

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.)
önkormányzati rendelet módosításáról

Készítette: **Gyulai István**
főépítész

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2021. szeptember 15.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20 ²¹ .évi. 135. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2021. 09. 23.

Testületi ülés időpontja:
2021. szeptember 23.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 2018. októberében elfogadta Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: CSÉSZ-t).

Magyarország Kormánya a kiemelt budapesti közösségi fejlesztések keretében a fővárosi közúthálózat fejlesztésének egyes elemeiről szóló 1693/2018. (XII. 17.) Korm. határozatban döntött a Galvani Utca — Illatos út vonalában építendő új, kötöttpályás közlekedéssel együtt 2x3 forgalmi sáv szélességű Duna-híd és a Fehérvári út - Üllői út- Határ úti csomópont közötti kapcsolódó közlekedési hálózat teljes körű előkészítéséről. A kerületünket is érintő, előkészítés alatt lévő nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházáshoz – Új Dunahíd csepeli hídfőtérének kialakítása – kapcsolódóan **a CSÉSZ módosítását kezdeményezte** a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (továbbiakban: NIF Zrt.). Budapest XXI. kerület Csepel tekintetében a tervezési terület, a tervezett Új Dunahíd csepeli hídfőtérége, a Dunától keletre található területen létesülő új körúti szakasz és annak a Weiss Manfréd úttal alkotott tervezett szintbeni csomópontja területére vonatkozik.

A projektnek megfelelő szabályozási környezet biztosítása szükségessé tette Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT), valamint Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ), valamint ezekkel összhangban az érintett fővárosi (DÉSZ) és kerületi (továbbiakban: CSÉSZ) településrendezési eszközök módosítását is.

A CSÉSZ módosításának fenti kezdeményezéséről szólnak a 95-96/2020. (XII.18.) Polgármesteri Határozatok, melyek alapján elkészült a CSÉSZ jelen módosításának dokumentációja.

A kiemelt beruházással összefüggésben a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) szerint az építési szabályzat módosítása tervezetének véleményezését tárgyalásos eljárással kell lefolytatni. Az így lefolytatott eljárásról az állami főépítész 2021. június 9-én kelt BP/1701/00060-12/2021 záró szakmai véleményt adta ki.

Megállapításai: *a kérelem tartalmazta a Trk. 42. § (2) bekezdésben foglalt követelmény szerint a településrendezési eszközök tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatokat és alátámasztó javaslatokat.*

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (III.1.) önkormányzati rendeletében meghatározott szabályoknak megfelelően, a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet figyelembevételével 2021. április 14. és május 3. között lezajlott. Az egyeztetés során észrevétel nem érkezett.

A szakmai véleményezés kapcsán az állami főépítész 2021. június 4-én egyeztető tárgyalást tartott, annak jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn, ezzel a tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult.

A tervezettel kapcsolatban az állami főépítész a záró szakmai véleményében észrevételt nem tett, de felhívta a figyelmet arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében a fővárosi kerületi önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. A Trk. 33. § (1) bekezdése szerint „*a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő készítése vagy módosítása esetén egyeztetési eljárásuk történhet párhuzamosan, külön-külön vagy egy eljárásban, de **a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építés szabályzat elfogadását.***”

A tárgyi területre vonatkozóan a Településszerkezeti Terv (TSZT), valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) és Duna-parti Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítást a Fővárosi Közgyűlés 2021. szeptember 1-én tárgyalta. A Fővárosi Közgyűlés a DÉSZ módosításáról a 33/2021.(IX.13.) önkormányzati rendeletet, az FRSZ módosításáról a 31/2021.(IX.13.) önkormányzati rendeletet alkotta, és a 1244/2021.(IX.1.) Fővárosi Kgy. határozattal a Településszerkezeti Terv módosítását elfogadta.

A tárgyalásos egyeztetés lezárulását követően módosító javaslat érkezett az időközben felmerülő elektromos ellátó épület megvalósíthatósága érdekében, mely szabályozási tervi kiegészítést igényel, ugyanakkor a mellékletben részletezettek szerint az nem igényli a partnerségi, illetve a véleményezési eljárás megismétlését. A módosító javaslat a közúti vasúti pálya (villamos) elektromos ellátó épületének elhelyezhetőségét tenné lehetővé közterületi kapcsolattal a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep területéből telekosztással kialakított telken.

A Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepet üzemeltető cég a Fővárosi Önkormányzat tulajdona és a tervezett áramátalakítót üzemeltető BKV Zrt. is a Fővárosi Önkormányzat tulajdona.

Tekintettel arra, hogy a módosítás tulajdonosváltással nem jár és annak hatása csekély mértékben érinti az épített és természeti környezetet és olyan felmerülhető ok vagy érdekellentét, amely a CSÉSZ módosítás fentiekben körvonalazott tárgyának a 314/2012.(XI.8.) kormányrendeletben meghatározott államigazgatási egyeztetésének, valamint Csepel Önkormányzata partnerségi egyeztetéséről szóló rendelete szerinti partnerségi egyeztetésnek a megismétlését indokolttá tenné.

A határozat elfogadása meg kell, hogy előzze a rendeletalkotást.

Fentiek szerint a CSÉSZ módosítás előterjeszhető. A rendelet közlése a Kormányrendelet 43. § (2) szerint történhet, a rendelet hatálybalépésére a Kormányrendelet 43. § (1) c értelmében leghamarabb tárgyalásos eljárás és az állami főépítési eljárás esetén az elfogadást követő napon kerülhet sor.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a módosító javaslatot elfogadni és azzal együtt a rendelet megalkotását támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2021. szeptember „17.”



Borbély Lénárd
polgármester

Melléletek:

1. rendelettervezet
2. rendelettervezet hatásvizsgálata
3. 95-96/2020. (XII.18.) PM Határozat a módosítás kezdeményezéséről
4. Állami Főépítész BP/1701/00060-12/2021 számú záró szakmai véleménye
5. Módosító javaslat (kiegészítő szabályozási tervlap)

Az építési szabályzat módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó munkarésze a Polgármesteri Hivatal Főépítész Irodáján nyomtatásban, valamint Csepel Önkormányzata hivatalos honlapján a Hivatal, ügyintézés / Ügyfélértájékoztatás és nyomtatványok / Településrendezés és fejlesztés / Partnerségi egyeztetés dokumentumai mappában megtekinthető.

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy befogadja Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet tervezethez érkezett módosító javaslatot az előterjesztés 5. számú melléklete szerinti tartalommal.

Továbbá Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy tekintettel arra, hogy a javasolt módosítás tulajdonosváltással nem jár és annak hatása csekély mértékben érinti az épített és természeti környezetet, a módosító javaslattal összefüggésben nem tartja szükségesnek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási egyeztetések, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (II.01.) rendelete szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatását.

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Gyulai István, főépítész

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet megalkotja az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Gyulai István, főépítész

A rendelettervezet elfogadásához a Képviselő-testület **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

**Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-
testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.)
rendelet módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A CSÉSZ mellékletei a következők:)

„b)¹²⁾ 2. melléklet: A CSSZT-01/m4, CSSZT-02/m1 és CSSZT-03/m4 rajzszámú Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken”

2. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 8. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Gyorsvasúti vonal - HÉV - felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0-12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.”

3. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A 2. mellékleten

a) „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt telekrészen

aa) épület nem helyezhető el,

ab) a zöldfelületek aránya közcélú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%,

ac) a zöldfelületeket háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani;

- b) „közterület zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt közterületi telekrészen – eltérő előírás hiányában -
- ba) épület nem helyezhető el,
 - bb) a zöldfelületek aránya védelmi és látványtakaró célú rendeltetés elhelyezése esetén legalább 80%, egyéb esetben legalább 60%,
 - bc) a zöldfelületeket háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.”

4. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 70. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„70. Védelmi erdőterület (Ev, Ev-Ve)”

5. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 104. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

- „(3a) Az Újbuda-Ferencváros között tervezett új főút
- a) mentén kétoldali dupla fasor létesítendő;
 - b) RSD híd alatti kiszolgáló útként kiszabályozott területe - a pilléreket, a fenntartáshoz szükséges területet és az RSD menti gyalogos és kerékpáros utat kivéve - „közterület zöldfelületként fenntartandó részeként” alakítandó ki;
 - c) területén tervezett villamos vonalat kiszolgáló áramátalakító épületének magassága a Központi Szennyvíztisztító Telep területe melletti kiszolgáló úton legfeljebb 6,5 m lehet.”

6. §

(1) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Borbély Lénárd

polgármester

Dr. Szeles Gábor

jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve:

Négyesiné Mizsák Alexandra
irodavezető helyettes

Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete .../2021. (...)
 önkormányzati rendeletének 1. melléklete a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról
 szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

A. Közúti közlekedési terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m	
5.	I. rendű főutak övezete										
6.	KÖu-2	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	II. rendű főutak övezete - KÖu-3										
8.	KÖu-3	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
9.	Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak övezete - KÖu-4										
10.	KÖu-4	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
11.	Üzemanyag töltőállomás övezete										
12.	KÖu-T	SZ	1500	20	45**	45	20	0,45	-	-	7,0
13.	Kerületi jelentőségű gyűjtőutak övezete - Kt-Kgy										
14.	Kt-Kgy	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
15.	Lakó és kiszolgáló utak övezete										
16.	Kt-U*	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	4,0
17.	Közösségi közlekedés végállomásának övezete										
18.	Kt-Vá	SZ	-	-	10	-	-	-	-	-	6,0
19.	Természetközeli sétány övezete										
20.	Kt-S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* A 2. mellékleten színezéssel jelölve

** A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

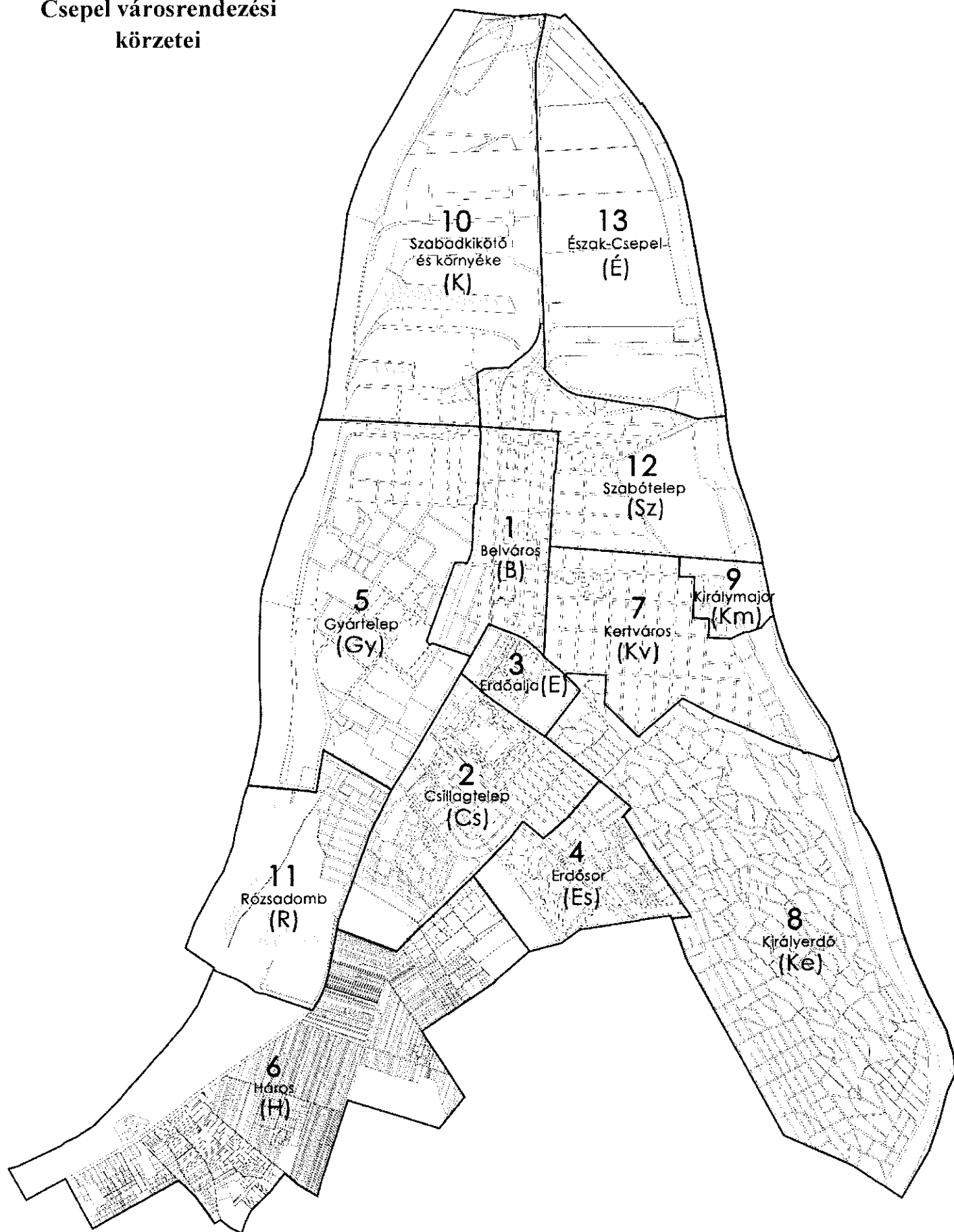
B. Kötőpályás közlekedési területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m	
5.	Kötőpályás közlekedési terület övezete										
6.	KÖk	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0

C. Közterületeken belüli egyéb övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettségi terepszint		legkisebbségi zöldfelület	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m	m
5.	Közkertek övezete										
6.	Kt-Kk	SZ	-	-	3	-	50	-	-	-	4,5
7.	Egyéb kondicionáló zöldfelület övezete										
8.	Kt-Ez	-	-	-	3	-	50	-	-	-	4,5

