



## RENDELETTERVEZET

A BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 6/2002.(III.26.) KT. SZÁMÚ RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

- CSEPEL-SZABÓTELEP, KERTVÁROS, KIRÁLYERDŐ ÉS CSILLAGTELEP VÁROSRESZEK ÉPÍTÉSZETI ARCULATÁNAK MEGÓVÁSA,
- ÉPÜLETHOMLOKZATOK SZÍNEZÉSE, VÁROSKÉPI ÖSSZHANGJA ÉRDEKÉBEN

**Készítette:**

**Samu-Óvári Judit**  
irodavezető, Városrendezési Iroda

**Előterjesztő:**

**Reznicsek Zoltán**  
fejlesztési tanácsnok


**Az előterjesztés egyeztetve a 3. sz. melléklet szerint:**

**Baksa Lajos**  
irodavezető, Városépítési Iroda

**Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:**

Fenntartható Fejlődés Bizottságnak  
Ügyrendi és Vagyonyilatkozati Bizottságnak

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

  
dr. Szeles Gábor  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Közbiztonsági Bizottság
2011. évi ..... 108 ..... sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2011. 04. 28.

A leadás ideje: **2011. április 21.**

Testületi ülés időpontja:  
**2011. április 28.**

## TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

---

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a 696/2010.(XII.16.) Kt. számú határozatában **[2. melléklet]** arról döntött, hogy Csepel-Szabótelep/Kertváros és Csepel-Királyerdő városrészek építészeti arculatának megóvása érdekében felülvizsgálja a *Budapest XXI. kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002.(III.26.)Kt. rendelet (CSVÉS)* vonatkozó előírásait, elsősorban az alábbi paraméterekre vonatkozóan:

1. ingatlanonkénti lakásszám;
2. telekbeépítettség aránya;
3. beépíthető bruttó szintterület;
4. maximális építménymagasság;
5. parkolás.

A határozat végrehajtása érdekében kidolgozásra került a CSVÉS és a vonatkozó mellékleteinek módosítására a rendelettervezet a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolt **[1. melléklet]** változatban, mellékleteivel együtt, amelyek a hatálybalépést követően beépülnek a CSVÉS egységes szerkezetébe.

**Érintett Kerületi szabályozási tervek (KSZT-k)** a CSVÉS MSZ-1 SZ. MELLÉKLET-ben felsoroltak közül:

- **CSSZT-XXI-01**, BP. XXI. CSEPEL, RÓZSA U. – II. RÁKÓCZI F. U. – 7274. SZ. ÚT TERVEZETT TEHERMENTESÍTŐ ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KSZT (RÓZSADOMB II.)
- **CSSZT-XXI-02**, BP. XXI. CSEPEL, POSZTÓ U. – TÁRHÁZ U. – FESTŐ U. – SZENTMIKLÓSI U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KSZT (POSZTÓPÁLYA)
- **CSSZT-XXI-04**, BP. XXI. CSEPEL, ADY E. U. – DUNA U. – ZSÁK HUGÓ U. – VÁGÓHÍD U. – KOLOZSVÁRI ÚT – SZENT ISTVÁN ÚT- TÁNCICS M. ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KSZT (SZABÓTELEP)
- **CSSZT-XXI-07**, BP. XXI. CSEPEL VÁROSKÖZPONT REHABILITÁCIÓS KSZT
- **CSSZT-XXI-12**, BP. XXI. CSEPEL KIRÁLYERDEI INTÉZMÉNYKÖZPONT KSZT

A tervezett rendeletmódosítás célja:

Csepel kertvárosi, családi házas övezeteiben, egyre nagyobb teret nyerő túlépítési folyamatok mérséklése, megállítása, és helyette a kialakult beépítés léptékéhez igazodó, a hagyományokat tisztelő, és a jövőben követendő építészeti minőség követelményének meghatározása.

**A módosító javaslat egyidejűleg több szabályozási eszköz együttes alkalmazásával kívánja az esetleges jogszabályi kibúvókat kiküszöbölni** a kezdetektől: a telekalakítás folyamatától, az építési szándék megfogalmazásától, az új építésig, illetve a meglévő épületek felújításáig, bővítéséig bezárólag, a gépjármű elhelyezésén, zöldfelület képzésén át.

**A rendelettervezet összefoglaló áttekintése a 696/2010.(XII.16.) kt. számú határozatban foglalt szempontok szerint:**

### **Telekalakítás:**

A telekalakítás esetén kötelezően betartandó legkisebb telekméret szigorítása a kialakítható telkek számát, ezáltal az építhető épületek, lakások számát és azzal járó gépjárműforgalom, parkolási igény növekedését korlátozza.

Javasolt a megengedett legkisebb telekméretre vonatkozó előírások módosítása (CSVÉS MSZ-3 SZ. MELLÉKLET 35. sorában)

- a korábbi 400 m<sup>2</sup>-ről 500 m<sup>2</sup>-re növelése az L4-K4 és L4-K6 építési övezetben,
- továbbá a „K” kialakult esetre vonatkozó engedmény törlése az L4-K1, L4-K4 és L4-K6 építési övezetekben.

## **1. Ingatlanonkénti lakásszám**

A hatályos CSVÉSZ 20/A § (6) bekezdés g) pontjának hatályon kívül helyezése javasolt ezáltal az **eddig telkenként építhető négy lakás helyett** korlátozás léptethető életbe:

a rendelettervezet L4-keretövezetben **[5. melléklet]** általános esetben telkenként legfeljebb **két** önálló rendeltetési egység (lakás), a rendelettervezetben részletezett **kivételes esetben legfeljebb három** önálló rendeltetési egység elhelyezését engedi a CSVÉSZ 35.§ kiegészítése az új (24) bekezdés szerint.

## **2. Telekbeépítettség aránya**

Annak érdekében, hogy az átlagos telekméretet meghaladó méretű telkeken se épülhessen meg a „családi léptéket” meghaladó beépítés, illetve ne nőhessen a környezete fölé túlzottan nagy tömegű épület az eddigi szabályozás szigorítása javasolt.

A CSVÉSZ 20/A § (4) bekezdése hatályon kívül helyezése javasolt, amely eddig az átlagos telek nagyság **kétszeresét elérő** telek esetén próbálta korlátozni a beépítés értékét, helyette az új javaslat az **átlagos telekméret 1,4-szeresét elérő telek beépíthetőségét is korlátozza: úgy, hogy „az adott telektömbre számított átlagos telekméret 1,4-szeresén túli telekterülete nem vehető figyelembe.”**

Továbbá javasolt a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének csökkentése (CSVÉSZ MSZ-3 SZ. MELLÉKLET 35. sorában)

- L4-K1 építési övezetben terepszint felett a korábbi 35 % helyett 30%-ra, terepszint alatt a korábbi 50 % helyett 45%-ra.

Ezen kívül a jelenlegi CSVÉSZ 32.§ (5) bekezdése hatályon kívül helyezésre kerül.

## **3. Beépíthető bruttó szintterület**

Javasolt a megengedett legnagyobb szintterület mértékének csökkentése (CSVÉSZ MSZ-3 SZ. MELLÉKLET 35. sorában)

- L4-K1 építési övezetben a korábbi 0,7 % helyett 0,6%-ra.

A megengedett legnagyobb szintterületet is korlátozza a „**Telekbeépítettség aránya**” című résznél ismertetett szabályozás tervezet, amely az **átlagos telekméret 1,4-szeresét elérő telek beépíthetőségét már korlátozza.**

Ezen kívül bizonyos szintterület-korlátozást eredményez a CSVÉSZ 35.§ kiegészítése a (25) bekezdéssel, amely csak több kisebb épülettömbben való elhelyezést tesz lehetővé, „*amennyiben az épület(ek) bármely, talajszint feletti szintjének bruttó szintterülete meghaladná a 200 m<sup>2</sup>-t.*”

## **4. Maximális építménymagasság**

Több szabályozási elem is korlátozó jellegű:

A megengedett legnagyobb építménymagasság csökkentése az eddigi 7,5 m-ről 7,0 m-re, és a párkánymagasság értékének meghatározása is ezzel szinkronban történik a CSVÉSZ MSZ-3 SZ. MELLÉKLET 35. sorában valamennyi L4 keretövezetben.

A CSVÉSZ 35.§ kiegészül a (26) bekezdéssel, amely a környezethez való illeszkedésre vonatkozóan tartalmaz előírást az alábbi épület jellemzőkre:

- tetőhajlásszög,
- homlokzatmagasság,
- párkánymagasság,

mint bevezetésre kerülő szabályozási elemekkel.

A hátsókert mérete és az építménymagasság egymással összefüggő beépítési paraméter! Emiatt a ténylegesen létesíthető építménymagasságra hat a jelenlegi CSVÉSZ 21.§-a hatályon kívül helyezése, mely következtében a CSVÉSZ elő-, oldal- és hátsókerthe vonatkozó eddigi előírásai helyett a szigorúbb OTÉK előírásokat kell a jövőben alkalmazni.

