

**BUDAPEST XXI.  
KERÜLET**



**CSEPEL  
ÖNKORMÁNYZATA**

**ALPOLGÁRMESTER**

**RENDELETTERVEZET**

**A BUDAPEST XXI. KERÜLET ERDŐSOR ÚTI LAKÓTELEP ÉS KÖRNYÉKE ÜTEMEZETT  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

**Készítette:**

**Polinszky Tibor dr.**  
főépítész  
**Samu-Óvári Judit**  
irodavezető, Városrendezési Iroda  
**Al-Hajjal Sándor**  
területrendezési ügyintéző

**Előterjesztő:**

**Orosz Ferenc**  
alpolgármester

**Az előterjesztés egyeztetve: (az 4. sz. melléklet szerint)**

**Szenteczky János**  
vezérigazgató, CSEVAK Zrt.  
**Baksa Lajos**  
mb. irodavezető, Városépítési Iroda

**Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:**

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak,  
az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti bizottságnak,

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

**dr. Szeles Gábor**  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel  
Önkormányzata Képviselő-testülete  
2010. évi **008.** sz. előterjesztés  
Testületi ülés dátuma: 2010. 01.26.

**Az előterjesztés leadva: 2010. január „11.”**

**Képviselő-testületi ülés időpontja:**  
2010. január 26.

## TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

- Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete 2009. december 15. napján tárgyalta meg a „Rendelettervezet a Budapest XXI. kerület Erdősor úti lakótelep és környéke Kerületi Szabályozási Tervéről” című 262. sz. előterjesztést. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a 830/2009.(XII.23.) Kt. számú határozattal **[5. sz. melléklet]** 14 igen, 10 nem ellenében és 2 tartózkodás mellett nem fogadta el a Budapest XXI. kerület Erdősor úti lakótelep és környéke Kerületi Szabályozási Tervéről szóló rendelettervezetet. A Képviselő-testület többsége végül is az előterjesztett szabályozás elveivel egyetértett, de a minősített többségi szavazat hiányában a rendelet nem került megalkotásra.

### A 2009. DECEMBER 15-I KT ÜLÉS UTÁNI FEJLEMÉNYEK

- Az Ibiza Építő Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft-vel, mint befektetővel megkötött Településrendezési Szerződés **[6. sz. melléklet]** alapján 2009. december 9. napján megtartott befektetői fórum keretében megtörtént az érintett lakosság tájékoztatása **[7. sz. melléklet]**. Ez a fórum nem része az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) szerinti jóváhagyási eljárás rendjének.
- A csatlakozó terület önkormányzati képviselőjének módosító javaslatainak tisztázása érdekében, a „Budapest XXI. kerület Csepel 4076 út (Hrsz: 213073) folytatásaként kiszabályozandó közterület kialakítási lehetőségeinek tisztázása” tárgyában 2010. január 7. napján tartott egyeztető megbeszélésen a megoldási alternatívák további elemzése történt.

A Budapest XXI. kerület Erdősor úti lakótelep és környéke Kerületi Szabályozási Tervével kapcsolatosan módosító tényezők vetődtek fel. Fontos szempont, hogy a szomszédos csatlakozó területre - Háros városrész I. szektor - szintén KSZT készül és azzal szorosan összhangban kell, hogy legyen a két KSZT határán lévő 4076. út kiszabályozása.

Az út kiszabályozásával kapcsolatosan, mind az érintett lakosság és ingatlantulajdonosok mind az Önkormányzat számára leginkább elfogadható kompromisszumos megoldáshoz egyes kérdések további tisztázása vált szükségessé.

Tekintettel arra, hogy a KSZT-vel érintett terület több jól elkülöníthető területre tagolódik, és azok közül csupán egyes részek a vitatottak, javaslom a KSZT **[3. sz. melléklet]** ütemezett elfogadását.

- I. ütem (*Erdősor út – Tihanyi utca – Akácfa utca – Szabadság utca*) *kertvárosias, jellemzően F + 1-5 szintes, telepszerűen beépített lakóterület, északi rész.*  
Jelenlegi elfogadásra javasolt.
- II. ütem (*Akácfa utca – Tihanyi utca – 4076. út – Szabadság utca*) *jelentős zöldfelületű intézményterület, déli rész.*  
A még nyitott kérdések tisztázását követően a Háros I. szektor KSZT-vel összhangban kerülhet szükség szerint elfogadásra.

## **KORÁBBI, ELŐZMÉNYEK ÉS A KSZT TERÜLETI HATÁLYA**

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2007.(I.23.)Kt. számú határozattal elhatározta, hogy az abban részletezett fejlesztési célokkal Kerületi Szabályozási Tervet (KSZT) készített az Erdősor úti lakótelepre és környékére (213002/38 hrsz-ú telek és környéke).

A KSZT I. és II. ütemeinek együttes területi lehatárolása: Erdősor utca – Tihanyi utca – 4076. út – Plútó utca – Szabadság utca **[8. sz. melléklet]**. A jelenleg hatályos Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) értelmében a tervezési terület L7 (*telepszerű lakóterület*) és IZ (*jelentős zöldfelületű intézményterület*) keretövezetekbe sorolt.

A terület főbb jellemzői: a közel 51ha-os tervezési területen a 2001-es népszámlálási adatok szerint nagyjából 6500 lakos él. A terület két fő egységre osztható:

- az északi rész – I. ütem - (Erdősor út – Tihanyi utca – Akácfa utca – Szabadság utca) kertvárosias, jellemzően F + 1-5 szintes, telepszerűen beépített lakóterület,
- a déli rész – II. ütem - (Akácfa utca – Tihanyi utca – 4076. út – Szabadság utca) jelentős zöldfelületű intézményterület.

A KSZT Program pontosítása céljából a munkaközi anyagot a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2009. március 11-én tárgyalta.

A VKB a 31/2009.(III.11.) VKB és a 32/2009.(III.11.) VKB számú határozatokkal az Erdősor úti lakótelep KSZT fejlesztési céljainak pontosítását és a közlekedési program meghatározását fogalmazta meg, amelyet a 32/2009.(III.11.) VKB számú határozat mellékletét képező tervlap szemléltet.

A szabályozási terv elkészítése érdekében Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testület 9/2007. (I. 23.) számú Kt határozatának felhatalmazása alapján az Önkormányzat 2008. július 14-én Településrendezési Szerződést **[6. sz. melléklet]** kötött az Ibiza Építő Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft-vel mint befektetővel.

A szabályozási terv elkészítésére 2009. január 8-án Tervezési Szerződést kötött Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata a Város-Teampannon Kft-vel. mint tervezővel.

Ezt követően Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a 122/2009. (VI. 17.) Kt, 123/2009. (VI. 17) Kt, és a 124/2009. (VI.17.) VKB sz. határozatában döntött a KSZT programjáról.

A KSZT jóváhagyásához rendeletalkotás szükséges, amely a *Budapest XXI. kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról* szóló 6/2002.(III.26.)Kt. rendelet (CSVÉSZ) módosításával jár (lásd: összehasonlító normaszöveg **[1. számú melléklet]**, rendelettervezet **[2. számú melléklet]**, CSSZT-XXI-16 számú tervlap **[3. számú melléklet külön A3-as lapon]**.

A fent ismertetettek szerint a rendelet ütemezett (I. és II. ütem) elfogadását javaslom.

**RENDELETTERVEZET**  
**ERDŐSOR ÚTI LAKÓTELEP ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

---

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9.§ (2) és (3) bekezdése szerinti előzetes- és végleges államigazgatási véleményeket megkérte - [www.budapest21.hu](http://www.budapest21.hu) portálon megtekinthetők - melyek közül a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal – állami főépítész – által adott véleményt.

