



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**Budapest XXI. Kerület, Csepel Önkormányzata
6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelete a**

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

*(Egységes szerkezetben a **35/2013. (XI. 29.)**, a 24/2013. (VII. 4.), a 35/2012. (XII. 5.), a 48/2011. (XII. 15.), a 23/2011. (VI. 16.), a 16/2011. (IV. 28.), a 8/2011. (III. 31.), a 28/2010. (XI. 25.), a 24/2010. (XI. 4.), a 21/2010. (IX. 23.), a 19/2010. (VI. 15.), a 16/2010. (V. 18.), a 6/2010. (II. 23.), a 3/2010. (I. 26.) a 40/2009. (X. 20.), a 33/2009. (IX. 22.), a 30/2009. (IX. 22.), 27/2009. (IX.22), a 23/2008.(XI. 20.), a 14/2008. (V. 15.), a 25/2007. (VI. 19.), a 16/2007. (V. 15.), a 14/2007. (IV. 17.), a 33/2006. (XI. 7.), a 14/2006. (VI. 13.), a 8/2006. (III. 21.), az 1/2006. (I. 24.), a 33/2005. (XI. 22.), a 18/2005. (V. 17.), az 52/2004. (XII. 14.), a 44/2004. (XI. 16.), a 19/2004. (IV. 20.), a 9/2004. (III. 2.), a 37/2003. (XI. 25.), és a 17/2003. (VI. 24.) önkormányzati rendeletekkel)*

**Budapest XXI. Kerület, Csepel Önkormányzata
6/2002. (III. 26.) Kt. rendelete a**

**BUDAPEST, XXI. KER. CSEPEL
VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL¹**

(Egységes szerkezetben a **35/2013. (XI. 29.)**, a 24/2013. (VII. 4.), a 35/2012. (XII. 5.), a 48/2011. (XII. 15.) a 23/2011. (VI. 16.), a 16/2011. (IV. 28.), a 8/2011. (III. 31.), a 28/2010. (XI. 25.), a 24/2010. (XI. 4.), a 21/2010. (IX. 23.), a 19/2010. (VI. 15.), a 16/2010. (V. 18.), a 6/2010. (II. 23.), a 3/2010. (I. 26.) a 40/2009. (X. 20.), a 33/2009. (IX. 22.), a 30/2009. (IX. 22.), 27/2009. (IX.22), a 23/2008.(XI. 20.), a 14/2008. (V. 15.), a 25/2007. (VI. 19.), a 16/2007. (V. 15.), a 14/2007. (IV. 17.), a 33/2006. (XI. 7.), a 14/2006. (VI. 13.), a 8/2006. (III. 21.), az 1/2006. (I. 24.), a 33/2005. (XI. 22.), a 18/2005. (V. 17.), az 52/2004. (XII. 14.), a 44/2004. (XI. 16.), a 19/2004. (IV. 20.), a 9/2004. (III. 2.), a 37/2003. (XI. 25.), és a 17/2003. (VI. 24.) önkormányzati rendeletekkel)

Budapest Főváros, XXI. ker. Csepel Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésben kapott felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja²

**I. FEJEZET
A SZABÁLYZAT HATÁLYA ÉS TARTALMA**

A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XXI. kerület Csepel közigazgatási területére (továbbiakban: CSEPEL) terjed ki.³
- (2) Csepelen építési munkát végezni „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben [Étv.], az „Országos Településrendezési és Építési Követelmények” -ről szóló 253/1997. (XII. 21.) Korm. rendeletben [OTÉK], a „Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat” -ról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. számú rendeletben [BVKSZ], valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak e rendeletbe foglaltaknak megfelelően szabad.⁴
- (3) 2002. július hó 1.-jét követően jóváhagyott CSEPELI Szabályozási Terveket [CSSZT] t – az MSZ-1 sz. melléklethez kell csatolni.⁵
- (4)⁶
- (5) Csepel Városrendezési és Építési Szabályzata (továbbiakban: **CSVÉS**Z) csak az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:⁷

(a)⁸ Rajzi mellékletek:

MR-0 sz. melléklet: Övezeti Terv jelmagyarázata

MR-1 sz. melléklet: Övezeti Terv

M=1:4000, illetve M=1: 10 0000 - (továbbiakban: a terv),

MR-1/A sz. melléklet: a Csepel III. Erőmű területére vonatkozó övezeti terv.

MR-1/B sz. melléklet: A Csepeli Gerincútnak a Corvin úti csomópont és környéki szakaszára vonatkozó övezeti terve.

¹ **A friss módosítások piros színnel szedve!**

² beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

³ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁴ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁵ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁶ hatályon kívül helyezte a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

⁷ módosította a 16/2007. (V. 15.) Kt. rendelet, hatályos: 2007. június 15.

⁸ módosította a 35/2012. (XII. 5.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2012. december 6-tól.

MR-2 sz. melléklet: Védelmi és korlátozási területek – M=1:10 000 tervlap

Csepeli Szabályozási Tervek e rendelet 4. § szerinti folyamatos számozással, MSZ-1 számú mellékletbe foglalt területi hatállyal.

(b) Szöveges mellékletek:⁹

MSZ-1 sz. melléklet: Csepeli Szabályozási Tervek jegyzéke

MSZ-2 sz. melléklet: Fogalom-meghatározások

MSZ-3 sz. melléklet: Csepel építési övezeteiben az egyes telkek beépítésével, valamint az épületek létesítésével kapcsolatos szabályozási határértékek.

MSZ-4 sz. melléklet: Az építési tilalommal érintett ingatlanok listája.

MSZ-5. sz. melléklet: a CSSZT-XXI-11 szabályozási terv telekalakításhoz rendelt jelei, és azok értelmezése.

MSZ-6. sz. melléklet: A változtatási tilalommal érintett ingatlanok jegyzéke.

(6.) A CSVÉSZ -hez az alábbi függelékek tartoznak¹⁰:

- (a) **F-1:** A 6/2002. (III.26.) Kt sz. rendelettel jóváhagyott CSVÉSZ –t megelőzően, már hatályos szabályozási tervek és az azok önkormányzati szabályrendeleteinek jegyzéke.
- (b) **F-3:** A helyi védelemre javasolt, ill. védelem alatt álló városképi, építészeti, településszerkezeti, természeti értékek listája.
- (c) **F-4:** Régészeti védelem alatt álló területek listája.
- (d) **F-5:** Csepel felszíni és talajvízminőségének szulfátion-koncentrációja (betonagresszivitás) 1998.
- (e) **F-6:** Csepel felszíni és talajvízminőségének szulfátion-koncentrációja (betonagresszivitás) 1999.
- (f) **F-7:** A **CSSZT-XXI-11** szabályozási tervhez kapcsolódó „Építmények tűzvesélyességi osztálya, tűzállósági fokozata, tűztávolságok”.
- (g) ¹¹**F-8:** Homlokzatszínezésnél ajánlott színskála (A, B, C, D lap)
Homlokzatszínezésnél kerülendő színskála (E, F lap)

2. §¹²

II. FEJEZET A TELEPÜLÉSRENDEZÉS KERÜLETI ESZKÖZEI

Övezeti Terv¹³

3. §

- (1)¹⁴ Csepel övezeteit az alábbi mellékletek ábrázolják:
- a) **MR-1 sz. melléklet:** Csepel közigazgatási területére vonatkozó övezeti terv;
 - b) **MR-1/A sz. melléklet:** a Csepel III. Erőmű területére vonatkozó övezeti terv.
 - c) ¹⁵**MR-1/B sz. melléklet:** A Csepeli Gerincútnak a Corvin úti csomópont és környéki szakaszára vonatkozó övezeti terve.

⁹ kiegészítette a 35/2013. (XI. 29) önkormányzati rendelet, hatályos: 2013. december 2-től

¹⁰ módosította a 23/2008. (XI. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2008. november 20.

¹¹ beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

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

¹³ A fejezet címét megváltoztatta a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁴ beiktatta a 19/2010. (VI. 15.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2010. szeptember 1-től

¹⁵ módosította a 35/2012. (XII. 5.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2012. december 6-tól.

- (2) ¹⁶A csepeli övezeti terv az alábbi jeleket alkalmazza:
- a keretövezet jelét betűjellel és/vagy számmal
 - a XXI. kerület jelét római számmal
 - a K, KV, KL, Z, E, MG, VT keretövezetek területén a célzott terület-felhasználási módú terület jelét,
 - az egyes keretövezeten belüli övezet(ek) jelét, (övezetek betűjellel és/vagy arab számmal)
 - a beépítési mód jelét, ahol ennek rögzítése indokolt.
- (2/A) ¹⁷Az övezetek mellékleteken, a szabályozási terveken megjelenő jelölés az alábbi, például:

L4 – XXI –K7-IKR (M=1:4000)

L4 – K7-IKR (M=1:10 000)

- (3) ¹⁸

Csepeli szabályozási tervek (CSSZT)

4.§¹⁹

- (1) A CSSZT, az övezetekeken belül, legalább egy teletkömb nagyságú területrésze készülő, a CSVSZ előírásait, vagy attól eltérő, az érintett terület sajátosságainak megfelelő métereket és határértékeket megállapító olyan részletes (térképi) szabályozás, mely az általános jogszabályi keretek között marad.
- (2) CSSZT méretaránya M = 1:1000.
- (3) A CSSZT tartalmának, formai elemeinek meg kell felelniük más jogszabályokban meghatározottaknak.
- (4) A CSSZT előkészítéséhez, megalapozásához
 - a) minden esetben készítenődő:
 - vizsgálati munkarész
 - b) szükséges esetekben készítenődő megalapozó munkarészek:
 - geodézia felmérés,
 - talajmechanikai szakvélemény,
 - környezetföldtani vizsgálat,
 - a településrendezési programjavaslat (munkaközi önkormányzati egyeztetési anyag),
 - forgalmi vizsgálaton alapuló közlekedési hatástanulmány,
 - vízügyi szakvélemény és
 - környezetvédelmi szakvélemény.
- (5) A szabályozási terveket **CSSZT-XXI-** jel után folyamatos számozással kell ellátni és e rendelethez rajzi mellékletként kell csatolni, fel kell venni a **MSZ-1** számú jegyzékbe.
- (6) A CSSZT-k csak a CSVÉSZ-szel és mellékleteivel együtt érvényesek.

5. §²⁰

6. §²¹

Településrendezési kötelezések

7. §

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

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

¹⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹ módosította a 16/2007. (V. 15.) Kt. rendelet, hatályos: 2007. június 15.

²⁰ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

- (1) ²²A közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettsége írható elő, az egyéb jogszabályok megtartásán túl, e rendelet övezeti előírásainak megfelelően.
- (2) ²³Beültetési kötelezettség célja lehet:
- véderdő létesítése,
 - látványfásítás,
 - rézsűk erózió elleni védelme,
 - defláció elleni védelem
 - fásítás és fapótlás,
 - növénypótlás
 - gyepesítés
- (3) ²⁴A beültetési kötelezettség szabályozási tervi jele: Ü.
- ÜK1 jelű beültetési kötelezettségű zöldterületi (Z jelű) keretövezetekben, ahol a szabályozási terven ez jelölt terület, ott a terület 80% -a, háromszintes (azaz fatermetű, cserje termetű, valamint gypszintben elhelyezkedő) növényállománnyal fedetten kell kialakítani. Ezen a területen sportterület, parkoló felület és egyéb beépítés (kivéve pavilon) nem létesíthető.
 - ÜK2 jelű beültetési kötelezettségű területen a tömbbelsőben összefüggő zöldfelület alakítandó ki, melynek területén a meglévő faállomány csak kertészeti szakvélemény alapján vágható ki. A szabályozási terven lehatárolt terület minden megkezdett 100 m² -e után legalább 1 db nagy lombkoronájú fa megtartásával, vagy telepítésével zöldfelületet kell kialakítani. Ezen a területen parkoló felület nem létesíthető.
 - ÜK3 jelű beültetési kötelezettségű terület jelentős zöldfelületi borítottságú közhasználatú területek. A szabályozási terven lehatárolt területen legalább a terület 50%-ban zöldfelülettel és minden megkezdett 100 m² -e után legalább 1 db nagy lombkoronájú fa telepítésével, vagy megtartásával kell beültetni.
 - ÜK4 jelű beültetési kötelezettségű terület zajvédő növényállomány. A szabályozási terven lehatárolt területen folyamatos és a három lombkorona szintben, tömör lombfelületet adó, a környezeti ártalmakat jól tűrő növényállományt kell telepíteni.
- (4) ²⁵E kötelezettség(ek) végrehajtása érdekében, szakági tervező(k) által készített terve(ke)t a kötelezést elrendelő hatósághoz – kivitelezés megkezdése előtt – be kell nyújtani.
- (5) ²⁶A CSVSZ -ben, ill. szabályozási tervekben az egyes ingatlanokon előírt beültetési kötelezettségeket legkésőbb az épületek, és egyéb létesítmények használatba vételéig meg kell valósítani.
- (6) ²⁷
- Beültetési kötelezettség:*
- (7) ²⁸A közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettsége írható elő, az egyéb jogszabályok megtartásán túl, e rendelet övezeti előírásainak megfelelően.
- (7/A) ²⁹ Beültetési kötelezettség célja lehet:
- véderdő létesítése,
 - látványfásítás,
 - rézsűk erózió elleni védelme,
 - defláció elleni védelem
 - fásítás és fapótlás,
 - növénypótlás
 - gyepesítés
- (7/B) ³⁰E kötelezettség végrehajtása érdekében, szakági tervező(k) által készített terve(ke)t a kötelezést elrendelő hatósághoz – kivitelezés megkezdése előtt – be kell nyújtani.

²² beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

²³ beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

²⁴ beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

²⁵ beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

²⁶ beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

²⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁸ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁹ beiktatta a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

³⁰ beiktatta a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

- (8) ³¹
- (9) A CSVSZ -ben, ill. szabályozási tervekben az egyes ingatlanokon előírt zöldfelületeket legkésőbb az építési tevékenységgel összefüggésben, az épületek használatba vételéig meg kell valósítani.

7/A. §³²

**III. FEJEZET
A VÁROSKÉP, A HELYI ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK ÉS A KÖRNYEZET VÉDELME**

8. §³³

„A Duna-part látványának védelme”

8/A. §³⁴

- (1) A Duna-parton (Nagy - Duna-ág és a Ráckevei (Soroksári)-Duna ág [RSD]) biztosítani kell a vízpart közterületi megközelítését. Ennek érdekében, ahol az műszakilag lehetséges, gyalogos és kerékpáros közlekedésre alkalmas közterületet kell kialakítani, lehetőleg zóldsáv vagy fasor kialakítása mellett.
- (2) Nem kell közterületet kialakítani:
- a Csepel-sziget Nagy–Duna - ágának kikötő-létesítményeinél,
 - a nemzetközi személyforgalmú kikötő-létesítmény vámterületeinél,
 - a logisztikai területek (KV-LT) mentén,
 - a zárt városüzemeltetési területeknél.
- (3) A Duna-parton más jogszabályokkal, összhangban:
- legalább 10 méteres parti sáv alakítandó ki, melyben kerítés nem létesíthető,
 - a már kialakult területeken a parti sávok, mentén, telekhatáron belül legalább 10 m széles fásított zóldsávot kell biztosítani,
 - a parti sáv mentén legfeljebb 60 m széles ártéri erdő- vagy közpark létesítendő
- (4)³⁵ A Ráckevei (Soroksári)-Duna (továbbiakban: RSD) mentén az irányadó telekhatároktól való eltérés – az övezeti előírások keretei között a BVKSZ 2. § (2) bek. szerinti engedmény figyelembe vételével - legfeljebb az egyes tervezett telekterületek 20 %-át nem meghaladó mértékben engedélyezhető, ha egyéb jogszabályi kizáró ok nem áll fenn.
- (5)³⁶ A területen a meder területének jogi rendezésekor a meder telekhatárát (partvonalát) a vízmeder menti parti rézsú jellemző felső élétől 1 m-re kell meghatározni.
- A meder mentén – a szabályozási terv CSSZT-XXI-05 szerint - minimum 6 m, ill. ahol lehetséges min. 10 m széles közterületi utat kell létesíteni.
 - Ahol a szabályozási terv a meder mentén közterületi út létesítését nem irányozza elő, ott a parti menti 6 m-es fenntartási sávra a KDV VIZIG szolgalmi jogát be kell jegyezni.
- (6)³⁷ A CSSZT-XXI-05 és az RSD mentén a jellemző magas talajvízállásra és a geológiai adottságokra tekintettel az építési engedélyezési eljáráshoz hidrogeológiai és talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni.
- (7)³⁸ A Ráckevei(Soroksári)-Duna (RSD) mentén vízállás létesítésére kijelölt partszakaszokon a természetes vizek sekély lejtésű partján kialakult „nádas-parti szakaszokat” védeni kell. A nádaspartokat egyéb más parthasználat (pl. horgászpárt, sportcsónak-kikötő) számára megszüntetni, átalakítani csak a vízügyi-, a természetvédelmi- és építési hatóság hozzájárulásával lehet.

³¹ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

³² hatályon kívül helyezte a 35/2013. (XI. 29) önkormányzati rendelet, hatályos: 2013. december 2-től

³³ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

³⁴ beiktatta a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

³⁵ A bekezdés számozását (4) –ről (9) –re módosította a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, és új (4) bekezdést iktatott be.

³⁶ Beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

³⁷ Beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

³⁸ Beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

- (8) ³⁹ Csepeli jelentőségű ökológiai társulás a CSSZT-XXI-05 tervben lehatárolt két terület. A lehatárolás célja az, hogy megőrizzük a Ráckevei-Soroksári Duna közel természetes állapotban fennmaradt szakaszának ma már szinte egyedülálló élővilágát és tájképi értékeit, a fővárosi Duna-szakasz utolsó úszólápjait.
- (a) A Ráckevei-Soroksári Duna (Kis-Duna) parti sávjának déli, kerületi szakaszát, a Duna partvonalától közép-vízszintnél számított 3 m széles folyósáv határvonala, a kompikötő, a Hollandi út, valamint a Csepel-Szigetszentmiklós településhatár által övezett terület. Ökológiai társulás neve: Kis-Duna liget
- A területen nem lehet olyan létesítményt elhelyezni és üzemeltetni, amely a táj jellegét, vadon élő növény- és állatvilágát, illetve a Kis-Duna vízminőségét veszélyezteti
 - A védett területen belül gépjármű forgalom nem engedélyezhető.
 - Az erdők felújítását és pótlását s a fásításokat tájjellegű, őshonos fajokkal kell végezni.
- (b) A Ráckevei – Soroksári Duna 51,5 folyamkilométerénél a Duna partvonalától középvízszintnél számított 3 m széles folyósáv határvonala az Ifjúsági Tábort, a Hollandi út valamint a Vakvezető Kutyaképző Iskola déli kerítése és annak meghosszabbított vonala által övezett terület. Az ökológiai társulás neve: Kis-Duna öböl
- A területen nem lehet olyan létesítményt elhelyezni és üzemeltetni, amely a táj jellegét, vadon élő növény- és állatvilágát, illetve a Kis-Duna vízminőségét veszélyezteti
 - A védett területen belül gépjármű forgalom nem engedélyezhető.
- (9) ⁴⁰ Az itt meghatározott védelem érvényesítésének övezeti jele „-D”
- (10) ⁴¹ A CSSZT-XXI-05 területi hatályán belül, IZ keretövezetben lakóépület nem építhető.

Csepel kiemelt területeinek látványvédelme

8/B.§ ⁴²

- (1) E rendelet és a BVKSZ. alkalmazása szempontjából Csepel városképileg kiemelt területei:
- (a) az MR-1 sz. melléklet szerinti kerületi jelentőségű útvonalak,
 - (b) a fővárosi védelem alá helyezett és e rendeletben védelemre javasolt:
 - ba) épületegyüttesek területei,
 - bb) természetvédelmi védettségű területek.
- (2) ⁴³ Csepel városképileg kiemelt területein, a telkeken, a közterületről látható módon raktározás – kivéve a gépjárműkölcsonzés, ill. a gépkocsi-kereskedelemmel összefüggő kereskedelmi célú gépjármű-bemutató – nem folytatható.

8/C.§ ⁴⁴

Csepel városképileg kiemelt, valamint a Duna parton, a parttól mért 500 méteres sávban, új építés esetén építési engedélyezési eljárás előtt, a beépítés, ill. a városképi látvány tisztázása céljából, elvi építési engedély nyújtandó be az építési hatósághoz.

Csepel–Rózsadomb területének védelme

8/D.§ ⁴⁵

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: **CSSZT-XXI-01/1** és **CSSZT-XXI-01/2**.
- (2) A CSSZT-XXI-01 tervlapjain ábrázolt szabályozások, a R általános előírásai az alábbiak megtartásával alkalmazandók:
- a) Az L4-K1-O/SZ jelű építési övezetben az oldalkert a tűzrendészeti hatóság egyedi hozzájárulása esetén min. 4,0 m-re csökkenthető.
 - b) Az L4-K4-O* jelű építési övezet telkén új épület csak szabadon álló beépítési móddal létesíthető.
 - c) Az I-KE/2-SZ jelű építési övezetben, a keretövezetben megengedett bármely funkciójú épület elhelyezhető. ⁴⁶ Az övezetben lakófunkció is megengedett.
 - d) Az M jelű munkahelyi építési övezetekben a II. Rákóczi F. u. melletti 50 m széles teleksávban, az utcaképpben közvetlenül megjelenő kiegészítő funkciójú épület (pl. garázs, kazánház stb.)

³⁹ Beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

⁴⁰ A bekezdés számozását megváltoztatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet

⁴¹ Beiktatta a 25/2007. (VI. 19.) Kt. rendelet, hatályos: 2007. június 20.

⁴² beiktatta a 37/2003. (XI. 25.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. december 22-től

⁴³ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

⁴⁴ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

⁴⁵ beiktatta a 37/2003. (XI. 25.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. december 22-től

⁴⁶ beiktatta a 18/2005. (V. 17.) Kt. rendelet, hatályos: 2005. június 1.

önállóan nem létesíthető, szabadtéri raktározás nem folytatható, kivéve a késztermékek kereskedelmi célú bemutatását.

- e) A M-L-SZ jelű építési övezet, és a szomszédos M-1-SZ és M-2-SZ jelű építési övezet telkei összevonhatók. Összevonás után kialakult telkekre az M-1-SZ, ill. az M-2-SZ jelű építési övezet előírásait kell alkalmazni. A kialakuló új telke(ke)n azonban csak olyan tevékenység folytatható, amely a még meglévő M-L-SZ jelű építési övezetben meglévő lakófunkciót nem zavarja.

Csepel – volt Posztógyár sportpálya területének egyedi építési szabályai

8/E.§⁴⁷

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: CSSZT-XXI-02.
- (2) A CSSZT-XXI-02 tervlapjain ábrázolt szabályozások, a R általános előírásai az alábbiak megtartásával alkalmazandók:
- (a) A terv területén belül az alábbi kötelező telekalakítások végzendők el:
- i. A Szentmiklósi út [hrsz (202523)] szabályozási szélessége növelendő a CSSZT-XXI-02 szabályozási terven ábrázolt mértékben úgy, hogy a közterület szélesítése a 202522 és a 202521/2 hrsz -ú ingatlanok területét csökkenti.
 - ii. A Festő utca [hrsz (202385)] szabályozási szélessége növelendő a CSSZT-XXI-02 szabályozási terven ábrázolt mértékben úgy, hogy a közterület szélesítése a 202522 hrsz -ú ingatlan területét csökkenti.
 - iii. A CSSZT-XXI-02 szabályozási terv szerint a 202522 helyrajzi számú ingatlan megosztandó az IZ-SP és L4-1 övezetekre, mely telekhatár, egyben övezethatár is.
 - iv. A CSSZT-XXI-02 szabályozási terv szerint a 202522 helyrajzi számú ingatlan megosztása utáni lakóterületi besorolású részén új, egyéb övezetbe nem sorolt, közterület alakítandó ki.
 - v. A szabályozási terven ábrázolt módon 202522 helyrajzi számú ingatlan lakóterületi besorolású része a közterület kiszabályozása után megosztandó a jelölt telekhatároknak megfelelően.
- (b) "L4-XXI-1-SZ" jelű intenzív kertvárosias lakóterületek egyedi építési szabályai:
- i. az övezet telkein maximum 6 önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el, illetve a meglévő épületek e rendeltetési célra használhatók.
 - ii. Az övezetben önálló kizárólagos funkcióként csak lakóépület helyezhető el.
 - iii. Az övezet telkein csak egy főépület helyezhető el.
 - iv. A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épület csak a fő funkciójú épülettel egy tömegben építhető.
 - v. Állattartásra szolgáló épület nem helyezhető el.
- (c) "IZ-XXI-SP" jelentős zöldfelületi intézményi – sportolási célú – területek építési övezete.
- i. Az övezetben önálló, kizárólagos funkcióként csak sportlétesítmények helyezhetők el
 - ii. Az övezetben önálló lakó funkciójú épület nem építhető. Lakófunkcióként max. 1 szolgálati lakás, max. 150 m² alapterülettel létesíthető telkenként
 - iii. Sportlétesítményeken kívüli funkciók telkenkénti összesített bruttó szintterülete nem haladhatja meg az építhető max. szintterület 35%-át
 - iv. építési telkek szabadon álló beépítési móddal építhetők be, a szabályozási tervnek megfelelően. A 2000 m²-nél kisebb területű telken csak egy fő funkciójú épület helyezhető el. A 2000 m²-t meghaladó méretű telken több funkciójú épület is elhelyezhető
- (d) A 12 m, vagy ennél kisebb szabályozási szélesség esetén az útburkolat csak vegyes forgalmi jelleggel alakítható ki.
- (e) A közlekedési területen belüli telken új épület nem helyezhető el
- (f) A közlekedési területen belül meglévő épületek nem bővíthetők, csak életveszély elhárítási, valamint állagmegóvási munkák végezhetők, továbbá bontásuk esetén nem pótolhatók
- (g) A tervezési területen távközlési antenna nem helyezhető el.

⁴⁷ beiktatta a 37/2003. (XI. 25.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. december 22-től

- (h) A tervezési területen földmunkával járó, építkezés esetén a beruházó a Budapesti Történeti Múzeumot a munkálatok megkezdésének időpontjáról köteles értesíteni

Csepel – II. Rákóczi Ferenc u. – Vas Gereben u. – Salak u. – Transzformátorgyár u. által határolt terület egyedi építési szabályai:

8/F.§⁴⁸

A területre vonatkozó szabályozási terv száma: CSSZT-XXI-03.