## **5. Parkolás**

A „**Telekalakítás**” és az „**Ingatlanonkénti lakásszám**” című résznél ismertetett szabályozás tervezet közvetlenül hat az új beépítéssel járó parkolási igények mérséklésére. Kisebb lakásszám, kevesebb parkoló.

Ezzel párhuzamosan új elemként megjelenik a CSVÉSZ jelenlegi 35.§ (8) bekezdése helyett, az új (8) bekezdés, amely a gépkocsi beálló, és a gépjárműtároló létesítés feltételeit szigorítja. 100 m<sup>2</sup>-t elérő lakásnagyság felett megjelenik az épített gépkocsi-tároló létesítésének kötelezettsége.

Az építetők részéről jelentkező „mennyiségi” igény hozzon „minőségi” változást is, ezzel elejét véve az utólagos, igénytelen gépjármű elhelyezési megoldásoknak.

## **Zöldfelület**

Minden a beépítés mértékének csökkentésére irányuló szabályozási elem a zöldfelület növekedését eredményezheti az ismertetett 1-5 pont.

Pl. ilyen javaslat a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének csökkentése (CSVÉSZ MSZ-3 SZ. MELLÉKLET 35. sorában)

- L4-K1 építési övezetben terepszint felett a korábbi 35 % helyett 30%-ra, terepszint alatt a korábbi 50 % helyett 45%-ra.

Továbbá a CSVÉSZ 35.§ kiegészítése a (28) bekezdéssel, amely az utcafronti kerítésen a kapunyílás méretét, számát, ezáltal a telken az előkerti kocsi beállók számát korlátozza. Így a közterületen és a telken belül egyaránt a burkolt és a zöldfelületek arányát javítja, továbbá a közterületi parkoló felületek csökkentését eredményezi.

Összefoglalva a testületi határozatban foglaltak érvényre juttatását a városrendezési szabályozás javasolt módosításában elsősorban a lakóterületekre vonatkozó **általános előírások** (CSVÉSZ 8., 9., 20/A, 21., 32.§), illetve az **L4** intenzív kertvárosias lakóterület keretövezetbe eső területre vonatkozó **konkrét előírások** (CSVÉSZ 35.§) módosításával kívántuk elérni. Az L4 intenzív kertvárosias lakóterület keretövezet egységesebb kezelése érdekében a jelenleg érvényes szabályzat 20/A § (8) bekezdésének d) pontjának hatályon kívül helyezése indokolt, az útvonalak melletti engedmények megszüntetésével, az esetleges intenzívebb beépítés egyöntetű korlátozásával.

**Remélhetőleg fentiek a kertvárosban területidegen folyamatok mérséklését, a családi házak között a többlakásos, társasház-jellegű épületek megjelenésének elkerülését, egységesebb utcaképet és javuló közlekedési helyzetet eredményezhetnek.**

\*\*\*

**Egyéb módosítás bevezetését is javaslom a CSVÉSZ rendelettervezetében:**

- a Csepel-Szabótelep, Kertváros, Királyerdő és Csillagtelep városrészek építészeti arculatának megóvása, valamint az
- épülethomlokzatok színezése, városképi összhangja érdekében az alábbiak szerint:

## **Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó rendelkezések**

A CSVÉSZ 9.§ kiegészül a (8) bekezdéssel:

„Meglévő magastető felújításánál, átépítésénél illetve új magastető létesítésénél a tetőfedés anyaga lehetőleg illeszkedjen a környezetben található hagyományos tetőfedő anyagokhoz.”

## **Épületszínezés**

Ezen kívül az épületek városképi megjelenésének összhangja érdekében külön két új paragrafus került megfogalmazásra a CSVÉSZ jelenlegi 9. §-a kiegészítésére.

**9/A §** Az iparosított technológiával (panelos, blokkos, stb.) készült, illetve a terepszint felett a földszint + 2 szintet meghaladó szintszámú épületek színezésére, átszínezésére vonatkozó előírásokról,

**9/B §** A hagyományos technológiával készült, illetve a terepszint felett legfeljebb földszint + 2 szintes épületek színezésére, átszínezésére vonatkozó előírásokról.

Ezen kívül a CSVÉSZ F-8 sz. Függelék bevezetését javaslom az alábbi tartalommal:

- Homlokzatszínezésnél ajánlott színskála A, B, C, D lap
- Homlokzatszínezésnél kerülendő színskála E, F lap

\*\*\*

Jogszabályi keret:

Az Étv. 18.§ (1) bekezdésében előírtak alapján „*építési tevékenységet végezni....csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.*”

Ez alapján a szabályozásban foglalt előírások esetleges be nem tartása építésügyi hatósági eljárást vonhat maga után, 5.000 - 500.000 / 1.000.000,-Ft-ig (*természetes személy / jogi személy esetében*) terjedhető és szükség szerint ismételt építésügyi bírság kiszabásának lehetőségével.

Ugyancsak az Étv. szabályozza a 9. §-ban „*A településrendezés általános szabályai*”-t, és annak többlépcsős jóváhagyási folyamatát, továbbá arról a rendeletalkotás menetét.

**KÉREM A TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLETET AZ ELŐTERJESZTÉS MEGVITATÁSÁRA ÉS A  
RENDELET MEGALKOTÁSÁRA.**

BUDAPEST, 2011. ÁPRILIS 21.

  
Reznicek Zoltán  
Fejlesztési tanácsnok

## **RENDELETALKOTÁS**

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

<b>Határidő:</b>	elfogadásra:	<b>azonnal</b>
	kihirdetésre:	<b>azonnal</b>
	hatálybalépés:	<b>2011. május 1.</b>
<b>Felelős:</b>	elfogadásért:	Németh Szilárd polgármester
	kihirdetésért:	Vass-Kasza Viktória irodavezető, Szervezési Iroda

*A rendelet megalkotásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.*

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

**Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete  
.../2011.(IV. 28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**A Budapest XXI. kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló  
6/2002.(III. 26.)Kt. számú rendelet módosításáról**

**Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**.../2011.(IV.28) önkormányzati rendelete a**  
**BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZATÁRÓL szóló 6/2002.(III.26.) Kt. számú rendeletének módosításáról**

Budapest XXI. kerület 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 6/2002.(III.26.)Kt. számú rendeletének [továbbiakban: R] módosításáról a következő rendeletet alkotja.

**1.§**

**A R 1.§ (6) BEKEZDÉSE ÚJ (g) PONTTAL EGÉSZÜL KI**

- (g) F-8: Homlokzatszínezésnél ajánlott színskála (A, B, C, D lap)  
Homlokzatszínezésnél kerülendő színskála (E, F lap)

**2.§**

**A R 8/G.§ (8) BEKEZDÉSE HELYÉBE AZ ALÁBBI RENDELKEZÉS LÉP**

- (8) Városias, jellemzően zárt sorú lakóterületeken (L2 és L2/A keretövezetben) önálló rendeltetési egység és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek csak egy épülettömegben helyezhetők el.

**3.§**

**A R 9§-A KIEGÉSZÜL A (8) BEKEZDÉSSEL:**

- (8) Meglévő magastető felújításánál, átépítésénél illetve új magastető létesítésénél a tetőfedés anyaga lehetőleg illeszkedjen a környezetben található hagyományos tetőfedő anyagokhoz.

**4.§**

**A R 9§ (5) BEKEZDÉSE A KÖVETKEZŐRE MÓDOSUL:**

- 5) Az egyes épületeket nem lehet - a környezettől idegen – színűre, a homlokzat tagozatoktól idegen módon mintásra vagy képszerűre festeni, még stilizált (egyszerűsített ábra) formában sem. Ez alól a kivétel az engedélyezett céglógók, és reklámfelületek.

**5.§**

**A R KIEGÉSZÜL EGY ÚJ 9/A§ ÉS 9/B§-SAL:**

**9/A§**

Az iparosított technológiával (panelos, blokkos, stb.) készült, illetve a terepszint felett a földszint +2 szintet meghaladó szintszámú épületek homlokzatszínezésére, átszínezésére vonatkozó előírások:

- (1) Színezést követően nem jöhet létre színben tagolatlan, (egy színű, árnyalás nélküli) épülethomlokzat.
- (2) Kerülni kell a túl erőteljesen rikító, és a nyomasztóan sötét színeket.
- (3) A színváltás igazodjon az épületek külön szerkezeti, formai elemeihez (mint: földémszint-magasságok, erkélyek, kiugró-beugró tömegek, nyílászárók elhelyezkedése stb.), lehetőleg szimmetrikus, egyensúlyos elrendezést kövessen, és derékszögű rendszerben mozogjon alulról felfelé világosodó színárnyalatokkal.
- (4) Az épület végfalak (ún. bütü felületek), és a lábazatok színezése legyen szinkronban a többi homlokzati elem színezésével. Kerülni kell az épület sarkokra (pozitív élekre) eső színváltást!
- (5) A színezésnél az F-8 függelék mellékletben szereplő színek közül ajánlott választani úgy hogy:
  - a) vagy egy szín több árnyalata legyen az irányadó F-8 függelék A, B színskála szerint,
  - b) vagy több szín használata ajánlott az F-8 függelék C, D színharmonia példái közül.