Csepel városrendezési körzetei



A városrendezési körzetekre vonatkozó szabályozási határértékek

1. Belváros (B)¹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	Általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m		
5.	1.1. Nagyvárosias, teletszerű lakóterület (Ln-T)										
6.	Ln-T/B-1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	15,5
7.	Ln-T/B-2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
8.	Ln-T/B-SZ	SZ	1500	20	50	70	35	2,5	0,5	12,0	14,0
9.	Ln-T/B-I	SZ	1500	20	50	70	35	1,5	0,5	K	12,5
10.	Ln-T/B-KSZ	SZ	800	20	80	100	10	1,5	0,6	K	10,5*
11.	1.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
12.	Lke-1/B-K	SZ(K)	K	K	30	45	K	0,6	0,1	K	5,0(K)
13.	1.3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)										
14.	Vt-H/B	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
15.	Vt-H/B-1	Z	2500	25	80	100	20	3,5	1,5	9,0	16,0
16.	Vt-H/B-2	SZ	800	20	45	65	35	2,2	1,0	9,0	16,0
		Z			s75	s80	s10	s3,*	1,0		
17.	Vt-H/B-3	SZ	800	18	45	65	35	1,8	1,0	5,0	13,0
		Z			s75	s80	s10	s3,0			
18.											
19.	Vt-H/B-Fk	SZ	3000	30	5	100	50	0,1	1,0	4,0	7,5
20.	1.4. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)										
21.	Vi-1/B-1	SZ	2000	20	45	65	35	2,5	1,25	12,0	16,0
22.	Vi-1/B-2	SZ	800	18	45	65	35	1,5	1,0	8,0	10,5
		Z			s75	s80	s10	s2,5			
23.	Vi-1/B-Vá	SZ	1000	25	70	90	10	1,0	1,0	4,0	10,5
24.	1.5. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
25.	Vi-2/B-1	SZ	2500	30	80	100	20(K)	2,5	1,00	5,0	16,0
26.	Vi-2/B-2	SZ	2000	30	50	70	35	2,5	1,25	6,0	12,5
		Z			s80	s85	s10	s3,5			
27.	Vi-2/B-3	Z	800	18	45	65	35	2,0	1,0	6,0	10,5
		Z			s75	s80	s10	s3,0			
28.	Vi-2/B-4	Z	600	16	35	65	35	1,2	1,0	4,0	7,5
		Z			s65	s80	s10	s2,0			
29.	Vi-2/B-Fk	SZ	K	-	5	100	35	-	0,1	-	6,0
30.	Közpark (Zkp)										
31.	Zkp/B	SZ	K	K	3,00	-	70	0,03	-	-	4,5
32.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
33.	Z	zárt sorú beépítési mód									
34.	K	kialakult állapot szerint									
35.	s	sarok telek esetén alkalmazható									
36.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyviratszámú OTEK-tól való eltérési engedély alapján									

¹ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdés a) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

2. Csillagtelep és környéke (Cs)^{2,3}

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek	m ²		
5.	2.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)										
6.	Ln-3/Cs-SZ	SZ	1000	25	30	50	35	1,5	0,75	4,0	15,5
7.	2.2. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)										
8.	Ln-T/Cs-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0
9.	Ln-T/Cs-SZ2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
10.	Ln-T/Cs-SZ	SZ	1000	25	30	50	30	1,5	0,75	K	13,0
11.	Ln-T/Cs-ISZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	K	13,0
12.	Ln-T/Cs-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5*
13.	Ln-T/Cs-KSZ2	SZ	800	20	60	60	10	1,2	0,6	4,5*	7,5*
14.	2.3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)										
15.	Lk-2/Cs-SZ	SZ	1000	25	40	50	35	K	K	K	10,5
16.	2.4. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)										
17.	Lk-T/Cs-SZ	SZ	2000	30	30	40	40	1,2	0,5	K	12,5 (K)
18.	Lk-T/Cs-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	12,5
19.	Lk-T/Cs-ISZ	SZ	2000	30	30	40	30	1,0	0,5	4,5	10,5
20.	Lk-T/Cs-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5
21.	2.5. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
22.	Lke-1/Cs-O	O	500	14	30	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
23.	Lke-1/Cs-Ikr	Ikr	400	11	30	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
24.	2.6. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)										
25.	Vi-1/Cs-Z	Z	800	20	35	60	20	1,8	1,0	6,0	10,5
26.	Vi-1/Cs-SZ	SZ	1000	30	35	60	20	2,0	1,0	6,0	10,5
27.	2.7. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
28.	Vi-2/Cs-SZ1	SZ	5000	50	30	40	30	1,75	0,75	6,0	15,5
29.	Vi-2/Cs-SZ2	SZ	800	20	30	40	30	1,2	0,6	6,0	10,5
30.	Vi-2/Cs-Kk	SZ	2000	30	10	25	75	0,25	0,25	3,0	7,5
31.	2.8. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)										
32.	Vi-3/Cs-SZ	SZ	2000	25	35	40	30	1,25	0,25	4,5	12,5
33.	Vi-3/Cs-SZ1	SZ	2000	25	35	40	30	0,75	0,25	4,5	12,5
33a.	Vi-3/Cs-SZ2	SZ	1000	25	35	40	30	1,4	0,4	4,5	10,5
34.	2.9. Különleges temető terület (K-T)										
35.	K-T/Cs-1	SZ	10000	50	3	-	80	0,1	-	3,0	7,5
36.	2.10. Közkert, közpark (Zkp)										
37.	Zkp/CS	SZ	K	K	3	-	70	0,03	-	-	4,5
38.	Zkp/CS-1	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-	-	4,5
39.	Zkp/CS-2	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-	-	4,5
40.	SZ	<i>szabadon álló beépítési mód</i>									

² módosította a 14/2019.(X.02.) önk. rendelet 30. § (1) bekezdés b) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

³ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

41.	<i>Z</i>	<i>zárt sorú beépítési mód</i>
42.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>
43.	<i>lkr</i>	<i>ikres beépítési mód</i>
44.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>
45.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>

3. Erdőalja (E)⁴

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület		
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága		
3.					felett	alatt				szmá	szmp	leg-alább
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	m			m
5.	3.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)											
6.	Ln-T/E-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0	
7.	Ln-T/E-SZ2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0	
8.	Ln-T/E-SZ	SZ	1000	25	30	50	30	1,5	0,75	K	13,0	
9.	Ln-T/E-ISZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	K	13,0	
9a.	Ln-T/E-TSZ	SZ	2000	30	50	50	30	1,5	0,5	K	13,0	
10.	3.2. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)											
11.	Vi-2/E-KSZ	SZ	1000	20	50	65	35	2,0	1,0	4,0	1	
12.	Vi-2/E-K	SZ	1000	20	30	60	30	1,2	0,6	4,5	K	
13.	3.3. Különleges, nagyterjedésű, rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)											
14.	K-Rek/E-SP	SZ	5000	40	25	50	40	0,75	-	3,0	16,0	
15.	3.4. Különleges, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)											
16.	K-Közl/E-J	SZ	5000	50	40	60	10*	2,0	-	4,5	13,5	
17.	SZ	<i>szabadon álló beépítési mód</i>										
18.	K	<i>kialakult állapot szerint</i>										
19.	*	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>										

⁴ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdés c) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

