	20	45	90	20	2,0	--	--	3,0	12,0	17
39.	IZ	Jelentős zöldfelületű intézményterület													
	IZ		D	SZ	2000	25	25	50	50	1,0	--	--	4,0	16,0	18.
	IZ		A	SZ	3000	40	35	50	50	2,4	--	--	4,0	10,5	19. 33.
					5000	50								(10,5) 16,0	
	IZ		SP	SZ	5000	40	25	50	50 ²⁰	0,75	--	--	--	16,0	20
	IZ		ST	SZ	5000	40	15	50	50	0,5	--	--	--	10,5	
41.	IP	Iparterületek													
	IP		ET	SZ	K	K	45	65	25	1,8	--	--	4,5	30,0	

A RENDELET TERVEZET 2. sz. melléklete

42.	M	Munkahelyi területek													
	M	1		SZ, Z	5000	40	45	75	25	2,4	--	--	4,5	(20) 27,0	34.
	M	2		SZ, Z	3000	30	45	75	25	2,1	--	--	4,5	16,0	
	M	3		SZ, Z	1500	20	45	75	25	1,8	--	--	4,5	10,5	
	M	I		SZ, Z	400 v K	14	45 (35)	55	20 (35)	1,5 (1,0)	--	--	4,5	7,5	21
	M	K1		SZ	5000(*)	40	65 (**)	90	10 v (***)	3,0				Utcai 15, egyéb 20	35.
	M	K2		SZ	5000(*)	40	45	80	20 v(****)	3,0				Utcai 15, egyéb 20	36.
	M	K		SZ O ²²	5000 (1500) ² 2	K	65 (K) 22	90	10	3,0	--	Utcai 15,0	--	20,00	23
	M	VZ		SZ	1500	30	2	50	50	2,4	--	--	--	4,5	
43.	MZ	Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek													
	MZ	1		SZ	4000	50	30	50	50	0,75	--	--	4,0	7,5	
45.	K	Különleges területek													
	K	EÜ		SZ,	4000 /	50 / K	50	65	20	3,0	--	--	4,0 v K	16,0	

A RENDELET TERVEZET 2. sz. melléklete

				K	K										
	K		SP	SZ, K	5000 / K	40 / K	25	50	50 ²⁰	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	
	KV		SZK	K	K	K	K	K	K	K			K	k	
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 ²⁸	28
62.	Z-KP		1	SZ	10 000	40	2	10	75	0,2	--	--	3,0	4,5 ²⁸	28
63.	Z-VP		1	SZ	100 000	100	2	5	75	0,03	--	--	--	7,5 ²⁸	28

A RENDELET TERVEZET 2. sz. melléklete

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	800 720 ³⁰	16	3	10	80	0,15	--	4,5	--	4,5	30
71.	MG-MF		1		SZ	6 000 20 000 ³¹	50	3	--	50	0,06	--	7,0	--	7,5	31
72.	VT	Egyéb, vízgazdálkodási terület														
73.	VT-VB		1		SZ	K	K	5	30	70	0,3	--	18,0	--	18,0	
	VT-VB		2		SZ	K	K	75	75	--	3,0	--	--	--	25,0	