9/B§

Az L2 és L4 keretövezetben a hagyományos technológiával készült, illetve a terepszint felett legfeljebb földszint +2 szintes épületek színezésére, átszínezésére vonatkozó előírások:

- (1) Kerülni kell a túl erőteljesen rikító, és a nyomasztóan sötét színeket,
- (2) Nem ajánlott az F-8 függelék E, F színskála szerinti színek és árnyalataik használata.

#### **6.§**

**A R 20/A.§ (4) BEKEZDÉSE HELYÉBE AZ ALÁBBI RENDELKEZÉS LÉP**

- (4) Amennyiben egy kialakult (beépített) telektömbben található telek területe az adott telektömbre számított átlagos telekméret 1,4-szeresét eléri, akkor a telek beépíthetőségének számításánál annak, az adott telektömbre számított átlagos telekméret 1,4-szeresén túli telekterülete nem vehető figyelembe. E rendelkezés nem vonatkozik:
  - a) az ikres beépítésre,
  - b) a CSSZT-XXI-07 számú szabályozási terv területi hatályával érintett városközponti terület „Gerincút” és II. Rákóczi Ferenc út közötti területére.

#### **7.§**

**A R 20/A.§ (6) BEKEZDÉSÉNEK E) ÉS G) PONTJA HATÁLYON KÍVÜL KERÜL**

#### **8.§**

**(1) A R 20/A.§ (8) BEKEZDÉS ELSŐ SORA HELYÉBE AZ ALÁBBI RENDELKEZÉS LÉP**

- (8) Védett épületekre, épületegyüttesekre és a városkép szempontjából jelentős területekre vonatkozó előírások:

**(2) A R 20/A.§ (8) BEKEZDÉSÉNEK A) PONTJA HELYÉBE AZ ALÁBBI RENDELKEZÉS LÉP**

- a) területi hatálya: az e rendelet 8/A.§, 8/B.§, 8/C.§, 8/K.§, 8/N.§-aiban hivatkozott területek, valamint Csepel közigazgatási területén belül az L4 keretövezetbe sorolt területek;

**(3) A R 20/A.§ (8) BEKEZDÉSÉNEK D) PONTJA HATÁLYON KÍVÜL KERÜL**

#### **9.§**

**A R 21.§-A HATÁLYON KÍVÜL KERÜL**

#### **10.§**

**A R 32.§ (5) BEKEZDÉSE HATÁLYON KÍVÜL KERÜL**

#### **11.§**

**(1) A R 35.§ (1) BEKEZDÉSE HELYÉBE AZ ALÁBBI RENDELKEZÉS LÉP**

- (1) A keretövezetben új, nem lakófunkciójú önálló épület nem létesíthető, kivéve a megengedett rendeltetésű melléképítményeket. Önálló személygépjármű-tároló csak meglévő beépítés esetén engedélyezhető.

**(2) A R 35.§ (8) BEKEZDÉSE HELYÉBE AZ ALÁBBI RENDELKEZÉS LÉP**

- (8) a) Gépkocsi beálló csak burkolt felülettel létesíthető, és azt az adott burkolattípus figyelembe vételével kell számításba venni a zöldfelület számításánál.  
b) Az L4-keretövezetben létesítendő minden 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületet elérő új önálló rendeltetési egység után legalább egy személygépjármű-tárolót kell létesíteni, és az kizárólag az épülettel egy tömegben vagy terepszint alatt helyezhető el.

**(3) A R 35.§-A KIEGÉSZÜL AZ ALÁBBI BEKEZDÉSEKKEL**

- (24) Az L4-keretövezetben telkenként
  - a) legfeljebb két önálló rendeltetési egység és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el, illetve

- b) legfeljebb három önálló rendeltetési egység és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el kizárólag abban az esetben, amennyiben a telek területe az adott telektömb átlagos telekméretének háromszorosánál nagyobb.
- (25) Az L4 keretövezetben
- a) önálló rendeltetési egység és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek (ide értve a gépjármű tárolót is) csak egy épülettömbben helyezhetők el, a b) pont kivételével;
- b) több épülettömbben kell megvalósítani a beépítést, ha két, vagy három önálló rendeltetési egység és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek (ide értve a gépjármű tárolót is) ténylegesen elhelyezhetők a telken, valamennyi beépítési előírás figyelembevételével, de az egy épülettömbben való elhelyezés esetén az épület(ek) talajszint feletti bármely szintjének bruttó szintterülete meghaladná a 200 m<sup>2</sup>-t.
- (26) Az illeszkedésre vonatkozóan az L4- keretövezetben az építési övezetre vonatkozó valamennyi beépítési paraméter figyelembevételével az alábbi rendelkezéseket is be kell tartani:
- a) újonnan létesített, illetve szerkezetében átépített tető megengedett hajlásszöge (valamennyi tetősík hajlásszöge az előtető kivételével): vagy 0°-10° közötti, vagy 30°-50° közötti lehet;
- b) a homlokzatmagasság egyik homlokzat esetében sem lehet nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott maximális építménymagasság mértéke, kivéve a 10%-ot meghaladó lejtős terepen a lejtő felőli homlokzat magasságát, amely azt legfeljebb 1,5 méterrel meghaladhatja;
- c) zártorú, és ikres beépítés esetén az épület párkánymagassága a terepszinttől függetlenül legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek párkánymagasságától:
- ca) újépítésű, illetve átépített, **magastető**s épület esetében egyaránt;
- cb) újépítésű, illetve átépített **lapostetős** épület esetében egyaránt, ahol a párkánymagasságot az attika felső síkjáig kell számítani.
- (27) Az L4 keretövezetben meglévő magastető felújításánál, átépítésénél illetve új magastető létesítésénél a tetőfedés anyaga illeszkedjen a környezetben található hagyományos tetőfedő anyagokhoz. Lakóépület tetőhéjazataként nem alkalmazható bitumenes zsindefedés.
- (28) A keretövezetben az utcafronti kerítésen legfeljebb ingatlanonként
- a) vagy 2 db, egyenként 3,0 m-nél nem szélesebb,
- b) vagy 1 db 6,0 m-nél nem szélesebb kapunyílás (kocsibehajtó) alakítható ki.

12.§

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- (1) E RENDELET **2011. MÁJUS 1-JÉN** LÉP HATÁLYBA, RENDELKEZÉSEIT A FOLYAMATBAN LÉVŐ ÜGYEKBEN IS ALKALMAZNI KELL.
- (2) E RENDELET 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE A **R MSZ-2 SZ.** MELLÉKLETE HELYÉBE LÉP.
- (3) E RENDELET 2. SZÁMÚ MELLÉKLETE A **R MSZ-3 SZ.** MELLÉKLETE HELYÉBE LÉP.
- (4) E RENDELET 3. SZÁMÚ MELLÉKLETE A **R F-8 SZ.** FÜGGELÉKE.
- (5) E RENDELET A HATÁLYBALÉPÉSÉT KÖVETŐ NAPON HATÁLYÁT VESZTI.

(Németh Szilárd)  
polgármester

(dr. Szeles Gábor)  
jegyző

Záradék

Kihirdetve: .....

(Vass-Kasza Viktória)  
irodavezető, Szervezési Iroda

A RENDELETTERVEZET 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

<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-2 sz. MELLÉKLET:**

**ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK  
(FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK)**

#	FOGALOM	MEGHATÁROZÁS	JOGSZABÁLYI HELY
1.	AKTIV ZOLDFELÜLET	a télek zöldfelületének azon része, ahol háromszintes növényállomány alakítandó ki. A csapadék talajba történő szivargását, a talaj szabad levegőzését akadályozó, talajfelszínt lezáró mesterséges burkolat - a kerti szabványos kivételével - nem helyezhető el.	
2.	CEGER	a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logo, piktoqram, stb.) tartalmazó, az épület homlokzatán vagy önállóan elhelyezett berendezés (szekerezet). A céget a rendeltetési egységtől elkülönítve csak elvi engedély szerint helyezhető el.	
3.	FŐ RENDELTETÉS SZERINTI ÉPÜLET = FŐÉPÜLET	a területfelhasználási egységben megengedett rendeltetésnek megfelelő épület	
4.	FŐ RENDELTETÉST KISZOLGÁLÓ VAGY KIEGÉSZÍTŐ FUNKCIÓJÚ (ÖNÁLLÓ) ÉPÜLET (KORABBI JOGSZABÁLY SZERINT MELLÉKÉPÜLET)	az ovezet elsődleges rendeltetését kiegészítő funkciójú épület (kiegészítő épületnek minősül jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, stb.) Tároló a háztartással kapcsolatos nyári konyha, mosókonyha, szárító, tároló-építmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szin feszer, magtar, göré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, kispári vagy barkács-műhely, arisztó pavilon, árnyékszék, kazánház (Lsd még mellékepület)	
5.	GERINC MAGASSÁG	a magastető épület tetősíkjainak legmagasabb - általában - vízszintes metszésvonalá, lapostetős épület esetén a gerincmagasság (a szomszédos ingatlanok párhuzamos magasságának altaga vagy az érintett tömb adott szakaszát meghatározó beépítés utlagos parkány magassága).	
6.	HOMLOKZAT MAGASSÁG	az építmény tereposztalakozása feletti vetületének maximális magassága, melynek meghatározásánál figyelembe kell venni a vizsgált homlokzattalalattól 12 m-es távolságon belüli építményrészeket is. Magastető esetében az oromfalat abban az esetben kell beszámítani, ha annak magassága a 6 m-t meghaladja.	