Az Étv. 9.§ (4) bekezdése szerint az eltérő vélemények egyeztető tárgyalására 2009. szeptember 23. napján került sor, és ezzel az államigazgatási véleményezési eljárás lezárásra került.

Az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint a helyben szokásos módon a közzététel megtörtént, a KSZT-hez módosító észrevétel nem érkezett.

A Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal állami főépítésze megkeresésünkre az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint, a KSZT jóváhagyás előtti véleményét 2009.november 17-i levelében megadta, ebben a terv elfogadása ellen kifogást nem emelt. Mindezekkel a terv jóváhagyásához a törvényi előírások teljesültek.

**Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztésem megvitatására, az I. ütemre vonatkozó rendelet megalkotására, és a II. ütemre vonatkozó határozat elfogadására.**

Budapest 2010. január „.....”

Orosz Ferenc

**Határozati javaslat:**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Budapest XXI. kerület Csepel 4076 út (Hrsz: 213073) kiszabályozásával kapcsolatosan az érintettekkel további egyeztetést folytasson.

Határidő: **elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: 2010. május 18-i Kt ülés**

Felelős: **Tóth Mihály  
polgármester**

Végrehajtásért felelős: **Dr. Polinszky Tibor  
főépítész**

***A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató javaslata szükséges.***

## **Rendeletalkotás**

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

*A rendeletalkotáshoz a képviselők minősített többségű támogató szavazata szükséges.*

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete

.../2010. (.....) Kt. számú rendelete a

**BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

szóló 6/2002. (III. 26.) Kt. számú rendeletének módosításáról

A hatályos 6/2002. (III. 26.) Kt. rendelet előírásai

A rendelet módosítása

Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete 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 következő rendeletet alkotja

Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete 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, „Budapest XXI. kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzata” -ról szóló, többször módosított, 6/2002. (III. 26.) Kt. számú rendeletének [továbbiakban: R] módosításáról a következő rendeletet alkotja.

1. §

**A R 36.§-a az alábbiakkal egészül ki**

- (6) Az L7-I1-SZ építési övezetben elhelyezkedő telkeken a telekhatár felé beálló belső parkolók kerítésvonala menti 5,0 m széles sávja aktív zöldfelületként alakítandó ki.
- +
- (7) Az L7-P-SZ építési övezetben új épületként csak parkolóház helyezhető el.

2. §

**A R 36.§ (2) bekezdése az alábbiakkal egészül ki**

Telepszerű lakóterületek (L7-)  
36.§

„Telepszerű lakóterületek (L7-)  
36.§”

...

(2) A lakótelepek területe az alábbi övezetekre tagozódik:

- (a) **L7-NV-SZ** = Nagyvárosias – jellemzően F+5-10 szintes – telepszerű lakóterület építési övezete, magába foglalva a korábban a területén kialakított, és megszűnt L7-TL-SZ övezetet.
- (b) **L7-KV-SZ** = Kertvárosias – jellemzően F+1-5

...

szintes – telepszerű lakóterület építési övezete, magába foglalva a korábban a területén kialakított, és megszünt L7-TL-SZ övezetet.  
(c) **L7-LP-SZ** = Lakópark építési övezete

+ (d) **L7-I1-SZ** = *Telepszerű lakóterületen elhelyezkedő intézményi terület építési övezete*  
(e) **L7-P-SZ** = *Telepszerű lakóterületen elhelyezkedő parkolóház elhelyezésére szolgáló építési övezet*

...

...

### 3. §

#### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- (1) E rendelet 1. számú melléklete a **R MSZ-1** sz. melléklete helyébe lép.
- (2) E rendelet 2. számú melléklete a **R MSZ-2** sz. melléklete helyébe lép.
- (3) E rendelet 3. számú melléklete a **R MSZ-3** sz. melléklete helyébe lép.
- (4) E rendelet 4. számú melléklete: **CSSZT-XXI-16 jelű szabályozási terv**
- (5) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (6) E rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (7) E rendelet a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

(Tóth Mihály)  
polgármester

(dr. Szeles Gábor)  
jegyző

Záradék

Kihirdetve: .....

(Ábrahámné Turner Rita)  
szervezési irodavezető



---

**Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete 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, „Budapest XXI. kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzata” -ról szóló, többször módosított, 6/2002. (III. 26.) Kt. számú rendeletének [továbbiakban: R] módosításáról a következő rendeletet alkotja.**

1. §

**A R 36.§-a az alábbiakkal egészül ki**

- (6) Az L7-I1-SZ építési övezetben elhelyezkedő telkeken a telekhatár felé beálló belső parkolók kerítésvonala menti 5,0 m széles sávja aktív zöldfelületként alakítandó ki.
- (7) Az L7-P-SZ építési övezetben új épületként csak parkolóház helyezhető el.

2. §

**A R 36.§ (2) bekezdése az alábbiakkal egészül ki**

„Telepszerű lakóterületek (L7-)  
36.§”

...

- (d) **L7-I1-SZ** = Telepszerű lakóterületen elhelyezkedő intézményi terület építési övezete
- (e) **L7-P-SZ** = Telepszerű lakóterületen elhelyezkedő parkolóház elhelyezésére szolgáló építési övezet

3. §

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- (8) E rendelet 1. számú melléklete a R MSZ-1 sz. melléklete helyébe lép.
- (9) E rendelet 2. számú melléklete a R MSZ-2 sz. melléklete helyébe lép.
- (10) E rendelet 3. számú melléklete a R MSZ-3 sz. melléklete helyébe lép.
- (11) E rendelet 4. számú melléklete: **CSSZT-XXI-16 jelű szabályozási terv**
- (12) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (13) E rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (14) E rendelet a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

**(Tóth Mihály)**  
polgármester

**(dr. Szeles Gábor)**  
jegyző

Záradék  
Kihirdetve: :.....

**(Ábrahámné Turner Rita)**  
**szervezési irodavezető**

<b>Budapest XXI. Kerület</b>		<b>Csepel Önkormányzata</b>
<b>1211 Budapest XXI. Szent Imre tér 10.</b>		
<b>Képviselő-testület</b>		

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

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

**MSZ-1 SZ. MELLÉKLET:**

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

<b>JELE</b>	<b>KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MEGNEVEZÉS ÉS TERÜLETI HATÁLY</b>	<b>HATÁLYOSSÁG KEZDETE</b>
CSSZT-XXI-01	<i>BUDAPEST XXI. KERÜLET, CSEPEL RÓZSA UTCA-II. RÁKÓCZI F. ÚT-7274. SZÁMÚ ÚT-TERVEZETT TEHERMENTESÍTŐ ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET</i>	2008. NOVEMBER 20.
CSSZT-XXI-02	<i>BUDAPEST, XXI. KERÜLET, CSEPEL TÁRHÁZ U.-POSZTÓ U.-SZENTMIKLÓSI ÚT-FESTŐ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET</i>	2008. NOVEMBER 20.
CSSZT-XXI-03	<i>BUDAPEST, XXI. KERÜLET, CSEPEL II. RÁKÓCZI FERENC U.-VAS GEREKEN U.-SALAK U.-TRANSZFORMÁTORGYÁR U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET</i>	2008. NOVEMBER 20.
CSSZT-XXI-04	<i>BUDAPEST, XXI. KERÜLET, CSEPEL ADY ENDRE U.-DUNA U-ZSÁK H. U.-VÁGÓHÍD U.-KOLOZSVÁRI ÚT-SZENT ISTVÁN ÚT-TÁNCICS M. ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET</i>	2008. NOVEMBER 20.
CSSZT-XXI-05	<i>BUDAPEST, XXI. KERÜLET, CSEPEL, RÁCKEVEI (SOROKSÁRI)-DUNA MENTI TERÜLETRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI TERV</i>	2008. NOVEMBER 20.
CSSZT-XXI-06	<i>BUDAPEST, XXI. KERÜLET, CSEPEL KÖZPONTI (CSEPELI) SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP ÉS KÖRNYÉKÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL</i>	2008. NOVEMBER 20.
CSSZT-XXI-07	<i>BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL VÁROSKÖZPONTJA REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁSI TERVE (Budapest XXI. ker. Ady Endre út- Csőgyár u.- Tanácsház utca- leendő Gerinc út (Gyepsor utca)- Karácsony Sándor utca- Bajáki Ferenc utca- Posztógyár utca- II. Rákóczi Ferenc út- Szent István út- Táncsics Mihály út.)</i>	2008. NOVEMBER 20.