Csepel – Ady Endre u. – Duna u. – Zsák H. u. – Vágóhíd u. – Kolozsvári út – Szent István út – Táncsics M. út által határolt területe, Szabótelep, egyedi építési szabályai

8/G.§⁴⁹

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: CSSZT-XXI-04.
- (2) A Szebeni utca – Bajcsy Zsilinszky utca – Széchenyi István utca – Kolozsvári utca által határolt tömb csendes övezetnek minősül.
- (3) A Csepel Munkásotthon fővárosi védettségű épület.⁵⁰
- (4) A terület régészeti érdekű területnek minősül.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek a szabályozás terven egy lehetséges, városképi szempontból javasolt változatára utalnak, nem kötelezőek.
- (6) Intézményi (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás) tevékenység csak épületen belül folytatható, a telek be nem épített részén nem.
- (7) A területen önálló antennatartó szerkezet nem helyezhető el.
- (8) ⁵¹Városias, jellemzően zártos lakóterületeken (L2 és L2/A keretövezetben) önálló rendeltetési egység és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek csak egy épülettömbben helyezhetők el.
- (9) Telepszerű lakóterületen, L7-NV övezeten belül, a meglévő többszintes lakóépületek magas tetős átépítése engedélyezhető, de azon belül a tetőtérben önálló lakásként való kialakítása nem.

„Csepel – Szigetcsúcs területének védelme”

8/H.§⁵²

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: CSSZT-XXI-06.
- (2) A CSSZT-XXI-06 tervlapjain ábrázolt szabályozások, a R általános előírásai az alábbiak megtartásával alkalmazandók:
 - (a) A terület - a 210015 hrsz.-ú. ingatlan egész, és a 210001 hrsz.-ú ingatlan szabályozási terven lehatárolt része kivételével - régészeti lelőhely.
 - (b) A talaj- és rétegvíz áramlás útja terepszint alatti építménnyel nem zárható el, illetve a továbbvezethetőséget biztosítani kell.
 - (c) Vezetékes hálózatok kizárólag földben helyezhetők el!
 - (d) Közlekedési zöldfelületen közlekedési táblán kívül csak kertépítészeti tárgyak, illetve kertépítészeti architektúra elemei helyezhetők el.
 - (e) A védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek növénytelepítését 80 %-ban a kistáj potenciális fafajaiból kell kialakítani.
 - (f) A közhasználatra nem szánt zöldfelület (210001 és a 210005 hrsz –u ingatlanok) parkként való kialakítása, növénytelepítése csak a területek rekultivációját követően valósítható meg.
 - (g) A Kvassay-zsilip és az azt kiszolgáló épületek kapcsolatának megőrzése miatt közterület köztük nem szabályozható ki.

„Csepel Városközpont védelme”

8/I §⁵³

⁴⁸ beiktatta a 37/2003. (IX. 25.) Kt rendelet, hatályos: 2003. december 22-től

⁴⁹ beiktatta a 37/2003. (IX. 25.) Kt rendelet, hatályos: 2003. december 22-től

⁵⁰ 54/1993 (1994. II.1.) Főv. Kgy. rendelet alapján

⁵¹ módosította a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

⁵² beiktatta a 9/2004. (II. 2.) Kt. számú rendelet, hatályos: 2004. március 2-től

⁵³ beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

(1) Csepel Városközpont területi hatálya: Budapest XXI. ker Ady Endre út- Csögyár 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.

(2) A városközpont rehabilitációs szabályozási terve: CSSZT-XXI-07.

(3) Meglévő lakóépületeken tetőtér jellegű ráépítés, illetve beépítés csak a CSSZT – XXI-07 rehabilitációs szabályozási terven jelölt épületeken létesíthető. A létesítés feltétele az épület teljes homlokzat felújítása. A tetőtér ráépítéssel az építménymagasság max. 1 méterrel nőhet meg.

(4) A városközpont területén épületek, építmények, a CSSZT-XXI-07 szerint, úgy is létesíthetők, hogy azok a KL-KT-XXI és KL-VA-XXI keretövezetek szabályozási szélessége feletti és alatti – más jogszabályokban, szabványokban meghatározott – úrszelvénye fölött összekötve egységes épületet, építményt képezzenek.

(5)⁵⁴ A Szent Imre téren lévő térszint alatti illemhelycsoport felújítható, alapterülete felett kereskedelmi- és szolgáltató épülettel bővíthető ideiglenes jelleggel, a II. Rákóczi Ferenc úti közterület úrszelvény felett megvalósítandó építmény engedélyezéséig.

(6) A szabályozási tervlapon jelölt helyeken zajvédelmet szolgáló legfeljebb 2 méter magas tömör kerítés létesíthető. A zajvédő falak és zajvédő kerítések utcafronti szakaszának legalább 50%-át növényekkel befuttatott, vagy betelepített zöld falként kell kialakítani.

(7) A Fővárosi védettséggű Weiss Manfréd külső lakótelep kerítésének felújítását, értékvédelmi vizsgálatot is tartalmazó, a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Értékvédelmi Ügyosztályával egyeztetett terv alapján lehet engedélyezni.

(8) A városközpont területén belül a közép-, a kifeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a vezetékes hírközlési hálózatot is föld alatt kell elhelyezni.

(9) Járdaeépítés esetén a járdaburkolat alá egy olyan védőcsövet kell beépíteni, amelyben valamennyi hírközlési hálózatnak helyet lehet adni. Új jelentkező hírközlési szolgáltatók a hálózataikat csak a hírközlés számára már elhelyezett illetve általuk elhelyezendő védőcsőbe telepíthetik. Az új szolgáltató által építendő védőcsövet úgy kell méretezni, hogy az a további hírközlési vezetékek befogadására is megfeleljen.

(10) Reklámvilágítással, térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

(11) A Városközpont területén lévő, a II. Rákóczi Ferenc utca, Kereszt utca, Petőfi utca és Betű utca által határolt területen lévő védett lakóépület együttes területén, a telkeken különálló melléképület nem létesíthető. A hiányzó gépjármű tárolási, illetve egyéb bővítési igényeket a meglévő melléképületek bontása után, a szabályozási terven jelölt helyen lehet biztosítani. A bontáshoz és az építéshez értékvédelmi vizsgálatot kell készíteni. Tetőtér beépítés esetén csak az udvari oldal felé létesíthető tetősík ablak.

(12) Új lakóépület csak önálló telken építhető a 21.§ előírásainak betartásával.

(13) A Kossuth Lajos utca – Tanácsház utca – Kiss János utca – Koltói Anna utca által határolt tömbben [6. számú tömb] telekosztás a CSSZT – XXI – 07 szabályozási tervlap javasolt telekhatárainak és a I-XXI-VK övezet MSZ-3 számú mellékletben meghatározott -- legalább 2500 m² -- teleknagyság figyelembevételével, a Szent Imre téri templom tengelyére szimmetrikusan lehetséges.

(14) A Városközpont területén az intézményterület fő rendeltetése közintézmény épület, továbbá irodaház, szálláshely-szolgáltató épület, kiskereskedelmi épület, lakóépület, sportépítmény, parkolóház.

(15) A Városközpont területén megengedett rendeltetés(ek), mely(ek) terhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területekre vonatkozó egyéb jogszabályba rögzített előírt határértékeket.

(16) A Városközpont területén kizárt rendeltetés, melyeket a területen elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet:

- a. önálló ipari épület,
- b. önálló raktárépület,
- c. nagykereskedelmi épület,
- d. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára járműtároló, önálló parkoló terület.

(17) A Gerinc út és a Bajáki Ferenc utca közötti I-XXI-KV jelű kisvárosi intézmény területén, a meglévő „fésűs jellegű” beépítés megőrzésével, a rehabilitációs szabályozási tervlapon rögzített módon, vendéglátó, képző- és iparművészeti műhely- és kiállító- valamint lakórendeltetésű épület helyezhető el. Vegyes rendeltetésű beépítés esetén az a CSSZT-XXI-07 számú rehabilitációs szabályozási tervlapon megengedett beépítés mértéke legfeljebb 20 % -al megnövelhető.

(18) A Gerinc út és a II. Rákóczi Ferenc út közötti intézményi övezetekben a „nőtt város” jelleg biztosítása érdekében a telkenkénti beépítés és a telekösszevonással történő zártosuló, vagy hézagosan zártosuló beépítés egyaránt megengedhető. Lakóépületekkel történő zártosuló beépítésnél – az építési helyen belül – az új épület(rész) oldalhatárral érintkező részének 15 m-nél nagyobb benyúlása 6 m-es homlokzatmagasság fölött, csak 60°-os visszaugrással építhető be. Több telek egy építési akción belüli beépítése esetén e szabály csak a szélső telkekre vonatkozik.

⁵⁴ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

(19) A panelos lakóépületek tűzfalainak takarása érdekében a rehabilitációs szabályozási terv építési lehetőséget biztosít. Az építési lehetőség telekalakítással, vagy telekegyesítéssel egyaránt biztosítható.

(20)⁵⁵ A Városközpont területének II. Rákóczi Ferenc út–Budafoki út–Csógyár utca–Vermes Miklós (korábban: Koltói Anna) utca által határolt 1-es tömb területén belül az övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb, kialakult (meglévő) telkek esetén az építménymagasság 6,00 m-re csökkenthető.

A Papírgyár és környéke védelme⁵⁶
8/J. §

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: **CSSZT-XXI-08.**
- (2) A szabályozási terv területi hatálya: Ráckevei (Soroksári) - Duna - Széchenyi út vonala - Dunadűlő út - Vágóhíd u. - Ságvári Endre u. - Zsák Hugó u. - Ady Endre u. által határolt terület.
- (3) A terület egésze „Régészeti érdekű” terület.
- (4) Amennyiben más jogszabály eltérően nem rendelkezik, akkor a papírgyártási technológia:
 - a) közepes mértékű levegőterhelést okozó tevékenysége esetén, a védelmi övezet nagysága legalább 300 méter, tevékenységenként, a pontforrástól mérve;
 - b) a kiegészítő szennyvíztisztítási tevékenységének védőtávolsága 150 méter a légszennyező forrástól mérve.
- (5) A jelenlegi papírgyári technológiai tisztító csak teljesen zárt technológiával, a felszíni vizek előtisztítójaként üzemeltethető, egy új technológiai szennyvíztisztító beruházás megvalósítása után.
- (6) A bálázott hulladékpapír szabadtéri tárolása csak városképileg (térfallal, növényzettel, stb.) elzárt burkolaton történhet, felporzást és szélfúvást megakadályozó technológia alkalmazása mellett.
- (7) Talajvizsgálat elvégzése szükséges:
 - c) „M” = Munkahelyi övezeten belül végzendő bontási munkák után;
 - d) bárhol, új épületek létesítése, és
 - e) védőfásítás elvégzése előtt.
- (8) Az **„intézményi keretövezetnek megfelelő környezetvédelmi határértékeket teljesítő rendeltetésű épület építési helyén”** csak olyan tevékenység folytatására létesíthető épület, mely nem okoz a meglévőnél nagyobb környezeti terhelést és közúti forgalomnövekedést.
- (9) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányból legfeljebb 10% engedmény adható, amennyiben a telek minden megkezdett 150 m² –ére 1 fa és 40 db cserje telepítése szerepel az engedélyezési tervben. Az így előírt telepítés megvalósítása a használatba vételi engedély feltétele.

A Királymajori lakóterület védelme⁵⁷
8/K. §

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: **CSSZT-XXI-09.**
- (2) A szabályozási terv területi hatálya: Katona József u. – Dunadűlő út – Széchenyi István u. – Kikötő u. – Makád u. – Szatmári u. – József Attila u. – Barcs tér által határolt terület.
- (3) A CSSZT-XXI-09. tervlapon a kötelező elemek az alábbiak:
 - a) beépített területek határa;
 - b) meglévő, már kialakult szabályozási vonal;
 - c) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa;
 - d) építési hely határa;
 - e) pavilonok létesítésére igénybe vehető terület határa;
 - f) övezetbe nem sorolt közterületek azonosítói;
 - g) övezeten belüli eltérő használati módú területek határa;
 - h) az övezeten belüli eltérő használati módok és jeleik;
- (4) A szabályozási terv területén telekalakítás nem engedélyezhető.

⁵⁵ beiktatta a 24/2013. (VII. 4.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. július 4-től

⁵⁶ beiktatta a 33/2005. (XI. 22.) Kt rendelet, hatályos 2005. november 30-tól

⁵⁷ beiktatta a 33/2005. (XI. 22.) Kt rendelet, hatályos 2005. november 30-tól

- (5) Az egyes létesítmények homlokzatának kialakításánál nem engedhető meg falfelületként hullámműanyag, hullámpala, nyers alumínium alkalmazása. A meglévő épületek esetleges bővítésénél és homlokzati átalakításánál, valamint az új épületek tervezésénél a környezetben már kialakult építészeti stílushoz, kell alkalmazkodni.
- (6) A tervezési területen haszonállat tartó építmény nem helyezhető el.
- (7) ⁵⁸
- (8) A **CSSZT-XXI-09.** tervlapon jelölt, ún. kizárólagos használatú telekrészekben az alábbi területhasználatok (építési tevékenységek) engedélyezhetők:
- a) Az **ÉP** jelű épületek és úszótelkek területén lakóépületek kiegészítő gyalogos és zöldfelületekkel, továbbá csak a **CSSZT-XXI-09.** tervlapon jelölt területen belül kereskedelmi- szolgáltató célú pavilonok létesítése gyalogos és zöldfelületekkel a megvalósítási igényekhez igazodó ütemezéssel, a megvalósításig tartó zöldfelületi hasznosítással.
- b) A **PK** jelű park területeken csak park, parkosított terület, díszkert kialakítása a szükséges gyalogosfelületekkel és utcabútorokkal, köztárgyakkal.
- c) Az **SP** jelű területeken csak sportpályák (sportkert) létesítése a szükséges kiegészítő gyalogos és zöldfelületekkel.
- d) A **JT** jelű területeken csak játszóterek létesítése a szükséges kiegészítő gyalogos és zöldfelületekkel.
- e) Az **UP** jelű felszíni parkolásra szánt területeken csak közterületi parkolók, utak és gyalogutak, azok kialakításáig zöldfelület, továbbá a **CSSZT-XXI-09.** tervlapon jelölt területen belül, kereskedelmi-szolgáltató célú pavilonok.
- f) A **PL** jelű felszín alatti és feletti parkolásra szánt területen csak parkoló lemez létesítése (amelynek az első szintjén kötelezően félig a terepszint alá süllyesztendő), a megvalósításig tartó zöldfelületi hasznosítással.
- (9) A terület régészeti érdekű terület, ezért a terepfelszín 30 cm-nél nagyobb megbontása esetén régészeti felügyeletet kell biztosítani.

„II. Rákóczi Ferenc út menti Mosolyliget”⁵⁹

8/L. §

- 1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: **CSSZT-XXI-13.**
- 2) A szabályozási terv területi hatálya: a Budapest - Csepel XXI. kerület II. Rákóczi Ferenc út – Posztógyár utca – Tanműhely köz – Mag utca által határolt terület.
- 3) Az intézményterület megengedett fő rendeltetése közintézmény épület, továbbá irodaház, szálláshely-szolgáltató épület, kiskereskedelmi épület, lakóépület, sportépítmény, parkolóház.
- 4) Az intézményterületen nem megengedett rendeltetések, melyeket a területen elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni sem lehet:
- a) önálló ipari épület,
- b) önálló raktárépület,
- c) nagykereskedelmi épület,
- d) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára járműtároló, önálló parkoló terület.
- 5) A terület régészeti érdekű terület.
- 6) Az intézményterületen csak olyan rendeltetés(ek) megengedett(ek), mely(ek) zajterhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területekre vonatkozó egyéb jogszabályba rögzített előírt határértékeket. Lakóházakat csak olyan elhelyezéssel lehet építeni, hogy azok védendő homlokzata ne nézzen a Gerinc útra, és a II. Rákóczi Ferenc útra. Az engedélyezési terv zajvédelmi munkarésében be kell mutatni, hogy a tervezett új utaktól eredő zajterhelés, nem lépi túl a hatályos rendeletekben előírt értékeket.

⁵⁸ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

⁵⁹ módosította a 23/2008. (XI. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2008. november 20.

- 7) A 210612/2 hrsz -ú ingatlan építési helyén belül a meglévő épület bővíthető, de a bővítés során be kell tartani az övezetre vonatkozó zajvédelmi határértékeket.
- 8) **Az építmény magasság 17 m. Az építménymagasság akként számítandó, hogy a II. Rákóczi Ferenc úttal, a Gerincúttal párhuzamos, az építési hely határvonalán számított építménymagasság legnagyobb értéke 12.5 méter. E vonaltól mért 30 méteren belül az építmény homlokzata, vagy a tetőidoma a 12.5 magasságra fektetett 45 fokos síkot nem lépheti túl. Ezt a CSSZT-XXI-13 számú szabályozási terv ábrázolja.”**

A volt Csepel Művek területének és környékének védelme
8/M.§⁶⁰

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: **CSSZT-XXI-11.**
- (2) **A szabályozási terv területi hatálya:** Budapest XXI. Kerület Budafoki út –Gerincút – Magyar utca – a Betű utca– Petőfi utca – Posztógyár utca – Tanműhely köz – II. Rákóczi Ferenc utca – Vas Gereben utca – Rév utca – Rózsa utca – Duna folyam.
- (3) Kötelező elemek, amelyeket csak új szabályozási terv alapján lehet megváltoztatni:
- a) Szabályozási vonal: a közterületet, ill. a közhasználatú magánterületet a nem közterületről elválasztó vonal.
 - b) Építési övezetek határa (ha az egyben nem szabályozási vonal is): azonos építési övezetű telkek lehatárolása más építési övezetű telkektől.
 - c) Kötelező telekhatár: az a tervezett vonal, melyen telekhatárt kell létesíteni.
 - d) Védelemre előterjesztett épület esetében a védettség meghozataláig a védett épületekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
 - e) Védelemre előterjesztett épülethomlokzat esetében a védettség meghozataláig az érintett épülethomlokzatra a védett épületekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni
 - f) Kötelező megszüntetés jele, mely jelöli azokat a megszüntetendő szabályozási vonalakat, létesítményeket, amelyek bontása, megszüntetése a közterületek ill. a közforgalom számára megnyitott magánutak kialakításához, a rendezési terv megvalósításának feltétele.
- (4) Szabályozási elemek, amelyek az övezeti előírások szabályainak betartása mellett megváltoztathatók:
- a) **Telekhatár:** az a szabályozási vonal, melyen telekhatár létesítésének nincs akadálya, de a létesítés nem kötelező. A telekhatár az övezetekhez tartozó telekalakítási szabályok betartása esetén módosítható.
 - b) **Feltételes telekhatár:** a szabályozási terven az a szabályozási vonal, mely csak a hozzárendelt feltételek teljesülése esetén létesíthető telekhatár. A szabályozási vonalhoz rendelt feltételrendszert a szabályozási terven kód jelöli. A kódnak megfelelő feltételek táblázatos formában e rendelet **MSZ-5 számú mellékletében** található meg. A telekhatár az övezetekhez tartozó telekalakítási szabályok betartása esetén módosítható
 - c) **Közforgalom elöl el nem zárt magánút telke:** a CSSZT szerinti magánút-telkek külön megállapodás alapján, más jogszabályi feltételek megléte esetén, **helyi közüttá** minősíthetők.
 - d) **Megtartandó zöldfelület:** ha a szabályozási terven jelölt zöldfelület az övezetre előírt mértékénél nagyobb, vagy a megengedett beépíthetőséget akadályozza, az övezeti értékek mértékig csökkenthető(k), az egyéb előírások betartása mellett. A megtartandó zöldfelületen épület-bejáratonként 1 db 3,5 m szélességű útburkolat átvezetése engedélyezhető. A burkolat felülete nem számítható az előírt zöldfelület mértékébe. Az eltérések elbírálására, a telek(ek) területére készített közlekedési-, közmű- és kertészeti engedélyezési tervek alapján lehet eltérni.
 - e) **Megtartandó faszor, fa:** a szabályozási terven, a jelölésnek megfelelően megtartandó(k), ill. visszapotlandó(k). Megváltoztatása csak kertészeti terv szerint történhet.

⁶⁰ beiktatta a 16/2007. (V. 15.) Kt. rendelet, hatályos: 2007. június 15.

- f) **Létesítendő fasor:** a szabályozási terven, a jelölés szerint létesítendő. Megváltoztatása csak kertészeti engedélyezési terv szerint történhet.
- g) **Tűzfalásítás jel:** jelöli azokat a homlokzatokat, ahol a feltételes telekhatár kialakításának feltétele a tűzfal (nyílásmentes, tűzálló anyagból készült fal, mely a tetőszerkezet fölé ér, és amelyen éghető tetőszerkezet sem nyúlhat túl) kialakítása.
- h) **Megszűntető jel:** jelöli a nem kötelező, de a tervjavaslat megvalósításához szükséges bontásokat.

(5) Területfelhasználás:

- a) a CSSZT–XXI–11 szabályozási tervlapokon használt övezetek szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 mellékletben.
- b) e rendeletben meghatározott övezeteken felüli egyéb, övezetbe nem sorolt közhasználatú területek (KT-):
 - i) KT-K jelű kerületi jelentőségű utak övezete,
 - ii) KT-M jelű közforgalom elől el nem zárt magánutak övezete
- c) (jelzés nélküli) kiszolgáló és lakó utak övezete

(6) Talajvizsgálat elvégzése szükséges:

- a) „M” = Munkahelyi övezeten belül végzendő, engedélyhez kötött bontási munkák után;
- b) bárhol, új épületek létesítése, és
- c) védőfásítás elvégzése előtt.

(7) Az „intézményi keretövezetnek megfelelő környezetvédelmi határértékeket teljesítő rendeltetésű épület építési helyén” csak olyan tevékenység folytatására létesíthető épület, mely nem okoz a meglévőnél nagyobb környezeti terhelést és közúti forgalomnövekedést.

(8) Nem végezhető olyan tevékenység, amely során keletkező veszélyes hulladék szakszerű gyűjtése, kezelése, ártalmatlanítása nem megoldott,

(9) Föld- és vízvédelem:

- (a) Minden felszín alatti beavatkozás, mélyépítés (bontás, földkitermelés, feltöltés stb.) tervezésekor, kivitelezésekor be kell tartani a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokat.
- (b) A talajvízből származó víz, ivóvíz, valamint mezőgazdasági célú felhasználása (pl. növénytermesztés, állattartás, stb.) tilos.
- (c) Ahol a talaj a fásításra, növényzet telepítésére nem alkalmas, talajcserét kell végezni, vagy a meglévő talajt termőtalajréteggel be kell fedni.
- (d) A feltárt szennyezések időbeni és térbeli terjedésének nyomon követésére talajvíz megfigyelő (monitoring) rendszert kell létesítenie és működtetnie a tulajdonosoknak.
- (e) A mindenkori telektulajdonos köteles a kialakítással és a mintavétellel kapcsolatos tevékenységeket tűrni.
- (f) A talajvíz szennyezettség növekedése vagy az ivóvízbázist veszélyeztető áramlása esetén a hatályos jogszabályok előírásai alapján kell eljárni.
- (g) A felszín alatti vizek védelme érdekében a hatályos jogszabályok betartandók.
- (h) A földkiemeléssel járó munkálatok megkezdése előtt a beruházó köteles írásban értesíteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt. A munkavégzés során lehetőséget kell biztosítani a területért felelős régész számára a földmunkák figyelemmel kísérésére, valamint az esetleges leletmentés elvégzésére.

(10.) Építmények elhelyezése:

- (a) Az épületnek nem minősülő építmények magassága túllépheti az övezeti jel szerinti határértékeket, ha az eltérő magasság technológia tervvel alátámasztott, továbbá az ingatlan legalább 5000 m², továbbá az egyik telekhatárának hossza legalább 50 méter.

- Engedélyezését megelőzően a beépítés feltételei elvi engedélyesi eljárás során tisztázandók.
- (b) Antenna elhelyezése önálló építményként nem, csak az övezeti előírásoknak megfelelő, 15 m-nél magasabb építményen engedélyezhető.
 - (c) A hullámműanyag, hullámpala, nyers alumínium falfelületként nem alkalmazható építményeken.
 - (d) A magas pontokat akadályjelzéssel el kell látni. A nappali és éjszakai légiakadályjelzéseket a mindenkori jogszabályok alapján kell meghatározni és kialakítani.
- (11.) Épületek építészeti megjelenése:
- (a) A hullámműanyag, hullámpala, nyers alumínium falfelületként nem alkalmazható épületeken.
 - (b) Az M-K1 jelű övezetben az utcai homlokzatokon - legalább jelzés értékkel (pillérek, nyílászkeretek, párkányok) - homlokzatburkoló téglá alkalmazása kötelező.
 - (c) Védett épület mellé építendő új épület esetén utcafépí terv készítése akkor is kötelező, ha az új épület az előírásoknak megfelel. Az utcafépí tervnek ábrázolnia kell a védett épület és az építendő épület teljes homlokzatát.
- (12.) Építészeti védett épületekre vonatkozó előírások:
- (a) A védett épületekre és a védelemre előterjesztett épületekre bontási engedélyt kiadni a védettség fővárosi felülbírálsáig nem lehet.
 - (b) Felújítási, átalakítási munkáknál az eredeti építészeti részletek megtartandók ill. helyreállítandók vagy pótlandók. A téglahomlokzatok bevakolása tilos. A homlokzatok festésére, felújítására építési engedélyt kell kérni, melyhez a színmintát mellékelni kell.
 - (c) Védett épület építési engedély iránti kérelméhez a szomszédos épületek fotóit, ill. a szomszédos épületekkel együtt felrajzolt színezett utcafépí t (homlokzatokat) mellékelni kell.
 - (d) Felújítás esetén, a homlokzaton vezetett közművezetékekből a használaton kívüliek eltávolítandók, a működő vezetékek esztétikus takarásáról ill. földbe süllyesztéséről gondoskodni kell, mely alól a gázvezetékek kivételek.
- (13.) A polgári védelemi célt szolgáló építményekre vonatkozó előírások:
- (a) A polgári védelemi célt szolgáló létesítmények használatát - szükség esetén - a területek tulajdonosainak biztosítaniuk kell.
 - (b) A polgári védelemi célt szolgáló létesítményeket a mindenkori tulajdonosnak karban kell tartania.