7.	<b>PÁRKÁNYMAGASSÁG</b>	az épület homlokzatsíkja és a rendezett terepszint metszsvonala (járdató-vonal) valamint magastetős épület esetében az épület homlokzatsíkja és a tetősík metszsvonala, illetve lapostetős épület esetében a legfelső szint tömör mellvédjének (attika) felső síkja között függőlegesen mért távolság.
8.	<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 fele.
9.	<b>LAKÓTELEP</b>	a körbéli jogszabályok alapján többszintes, többlakásos lakóépületekkel beépült tömbtelkes-szűzötelkes vagy tömbtelkes lakóterület, ahol az egyes épületek közterület vagy közhasználatú onkormányzati tulajdonú terület veszi körül.
10.	<b>LAPOSTETŐ</b>	a szabályzat szempontjaiból lapostetöket kell értelmezni a legfeljebb 8%-os lejtésű tetőt
11.	<b>LATVÁNYTERV</b>	olyan terv, amely valamely közterületre – utcára, térré, vízpartra, síb – vonatkozó, az adott épület vagy épületegyüttes és környezetének homlokzati, ill. utcaképi hivatott bemutatni. A dokumentációhoz M=500 vagy 1:200 méretarányú helyszínrajzot, utcaképet, szinttervet, esetleg sziluett-képet, perspektivikus képet, tömegvázlatot és műszaki leírást kell csatolni. Duna parti látványterv: a Duna felől látható épületek együttes ábrázolása.
12.	<b>SZINTSZÁM</b>	ott, ahol a KVSZ vagy a KSZT szintszámai határozza meg az épület magasságát, ott a tervilegesen 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 tetőter esetében 1,50 m terdfelmagasság alapján kell meghatározni a jellemző parkánymagasságot, illetve az építménymagasság értékét

13.	TÖMSTELEK	<p>a lakótelepi beépítések esetén a korábbi szabványok alapján kialakított, az üszótelkes épületeket körbe vevő utcákkaí tagcip köztterület vagy önkormányzati tulajdonú közhasználatú terület, nem lakótelepi beépítés esetén az olyan telek, amelyen több funkciójú épület is van. (Lásd még 84/2000.(XI. 8.) EYM rendelet).</p>	
14.	ÚTCAKÉPÍTÉRV	<p>az érintett épület és mindkét oldalán 100-100 m hosszban a mellette lévő épületek utcaképtomokzási rajza M=1:20 méretarányban. Amennyiben a szomszédos épület a 100 m-t meghaladja, akkor a teljes szomszédos épület homlokzata ábrázolandó.</p>	
15.	A MINIMÁLIS ZÖLDFELÜLET SZÁMITÁSI SZABÁLYAI:	<p>A minimális zöldfelület meghatározásába beleszámítanak az alábbiak.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) nem szilárd burkolatok, kavics, murva, árkok a minimális zöldfelület legfeljebb 10%-ig</li> <li>2.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú beton gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 15%-ig, kivéve Csepel városközpont területét, ahol 0 %;</li> <li>3.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú műanyag gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 30%-ig, kivéve a CSSZT-XXI-07 és a CSSZT-XXI 22 számú szabályozási területek területét, ahol 0 %;</li> <li>4.) térszint alatti tömörarasz építmény felületi zöldfelülete legalább 10 cm földtakarás feletti és 100cm földtakarásig a földreng vastagságával, ezonos százalékban számolandó zöldfelületként</li> </ol>	

<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-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. m2 / telek m2]				AZ ÉPÜLET			MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELLI ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány magasság	Építmény		m	m	m		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt	Legalább	Legfeljebb		Legalább	Legfeljebb					
§	m <sup>2</sup>	m	%	%	%	%	%	m	m	m	m	m	m	m			

33.	L2				VÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ LAKÓTERÜLETEK											
	L2	1	Z	500	15	40'	65	40'	1,5'	4,0	7,5	4,5	7,5	7,5	1.	
34.	L3				KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET											
	L3	1	SZ	800	20	30	45	50	1,2	--	--	6,0	10,5			
35.	L4				INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK											
	L4				IKR	400	11							7,0	7,0	
	L4	K1			O	600	14	30	45	50	0,6			5,0	5,0	
	L4				SZ		16							7,0	7,0	
	L4	K4			Z	500	11	35	45	20	0,7	K	4,0	7,0	7,0	
	L4	K6			K	500	11	25	45	50	0,5	K	K	6,5	6,5	
	L4				IKR	400	11				0,7	--				
	L4				O	800	14	25	45	50	0,5	--		7,0	7,0	
	L4				SZ	800	16				0,7					
	L4	4			CS	400	10	35	45	50	1,0	--	4,0	7,0	7,0	
	L4	LP			SZ	4 800	40	35	45	50	1,0	--	4,0	7,5	7,5	
	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	
36.	L7				TELEPESZERŰ LAKÓTERÜLETEK:											
	L7	NV			SZ	5 000/K	50	50	75	20	2,5	--	12,0	27,0	10	



Csévsz	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK						SZINTTERÜLETI HATÁRÉREK [ép. m2 / télek m2]				AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELLI ÖVEZET	BÉEPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Szintterületi határérték [ép. m2 / télek m2]	Jellemző párkány magasság			m	m	m		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt	%	%		%	Legalább	Legfeljebb				Legfeljebb	
§				m <sup>2</sup>	m	%	%	%	%	m	m	m	m	m	m			
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	0	--	--	--	0					
	L7 intozmény 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.7	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.				
			7	400 v K	11	45 (75) K	65 (80) K	35 (10)						14. 32				
I	V		IKR		11	45 v K			1,5 v K	--	--	4,0 v K	14,0	15.				
			SZ	800 v K	16	45 v K	65	35										
			O		14	45 v K												
I	KF		SZ	1 500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5					

CsVÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK						SZINTTERÜLETI HATÁRÉRÉK [ép. m2 / tek m2]			AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELLI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány	%	%	%	Jellemző párkány magasság		Építmény			
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt					Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	m	
§				m <sup>2</sup>	m	%	%	%				m	m	m	m		
			K	1 000/K	20 v K	45	65	35	2,0	--	--	4,0 v K	10,5				
		A	SZ	2 000/K	30	35	65	35	2,0	--	--	4,0	12,0/K		16		
				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		
39	IZ			JELENTOS ZÖLD-FELÜLETŰ INTÉZMÉNY TERÜLET													
	IZ	D	SZ	2 000	25	25	50	50	1,0	--	--	4,0	16,0		18		
				3 000	40								10,5		19,		
	I'	A	SZ	5 000	50	35	50	50	2,4	--	--	4,0	(10,5)		33		
													16,0				
	IZ	SP	SZ	5 000	40	25	50	50 <sup>20</sup>	0,75	--	-	--	16,0		20		
	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	--	--	--	--	--				
	IZ	E	SZ	3 000	K	3	3	90	--	--	--	--	4,5				
41	IP			IPARTERÜLET													

CSÉVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK						SZINTTERÜLETI HATÁRÉRTEK [ép. m2 / telek m2]				AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSÉPELI ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Szintterületi határérték [ép. m2 / telek m2]	Jellemző párkány magasság		Építmény					
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt	Szint felett	Szint alatt		Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb				
§				m <sup>2</sup>	m	%	%	%	%	m	m	m	m	m				
42.	IP	E1	SZ	K	K	45	55	25	1,8	--	--	4,5	30,0					
	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	18,0					
	M	3	SZ, Z	1 500	20	45	75	25	1,8	--	--	4,5	10,5					
	M	1	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	55 (**)	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.				
	M	K	SZ	5 000 (1) (1 500) (2)	K	65 (K) (3)	90	10	3,0	--	utcai 15,0		20,00	23				
	K1	VZ	SZ	1 500	30	2	50	50	2,4	--	--		4,5					
43.	MZ		Jelentős zöldfelületi munkahelyi területek															
	MZ	1	SZ	4 000	50	30	60	50	0,75	--	--	4,0	7,5					
45.	K		KÜLÖNLEGES TERÜLETEK															