<b>CSSZT-XXI-08</b>	<b>BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL PAPIRGYÁR ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVE</b> (Budapest XXI. ker. Ráckevei (Soroksári) – Duna – Széchenyi út vonala – Dunadúló út – Vágóhid u. – Ságvári Endre u. – Zsák Hugó u. – Ady Endre u.)	<b>2008. NOVEMBER 20.</b>
<b>CSSZT-XXI-09</b>	<b>BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL KIRÁLYMAJORI LAKÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE</b> (Budapest XXI. ker. Katona József u. – Dunadúló út – Széchenyi István u. – Kikötő u. – Makád u. – Szatmári u. – József Attila u. – Barcs tér)	<b>2008. NOVEMBER 20.</b>
<b>CSSZT-XXI-11</b>	<b>BUDAPEST, XXI. KERÜLET „CSEPEL MŰVEK ÉS KÖRNYÉKE” SZABÁLYOZÁSI TERVE</b> (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)	<b>2007. JÚNIUS 15.</b>
<b>CSSZT-XXI-12</b>	<b>BUDAPEST, XXI. KERÜLET KIRÁLYERDŐ INTÉZMÉNYKÖZPONT SZABÁLYOZÁSI TERVE</b> (Budapest XXI. ker. Szent István út – Mély utca – Toboz utca – Repkény utca – Kökőrcsin utca)	<b>2007. JÚNIUS 15.</b>
<b>CSSZT-XXI-13</b>	<b>BUDAPEST, XXI. KERÜLET II. RÁKÓCZI FERENC ÚT MENTI „MOSOLYLIGET” SZABÁLYOZÁSI TERVE</b> (Budapest XXI. ker. II. Rákóczi Ferenc út – Posztógyár u. – Tanműhely köz – Mag utca)	<b>2008. NOVEMBER 20.</b>
<b>CSSZT-XXI-14</b>	<b>Budapest, XXI. kerület CSEPELI KÖZTEMETŐ Szabályozási terve</b> (Budapest XXI. ker. II. Rákóczi Ferenc út – hrsz.: 200201 – Plútó utca és Csepeli út – valamint a hrsz.: 214010, hrsz.: 214011 telkek által határolt terület)	<b>2010. SZEPTEMBER 30.</b>
<b>CSSZT-XXI-15</b>	<b>CSEPEL-HÁROS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE</b> (Budapest, XXI. Ker. Plútó utca- 4076. utca- közigazgatási határ- II. Rákóczi Ferenc út- 214010 és 214011 hrsz.-ú telkek déli határa)	<b>2010. NOVEMBER 30.</b>

<b>CSSZT-XXI-16</b>	<b>BUDAPEST, XXI. KERÜLET ERDŐSOR ÚTI LAKÓTELEP ÉS KÖRNYÉKE KSZT</b> (Budapest, XXI. ker. Erdősor utca – Tihanyi utca – 4076. út – Plútó utca – Szabadság utca)	2010. _____ .
CSSZT-XXI-19	<i>BP. XXI. CSEPEL, RÓZSADOMB-DUNAPART KSZT (RÓZSADOMB I.)</i> (Rózsa utca – Rév utca – 200209/1, 200209/2, 200207, 200206, 200204/1, 200181, 200084/3, 200026/1, 200026/2, 2000244/2- Duna folyam)	2001. DECEMBER 18.
CSSZT-XXI-20	<b>BP. XXI. CSEPEL, VÍZTISZTÍTÓ MŰ ÉS KÖRNYEZETE KSZT</b> (Duna-kerülethatár – II. Rákóczi F. út – 7274 u. közötti terület)	2002. FEBRUÁR 26.

<b>Budapest XXI. Kerület</b>		<b>Csepel Önkormányzata</b>
1211 Budapest XXI. Szent Imre tér 10.		
<b>Képviselő-testület</b>		

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

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

**MSZ-2 sz. MELLÉKLET:**

**ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK  
(FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK)**

#	FOGALOM	MEGHATÁROZÁS	JOGSZABÁLYI HELY
1.	<b>AKTÍV ZÖLDFELÜLET</b>	a telek zöldfelületének azon része, ahol háromszintes növényállomány alakítandó ki. A csapadék talajba történő szivárgását, a talaj szabad levegőzését akadályozó, talajfelszint lezáró mesterséges burkolat - a kerti szabadlépcső kivételével – nem helyezhető el.	
2.	<b>CÉGÉR</b>	a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logó, piktogram, stb.) tartalmazó, az épület homlokzatán vagy önállóan elhelyezett berendezés (szerkezet). A cégér a rendeltetési egységtől elkülönítve csak elvi engedély szerint helyezhető el.	
3.	<b>FŐ RENDELTETÉS SZERINTI ÉPÜLET = FŐÉPÜLET</b>	a területfelhasználási egységben megengedett rendeltetésnek megfelelő épület.	
4.	<b>FŐ RENDELTETÉST KISZOLGÁLÓ VAGY KIEGÉSZÍTŐ FUNKCIÓJÚ (ÖNÁLLÓ) ÉPÜLET (KORÁBBI JOGSZABÁLY SZERINT MELLÉKÉPÜLET)</b>	az övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő funkciójú épület (kiegészítő épületnek minősül: jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, stb.). Tároló, a háztartással kapcsolatos nyári konyha, mosókonyha, szárító, tároló-építmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, kisipari vagy barkács-műhely, árusítópavilon, árnyékszék, kazánház. (Lásd még: melléképület).	
5.	<b>GERINCMAGASSÁG</b>	a magastetős épület tetősíkjainak legmagasabb –általában – vízszintes metszévonal. Lapostetős épület esetén a gerincmagasság (a szomszédos ingatlanok párkánymagasságának átlaga, vagy az érintett tömb adott szakaszát meghatározó beépítés átlagos párkánymagassága).	
6.	<b>KÖTELEZŐ ÉPÍTÉSI VONAL</b>	az építési helynek a kötelezően beépítendő határa. Az épület (építmény) érintett homlokzatszakaszának legalább 50%-a a kötelező építési vonalon kell álljon. A homlokzati sík ettől eltérő része (50%-a) legfeljebb 8,00 méterrel térhet el az építési vonaltól az építési hely felé.	