4. Erdősor (Es)⁵

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m	
5.	4.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)										
6.	Ln-T/Es-SZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	6,0	10,5
7.	Ln-T/Es-Sz1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0
8.	Ln-T/Es-Sz2	SZ	2000	30	40	45	10	2,0	0,6	4,5	16,0
9.	Ln-T/Es-ISz	SZ	2000	30	40	45	30	1,0	0,5	K	16,0
10.	Ln-T/Es-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5*
11.	Ln-T/Es-KSZ2	SZ	800	20	60	60	10	1,2	0,6	4,5*	7,5*
12.	Ln-T/Es-G1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	3,0*
13.	Ln-T/Es-G2	K	2000	30	50	80	10	-	0,8	2,5*	4,5*
14.	4.2. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)										
15.	Lk-T/Es-SZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	10,5
16.	Lk-T/Es-Kt**	SZ	800	20	40	60	30	1,0	0,5	K	10,5
17.	4.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
18.	Lke-1/Es-Sp	SZ	3000	40	10	15	70	0,3	0,1	3,0	4,5
19.	Lke-1/Es-K	SZ	600	16	30	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
20.		O	600	14				0,6			5,0
21.		Ikr	400	11				0,7			7,0
22.	Lke-1/Es-Ikr	Ikr	400	11	30	40	50	0,7	0,1	4,0	6,0
23.	4.4. Közkert, közpark (Zkp)										
24.	Zkp/Es-Kk	SZ	K	K	3	-	70	0,03	-	-	4,5
25.	4.5. Közjóléti erdő (Ek)										
26.	Ek/Es	SZ	3000	K	-	-	90	-	-	-	-
27.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
28.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
29.	Ikr	ikres beépítési mód									
30.	K	kialakult állapot szerint									
31.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
32.	**	Telekmegosztás esetén alkalmazható építési övezeti határértékek									

⁵ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének d) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

5. Gyártelep (Gy)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legki- sebb terü-lete	legki- sebb szé- lessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki- sebb zöld- felülete	általá- nos	parko- lási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek	m ²		
5.	5.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
6.	Lke-1/Gy-K	SZ (K)	K	K	25	45	50	0,6	0,1	K	5,0 (K)

7.	5.2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)										
8.	Vi-2/Gy-SZ1	SZ	3000	30	45	65	35	2,5	1,0	4,0	12,5
9.	Vi-2/Gy-SZ2	SZ	1000	20	45	65	35	2,0	1,0	4,0	10,5 (K)
10.	Vi-2/Gy-SZ	SZ	5000	30	25	50	50	2,5	1,0	4,5	13,5

11.	5.3. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)										
12.	Gksz-1/Gy-1	SZ	5000	50	45	65	30	2,0	-	-	16,0
13.	Gksz-1/Gy-2	SZ	1000	20	35	65	20	2,0	-	3,0	12,0

14.	5.4. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
15.	Gksz-2/Gy-11	SZ(K)	3000	30	45	65	20	2,0	-	-	13,0
16.	Gksz-2/Gy-12	SZ(K)	2000	25	45	65	35	2,0	-	-	10,5 (K)
17.	Gksz-2/Gy-1	SZ	5000**	40	45	65	20	-	-	4,5	16,0
18.	Gksz-2/Gy-K1	SZO	5000**	40	65*	90	10*	-	-	-	16,0

19.	5.5. Energia termelés terület (Gip-E)										
20.	Gip-E/Gy	SZ	K	K	45	65	20	1,6	-	4,5	30,0

21.	SZ	
22.	O	oldalhatáron álló beépítési mód
23.	K	kialakult állapot szerint
24.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján
25.	**	Az övezeti előírások szerinti kiegészítéssel

6. Háros (H)⁶

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szma	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m		
5.	6.1. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)										
6.	Ln-T/H-SZ	SZ	K	K	K	K	K	K	K	K	15,0
7.	Ln-T/H-KSZ	SZ	K	K	45	60	20	1,5	0,6	-	7,5*
8.	Ln-T/H-Kt	SZ	K	K	3	10	70	0,03	0,1	-	4,5*
9.	6.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
10.	Lke-1/H-V	SZ	6000	50	10 (3) ⁽¹⁾	10	50	0,1 (0,06) ⁽¹⁾	-	-	7,5
11.	6.3. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)										
12.	Vi-2/H-V	SZ	6000	50	10 (3) ⁽²⁾	-	50	0,2 (0,06) ⁽²⁾	-	-	7,5
13.	6.4. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
14.	Gksz-2/H-1	SZ	5000	50	45	45	20	1,5	-	-	16,0
15.	Gksz-2/H-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,5	7,5
16.	6.5. Közkert, közpark (Zkp)										
17.	Zkp/H	SZ	6000	50	3	-	70	0,06	-	-	7,5
18.	6.6. Közjóléti erdő (Ek)										
19.	Ek/H	SZ	5000	50	3	-	80	0,05	-	-	4,5
20.	6.7. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)										
21.	Mk/H-IF-1	SZO	800 720 ⁽³⁾	16	3	10	80	0,15	-	-	4,5
22.	Mk/H-IF-2	SZ	6000	50	3	3	50	0,06	-	-	7,5
23.	Mk/H-1	SZO	800 720 ⁽³⁾	16	3	10	80	0,15	-	-	4,5
24.	Mk/H-2	SZ	6000	50	3	3	50	0,06	-	-	7,5
25.	6.8. Vízgazdálkodási terület – Állóvizek medre és parti sávja (Vá)										
26.	Vá/H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
28.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
29.	K	kialakult állapot szerint									
30.	⁽¹⁾	Az előírásoknak megfelelő közterület és közműellátás hiányában.									
31.	⁽²⁾	Az előírásoknak megfelelő közterület és közműellátás hiányában, kertművelési célú területhasználat esetén									
32.	⁽³⁾	Megvalósult közterületi szabályozással érintett földrészlet esetén									
33.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

⁶ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének e) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

7. Kertváros (Kv)^{7, 8}

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szinterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	átlagos	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	m		
5.	7.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)										
6.	Ln-3/Kv-SZ	SZ	1000	25	40	60	30	1,25	0,5	4,5*	13,0
7.	7.2. Nagyvárosias, teleszerű lakóterület (Ln-T)										
8.	Ln-T/Kv-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	15,5
9.	Ln-T/Kv-SZ	SZ	2000	25	35	65	30	1,5	0,75	K	13,0
10.	Ln-T/Kv-ISZ	SZ	2000	30	50	65	30	1,5	0,5	K	15,0
11.	7.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
12.	Lke-1/Kv-SZ	SZ	600	16	25 35 ^{(1)*}	45	50 35 ^{(1)*}	0,75 0,9 ⁽¹⁾	0,1	5,0	7,5
13.	Lke-1/Kv-SZ1	SZ	1000	20	25	45	50	0,6	0,2	4,0	6,5
14.	Lke-1/Kv-O	O	600	14	25	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
15.	Lke-1/Kv-Ikr	Ikr	400	11	25	40	50	0,6	0,1	4,0	7,0
16.	Lke-1/Kv-K	SZ	600	16	25	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
17.		O	600	14				0,6			5,0
18.		Ikr	400	11				0,7			7,0
19.	Lke-1/Kv-ISZ	Z	2000	30	45* s65*	0,45	20*	1,2	0,45	4,0	10,5*
20.	7.4. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
21.	Vi-2/Kv-D	SZ	2000	30	25	50	50	1,00	0,5	4,5	10,5
22.	Vi-2/Kv-SZ1	SZ	1500	25	35	60	35	1,25	0,5	3,0	12,5
23.	Vi-2/Kv-SZ2	SZ	5000	50	10	30	50	0,5	0,3	3,0	10,5
24.	7.5. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)										
25.	Vi-3/Kv-SZ1	SZ	2000	25	35	50	30	1,5	0,5	4,5	12,5
26.	Vi-3/Kv-SZ2	SZ	2000	25	35	50	30	1,0	0,5	4,5	7,5
27.	7.6. Közkert, közpark (Zkp)										
28.	Zkp/Kv-1	SZ	10000	50	3	-	70	0,03	-	-	4,5
29.	Zkp/Kv-2	SZ	3000	50	3	-	30	0,03	-	-	4,5
30.	SZ	<i>szabadon álló beépítési mód</i>									
31.	Z	<i>zárt sorú beépítési mód</i>									
32.	O	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>									
33.	Ikr	<i>ikres beépítési mód</i>									
34.	K	<i>kialakult állapot szerint</i>									
35.	⁽¹⁾	<i>Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben</i>									
36.	s	<i>sarok telek esetén</i>									
37.	*	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>									

