

**BUDAPEST XXI.  
KERÜLET**



**CSEPEL  
ÖNKORMÁNYZATA**

**VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG  
E L N Ö K E**

## JAVASLAT

**Csepel Kertváros és Királyerdő városrészek családi házas  
területének védelmére a  
Budapest, XXI. kerület, Csepel Városrendezési és Építési  
Szabályzatáról szóló többször módosított 6/2002. (III. 26.) Kt. számú  
rendelet módosítására**

Készítette: Polinszky Tibor dr. főépítész

Előterjesztő: Gergely István VKB elnöke

Az előterjesztés egyeztetve: a melléklet szerint

Berczeli Emília Városrendezési irodavezető  
Cserteg Imre Városépítési irodavezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:  
az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak  
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel  
Önkormányzata Képviselő-testülete  
2008. évi **142.** sz. előterjesztés  
Testületi ülés dátuma: 2008. 05. 15.

Az előterjesztés leadva: 2008. 04. hó 30. nap

Testületi ülés időpontja:  
2008. május 15.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

### **Előzmények:**

2007. év márciusában a Képviselő-testülethez intézett levélben a Királyerdő és Kertváros városrészekben lakó – 167 kerületi lakos - az aláírásával kérte a városrészek családi házas övezetének a védelmét az általuk vélt túlzott beépítés ellen, mellyel jelentősen csökken a zöldterület, megváltozik a városrész karaktere.

2007. év szeptemberétől a kezdeményezést több civil szervezet is - Levegő-munkacsoport, Csepeli Kertbarát Kör Egyesület, Csepel Szigeti Civil Szövetség, Csepeli Zöld Kör Egyesület - felkarolta, levélben megkeresve az önkormányzatot a probléma megoldására.

2007. év október elején a főépítész a városrészek szabályozási terveinek készítésére több tervezőtől kért be ajánlatot a mintegy 623 ha területre.

A városrészek nagysága, eltérő adottságai, a kialakult beépítés történeti háttere, a heterogén beépítési struktúra, a szabályozási terv készítésének nagy költsége, jóváhagyási eljárás hosszú átfutási ideje valamint a tervezési feladatra érkező ajánlatok azonban nem adtak lehetőséget a gazdaságos végrehajtásra ezért meg kellett vizsgálni a meglévő jogszabályi keretek közötti megoldás lehetőségét.

### **A területekre vonatkozó rendeletek:**

A fenti területekre a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) általános előírásai; a 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), a 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) és mellékletei, valamint a többször módosított 6/2002. (III. 26.) Kt rendelet a XXI. kerület-Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról (CSVÉSZ) és 3. sz. melléklete, a Mély utca és környékére a „Királyerdő intézményközpont” c. 14/2007. (IV. 17.) Kt. rendelettel elfogadott szabályozási terv (KSZT), valamint az „Ady E. u. – Duna u. - Zsák Hugó u. – Vágóhid u. Kolozsvári út – Szent István út – Táncsics M. út által határolt terület (Szabótelep)” c. 36/2003. (XI. 25.) Kt. rendelettel elfogadott KSZT előírásai vannak érvényben, melyek azonban a kialakult állapot védettségét építéshatósági szempontból nem szabályozzák.

A kialakult, jellemzően beépült területekre vonatkozóan a településképi és építészeti követelmények (építészeti megjelenítés környezetbe illeszkedése) tisztázására az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (ÉTV) 18. § (2) valamint 35. § (1) pontja (2. sz. melléklet) és az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. számú melléklet II. pont (2) bekezdése határozza meg az építéshatóság számára az eljárás rendet (3. sz. melléklet).

### **A területek védelmének javaslata**

Csepel közigazgatási területén az illeszkedés szabályaira az országos érvényű előírások mellett a CSVÉSZ 20/A. § (4. sz. melléklet) bekezdéseit kell figyelembe venni az építéshatósági engedélyezési eljárás során, melynek (10) bekezdése szól a kialakult telektömbben történő épület elhelyezés, kialakítás szabályairól.