<b>7.</b>	<b>LAKÓTELEP</b>	a korábbi jogszabályok alapján többszintes, többlakásos lakóépületekkel beépült tömbtelkes/úszótelkes vagy tömbtelkes lakóterület, ahol az egyes épületek közterület vagy közhasználatú önkormányzati tulajdonú terület veszi körül.	
<b>8.</b>	<b>LAPOSTETŐ</b>	a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 8%-os lejtésű tetőt.	
<b>9.</b>	<b>LÁTVÁNYTERV</b>	olyan terv, amely valamely közterületre – utcára, térre, vízpartra, stb. – vonatkozó, az adott épület vagy épületegyüttes és környezetének homlokzati, ill. utcaképét hivatott bemutatni. A dokumentációhoz M=500 vagy 1: 200 méretarányú helyszínrajzot, utcaképet, színtervet, esetleg sziluett-képet, perspektivikus képet, tömegvázlatot és műszaki leírást kell csatolni. Duna-parti látványterv: a Duna felől látható épületek együttes ábrázolása.	
<b>10.</b>	<b>SZINTSZÁM</b>	ott, ahol a KVSZ vagy a KSZT szintszámmal határozza meg az épület magasságát, ott a ténylegesen létesíthető szintszám nem haladhatja meg a meghatározott értéket, illetve az építménymagasság meghatározása során – ha az illeszkedési szabályok másként nem írják elő – a földszint esetében 4,50 m, az emeletmagasság esetében 3,00 m és a tetőtér esetében 1,50 m térdfal-magasság alapján kell meghatározni a jellemző párkánymagasságot, illetve az építménymagasság értékét.	
<b>11.</b>	<b>TÖMB</b>	a szabályozási tervlapon feltüntetett legkisebb, folyamatos számozással ellátott szabályozási terület egység.	
<b>12.</b>	<b>TÖMBTELEK</b>	a lakótelepi beépítések esetén a korábbi jogszabályok alapján kialakított, az úszótelkes épületeket körbe vevő utcákkal tagolt közterület vagy önkormányzati tulajdonú közhasználatú terület, nem lakótelepi beépítés esetén az olyan telek, amelyen több funkciójú épület is van. (Lásd még: 84/2000.(XI. 8.) FVM rendelet).	

<b>13.</b>	<b>UTCAKÉPI TERV</b>	az érintett épület és mindkét oldalán 100-100 m hosszban a mellette lévő épületek utcaképi-homlokzati rajza: M=1: 200/500 méretarányban. Amennyiben a szomszédos épület a 100 m-t meghaladja, akkor a teljes szomszédos épület homlokzata ábrázolandó.	
------------	----------------------	---	--

Budapest XXI. Kerület		Csepel Önkormányzata
1211 Budapest XXI. Szent Imre tér 10.		
<b>Képviselő-testület</b>		

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

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

CsVÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m						

33.	L2	VÁROSAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ LAKÓTERÜLETEK													
	L2	1	Z	500	15	40 <sup>1</sup>	65	40 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	4,0	7,5	4,5	7,5	1.	
34.	L3	KISVÁROSAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET													
	L3	1	SZ	800	20	30	45	50	1,2	--	--	6,0	10,5		
35.	L4	INTENZÍV KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLETEK													
	L4	K1	IKR	400 v K	11	35	50	50	0,7	K	K	4,0	7,5	2.	
			O	600 v K	14								5,0		
			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.	
			O	800	14										0,5
			SZ	800	16										0,7
	L4	4	CS	400	10	35	45	50	1,0	--	--	4,0	7,5	6.	
	L4	LP	SZ	4 800	40	35	45	50	1,0	--	--	4,0	7,5	7.	
	L4	I	SZ	2 000	30	35	50	35	1,0	10,5			8.		
	L4	Ke	SZ	2 000	30	50	75	20	1,0	10,5			9.		

CsVÉS	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m						

36.	L7	TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLETEK												
	L7	NV	SZ	5 000/ K	50	50	75	20	2,5	--	--	12,0	27,0	10.
	L7	KV	SZ	3 200/ K	20	35	50	35	2,0	--	--	5,0	18,0	10.
	L7	LP	SZ	3 200	32	35	50	35	1,8	--	--	4,0	17,0	10.
	L7	I1	SZ	5 000	--	35	50	35	2,0	--	--	--	12,5	
	L7	P	SZ	7 000	--	45	50	35	2,0	--	--	--	12,5	
	L7 intézmény esetén		SZ	2 000 / 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	1 000	20	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0	12.
	I	KV	SZ, Z	800 v K	18 v K	80 <sup>13</sup> v K	80 <sup>13</sup> v K	20 <sup>13</sup>	2,3 <sup>13</sup>	--	--	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		11	45 v K	65	35						15.

CsVÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m						
			SZ	800 v K	16	45 v K								
			O		14	45 v K								
	I	KE	SZ	1 500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5	
	I	A	K	1 000/ K	20 v K	45	65	35	2,0	--	--	4,0 v K	10,5	16.
			SZ	2 000/ K	30	35	65	35	2,0	--	--	4,0	12,0 / K	
				4 999 <	50	45			3,0				16,0	
	I	PV	SZ	2 000	40	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0	
	I	K	SZ	5 000	50	45	65	35	3,0			4,0		
	I	KK	SZ	2 000	20	10	50	50	0,2	--	--	4,5	4,5	
	I	P	SZ	1 000	20	45	90	20	2,0	--	--	3,0	12,0	17.
<b>39.</b>	<b>IZ</b>	<b>JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET</b>												
	IZ	D	SZ	2 000	25	25	50	50	1,0	--	--	4,0	16,0	18.
	IZ	A	SZ	3 000	40	35	50	50	2,4	--	--	4,0	10,5	19. 33.
				5 000	50								(10,5) 16,0	
	IZ	SP	SZ	5 000	40	25	50	50 <sup>20</sup>	0,75	--	--	--	16,0	20.

§	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m						
	IZ	ST	SZ	5 000	40	15	50	50	0,5	--	--	--	10,5	
	IZ	KP	1	10 000	K	2	50	75	0,02	--	--	--	4,50	
	IZ	KP	2	2 000	20	--	--	90	--	--	--	--	--	
	IZ	VE	-	10 000	50	--	--	90	--	--	--	--	--	
41.	IP	IPARTERÜLETEK												
	IP	ET	SZ	K	K	45	65	25	1,8	--	--	4,5	30,0	
42.	M	MUNKAHELYI TERÜLETEK												
	M	1	SZ, Z	5 000	40	45	75	25	2,4	--	--	4,5	(20) 27,0	34.
	M	2	SZ, Z	3 000	30	45	75	25	2,1	--	--	4,5	16,0	
	M	3	SZ, Z	1 500	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	5 000(*)	40	65 (**)	90	10 v (***)	3,0				utcai 15, egyéb 20	35.
	M	K2	SZ	5 000(*)	40	45	80	20 v (****)	3,0				utcai 15, egyéb 20	36.

§	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m						
	M	K	SZ O <sup>22</sup>	5 000 (1 500) <sup>22</sup>	K	65 (K) <sup>22</sup>	90	10	3,0	--	utcai 15,0	--	20,00	23.
	M	VZ	SZ	1 500	30	2	50	50	2,4	--	--	--	4,5	
43.	MZ	Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek												
	MZ	1	SZ	4 000	50	30	50	50	0,75	--	--	4,0	7,5	
45.	K	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK												
	K	EÜ	SZ, K	4 000/ K	50 / K	50	65	20	3,0	--	--	4,0 v K	16,0	
	K	SP	SZ, K	5 000/ K	40 / K	25	50	50 <sup>20</sup>	0,75	--	--	K	16,0	20.
47.	KV	KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK												
48.	KV	TE	1, K	5 000 / K	50 / K	10	10	70	0,1	--	--	3,0 v K	7,50	24., 38.
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	30 000 (15 000)	50 (40)	50	70	20	--	--	--	4,0	27,0 (16,0)	25. 26.
51.	KV-EN	1	SZ	K	K	10	--	55	--	--	--	3,0	7,50	
55.	KL	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK												



CsVÉS Z	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m						
	KL-VI	1	SZ	15 000	40	45	70	20	--	--	--	4,0	27,0	
	KL-VI	2	SZ	3 000	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	39.
61.	Z-KK	1	SZ	500	20	2	50	50	0,02	--	--	--	4,5 <sup>28</sup>	28.
62.	Z-KP	1	SZ	10 000	40	2	10	75	0,02	--	--	3,0	4,5 <sup>28</sup>	28.
63.	Z-VP	1	SZ	100 000	200	2	5	75	0,02	--	--	--	7,5 <sup>28</sup>	28.
65.	E	ERDŐTERÜLETEK												
66.	E-TG	1	SZ	3 000	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 <sup>30</sup>	16	3	10	80	0,15	--	4,5	--	4,5	30.
71.	MG-MF	1	SZ	6 000 20 000 <sup>31</sup>	50	3	--	50	0,06	--	7,0	--	7,5	31.