⁷ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének f) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

⁸ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

8. Királyerdő (Ke)^{9, 10}

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m		
5.	8.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
6.	Lke-1/Ke-SZ	SZ O ⁽¹⁾	600	16	25	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5 5,0
7.	Lke-1/Ke-SZ1	SZ O ⁽¹⁾	500	20	30	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5 5,0
8.	Lke-1/Ke-SZ2	SZ	800	20	25	45	50	0,7	0,1	4,0	7,0
9.	Lke-1/Ke-SZ3	SZ	1000	30	30	45	50	0,9	0,2	K	K-7,5
10.	Lke-1/Ke-ISZ	SZ	1000	30	45***	50	25***	1,0	0,5	4,0	10,5**
10a.	Lke-1/Ke-Int	SZ	2000	40	45***	50	25***	1,0	0,5	4,0	10,5**
11.	Lke-1/Ke-LP	SZ	3000	25	25	50	50	0,7	0,2	4,0	7,5
12.	Lke-1/Ke-O	O	600	14	25	45	50	0,6	0,1	4,0	5,0
13.	Lke-1/Ke-O1	O	500	14	30	45	50	0,6	0,1	4,0	5,0
14.	Lke-1/Ke-K	SZ	600	16	25	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5
15.		O	600	14				0,6			5,0
16.		lkr	400	11				0,7			6,5
17.	8.2. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)										
18.	Vi-3/Ke-SZ1	SZ	2000	25	45	50	35	0,8	0,25	4,0	12,0
19.	Vi-3/Ke-SZ2	SZ	600	16	35	50	35	0,7	0,25	4,0	7,5
19a.	Vi-3/Ke-SZ3	SZ	1000	20	45	60	15	0,8	0,25	3,0	7,5
20.	Vi-3/Ke-Lp	SZ	600	16	35	50	35	0,9	0,2	4,5	7,5
20.	8.3. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)										
21.	K-Rek/Ke-D	SZ	2000	25	25	50	30*	1,0	0,25	4,0	16,0
22.	K-Rek/Ke-St	SZ	5000	40	15	50	50	0,25	0,15	-	10,5
23.	8.4. Közkert, közpark (Zkp)										
24.	Zkp/Ke	SZ	10000	50	3	-	70	0,03	-	-	4,5
25.	Zkp/Ke-1	SZ	K	K	3	-	70	0,03	-	-	4,5
26.	8.5. Közjóléti erdő (Ek)										
27.	Ek/Ke-1	-	K	K	3	-	80	0,03	-	-	4,5
28.	Ek/Ke-2	-	10000	50	-	-	80	-	-	-	-
29.	8.6. Természetközeli terület (Tk)										
30.	Tk/Ke	SZ	10000	50	3	-	80	0,03	-	-	4,5
31.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
32.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
33.	lkr	ikres beépítési mód									
34.	K	kialakult állapot szerint									
35.	(1)	Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben									
36.	s	sarok telek esetén									
37.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
38.	**	Az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
39.	***	BP/1002/00180-4/2019 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

⁹ módosította a 14/2019.(X.02.) önk. rendelet 30. § (1) bekezdésének g) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁰ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdés c) pontja, hatályos: 2021. február 22-től

9. Királymajor (Km)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szám	szmp
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	m	m	
5.	9.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)										
6.	Ln-T/Km-SZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
7.	Ln-T/Km-ISZ	SZ	2000	30	40	50	30	1,8	0,5	K	10,5*

8.	9.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
9.	Lke-1/Km-SZ1	SZ	1000	20	25	45	50	0,6	0,1	4,0	5,0
10.	Lke-1/Km-K	SZ	600	16	25	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
11.		O	600	14				0,6			5,0
12.		Ikr	400	11				0,7			7,0

13.	9.3. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
14.	Vi-2/Km-SZ1	SZ	3000	50	35	60	35	1,25	0,5	4,5	12,5
15.	Vi-2/Km-SZ2	SZ	2000	30	25	50	50	1,00	0,5	4,5	10,5

16.	9.4. Közkert, közpark (Zkp)										
17.	Zkp/Km	SZ	10000	50	3	-	70	-	-	-	7,5

18.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>									
19.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>									
20.	<i>Ikr</i>	<i>ikres beépítési mód</i>									
21.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>									
22.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>									

10. Szabadkikötő környéke (K)¹¹¹²

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Az övezet jele	Beépítési mód	A telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettségi terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek	m ²		
5.	10.1. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
6.	Gksz-2/K	SZ	1500	25	45	75	20	1,5	-	4,0	10,5
7.	Gksz-2/K-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,0	7,5
8.	10.2. Nagyterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület (K-Log)										
9.	K-Log/K-1	SZ	30000	50	50	70	20*	1,5	-	4,0	27,0
10.	10.3. Szennyvízkezelés területe (K-SZ)										
11.	K-Sz/K	SZ	30000	50	60	70	40	1,0	-	-	30,0
11a.	10.3a. Nagyterjedésű sportolási célú területe (K-Sp)										
11b.	K-Sp/K	SZ	10000	50	40	40	40	1,5	0,25	3,0	18,0
12.	10.4. Kikötő területe (K-Kik)										
13.	K-Kik/K-1	SZ	30000	40	50*	70	20*	1,5	-	4,0	33,0
14.	K-Kik/K-2	SZ	15000	40	45*	70	20*	1,5	-	4,0	27,0
15.	10.5. Városi park (Zvp)										
16.	Zvp/K	SZ	10000	50	10**	3	60**	0,1	-	-	7,5 (12,0)**
17.	10.6. Folyóvizek medre és partja (Vf)										
18.	Vf/K	SZ	-	-	3	-	-	-	-	-	7,5
19.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
20.	K	kialakult állapot szerint									
21.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
22.	(...)	Kizárólag sportlétesítmény esetén									
23.	**	A BP/1002/00245-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

¹¹ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet

¹² módosította a 14/2019. (X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdés h) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

11. Rózsadomb (R)¹³

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²			
5.	11.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
6.	Lke-1/R-KO	O	600	14	30	45	50	0,6	0,1	-	5,0
7.	Lke-1/R-K	O	600	16	30 (35) ⁽¹⁾	45	50 (25) ^{(1)*}	0,8	0,2	5,0	7,0
8.	11.2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)										
9.	Vi-2/R-1	SZ	5000	50	45	60	25	3,0	1,0	6,0	25,0
10.	Vi-2/R-2	O	3000	30	45	60	25	1,5	0,9	-	7,5
11.	Vi-2/R-3	SZ	800	20	35	45	35	1,15	0,45	5,0	7,5
12.	Vi-2/R-4	SZ	1500	30	35	45	35	1,15	0,45	3,0	7,5
13.	11.3. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
14.	Gksz-2/R-1	SZ	5000	50	45	45	20	1,5	-	-	16,0
15.	Gksz-2/R-2	SZ	3000	40	45	45	20	1,5	-	-	10,5
16.	Gksz-2/R-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,5	7,5
17.	11.4. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)										
18.	K-Rek/R-1	SZ	2000	16	25	50	40	1,0	0,25	4,5	15,0
19.	K-Rek/R-Mp	-	-	-	-*	-	-	-	-	-	-
20.	K-Rek/R-Ek	SZ	5000	40	5*	-	80	0,05	-	-	4,5
21.	11.5. Közpark terület (Zkp)										
22.	Zkp/R-K	SZ	K	K	5	-	50	0,05	-	-	4,5
23.	11.6. Szennyvízkezelés különleges terület (K-SZ)										
24.	K-SZ/R	SZ	2000	20	45	50	40	1,0	-	-	10,5
25.	11.7. Temető különleges terület (Kb-T)										
26.	Kb-T/R	SZ	K	K	3	-	80	0,03	-	-	4,5
27.	11.8. Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)										
28.	Kb-Ez/R	SZ	-	-	2	-	70	0,02	-	-	4,5
29.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
30.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
31.	K	kialakult állapot szerint									
32.	⁽¹⁾	Intézményi felhasználás esetén									
33.	s	sarok telek esetén									
34.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTEK-tól való eltérési engedély alapján									