Csévsz	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK	
	KERETÖVEZET	CSEPELLI ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége		Legkisebb zöld-felületi arány	Sztinterületi hátrérték [ép. m2 / telek m2]			Jellemző párkány			Építmény magasság
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt		m	%	m	%	Legalább		
§	m <sup>2</sup>	m	%	%	%	%	m	m	m	m	m	m	m	m	
K	EU	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>30</sup>	0,75	--	--	K	16,0	20	
47	KV	KÜLÖNLEGES VÁROSDŰZÉKELTETÉSI TERÜLETEK													
KV	TF-1	K	5 000 / K	50 / K	10	10	70	0,1	--	--	--	3,0 v K	7,50 <sup>38</sup>	24,1 38.	
KV	TE-H	SZ	K	K	15	80	20	--	--	--	--	4,5 v K	7,5		
KV	SZK	K	K	K	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 (19,0)	25 26	
51	KV-EN	?	SZ	K	K	10	--	55	--	--	--	3,0	7,50		
55	KL	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK													
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	?	SZ	500 *	20	2	50	25	0,02	--	--	3,0	4,5	39	
61	Z-KK	?	SZ	500	20	2	50	50	0,02	--	--	--	4,5 <sup>36</sup>	28	
62	Z-KF	?	SZ	10 000	40	2	10	75	0,02	--	--	3,0	4,5 <sup>36</sup>	28.	
63	Z-VP	.	SZ	100 000	200	2	5	75	0,02	--	--	--	7,5 <sup>38</sup>	28	
65	F	ÉRŐTÁROLÓTERÜLETEK													

CsÉVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK			
	KERETÖVEZET	CSEPELLI ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány magasság		Építmény					
§				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt	%	%	Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	m	m	m	m
				m <sup>2</sup>	m	%	%	%	%	m	m	m	m	m	m	m	m
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
68.	E-TT	1	SZ	600	12	1	0	90	0,01	--	4,5	--	--	--	--	--	4,5
69.	MG	MEZOGAZDASÁGI TERÜLETEK															
70.	MG-RF	1	SZ	800 720 <sup>30</sup>	16	3	10	80	0,15	--	4,5	--	--	--	--	--	4,5
71.	MG-MF	1	SZ	6 000	50	3	--	50	0,06	--	7,0	--	--	--	--	--	7,5
72.	VT	LGYEB. VIZGAZDÁLKODÁSI TI RULLT															
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

## Megjegyzések:

1. Sajók telek esetén a beépítettség legfeljebb 50%, -al növelhető, ebben az esetben a szinterület mutató 2.0; a földterületi fedettség legfeljebb 50% -al csökkenthető.
  2. A korábbi L4-K1, L4-K2, L4-K3 és részben L4-K4-SZ.0 összevonásával létrehozott övezet
  3. A korábbi L4-K4-Z ÉS L4-K5-Z övezetből a zártosul beépítés kiemelésével létrehozott övezet
  4. A korábbi L4/K4/IKR, L4-K5-SZ, IKR, Ö, L4-K6, L4-K7 összevonásával létrehozott övezet
  5. A korábbi L4-1-SZ, L4-2-IKR, és az L4-3-O övezetek összevonásával létrehozott övezet
  6. A korábbi L4-CS KSZT övezet helyett, helyesen jelölve Csoportház = soiház, átírum-ház-as beépítés, egyéb egyszerre épülő egymással csatlakozó beépítési mód
  7. A lakóparkos beépítés kizárólag SZABADONALLO lehet!
  8. A korábbi L4-I/1-SZ, és az L4-I/2-SZ övezetek összevonásából létrehozott övezet
  9. A korábbi L4-I/K-SZ övezet átnevezése
  10. A táblázati értékek, a kialakult állapotok és a hatósági munka gyakorlata alapján kerültek megállapításra
  11. A korábbi L7-I/1 SZ, L7-I/2-SZ, övezetek összevonása került és szabályozás: értékek a kialakult állapotok és a hatósági munka gyakorlata alapján kerültek megállapításra  
A L7-I/3-SZ övezet megszűnik, mert bő. 5000 m2 feletti intézményi, majd ha szükséges KSZT alapján kell besorolni.
  12. A korábbi I-NV/I-SZ övezet megszünt, helyette is az I-NV SZ övezet alkalmazandó)
  13. Kulturális és kereskedelmi létesítményeknél a beépítettség mind szint alatt mind felül a 100 % is elérhet (zöldterületi fedettség : 0 % -ot), ha a földszinten legalább 20 % -a a területnek a
- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Nem volt lényeg eltérés | A korábbiól eltérő paraméterek miatti  |
| Nem volt lényeg eltérés | A beépítés mód övezet meghatározó elem, ezért külön övezet számot adni nem szükséges.<br>A „CS” csoportház-as beépítési mód az beépítési mód, tehát ott kell szerepeltetni, továbbá KSZT nem rendelhető el a szabályzat! |
| Nem volt lényeg eltérés | Így a rendelet ellenes KSZT hivatkozás feloldható.<br>A tulajdonviszony nem övezetképző elem.  |
| Nem volt lényeg eltérés | A „Ke” övezeti jel jobban kifejezi a "Kereskedelmi" övezeti funkciót.<br>A szabályzat nem tartalmazhat KSZT utalást  |
| Nem volt lényeg eltérés | Az ellátási felelősség nem övezet meghatározó tényező.   |
| Nem volt lényeg eltérés | KSZT –re történő utalás miatti   |

- 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 hiánytalanul. A tulajdonviszony nem övezetképző elem.
  17. A korábbi I-P-SZ és az I-T-SZ övezetekből összevonva = I-P-SZ Összetartozó funkciójú övezeteket célszerű összevonni: övezet, mely „Köz- és közhasználatú parkon, vagy parkolóház és üzemanyagotöltő állomás építési övezete
  18. A korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, és IZ-D3-SZ Duna menti övezetekből kialakítva A korábbi övezetek határvonalai nem valós telekhatárokra illeszkedtek, valamint terület nagyságban és építménymagasságban különböztek egymástól. A három paraméterben különböző övezet összevonható.
  19. A korábbi IZ-1-SZ és az IZ-2-SZ övezetekből kialakított IZ-A-SZ = „Jelenleg zöldfelületi intézményterület” alap övezet
  20. A vízteraszto burkolatú sportpályák 50%-ában a zöldterületekhez beszámíthatók
  21. Intézményi dominancia hiánya esetén a ( ) értékek veendők figyelembe! A korábbi M-I-SZ.Z és M-I2-SZ.Z övezeti,ől létrejött M-I-SZ.7 övezet!
  22. Csak korábban jóváhagyott RPT 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-TT-K övezet
  25. A korábbi KV-I.T.1-SZ és a KV-I.T.2-SZ övezetekből alakított KV-I.T. A-SZ átjelölt övezet

- 26 Korábban jóváhagyott tervek szerint szabályozott (K) területeken alkalmazando értékek!
- 27 Távlati funkcióváltásra előirányzott terület övezete. Távlatban:  
->>>>> KL-K!
- 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!
- 32 (.) = Sarok telkek esetén
- 33 (..) = Utcai homlokzatok, egyéb helyen 16,00
- 35, 37 (.) = építménymagasság, lásd még 8/M.§ (10) a) pontja
- 35 (\*) = 1997.08.01 előtt beépült telkeknél 1500 m<sup>2</sup> a legkisebb.  
(\*\*) = 1997.08.01 előtt beépült telkeknél 65% feletti felbontott beépített terület 50% visszaépíthető 42 § (6) b.  
(\*\*) = 42 § (6) c szakasz
- 36 (\*) = 1997.08.01 előtt beépült telkeknél 1500 m<sup>2</sup> a legkisebb  
(\*\*) = 47 § (6) e  
(\*\*) = 42 § (6) f szakasz
38. A legfeljebb 7,5 méter a 40. §-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