Áttanulmányozva a jogszabályt az illeszkedés szabályai a leírtak szerint nem világosak és nem közérthetőek, ezért ellentétben állnak az 1987. évi XI. tv. a jogalkotásról 18. § (2) bekezdésével, mely szerint „A jogszabályokat a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan és közérthetően kell megszövegezni.”

Fentiek alapján a CSVÉSZ 20/A. § módosítására teszek javaslatot.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt rendelet-tervezet szerint alkossák meg a CSVÉSZ módosításáról szóló rendeletet.

Budapest, 2008. április .....

Gergely István

**Rendeletalkotási javaslat:**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Budapest, XXI. kerület, Csepel Városrendezési és Építési szabályzatáról szóló többször módosított, 6/2002. (III. 26.) Kt. számú rendelet módosításáról szóló ...../2008. (.....) Kt. számú rendeletét.

A rendelet-tervezet elfogadásához a képviselők minősített többségű támogató szavazata szükséges.

1. Az előterjesztés egyeztetve: Berczeli Emília Városrendezési Iroda  
irodavezető

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2008. április 30.

Berczeli Emília sk.  
irodavezető

2. Az előterjesztés egyeztetve: Cserteg Imre Városépítési Iroda  
irodavezető

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Átvezetésre kerültek:

Budapest, 2008. április 30.

Cserteg Imre sk.  
irodavezető

## Kivonat

### az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényből

#### „Építésjogi követelmények

**18. § (2)** Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, vagy azok nem szabályoznak - a 13. § (2) bekezdésében előírt, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően - teljeskörűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke - beépítettség és építménymagasság - valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez.

#### Az építési munkák építésügyi hatósági engedélyezése

**35. § (1)** A 34. § (1) bekezdése szerinti engedélyek megkérése előtt az ügyfél (építtető) a telekalakítási, a beépítési (különös tekintettel a 18. § (2) bekezdésében foglaltakra), az építészeti kialakítással, a bontással kapcsolatos, továbbá a műemléki, régészeti, településképi, természet- és környezetvédelmi, közegészségügyi, életvédelmi, valamint a műszaki követelmények (ideértve a geológiai, szeizmológiai követelményeket is) előzetes tisztázása céljából az építésügyi hatóságtól elvi

- a) telekalakítási,
- b) építési,
- c) rendeltetés megváltoztatási

engedélyt (a továbbiakban együtt: elvi engedély) kérhet. Jogszabály az elvi engedély kérését kötelezővé teheti.”

## Kivonat

### **a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeletről**

„Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

#### II. Elvi engedélyezési dokumentáció

2. A településképi és építészeti követelmények (építészeti megjelenítés környezetbe illeszkedése) tisztázására szolgáló elvi építési engedélyezési tervdokumentációt a tervezett építmény környezetbe illesztésének, megjelenésének (tömegformálásának, tetőkialakításának, homlokzatképzésének, színezésének) bemutatása érdekében a tervezett építmény jellegétől függően szükség szerint legalább 1:200 méretarányú, az építmény részét vagy egészét bemutató alaprajz(ok)ból, homlokzat(ok)ból, metszet(ek)ből, továbbá műszaki leírásokból és részletrajzokból, tömegvázlatból, fotómontázsából, makettfotóból vagy utcaképből kell összeállítani.”

## Kivonat

### **A Budapest, XXI. ker. - Csepel városrendezési és építési szabályzatáról<sup>1</sup> [Egységes szerkezetben.]<sup>2</sup> szóló Budaepst XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának többször módosított, 6/ 2002. (III. 26.) Kt. rendeletéből**