- | | | |
|-----|--|---|
| 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 | Nem volt lényeg eltérés |
| 3. | A korábbi L4-K4-Z ÉS L4-K5-Z övezetből a zárt sorú beépítés kiemelésével létrehozott övezet | A korábbi tól eltérő paraméterek miatt |
| 4. | A korábbi L4/K4/IKR, L4-K5-SZ,IKR,O, L4-K6, L4-K7 összevonásával létrehozott övezet | Nem volt lényeg eltérés |
| 5. | A korábbi L4-1-SZ, L4-2-IKR, és az L4-3-O övezetek összevonásával létrehozott övezet | A beépítés mód övezet meghatározó elem, ezért külön övezet számot adni nem szükséges. |
| 6. | A korábbi L4-CS-KSZT övezet helyett, helyesen jelölve.
Csoportház = sorház, átrium-ház as beépítés, egyéb egyszerre épülő, egymással csatlakozó beépítési mód | A „CS” csoportház as beépítési mód az beépítési mód, tehát ott kell szerepeltetni, továbbá KSZT nem rendelhet el a szabályzat! |
| 7. | A lakóparkos beépítés kizárólag SZABADONÁLLÓ lehet! | Így a rendelet ellenes KSZT hivatkozás feloldható. |
| 8. | A korábbi L4-I/1-SZ és az L4-I/2-SZ övezetek összevonásából létrehozott övezet | A tulajdonviszony nem övezetképző elem. |
| 9. | A korábbi L4-I/K-Sz övezet átnevezése | A „Ke” övezeti jel jobban kifejezi a ”Kereskedelmi” övezeti funkciót. |
| 10. | A táblázati értékek, a kialakult állapotok és a hatósági munka gyakorlata alapján kerültek megállapításra. | A szabályzat nem tartalmazhat KSZT utalást |
| 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! | Az ellátási felelősség nem övezet meghatározó tényező. |
| 12. | A korábbi I-NV/t-SZ övezet megszűnt, helyette is az I-NV-SZ övezet alkalmazandó | KSZT –re történő utalás miatt |
| 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 I-V-... övezet
16. A korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásából, azok helyett. **A tulajdonviszony nem övezetképző elem.**
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.” **Összetartozó funkciójú övezeteket célszerű összevonni!**
18. A korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, és IZ-D3-SZ Duna menti övezetekből kialakítva **A korábbi övezetek határvonalai nem valós telekhatárookra illeszkedtek, valamint terület nagyságban és építménymagasságban különböztek egymástól.**
19. A korábbi IZ-1-SZ és az IZ-2-SZ övezetekből kialakított IZ-A-SZ = „Jelentős zöldfelületű intézményterület” alap övezet **A három paraméterben különböző övezet összevonható.**
20. A vízáteresztő burkolatú sportpályák 50% -ban a zöldterületekbe beszámíthatók.
21. Intézményi dominancia hiánya esetén a (..) értékek veendőek figyelembe!
A korábbi M-I1-SZ,Z és M-I2-SZ,Z övezetből létrejött M-I-SZ,Z övezet!
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 KV-TE-SZ, és a KV-TE-K övezet
25. A korábbi KV-LT-1-SZ és a KV-LT-2-SZ övezetekből alakított KV-LT-A-SZ általános övezet

- 26 Korábban jóváhagyott tervek szerint szabályozott (K) területeken alkalmazandó értékek!
- 27 Távlati funkcióváltásra előírányzott terület övezete. Távlatban >>>>> KL-KT-
- 28 Kivéve a szakrális épületeket
- 29 A korábbi E-VE-KZ-SZ és az E-VE-KH-SZ övezetekből kialakított E-VE-1-SZ övezet
- 30 Csak megvalósult közterület szabályozással érintett telkek esetén!
- 31 A telken lakást igénylő funkciók esetében!

32 (..) = Sarok telkek esetén

33 (...) = Utcai homlokzaton, egyéb helyen 16,00

35 (...) = Utcai homlokzaton, egyéb helyen 27,00

36 (*) = 1997.08.01 előtt beépült teleknél 1500 m² a legkisebb,
(**) = 1997.08.01 előtt beépült teleknél 65% feletti lobontott beépített terület 50 % visszaépíthető 42 § (6) b
(***) = 42 § (6) c szakasz

37 (*) = 1997.08.01 előtt beépült teleknél 1500 m² a legkisebb,
(**) = 42 § (6) e
(****) = 42 § (6) f szakasz

Az, hogy a közhasználati elől elzárt, vagy sem, az nem övezetképző elem, lásd mindkét övezet szabályozási értékei azonosak voltak!



**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-5 sz. MELLÉKLET:

CSSZT-XXI-11 Szabályozási terven a tűzvédelmi szempontú telekalakítás feltételei
(Kódok értelmezése).