„KIRÁLYERDŐ INTÉZMÉNYKÖZPONT”
8/N.§⁶¹

- 1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: **CSSZT-XXI-12.**
- 2) A szabályozási terv területi hatálya: a Budapest - Csepel XXI. kerület Repkény út – Toboz utca – Szent István út és Kőkörscsin utca által határolt terület, mely
 - a) A terület az alábbi ingatlanokra terjed ki:
205920/2, 205920/4, 205920/6, 205920/7, 205920/10, 205920/11, 205923, 205924, 205925
 - b) A terület az alábbi közterületekre terjed ki:
(205561), (205678), (205920/3), (205921), (205922), (205926),
- 3) Az intézményterület megengedett fő rendeltetése közintézmény épület, továbbá irodaház, szálláshely-szolgáltató épület, kiskereskedelmi épület, lakóépület, sportépítmény, parkolóház.
- 4) Az intézményterületen nem megengedett rendeltetések, melyeket a területen elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni sem lehet:
 - a) önálló ipari épület,

⁶¹ beiktatta a 14/2007. (IV. 17.) Kt. rendelet, hatályos: 2007. június 15.

- b) önálló raktárépület,
 - c) nagykereskedelmi épület,
 - d) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára járműtároló, önálló parkoló terület.
- 5) A terület régészeti érdekű terület.
- 6) Az intézményterületen csak olyan rendeltetés(ek) megengedett(ek), mely(ek) zajterhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területekre vonatkozó egyéb jogszabályba rögzített előírt határértékeket. Lakóházakat csak olyan elhelyezéssel lehet építeni, hogy azok zaj szempontjából védendő homlokzata ne nézzen a Szent István útra. Az engedélyezési terv zajvédelmi munkarésében be kell mutatni, hogy a tervezett új utaktól eredő zajterhelés, nem lépi túl a hatályos rendeletekben előírt értékeket.

Csepel-Háros védelme **8/O.§⁶²**

(1) A szabályozási terv területi hatálya: Plútó utca - 4076. utca - közigazgatási határ - II. Rákóczi Ferenc út - 214008 és 214009 hrsz-ú telkek déli határa (továbbiakban terület).

(2) ⁶³A területre vonatkozó szabályozási terv száma: CSSZT-XXI-15, amely a 3/1M., 3/2. és 3/3. számú szelvényeket tartalmazza.

(3) A terület szabályozási terven lehatárolt része régészeti érdekű terület.

(4) A területen a kiszolgáló és lakóutak esetén a kétoldali kiépítésű járdák szélessége legalább 1,5m.

Csepel III. Erőmű területének egyedi építési szabályai **8/Q.§⁶⁴**

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: **CSSZT-XXI-22**
- (2) A szabályozási terv területi hatálya: Terelő utca – Színesfém utca – 210146/117 hrsz. – 210146/114 hrsz. – Hőerőmű utca – Déli bekötő utca – 210146/75 hrsz. – 210146/74 hrsz. – Duna folyam.
- (3) Az egyes építési övezetekben és övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.
- (4) Zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület legalább 1/3-a egybefüggő legyen, és legalább 3/4-e aktív talajkapcsolattal bírjon. E két feltétel térben elkülönítve is teljesíthető.

Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó rendelkezések

9. §

- (1) ⁶⁵Csepelen az épület(ek) közterületről látható földszinti és első emeleti homlokzatainak részleges homlokzat-felújítása és átszínezése nem megengedett. Értékvédelem alatt álló épület homlokzati felújítása, illetőleg átszínezése csak a közterületről látható homlokzat egészére vonatkozó színezési terv alapján valósítható meg.
- (2) ⁶⁶
- (3) ⁶⁷
- (4) ⁶⁸

⁶² beiktatta a 30/2009. (IX. 22.) Kt. rendelet, hatályos: 2010. november 30.-tól

⁶³ módosította a 23/2011. (VI. 16.) Kt. rendelet, hatályos: 2011. június 16-tól

⁶⁴ beiktatta a 19/2010. (VI. 15.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2010. szeptember 1-től

⁶⁵ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁶⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁶⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁶⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

- (5) ⁶⁹ 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 kivétel az engedélyezett céglógók, és reklámfelületek.
- (6) Többlakásos épületek homlokzatán
- erkélyek, illetve loggiak utólagos beépítése az épület egészére készített egységes terv alapján és csak akkor engedélyezhető, ha a beépítés eredményeként a loggia mögötti helyiség közvetlen természetes szellőzése, megvilágítása a beépítés után is biztosított,
 - ⁷⁰
- (7) Szabályozási terv a városkép védelme érdekében egyes lakóterületeken az (6) bekezdésben felsorolt utólagos beavatkozásokat megtilthatja, vagy a homlokzat valamennyi nyílászárójának egyidejű cseréjéhez kötheti.
- (8) ⁷¹ Meglévő magastető felújításánál, átépítésénél illetve új magastető létesítésénél a tetőfedés anyaga lehetőleg illeszkedjen a környezetben található hagyományos tetőfedő anyagokhoz.

9/A.§⁷²

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

- Színezést követően nem jöhet létre színben tagolatlan, (egy színű, árnyalás nélküli) épülethomlokzat.
- Kerülni kell a túl erőteljesen rikító, és a nyomasztóan sötét színeket.
- 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.
- Az épület végfalak (ún. бүtű felületek), és a lábazatok színezése legyen szinkronban a többi homlokzati elem színezésével. Kerülni kell az épület sarkokra (pozitív élekre) eső színváltást!
- A színezésnél az F-8 függelékben szereplő színek közül ajánlott választani úgy hogy:
 - vagy egy szín több árnyalata legyen az irányadó F-8 függelék A, B színkála szerint,
 - vagy több szín használata ajánlott az F-8 függelék C, D színharmonia példái közül.

9/B.§⁷³

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

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

Hirdető-berendezések és reklámok elhelyezése közterületen vagy közterületről látható módon

10. §

- (1) ⁷⁴ Csepelen a városkép szempontjából kiemelt területeken, a városközponti területek VK keretövezetbe sorolt területein és főútvonalak mentén A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó az épületek közterületről látható homlokzatain vagy kerítésein, az előkertben, valamint fásított köztéren, közkertben, közparkban, városi parkban nem helyezhetők el. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdetőberendezésen (mozi, színház, múzeum, galéria stb.), valamint a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények, az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint.

⁶⁹ módosította a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

⁷⁰ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

⁷¹ beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

⁷² beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

⁷³ beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

⁷⁴ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

- (2) ⁷⁵Csepelen legfeljebb 1000 mm x 1414 mm [B0 –as ívméret, (A0-es ívméretet: 841x 1189 mm)] egybefüggő méretű hirdetés, reklámhordozó az épületek közterületről látható homlokzatain vagy kerítésein, az előkertben, valamint fásított köztéren, közkertben, közparkban, városi parkban engedély alapján helyezhetők el, kivéve:
- az (1) bek. területeit,
 - az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítést,
 - a közterületen elhelyezett reklámcélú építményeket, utcabútorokat, és azok felületeit, ha azok elhelyezését CSSZT kifejezetten tartalmazta.
 - ennél nagyobb méretű, építési engedélyezési terven feltüntetett, az épület architektúrájához igazodó olyan homlokzati cégért, vagy egyéb hirdetőtáblát, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, illetőleg annak tevékenységére vonatkozik.⁷⁶
- (3) ⁷⁷
- (3/A)⁷⁸ Csepelen hirdetőberendezés, hirdetés jellegű tűzfalfestés védett műemléki környezetben nem helyezhető el.
- (4) A védett műemléki környezetben és a kerület városképileg kiemelt területein a közterületi homlokzatok falfelületeire utólagosan rászerezve, az előkertek kerítésein, illetve az előkertben kirakatszekrény, hordozható vagy guruló vitrin nem helyezhető el.
- (5) ⁷⁹
- (6) ⁸⁰Csepelen plakát, falragasz csak az e célból rendszeresített:
- hirdetőoszlopokon,
 - az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken
 - reklámcélú építményen
 - közterületi utcabútorokon
- helyezhető el.
- (7) ⁸¹A reklámcélú építmény jellemzői:
- alapterülete legfeljebb: 2,0 m²
 - magassága legfeljebb: 2,5 m,
 - favédő reklámcélra használható zárt felületének magassága: 2,0 m
 - reklámfelület nagysága: a fentiek alapján számított palást felület.
- (8) ⁸²Közterületi utcaburkolatokon (pad, védőkorlát, stb.) elhelyezhető több reklámfelület, de azok felülete összességében legfeljebb 0,5 m² lehet.
- (9) ⁸³„**Temetők területei**” megnevezésű, és **KV-TE-1** jelű övezet területén, továbbá azok szabályozási terven jelölt védőtávolságán belül hirdető-berendezést, reklámokat, hirdetéseket elhelyezni tilos, kivéve a temető szolgáltatásával összefüggő közcélúakat.

A közterületen elhelyezhető építmények

11. §⁸⁴

- (1) Kereskedelmi és szolgáltatási célokat szolgáló pavilonok létesítési feltételei, hogy:
- ⁸⁵a szolgáltatás az alábbi termékkörbe tartozzon:
 - Kiskereskedelmi szolgáltatáson belül csak a következők:
 - Dohányáru (dohánytermék, dohányzáshoz szükséges kellék);
 - Könyv;
 - Újság, napilap, folyóirat, periodikus kiadvány;

⁷⁵ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁷⁶ beiktatta a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁷⁷ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

⁷⁸ beiktatta a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁷⁹ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

⁸⁰ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁸¹ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁸² módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁸³ beiktatta a 21/2010. (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2010. szeptember 30-tól

⁸⁴ beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

⁸⁵ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

- Virág és kertészeti cikk;
 - Emlék- és ajándéktárgy;
 - Kegytárgy, kegyeszer, egyházi cikk;
 - Díszműáru, műalkotás, népművészeti és iparművészeti áru.
- (b) a pavilon alapterülete legfeljebb 12 m² lehet
- (c) telepítésük csoportos formában valósuljon meg, úgy hogy a csoportok között legalább 200 méter legyen, kivéve a legfeljebb 4 m² alapterületű újság- és virágárusító pavilonokat, ha 100 m távolságon belül nem létesül(t) csoportos pavilon
- (d) építészeti megjelenésük egységes legyen.
- (e) a funkcióhoz szükséges közműellátottság biztosított legyen
- (2) Vendéglátó terasz(ok) – dobogóval vagy a nélkül – csak nyitottan, legfeljebb vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetően akkor helyezhető el közterületen, ha az igénybe vett területtel növelt vendégterületre - a vonatkozó jogszabály szerint – méretezett,
- (a) illemhely-használati lehetőség,
 - (b) parkolóhely,
 - (c) a BVKSZ 12.§ (3) és (4) bek. szerint a gyalogossáv biztosított.
- (3) Kereskedelmi és szolgáltatási célokat szolgáló pavilonok nem létesíthetők díszburkolattal ellátott gyalogos – és vegyes forgalmú közterületeken.
- (4)⁸⁶ A CSSZT-XXI-22 számú szabályozási tervlap területi hatályán belül közterületi pavilon nem helyezhető el.

12. §⁸⁷

13. §⁸⁸

14. §⁸⁹

Levegőtisztaság-védelem

15.§

- (1) Csepel teljes területére levegőtisztaság-védelmi védett I. kategória előírásait kell alkalmazni.
- (2)⁹⁰
- (3)⁹¹
- (4)⁹² Ha az alkalmazott fűtőberendezések névleges bemenő összteljesítménye a 140 kW-ot meghaladja, az üzemeltetőnek az elsőfokú levegőtisztaság-védelmi határérték megállapítását kell kérnie.
- (5)⁹³
- (6)⁹⁴
- (7)⁹⁵
- (8)⁹⁶

16. §⁹⁷

17.§⁹⁸

⁸⁶ beiktatta a 19/2010. (VI. 15.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2010. szeptember 1-től

⁸⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁸⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁸⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁹⁰ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁹¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁹² módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁹³ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁹⁴ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁹⁵ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁹⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁹⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

18. §⁹⁹

19. §¹⁰⁰

20. §¹⁰¹

Kialakult állapot

20/A.§¹⁰²

- (1) Kialakult telektömb: korábbi előírásoknak megfelelő méretű telkekre már túlnyomórészt felosztott telektömb.
- (2) Telekalakítás kialakult területen. Az építési telkek alakítása a tömbben általában kialakult telekméreteknak megfelelően – az építési telek beépítési módjára, beépítettségére és az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembevételével – az övezet telekméreteire vonatkozó előírásoktól eltérően is történhet. A telek mérete ekkor nem lehet kisebb, mint:
 - (a) a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos területe.
 - (b) A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni.
- (3) Kialakult úszótelkek tovább oszthatók, amennyiben a telekalakítás úszótelkekre vonatkozó általános feltételei az osztás utáni szakaszokra biztosítottak.
- (4) ¹⁰³Amennyiben 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.
- (5) Az övezetben előírt vagy az övezetben kialakult telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg:
 - (a) sem az övezetre előírt telekmélységet,
 - (b) sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével, és az előkerttel csökkentett értékét.
- (6) ¹⁰⁴Az épület(ek) építési helyen belüli elhelyezésének módját, a kialakult telektömbben - a szabályozási tervlap utasításainak hiányában - az övezetre vonatkozó előírások, és az illeszkedés általános szabályai szerint valamint a szomszédos ingatlanok beépítését nem korlátozva, az alábbiak figyelembevételével kell meghatározni:
 - (a) az oldalkert mérete: a tényleges építménymagasság fele, de az nem lehet kisebb, mint az utca, építéssel érintett - két közterülettel határolt- oldalán, a legkisebb oldalkert szélessége,
 - (b) az előkert mélysége: legfeljebb 3 m-re csökkenthető, kivéve, ha az érintett utcavonalon két keresztutca között legalább 60 %-ban 3 méternél kisebb előkert alakult ki. Ebben az esetben a kialakult érték a mérvadó.
 - (c) nem kell hátsókerter kialakítani, ha a szabályozási terv másképpen nem rendelkezik:
 - (ca) keretes, zártudvaros beépítés esetén a kialakult állapothoz történő illeszkedés érdekében,
 - (cb) ott, ahol a 100%-os beépítés megengedett.
 - (d) a hátsókerter beépíthetősége: ott, ahol a korábbi előírások szerinti hátsókerterben a lakótelken melléképület elhelyezésére volt lehetőség, csak kiegészítő épület helyezhető el, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal
 - (e) ¹⁰⁵

⁹⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

⁹⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁰⁰ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁰¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁰² beiktatta a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁰³ beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹⁰⁴ módosította a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

¹⁰⁵ hatályon kívül helyezte a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

- (f) beépítésre nem szánt területen, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik, meglévő lakóépület kizárólag lakás céljára, abban az esetben bővíthető, ha az kiszabályozott közterületről közvetlenül – szolgalmi jog nélkül – megközelíthető helyen áll, úgy, hogy a kialakuló 1 (egy) darab lakóépület a telek területéből legfeljebb 200 m² –t foglalhat el. Az adott telekre vonatkozóan az övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségnek ebben az esetben is teljesülnie kell. (A létesíthető legnagyobb épületmagasság legfeljebb az övezetben előírt lehet.)
- (g)¹⁰⁶
- (7) Kialakult ikresen csatlakozó beépítés általános illeszkedési szabályai:
- (a) Ott, ahol ikresen csatlakozó beépítés (építési hely) alakult ki - az övezeti előírások keretei között - az új épület elhelyezése a csatlakozó szomszédos telkek kialakult beépítésével, és az ikresen csatlakozó beépítési móddal összhangban alakítható ki (azaz, ha a szomszédos csatlakozó telkeken mindkét oldalon oldalkert csatlakozik, akkor az épület szabadonállóan is elhelyezhető).
- (b) Az ikerházas csatlakozásnál a két épület mindegyikét saját határfallal kell építeni; a tetők hajlása azonosak legyenek.
- (8)¹⁰⁷ Védett épületekre, épületegyüttesekre és a városkép szempontjából jelentős területekre vonatkozó előírások:
- a)¹⁰⁸ területi hatálya: az e rendelet 8/A.§, 8/B.§, 8/C.§, 8/K.§, 8/N.§-ában hivatkozott területek, valamint Csepel közigazgatási területén belül az L4 keretövezetbe sorolt területek;
- b) az a) pontban lehatárolt területen belül építészeti jellegzetességet biztosító homlokzati elemek a tagozatok, a párkányok, az ablakkeretek és azok osztása, aránya, a tetőhajlásszögek, melyek megtartandók bővítés, átalakítás esetén is,
- c) az a) pontban lehatárolt területen kialakult állapot szempontjából figyelembe veendő épületek az építmények általános érvényű létesítési előírásainak megfelelő fő rendeltetésű épületek,
- d)¹⁰⁹
- (9) Foghíjként beépítésre kerülő, jelenleg közcsatorna hálózattal nem rendelkező környezetben fekvő telekre lakóépület építésénél a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig közműpótlóként a szennyvizet szigorúan – ellenőrzött – zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell gyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani.
- (10)¹¹⁰
- (11) A kialakult állapot jele az övezet jelölésekor, az övezeti jellemzők esetén: „K”

IV. FEJEZET A KÜLÖNBÖZŐ BEÉPÍTÉSI MÓDOK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

21. §¹¹¹

22. §¹¹²

Kerítés¹¹³

23. §

- (1)¹¹⁴ Csepelen a kerítésre vonatkozó OTÉK 44. §-át az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:
- (a)¹¹⁵ a kerítés magassága legfeljebb 2,50 m lehet a telekhatáron, és telken belül is **kivéve, ha zajvédelmi szakvélemény ennél magasabbat ír elő.**
- (b) Lakó- és intézményterületen belül az egyes külön használatú telekrészeket – szabályozási terv hiányában - legfeljebb 1,40 m magas áttört kerítéssel vagy sövényrel szabad elválasztani.
- (c) Lakó- és intézményterület utcavonalán, ill. a kerület városképileg kiemelt területeinek utcavonalán legfeljebb 50 cm magas tömör lábazatú és legfeljebb 2 m magas áttört vagy legalább 3 m-ként tagolt kerítés létesíthető
- (d) Áttörtnek az a kerítés minősül, amely a belátást a kerítés síkjára állított 45o-os szögből legfeljebb a felületének 2/3-án takarja.

¹⁰⁶ hatályon kívül helyezte a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹⁰⁷ módosította a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹⁰⁸ módosította a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹⁰⁹ hatályon kívül helyezte a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹¹⁰ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

¹¹¹ hatályon kívül helyezte a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹¹² hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹¹³ A „létesítése” szót a 17/2003. (VI. 24.) Kt. számú rendelet elhagyta a címből, hatályos: 2003. július 1.

¹¹⁴ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹¹⁵ beiktatta a 33/2005. (XI. 22.) Kt. rendelet, hatályos 2005. november 30-tól

- (e) Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni.
- (2) ¹¹⁶
- (3) ¹¹⁷
- (4) ¹¹⁸
- (5) Az utcavonalon álló kerítés – a környezettel összhangban – a telek irányában beljebb helyezhető – pl. kapubehajtó, parkoló létesítése miatt. A közterülettel egybenytett telekrészen a testi épséget, közbiztonságot veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- (6) A kerületben hullámlemez, műanyag, eternitkerítés ¹¹⁹, a környezettel nem harmonizáló színűre vagy mintásra, képnak minősíthetőre festett kerítés nem létesíthető.
- (7) A reklámhordozó kerítésre a reklámtáblákra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

V. FEJEZET KÖZMŰVESÍTÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

24.§ Általános előírások ¹²⁰

- (1) Csepelen új épület építésére építési engedély csak akkor adható az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha a teljes közműellátás rendelkezésre áll, kivéve a lakóterület építési övezeteit, melyekben ettől eltérni csak a 20/A. § (9) bek. esetén lehet.
- (2) A közműhálózatokat és közműépítményeket közterületen, valamint a közmű üzemeltető telken belül kell elhelyezni, az egyéb ágazati előírások és szabványok figyelembevételével.
- (3) A közművezetékek, szolgáltatói vezetékek és építmények, előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell.
- (4) Az újonnan létesítendő közművezetékek földalatti vezetéssel építendőek, kivéve kialakult munkahelyi területeken belül, azon vezetékeket, melyek kielégítik a városképi illeszkedés feltételeit. A technológiai és egyéb gépészeti vezetékek az előírt védelemmel, épület(ek)re (tetőkre, falakra) és/vagy méretezett csőhíd(ak)ra telepíthetők.
- (5) A felhagyott, üzemen kívüli föld feletti vezetékeket előírásoknak megfelelően el kell bontani. A földben maradó üzemen kívüli vezetékek biztonságos lezárásáról gondoskodni kell.
- (6) Újonnan létesítendő építmények, épületek elhelyezésekor, az építési területen lévő vezetékek kiváltásáról, vagy a megmaradó közművek védelméről, az egyéb előírásoknak megfelelően, gondoskodni kell az építkezés megkezdése előtt.

25. § ¹²¹

Vízvezetés 26. §

- (1) ¹²²
- (2) ¹²³
- (3) ¹²⁴
- (4) ¹²⁵
- (5) ¹²⁶

¹¹⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹¹⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹¹⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹¹⁹ Az „és ríktó” szavakat a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet elhagyta, hatályos: 2003. július 1.

¹²⁰ beiktatta a 33/2005. (XI. 22.) Kt. rendelet, hatályos 2005. november 30-tól

¹²¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹²² hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹²³ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹²⁴ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹²⁵ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

(6) ¹²⁷

(7) ¹²⁸

(8) ¹²⁹

(9) ¹³⁰

(10) ¹³¹

(11) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(12) ¹³²

(13) ¹³³

27. § ¹³⁴

28. § ¹³⁵

29. § ¹³⁶

30. § ¹³⁷

VI. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

A beépítésre szánt területek tagolódása

31. §

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolódása:
- a) *nagyvárosias lakóterület (L-)*
 - városias, jellemzően zárt sorú lakóterület (L2-)
 - b) *kisvárosias lakóterület:*
 - kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (L3-)
 - c) *kertvárosias lakóterület:*
 - intenzív, kertvárosias lakóterület (L4-)
 - d) *telepszerű lakóterület (L7-).*
- (2) A vegyes területek övezeti tagolódása:
- Központi vegyes terület:*
- intézményi terület (I-)
 - jelentős zöldfelületű intézményi terület (IZ-)
- (3) A gazdasági területek övezeti tagolódása:
- kereskedelmi, szolgáltató terület:*
- munkahelyi terület (M-)
 - jelentős zöldfelületű munkahelyi terület (MZ-).
- (4) A különleges területek övezeti tagolódása:
- a) *különleges terület (K-):*

¹²⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹²⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹²⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹²⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹³⁰ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹³¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹³² hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹³³ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹³⁴ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹³⁵ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹³⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹³⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

- jelentős egészségügyi létesítmények területe (K-EÜ-)
- városi jelentőségű, kiemelt sportterületek (K-SP-)
- b) *különleges városüzemeltetési terület (KV-)*:
 - temetőterületek (KV-TE-)
 - a tömegközlekedés bázisterületei (KV-TB-)
 - logisztikai területek (KV-LT-)
 - különleges, intézményekkel vegyes közlekedési terület (KV-IK-)
 - a szennyvízkezelés területei (KV-SZK-)
 - az energiaszolgáltatás területei (KV-EN-).

LAKÓTERÜLETEK

32. §

(1) ¹³⁸ A lakóterület rendeltetése ¹³⁹

- (a) Fő rendeltetés: lakóterületek elsősorban egy- vagy többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, továbbá
- (aa) szálláshely-szolgáltató épület
 - (ab) közintézmény épület
 - (ac) irodaház
 - (ad) a keretövezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület,
 - (ae) sportépítmény
 - (af) ahol azt a keretövezet előírásai lehetővé teszik, parkolóház
- (b) Megengedett rendeltetés: olyan funkciók, melyek terhelési határértékei nem haladják meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket és a keretövezeti előírások lehetővé teszik.
- (c) Kizárt rendeltetés, melyeket lakóterületen elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet:
- (ca) önálló ipari épület (BVKSZ 31. § (13) bekezdésében foglaltak kivételével),
 - (cb) önálló raktárépület,
 - (cc) nagykereskedelmi épület
 - (cd) A fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül nem helyezhető el árnyékszék, valamint 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára járműtároló, önálló parkolóterület.
- (2) Az egyes helyi építési övezetekben szabályozási terv meghatározhatja a létesíthető legnagyobb telekméretet és az egyes telkeken elhelyezhető épületek számát és/vagy a legkisebb vagy legnagyobb tömegét.
- (3) Szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában az egyes építési övezetekben a telkek – az előírások keretei között – összevonhatók, átalakíthatók.
- (4) A zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítési módú területek szabályozási terv hiányában is beépíthetők az adott építési övezet határértékei és az általános előírások alapján.
- (5) ¹⁴⁰
- (6) ¹⁴¹
- (7) ¹⁴²
- (8) ¹⁴³
- (9) ¹⁴⁴ Egy építési helyen belül több épület elhelyezhető, melyek közötti távolság, a tűztávolság függvényében határozható meg.

¹³⁸ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹³⁹ kiegészítette a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁴⁰ hatályon kívül helyezte a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹⁴¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁴² hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

¹⁴³ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁴⁴ beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet

Városias, jellemzően zárt sorú lakóterületek (L2-)

33. §

- (1) A keretövezetben található építési övezetben az általános előírások szerinti funkciójú épületek helyezhetők el, azzal hogy
 - a) önálló kereskedelmi funkciójú épület legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű lehet és
 - b) önálló parkolóház nem létesíthető.
- (2) ¹⁴⁵
- (3) Épületek pinceszintjén, földszintjén és az első emeleti szintjén kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási funkció is elhelyezhető az általános előírások figyelembe vételével, ha ennek bruttó szintterülete nem haladhatja meg az önálló épületként elhelyezhető kereskedelmi funkciójú épületre vonatkozó határértéket, valamint a rendeltetészerű használata és az annak során adódó szállítás és rakodás sem a határos közút, illetve járda forgalmát nem akadályozza, sem a lakóépület udvarának, ill. a szomszédos ingatlanoknak a lakófunkcióval összefüggő használatát nem korlátozza.
- (4) Az építési övezetben a lakóterületen megengedett kiegészítő funkciójú önálló épületek közül elhelyezhető: járműtároló (kivéve a munkagép tárolására szolgálót), egyéb, a háztartással összefüggő tárolásra szolgáló épület, barkácsműhely, műterem, árusító pavilon, kazánház.
- (5) ¹⁴⁶A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
(1) sz. táblázat¹⁴⁷
- (6) Az építési övezetben az egyes telkek hézagosan zárt sorúként is beépíthetők.
- (7) ¹⁴⁸
- (8) ¹⁴⁹
- (9) Már beépült lakótelek esetén a telek hátsókertjében személygépjármű-tároló építése engedélyezhető az övezeti előírások keretei között abban az esetben, ha a gépkocsik elhelyezése az épület alagsorában vagy földszintjén nem oldható már meg.