#### **„Kialakult állapot**

##### **20/A.§<sup>3</sup>**

- (1) Kialakult telektömb: korábbi előírásoknak megfelelő méretű telkekre már túlnyomórészt felosztott telektömb.
- (2) Telekalakítás kialakult területen. Az építési telkek alakítása a tömbben általában kialakult telekméreteknél megfelelően – az építési telek beépítési módjára, beépítettségére és az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembevételével – az övezet telekméreteire vonatkozó előírásoktól eltérően is történhet. A telek mérete ekkor nem lehet kisebb, mint:
  - (a) a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos területe.
  - (b) A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni.
- (3) Kialakult úszótelkek tovább oszthatók, amennyiben a telekalakítás úszótelkekre vonatkozó általános feltételei az osztás utáni szakaszokra biztosítottak.
- (4) <sup>4</sup>Ha a kialakult és beépített tömbön belül van az átlagos telek nagyság kétszeresét elérő beépített, vagy beépítetlen telek, akkor annak beépítésénél-, vagy az azon álló épület bővítésekor – csak az általános, övezetnek megfelelő teleknagyság és beépítési mérték figyelembe, kivéve az ikerházas beépítést, és a CSSZT-XXI-07 rehabilitációs szabályozási tervben lehatárolt Városközpont területén, a Gerinc út és a II. Rákóczi Ferenc út közötti területet.
- (5) Az övezetben előírt vagy az övezetben kialakult telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg:
  - (a) sem az övezetre előírt telekmélységet,
  - (b) sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével, és az előkerttel csökkentett értékét.
- (6) <sup>5</sup>Az épület(ek) építési helyen belüli elhelyezésének módját, a kialakult telektömbben - a szabályozási tervlap utasításainak 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: a tényleges építménymagasság fele, de az nem lehet kisebb, mint az utca, építéssel érintett - két közterülettel határolt- oldalán, a legkisebb oldalkert szélessége,
  - (b) az előkert mélysége: legfeljebb 3 m-re csökkenthető, kivéve, ha az érintett utcavonalon két keresztutca között legalább 60 %-ban 3 méternél kisebb előkert alakult ki. Ebben az esetben a kialakult érték a mérvadó.
  - (c) nem kell hátsókeretet kialakítani, ha a szabályozási terv másképpen nem rendelkezik:
    - ~ keretes, zártudvaros beépítés esetén a kialakult állapothoz történő illeszkedés érdekében,
    - ~ ott, ahol a 100%-os beépítés megengedett.
  - (d) a hátsókeret beépíthetősége: ott, ahol a korábbi előírások szerinti hátsókeretben a lakótelken melléképület elhelyezésére volt lehetőség, csak kiegészítő épület helyezhető el, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal

<sup>1</sup> A módosító rendeletek a következők:

A 25/2007. (VI. 19.) a 16/2007. (V. 15.) a 14/2007. (IV. 17.) a 33/2006. (XI. 7.) a 14/2006. (VI. 13.) a 8/2006. (III. 21.), az 1/2006. (I. 24.), a 33/2005. (XI. 22.), a 18/2005. (V. 17.), az 52/2004. (XII. 14.), a 44/2004. (XI. 16.), a 19/2004. (IV. 20.), a 9/2004. (III. 2.), a 37/2003. (XI. 25.), és a 17/2003. (VI. 24.).

<sup>2</sup> Az „EGYSÉGES SZERKEZET” -be összeszerkesztett normaszöveg nem egyenértékű az elfogadott rendeletekkel, ez alapján hatósági munka nem végezhető. **Ez a dokumentum csupán eligazodást nyújtó SEGÉDLET!!**

<sup>3</sup> beiktatta a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

<sup>4</sup> módosította a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

<sup>5</sup> módosította a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

(e) lakóépület építhető, vagy a meglévő lakóépület bővíthető lakóterületen (lakóövezetben), a már kialakult építési telken, egy darab, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> hasznos szintterületig, az épület-elhelyezésre vonatkozó egyéb szabályok betartásával akkor is, ha a telek beépítettsége ezzel meghaladja az övezetben előírt beépítettséget. A telken egyéb épület nem helyezhető el, ill. a meglévők – a lakóépület kivételével – elbontandók!

(f) beépítésre nem szánt területen, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik, meglévő lakóépület kizárólag lakás céljára, abban az esetben bővíthető, ha az kiszabályozott közterületről közvetlenül – szolgalmi jog nélkül – megközelíthető helyen áll, úgy, hogy a kialakuló 1 (egy) darab lakóépület a telek területéből legfeljebb 200 m<sup>2</sup> –t foglalhat el. Az adott telekre vonatkozóan az övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségnek ebben az esetben is teljesülnie kell. (A létesíthető legnagyobb épületmagasság legfeljebb az övezetben előírt lehet.)