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

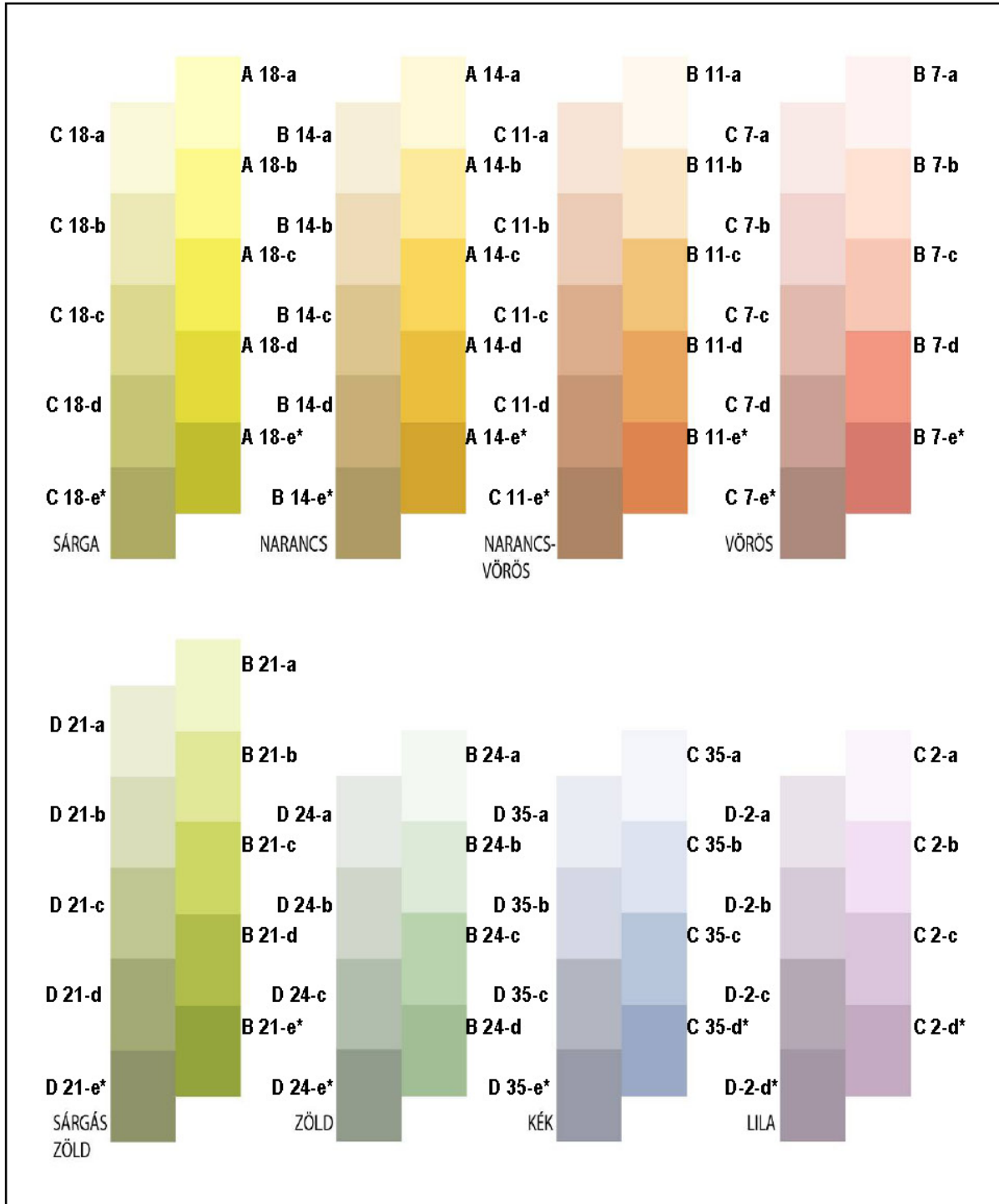
**Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének  
többször módosított 6/2002.(III. 26.) Kt sz. rendelete a**

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

**F-8 sz. FÜGGELÉK:**

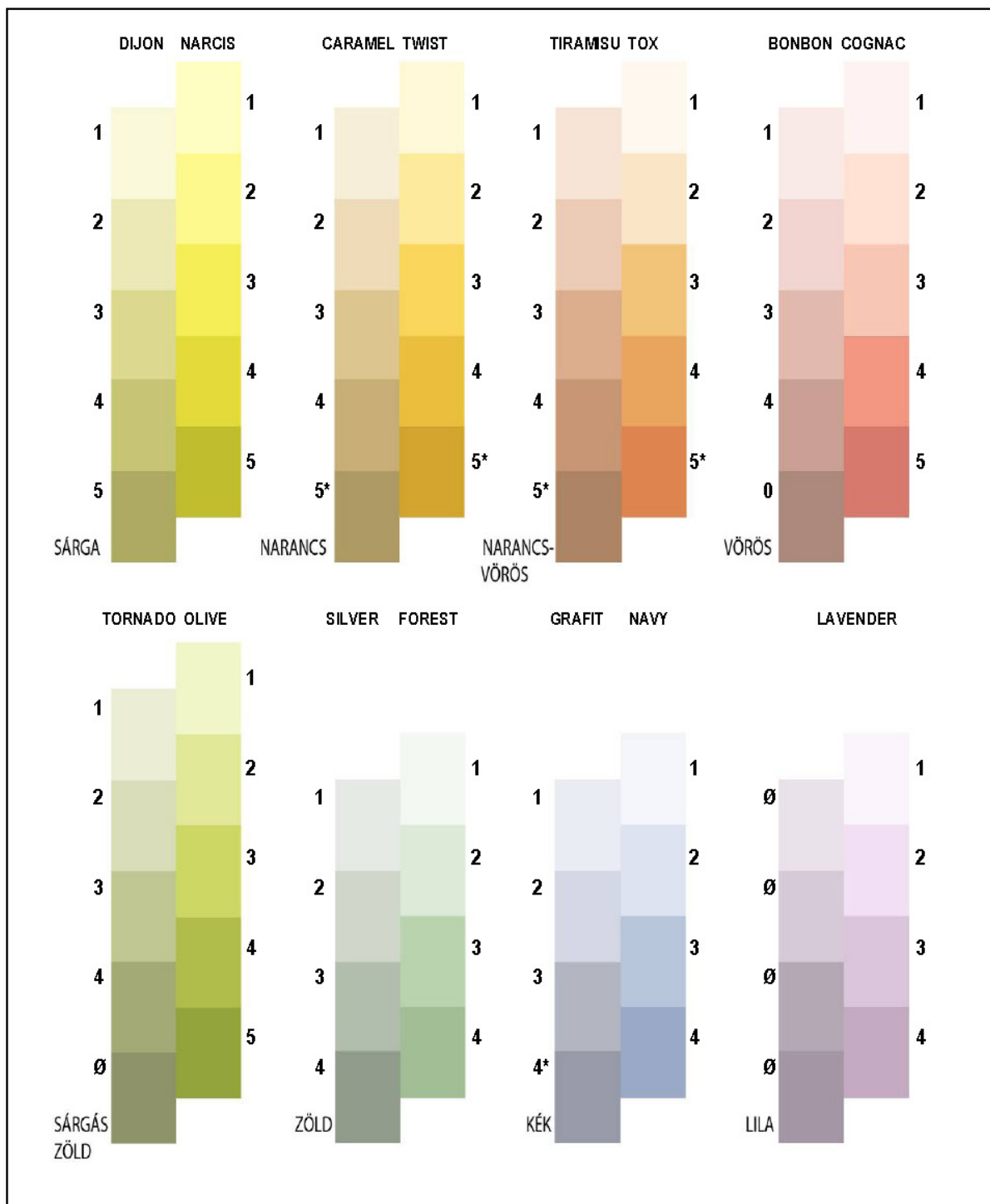
**Homlokzatszínezésnél ajánlott színskála A, B, C, D lap  
Homlokzatszínezésnél kerülendő színskála E, F lap**

Masterplast bevonatrendszer



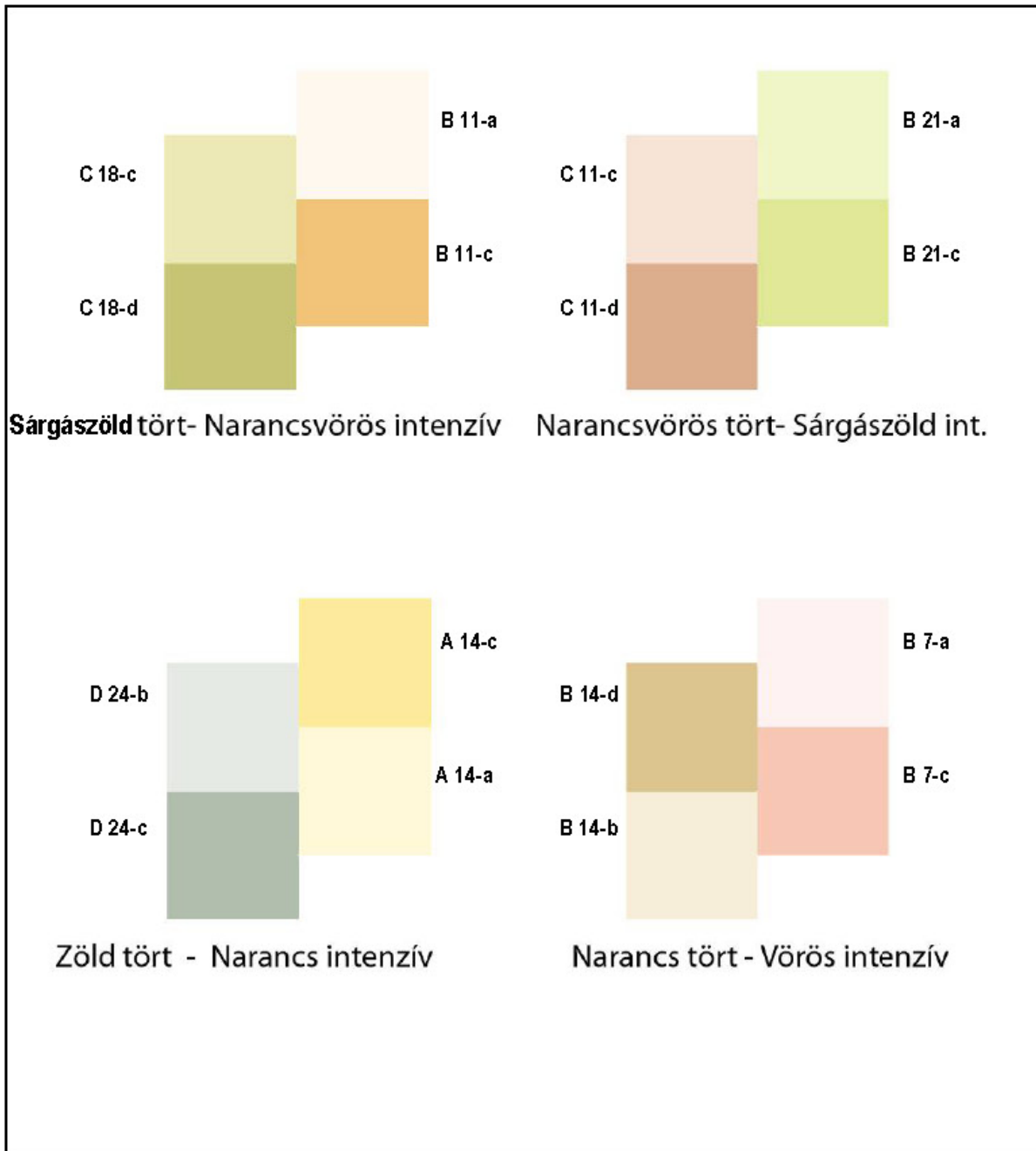
\*-al jelölt színek csak kis méretben tagolásra, nem falszíneknek!