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (L3-)

34. §

- (1) Épületek pinceszintjén, földszintjén kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási funkció is elhelyezhető az általános előírások figyelembe vételével, de ennek ¹⁵⁰ szintterülete nem haladhatja meg az önálló épületként elhelyezhető kereskedelmi funkciójú épületre vonatkozó határértéket, valamint a rendeltetészerű használata és annak során adódó szállítás és rakodás sem a határos közút, illetve járda forgalmát nem akadályozza, sem a lakóépület udvarának, ill. a szomszédos ingatlanoknak a lakófunkcióval összefüggő használatát nem korlátozza.
- (2) Az építési övezetben – ha a **szabályozási terv**¹⁵¹ másként nem rendelkezik – a lakóterületen ¹⁵² kiegészítő funkciójú önálló épületek közül elhelyezhető: járműtároló (kivéve a munkagép tárolására szolgálót), egyéb, a háztartással összefüggő tárolásra szolgáló épület, barkácsműhely, műterem, árusító pavilon, kazánház.
- (3) ¹⁵³A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
2. sz. táblázat¹⁵⁴

¹⁴⁵ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

¹⁴⁶ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁴⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁴⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁴⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁵⁰ A „**bruttó**” szót a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet elhagyta a normaszövegből, hatályos: 2003. július 1.

¹⁵¹ A „**KSZT**” mozaikszót „**szabályozási terv**” szövegre módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁵² A „**megengedett**” szót a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet elhagyta a normaszövegből, hatályos: 2003. július 1.

¹⁵³ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

Intenzív kertvárosias lakóterületek (L4-)

35. §

- (1) ¹⁵⁵A keretövezetben új, nem lakófunkciójú önálló épület nem létesíthető, kivéve a megengedett rendeltetésű melléképítményeket. Önálló személygépjármű-tároló csak meglévő beépítés esetén engedélyezhető.
- (2) ¹⁵⁶ Az egyes épületekben vagy a kiegészítő rendeltetésű épületben – legfeljebb a lakóépület szintterületének a 20 %-ig – kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető az általános előírások figyelembe vételével, ha
- a rendeltetészerű használata során adódó szállítás és rakodás sem a határos közút, illetve járda forgalmát tartósan nem akadályozza,
 - sem a lakóépület udvarának, ill. a szomszédos ingatlanoknak a lakófunkcióval összefüggő használatát nem korlátozza és
 - a lakótelken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.
- (3) ¹⁵⁷
- (4) ¹⁵⁸
- (5) Az engedélyezett kertvárosias lakóterületen nem lakófunkciójú épület csak *elvi*¹⁵⁹ engedélyezési eljárás keretében engedélyezhető, kivéve az egyébként elhelyezhető kiegészítő funkciójú épületeket.
- (6) ¹⁶⁰
- (7) ¹⁶¹
- (8) ¹⁶² 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 m² bruttó 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.
- (9) Meglévő lakóépület földszintjén vagy alagsorában létesített gépjárműtároló használati módjának megváltoztatása csak akkor engedélyezhető, ha a telken belül a lakásszámnak és a használati mód változásának megfelelő mennyiségű gépjármű elhelyezése biztosított.
- (10) A minimális építménymagasságot KSZT az egyes területeken az építési övezeti előírásoknál magasabb értékben is meghatározhatja.
- (11) ¹⁶³A maximális építménymagasságot a KSZT az övezeti előírások keretei között az egyes tömbökre egyedileg határozhatja meg, ill. már kialakult, az övezeti előírásoknál jellemzően magasabb beépítés esetén meghatározhatja az illeszkedés szabályait, de ez 3 méternél kisebb oldalkert esetén legfeljebb 5 méter lehet.
- (12) ¹⁶⁴ Az L-4 = „lakóterület építési övezetei” keretövezeten belüli övezetek az alábbiak:
- L4-K1 IKR,O,SZ (a korábbi L4-K1; L4-K2; L4-K3 és L4-K4-SZ,O)
 - L4-K4 Z (a korábbi L4-K4-Z és L4-K5-Z)
 - L4-K6-K (a korábbi L4-K5-SZ,IKR,O; L4-K6; és L4-K7)
 - L4-1 (a korábbi L4-1-SZ; L4-2-IKR; és L4-3-O)
 - L4-4-CS (a korábbi L4-CS-KSZT övezet helyett)
 - L4-I-SZ (az L4-I/1-SZ és az L4-I/2-SZ helyett)
 - L4-Ke-SZ (a korábbi L4-I/K-SZ övezet átnevezése)
 - L4-LP (kertvárosi lakópark)

¹⁵⁴ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁵⁵ módosította a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹⁵⁶ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

¹⁵⁷ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁵⁸ hatályon kívül helyezte a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

¹⁵⁹ A „kétlépcsős” szó helyébe „elvi” kerül a 37/2003. (XI. 25.) Kt. rendelet alapján, hatályos: 2003. december 22.

¹⁶⁰ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁶¹ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁶² módosította a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹⁶³ módosította a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

¹⁶⁴ módosította a 33/2005. (XI.22.) Kt rendelet, hatályos 2005. november 30-tól

(13) ¹⁶⁵A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.

3. sz. táblázat¹⁶⁶

(14) Kialakult beépítésű ¹⁶⁷ építési övezetekben a beépítési módtól az alábbi esetekben lehet eltérni:

- szabadon álló beépítési mód esetén, ha a telek szélessége kisebb, mint 16 m, az épületet az oldalhatáron vagy ikresen is el lehet helyezni,
- ha a kialakult beépítés miatt az előírások ellentmondásra vezetnek a beépítési módot az építési hatóság egyedileg is, meghatározhatja az általános tűzvédelmi előírások betartása mellett.

(15) Az építési övezetben a zársorú beépítési módnál az egyes épületek hézagosan is elhelyezhetők.

(16) Az övezetekben az egyes tömbök beépítése során az építési vonalat, ill. az előkert nagyságát KSZT alapján vagy ennek rendelkezése hiányában a kialakult beépítéshez illeszkedően kell meghatározni.

(17) Kialakult utcavonalon álló beépítés esetében az utcai ablakos földszinti lakóhelyiség padlóvonala min. 0,90 m, KL-KT övezetbe sorolt utak és kerületi jelentőségű utak mentén min. 1,50 m lehet.

(18) ¹⁶⁸A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
4. sz. táblázat¹⁶⁹

(19) Új beépítésű tömb esetén az előkert min. 5 m.

(20) ¹⁷⁰A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
5. sz. táblázat¹⁷¹

(21) Az L4-I/K helyi alapintézményi övezet szolgál a keretövezeten belül az egyéb helyi övezetekben már nem elhelyezhető, de legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató létesítmények elhelyezésére.

(22) Az alapintézményi övezetekben KSZT – a kialakult környező adottságokhoz illeszkedően – a beépítés módját egyedileg is meghatározhatja, csökkentheti az előírt beépítettségi határértéket, előírhatja a jellemző párkánymagasságot, ill. a maximális építménymagasságot.

(23) ¹⁷²

(24) ¹⁷³ 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) ¹⁷⁴ 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 m²-t.

(26) ¹⁷⁵ Az illeszkedésre vonatkozóan az L4 keretövezetben az építési övezetre vonatkozó valamennyi beépítési paraméter figyelembevételével az alábbi rendelkezéseket is be kell tartani:

¹⁶⁵ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁶⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet

¹⁶⁷ Az „engedményes” szót a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet elhagyta, hatályos: 2003. július 1.

¹⁶⁸ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁶⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁷⁰ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁷¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁷² hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

¹⁷³ beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹⁷⁴ beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹⁷⁵ beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

- 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) zártosorú, 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 **lapostető**s épület esetében egyaránt, ahol a párkánymagasságot az attika felső síkjáig kell számítani.
- (27)¹⁷⁶ 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 zsindelyfedés.
- (28)¹⁷⁷ A keretövezetben az utcafronti kerítésen legfeljebb ingatlanonként
- a) vagy 2 db, egyenként 3,0 m-nél nem szélesebb,
- b) vagy 1db 6,0 m-nél nem szélesebb kapunyílás (kocsibehajtó) alakítható ki.

Telepszerű lakóterületek (L7-)

36.§¹⁷⁸

- (1) A telepszerű lakóterület az egységes tervek alapján létesített többszintes lakótelepek, illetve többlakásos épületekkel beépített lakóparkok, valamint a lakóterület alapfokú ellátását biztosító intézmények, elhelyezésére szolgál.
- (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 megszünt 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)¹⁷⁹ **L7-I1-SZ** = Telepszerű lakóterületen elhelyezkedő intézményi terület építési övezete
- (e)¹⁸⁰ **L7-P-SZ** = Telepszerű lakóterületen parkolók elhelyezésére szolgáló építési övezet.
- (3) A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
- (4) A lakótelepeken – szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépületek
- a)¹⁸¹ magastetős átépítése csak a városképileg összefüggő épületcsoportok egyidejű áttervezésével engedélyezhető, kivéve a kishajlásszögű, attika által takart, nem beépített tetőterű magastető létesítését,
- b) magastetős átépítése esetén a tetőtér lakásbővítésként minden esetben beépíthető,
- c) lakásai összevonhatók,
- d) földszinti (fogadósintzi) gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be,
- e)¹⁸²
- f)¹⁸³
- (5) A lakótelepeken, a lakóépületekhez – tulajdonjog nélkül - üzemeltetési fenntartási és használati céllal csatolható területek (átmeneti terület) a szabályozási tervlapon jelölt határvonalán legfeljebb 1 (egy) méter magas, legalább egy oldalon élő sövényvel takart kerítés létesíthető. A kerítésen csak olyan kapu létesíthető, mely a megkülönböztetett járművek áthaladását bármikor biztosítja.

VEGYES: INTÉZMÉNYI ÉS JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

37. §

- (1) A vegyes (I és IZ) építési övezetekben **szabályozási terv**¹⁸⁴ előírhatja az egyes területek (ingatlanok vagy azok csoportjai) célzott terület-felhasználását vagy a rendeltetés kizárólagosságát a célzott terület-felhasználású övezeteken kívül is.

¹⁷⁶ beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹⁷⁷ beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

¹⁷⁸ beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt . rendelet, hatályos 2004. december 1-től

¹⁷⁹ beiktatta a 3/2010. (I. 26.) Kt . rendelet, hatályos 2010. január 26-tól

¹⁸⁰ beiktatta a 3/2010. (I. 26.) Kt . rendelet, hatályos 2010. január 26-tól

¹⁸¹ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

¹⁸² hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

¹⁸³ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

¹⁸⁴ A „KSZT” mozaikszó helyébe a „szabályozási terv” kifejezés kerül a 37/2003. (XI.25.) Kt rendelet alapján.

(2) ¹⁸⁵

(3) Fentiekén kívül a keretövezetben az alábbi előírások betartása szükséges:

- a) Előkertes beépítés esetén az előkertben egy max. 50 m² alapterületű portaépület, ill. ezzel egy épületben elhelyezett szemét- vagy kerékpártároló, közműlétesítmény (pl. trafó) elhelyezését szolgáló épület elhelyezhető.
- b) Az övezetben lapostetős és magastetős épületek egyaránt elhelyezhetők, azonban meglévő lapostetős épület utólagos magastetővel való kiegészítése, ill. bővítése csak a környező beépítésre vagy a teljes épületegyüttesre figyelemmel történhet.

Az intézményterületek (I-)

38. §

(1) ¹⁸⁶ Az intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:

- (a) **I-NV-SZ** = Nagyvárosias intézményterület építési övezete, a korábbi I-NV/T-SZ és I-NV övezetek helyett
- (b) **I-KV-Z** = Kialakult városias, zárt sorú vagy vegyes beépítésű telkes intézményterület építési övezete
- (c) **I-V-.....** = Városias intézményterület építési övezete, a korábbi I-V1-...; I-V2-...; és I-V3-... övezetek összevonásával.
- (d) **I-KE-SZ** = Kertvárosias intézményterület, a korábbi I-KE és I-KV övezetek összevonásával
- (e) **I-A-....** = Alapintézmény-terület építési övezete, a korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásával.
- (f) **I-PV-SZ** = Piacok, vásárcsarnokok építési övezete
- (g) **I-KK-SZ** = Intézményterületen belüli közkert építési övezete
- (h) **I-P-SZ** = Köz- és közhasználatú parkoló, vagy parkolóház és üzemanyag-töltő állomás építési övezete, a korábbi I-OP-SZ és I-T-SZ övezetek összevonásával.

(2) ¹⁸⁷ A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
7. sz. táblázat¹⁸⁸

- (3) A célzott területfelhasználású építési övezetekben önálló lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakás célú épületet.
- (4) A zárt sorú beépítési módú övezetekben az egyes telkek beépítése hézagosan zárt sorú is lehet.
- (5) A városias és a kertvárosias intézményterületek építési övezeteiben – kialakult beépítés esetén – az utcavonalon álló vagy 5 m-nél kisebb előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek földszinti padlóvonalának magassága az általános előírástól eltérően min. 1,50 m lehet.
- (6) Az övezetben bruttó 5000 m² alapterületet meghaladó kereskedelmi létesítmény csak a célzott terület-felhasználású építési övezetekben helyezhető el.
- (7) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.

A jelentős zöldfelületű intézményi területek (IZ-)

39. §

(1) ¹⁸⁹ A jelentős zöldfelületű intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:

- (a) **IZ-D-SZ** = A Duna menti jelentős zöldfelületű intézményterületek építési övezete, a korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, IZ-D3-SZ, és IZ-D3*-SZ övezetekből kialakítva.
- (b) **IZ-A-SZ** = Jelentős zöldfelületű intézményterület alap építési övezete, a korábbi IZ-1-SZ és az IZ-2-SZ övezetekből kialakítva.
- (c) **IZ-SP-SZ** = Sportolási célú területek építési övezete.
- (d) **IZ-ST-SZ** = Strandfürdők építési övezete.

¹⁸⁵ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

¹⁸⁶ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁷ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁹ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

- (e) **IZ-KP-1,2-SZ** = Intézményterületen belüli közpark építési övezete
 (f) **IZ-VE-SZ** = Intézményterületen belüli védőerdő építési övezete

- (2) ¹⁹⁰A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
8. sz. táblázat¹⁹¹
- (3) ¹⁹².
- (4) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.
- (5) ¹⁹³
- (6) A Duna menti jelentős zöldfelületű intézményterületek építési övezeteiben (IZ-D1-től D3-ig) csak olyan fejlesztések, tevékenységek engedélyezhetők, amelyek
 -nem veszélyeztetik a Duna közvetlen parti sávjában kialakult természetes, vagy telepített növénytakaró életképességét,
 -nem befolyásolják negatívan a terület vízháztartásának viszonyait,
 -nem jelentenek többletterhelést a talaj-, a réteg-, és a felszíni vizek vízminőségére,
 -nem befolyásolja a kialakult légáramlási viszonyokat, és
 -jelentős forgalmi többletterhelést nem jelent a területre nézve.
- (7) ¹⁹⁴
- (8) Az IZ keretövezetben parkoló csak **e**¹⁹⁵ rendelet Zöldterületekről szóló paragrafus előírásait figyelembe véve létesíthető.
- (9) A célzott területfelhasználású intézményterületek közül az IZ-SP, IZ-ST, IZ-KK, IZ-KP építési övezetek zöldfelületeit az OTÉK 25. § alapján a háromszintes növényállomány zöldfelületi minimumértékét figyelembe véve kell kialakítani.
- (10) ¹⁹⁶Az IZ-D-SZ jelű építési övezetben, a keretövezetben a BVKSZ által megengedett épületek valamint önálló lakrészeket is tartalmazó idősek otthona helyezhetőek el.
- (11) ¹⁹⁷Az IZ-ST-SZ jelű építési övezetben az OTÉK 4. számú melléklet szerinti parkolóigény legalább 50 %-a a strand területén belül biztosítandó.

GAZDASÁGI: IPARI ÉS MUNKAHELYI TERÜLETEK 40. §

- (1) **A BVKSZ 42-44 §-ában foglaltakon kívül** a keretövezetben az alábbi előírások betartása szükséges:
- a) Már kialakult tömbökben a telekméretet eltérhetnek az övezeti előírásoktól, de új telket kialakítani, telket megosztani csak az előírt telekméreteknek megfelelően lehet, kivéve, ha **szabályozási terv**¹⁹⁸ másként rendelkezik.
- b) ¹⁹⁹.
- c) **Szabályozási terv**²⁰⁰ eltérő rendelkezésének hiányában az egyes telkeken 1000 m²-ként legfeljebb egy épület létesíthető.
- d) ²⁰¹
- e) ²⁰²

¹⁹⁰ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹² hatályon kívül helyezte a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

¹⁹³ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹⁴ hatályon kívül helyezte a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

¹⁹⁵ A „a jelen” szavakat a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet „e” betűre változtatta, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹⁶ beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

¹⁹⁷ beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

¹⁹⁸ A „KSZT” mozaik szó helyébe a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet „szabályozási terv” kifejezés helyezte, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁰⁰ „KSZT” mozaikszó helyébe a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet „szabályozási terv” kifejezés helyezte.

²⁰¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

- f) Előkertes beépítés esetén az előkertben portaépület, ill. ezzel egy épületben elhelyezett szemét- vagy kerékpártároló, közműlétesítmény (pl. trafó) elhelyezését szolgáló épület elhelyezhető max. 70 m² beépített alapterülettel.
- g) Azokban a helyi építési övezetekben, ahol lakóépület nem létesíthető, az egyes telkeken kizárólag a tervezett létesítmény üzemeltetéséhez szükséges – szolgálati lakás létesíthető max. 100 m² nettó alapterülettel, amelynek megvalósítása csak a létesítménnyel egyidejűleg vagy azt követően történhet.
- h) Az övezetben lapostetős és magastetős épületek egyaránt elhelyezhetők, azonban meglévő lapostetős épület utólagos magastetővel való kiegészítése, ill. bővítése csak a teljes épületegyüttesre, ill. a környezetre figyelemmel történhet.
- i) A gazdasági övezetekben a parkolást a telken belül a terepszinten létesített fásított parkolóban, vagy terepszint alatti parkolóban, ill. az épületen belül kell megoldani. Terepszinten lévő fásított parkolóban legalább 4 gépkocsi után egy lombos fa ültetendő.

Az iparterületek (IP-)

41. §

- (1) A keretövezetben az energiatermelés létesítményei elhelyezésére szolgáló – **IP-ET** jelű – célzott területfelhasználási módú terület alakítható ki
- (2) ²⁰³A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet. *9. sz. táblázat* ²⁰⁴
- (3) A létesítéssel kapcsolatos egyéb feltételrendszert az érvényes szabályozási terv határozza meg.

A munkahelyi területek (M-)

42. § ²⁰⁵

- (1) A munkahelyi terület övezetei elsősorban:
 - a) a védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,
 - b) egyéb kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A munkahelyi terület az alábbi övezetekre tagozódik:
 - (a) **M-1-SZ, Z = 5000 m²** legkisebb telekméretű építési övezet
 - (b) **M-2-SZ, Z = 3000 m²** legkisebb telekméretű építési övezet.
 - (c) **M-3-SZ, Z = 1500 m²** legkisebb telekméretű építési övezet.
 - (d) **M-I-SZ, Z =** Intézmény-dominanciájú munkahelyi területté átalakuló korábbi lakóterület, a korábbi M-L1-SZ, Z és az M-L2-SZ, Z övezetekből létrehozva.
 - (e) **M-K-O, SZ =** Kialakult munkahelyi terület.
 - (f) **M-VZ-SZ =** Munkahelyi keretövezeten belüli védőzöld területe.
 - (g) **M-K1 =** Kedvezményes munkahelyi övezet, legnagyobb beépíthetőség 65%.
 - (h) **M-K2 =** Kedvezményes munkahelyi övezet, legnagyobb beépíthetőség 45%.
 - (i) **M-L1 =** Munkahelyi övezeten belüli lakóterület
- (3) A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
- (4) Az egyes építési övezetekben általánosan csak szabadon álló beépítési mód engedélyezhető. Zártosrú beépítés csak kivételesen, az adottságokra tekintettel abban az esetben engedélyezhető, ha ezt szabályozási terv lehetővé teszi.
- (5) Az átalakuló, intézményi dominanciájú építési övezetekre vonatkozó egyéb előírások:
 - a) Az intézményi dominanciájú építési övezetbe tartozó területek intézményi funkcióváltásra vannak kijelölve.

²⁰² hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²⁰³ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁰⁴ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁰⁵ módosította a 16/2007. (V. 15.) Kt. rendelet, hatályos: 2007. június 15.

- b) Lakóépület pótlása, lakás céljára szolgáló meglévő épület számára önálló telek kialakítása csak abban az esetben engedélyezhető, ha a területen teljesülnek a keretövezetre vonatkozó környezeti határértékek.
- (6) A kijelölt, kialakult engedményes munkahelyi területekre vonatkozó egyéb előírások:
- a) Az övezetekben lakóépület pótlása, lakás céljára szolgáló meglévő épület számára önálló telek kialakítása nem engedélyezhető.
- b) Az **M-K1** jelű építési övezet egyedi előírásai:
- i. A 65 % felett már beépített telkeken további, beépítési % -ot növelő építést engedélyezni nem szabad.
 - ii. Épület visszabontás esetén a lebontott épület(rész) által elfoglalt telekterület 50 % -án épület(rész) visszaépíthető akkor is, ha ez még mindig meghaladja a legfeljebb 65 % -ot, kivéve, ha a telken védett épület(ek) van(nak). Utóbbi esetben a beépítettség legfeljebb a kialakult mértékű lehet.
 - iii. Az utcai homlokzatokon – legalább jelzés értékkel (pillérek, nyíláskeretek, párkányok) – homlokzatburkoló téglák alkalmazása kötelező, a meglévő felújítandó.
- c) **MK-1** építési övezet **zöldfelületek**re vonatkozó előírásai:
- i. Új beépítés esetén, 45 % -os beépítésig, új épület építésével együtt legalább 20 % -os mértékű zöldfelület alakítandó ki.
 - ii. 45 – 65 % beépítettség esetén, a telkeken legalább 15 % zöldfelület biztosítandó.
 - iii. 65 - 75 % beépítettség esetén, a telkeken legalább 10 % zöldfelület biztosítandó.
 - iv. 75 - 85 % beépítettség esetén, a telkeken legalább 5 % zöldfelület biztosítandó.
 - v. 85 % beépítettség felett, a zöldfelület a telekhatár menti fasor, ill. parkoló terület fásítására korlátozódhat.
- d) **MK-1** építési övezetben **1997. augusztus hó 1.** én már meglévő – kialakult – állapot esetére vonatkozó engedmények:
- i. Oldalhatáron álló beépítés engedélyezhető, meglévő épületek bővítése esetén, a tűzvédelmi előírások, és e rendelet előírásai megtartásával.
 - ii. Oldalhatáron álló új beépítés nem engedélyezhető.
 - iii. A beépítettség meghaladhatja a 65 %-t, az a kialakult állapotnak megfelelő lehet.
 - iv. Épület visszabontás esetén a lebontott épület(rész) által elfoglalt telek terület 50 %-án épület(rész) a visszaépíthető akkor is, ha ez még mindig meghaladja a 65 %-ot, kivéve, ha a telken védett épület(ek) van(nak). Utóbbi esetben a beépítettség legfeljebb a kialakult mértékű lehet.
- e) Az **M-K2** jelű építési övezet egyedi előírásai:
- i. Oldalhatáron álló beépítés engedélyezhető, meglévő épületek bővítése esetén, a tűzvédelmi előírások, és e rendelet előírásai megtartásával
 - ii. Oldalhatáron álló új beépítés nem engedélyezhető.
 - iii. Az övezetben engedélyezett beépítés legfeljebb 45 % lehet.
- f) **MK-2** építési övezet **zöldfelületek**re vonatkozó előírásai:
- i. Beépítés esetén, új épület építésével legalább 20 % -os mértékű zöldfelület alakítandó ki.
 - ii. Zöldfelületet lehetőleg a telekhatár mentén, előkertben kell kialakítani
 - iii. Telekhatár mentén fásítást kell létrehozni.

A jelentős zöldfelületű munkahelyi területek (MZ-)

43. §

- (1) ²⁰⁶A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet. (*)
11. sz. táblázat ²⁰⁷
- (2) Az övezetben, a keretövezetben meghatározott funkciójú építmények, ill. épületek helyezhetők el, kivéve az üzemanyag-töltő-állomást.
- (3) Az övezetben új lakóépület létesítése még korábbi pótlásaként sem engedélyezhető.
- (4) A kötelező zöldfelületen belül a hátsó telekhatár és az oldalsó telekhatár mentén, min. 5 m széles háromszintes növény-sáv telepítendő.
- (5) ²⁰⁸

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

44. §

- (1) A telekhatár melletti zöldsávot a BVKSZ 49. § (5) bek. -nek betartása mellett, a CSVSZ Védelmi- és véderdőről szóló §-ának előírásai alapján kell kialakítani.
- (2) A CSVSZ F-7 függelékében szereplő területeken a fejlesztéseknél olyan megoldások engedélyezhetők, amelyek nem veszélyeztetik a fent megjelölt természeti érték életképességét, a városszerkezetben betöltött szerepét. A fejlesztések során gondoskodni kell a fa- és humuszvédelemről.
- (3) A keretövezeten belül a K-EÜ, K-SP, KV-TE, KV-SZK övezetekben a keretövezetre előírt mértékű telekhatár melletti védőfásítás után fennmaradó zöldfelület részt az OTÉK 25. § alapján a háromszintes növényállomány zöldfelületi minimumértékét figyelembe véve kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A KV-SZK övezet területein – függetlenül a telekmérettől – a telekhatár mentén zöldsávot kell kialakítani a (2) bek. rendelkezéseit figyelembe véve.

Jelentős egészségügyi létesítmények területe (K-EÜ-)

45. §

- (1) ²⁰⁹A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
12. sz. táblázat ²¹⁰
- (2) ²¹¹
- (3) Az övezet telkén – kizárólag az egészségügyi dolgozók és betegek napi igényeinek kielégítése érdekében – egy legfeljebb 200 m² alapterületű kiskereskedelmi létesítmény is elhelyezhető, ha a működésével kapcsolatos követelmények (áruszállítás, rakodás, a személyzet parkolója) az intézmény alapfunkciójától elkülönülten és annak zavarása nélkül megoldható.