(7) Kialakult ikresen csatlakozó beépítés általános illeszkedési szabályai:

(a) Ott, ahol ikresen csatlakozó beépítés (építési hely) alakult ki - az övezeti előírások keretei között - az új épület elhelyezése a csatlakozó szomszédos telkek kialakult beépítésével, és az ikresen csatlakozó beépítési móddal összhangban alakítható ki (azaz, ha a szomszédos csatlakozó telkeken mindkét oldalon oldalkert csatlakozik, akkor az épület szabadonállóan is elhelyezhető).

(b) Az ikerházas csatlakozásnál a két épület mindegyikét saját határfallal kell építeni; a tetők hajlása azonosak legyenek.

(8) Védett épületek, épületegyüttesek és a városkép szempontjából kiemelt területek esetén az építészeti jellegzetességet biztosító homlokzati elemek:

- a. tagozatok,
- b. párkányok,
- c. ablakkeretek és osztások, arányok,
- d. tetőhajlásszögek

megtartandók bővítés, átalakítás esetén is.

(9) Foghíjként beépítésre kerülő, jelenleg közcatorna hálózattal nem rendelkező környezetben fekvő telekre lakóépület építésénél a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcatorna hálózatának kiépítéséig közműpótlóként a szennyvizeket szigorúan – ellenőrzött – zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell gyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani.

(10) Az épületek elhelyezésének és kialakításának (az épület építési helyen belüli elhelyezésének), a kialakult telektömbben az övezetre vonatkozó, és a fenti előírások és az illeszkedés szabályainak jóváhagyása céljából, azokat elvi építési engedélyben kell jóváhagyni.

(11) A kialakult állapot jele az övezet jelölésekor, az övezeti jellemzők esetén: „K”



## RENDELET-TERVEZET

A Budapest, XXI. kerület, Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 6/2002. (III. 26.) Kt. számú rendeletének (a továbbiakban R.) módosításáról

Budapest Főváros, XXI. ker. - 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 következőket rendeli el:

### 1. §

(1) A R. 20/A. §-ának (6) bekezdése az f) pontot követően a következő g) ponttal egészül ki:

„ g) A (8) bekezdésben lehatárolt területen belül lakóépületben a kialakult állapotnak megfelelő számú lakás, de legfeljebb telkenként négy építhető.”

(2) A R. 20/A. §-ának (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (8) Védett épületek, épületegyüttesek és a városkép szempontjából kiemelt területek:

- a) e rendelet 8/A.§, 8/B.§, 8/C.§, 8/K.§, 8/N.§-okban lehatárolt területek és a Vágóhid utca – Kassai köz - Kassai utca – Katona József utca – Szatmári utca – Makád utca – Kikötő utca – Széchenyi István út – Késmárki út – Halásztelek utca – Dunadülő út - Hollandi út – Királyerdő út – Tihanyi út – Szentmiklósi út – Erdőalja út – Szent István út - Táncsics Mihály utca – József Attila utca – Kolozsvári utca – Katona József utca – Táncsics Mihály út által határolt terület,
- b) az a) pontban lehatárolt területen belül építészeti jellegzetességet biztosító homlokzati elemek a tagozatok, a párkányok, az ablakkeretek és azok osztása, aránya, a tetőhajlásszögek, melyek megtartandók bővítés, átalakítás esetén is,
- c) az a) pontban lehatárolt területen kialakult állapot szempontjából figyelembe veendő épületek az építmények általános érvényű létesítési előírásainak megfelelő fő rendeltetésű épületek,
- d) az a) és b) pontok rendelkezései nem vonatkoznak:
  - a Széchenyi István u. – Kikötő utca – 208081-208087, 208089-208098 hrsz-ú telkek, Toboz utca – Repkény út – Kökörcsin u. – Szent István út – 205924 hrsz-ú telek által határolt,
  - a Szent István út páratlan oldalán a Martinász utcától a Szarka utcáig, a Kondor utcától a Varjú közig, a Cincér utcától a Denevér utcáig, a Sólyom utcától a Darázs utcáig, a páros oldalán a Táncsics Mihály utcától a Nyárfás utcáig, Szőlős utcától a Diós utcáig, a Erkély utcától a Toboz utcáig, a Pálma utcától a Fűz utcáig,

- a Szentmiklósi út páratlan oldalán a Tihanyi utcától a Királyerdő utcáig, a páros oldalán a Martinász utcától a Királyerdő utcáig,
- a Völgy utca páros oldalán az Erdőalja utcától a Martinász utcáig terjedő telkekre.”