¹³ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének i) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

12. Szabótelep (Sz)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	Általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m		
5.	12.1. Nagyvárosias, teleszerű lakóterület (Ln-T)										
6.	Ln-T/Sz-1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
7.	Ln-T/Sz-2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	15,5
8.	Ln-T/Sz-KSZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	8,0*
9.	Ln-T/Sz-I	SZ	2000	30	35	35	30	1,2	0,5	K	13,0

10.	12.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
11.	Lke-1/Sz-Z	Z	600	16	30	45	50	0,7	0,1	4,5	7,5
12.	Lke-1/Sz-K	SZ	600	16	25	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
13.		O	600	14				0,6			5,0
14.		Ikr	400	11				0,7			7,0
15.	Lke-1/Sz-I	SZ	2000	30	35*	50	35*	1,0	0,5	4,0	10,5*

16.	12.3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)										
17.	Vt-H/Sz-Z	Z	800	20	45 s75	65 s90	25 s10	2,0 s3,0	1,0	8,0	12,5

18.	12.4. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)										
19.	Vi-1/Sz-1	Z	800	20	45 s65	65 s80	35 s20	2,0 s3,0	1,0	6,0	12,0
20.	Vi-1/Sz-2	Z	400	11	35 s45	65	35 s20	1,0 s1,5	1,0	4,0	7,5
21.	Vi-1/Sz-I	SZ	2000	25	45	65	35	2,0	0,25	6,0	12,5
22.	Vi-1/Sz-Kk	SZ	K	K	3	10	80	0,03	0,1	3,0	4,5

23.	12.5. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
24.	Vi-2/Sz-SZ	SZ	1500	30	35	65	35	1,5	1,0	6,0	10,5
25.	Vi-2/Sz-K	SZ	600	16	35	40	35	0,7	0,2	4,0	7,0
26.		O	600	14				0,6			5,0
27.		Ikr	400	11				0,7			7,0
28.	Vi-2/Sz-V	SZ	10000	60	10	10	40	0,1	0,1	3,0	4,5

29.	12.6. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)										
30.	Vi-3/Sz-KSZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	9,0
31.	Vi-3/Sz-I	SZ	2000	25	35	50	35	1,2	1,0	4,5	12,5
32.	Vi-3/Sz-K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	4,5
33.	Vi-3/Sz-Kt	K	K	K	K	K	K	K	K	K	4,5

34.	12.7. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
35.	Gksz-2/Sz-V	SZ	5000	50	45	45	25	2,0	-	4,5	27,0

36.	12.8. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)										
37.	K-Rek/Sz-D	SZ	2000	25	25	50	50	1,0	0,25	4,0	16,0

38.	12.9. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)										
39.	K-Közl/Sz	SZ	2000	40	45	80	10*	2,0	-	4,5	10,5

40.	12.10. Közkert, közpark (Zkp)										
41.	Zkp/Sz	SZ	10000	50	3	-	70	-	-	-	7,5
42.	SZ	<i>szabadon álló beépítési mód</i>									
43.	O	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>									
44.	Ikr	<i>ikres beépítési mód</i>									
45.	Z	<i>zárt sorú beépítési mód</i>									
46.	K	<i>kialakult állapot szerint</i>									
47.	s	<i>sarok telek esetén</i>									
48.	*	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>									

13. Észak-Csepel - keleti oldal (É)^{14,15}

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Az övezet jele	Beépítési mód	A telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek	m ²	m	m
5.	13.1. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)										
6.	Vt-H/É-V	SZ	5000	40	45	65	35	1,5	-	4,0	14,0
7.	13.2. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
8.	Vi-2/É-V	SZ	4800	40	35	45	50	1,0	0,2	4,0	7,5
9.											
10.	13.3. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
11.	Gksz-2/É-TR	SZ	K	K	45	55	20	1,0	-	3,0	12,5
12.	Gksz-2/É-V	SZ	5000	40	45	75	25	2,0	-	4,5	27,0
13.	13.4. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)										
13a.	K-Rek/É	SZ	10000	50	25	25	40	1,0	0,25	4,0	20,0
14.	K-Rek/É-V	SZ	2000	25	25	50	50	1,0	0,25	4,0	16,0
15.	13.5. Mezőgazdasági terület (Má)										
16.	Má/É	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
17.	13.6. Közkert, közpark (Zkp)										
18.	Zkp/É	SZ	10000	20	3	-	70	0,03	-	-	7,5
18a.	Zkp/É-1	SZ	10000	50	3	-	50*	0,03	-	-	4,5
19.	13.7. Városi park (Zvp)										
20.	Zvp/É	SZ	10000	20 (50)	3 (10)*	3	70 (50)*	0,03 (0,1)	-	-	7,5 (12,0)*
20a.	13.8. Védelmi erdő (E-Ve)										
20b.	Ev/É-V	-	5000	-	-	-	95	-	-	-	-
20c.	Ev-Ve/É-V	-	5000	-	-	-	95	-	-	-	-
21.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
22.	K	kialakult állapot szerint									
23.	(...)	Kizárólag sportlétesítmény esetén									
24.	*	A BP/1002/00245-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