**CSSZT-XXI-11 Szabályozási terven a tűzvédelmi szempontú telekalakítás feltételei
(Kódok értelmezése)**

1.	Legkisebb épülettavolság 6 méter				Kód
	Feltételek	M magánút esetén	T egyoldali tűzfal	E/I-V, D/I-IV, C/I-III kategóriák	(4)
			N tűzfal nélkül	Az épületek E/I kategóriájúak	(7)
	H telekhatár esetén	T oldalthatáros, tűzfalas	E/I-V, D/I-IV, C/I-III	(4)	
		N tűzfal nélkül	Nem lehetséges	--	
2.	Legkisebb épülettavolság 8 méter				
	Feltételek	M magánút esetén	T egyoldali tűzfal	E/I-V, D/I-IV, C/I-III kategóriák	(4)
			N tűzfal nélkül	E/I-II, D/I	(6)
	H telekhatár esetén	T oldalthatáros, tűzfalas	E/I-V, D/I-IV, C/I-III	(4)	
		N tűzfal nélkül	Nem lehetséges	--	
3	Legkisebb épülettavolság 10 méter				
	Feltételek	M magánút esetén	T egyoldali tűzfal	E/I-V, D/I-IV, C/I-III kategóriák	(4)
			N tűzfal nélkül	E/I-III, D/I-II, C/I	(5)
	H telekhatár esetén	T oldalthatáros, tűzfalas	E/I-V, D/I-IV, C/I-III	(4)	
		N tűzfal nélkül	Nem lehetséges	--	
4.	Legkisebb épülettavolság 12 méter				
	Feltételek	M magánút esetén	T egyoldali tűzfal	E/I-V, D/I-IV, C/I-III, B/I	(2)
			N tűzfal nélkül	E/I-IV, D/I-III, C/I-II, B/I	(3)
	H telekhatár esetén	T oldalthatáros, tűzfalas	E/I-V, D/I-IV, C/I-III, B/I	(2)	
		N tűzfal nélkül	E/I-IV, D/I-III, C/I-II, B/I	(3)	
5.	Legkisebb épülettavolság 14 méter				
	Feltételek	M magánút esetén	T egyoldali tűzfal, ill. N tűzfal nélkül	E/I-V, D/I-IV, C/I-III, B/I-II, A/I	(1)
		H telekhatár esetén	T oldalthatáros, tűzfalas, ill. N tűzfal nélkül	E/I-V, D/I-IV, C/I-III, B/I-II, A/I	(1)
6.	Legkisebb épülettavolság 16 méter				
	Feltételek	M magánút esetén	T egyoldali tűzfal, ill. N tűzfal nélkül	Bármilyen kategória	(0)
		H telekhatár esetén	T oldalthatáros, tűzfalas	Bármilyen kategória	(0)

(Feltételek folytatása és jelmagyarázat a következő lapon!)

Egyéb telekalakítási feltételek:

- Oldalkert és hátsókert legkisebb mérete: 6,0 méter
- Oldalhatáros telekalakítás csak 1997 aug. 1. én már meglévő épület tűzfalas homlokzatalakításánál lehetséges.
- Zárt sorú épületek között telek nem alakítható ki
- Magánútra néző épületek esetén az épület nyílások akkor lehetnek, ha az előírt tűztávolság így is megfelelő. Ha a távolság nem elég, a telekalakítás érdekében valamelyik épületet tűzfalasítani, vagy bontani kell.
- Az OTÉK –nak és a tűztávolság alóli felmentések nem megfelelő telekalakítási igény esetén egyedi felmentést kell kérni.
- Épülettávolság nagyobb, vagy egyenlő legyen mint a magasabb épület homlokzat magassága.
- Az előírások csak alacsony épületek esetében alkalmazhatók (felső használati szint legfeljebb 13,60m).

A CSSZT-XXI-11 SZABÁLYOZÁSI TERVEN ALKALMAZOTT KÓDSZÁMOKHOZ TARTOZÓ TŰZRENDSZETI FELTÉTELEK ÉS JELMAGYARÁZATOK	
(1) = E/I-IV, D/I-IV, C/I-III, B/I-II, A/I	(2) = E/I-V, D/I-IV, C/I-III, B/I
(3) = E/I-IV, D/I-III, C/I-II, B/I	(4) = E/I-V, D/I-IV, C/I-III
(5) = E/I-III, D/I-II, C/I	(6) = E/I-II, D/I
(7) = E/I	
M = magánút, H = telekhatár, T = egyoldali tűzfal, esetén ; N = tűzfal nélkül	
6, 8, 10, 12, 14 = legkisebb alkalmazható (meglévő) épülettávolság	

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA		POLGÁRMESTERI HIVATAL

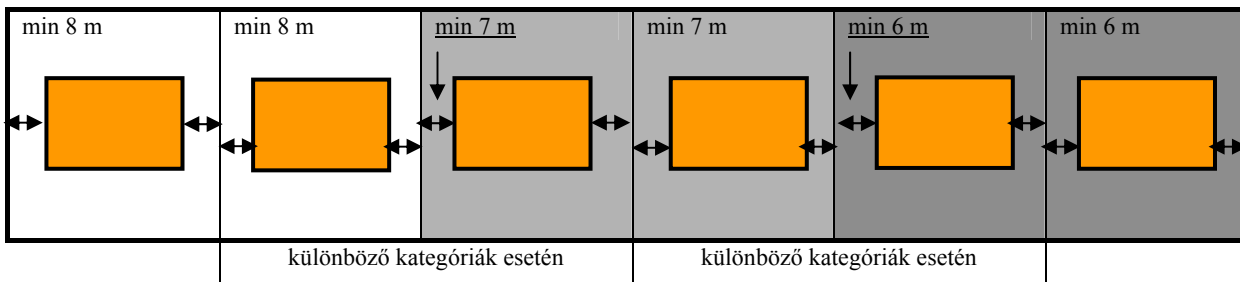
**Budapest, XXI. ker. - Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének
többször módosított 6/2002.(III. 26.) Kt sz. rendelet a
BUDAPEST, XXI. KER. - CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL.**