(3) A R. 20/A.§ (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (10) A (6) bekezdés g) pontjában foglalt feltétel igazolására, az illeszkedés elbírálása érdekében három vagy négy kialakuló lakás esetén elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni. ”

## 2.§

E rendelet 2008.....hó.....napján lép hatályba, előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Tóth Mihály  
polgármester

dr. Szeles Gábor  
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2008.....hó ... .. nap

Ábrahámné Turner Rita  
szervezési irodavezető

<p>Hatályos CSVÉSZ normaszöveg</p> <p><b>Budapest XXI. ker. – Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított 6/2002. (III. 26.) Kt. rendelete a Budapest XXI. ker. – Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról</b></p>	<p>Javasolt kiegészítő és módosító rendeletek</p> <p><b>RENDELET-TERVEZET</b></p> <p><b>A Budapest, XXI. kerület, Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 6/2002. (III. 26.) Kt. számú rendeletének (a továbbiakban R.) módosításáról</b></p> <p>Budapest Főváros, XXI. ker. - 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 következőket rendelet el:</p>
	<p><b>1. §</b></p> <p>(1) A R. 20/A. §-ának (6) bekezdése az f) pontot követően a következő g) ponttal egészül ki:</p> <p>„ g) A (8) bekezdésben lehatárolt területen belül lakóépületben a kialakult állapotnak megfelelő számú lakás, de legfeljebb telkenként négy építhető.”</p>
<p>(8) Védett épületek, épületegyüttesek és a városkép szempontjából kiemelt területek esetén az építészeti jellegzetességet biztosító homlokzati elemek:</p> <p>a. tagozatok, b. párkányok, c. ablakkeretek és osztások, arányok, d. tetőhajlásszögek megtartandók bővítés, átalakítás esetén is.</p>	<p>(2) A R. 20/A. §-ának (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„ (8) Védett épületek, épület-együttesek és a városkép szempontjából kiemelt területek az:</p> <p>a) e rendelet 8/A.§, 8/B.§, 8/C.§, 8/K.§, 8/N.§-okban lehatárolt területek és a Vágóhíd utca – Kassai köz - Kassai utca – Katona József utca – Szatmári utca – Makád utca – Kikötő utca – Széchenyi István út – Késmárki út – Halásztelek utca – Dunadűlő út - Hollandi út – Királyerdő út – Tihanyi út – Szentmiklósi út – Erdőalja út – Szent István út - Táncsics Mihály utca – József Attila utca – Kolozsvári utca – Katona József utca – Táncsics Mihály út által</p>

	<p>határolt terület,</p> <p>b) az a) pontban lehatárolt területen belül építészeti jellegzetességet biztosító homlokzati elemek a tagozatok, a párkányok, az ablakkeretek és azok osztása, aránya, a tetőhajlásszögek, melyek megtartandók bővítés, átalakítás esetén is,</p> <p>c) az a) pontban lehatárolt területen kialakult állapot szempontjából figyelembe veendő épületek az építmények általános érvényű létesítési előírásainak megfelelő fő rendeltetésű épületek,</p> <p>d) az a) és b) pontok rendelkezései nem vonatkoznak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a Széchenyi István u. – Kikötő utca – 208081-208087, 208089-208098 hrsz-ú telkek, Toboz utca – Repkény út – Kökörcsin u. – Szent István út – 205924 hrsz által határolt,</li> <li>- a Szent István út páratlan oldalán a Martinász utcától a Szarka utcáig, a Kondor utcától a Varjú közig, a Cincér utcától a Denevér utcáig, a Sólyom utcától a Darázs utcáig, a páros oldalán a Táncsics Mihály utcától a Nyárfás utcáig, Szőlős utcától a Diós utcáig, a Erkély utcától a Toboz utcáig, a Pálma utcától a Fűz utcáig,</li> <li>- a Szentmiklósi út páratlan oldalán a Tihanyi utcától a Királyerdő utcáig, a páros oldalán a Martinász utcától a Királyerdő utcáig,</li> <li>- a Völgy utca páros oldalán az Erdőalja utcától a Martinász utcáig terjedő telkekre.”</li> </ul>
--	---