Revco-Vario bevonatrendszer

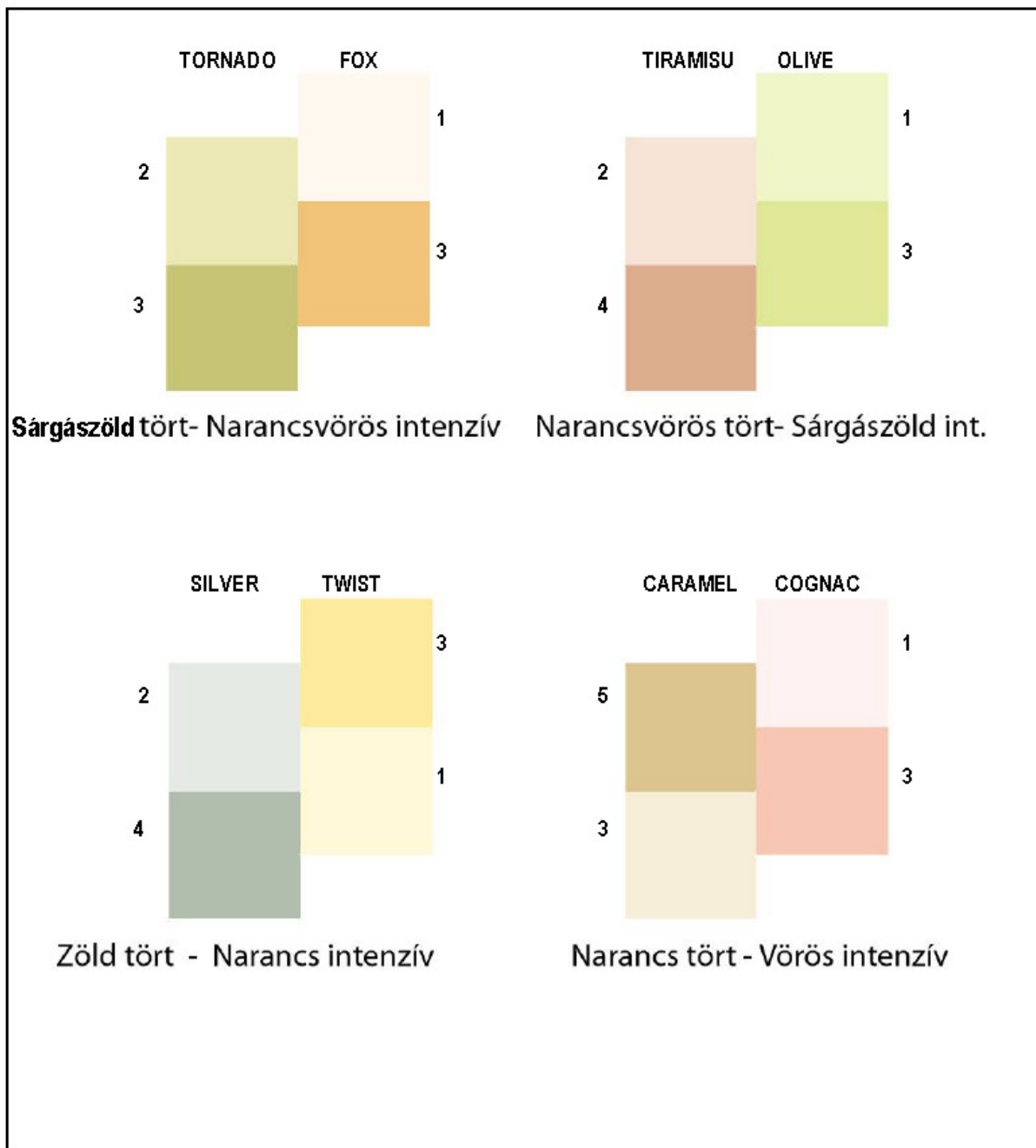


\*: csak tagozatra használható kis mennyiségben, nem falra!  
 Ø: nem gyártanak ilyen szint ebben a rendszerben.

Masterplast bevonatrendszer harmónia példák



Revco-Vario bevonatrendszer harmónia példák


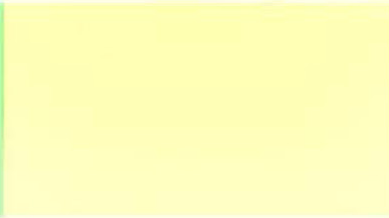




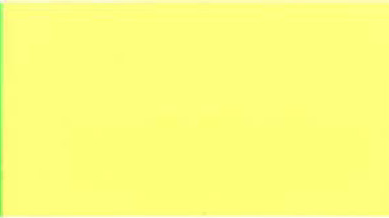




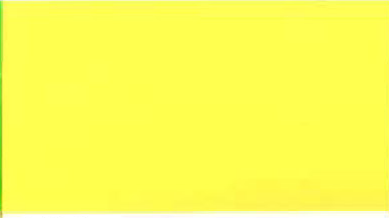


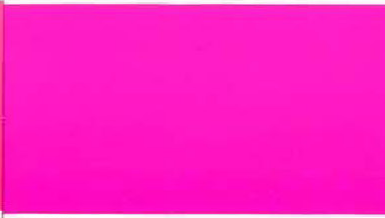


## F-8 függelék

E lap

Kerülendő színfajták

*Masterplast Angelina Színcsalád:*















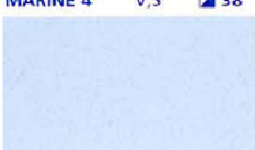
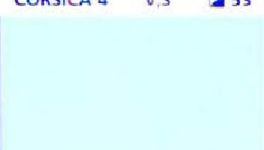
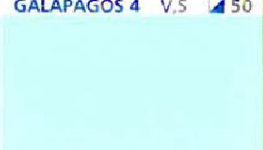
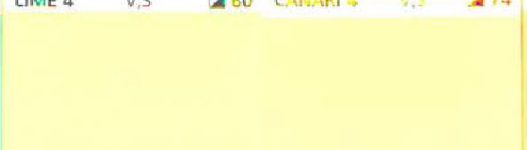


				
A 26-d	A 19-d	A 16-d	A 4-d	A 3-d
				
A 26-e	A 19-e	A 16-e	A 4-e	A 3-e
				
A 26-f	A 19-f	A 16-f	A 4-f	A 3-f

## F-8 függelék

F lap

Kerülendő színfajták

*Revco Vario Színsémák:*

						
MARINE 5 V,S 29	CORSICA 5 V,S 46	GALAPAGOS 5 V,S 34	LIME 5 V,S 56	CANARI 5 V,S 71	MANDARIN 5 V 39	PINK 5 V 21
						
MARINE 4 V,S 38	CORSICA 4 V,S 53	GALAPAGOS 4 V,S 50	LIME 4 V,S 60	CANARI 4 V,S 74	MANDARIN 4 V 48	PINK 4 V 25
						
MARINE 3 V,S 47	CORSICA 3 V,S 61	GALAPAGOS 3 V,S 58	LIME 3 V,S 70	CANARI 3 V,S 75	MANDARIN 3 V 53	PINK 3 V 37

X-64765/2010

Az előterjesztés 2. sz. melléklete

<b>BUDAPEST XXI. KERÜLET</b>		<b>CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA</b>
<b>KÉPVISELŐ-TESTÜLETE</b>		

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 2010. december 16-án (csütörtökön) 17.00 órai kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott ülésén készült jegyzőkönyvből.