Városi jelentőségű kiemelt sportterületek (K-SP-)

46. §

- (1) ²¹²A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
13. sz. táblázat ²¹³
- (2) ²¹⁴

²⁰⁶ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁰⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁰⁸ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²⁰⁹ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet

²¹⁰ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²¹¹ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²¹² módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²¹³ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²¹⁴ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

Különleges városüzemeltetési területek (KV-)²¹⁵

47. §

- (1) A különleges városüzemeltetési területekre vonatkozó általános előírásokat a BVKSZ. 50. §-a tartalmazza.
- (2) A KV-SZK-XXI-SZT övezet, Csepeli Szennyvízkezelési terület szabályozási határértékei:
 - a) Az övezetben a telek tovább nem osztható.
 - b) Olyan szennyvíztisztítási technológia helyezhető el a területen, amelynek környezetet határérték felett terhelő hatása a telep telekhatárán nem lép túl, a szomszédos területhasználatot nem korlátozza és ezt környezeti hatásvizsgálat igazolja.
 - c) A felszint MÁSZ+1,3 m biztonsági szintre kell feltölteni.
 - d) A 16 méternél magasabb építményeket a CSSZT-XXI-06 szabályozási tervlapon „szennyvíztisztító műtárgyak építési helyének határvonala” -val jelölt területen belül lehet elhelyezni
 - e) A CSSZT-XXI-06 szabályozási tervlapon „nem technológiai épületek építési helyének határvonala” -val jelölt területen belül legfeljebb 16 m magas építmények helyezhetők el.
 - f) Tereprendezés, építés megkezdése előtt az övezet teljes területén fel kell tární az esetleges felszín alatti szennyeződések és a vonatkozó jogszabályban meghatározottak szerint kell mentesíteni.
 - g) Az övezetben a burkolt felületeire hulló csapadékvizek is a szennyvízcsatorna hálózatra vezetendők.
 - h) A víztisztító műtárgyak részére kijelölt építési helyen belül a technológiai műtárgyak teljesen fedettek, legalább 70 %-ban zöldtetős kialakításúak legyenek.
 - i) Más létesítményeket épületszerű megjelenéssel kell kialakítani.
 - j) Zöldtető kialakításának követelményei:²¹⁶
 - (i) 0,5 méter földtakarás,
 - (ii) Ezen belül a felső 30 cm humusz legyen,
 - (iii) Öntözőrendszer kerüljön beépítésre
 - k) Az övezeten belül területén öntözőrendszer kiépítésével kell biztosítani a növények folyamatos vízellátását.

Temetők területei (KV-TE-)

48. §²¹⁷

- (1) A keretövezetben meghatározott övezetek:
 - a) KV-TE-K jelű volt izraelita temető, kegyeleti park, valamint
 - b) KV-TE-1 jelű II. Rákóczi Ferenc út menti köztemető.
- (2) A Budapest XXI. kerület Csepel II. Rákóczi Ferenc út – hrsz.: 200201 – Plútó utca és Csepeli út – valamint a hrsz.: 214010, hrsz.: 214011 telkek által határolt területre (II. Rákóczi Ferenc út menti köztemető területe) vonatkozó szabályozási terv száma:
CSSZT-XXI-14
- (3) Területi hatálya:
A köztemető (HRSZ.: 200184-200191) és bővítési területe – I. ütemben – délkeleti irányban: hrsz. 200192-200198 ingatlanok.
- (4) A **CSSZT-XXI-14** terven megjelölt vonalon és a zöldhulladék-tároló körül, tömör kerítés létesíthető:
 - a) az ÉNy-i, az ÉK-i és a DK-i oldalon legalább 2,0 méter, de legfeljebb 2,5 méter; a DNy –i oldalon csak 2,5 méter magassággal,
 - b) 2,5 méteres magasság és vagyonnevelő esetén urnafalként, melyben az urnahely-, és kerítés szakaszok 3,0 – 3,0 méterenként váltakoznak,

²¹⁵ Módosította a 9/2004. (II. 2.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. március 2-től

²¹⁶ Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városrendezési ügyosztálya a normaszöveg elhagyását kérte, de Budapest Csepel Önkormányzat Főépítész irodája módosítás nélkül, FÖBER módosítással (lásd később) javaslatát fenntartja!

²¹⁷ beiktatta a 21/2010. (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2010. szeptember 30-tól

- c) természetes anyagból és burkolattal (kő, tégl, fa, kerámia, legfeljebb oldalanként 5 % felületen fémlémezzel és/vagy ráccsal).
(A kerítés burkolata nyersbeton, felületképzés nélküli fémlemez, továbbá bármilyen anyagú hullámlemez nem lehet.)
- (5) A **CSSZT-XXI-14** terven kijelölt építési helyen belül elhelyezhetők:
- egyházi és kegyeleti épületek,
 - a temetkezés egyéb (fenntartási, kiszolgálási) építményei,
 - virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges épületek,
 - a fenntartás, a kiszolgálás egyéb építmények
 - a Plútó utca mentén: porta, szociális helyiségek, virág és a kegyetárgy értékesítés céljára szolgáló helyiségeket tartalmazó épület(ek).
 - a ravatalozó épület, a jelölt helyen belül, felújítható bővíthető, újraépíthető,
 - a Lélekharang számára önálló építmény is létesíthető.
 - gazdasági épület szabadon állóan helyezendő el, kerítéstől mérten legalább 5,0 m-re.
- (6) A **CSSZT-XXI-14** terven kijelölt építési helyen belül nem elhelyezhetők:
- önálló épületként temetőgondnoki lakás sem,
 - önálló antennatartó szerkezet
- (7) A **CSSZT-XXI-14** terven kijelölt építési helyen az építménymagasság:
- kerítésen belül: legfeljebb 3,5 méter
 - a Plútó utcai kerítés vonalában, azzal építészeti egységben (kapu, kapuzat): legfeljebb 4,5 méter
 - a ravatalozó épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet, melybe nem kell beszámítani a harangtorony magasságát
 - gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (8) A **CSSZT-XXI-14** terven kijelölt helyeken közhasználat előtt megnyitott parkolókat kell létesíteni az engedélyköteles létesítésekkel egyidejűleg.

A tömegközlekedés bázisterületei (KV-TB-)

49. §

- (1) ²¹⁸A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
15. sz. táblázat²¹⁹
- (2) Az övezetben, kivételes esetben – csak szabályozási terv alapján, az abban meghatározott feltételek mellett és feltétel bekövetkeztéig vagy határidőhöz kötve – engedélyezhető a rendeltetés olyan (részleges) módosítása is, amelynek eredményeként a járműtelep egyes létesítményei nem az alaptevékenységgel összefüggő tevékenységet folytatnak. Ennek feltétele, hogy
- az alaptevékenységet az ideiglenes hasznosítás ne zavarja, vagy korlátozza, ettől térben elhatárolható legyen,
 - többlet környezeti vagy jelentős forgalmi terhelést ne okozzon,
 - az alaptevékenység számára előírt mértéket meghaladó többlet parkolóigény telken belül biztosítható legyen.

Logisztikai területek (KV-LT-)

50. §

- (1) ²²⁰A keretövezetben meghatározott KV-LT-A-SZ övezet a korábbi KV-LT-1-SZ és A KV-LT-2-SZ övezetekből kialakítva.
- (2) ²²¹A keretövezetben meghatározott övezetek szabályozási határértékeit lásd MSZ-3. sz. melléklet.
16. sz. táblázat²²²
- (3) ²²³
- (4) A területen minden teleknek önálló közterületi vagy közhasználat számára megnyitott magánúttal való kapcsolatának kell lenni, nyeles telek nem létesíthető.

²¹⁸ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²¹⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet

²²⁰ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²²¹ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²²² hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet

²²³ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

- (5) Amennyiben a telek meglévő beépítettsége nem teszi lehetővé a telken belüli parkolás megoldását, a telek 300 m-es körzetében erre a célra önálló területet kell biztosítani.
- (6) A Duna menti partszakaszokon a kötelező szakaszosan kialakítható parti zöldsávot KSZT-ben kell kijelölni az érvényes rendelet szerinti 60 m szélességben. Ettől eltérni csak a kikötőhelyeken és a hatóságokkal egyeztetett módon lehet. A parti védőerdőket a meglévő part menti ligetes-erdős természetes növény-társulások megtartásával kell kialakítani.
- (7) A Duna parti zöldsávot – szabályozási tervben meghatározott módon – legalább részlegesen közterületként kell kialakítani, kivéve a kikötőterületeket.
- (8) 1 ha telekméret felett a telekhatár mentén 10 m széles zöldsávot kell biztosítani, amelyből legalább 3 m szélességben háromszintes növényállományúnak kell lenni. Amennyiben ez az adottságok miatt nem lehetséges, a 10 m szélesség csökkenthető a háromszintes növényállomány szélességének növelésével. Mértéket a Főépítész szakirányú feladattal megbízott köztisztviselőjével kell egyeztetni.

Az energiaszolgáltatás területei (KV-EN-)

51. §²²⁴

A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd: MSZ-3 melléklet.

52. §²²⁵

53. §²²⁶

VII. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

A beépítésre nem szánt területek tagozódása

54. §

- (1) Közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területek övezeti tagozódása:
- a) a főváros közlekedési ellátását biztosító közlekedési területek (KL-):
 - közlekedési célú közterületek (KL-KT-)
 - vasúti területek (KL-VA-)
 - vízi közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló területek (KL-VI-)
 - b) zöldterületek (Z-):
 - fásított köztér (Z-FK)
 - közkertek (Z-KK)
 - közparkok (Z-KP)
 - városi parkok (Z-VP)
 - közhasználatra nem szánt zöldfelületek (Z-EZ)
 - c) erdőterületek (E-):
 - turisztikai erdő (E-TG-)
 - védelmi-, védőerdők (E-VE-)
 - védelmi-, védett erdő, természeti területek (E-TT-)
 - d) mezőgazdasági területek (MG-):
 - távlatban fejlesztésre jelölt mezőgazdasági rendeltetésű kiskertes rekreációs terület (MG-RF-)
 - távlatban fejlesztésre jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület (MG-MF-)
 - e) egyéb, vízgazdálkodási területek (VT-):
 - vízbeszerzési területek (VT-VB-)

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (KL-)

55. §

A közlekedési területen belül a műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak láthatóságát ne akadályozzák.

Közlekedési célú közterületek (KL-KT-)

56. §

²²⁴ beiktatta a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

²²⁵ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²²⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

- (1) A főváros közlekedési ellátását biztosító célzott területfelhasználási módú közlekedési célú közterületek az alábbi övezetekre tagolódnak:

Általános övezetek:

| | |
|----------------|---|
| KL-KT-1 | Meglévő vagy jóváhagyott szabályozású közlekedési célú közterület |
| KL-KT-2 | Tervezett közlekedési célú közterület átmeneti övezeti besorolással vagy hasznosítással |

Célzott hasznosítású övezetek:

| | |
|----------------|---|
| KL-KT-P | Parkoló vagy mélygarázs részére kijelölt övezet |
| KL-KT-Z | Védőzöld vagy zöldfelület céljára kijelölt övezet |
| KL-KT-T | Töltőállomás, kocsimosó céljára kijelölt terület |

- (2) A főváros közlekedési ellátását biztosító tervezett közterületek vonatkozásában a Fővárosi Önkormányzat kezdeményezésére és költségviselése mellett építési, telekalakítási vagy változtatási tilalom (továbbiakban: tilalom) rendelhető el.

(3) ²²⁷

- (4) Új közút létesítését, szélesítését, nyomvonal-módosítását, stb. célzó szabályozási terv tervezési területe általában nem lehet kisebb a közút tengelyétől mért 50 m széles sávnál, ill. egy telekmélységnél.

(5) ²²⁸

(6) ²²⁹

- (7) A jóváhagyott szabályozású közterületeket legkésőbb a szabályozással érintett ingatlan beépítésével egyidejűleg kell megvalósítani. A közterület céljára kialakított, de még igénybe nem vett ingatlan átmeneti használatához vagy hasznosításához a közterület tulajdonosa hozzájárulást adhat.

- (8) A meglévő utakat a forgalmi adatoknak megfelelő burkolt felülettel, csapadékvíz-elvezetéssel, közvilágítással, legalább egyoldali min. 1,50 m széles járdával és legalább egyoldali utcafásítással kell kialakítani.

(9) ²³⁰

(10) ²³¹

- (11) Új főutak létesítésénél helyet kell biztosítani az utat kísérő újonnan telepített fasorok számára az út mindkét oldalán. A **főutakat** kísérő fasorokat legkésőbb az út átadásáig a területen el kell helyezni legalább 2x iskolázott útsorfákat alkalmazva.

57. § ²³²

A vízi közlekedéssel kapcsolatos épületek elhelyezésére szolgáló területek (KL-VI-)

58. §

- (1) A területi és környezeti adottságok alapján a keretövezet az alábbi helyi építési övezetekre tagolódik:

| | |
|----------------|--|
| KL-VI-1 | Általános vagy új logisztikai területek építési övezete |
| KL-VI-2 | Távlati funkcióváltásra előirányzott terület – KL-KT fejlesztési terület – építési övezete |

- (2) ²³³ A keretövezetben meghatározott KV-LT-A-SZ övezet (a korábbi KV-LT-1-SZ és A KV-LT-2-SZ övezetektől kialakítva) szabályozási határértékeit lásd MSZ-3. sz. melléklet.

17. sz. táblázat ²³⁴

²²⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²²⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²²⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³⁰ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²³¹ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²³² hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²³³ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

(3) ²³⁵

(4) A területen minden teleknek önálló közterületi vagy közhasználat számára megnyitott magánúttal való kapcsolatának kell lenni, nyeles telek nem létesíthető.

(5) Amennyiben a telek meglévő beépítettsége nem teszi lehetővé a telken belüli parkolás megoldását, a telek 300 m-es körzetében erre a célra önálló területet kell biztosítani.

(6) ²³⁶

(7) A Duna parti zöldsávot - szabályozási tervben meghatározott módon - legalább részlegesen közterületként kell kialakítani, kivéve a kikötőterületeket.

(8) ²³⁷

ZÖLDTERÜLETEK (Z-)

59. §

(1) ²³⁸

(2) Terepszinten fásított parkoló esetén legalább 4 parkolóhelyenként 1 szétterülő lombkoronájú fa biztosítása, fenntartása kötelező, amelyet a parkoló területén egyenletesen elosztva - a lehető legnagyobb lombkorona borítottság biztosítása érdekében - kell elhelyezni.

(3) Az ültetett fák részére legalább 1 m³ termőtalajt tartalmazó ültető-gödör, és legalább 1 m² szilárd burkolat nélküli talajfelszín biztosítása szükséges.

(4) ²³⁹

(5) Terepszint alatti mélygarázs kialakítása esetén, amennyiben az építéssel érintett terület felszínén legalább 10% borítottsági arányt meghaladó mértékű fás növényállomány (cserje, fa) jelenléte tapasztalható, a létesítés előtt a kertészeti szakfeladattal megbízott köztisztviselő véleményét kell beszerezni. A szakvélemény a meglévő értékes állomány védelme érdekében előírhatja bányászati módszer alkalmazását és annak részletes szabályait, kevésbé értékes állomány esetén a megfelelő pótlási kötelezettséget és annak részletes szabályait.

(6) A keretővezetben az övezet telekhatárán kerítés abban az esetben létesíthető, ha:

- a telekhatár egyben építési telek határa,
- funkcionális vagy balesetvédelmi okokból szükséges (pl.: sportkert, kutya-futtató),
- az értékvédelem megkívánja (pl.: játszószerkezetek vandalizmus elleni éjszakai védelme).

(7) Közhasználatú területen, a keretővezet területén belül létesített kerítés a (6) bek. b) és c) pontja alapján engedélyezhető.

(8) Kerítés engedélyezése esetén a (6) bek. b) és c) pontjában leírt esetekben egyidejűleg gondoskodni kell a terület rendeltetésszerű használatának biztosításáról, a látogathatóság megszervezéséről.

(9) ²⁴⁰

(10) ²⁴¹

Fásított közterek (Z-FK)

60. §

(1) A keretővezet az alábbi helyi övezetekre tagolódik:

| | |
|---------------|-----------------------------------|
| Z-FK-1 | Általános fásított közkert övezet |
|---------------|-----------------------------------|

(2) ²⁴² A keretővezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd **MSZ-3** melléklet.

²³⁴ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³⁵ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³⁶ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³⁷ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³⁸ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²³⁹ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²⁴⁰ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁴¹ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

18. táblázat ²⁴³

- (3) ²⁴⁴ Az övezeten belül a burkolt felületet sétányként kell kialakítani legalább egy sor fa telepítésével

Közkertek (Z-KK)

61. §

(1) A keretövezet az alábbi helyi övezetre tagolódik:

| | |
|---------------|--------------------------|
| Z-KK-1 | Általános közkert övezet |
|---------------|--------------------------|

(2) ²⁴⁵ A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.

19. táblázat ²⁴⁶

Közparkok (Z-KP)

62. §

(1) A keretövezet az alábbi helyi övezetekre tagolódik:

| | |
|---------------|--------------------------|
| Z-KP-1 | Általános közpark övezet |
|---------------|--------------------------|

(2) ²⁴⁷ A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.

20. táblázat ²⁴⁸

- (3) ²⁴⁹ Z-KP-XXI = közhasználatra szánt zöldfelület övezet. Parkként való kialakítása, növénytelepítése csak a területek rekultivációját követően valósítható meg.

Városi parkok (Z-VP)

63. §

(1) A keretövezet az alábbi helyi övezetekre tagolódik:

| | |
|---------------|------------------------------|
| Z-VP-1 | Általános városi park övezet |
|---------------|------------------------------|

(2) ²⁵⁰ A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.

21. táblázat ²⁵¹

Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületek (Z-EZ)

64. §

- (1) A keretövezetbe tartozó területet – a Fővárosi Csatornázási Művek korábbi szennyvíziszap lerakója – az illetékes szakhatóságok által véleményezett és engedélyezett terv szerint kell rekultiválni és ezt követően az abban meghatározott módon fenntartani.
- (2) A terület rendezésének, fenntartásának módját legkésőbb a tervezett szennyvíz-tisztítómű létesítéséhez kapcsolódó szabályozási tervben kell meghatározni.
- (3) ²⁵² Z-EZ-XXI = A volt iszaplerakó területén létesítendő közhasználatra nem szánt zöldfelület övezet parkként való kialakítását, növénytelepítését csak a terület rekultivációját követően kell megvalósítani.
- (4) ²⁵³ Z-EZ-XXI övezettel egybeeső ingatlan rekultiválását követően a területre való bejutást illetéktelenek számára meg kell akadályozni kerítés létesítésével.
- (5) ²⁵⁴ A Z-EZ-XXI övezet közparkként való hasznosítása esetén sem engedélyezhető olyan építmény elhelyezése az övezetben, ami 1 m-nél mélyebb alapozást igényel.

ERDŐTERÜLETEK

65. §

²⁴² módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet

²⁴³ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁴⁴ beiktatta a 9/2004. (II. 2.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. március 2-től

²⁴⁵ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁴⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁴⁷ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁴⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁴⁹ beiktatta a 9/2004. (II. 2.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. március 2-től

²⁵⁰ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁵¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁵² beiktatta a 9/2004. (II. 2.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. március 2-től

²⁵³ beiktatta a 9/2004. (II. 2.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. március 2-től

²⁵⁴ beiktatta a 9/2004. (II. 2.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. március 2-től

Az erdőterületekkel kapcsolatos mindennemű tervet, a jóváhagyást megelőzően véleményeztetni kell a jegyző által ezzel a szakfeladattal megbízott köztisztviselővel.

Turisztikai erdő (E-TG)

66. §

- (1) AZ E-TG övezetben elhelyezhető a BVKSZ 53. § (5) bek. g) pontját kivéve minden, amennyiben az megfelel az övezetre vonatkozó egyéb, a BVKSZ 21. táblázatban részletezett előírásoknak.
- (2) ²⁵⁵A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
22. sz. táblázat²⁵⁶

Védelmi- és védőerdők (E-VE-)

67. §

- (1) ²⁵⁷A védelmi- és védőerdők keretövezet E-VE-1-SZ, a korábbi E-VE-KZ-SZ és E-VE-KH-SZ övezetek összevonásából kialakított övezetre tagozódik.
- (2) ²⁵⁸A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
23. sz. táblázat²⁵⁹
- (3) Az övezetekben a véderdőt alkotó faegyedeket jó várostűrő képességgel rendelkező, a termőhely viszonyoknak megfelelő, lehetőség szerint honos fafajokból kell összeválogatni, folyamatos karbantartásáról gondoskodni.
- (4) Az övezetekben új beruházásoknál előírt véderdőt erdészeti módszerekkel kell telepíteni és legkésőbb a beruházás használatba vételi engedélyének kiadásáig, kell megvalósítani.
- (5) Az E-VE-KZ övezetben a véderdő lehetséges legkisebb megengedett szélessége 6 m, és legalább négy sort tartalmaz legfeljebb 1,5 m sortávolsággal, legfeljebb 1 m tőtávolsággal. A sorok egymáshoz viszonyítva 0,5 m-el eltolásban vannak. Kialakításuknál követelmény a többszintűség, amelyet 4 sor esetén a szélső sorokba a faegyedek közé ültetett cserjékkel, bokorfákkal, 4-nél több sor esetén a szélső sorokba ültetett cserjesávval kell megoldani.
- (6) ²⁶⁰ Az E-VE-KZ övezetben engedélyezett építmények:
 - a) biztonsági okból szükséges őrház,
 - b) távvezeték.
- (7) ²⁶¹ Az E-VE-KH övezetben engedélyezett építmények:
 - a) a terület fenntartásához szükséges építmény,
 - b) biztonsági okból szükséges őrház,
 - c) közlekedési építmény,
 - d) távvezeték.

Védelmi-, védett erdő, természeti terület (E-TT)

68. §

- (1) ²⁶²A keretövezetbe sorolt területen a Kis-Dunai öböl védetté nyilvánításáról szóló hatályos önkormányzati rendelet, valamint az ebben foglaltak figyelembe vételével készített, a Kis-Dunai öböl Védelmi és Rekonstrukciós tervében és Természeti védelmi Kezelési Szabályzatában rögzítettekkel kell betartani.
- (2) ²⁶³A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
24. sz. táblázat²⁶⁴

²⁵⁵ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁵⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁵⁷ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁵⁸ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁵⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁶⁰ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

²⁶¹ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

²⁶² Hatályon kívül helyezte a 44/2004. (XI. 16.) kt rendelet, hatályos 2004. december 1.

²⁶³ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁶⁴ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK (MG-)

69. §²⁶⁵

**Mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs terület (MG-RF)
70. §**

- (1) A keretövezetben a közterületet csak a jóváhagyott szabályozási tervek szerint lehet kialakítani.
- (2) ²⁶⁶A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
25. sz. táblázat²⁶⁷
- (3) Az egyes épületek gerincmagassága nem lehet több az épülethez csatlakozó terepszinttől mérve 8,0 m-nél.
- (4) Az épületek elhelyezésénél a lakóterületre vonatkozó általános szabályokat – elő-, oldal- és hátsóker – kell alkalmazni.
- (5) Két telken megvalósuló közös gazdasági épület elhelyezése esetén az épületet a telekhatáron, az ikres beépítésre vonatkozó feltételekkel kell elhelyezni.
- (6) Az egyes telkek beépítésének feltétele a részleges közművesítés megléte. A keletkező szennyvizeket engedélyezett és ellenőrzött zárt szennyvíztárolóba kell vezetni.

**Mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt terület (MG-MF)
71. §**

- (1) A keretövezetben a közterületet csak a jóváhagyott szabályozási tervek szerint lehet kialakítani.
- (2) ²⁶⁸A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
26. sz. táblázat²⁶⁹
- (3) Az épületek elhelyezésénél az építési övezetekre vonatkozó általános szabályokat – elő-, oldal- és hátsóker – kell alkalmazni.
- (4) Az egyes telkek beépítésének feltétele a részleges közművesítés megléte. A keletkező szennyvizeket engedélyezett és ellenőrzött zárt szennyvíztárolóba kell vezetni.

EGYÉB, VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (VT-)

72. §²⁷⁰

**Vízbeszerzési és víztárolási területek (VT-VB)
73. §**

- (1) A VT-VB jelű keretövezet felhasználásuk alapján az alábbi helyi övezetekre tagolódnak:

| | |
|----------------|----------------------------------|
| VT-VB-1 | A Csepeli Vízmű építési övezete |
| VT-VB-2 | A Kvassay-Zsilip építési övezete |

- (2) ²⁷¹A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
27. sz. táblázat²⁷²
- (3) A Fővárosi Vízművek Rt. Csepeli Vízmű-telepén – VT-VB-1 jelű övezet – és ennek környezetében bármely építési tevékenységet végezni, ill. erre hatósági engedélyt adni csak KSZT-ben rögzített módon, a hatályos vízügyi jogszabályok figyelembe vételével szabad.

²⁶⁵ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²⁶⁶ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁶⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁶⁸ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁶⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁷⁰ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²⁷¹ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁷² hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

- (4) A Kvassay-zsilipnek a keretövezetbe sorolt területén – VT-VB-2 jelű övezet – csak a zsilippel kapcsolatos technológiai létesítmények helyezhetők el. A fennmaradó területet gondozott zöldterületként kell fenntartani.

A zsilip fenntartásával és a személyzet kiszolgálásával kapcsolatos építményeket a Ráckevei-Soroksári-Duna partjain kell elhelyezni.

VIII. FEJEZET AZ EGYÉB ÖVEZETBE NEM SOROLT KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK

A közhasználatú területek kialakítására vonatkozó rendelkezések

74. §

- (1) Az egyéb övezetbe nem sorolt közhasználatú területeket - sajátos használatuknak megfelelően – oly módon kell kialakítani, hogy az biztosítsa az elsődleges rendeltetés feltételeit és azt bárki biztonsággal és – a jogszabályokban és jelen rendeletben megadott eltérésekkel – korlátozás nélkül, de a közhasználatú terület rendeltetésének megfelelően használhassa.
- (2) A rendelet mellékletét képező Övezeti terv az alábbi – egyéb övezetbe nem sorolt – közhasználatú területeket különbözteti meg:

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| KT-K | kerületi jelentőségű utak |
| (jel nélkül) | kiszolgáló és lakóutak |
| KT-M | Magánutak |
| KT-GY | Gyalogutak |
| KT-P | közhasználatú közterületi parkolók |
| KT-D | a Duna vízfelülete |
| KT-RSD | a Ráckevei-Soroksári-Duna vízfelülete |
| KT-Z | Egyéb közterületi zöldfelületek |

Kerületi jelentőségű utak

- (3)²⁷³ A kerületi jelentőségű utak jele a szabályozási tervben: (KT-K).
- a) Az utak szabályozási szélessége:
- aa, új utak esetén legalább 20 m-t, tömegközlekedési utak esetében 22 m-t,
ab, meglévő utak esetén legalább 16 m-t.
- b) A kerületi jelentőségű utak burkolatának szélessége
- ba, legalább 6,50 m a csapadék-vízvezetés nyíltárkos megoldásával,
bb, legalább 7,0 m a csapadék-vízvezetés zárt rendszerű megoldásával.
- c) a járdákat legalább 1,50 m szélességben kell kiépíteni és az új utak mentén kétoldali, meglévő utak mentén legalább egyoldali fasort kell telepíteni.