<p>(10) Az épületek elhelyezésének és kialakításának (az épület építési helyen belüli elhelyezésének), a kialakult telektömbben az övezetre vonatkozó, és a fenti előírások és az illeszkedés szabályainak jóváhagyása céljából, azokat elvi építési engedélyben kell jóváhagyni.</p>	<p>(3) A R. 20/A.§ (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„ (10) A (6) bekezdés g) pontjában foglalt feltétel igazolására, az illeszkedés elbírálása érdekében három vagy négy kialakuló lakás esetén elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni. ”</p>
	<p style="text-align: center;"><b>2.§</b></p> <p>E rendelet 2008.....hó.....napján lép hatályba, előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.</p> <p>Tóth Mihály                      dr. Szeles Gábor polgármester                      jegyző</p> <p>Záradék: Kihirdetve: 2008. .... hó .... nap</p> <p style="text-align: right;">Ábrahámné Turner Rita szervezési irodavezető</p>

<p><b>Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata</b></p>		<p><b>Polgármesteri Hivatal JEGYZŐ</b></p>
<p><b>1211 Budapest XXI. Szent Imre tér 10.</b></p>		
<p>✉ 1751 Bp., Pf. 85. E-mail:</p>	<p>☎ (1)-277-5172 Fax: (1)-276-4768</p>	<p>Honlap: <a href="http://www.csepel.hu">www.csepel.hu</a> Portál: <a href="http://www.budapest21.hu">www.budapest21.hu</a></p>

## JEGYZŐI ÉSZREVÉTEL

*A 142. számú,  
„J A V A S L A T Csepel Kertváros és Királyerdő városrészek családi  
házak területének védelmére, a Budapest, XXI. kerület, Csepel  
Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló többször módosított  
6/2002. (III. 26.) Kt. számú rendelet módosítására” című dokumentumhoz.*

### **1./ Az egyes jogszabályi rendelkezésekkel nem egyező, mert:**

A javaslatot előterjesztő szándéka, miszerint a - a fent beidézett jogszabályi rendelkezések értelmében -, helyi társadalmi viszonyok rendezését rendeletmódosítás formájában kívánja rendezni jogszabályokkal egyező ugyan de:

A javaslat társadalmi, értékvédelmi szempontokból, a jogszabályok szerinti tartalmi és formai elvárások szerint, objektíven nem megalapozott. A jogszabályi rendelkezések, mind a helyi társadalmi érdekek, mind a helyi építészet értékek kinyilvánításának, felmutatásának szélesebb körű, megalapozottabb alátámasztottságát, államigazgatási- és lakossági egyeztetését, a kisebbségi vélemény megismerését, megismertetését kívánja meg. Az az érdeksérelem, amely a javaslatot generálja csak egyének, illetve kisebb közösségek célját szolgálja.

Az előterjesztő rendeletmódosításra tett javaslata abból a szándékból kiindulva, hogy a rendelet egyes rendelkezései nem felelnek meg a jogalkotásról szóló jogszabály azon rendelkezésének, hogy az a magyar nyelv szabályainak megfelelő, világos és közérthető legyen szövegezve jogszerű ugyan, de:

Az ezt orvosló javaslat olyan rendelkezéseket fogalmaz meg, melyek más jogszabályok által szabályozottak és azokban előírt fogalmak, az azokhoz tartozó követelményekkel együtt, és így arra már az azokban előírt rendeletalkotási folyamat tartandó be, például az építési törvényben meghatározott szabályozási terv, az arra vonatkozó eljárással együtt.