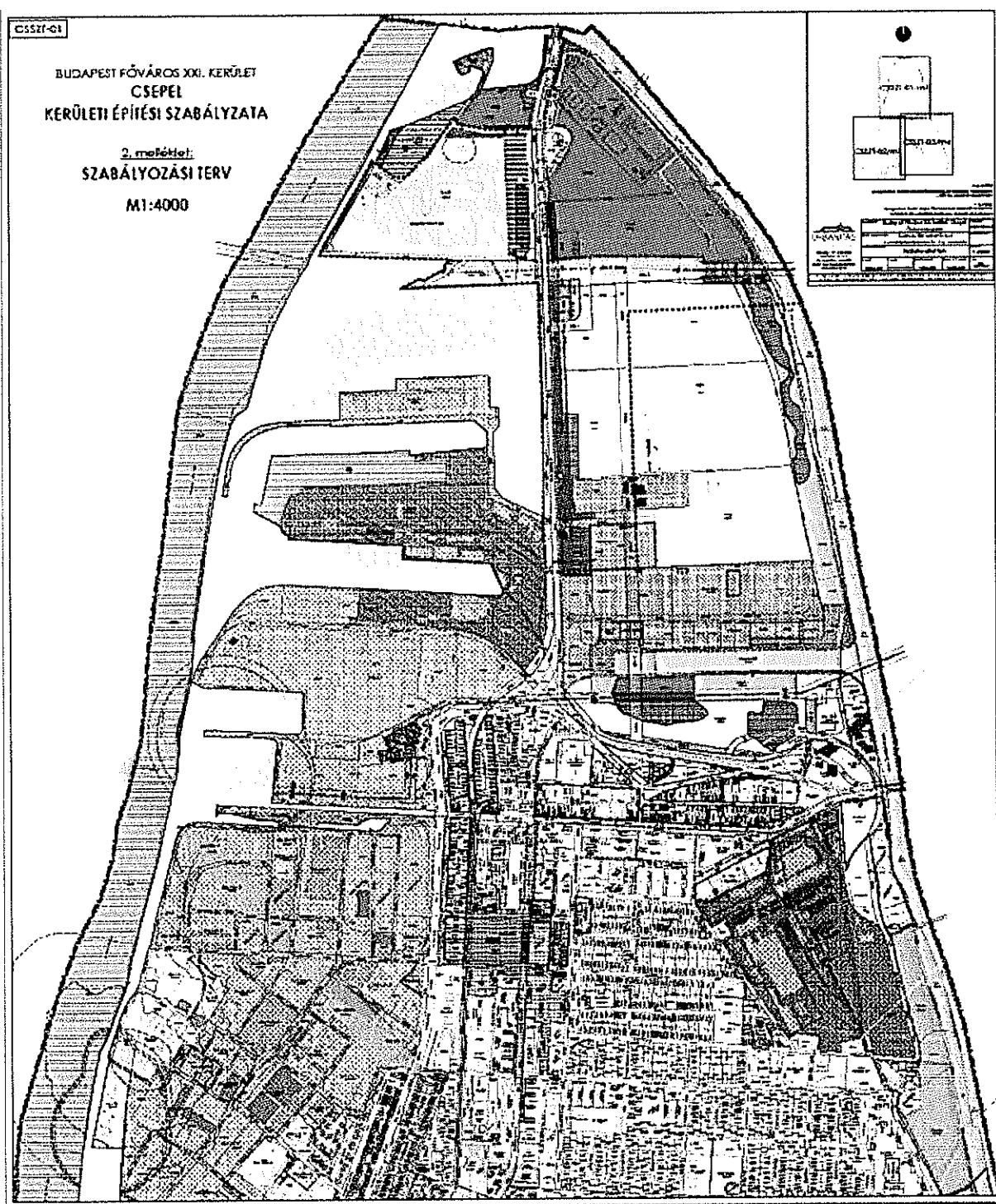
¹⁴ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet

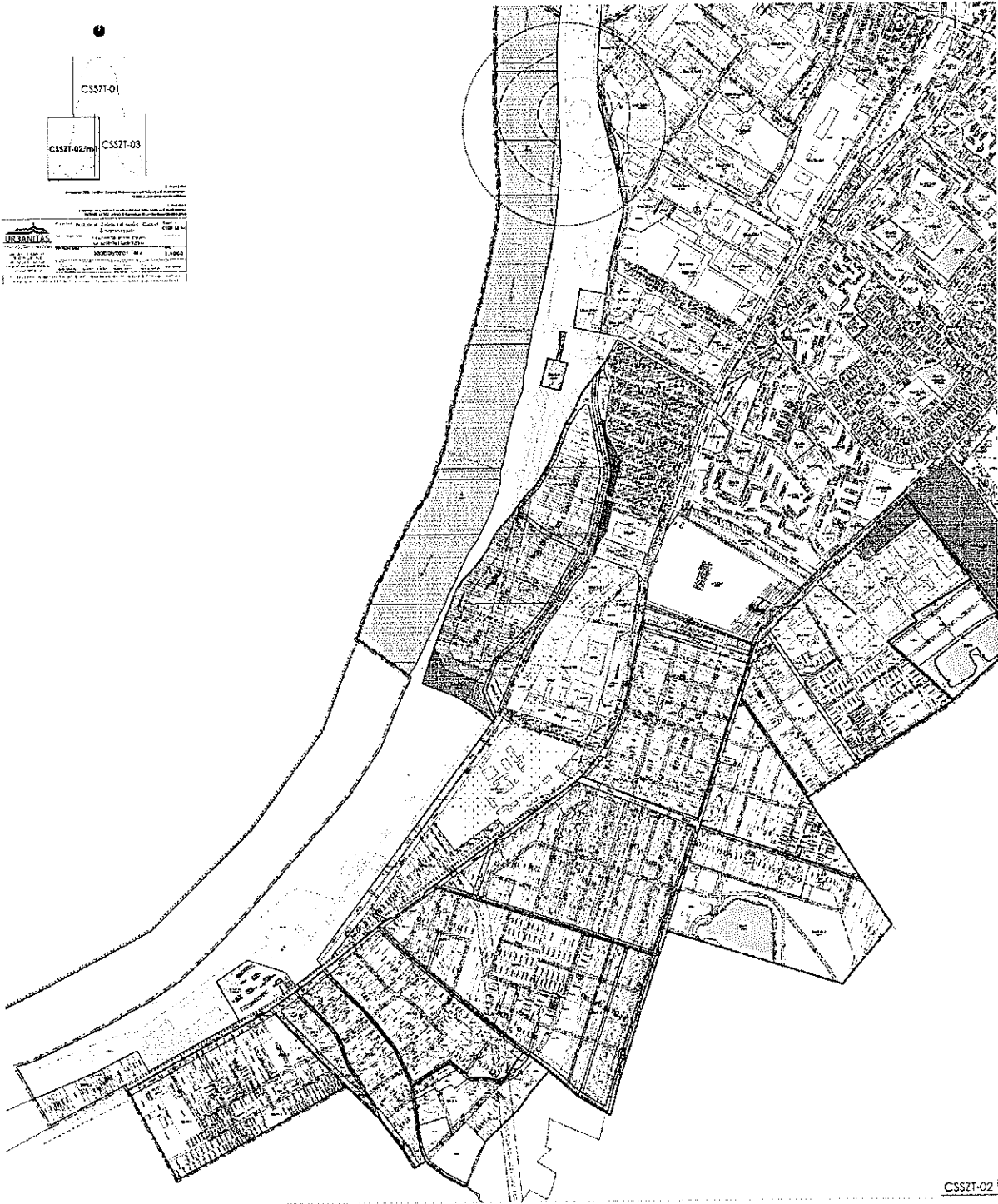
¹⁵ módosította a 14/2019. (X. 02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének j) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete .../2021. (...)
 önkormányzati rendeletének 2. melléklete a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról
 szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletének módosításáról