Napirend 26. pontja: (283. sz. előterjesztés)

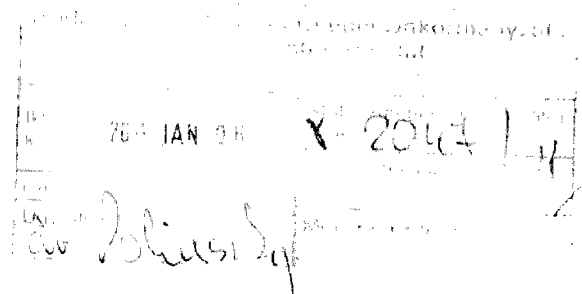
**Javaslat Csepel-Szabótelep/Kertváros és Csepel-Királyerdő városrészek építészeti arculatának megóvásával kapcsolatos döntésekre**

696/2010.(XII.16.)Kt

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Csepel-Szabótelep/Kertváros és Csepel-Királyerdő városrészek (rajzi melléklet) építészeti arculatának megóvása érdekében felülvizsgálja a Budapest XXI. kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002.(III.26.)Kt rendeletet (CsVÉSz) vonatkozó előírásait, elsősorban az alábbi paraméterekre vonatkozóan:

- ingatlanonkénti lakásszám
- telekbeépítettség aránya
- beépíthető bruttó szintterület
- maximális építménymagasság
- parkolás




**Határidő:** elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: 2011. április 30.

**Felelős:** Németh Szilárd polgármester  
végrehajtásra: dr. Polinszky Tibor főépítész

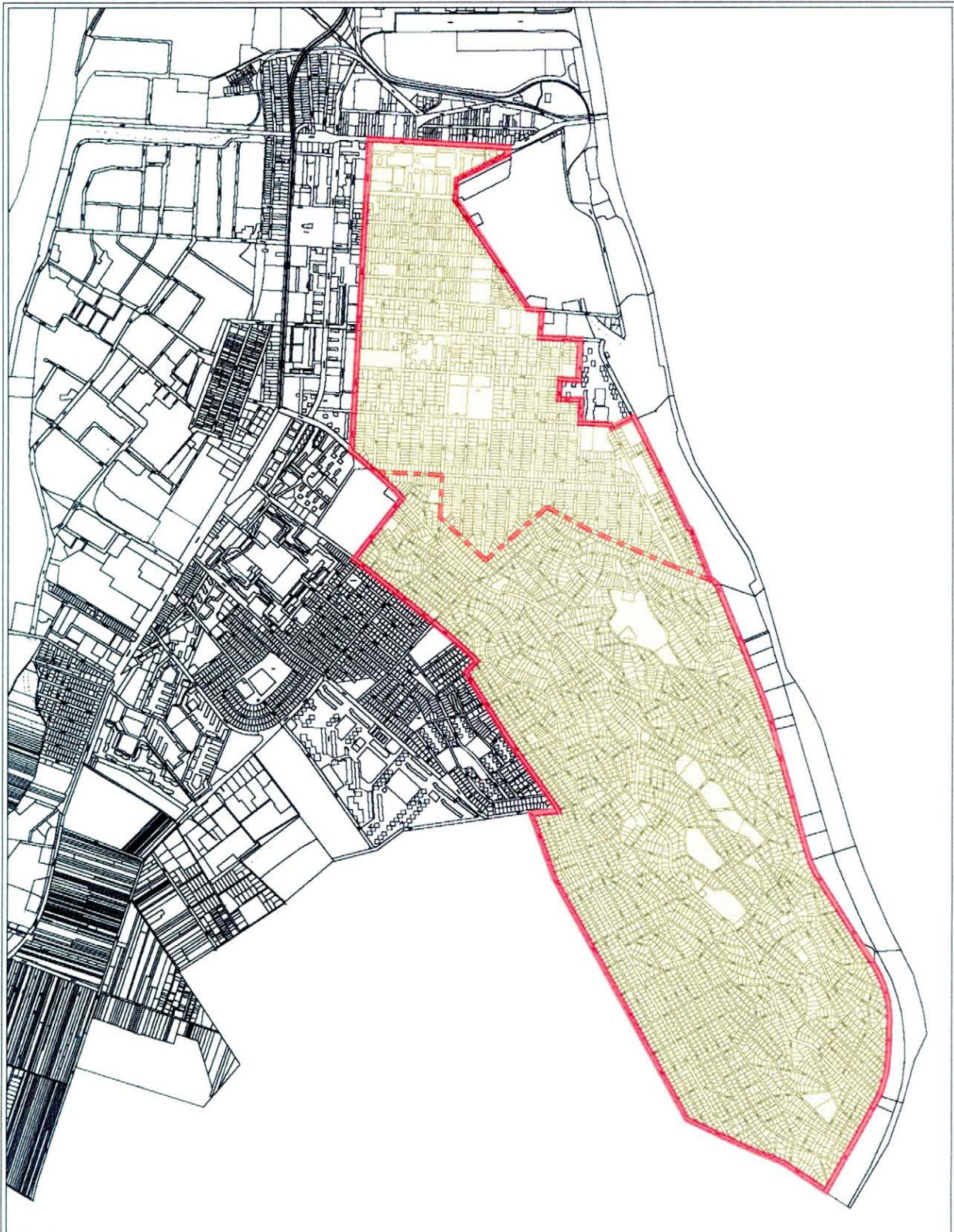
15 igen  
0 nem  
0 tartózkodás      elfogadva

K.m.f.

  
**Németh Szilárd**  
polgármester

  
**dr. Szeles Gábor**  
jegyző





Készítette:  
Dátum: 2010. december 10.  
Lapméret: A4 x 1 álló  
Megjegyzés:

ALAP

1 : 25000

0 1 km

É



**Rudas & Karig**

**EGYEZTETŐ LAP**

**1. Az előterjesztés egyeztetve:**

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


Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek:

Az előterjesztésben az általam javasolt módosítások átvezetésre kerültek.



Baksa Lajos

*Budapest, 2011. április 22.*

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

## JEGYZŐI ÉSZREVÉTEL

### A „RENDELETTERVEZET

A BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ  
6/2002.(III.26.) KT. SZÁMÚ RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

- CSEPEL-SZABÓTELEP, KERTVÁROS, KIRÁLYERDŐ ÉS CSILLAGTELEP VÁROSRESZEK  
ÉPÍTÉSZETI ARCULATÁNAK MEGÓVÁSA,
- ÉPÜLETHOMLOKZATOK SZÍNEZÉSE, VÁROSKÉPI ÖSSZHANGJA ÉRDEKÉBEN”  
című előterjesztéshez

#### ***Tisztelt Képviselő-testület!***

A rendelettervezetet előterjesztő szándéka, miszerint - a helyi társadalmi viszonyok rendezését rendeletmódosítás formájában kívánja rendezni jogszabályokkal egyező.

Továbbá méltánylandó a kertvárosban területidegen folyamatok mérséklésére, a családi házak között a többlakásos, társasház-jellegű épületek megjelenésének elkerülésére irányuló szándék, az egységesebb utcakép kialakításának, a parkolási és közlekedési helyzet javulásának reményében. Szintén jogos az épületek városképi megjelenésének, az épület homlokzatok színezésének egységes szabályozására vonatkozó rendelkezés bevezetésének igénye.

Ugyanakkor nem hagyhatók figyelembe kívül „*az épített környezet alakításáról és védelméről*” szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.) vonatkozó rendelkezései:

Az Étv. 9. §-ban szabályozza a „A településrendezés általános szabályai”-t, és annak többlépcsős jóváhagyási folyamatát, továbbá arról a rendeletalkotás menetét. A jogszabály a helyi társadalmi érdekek, mint a helyi építést meghatározó szempontok érvényre juttatásának és a jogos magánérdek érvényre juttatásának, vagy éppen a magántulajdon használatát esetlegesen korlátozó előírások bevezetését megelőzően széles körű, megalapozott államigazgatási- és lakossági egyeztetést, a kisebbségi vélemény megismerését, megismertetését írja elő. Alkotmányossági aggályt vet fel, hogy a rendelet hatálybalépéséig hátralévő igen rövid idő alatt a változásokra való felkészülés nem lehetséges, mely a magánérdek sérelmét eredményezi.

Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a magánérdeket indokolatlanul korlátozó rendelkezések bevezetésének eseteire vonatkozóan az Étv. 30.§-a kártalanításra vonatkozó rendelkezéseket is tartalmaz. A jogszabály megalkotása során figyelemmel kell lenni arra is, hogy a kertvárosi beépítés – alig egy-két éve módosított – paramétereinek tovább szigorítása a közérdek érvényre juttatása érdekében milyen arányban korlátozná a magántulajdonú ingatlanok használatát, a tulajdonosok építési jogát, eredményezheti-e az érintett ingatlanok forgalmi értékének csökkenését, mely felvetheti a jogalkotóval szembeni kártalanítási igény lehetőségét.

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

B u d a p e s t, 2011. április „....”

*dr. S z e l e s G á b o r s k.*

**CSEPEL L4 KERETÖVEZETŰ TERÜLETEI**  
(piros színnel jelölve)