Kiszolgáló utak, lakó utak

- (4)²⁷⁴ Kiszolgáló- vagy lakóút bármely övezeten belül létesíthető.
- a) Szabályozási szélesség, függetlenül a közművesítettségétől:
- legalább 14 m új utak esetén,
 - legalább 12 m telkes, kertvárosi lakóterületen
 - legalább 12 m meglévő utak esetén, amely a teljes közműellátás biztosítása esetén keresztaszélességgel igazoltan csökkenthető.
- b) A kiszolgáló és lakó utak burkolatának szélessége
- ba, legalább 6,0 m a kiszolgáló utakon a csapadékvíz-elvezetés megoldásával,
bb, legalább 4,5 m telkes, családi házas lakóterületen és egyirányú utcában.

²⁷³ módosította a 30/2009. (IX. 22.) Kt. rendelet, hatályos: 2010. november 30-tól

²⁷⁴ módosította a 30/2009. (IX. 22.) Kt. rendelet, hatályos: 2010. november 30-tól

- c) Az út mentén legalább az egyik oldalon 1,5 m, kétoldalas kiépítésnél legalább 0,75 m széles járdát kell létesíteni és legalább egyoldali fasort kell telepíteni.

Kerékpárutak

- (5) Kerékpárutak (**KT-KP**) mentén és egyéb közterületeken kijelölhetők szabályozási terv keretében olyan területek, ahol – kizárólag a kerékpárforgalomhoz kapcsolódó – közterületi berendezések és építmények helyezhetők el. Ezek számára építési telket lehet kijelölni. (pl.: közterületi kerékpártároló, őrzött kerékpártároló, kerékpár-kölcsönző, közterületi berendezésekkel - pl.: közterületi ülőhelyek, esőtetők - kiegészített kerékpáros-pihenő.)

Sétáló utcák, gyalogutak

- (6) Sétáló utcát, gyalogutat vagy kerékpárúttal kombinált gyalogutat (**KT-GY**) legalább az alábbi szabályozási szélességgel kell kialakítani:
- sétáló utca: legalább 10 m,
 - gyalogút: legalább 3 m,
 - kerékpárúttal kombinált gyalogút: legalább 6 m.

- (7) Sétáló utcában a burkolat szélessége min. 6 m, gyalogúton min. 1,50 m, kerékpárúttal kombinált gyalogúton min. 2,25 m.

Közhasználat számára megnyitott magánutak

- (8) A közhasználat számára megnyitott magánutakat (**KT-M**) a kiszolgáló utakra, ill. lakóutakra vonatkozó előírások szerint kell kialakítani és egyéb vonatkozásban a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket, kell alkalmazni.

Közhasználatú parkolók, mélygarázsok

- (9) Az egyéb övezetbe nem sorolt közhasználatú parkolókat (**KT-P**) az övezeti terv tartalmazza. A kijelölt parkoló-területeken – egyéb műszaki feltételek teljesülése esetén – mélygarázs létesíthető.

- (10) A parkoló-területeken közterületi pavilon nem létesíthető, kivéve egy-egy legfeljebb 12 m² bruttó alapterületű újságos vagy virágpavilont.

A vízfelületekre vonatkozó rendelkezések

- (11) A meder talajával közvetlen kapcsolatban nem álló, rögzített, kikötött vagy lehorgonyzott úszómű (úszóstég, uszály, stb.) engedélyezése egyedileg a hajózási jogszabályok alkalmazásával a Közlekedési Felügyelet hatáskörébe tartozik. A jegyző véleményező hatósági hozzájárulása úszómű elhelyezéséhez csak a vízállás létesítésre szabályozási tervben kijelölt partszakaszokon adható meg.

- (12) A kerületi Duna-szakaszon (**KT-D**) bármely létesítményt elhelyezni – az általános előírásokon túlmenően – a Fővárosi Közgyűlés által jóváhagyott a *Fővárosi Duna-szakasz személyhajó közlekedési és egyéb funkciójú part menti vízi-létesítmények telepítésének szabályozási terve* figyelembe vételével szabad.

- (13) A Ráckevei-Soroksári-Duna (**KT-RSD**) part menti szakaszain vízállások (stégek) csak szabályozási tervben kijelölt partszakaszokon létesíthetők, az alábbiak szerint:

- a) A stég csak sporthajók indítására, kikötésére, valamint a vízparti létesítményekhez kapcsolódó közösségi stég céljára szolgálóan létesíthető.
- b) Új stég legfeljebb 10 m mélyen nyúlhat bele a vízfelületbe a part felső élétől számítva. Az egyes stégek között min. 10 m távolságot szükséges tartani. A létesítendő stégek – a tartószerkezetüket kivéve – csak fából létesülhetnek, felépítmény nélkül.

- (14) Az RSD mentén min. 10 m széles közterület vagy közhasználatra átadott területet kell biztosítani.

Egyéb közterületi zöldfelületek

- (15) Egyéb közhasználatú zöldfelületek (**KT-Z**) általában a közlekedés céljára szolgáló területeken belül a más célra nem használt kondicionáló zöldfelületek. A forgalmi viszonyok függvényében ezeket lehetőleg fásított formában kell fenntartani.

IX. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI HATÓSÁGI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

Az építési hatósági engedélyezés általános szabályai

75. §²⁷⁵

- (1) Az építési hatóság az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építési hatósági engedélyezés során gondoskodik az egyéb jogszabályokban foglalt általános, valamint a településrendezési tervekben előírt sajátos rendelkezések betartásáról.
- (2) A kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács előzetes állásfoglalását kell figyelembe venni a külön önkormányzati rendeletben meghatározott - véleményezésre való benyújtásra kötelezett - építési tevékenység esetén.

A telekalakításra vonatkozó rendelkezések

76. §

- (1) ²⁷⁶ A kerület területén új telket alakítani, telket egyesíteni, telket megosztani, telekhatár-rendezést végrehajtani, meglévő telekcsoportot újraosztani, közterületi szabályozást végrehajtani (továbbiakban: telekalakítás) csak a területre vonatkozó övezeti szabályok és a kerületi szabályozási terv, vagy kerületi szabályozási terv hiányában a területre vonatkozó övezeti szabályok és az övezeti terv alapján lehet. Közterület kialakítása szakaszosan is történhet – szabályozási tervi rendelkezés hiányában – a keresztező közterületek (utcák) által szakaszolt módon.
- (2) A szabályozási terve(ke)n jelölt és fejlesztéshez kötött – *államigazgatási szervekkel előzetesen egyeztetett* –, telekalakítások a feltételek teljesülése esetén kérelemre végrehajthatók.
- (3) Szabályozási vonal csak újabb szabályozási tervvel módosítható.
- (4) Kialakult területen telekalakítás a 20/A. § szerint végezhető.
- (5) A szabályozási terv(ek)en szabályozási vonallal kijelölt telekalakítások akkor is végrehajthatók, ha az övezet(ek)re vonatkozó előírások külön – külön, vagy együttesen sem teljesülnek.
- (6) Szabályozási terven bontási-, építési-, átalakítási feltételhez kötött rajzi szabályozási rendelkezés csak a feltételek megvalósítását követően veendő figyelembe.
- (7) Olyan „M” építési övezetbe tartozó területen, ahol az előírt övezeti előírások határértékeit már meghaladó adottságok vannak, telekalakítási vázrajz alapján, akkor is kialakítható(k) tel(k)ek, ha az(ok) nagysága az övezeti előírásoknak megfelelő, de a létrehozandó tel(k)ek egyéb határértékei nem elérik ki az előírtakat. Ilyen tel(k)ek esetében a beépítettségre, zöldfelületi arányra, illetve burkolt felületre vonatkozó mutatók közül legalább egy az előírtakat közelítse meg, a változást megelőző állapothoz képest kedvezőbb beépítés elérése érdekében.
- (8) A kialakítandó tel(k)ek közterületi útról, vagy magánútról megközelíthető(k) legyen(ek), és önálló közműbekötési lehetőséggel rendelkezzen(ek).
- (9) Beépítésre szánt területeken a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön polgárjogi szerződésben foglaltak keretei között – közhasználat céljára átadott területként és a közterületekre vonatkozó egyéb rendelkezések szerint került kialakításra.
- (10) Csepel Gyárterületen, közterületekkel határolt tömbökön belül, a létesíthető magánutak szélességi mérete 12 méternél kisebb, zsákutca hossza 200 méternél nagyobb nem lehet.
- (11) Egyéb területeken a magánutak szélessége legalább 10 méter.

77. §²⁷⁷

Az építési engedélyezési eljárás sajátos szabályai

78. §

- (1) ²⁷⁸
- (2) *Elvi*²⁷⁹ engedélyezési eljárást kell lefolytatni:

²⁷⁵ hatályon kívül helyezte a 44/2004. (XI. 16.) Kt rendelet, hatályos 2004. december 1-től

²⁷⁶ módosította a 35/2012. (XII. 5.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2012. december 6-tól.

²⁷⁷ hatályon kívül helyezte a 23/2008. (XI. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2008. november 20.

²⁷⁸ hatályon kívül helyezte a 23/2008. (XI. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2008. november 20.

- a) lakó építési övezetekben nem lakófunkciójú önálló épület vagy egy építési telken több önálló lakóépület létesítése esetén (kivéve a melléképületeket),
- b) intézményi és munkahelyi övezetben 5000 m²-nél nagyobb **szintterületű**²⁸⁰ kereskedelmi létesítmény létesítése esetén,
- c) a műemléki környezetben belül és a jelen rendelet 12. § (2) bekezdés szerinti kerületi városképi jelentőségű területek és útvonalak mentén új épület létesítése, vagy a meglévő épületet érintő olyan beavatkozások esetén, melyek annak a városképi megjelenését megváltoztatják,
- d) az övezeti előírásokban előírt esetekben a településrendezési előírások előzetes tisztázása, pontosítása érdekében, a települési környezetbe, ill. a településképbbe való illeszkedés bizonyításához,
- e) közterületen az építési engedély köteles létesítmények esetén **KSZT** hiányában.
- f) ²⁸¹a munkahelyi építési övezeten belül, épület vagy építmény létesítése, illetve rendeltetés változása esetében; akkor, ha a jelenlegi, vagy a jövőbeni tevékenység, a TEÁOR 2003 jegyzék szerint az alábbiak közül valamelyik:

15.7 Takarmány gyártása
 15.71 Haszonállat-eledel gyártása
 24.6 Egyéb vegyi termék gyártása
 24.61 Robbanóanyag gyártása
 24.62 Ragasztógyártás
 37. Nyersanyag visszanyerése hulladékból
 37.1 Fém visszanyerése hulladékból
 37.10 Fém visszanyerése hulladékból
 37.2 Nemesfém visszanyerése hulladékból
 51.5 Nem mezőgazdasági anyag hulladék nagykereskedelm
 51.55 Vegyi áru nagykereskedelme
 51.57 Hulladék nagykereskedelm
 90. Szennyvíz-, hulladékkezelés, szennyvezetés mentesítés
 90.0 Szennyvíz-, hulladékkezelés, szennyvezetés mentesítés
 90.01 Szennyvíz gyűjtése, kezelése
 90.02 Hulladékgyűjtés, -kezelés
 90.03 Szennyvezetés mentesítés

- (3) A településrendezési előírások (pl.: telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény(ek) elhelyezhetősége) előzetes tisztázása, ill. pontosítása érdekében szükséges elvi engedély célja annak igazolása, hogy az ingatlanon a javasolt rendeltetés(ek) megvalósíthatók úgy, hogy az a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését, illetve a környező közterületek forgalmát nem korlátozza, ill. akadályozza. Ennek érdekében az elvi engedélyhez 1:500/1:200 méretarányú beépítési tervet kell benyújtani.
- (4) ²⁸²Az alábbi esetekben az elvi engedélyezési tervben javasolt bemutatni a tervezett létesítménynek a környezetre gyakorolt hatását – környezetminőség, közlekedési és közműviszonyok -, ill. ennek esetleges terhelő következményeinek feloldására vonatkozó javaslatokat:
 - a) az övezetben domináns funkciótól eltérő funkció létesítése esetén,
 - b) olyan övezeti határ mentén elhelyezkedő létesítmények esetén, amelyek funkciójukban egymásra jelentős hatással lehetnek (pl.: egészségügyi létesítmény és munkahelyi terület),
 - c) lakóövezetben 1000 m², intézményi és munkahelyi övezetekben 5000 m²-nél nagyobb szintterületű kereskedelmi építménynek,
 - d) 5000 m²-nél nagyobb szintterületű egyéb intézményi vagy gazdasági célú épületek,
 - e) 50 gépkocsinál nagyobb befogadóképességű parkoló,
 - f) 3 m szintkülönbséget vagy 300 m³-t meghaladó terepmunka,
 - g) a vízbázis védőterületén belül tervezett létesítmények esetén,
 - h) zajgátló védőövezeten belüli létesítmény esetén.
- (5) ²⁸³A városképbbe való illeszkedés igazolásához az elvi engedélyezési eljárás keretében utcaképi tervet vagy látványtervet javasolt benyújtani.
- (6) ²⁸⁴

²⁷⁹ A „kétlépcsős” szó helyébe „elvi” kerül a 37/2003. (XI. 25.) Kt. rendelet alapján, hatályos: 2003. december 22.

²⁸⁰ A „bruttó összterületű” kifejezést a 17/2003. (VI. 24.) Kt. számú rendelet „szintterületű” kifejezésre cserélte, hatályos: 2003. július 1.

²⁸¹ beiktatta a 18/2005. (V. 17.) Kt. rendelet, hatályos: 2005. június 1.

²⁸² módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

²⁸³ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

Építési engedélyezési eljárás

- (7) Új épület létesítése esetén az építési engedély alanya köteles:
- a tervezett épület kitérésének tényét a kivitelezés megkezdése előtt bejelenteni,
 - és ennek ellenőrzési lehetőségét a bejelentés tényét követően 14 napon belül az építési hatóságnak biztosítani.
- (8) Az építési hatóság az építési engedély megadásáról szóló határozatban köteles felhívni az engedély alanyának figyelmét arra, hogy a használatbavételi engedély időpontjáig
- a megvalósult állapotról változtatási vázrajzot kell készíttetnie és azt – ingatlan-nyilvántartási átvezetés céljából – az illetékes földhivatalhoz be kell nyújtani,
 - az építéshez esetlegesen létesített felvonulási épületet köteles elbontani, ill. az ilyen célra felállított lakókonténert, vagy lakókocsit elszállítani.
- (9) ²⁸⁵
- (10) ²⁸⁶
- (11) ²⁸⁷
- (12) ²⁸⁸

A közterület-használat hatósági engedélyezése

- (13) A közterületek rendjét és használatát az Önkormányzat külön rendeletében foglaltak szabályozzák.
- (14) Taxiállomás létesítésére engedélyt kiadni csak az Önkormányzat külön rendeletében meghatározott területrészekon szabad a szabályozási tervek forgalomtechnikai alátámasztó munkarészeinek figyelembe vételével.

A felvonulási létesítményekkel kapcsolatos előírások

79. §

- Építési telken felvonulási épületet létesíteni, lakókonténert, lakókocsit elhelyezni csak az ingatlanra vonatkozó építési engedély megléte esetén lehet.
- Amennyiben az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2 éven belül az építési tevékenység nem kezdődik el, vagy 1 éven túl szünetel, az ingatlanon lévő felvonulási létesítményeket fel kell számolni.
- Az ingatlanon létesített épület használatbavételi engedélye kiadásának feltétele az ingatlanon lévő felvonulási létesítmények felszámolása.

A polgári védelmi létesítményekkel kapcsolatos előírások

80. §

- Bármely telekalakítás vagy építési tevékenység engedélyezése esetén az építési hatóság köteles előzetesen tájékozódni és a tervezőt tájékoztatni, hogy az ingatlan érintett-e polgári védelmi szempontból.
- Az érintett ingatlanokkal kapcsolatos bármely telekalakítás vagy engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, az engedélyezés során a polgári védelmi szakhatóság véleményét meg kell kérni.
- Az életvédelmi szempontból megerősítésre alkalmas pincék hasznosítása, átalakítása esetén az engedélyhez nem kötött tevékenységet is be kell jelenteni az építési hatóságnak.
- Azokkal az ingatlanokkal kapcsolatosan, amely meglévő életvédelmi létesítményt érint, vagy amelyet tervezett árokóvhely céljára jelöltek ki, a telekalakítás és az építési tevékenység engedélyezésénél a polgári védelmi hatóságot is érintett félnek kell tekinteni.

²⁸⁴ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²⁸⁵ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁸⁶ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁸⁷ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁸⁸ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

- (5) ²⁸⁹ „A polgári védelmi létesítmények megszüntetéséhez, átalakításához a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság eseti hozzájárulása szükséges. A védelmi létesítményt is érintő építési és bontási engedély csak a szakhatóság jóváhagyásával adható ki.”

Régészeti érdekű területek ²⁹⁰
80/A. §

- (1) E területeken nagyobb földmunkával járó beruházás elhelyezkedéséről, és kiterjedéséről a Beruházó/Építető köteles a Budapesti Történeti Múzeumot értesíteni.
- (2) E területeken nagyobb földmunkával járó beruházást megelőzően (tereprendezés, építés) próbafeltárást kell végezni.
- (3) A próbafeltárás eredményétől függően, a szakhatóság, teljes régészeti megelőző feltárást is végezteshet.
- (4) A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum jogosult, ásatási engedély birtokában.
- (5) ²⁹¹ A régészeti érdekű területet a szabályozási terven kell lehatárolni. Rajzi jele: „RÉ”
- (6)

A „helyben szokásos módon” történő közzététel
80/B. § ²⁹²

Csepelen a szabályozás alá vont területek lehatárolásának, a szabályozás céljának és várható hatásának, valamint a Kerületi Szabályozási Tervnek, annak elfogadása után a szabályrendeletnek az érintett lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek tudomására hozatala az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin, valamint a www.budapest21.hu portálon történik.

X. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
6/2002.(III. 26.) Kt sz. rendelethez

Hatályba lépés
81. §

- (1) A jelen szabályzat és a mellékletei 2002. július hó 1. napján lépnek hatályba.
- (2) A hatályba lépéssel egyidejűleg az alábbi önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik:
 - a) a többször módosított 29/1993.(IX. 09.) Kt számú rendelet az építési engedélyhez kötött építési munkákról,
 - b) 29/1996.(VI. 25.) Kt rendelet a Bp. XXI. ker. Rákóczi F. u. – Erdősor u. – Szabadság u. által határolt terület (Csillagtelep-Észak) RRT L4 keretű területére vonatkozóan,
 - c) a 31/1997.(XI. 25.) Kt rendelet, a Bp. XXI. ker. Határ u.- Kolozsvári u. – Szt. István u. – Kórus u. – Kecsege u. – Hollandi u. által határolt terület RRT-ről,
 - d) a 17/1998.(XI. 1.) Kt rendelet, a Bp. XXI. ker. Vágóhíd u.- Dunadülő u. - Határ u. – Kolozsvári u. által határolt terület RRT-ről.
- (3) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

²⁸⁹ beiktatta a 37/2003. (XI. 25.) Kt rendelet, hatályos: 2003. december 22-től

²⁹⁰ módosította a 9/2004. (II. 2.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. március 2-től

²⁹¹ beiktatta a 21/2010. (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2010. szeptember 30-tól

²⁹² beiktatta a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

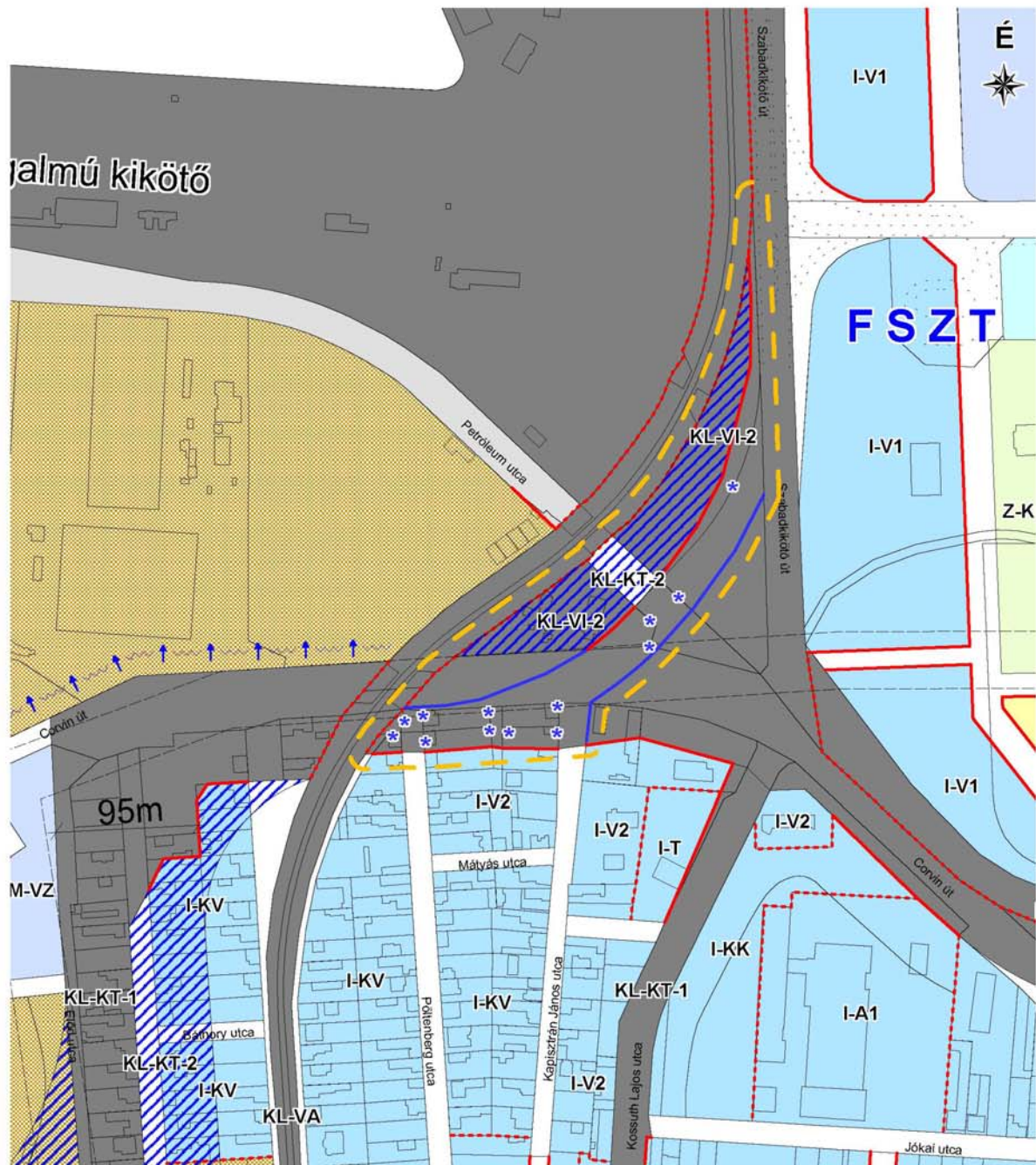
82. §²⁹³

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Németh Szilárd s.k.
polgármester

dr. Szeles Gábor s.k.
jegyző

²⁹³ beiktatta a 27/2009. (IX. 22.) Kt rendelet, hatályos: 2009. szeptember 22-től



Jelmagyarázat




- módosítással érintett terület határa

A tervlap kötelező elemei megegyeznek az MR-1 sz. melléklet: Övezeti Terv jelkulcsával

Irányadó elemek, melyek betartása nem kötelező:

 - irányadó telekhatár

 - az irányadó telekhatár megvalósulása esetén a meglévő, megszüntetendő telekhatárokat megszüntető jel

M = 1:4000

2012. november hó

MR-1/b sz. melléklet: A Csepeli Gerincútnak a Corvin úti csomópont és környéki szakaszára vonatkozó Övezeti Terve



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

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

MSZ-1 SZ. MELLÉKLET:¹

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

¹beiktatta a 21/2010. (IX. 23.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2010. szeptember 30-tól

| JELE | KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV <i>MEGNEVEZÉS ÉS TERÜLETI HATÁLY</i> | HATÁLYOSSÁG KEZDETE |
|--------------|--|----------------------------|
| CSSZT-XXI-01 | BUDAPEST XXI. KERÜLET, CSEPEL RÓZSA UTCA-II. RÁKÓCZI F. ÚT-7274. SZÁMÚ ÚT-TERVEZETT TEHERMENTESÍTŐ ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET | 2008. NOVEMBER 20. |
| CSSZT-XXI-02 | BUDAPEST, XXI. KERÜLET, CSEPEL TÁRHÁZ U.-POSZTÓ U.-SZENTMIKLÓSI ÚT-FESTŐ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET | 2008. NOVEMBER 20. |
| CSSZT-XXI-03 | BUDAPEST, XXI. KERÜLET, CSEPEL II. RÁKÓCZI FERENC U.-VAS GEREKEN U.-SALAK U.-TRANSZFORMÁTORGYÁR U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET | 2008. NOVEMBER 20. |
| CSSZT-XXI-04 | 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 | 2008. NOVEMBER 20. |
| CSSZT-XXI-05 | BUDAPEST, XXI. KERÜLET, CSEPEL, RÁCKEVEI (SOROKSÁRI)-DUNA MENTI TERÜLETRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI TERV | 2008. NOVEMBER 20. |
| CSSZT-XXI-06 | BUDAPEST, XXI. KERÜLET, CSEPEL KÖZPONTI (CSEPELI) SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP ÉS KÖRNYÉKÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL | 2008. NOVEMBER 20. |
| CSSZT-XXI-07 | 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.) | 2008. NOVEMBER 20. |

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

| | | |
|---------------------|---|--|
| CSSZT-XXI-16 | BUDAPEST, XXI. KERÜLET ERDŐSOR ÚTI LAKÓTELEP ÉS KÖRNYÉKE KSZT (Budapest, XXI. ker. Erdősor utca – Tihanyi utca – 4076. út – Plútó utca – Szabadság utca) | I. ÜTEM: 2010. JANUÁR 26. II. ÜTEM: 2010. MÁJUS. 5. |
| CSSZT-XXI-19 | BP. XXI. CSEPEL, RÓZSADOMB-DUNAPART KSZT (RÓZSADOMB 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 | BP. XXI. CSEPEL, VÍZTISZTÍTÓ MŰ ÉS KÖRNYEZETE KSZT (Duna-kerülethatár – II. Rákóczi F. út – 7274 u. közötti terület) | 2002. FEBRUÁR 26. |
| CSSZT-XXI-22 | BP. XXI. CSEPEL, CSEPEL III. ERŐMŰ KSZT (Budapest, XXI. kerület Terelő utca – Színesfém utca – 210146/117 hrsz. – 210146/114 hrsz. – Hőerőmű utca – Déli bekötő utca – 210146/75 hrsz. – 210146/74 hrsz. – Duna folyam) | 2010. SZEPTEMBER 1. |