CsVÉS	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK	
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény			
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság					
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb		
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m							
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  | <b>Nem volt lényeg eltérés</b>   |
| 3.  | A korábbi L4-K4-Z ÉS L4-K5-Z övezetből a zárt sorú beépítés kiemelésével létrehozott övezet  | <b>A korábitól eltérő paraméterek miatt</b>  |
| 4.  | A korábbi L4/K4/IKR, L4-K5-SZ,IKR,O, L4-K6, L4-K7 összevonásával létrehozott övezet  | <b>Nem volt lényeg eltérés</b>   |
| 5.  | A korábbi L4-1-SZ, L4-2-IKR, és az L4-3-O övezetek összevonásával létrehozott övezet   | <b>A beépítés mód övezet meghatározó elem, ezért külön övezet számot adni nem szükséges.</b>   |
| 6.  | A korábbi L4-CS-KSZT övezet helyett, helyesen jelölve. Csoportház = sorház, átrium-házás beépítés, egyéb egyszerre épülő, egymással csatlakozó beépítési mód   | <b>A „CS” csoportházás beépítési mód az beépítési mód, tehát ott kell szerepeltetni, továbbá KSZT nem rendelhet el a szabályzat!</b> |
| 7.  | A lakóparkos beépítés kizárólag SZABADONÁLLÓ lehet!  | <b>Így a rendelet ellenes KSZT hivatkozás feloldható.</b>  |
| 8.  | A korábbi L4-I/1-SZ és az L4-I/2-SZ övezetek összevonásából létrehozott övezet   | <b>A tulajdonviszony nem övezetképző elem.</b>   |
| 9.  | A korábbi L4-I/K-Sz övezet átnevezése  | <b>A „Ke” övezeti jel jobban kifejezi a ”Kereskedelmi” övezeti funkciót.</b>   |
| 10. | A táblázati értékek, a kialakult állapotok és a hatósági munka gyakorlata alapján kerültek megállapításra.   | <b>A szabályzat nem tartalmazhat KSZT utalást</b>  |
| 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.<br>A L7-I/3-SZ övezet megszűnik, mert br. 5000 m2 feletti intézményt, majd, ha szükséges KSZT alapján kell besorolni! | <b>Az ellátási felelősség nem övezet meghatározó tényező.</b>  |
| 12. | A korábbi I-NV/t-SZ övezet megszűnt, helyette is az I-NV-SZ övezet alkalmazandó  | <b>KSZT –re történő utalás miatt</b>   |
| 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 telkek 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 övezetektől 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 övezetektől 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 veendő 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 övezetektől létrejött a KV-TE-SZ, és a KV-TE-K övezet
25. A korábbi KV-LT-1-SZ és a KV-LT-2-SZ övezetektől alakított KV-LT-A-SZ általános övezet

- 
- 26 Korábban jóváhagyott tervek szerint szabályozott (K) területeken alkalmazandó értékek!
- 27 Távlati funkcióváltásra előirányzott 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, 37 (...) = építménymagasság, lásd még 8/M.§ (10) a) pontja
- 35 (\*) = 1997.08.01 előtt beépült teleknél 1500 m<sup>2</sup> a legkisebb,  
(\*\*) = 1997.08.01 előtt beépült teleknél 65% feletti lobontott beépített terület 50 % visszaépíthető 42 § (6) b  
(\*\*\*) = 42 § (6) c szakasz
- 36 (\*) = 1997.08.01 előtt beépült teleknél 1500 m<sup>2</sup> a legkisebb,  
(\*\*) = 42 § (6) e  
(\*\*\*\*) = 42 § (6) f szakasz
- 38<sup>1</sup>. A legfeljebb 7,5 méter a 48. §-ban megállapított esetben érvényes. Általában kerítésen belül 3,5 méter, kivéve a meglévő gazdasági épület, ahol 4,5 méter.
39. \* Kivéve a CSSZT-XXI-19 számú szabályozási tervlapon.
- Az, hogy a közhasználatára elől elzárt, vagy sem, az nem övezetképző elem, lásd mindkét övezet szabályozási értékei azonosak voltak!**

---

<sup>1</sup> beiktatta a 24/2009. (VI. 18.) Kt. rendelet, hatályos: 2010. szeptember 30-tól!

**A melléklet rajz külön A3-as lapon, illetve külön dokumentumban,  
„*Erdősor\_ET\_3\_melléklet.pdf*” néven található.**

**Az előterjesztés egyeztetve:**

**1. Szenteczky János** vezérigazgató, CSEVAK Zrt.

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Szenteczky János sk.

*Budapest, 2010. január ....*

---

**2. Baksa Lajos** mb. irodavezető, Városépítési Iroda

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Baksa Lajos sk.

*Budapest, 2010. január ....*



KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 2009. december 15-én (kedden) 9.00 órai kezdettel a Csepeli Munkásotthon rendezvénytermében (1211 Bp. XXI.ker. Árpád u. 1. földszint) megtartott ülésén készült jegyzőkönyvből

Napirend 6. pontja: (262. sz. előterjesztés)  
Rendelettervezet a Budapest XXI. kerület Erdősor úti lakótelep és környéke Kerületi Szabályozási Tervéről

830/2009.(XII.15.)Kt

HATÁROZAT

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

Határidő: azonnal


Felelős: Tóth Mihály  
polgármester

14 igen  
10 nem  
2 tartózkodás

elutasítva

K.m.f.



  
dr. Szeles Gábor  
jegyző



3611

Kérem írt: X-13863/08

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata**

Székhely: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10

Adószám: 15521000-2-43

Statisztikai számjel: 13189-01

Bank neve: OTP és Kereskedelmi bank Rt. Bp. Önkormányzati Fiók

Bankszámlaszám: 11784009-15521000

Képviseli: Tóth Mihály polgármester

/a továbbiakban: Önkormányzat/

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármesteri Hivatal 1211 B. Gy. Szent Imre tér 10.	
Dátum kelt: 2008 JUL 31.	X/3863-19/08 Melléklet lapszáma
Al Hozzájárulás Melléklet száma:	

másrészről

**IBIZA-ÉPÍTŐ Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.**

Székhelye: 1062 Bp, Andrásy út 98.

Cégjegyzékszám: 01-09-864036

Adószáma: 13607212-2-42

Statisztikai számjele: 13607212-7012-113-01

Képviseli: Yan Lis ügyvezető igazgató

/továbbiakban: IBIZA-ÉPÍTŐ/

a továbbiakban együtt: finanszírozók

között Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2007. (I.23.) Kt. sz. határozatában foglalt felhatalmazás alapján a mai napon és helyen a következő feltételekkel:

**Előzmények**

Szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete 8/2007. (I.23.) Kt. számú határozatával (1. számú melléklet) a Budapest XXI. Kerület Erdősor u. – Tihany u. – 4076 dűlőút – Plútó u. – Szabadság u. által határolt területre szabályozási tervet készített az ott meghatározott fejlesztési célokkal.