F-7 sz. FÜGGELÉK:

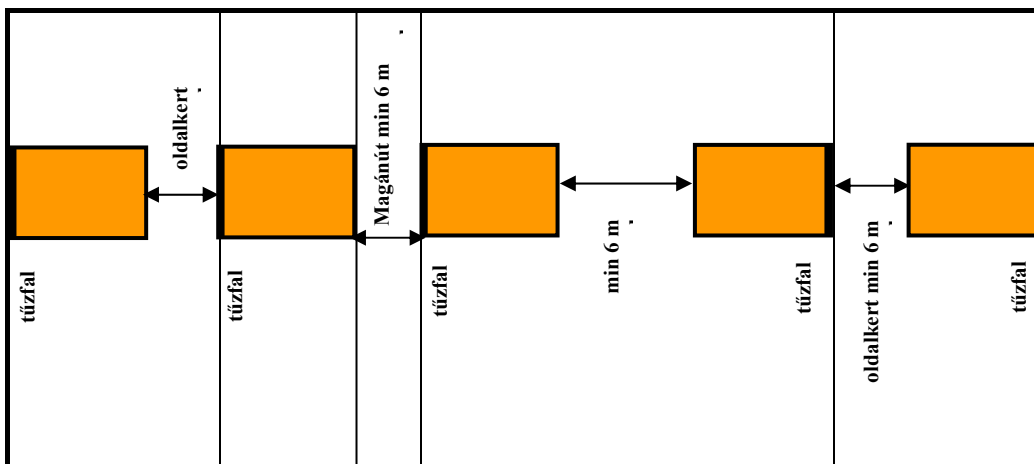
CSSZT-XXI-11 Szabályozási terven az építmények tűzveszélyességi osztálya
tűzállósági fokozata, tűztávolságok értelmezése.

CSSZT-XXI-11 SZABÁLYOZÁSI TERVEN:
ÉPÍTMÉNYEK TŰZVESZÉLYESSÉGI OSZTÁLYA, TŰZÁLLÓSÁGI FOKOZATA, TŰZTÁVOLSÁGOK

tűzveszélyesség, tűzállóság	Tűztávolság (m)	tűzveszélyesség, tűzállóság	Tűztávolság (m)	tűzveszélyesség, tűzállóság	Tűztávolság (m)
A/2	16 m	A/I	14 m		
		B/I-II	14 m	B/I	12 m
		C/I-III	14 m	C/I-II	12 m
		D/I-IV	14 m	D/I-III	12 m
		E/I-V	14 m	E/I-IV	12 m



ÉPÍTMÉNYEK TŰZTÁVOLSÁGAI OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS ESETÉN



<p>Szabadonálló beépítés esetén az <u>eltérő tűzveszélyességi osztályú és fokozatú</u>, szomszédos telken álló építményeknél az ábrán <u>aláhúzott</u> oldalkert méreteinek alkalmazásához az OTÉK felmentés szükséges.</p>	<p><u>Oldalkert legkisebb mérete szabadonálló</u> beépítésnél:</p> <ul style="list-style-type: none"> oldalkerti homlokzatmagasság fele (m) tűztávolság/2, ill. 6,0 m
<p>Oldalhatáron álló beépítés kialakítása új építelhelyezéssel nem engedélyezhető, <u>építési telek csak 1997. aug. 1. előtt épült épülethez alakítható oldalhatárra illeszkedően</u>. Az ábra szerinti kialakításhoz OTÉK felmentés szükséges</p>	<p><u>Oldalkert legkisebb mérete oldalhatáron álló</u> beépítésnél:</p> <ul style="list-style-type: none"> az építmény oldalkerti homlokzatmagassága (m) a tűztávolság fele, ill. 6,0 m A/I-II és B/I-II –nél 12,0 m Más esetben: 6,0 m
<p><u>A telekalakítás feltételei:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> az előírt oldalkert, ill. tűzfal biztosítandó, az oldalkert méret szerinti tűzvédelmi kategória betartandó, az épület ábra szerinti körüljárhatósága biztosítandó, közterületi tűzcsapok előírás szerint biztosítandók (tűzcsap közforgalom számára megnyitott magán úton is elhelyezhető!) 	

A megadott épülettávolságok és beépítési lehetőségek csak alacsony épületekre vonatkoznak!