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

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

MSZ-2 sz. MELLÉKLET:²

**ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK
(FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK)**

² beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

| | FOGALOM | MEGHATÁROZÁS | JOGSZABÁLYI HELY |
|----|---|--|------------------|
| 1. | AKTÍV ZÖLDFELÜLET | 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. | CÉGÉR | 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. | FŐ RENDELTETÉS SZERINTI ÉPÜLET = FŐÉPÜLET | a területfelhasználási egységben megengedett rendeltetésnek megfelelő épület. | |
| 4. | FŐ RENDELTETÉST KISZOLGÁLÓ VAGY KIEGÉSZÍTŐ FUNKCIÓJÚ (ÖNÁLLÓ) ÉPÜLET (KORÁBBI JOGSZABÁLY SZERINT MELLÉKÉPÜLET) | 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 (tűzelőanyag, 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. | GERINCMAGASSÁG | a magastetős épület tetősíkjainak legmagasabb –általában – vízszintes metszészvonala. Lapostetős épület esetén a gerincmagasság (a szomszédos ingatlanok párkánymagasságának átlaga, vagy az érintett tömb adott szakaszát meghatározó beépítés átlagos párkánymagassága). | |
| 6. | HOMLOKZATMAGASSÁG | az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének maximális magassága, melynek meghatározásánál figyelembe kell venni a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-es távolságon belüli építményrészeket is. Magastető esetében az oromfalat abban az esetben kell beszámítani, ha annak magassága a 6 m-t meghaladja. | |

| | | | |
|------------|-------------------------------|--|--|
| 7. | PÁRKÁNYMAGASSÁG | az épület homlokzatsíkja és a rendezett terepszint metszészvonala (járdatóvonal) valamint magastetős épület esetében az épület homlokzatsíkja és a tetősík metszészvonala, illetve lapostetős épület esetében a legfelső szint tömör mellvédjének (attika) felső síkja között függőlegesen mért távolság. | |
| 8. | KÖTELEZŐ ÉPÍTÉSI VONAL | 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. | |
| 9. | LAKÓTELEP | 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. | |
| 10. | LAPOSTETŐ | a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 8%-os lejtésű tetőt. | |
| 11. | LÁTVÁNYTERV | olyan terv, amely valamely közterületre – utcára, térre, vízpartra, stb. – vonatkozó, az adott épület vagy épületegyüttes és környezetének homlokzati, ill. utcaképet 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. | SZINTSZÁM | 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. | |

| | | | |
|-----|---|--|--|
| 13. | TÖMBTELEK | 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). | |
| 14. | UTCAKÉPI TERV | 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. | |
| 15. | A MINIMÁLIS ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁSI SZABÁLYAI: | <p>A minimális zöldfelület meghatározásába beszámíthatók az alábbiak:</p> <p>1.) nem szilárd burkolatok: kavics, murva, homok a minimális zöldfelület legfeljebb. 10%-ig;</p> <p>2.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú beton gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 15%-ig, kivéve Csepel városközpont területét, ahol 0 %;</p> <p>3.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú műanyag gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 30%-ig, kivéve a CSSZT-XXI-07 és a CSSZT-XXI-22 számú szabályozási tervlapok területét, ahol 0 %;</p> <p>4.) terepszint alatti teremgarázs építmény tetőkerti zöldfelülete legalább 50 cm földtakarás felett és 100cm földtakarásig a földréteg vastagságával azonos százalékban számolható zöldfelületként.</p> | |



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

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

MSZ-3 SZ. MELLÉKLET:³

**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.)

³beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

| CsVÉS Z | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | | | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | Szinterületi határérték [ép. m ² / telek m ²] | 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 ² | m | % | % | % | m | m | m | m | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-----------|--|-----|-------|----|-----------------|----|-----------------|------------------|------|-----|-----|-----------|-----------|-----|----|
| 33. | L2 | VÁROSIA S, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ LAKÓTERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | |
| | L2 | 1 | Z | 500 | 15 | 40 ¹ | 65 | 40 ¹ | 1,5 ¹ | 4,0 | 7,5 | 4,5 | 7,5 | 1. | | |
| 34. | L3 | KISVÁROSIA S, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET | | | | | | | | | | | | | | |
| | L3 | 1 | SZ | 800 | 20 | 30 | 45 | 50 | 1,2 | -- | -- | 6,0 | 10,5 | | | |
| 35. | L4 | INTENZÍV KERTVÁROSIA S LAKÓTERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | |
| | L4 | K1 | IKR | 400 | 11 | 30 | 45 | 50 | 0,6 | K | 7,0 | 4,0 | 7,0 | 2. | | |
| | | | O | 600 | 14 | | | | | | 5,0 | | 5,0 | | | |
| | | | SZ | | 16 | | | | | | 7,0 | | 7,0 | | | |
| | L4 | K4 | Z | 500 | 11 | 35 | 45 | 20 | 0,7 | K | 7,0 | 4,0 | 7,0 | 3. | | |
| | L4 | K6 | K | 500 | 11 | 25 | 45 | 50 | 0,5 | K | 6,5 | K | 6,5 | 4. | | |
| | L4 | 1 | IKR | 400 | 11 | 25 | 45 | 50 | 0,7 | -- | 7,0 | 4,0 | 7,0 | 5. | | |
| | | | O | 800 | 14 | | | | | | | | | | 0,5 | -- |
| | | | SZ | 800 | 16 | | | | | | | | | | 0,7 | -- |
| | L4 | 4 | CS | 400 | 10 | 35 | 45 | 50 | 1,0 | -- | 7,0 | 4,0 | 7,0 | 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. | | | |
| 36. | L7 | TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | |

| CsVÉS Z | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | | | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | Szinterületi határérték [ép. m ² / telek m ²] | 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 ² | m | % | % | % | m | m | m | m | | | | | |
| | 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 | 0 | -- | -- | -- | 0 | |
| | 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 ¹³ v K | 80 ¹³ v K | 20 ¹³ | 2,3 ¹³ | -- | -- | 4,0 v K | 14,0 | 13. |
| | I | V | Z | 400 v K | 11 | 45 (75) K | 65 (80) | 35 (10) | 1,5 v K | -- | -- | 4,0 v K | 14,0 | 14., 32. |
| IKR | | | 11 | | 45 v K | 65 | 35 | 15. | | | | | | |
| SZ | | | 800 v K | 16 | 45 v K | | | | | | | | | |

| CsVÉS Z | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | | | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | Szinterületi határérték [ép. m ² / telek m ²] | 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 ² | m | % | % | % | m | m | m | m | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-----------|---|----|---------------------|----------|-----------|----|------------------|------------|----|----|---------|------------------|------------|
| | | | 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 4 999 < | 30 50 | 35 45 | 65 | 35 | 2,0 3,0 | -- | -- | 4,0 | 12,0 / K 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 | JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET | | | | | | | | | | | | |
| | 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 ²⁰ | 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 | -- | -- | -- | -- | -- | |

| CsVÉS Z | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | | | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | Szinterületi határérték [ép. m ² / telek m ²] | 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 ² | m | % | % | % | m | m | m | m | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------|----|-------------------------|----|----------------|--------------|----|---------------|-----|--------------------------|------------|
| | IZ | VE | - | 10 000 | 50 | -- | -- | 90 | -- | -- | -- | -- | -- | |
| | IZ | E | SZ | 3 000 | K | 3 | 3 | 90 | -- | -- | -- | -- | 4,5 | |
| 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. |
| | M | K | SZ O ²² | 5 000 (1 500) ²² | K | 65 (K) ²² | 90 | 10 | 3,0 | -- | utcai 15,0 | -- | 20,00 | 23. |
| | M | VZ | SZ | 1 500 | 30 | 2 | 50 | 50 | 2,4 | -- | -- | -- | 4,5 | |

| CsVÉSZ | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | | | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | Szinterületi határérték [ép. m ² / telek m ²] | 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 ² | m | % | % | % | m | m | m | m | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-------|--|-------|--------------------|------------|----|----|------------------|------|----|----|---------|--------------------|-------------|
| 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 ²⁰ | 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 ³⁸ | 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 | | | | | | | | | | | | |
| | 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. |

| CsVÉSZ | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE | | | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | Szinterületi határérték [ép. m ² / telek m ²] | 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 ² | m | % | % | % | m | m | m | m | | | |
| 61. | Z-KK | 1 | | SZ | 500 | 20 | 2 | 50 | 50 | 0,02 | -- | -- | -- | 4,5 ²⁸ | 28. |
| 62. | Z-KP | 1 | | SZ | 10 000 | 40 | 2 | 10 | 75 | 0,02 | -- | -- | 3,0 | 4,5 ²⁸ | 28. |
| 63. | Z-VP | 1 | | SZ | 100 000 | 200 | 2 | 5 | 75 | 0,02 | -- | -- | -- | 7,5 ²⁸ | 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 ³⁰ | 16 | 3 | 10 | 80 | 0,15 | -- | 4,5 | -- | 4,5 | 30. |
| 71. | MG-MF | 1 | | SZ | 6 000 | 50 | 3 | -- | 50 | 0,06 | -- | 7,0 | -- | 7,5 | |
| 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 | |

Megjegyzések:

1. Sarok telek esetén a beépítettség legfeljebb 50% -al növelhető, ebben az esetben a szintterület mutató 2,0; a zöldterületi fedettség legfeljebb 50% -al csökkenthető
2. A korábbi L4-K1, L4-K2, L4-K3 és részben L4-K4-SZ,O összevonásával létrehozott övezet **Nem volt lényeg eltérés**
3. A korábbi L4-K4-Z ÉS L4-K5-Z övezetből a zárt sorú beépítés kiemelésével létrehozott övezet **A korábitól eltérő paraméterek miatt**
4. A korábbi L4/K4/IKR, L4-K5-SZ,IKR,O, L4-K6, L4-K7 összevonásával létrehozott övezet **Nem volt lényeg eltérés**
5. A korábbi L4-1-SZ, L4-2-IKR, és az L4-3-O övezetek összevonásával létrehozott övezet **A beépítés mód övezet meghatározó elem, ezért külön övezet számot adni nem szükséges.**
6. A korábbi L4-CS-KSZT övezet helyett, helyesen jelölve. Csoportház = sorház, átrium-ház as beépítés, egyéb egyszerre épülő, egymással csatlakozó beépítési mód **A „CS” csoportház as beépítési mód az beépítési mód, tehát ott kell szerepeltetni, továbbá KSZT nem rendelhet el a szabályzat!**
7. A lakóparkos beépítés kizárólag SZABADONÁLLÓ lehet!
8. A korábbi L4-I/1-SZ és az L4-I/2-SZ övezetek összevonásából létrehozott övezet **Így a rendelet ellenes KSZT hivatkozás feloldható.**
9. A korábbi L4-I/K-Sz övezet átnevezése **A tulajdonviszony nem övezetképző elem.**
10. A táblázati értékek, a kialakult állapotok és a hatósági munka gyakorlata alapján kerültek megállapításra. **A „Ke” övezeti jel jobban kifejezi a ”Kereskedelmi” övezeti funkciót.**
11. A korábbi L7-I/1-SZ, L7-I/2-SZ, övezetek összevonásra kerültek, és szabályozási értékeik a kialakult állapotok és a hatósági munka gyakorlata alapján kerültek megállapításra. A L7-I/3-SZ övezet megszűnik, mert br. 5000 m² feletti intézményt, majd, ha szükséges KSZT alapján kell besorolni! **A szabályzat nem tartalmazhat KSZT utalást**
12. A korábbi I-NV/t-SZ övezet megszűnt, helyette is az I-NV-SZ övezet alkalmazandó **Az ellátási felelősség nem övezet meghatározó tényező.**
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 **KSZT -re történő utalás miatt**

-
- 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 övezetekből kialakítva **A korábbi övezetek határvonalai nem valós telekhatárokra illeszkedtek, valamint terület nagyságban és építménymagasságban különböztek egymástól.**
19. A korábbi IZ-1-SZ és az IZ-2-SZ övezetekből kialakított IZ-A-SZ = „Jelentős zöldfelületű intézményterület” alap övezet **A három paraméterben különböző övezet összevonható.**
20. A vízáteresztő burkolatú sportpályák 50% -ban a zöldterületekbe beszámíthatók.
21. Intézményi dominancia hiánya esetén a (..) értékek veendőek figyelembe!
A korábbi M-I1-SZ,Z és M-I2-SZ,Z övezetből létrejött M-I-SZ,Z övezet!
22. Csak korábban jóváhagyott RRT alapján szabályozott területeken az 1997. aug. 1. előtt már beépült telkek esetében alkalmazandó értékek.
23. A korábbi M-K1-SZ,O és a M-K2-SZ,O övezetek összevonásával kialakított új övezet.
A zárójeles értékek (...), csak intézményi dominancia hiánya esetén alkalmazandók.
24. A korábbi KV-TE-K és KV-TE-T-SZ övezetekből létrejött a KV-TE-SZ, és a KV-TE-K övezet
25. A korábbi KV-LT-1-SZ és a KV-LT-2-SZ övezetekből alakított KV-LT-A-SZ általános övezet

-
- 26 Korábban jóváhagyott tervek szerint szabályozott (K) területeken alkalmazandó értékek!
- 27 Távlati funkcióváltásra előirányzott terület övezete. Távlatlanban >>>>> 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!
- 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 m² 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 m² a legkisebb,
(**) = 42 § (6) e
(****) = 42 § (6) f szakasz
38. 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 közhasználat elöl elzárt, vagy sem, az nem övezetképző elem, lásd mindkét övezet szabályozási értékei azonosak voltak!**



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

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

MSZ-4 sz. MELLÉKLET¹:

**Csepel közigazgatási területén
építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzéke**

**(„Az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997.
évi LXXVIII. törvény 20. § alapján)**

¹ Beiktatta a 48/2011. (XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2012. január 1-től

Építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzéke

| HRSZ | <i>Terület (m2)</i> | Az építési tilalom célja | Tilalom hatálya |
|-----------------|-------------------------|---|------------------------|
| 206759/1 | 2 451 | <i>„településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése”</i> | KSZT elfogadásáig |
| 206759/3 | 3 715 | <i>„településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése”</i> | KSZT elfogadásáig |
| 206759/4 | 686 | <i>„településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése”</i> | KSZT elfogadásáig |
| 206759/5 | 52 225 | <i>„településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése”</i> | KSZT elfogadásáig |
| 206759/6 | 7 970 | <i>„településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése”</i> | KSZT elfogadásáig |
| 209992/1 | 50 304 | <i>Közpark kialakítása</i> | 2013.05.01. |
| 209992/3 | 3 133 | <i>Közpark kialakítása</i> | 2013.05.01. |
| 209991 | 49 706 | <i>Közpark kialakítása</i> | 2013.05.01. |
| 209990/5 | 2 016 | <i>Közpark kialakítása</i> | 2013.05.01. |
| 209990/3 | 81 339 | <i>Közpark kialakítása</i> | 2013.05.01. |
| 209990/1 | 4 709 | <i>Közpark kialakítása</i> | 2013.05.01. |
| 209988 | 179 391 | <i>Közpark kialakítása</i> | 2013.05.01. |
| 209986 | 41 675 | <i>Közpark kialakítása</i> | 2013.05.01. |
| 209984 | 8 524 | <i>Közpark kialakítása</i> | 2013.05.01. |
| 209978 | 224 028 | <i>Keretövezet változása</i> | 2013.05.01. |
| 209975 | 321 591 | <i>Keretövezet változása</i> | 2013.05.01. |
| 209961/4 | 50 135 | <i>Keretövezet változása</i> | 2013.05.01. |
| 209961/5 | 50 025 | <i>Keretövezet változása</i> | 2013.05.01. |
| 209961/6 | 40 256 | <i>Keretövezet változása</i> | 2013.05.01. |
| 209961/7 | 4 388 | <i>Keretövezet változása</i> | 2013.05.01. |



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

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

MSZ-5 sz. MELLÉKLET²:

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

² Beiktatta a 16/2007. (V. 15.) Kt. rendelet, hatályos: 2007. június 15.

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

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

(Feltételek folytatása és jelmagyarázat a következő lapon!)

Egyéb telekalakítási feltételek:

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

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



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének
többször módosított 6/2002.(III. 26.) önkormányzati rendelete a
BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL**

MSZ-6 sz. MELLÉKLET³:

**Csepel közigazgatási területén
változtatási tilalommal érintett ingatlanok jegyzéke**

(„Az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII.
törvény 20. § és 21.§ alapján)

Változtatási tilalommal érintett ingatlanok jegyzéke

| HRSZ | Terület (m ²) | A változtatási tilalom célja | Tilalom hatálya |
|----------|---------------------------|---|---|
| 201861/1 | 3000 | <i>Településfejlesztési és településrendezési feladatok megvalósítása</i> | helyi építési szabályzat készítésének időszakára a KSZT hatálybalépéséig, de legkésőbb 2016. dec. 2-ig |
| 201861/2 | 94673 | <i>Településfejlesztési és településrendezési feladatok megvalósítása</i> | helyi építési szabályzat készítésének időszakára a KSZT hatálybalépéséig, de legkésőbb 2016. dec. 2-ig |

³ beiktatta a 35/2013. (XI. 29) önkormányzati rendelet, hatályos: 2013. december 2-től



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

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

F-3 sz. FÜGGELÉK*:

A védelemre javasolt, ill. védelem alatt álló városképi, építészeti, településszerkezeti, természeti értékek listája:

* Beiktatta a 23/2008 (XI.20.) Kt rendelet

1. Műemléki védettség:

Szent Imre tér:

- **Szent Imre római katolikus templom (208665 hrsz.),** (romantikus, 1860 körül)
- **Nepomuki Szent János-szobor nyitott kőpavilonban (208664/1 hrsz.),** (barokk, 1721.)
- **Szent Imre tér 23. (209611 hrsz.),** a Rendőrkapitányság épülete (15/2002. (V. 14) NKÖM rendelet)
- **Szent Imre tér 22. (209810 hrsz.),** a Posta épülete (15/2002. (V. 14) NKÖM rendelet)

2. Fővárosi helyi védettség:

Jelenleg fővárosi helyi védelem alatt állnak a Fővárosi Önkormányzat Közgyűlése 54/1993 (1994. II. 1.) sz. a Főváros városképe és történelme szempontjából meghatározott épített környezet védelméről szóló rendelete és ennek módosításai alapján az alábbi épületek, építmények és épületegyüttesek. Ezek vonatkozásában, a rendeletben meghatározott védelem, előírás és eljárási szabályok alkalmazandó:

a.) Épületek, építmények:

- **Árpád u. 1. (209294 hrsz.)** – középület, 1920. (61/1999. (XII. 14.) Főv. Kgy. Rendelet)
- **Csepel – Szabadkikötő (210028 hrsz.)** MAHART raktárépület (54/1993. (1994. II. 1.) Főv. Kgy. Rendelet)
- **Posztógyár u. 2.-II. Rákóczi Ferenc u. 171. (hrs.: 210604)** – középület – Gyermekeház (54/1993. (1994. II. 1.) Főv. Kgy. Rendelet)
- **Posztógyár u. 3. (210601 hrsz.)** – középület (54/1993. (1994. II. 1.) Főv. Kgy. Rendelet)
- **Posztógyár u. 4. (210605 hrsz.)** – középület (54/1993. (1994. II. 1.) Főv. Kgy. Rendelet)
- **Deák tér 1. (208844 hrsz.)** – evangélikus templom (17/2003 (V. 13.) Főv. Kgy. Rendelet)

b.) Épületegyüttesek:

- II. Rákóczi Ferenc út – Kereszt u. – Petőfi u. – Betű u. által határolt területen lévő kis lakótelep („külső” lakótelep)
- Bajáki Ferenc u. – Déli u. – volt Weiss Manfréd Gyár által határolt terület („belső” lakótelep)
- a volt Csepel Művek épületegyüttesében 14 épület (210146/6 hrsz. -en belül)

3. A helyi védelemre javasolt, ill. védelem alatt álló városképi, építészeti, településszerkezeti, természeti értékek listája:

a.) A kerület városképe szempontjából kiemelt útvonalak:

- Kossuth Lajos utca déli szakasza
- Táncsics Mihály utca
- Dunadűlő út
- Béke tér
- Erdősor utca
- Völgy utca
- Szentmiklósi út
- Tihanyi utca
- Királyerdő utca
- Akácfa utca
- Szebeni utca
- Késmárki utca
- Szabadság utca
- Csepeli út – Plútó út

b.) Helyi védelemre javasolt épületek

- a Kvassay-zsilip üzemi épülete és
- a KDV-VIZIG 3 db. szolgálati lakóháza a 210001 hrsz. -on.

A szocialista –realista építészeti stílus kiemelkedő helyi építészeti értékei:

- Kossuth Lajos u. 12. (209754 hrsz.), Kossuth Lajos Műszaki Szakközépiskola és Gimnázium
- Kossuth Lajos u. 30-46. (209599 hrsz.) lakóépület
- Szent Imre tér 12. volt partház, jelenleg középiskola (208666, 68, 69 hrsz.)
- Táncsics Mihály u. 98. –Jedlik Ányos Gimnázium (208395 hrsz.)
- Papírgyári erőmű épület (209488 hrsz. -on belül)

Templomok:

- Táncsics M. u. 51. (208802 hrsz.) templom
- Sas utcai (Béke téri) régi rk. Templom (201837/21 hrsz.) és plébánia (201837/3 hrsz.)

Egyéb épületek:

- a Csepel Művek és környéke 24/1998 (IX. 29.) sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási terve és előírásai szerinti épületek.

4. Fővárosi, ill. kerületi jelentőségű zöldfelületi értékek listája*

- a.) *A városkép, a növényzet értéke szempontjából védett kerületi jelentőségű fasorok:*
- Iskola-tér környéki platánfák (Kölcsey u.- Kohász u.- Akácfa u.- Iskola tér- Vasöntő u.- Kazánház u.- Nagyalapács u. területén található 391 db. idős platán)
- b.) *A városkép, a növényzet értéke szempontjából védett kerületi jelentőségű terület:*
- Repkény u.- Tulipán u.- Bokros u.- Fa u. által határolt terület
- c.) *Részben beépítésre szánt védelemre javasolt értékes zöldfelület:*
- Csallitos u.- Gyömbér u.- Kórus u.- Páfrányos u.- Róna u. által határolt terület beépítésre nem szánt része
- d.) *Városökológiai szerepe miatt védett, ill. védelemre javasolt kerületi jelentőségű terület*

CSVÉSZ védelme alatt álló:

- Kis- Duna öböl (a hrsz.: 206883/1 980/1000-ed része és a hrsz.: 206884 20/1000-ed része)

- **Kis- Duna liget (a hrsz.: 205196/1 a 205196/2, és a hrsz.: 205199 terület)**

Védelemre javasolt:

- Rózsa u.- Rév u.- Duna által határolt terület (kivéve a gázátadó állomás területét)

- Csepeli ivóvíz-kutak külső védőterülete által határolt terület

- A csepeli Nagy- Duna ág hullámtere (kivéve a kikötési célra kijelölt területeket)

- A csepeli RSD parti sávjának a Francia- öböl feletti szakasza

- e.) *Kerületi jelentőségű egyedi védelemre javasolt tájértékek*
- A Duna és a Ráckevei- Soroksári Duna (RSD) csepeli területei
 - A szigetszentmiklósi Kavicsos- tó csepeli területe
- f.) *Fővárosi (helyi) védelem alatt álló, ill. védelemre javasolt terület*

Fővárosi védelem alatt álló:

- Tamariska- domb (a Fenyves u.- Gesztenyés u.- Damjanich J. u.- Hársas u.- Kőkényes u. által határolt hrsz.: 206759/5 terület)

Védelemre javasolt:

- Fácán hegy (a csepeli ivóvíz-kutak felett található hrsz: 200024/2 területen lévő galériaerdő)**

* a kerületi jelentőségű zöldfelületi természeti értékekkel kapcsolatos rendelkezések szűkíthetők, ill. bővíthetők a területeket

** Főváros helyi védetté nyilvánítása külön eljárás során valósítható meg



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

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

F-4 sz. FÜGGELÉK:

Régészeti védelem alatt álló területek listája

1. Csepel, **Duna dűlő, a Dunadűlő u.- Halásztelek u. és Szigetújfalu u.** között a Dunadűlő vonalában több száz méter hosszban, ami az alábbi ingatlanokat foglalja magában:

208154, 208153, 208152, 208151, 208150, 208149, 208148, 208147,
208146, 208145, 208144, 208143, 208137, 206927, 206914, 206913,
208142, 208141, 208140, 208139, 208138, 206926, 206925, 106924,
206923, 206912, 206911

helyrajzi számok.