Az IBIZA-ÉPÍTŐ tulajdonába kerül a fent meghatározott területen a 213002/38. hrsz. alatti ingatlan. Ezen az ingatlanon jelentős, területrendezéssel járó építési beruházást, ingatlanfejlesztést kíván végrehajtani, illetve a beruházás lehetőségét megteremteni, mely fejlesztés az Önkormányzatnak is érdekében áll, a fent hivatkozott határozatban meghatározott fejlesztési célokkal azonos. Az Ibiza Építő az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére tulajdonjog fenntartással bejegyzett.

Annak érdekében, hogy az érintett terület fejlesztését lehetővé tevő Szabályozási Terv létrejöjjön, szerződő felek annak finanszírozására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ban foglaltak alapján egymással a következő szerződést kötik:

3. oldal alulról szerződés 2008.07.30-án  
a felek: Csikos Miklós  
IBIZA-ÉPÍTŐ KFT.

1

## 1. A szerződés tárgya

A 3. pontban meghatározottak szerint IBIZA-ÉPÍTŐ költségére, a tényleges fejlesztési adatokra alapozottan – jelen szerződés 2. sz. mellékletét képező térképen lehatárolt területen (továbbiakban: **terület**) – szabályozási terv és építési szabályzat módosításának (továbbiakban Szabályozási Terv) készítése az IBIZA-ÉPÍTŐ által készített területfejlesztési célokat megalapozó, jelen szerződés 3. számú mellékletét képező döntés-előkészítő tanulmány alapján.

## 2. Felek jogai és kötelezettségei:

### 2.1. Az IBIZA-ÉPÍTŐ jogai és kötelezettségei:

2.1.1. Az IBIZA-ÉPÍTŐ kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségére az előzményekben körülhatárolt területre készítendő szabályozási terv kidolgozását finanszírozza a felek által kölcsönösen egyeztetett program és szakmai tartalom alapján.

2.1.2. Az IBIZA-ÉPÍTŐ tudomásul veszi, hogy amennyiben a kész Szabályozási Terv alapján lefolytatandó államigazgatási egyeztetésen a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán további intézkedések szükségesek, esetleg a Szabályozási Terv átdolgozást, változtatást igényel, annak költsége a finanszírozó IBIZA-ÉPÍTŐ-t terheli. Az IBIZA-ÉPÍTŐ tudomásul veszi továbbá, hogy az esetleges változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettség miatt az eljárás elhúzódhat. Az ilyen okból bekövetkező módosítás az Önkormányzatnak nem felróható, így az ebből származó esetleges károkért felelősséggel nem tartozik.

2.1.3. Tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat részére átutalt, a Szabályozási Terv elkészítésére vonatkozó tervezői díj összegét nem követelheti vissza az Önkormányzattól, ha a Szabályozási Tervet az Önkormányzat által kiválasztott tervező elkészítette, de az Önkormányzat Képviselő-testülete a Szabályozási Terv megalkotásáról szóló rendelet-tervezetet elutasítja.

2.1.4. IBIZA-ÉPÍTŐ vállalja a telekhatár felé beálló belső parkolók kerítésvonalán a többszintes (cserje + fa) növénytelepítést illetve a „magas” kerítés megépítését, fényvédő és akusztikus falként.

IBIZA-ÉPÍTŐ vállalja az Erdősor utcáról ki- és besoroló sáv szélesítésének megépítését, a meglévő autóbusszmegálló átépítését, a meglévő üzletekhez biztosítja a csomópont építéssel elvett területeket (parkoló, gyalogos) illetve vállalja azok helyreállítását.

IBIZA-ÉPÍTŐ nem zárja ki a környéken lakók ingatlanon belüli teremgarázs és felszíni beálló megvásárlásának a lehetőségét.

IBIZA-ÉPÍTŐ elvégzi a tárgyi beruházás keretében szükségessé váló esetleges felszíni és felszín alatti átalakításokat a Csikó sétány és környéke érintett szakaszon. IBIZA-ÉPÍTŐ vállalja, hogy a Csikó sétány és Cirmos sétány között a sétány átépítésére tervet készít és saját beruházásként azt megvalósítja.

IBIZA-ÉPÍTŐ vállalja, hogy a beruházás megvalósítását a terület önkormányzati képviselőjével és a lakossággal egyeztetett módon teszi.

IBIZA-ÉPÍTŐ vállalja, hogy a meglévő zöldfelületet – kertészeti és faszakértői vélemény alapján – maximálisan megtartja, ami a meglévő faállomány 75 %-os megtartását jelenti.

A szabályozási terv időközben felmerülő többlet tervezési költségeit IBIZA-ÉPÍTŐ vállalja.

2

## 2.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei:

2.2.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az IBIZA-ÉPÍTŐ a 4. pont szerinti teljesítését követő 60 napon belül a Szabályozási Terv elkészítésére alkalmas tervező kiválasztására vonatkozóan a közbeszerzési eljárást megindítja, vagy - amennyiben a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény vonatkozó rendelkezései alapján közbeszerzési eljárás lefolytatására nem köteles - saját belső szabályzata alapján a tervezőt kiválasztja és az eljárásban nyertes tervezővel a tervezési szerződést megkötö.

2.2.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy az elkészített tervdokumentációt, valamint annak munkaközi példányait az IBIZA-ÉPÍTŐ-vel egyeztetni. Fenntartja azonban a jogot a Szabályozási Terv egyeztetett formájának megváltoztatására, ha a véleményezési eljárás során a véleményezésre jogosultak részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott, továbbá a nyilvánossági szakaszban az érintettek részéről érkező észrevételek ezt szükségessé teszik. Az ilyen okból bekövetkező módosítás az Önkormányzatnak nem felróható, így az ebből származó esetleges károkért felelősséggel nem tartozik. Az Önkormányzat fenntartja a jogot a véleményezési eljárás ismételt lefolytatására, ha a változtatások ezt szükségessé teszik.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a cél megvalósítója által tervezett beruházás megvalósítását minden jogszerű eszközzel támogatja.

## 3. Költségviselés:

Az IBIZA-ÉPÍTŐ a 3.1. és 3.2. pontokban foglalt költségeket 100% arányban viseli.

A szabályozási terv és építési szabályzat módosításának költsége:

**3.1. Tervezési díj** [Szj.: 74.20.51.0] **7.900.000 Ft+20%ÁFA**, azaz összesen bruttó **9.480.000 Ft**, azaz összesen kilencmillió-négyszáznyolcvanezer forint.

**3.2. Az előkészítés lebonyolításának költsége**, melyet IBIZA-ÉPÍTŐ az Önkormányzat részére számla ellenében megtérít, a tervezési díj 10%-ának megfelelő összeg [Szj.: 74.85.1 irodai szolgáltatás] **790.000 Ft+20%ÁFA**, azaz összesen bruttó **948.000 Ft**, azaz kilencszáznyolcvennyolcezer forint.

## 4. Teljesítési határidők:

**4.1.** Az IBIZA-ÉPÍTŐ vállalja, hogy a terület szabályozási terve elkészítése érdekében a 3.1 és 3.2. pontban meghatározott összeget, azaz **7.900.000 Ft+20%ÁFA + 790.000 Ft+20%ÁFA**, mindösszesen: **8.690.000. Ft+20%ÁFA**, azaz összesen bruttó **10.428.000 Ft** azaz összesen **tízmillió-négyszázhuszonnyolcezer forint** összeget az Önkormányzat OTP és Ker Bank 11784009-15521000 számú elszámolási számlájára jelen szerződés aláírását követő 5 banki napon belül átutal. Az IBIZA-ÉPÍTŐ vállalja, hogy amennyiben az Önkormányzat által lefolytatandó beszerzési eljárás eredményeképpen a nyertes ajánlattevő tervező magasabb összegű ellenszolgáltatás ellenében vállalja csak a Szabályozási Terv elkészítését, úgy a tervezői díj

fennmaradó összegét saját forrásából biztosítja, azt az Önkormányzat erre vonatkozó felhívásának átvételétől számított 5 banki napon belül az Önkormányzat részére átutalja.