A javaslatot előterjesztő azon szándéka, hogy a védendő területet határoljon le jogszerű, ellenben a rendeletben leírt területi hatály meghatározása nem felel meg a jogszabályoknak, különösen nem azon elhatárolások, melyek nem közterületek által közrefogott területekre vonatkoznak.

A javaslatot előterjesztő azon szándéka, hogy a lehatárolt területen az illeszkedési szabályokat bizonyos értékeket képviselő épületekhez kívánja viszonyítani jogszerű, de ezt a jogszabályok követelményeit kielégítő tanulmányok, dokumentációk alapján lefolytatott egyeztetések, vélemények alapján lehet jogszerűen helyi társadalmi szinten rendelettel szabályozni.

A jogszabály megalkotása előtt - a tudomány eredményeire támaszkodva - elemezni kell a szabályozni kívánt társadalmi-gazdasági viszonyokat, az állampolgári jogok és kötelességek érvényesülését, az érdekösszeütközések feloldásának a lehetőségét, meg kell vizsgálni a szabályozás várható hatását és a végrehajtás feltételeit. E követelménynek a javaslat nem felel meg.

„A helyi védelem alá helyezésről szóló önkormányzati rendelet szakmai megalapozására a **szabályozási terv (rendezési terv) értékvizsgálati munkarésze szolgál alapul**. Az értékvizsgálatot - rendezési terv hiányában vagy amennyiben a korábbi rendezési tervhez nem készült - a helyi védelem céljából el kell készíteni.” Jogi követelmény teljesítése, sem a javaslatban, sem annak mellékletében nem került bemutatásra.

## 2./ a rendeletalkotási eljárást aggályos, mert:

A javaslatot előterjesztő szándéka, miszerint a városrészek családi házas övezetének a védelmét, jogszabályokra alapozottan, a többször módosított helyi rendelet módosítása keretén belül kívánja orvosolni, a jogszabályokkal egyező.

A javaslatot előterjesztő átvette a beadványokat készítő fogalom használatát, és javasolt rendelkezéseiben az építkezés mértékét, valamint egyes eljárásokat az építhető lakások számához viszonyította. A lakások számához kötött rendelkezések aggályosak a beépíthetőséget, illeszkedést meghatározó feltételként, az elérendő cél szempontjából. A lakás nagysága széles határok között változhat, s így mind a megengedett, mind azon belüli lakásszámmal is kielégíthetők az építési övezetek egyéb meghatározott értékei.

A javaslatot előterjesztő szándéka, miszerint az illeszkedés elbírálásához, Csepel e területén, a helyi szabályozás által biztosított eszközök összességében – a kialakult gyakorlat szerint – nem elégségesek, mind elvében, mind a jogszabályok tükrében helytállóak, ugyanakkor aggályos ennek orvoslására bevezetett ugyancsak **nem egyértelmű lakás darabszám**, mint kritérium.

A javaslat meghatározása: „*a kialakult állapot szempontjából figyelembe veendő épületek az építmények általános érvényű létesítési előírásainak megfelelő fő rendeltetésű épületek*” az illeszkedés elbírálásakor aggályos meghatározás. Az „általános” fogalom épp annyira határozatlan, mint az „illeszkedés”. „Az önkormányzat a területi és egyedi védelem alá helyezésről” szóló rendeletében az adott területre és építményre vonatkozó építési követelményeket **olyan részletességgel állapíthatja meg, hogy azok az építésügyi hatóság számára egyértelműek legyenek**.

## 3./ A rendelet hatályba lépése.

A rendeletmódosítási javaslatot előterjesztő a normaszövegben nem tett javaslatot a többször módosított rendelet hatályba lépésére.

A jogszabályalkotásról szóló törvény rendelkezése szerint biztosítandó felkészülési időre, a jelenlegi építhetőséget lényegesen korlátozó, és egyes hatósági eljárást ehhez kötő rendelkezéseket – a nyári szabadsági időszakra is tekintettel - **2008. év október hó 01.** napjában javasolt meghatározni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy a döntés meghozatalakor a fent leírtakat szíveskedjenek mérlegelni!

B u d a p e s t, 2008. május 5.

**Dr. S z e l e s G á b o r s k.**