2. **Damjanich u. 83.**, 206801 hrsz.
3. Gyártelep, Vas- és Fémművek,
(Egy 1960-as adat szerint a Salaklerakótól délre a Dunaparton),
Gyepsor u. 1. 210146 hrsz.
4. **Hajós u. 2.**, 206170/1 hrsz.
5. **Hajós u. 37.** szerepel a leírásokban, de valószínűleg a
Hajós u. 35. számú ház 206111 hrsz.,
Hollandi u. 9., 206863 hrsz.,
Hollandi u. 17., 206859.,
Hollandi u. 21., 206857 hrsz.,
Hollandi u. 25., 206856 hrsz.,
Hollandi u. 33/b., 206142., 206141 hrsz.,
Hollandi u. 39., 206145 hrsz.,
Hollandi u. 67., 206113 hrsz.
6. **Szigethalom u. 6.**, 206923 hrsz.
7. Háros Cementgyár, II.
Rákóczi Ferenc u. 289., 200060 hrsz.
8. BUCEM telep,
II. Rákóczi Ferenc u. 279., 200085 hrsz.
9. **Csepel, Fővárosi Vízművek**
(M0-ás autópálya hárosi hídjának csepeli hídfője mögött a Fővárosi
Vízművek területén nagy kiterjedésű lelőhely húzódik.)
10. **Szilas u. 17.**, 207191 hrsz.
11. **Királyhágó u. 79.**, 205049 hrsz.
12. **Kökényes u. 10.**, 206799 hrsz.
13. **Háros, Mikes Kelemen u., jelenleg pontosan meg nem határozható
helye.**
14. **Sügér u. 13.**, 205157 hrsz.
15. **Szőlős u. 5.**, 207095 hrsz.
16. **Vihorlát u. 91.**, 205066 hrsz.
17. **Csillagtelep, Szabadság u.- Orion u.- Rakéta u.- Merkúr u. által
határolt terület.**
18. **Medve u. jelenleg közelebbről meg nem határozható helyen.**
19. **Pálma u. 16.**, 205617 hrsz.
20. **Dunadűlő u.- Hársas u.- Damjanich u.- Határ u. által határolt terület,
volt Királyerdő területén.**

21. Strandfürdő,
Hollandi u. 205806 hrsz.
22. **Királyerdő major (volt Királymajor) területén, Dunadűlő u.- Dabas u.-
Késmárki u.- Határ u. által határolt terület.**
23. Komárom út eleje,
208940, 208939, 208942 hrsz.
24. **Csepel déli határán húzódó gázvezeték nyomvonalának körzete.**
25. **Csepel, a (214250) hrsz-ú út vonalában húzódó gázcsőárok körzete.**
26. **Rákóczi Ferenc u. 309/A - 311 számú ingatlanal szembeni
zártkertek területe.**
- 27.. 200055. hrsz.
28. **Csepel Vízművek** 200024/2.
29. Hárosi Dunapart, 200084/1.
30. Hárosi Dunapart, 200080.
31. Hárosi Dunapart, zártkertek a (200090) hrsz-ú út keleti oldalán.
32. Hárosi Dunapart, 200086.
33. **Gázátadó Állomás.**
34. **Csepel északi szigetcsúcs.**



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

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

F- 5 sz. FÜGGELÉK:

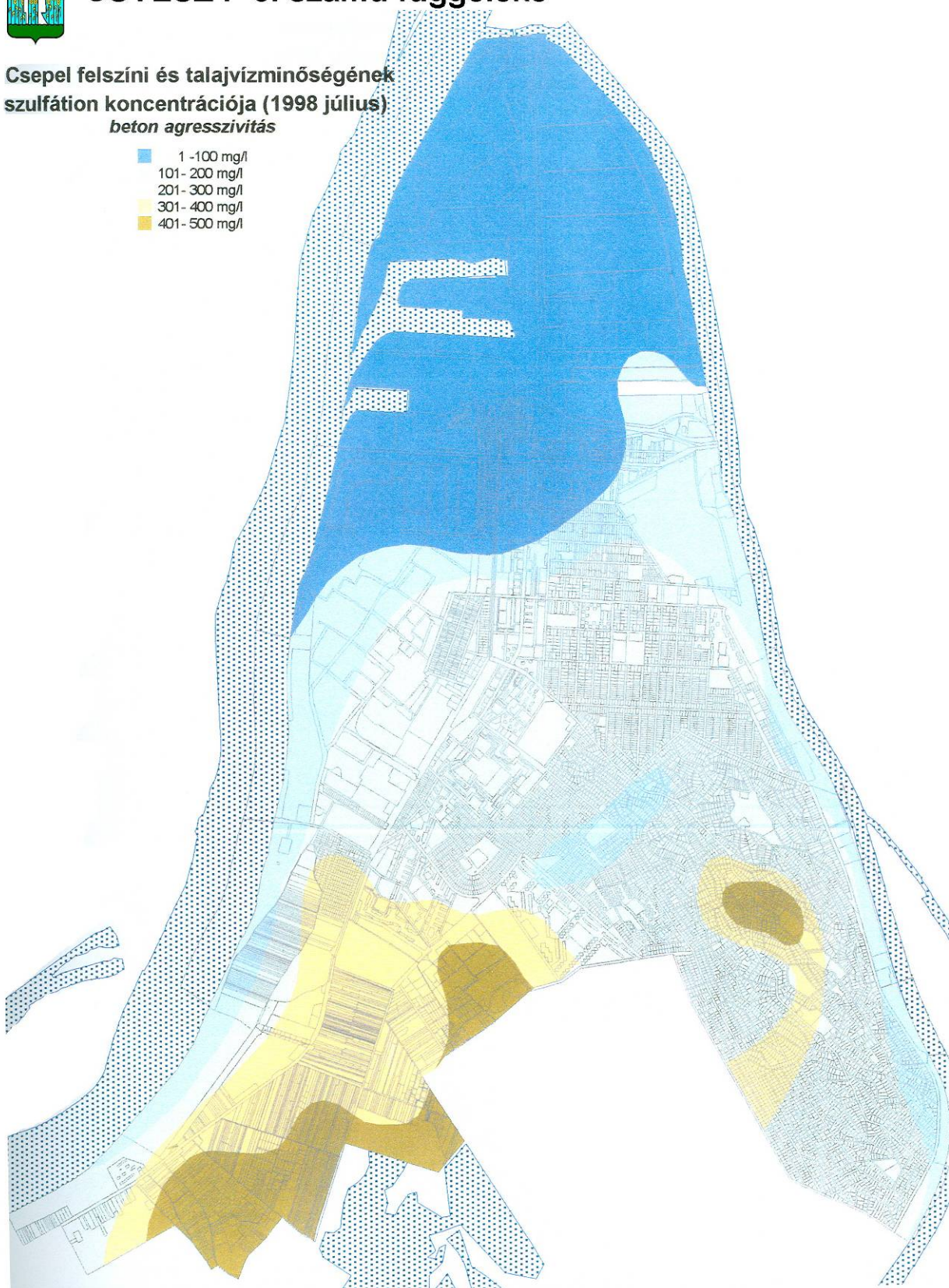
**Csepel felszíni és talajvízminőségének szulfátion-koncentrációja
(betonagresszivitás) 1998.**



CSVÉSZ F-5. számú függelék

Csepel felszíni és talajvízminőségének
szulfátion koncentrációja (1998 július)
beton agresszivitás

- 1 -100 mg/l
- 101- 200 mg/l
- 201- 300 mg/l
- 301- 400 mg/l
- 401- 500 mg/l





BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

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

F-6 sz. FÜGGELÉK:

**Csepel felszíni és talajvízminőségének szulfátion-koncentrációja
(betonagresszivitás) 1999.**



CSVÉSZ F-6. számú függelék

Csepel felszíni és talajvízminőségének
szulfátion koncentrációja (1999. augusztus)

Betonagresszivitás

- 1 - 100 mg/l
- 101 - 200 mg/l
- 201 - 300 mg/l
- 301 - 400 mg/l
- 501 - 600 mg/l





BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

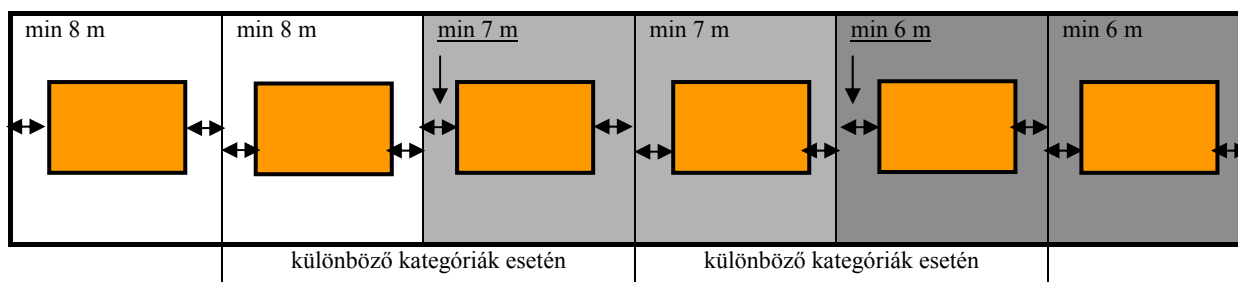
**BUDAPEST, XXI. KERÜLET - CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL**

F-7 sz. FÜGGELÉK:

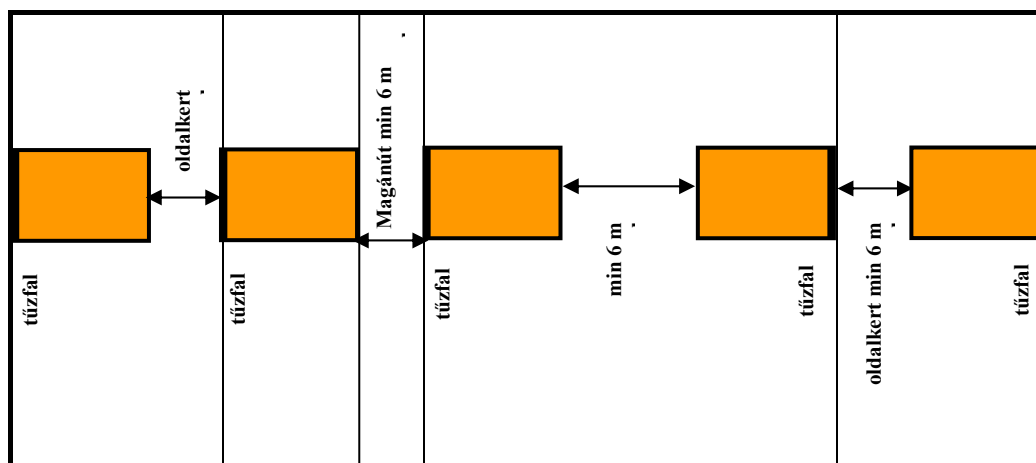
CSSZT-XXI-11 Szabályozási terven az építmények tűzveszélyességi osztálya
tűzállósági fokozata, tűztávolságok értelmezése.

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

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



ÉPÍTMÉNYEK TŰZTÁVOLSÁGAI OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS ESETÉN



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

A megadott épülettávolságok és beépítési lehetőségek csak alacsony épületekre vonatkoznak!



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

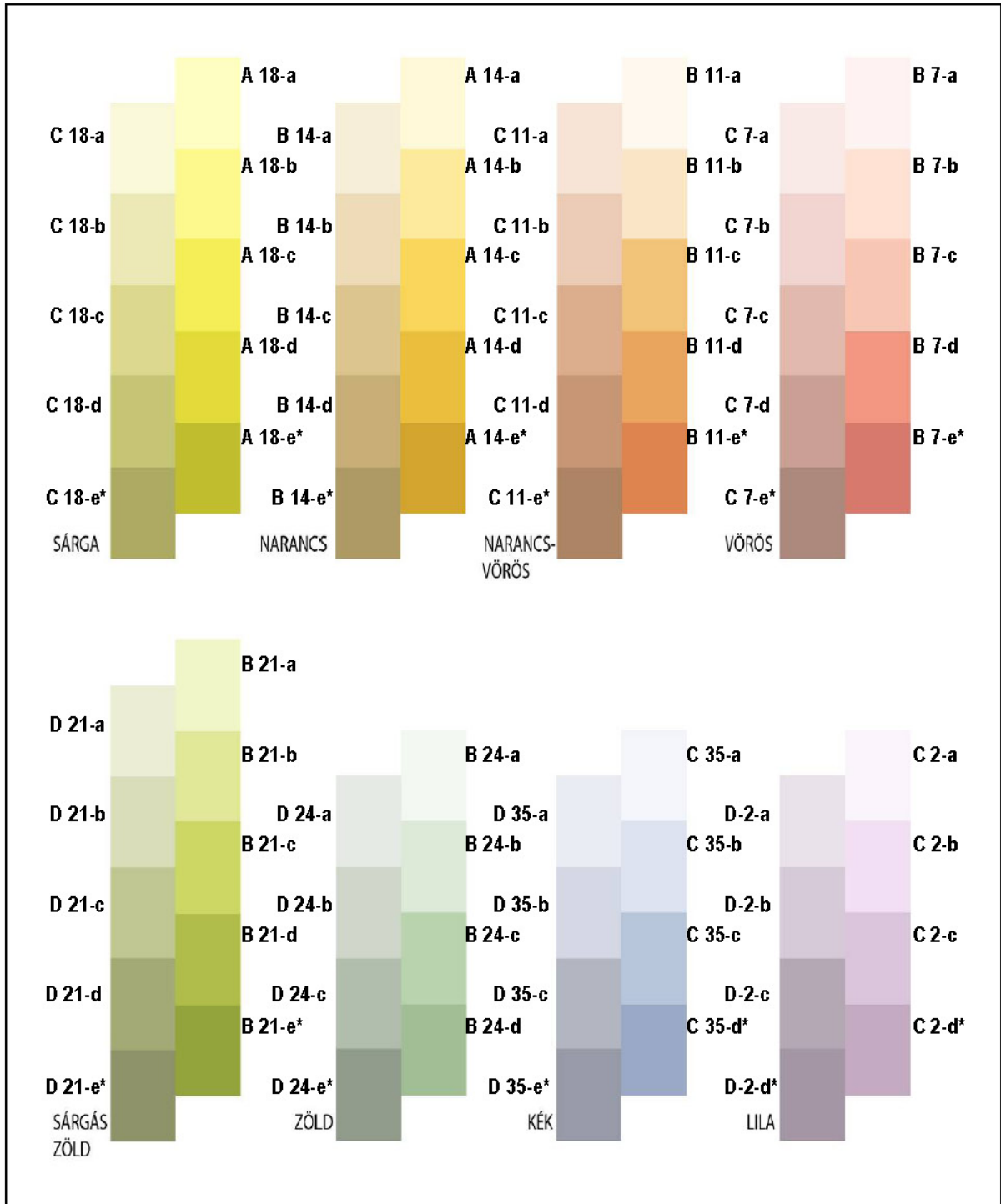
**BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL**

F-8 sz. FÜGGELÉK¹:

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

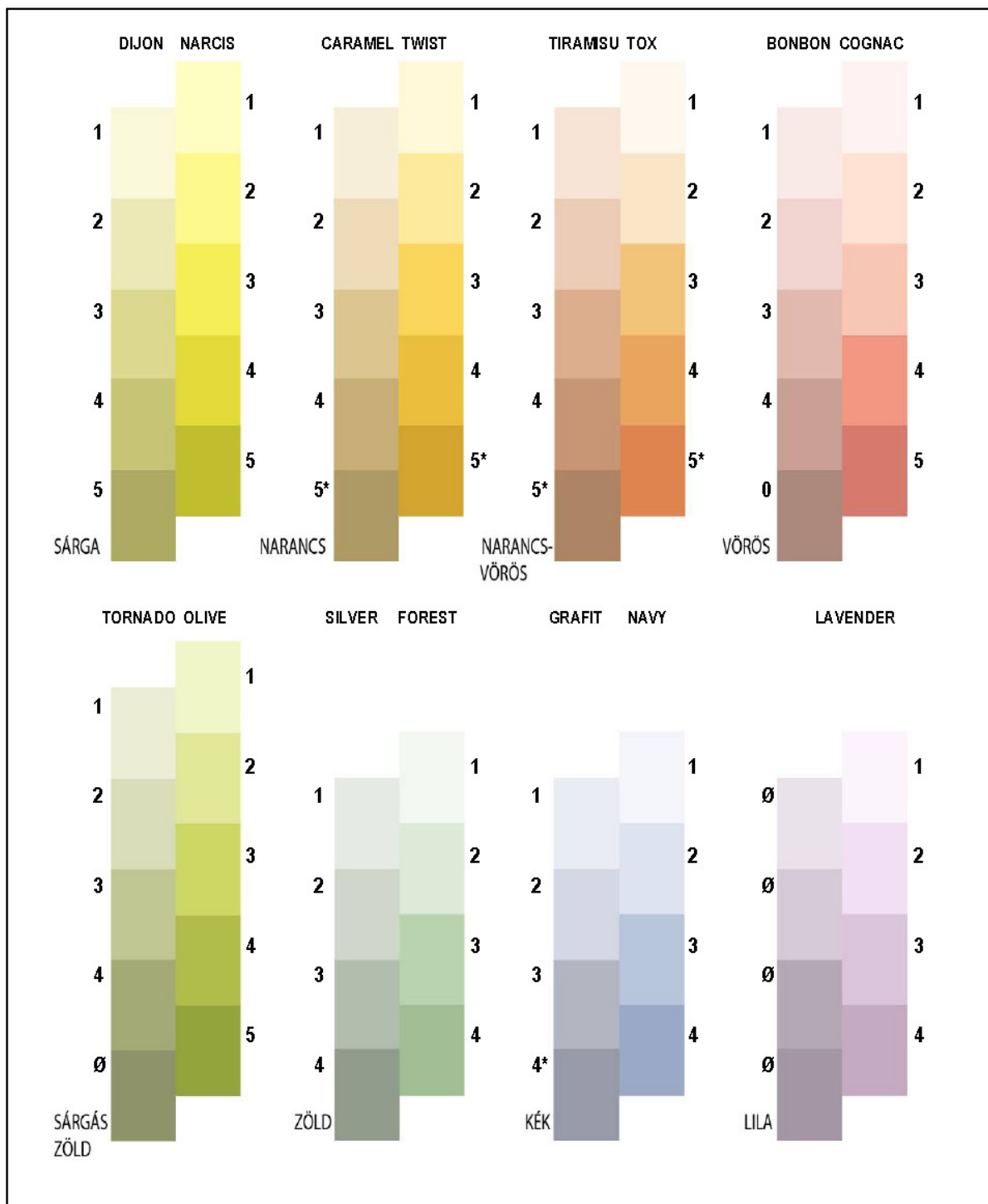
¹ beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

Masterplast bevonatrendszer



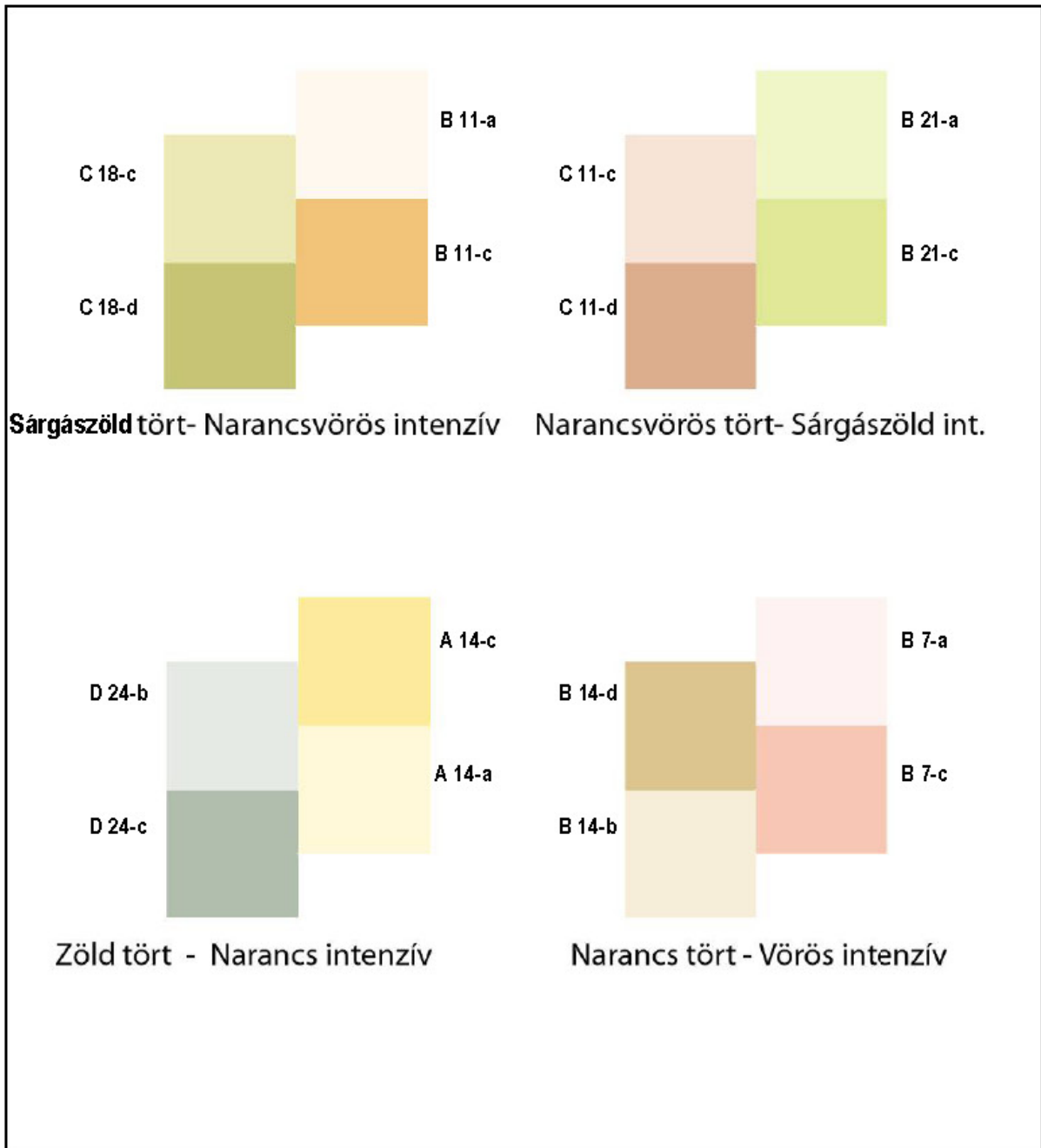
*-al jelölt színek csak kis méretben tagolásra, nem falszíneknek!

Revco-Vario bevonatrendszer

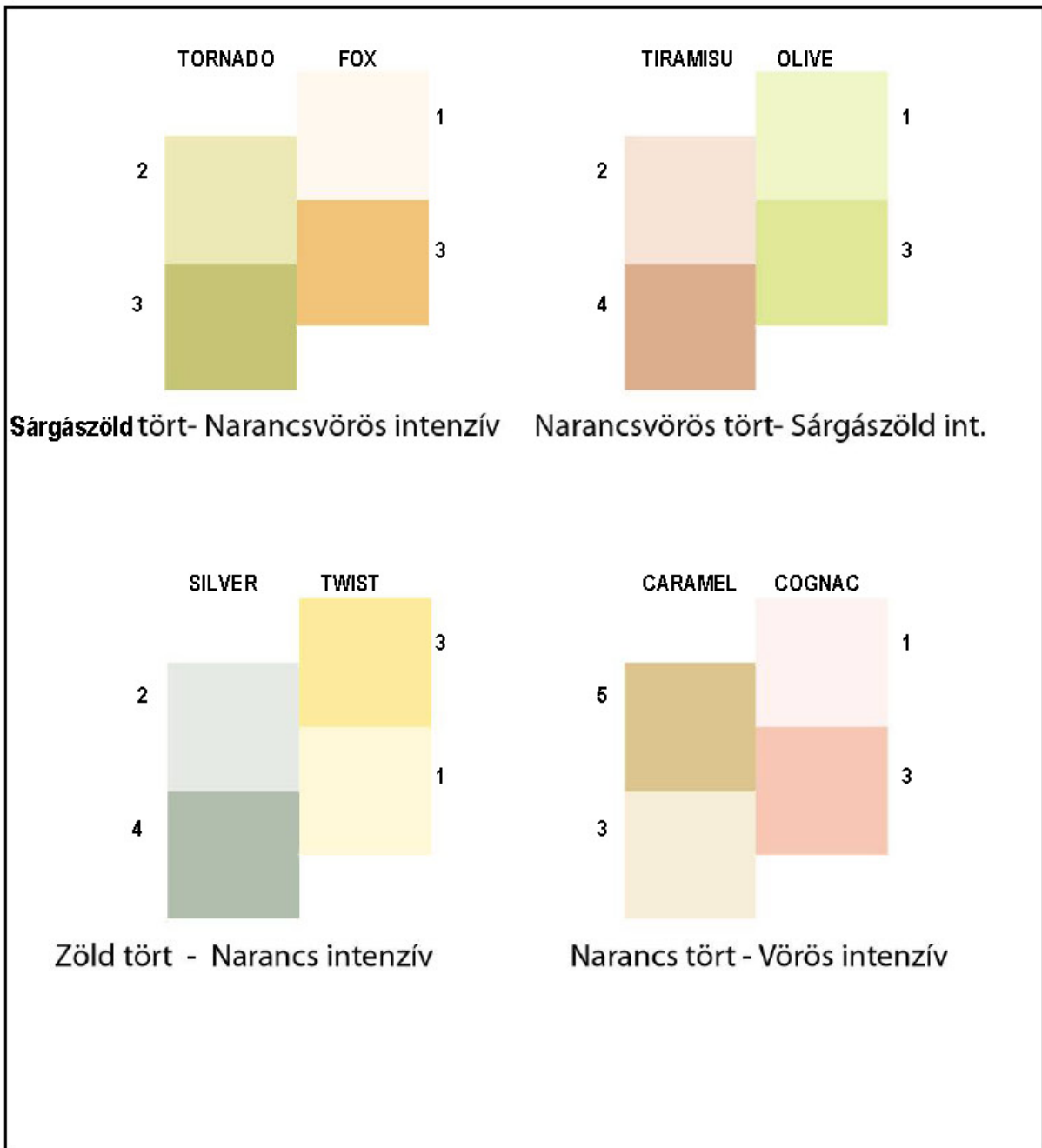


*: csak tagozatra használható kis mennyiségben, nem falra!
 Ø: nem gyártanak ilyen szint ebben a rendszerben.

Masterplast bevonatrendszer harmónia példák



Revco-Vario bevonatrendszer harmónia példák

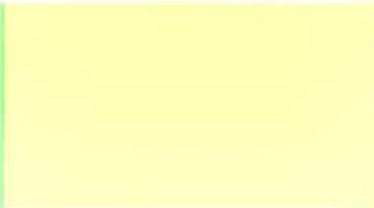
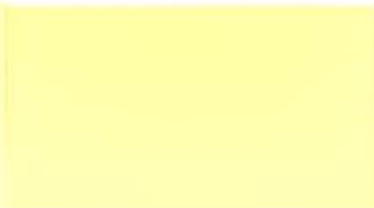










F-8 függelék

E lap

Kerülendő színfajták

Masterplast Angelina Szincsalád:






























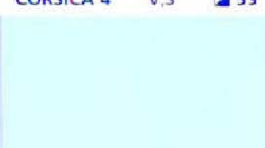
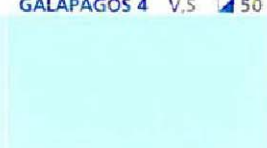











| | | | | |
|---|---|--|---|---|
|  |  |  |  |  |
| A 26-d | A 19-d | A 16-d | A 4-d | A 3-d |
|  |  |  |  |  |
| A 26-e | A 19-e | A 16-e | A 4-e | A 3-e |
|  |  |  |  |  |
| A 26-f | A 19-f | A 16-f | A 4-f | A 3-f |

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 |