4.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy az IBIZA-ÉPÍTŐ 4.1. pont szerinti teljesítése esetén annak az Önkormányzat elszámolási számláján történő jóváírását követően haladéktalanul számlát állít ki, melyet az IBIZA-ÉPÍTŐ részére átad.

4.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a tervdokumentáció elkészülte után, annak szakmai-városrendezési tartalmát az Étv-ben, valamint az egyéb irányadó jogszabályokban rögzített eljárási rend szerint lefolytatandó államigazgatási egyeztetések megtörténtét követően haladéktalanul Képviselő-testülete soron következő ülése elé terjeszti, a vonatkozó rendelet megalkotása céljából.

## 5. Kapcsolattartók:

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben foglaltakkal kapcsolatban kijelölt kapcsolattartóik útján együttműködnek.

Az Önkormányzat kijelölt kapcsolattartója:

**dr. Polinszky Tibor** főépítész  
telefon: 06-1-4276-146  
1211 Budapest, Kossuth L. u. 65.

Az IBIZA-ÉPÍTŐ kijelölt kapcsolattartója:

**Matti Lis** ügyvezető igazgató  
**Yan Lis** ügyvezető igazgató  
**Végyvári Gábor**  
telefon: 302-6626  
1062 Bp, Andrásy út 98.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az IBIZA-ÉPÍTŐT –t az Önkormányzat által beszerzett dokumentációból (ideértve a munkapéldányokat is) 1-1 példány illeti meg, melyet az Önkormányzat a teljesítés helyén ad át számára (1211 Budapest, Kossuth Lajos u. 65.)

## 7. A szerződés hatálya

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés abban az esetben lép hatályba, ha az IBIZA-ÉPÍTŐ az Önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára a 4. pontban meghatározott összeget átutalja, melyről Önkormányzat, az utalást követően, számlát bocsát ki IBIZA-ÉPÍTŐ részére.

## 8. Egyéb rendelkezések

8.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a finanszírozó finanszírozásában, az Önkormányzat által beszerzett Szabályozási Terv az Önkormányzat tulajdonát képezi. Az Önkormányzat vállalja, hogy az elkészítendő Szabályozási Terv és munkapéldányainak 1-1 példányát az IBIZA-ÉPÍTŐ részére – a szerzői jogra jogosult tervező által jóváhagyottan – átadja.

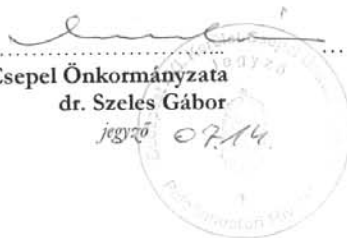
8.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből felmerülő vitás kérdéseiket elsődlegesen egymás közötti egyeztetés útján próbálják rendezni. Amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy kikötik a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

8.3. Szerződő felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Étv. vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2008. 07.14.

Budapest, 2008. 07.14.



IBIZA – ÉPÍTŐ Kft.  
1062 Budapest, Andrássy út 98  
Adósz.: 13607212-2-42  
Cg.: 01-09-804036

IBIZA-ÉPÍTŐ Kft.  
Yan Lis  
ügyvezető igazgató

**MELLÉKLETEK:**

1. számú melléklet: 8/2007. (I.23.) Kt. számú határozat
2. számú melléklet: Tervezési terület lehatárolása
3. számú melléklet: IBIZA-ÉPÍTŐ által készített területfejlesztési célokat megalapozó döntés-előkészítő tanulmány
4. számú melléklet: Aláírási címpéldány másolata IBIZA-ÉPÍTŐ részéről

dr. POLINSZKY TIBOR

0820650

8E 2008.07.02.

Yan Lis  
07.04.

5

x13521/2009.

Tájékoztatóul kappja

Oron Terenc

alpolgármester h

## EMLÉKEZTETŐ

**TÉMA:** BEFEKTETŐI LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÓ A BUDAPEST XXI. KERÜLET ERDŐSOR ÚTI LAKÓTELEP ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

**HELYSZÍN:** BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL – SZENT LÁSZLÓ ÚT 84., KÉK ISKOLA AULÁJA

**IDŐPONT:** 2009. DECEMBER 9. SZERDA 17:00-20:00.

**RÉSZTVEVŐK:** A HELYI LAKOSSÁG, CIVIL SZERVEZETEK, ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐK ÉS KÖZTISZTVISELŐK

Jelen emlékeztető a közel 3 órás tájékoztató elhangzottakról, a lakossági észrevételekről kivonatos összegzés.

**A Kerületi Szabályozási Tervvel (KSZT) kapcsolatosan elhangzott főbb lakossági észrevételek, vélemények, kérdések:**

- A volt Görgy Artúr iskola épülete és területe (hrsz: 213002/38) a 2003. július 1. napján történt bezárása óta amortizálódik, nincsen gondozva, a fűvet nem nyírják, hajléktalanok jelentek meg. A rend fenntartása a tulajdonos dolga.
- Romló közbiztonság: hajléktalanok, támadások, szemetélek, a Pulli és a Cirmos sétány közötti területen rossz közvilágítás. Ezeknek a problémáknak a megoldását is kéri. Tisztaság, rend kell.
- Az épület az adottságainál fogva kiemelkedő jelentőséggel bír a köz számára. Célszerű lenne azt úgynevezett többcélú intézményi épületként fenntartani, illetve működhetne tovább oktatási, nevelési intézményként is, mivel a városrészbe sok fiatal is beköltözik.
- Az Integrált Városfejlesztési Stratégiában (IVS) ami az internetről letölthető lakó funkciójú fejlesztésről is szó van.
- A volt Görgy Artúr iskola épülete helyett nincsen szükség új lakás és új intézményi épület építésére.
- A lakóépület esetén az jelentős forgalmat generálna a környező utakon és ettől tartanak az itt élők.
- A 213002/17 hrsz-ú ingatlanon nincsen szükség mélygarázs építésére. A meglévő parkolók kielégítik az igényeket.
- A Kiserdő területén (213002/3 hrsz) annak keleti részén 4079 út felszabályozása ne a Kiserdőből vegye el a területet.
- A Kiserdő területét úgy szeretnék fejleszteni, hogy az a kikapcsolódást, rekreációs tevékenységeket (futás, séta) szolgálja. Támogatják, hogy az továbbra is zöldfelület megmaradjon.
- Az egész lakótelep és a Kiserdő területére kellene a KSZT-t elkészíteni, és az ahhoz kapcsolódó vizsgálatokat is, és nem kiragadva 3 területet (213002/38; 213002/17; 213002/3 hrsz).
- Az itt élők egyértelmű információt és tájékoztatást kérnek a befektetőtől, hogy mi a fejlesztési szándéka. Ha több alternatíva létezik, akkor azokat is vázolja fel egyértelműen!
- A Kiserdő keleti oldalán a 4079 út felszabályozásával kapcsolatosan aggódnak a fakivágások miatt.
- A környékre - Kiserdő és a csatlakozó hárosi rész - nem szeretnék semmilyen lakóparkot minimum addig, amíg legalább az ezzel a fejlesztéssel velejáró növekvő forgalmi helyzetre megoldási javaslatok nem készülnek.
- Elsősorban az Önkormányzatot, illetve annak vezetését terheli a felelősség azért, hogy a volt iskolát bezárták és ez a helyzet állt elő, a befektető a saját érdekeit nézve teszi a dolgát.
- A KSZT elfogadását a Képviselő-testület halassa el, hogy azt a szélesebb nyilvánosság előtt is részletesebben, egyértelműen meg lehessen vitatni.
- A Szabadság utcán és az Erdősor utcán már most áldatlan közlekedési állapotok vannak.
- Elmű- Trió Kft hétfőként kora reggeltől a csatlakozó hárosi területen tervezett lakópark elektromos kábelfektetésén dolgozik, miközben nincs is aláírt szerződés. A hozzászóló polgári engedetlenségre szólít fel (autóval elállja az utat szombaton).
- A csatlakozó Hárosi részen tervezett lakópark kijárata a Kiserdő utcára nyílna és ez plusz forgalmat generálna, ami nem jó.
- A fejlesztés szociális hatásaira hívták fel a figyelmet, az emberek és a család fontosságára.

*Cseri Terence*

Erdősor\_KSZT\_09 12 10 fórum

1/3

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata		Folgyámesteri Hivatal	
1211 Budapest Szent Imre tér 10.			
Iktatás kelte	2009 DEC 14	Iktatószám(foszám, a/szám)	X/3521-72/09
Erkező hatóság		Mellékletek lapszáma	
Ügyintéző	<i>M.H.S</i>	Mellékletek száma	

2009.12.11. 12:33:00

**A Kerületi Szabályozási Tervvel (KSZT) kapcsolatosan Csikós Miklós, a Befektető képviselőjének véleménye:**

- A pontos fejlesztési szándékokról jelen állás szerint nem tud nyilatkozni, mivel annak feltétele a KSZT elfogadása, valamint a későbbi gazdasági helyzet függvénye.
- Az Önkormányzattal Településrendezési Szerződést kötöttek, mely alapján vállalják a finanszírozását a KSZT elkészítésének, valamint a fejlesztésekkel kapcsolatos infrastruktúrafejlesztéseknek is.
- A kommunikációs kötelezettségeket továbbra is vállalják, mind a lakosság, mind az Önkormányzat felé.

**A Kerületi Szabályozási Tervvel (KSZT) kapcsolatosan Gárday Balázs, a terület képviselőjének álláspontja:**

- Egyértelmű információt és tájékoztatást kérnek a befektetőtől, hogy mi a fejlesztési szándéka. Ha többféle alternatíva létezik, akkor azokat is válaszolja fel egyértelműen!
- Nonszensznek tartja, hogy amikor valaki megvásárol, valamit akkor ne legyen tisztában a szándékaival.
- A KSZT elfogadását elutasítja, azzal nem ért egyet.
- Elutasítja a volt Görgey Artúr iskola bezárását és lebontását, annak közcélú hasznosítását tartja jónak.
- A jelenlegi parkoló kapacitások kielégítőek, főlegesen új parkolóház építése.
- A kiserdő kitakarítását, rendbetételét szorgalmazza.

**A Kerületi Szabályozási Tervvel (KSZT) kapcsolatosan Németh Szilárd országgyűlési képviselő véleménye:**

- Egyértelmű információt és tájékoztatást kérnek a befektetőtől, hogy mi a fejlesztési szándéka. Ha többféle alternatíva létezik, akkor azokat is válaszolja fel egyértelműen.
- Nonszensznek tartja, hogy amikor valaki megvásárol valamit, akkor ne legyen tisztában a szándékaival.
- A KSZT elfogadását elutasítja, azzal nem ért egyet.
- Elutasítja a volt Görgey Artúr iskola bezárását és lebontását, annak közcélú hasznosítását tartja jónak.
- A jelenlegi parkoló kapacitások kielégítőek, főlegesen új parkolóház építése.
- A jelenlévőket felhívta, hogy a 2009. december 15. napján a Munkásotthonban tartandó képviselő-testületi ülésen jelenjenek meg, és adjanak hangot véleményüknek, illetve kérjék a Kt-t, hogy a KSZT-t ne fogadja el.
- A környezetvédelmi törvény alapján újbóli lakossági fórumot kell tartani itt és a hárosi fejlesztésekkel kapcsolatosan is.

**A Kerületi Szabályozási Tervvel (KSZT) kapcsolatosan dr. Kiss B. Mihály, a szomszédos hárosi terület képviselőjének álláspontja:**

- Felhívja a jelenlévők figyelmét, hogy a Háros is Csepelhez tartozik, ott is emberek laknak, akik ugyancsak szeretnének emberhez méltó körülmények között élni.
- Partnerséget ajánl tekintettel arra, hogy a tervezett fejlesztések mind az Erdősor utca és környéke, mind a Háros terület lakosainak érdekét szolgálják.
- A 4079 út egy már régóta meglévő út, ami a térképeken is szerepel. Annak csupán újbóli forgalomba helyezése történik a jövőben.
- A 4076 út kiszabályozása jelen állás szerint nem a Kiserdő területéből történik.
- A mai ülésen a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (VKB) a KSZT-t a Kt. részére elfogadásra javasolta.


**A Kerületi Szabályozási Tervvel (KSZT) kapcsolatosan Szuhai Erika képviselő elvárásai:**

- Egyértelmű információt és tájékoztatást kér a befektetőtől, hogy mi a fejlesztési szándéka. Ha többféle alternatíva létezik, akkor azokat is válaszolja fel egyértelműen.
- Megérti a hárosi területen élők problémáját.

**A Kerületi Szabályozási Tervvel (KSZT) kapcsolatosan dr. Polinszky Tibor főépítész főbb szakmai álláspontja:**

- A KSZT az egész területet szabályozza, a 3 ingatlan beépíthetőségére kitér, a többi területet pedig óvni kívánja azzal, hogy változatlanul hagyja a jelenlegi beépítést.
- KSZT elfogadása tisztázná a jelenlegi helyzetet, és olyan helyzetbe hozná a befektetőt is, hogy egyértelműsíteni tudná a fejlesztési szándékait.
- A KSZT előírásai illetve annak rendeltetése szerint
  - „Az L7-I1-SZ építési övezetben elhelyezkedő telkeken a telekhatár felé beálló belső parkolók kerítésvonala menti 5,0 m széles sávja aktív zöldfelületként alakítandó ki.” továbbá
  - „Az L7-P-SZ építési övezetben új épületként csak parkolóház helyezhető el.”
  - „L7-I1-SZ = Telepszerű lakóterületen elhelyezkedő intézményi terület építési övezete”
  - „L7-P-SZ = Telepszerű lakóterületen elhelyezkedő parkolóház elhelyezésére szolgáló építési övezet”
  - „I2-E-SZ = Intézményterületen belüli turisztikai erdő építési övezete”

- A rendelettervezet szövegéből illetve a szabályozási paramétereiből és a meglévő telek-adottságokból következik az, hogy a például 300db lakás építése fizikailag kivitelezhetetlen. Kifejtette, hogy a 213002/38 hrsz-ú telken az intézményi funkciójú egységek száma meg kell, hogy haladja az azokat kiszolgáló lakófunkciójú egységek számát.
- A 4076 út kiszabályozása a tervek szerint nem a Kiserdő területéből történik.
- A Kiserdő területén belül a telek területének maximum 3%-a építhető be (közmű sem vezethető át a területén) és a terület nem parcellázható fel, ezt a KSZT nem teszi lehetővé.



Az emlékeztetőt készítette: Al-Hajjal Sándor Városrendezési Ügyintéző





## 8. SZÁMÚ MELLÉKLET