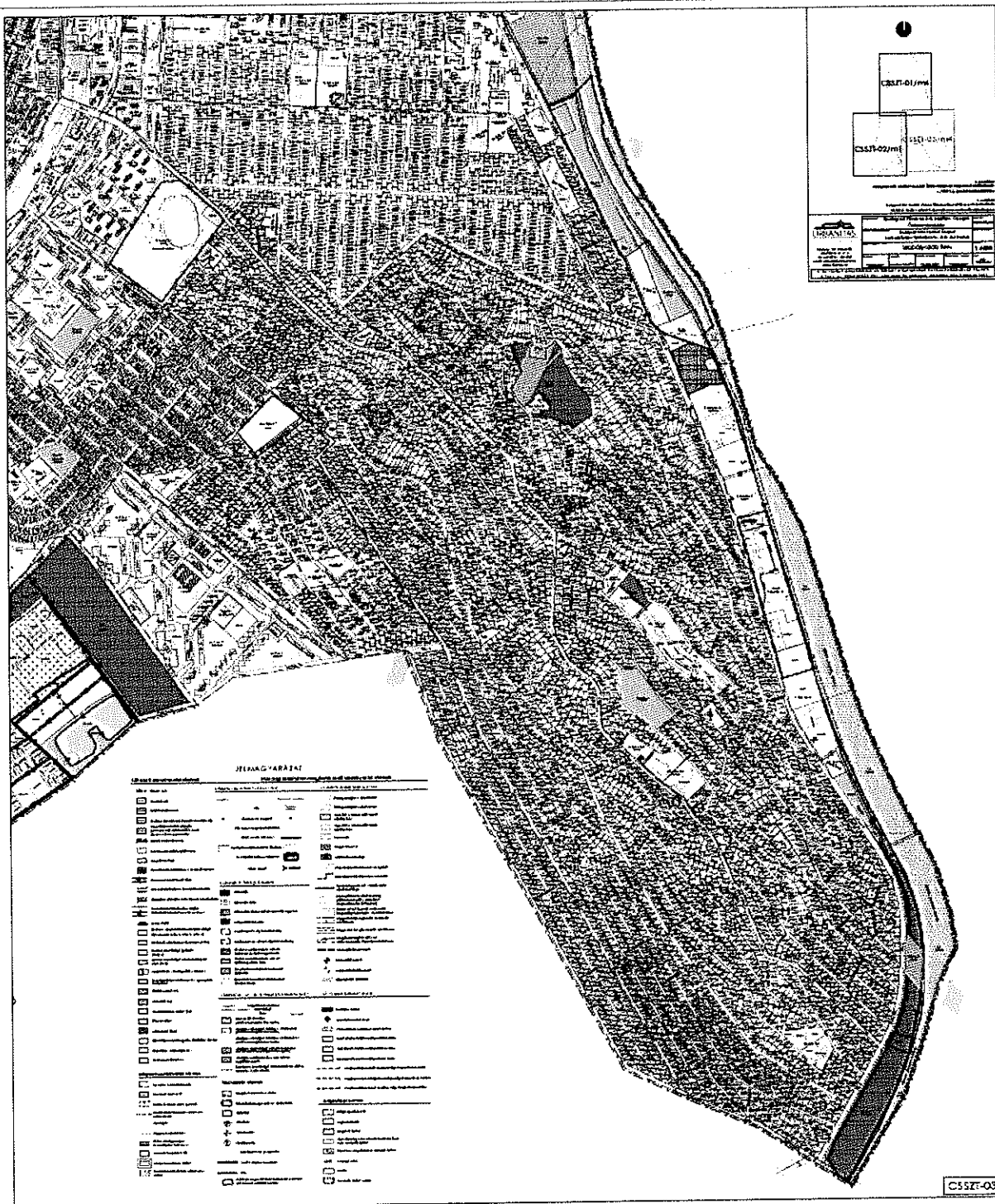
A CSSZT-01/m4, CSSZT-02/m1 és CSSZT-03/m4 rajzszerű Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken*

*A szelvények Csepel Önkormányzata hivatalos honlapjáról nagy felbontásban letölthetők
 A térképszelvények lépték nélküli térképszelvényeken, tájékoztatásul:





CASSZT-02



Általános indokolás

A XXI. kerület hatályos, 24/2018. (X.26.) sz. Kerületi Építési Szabályzatának (továbbiakban: R.) jelen módosítására vonatkozó eljárás megindítására a NIF Zrt., mint építtető közreműködésével megvalósuló „Új Duna-híd, valamint a Fehérvári út és Üllői út – Határ úti csomópont közötti kapcsolódó közlekedési infrastruktúra megvalósítása” c. projekt érdekében került sor a NIF Zrt. kezdeményezésére és költségviselésére mellett, amely projekt részben Budapest XXI. Kerület Csepel közigazgatási területén valósul meg. A projekt megvalósítása, az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.

A módosító rendelet (továbbiakban: M.R) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.), a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezések figyelembe vételével, a Trk. 32.§ (6) bekezdés a) pontja szerinti tárgyalásos eljárásban történt. A módosítás a hatályos CSÉSZ-hez korábban készült, a Kormányrendelet szerinti megalapozó és alátámasztó munkarészek felhasználásával, ennek a tervezési terület, valamint a tervezési program alapján történő kiegészítésével készült.

Részletes indoklás

A rendelet (továbbiakban: R.) 1. §-ához

R. jelen módosítása során a CSSZT-1 és CSSZT-3 jelű szelvényei módosultak.

(A CSSZT-3 jelű szelvényen csak a jelmagyarázat módosul)

A R. 2.§-hoz

A Fővárosi rendezési szabályzatban szereplő rendelkezés beépítése a CSÉSZ-be, az FRSZ-nek való megfelelés érdekében.

A R. 3.§-hoz

A CSSZT jelmagyarázata új elemmel egészült ki, amelyre vonatkozó előírásokkal kiegészült a CSÉSZ.

A R. 4.§-hoz

A rendeletben szereplő védelmi célú erdőterület megnevezése és jelölése a tervezési terület vonatkozásában módosításra került (Ev@Ev-Ve) a 364/2021.(II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott fővárosi Településszerkezeti tervnek megfelelően, de a

korábbi elnevezés is hatályban marad a jelen módosítással nem érintett területek vonatkozásában.

A R. 5.§-hoz

A tervezett új úthoz kapcsolódó helyi előírások.

A R. 6.§-hoz

R. 1. mellékletére vonatkozik: Az övezeti határértékeket rögzítő táblázat Az Ev-Ve jelölés megváltozásával új övezet jött létre a 13. Észak-Csepel városrészben, mellyel kiegészült az övezeti határértékeket rögzítő táblázat

R. 2. mellékletére vonatkozik: R. jelen módosítása során a CSSZT-1 és CSSZT-3 jelű szelvényei módosultak. (A CSSZT-3 jelű szelvényen csak a jelmagyarázat módosul.)

A R. 7.§-hoz

A R. hatályba léptetéséről intézkedik a Trk. 43.§ (1) bekezdés c) pontja szerint.

A rendeletervezet hatásvizsgálata

A rendeletervezet címe:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2021.(...) önkormányzati rendelete Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

1. A rendelet megalkotásának indokai, céljai, melyek a szabályozást szükségessé teszik:

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
Az épített környezet minőségének javulása a társadalmi közérzetre pozitívan hat. Az előírások egyértelműbbé válnak, amely a jogbiztonságot növeli.	Magyarország Kormánya a kiemelt budapesti közösségi fejlesztések keretében a fővárosi közúthálózat fejlesztésének egyes elemeiről szóló 1693/2018. (XII.17.) Korm. határozatban döntött a Galvani utca – Illos ut vonalában építendő új, kötöttpályás közlekedéssel együtt 2x3 forgalmi sáv szélességű Duna-híd és a Fehérvári út – Üllői út- Határ úti csomópont közötti kapcsolódó közlekedési hálózat teljes körű előkészítéséről.	A fővárosi keretszabályok (TSZT, FRSZ) eseti módosítását követően azokkal történő jogharmonizáció megteremtése érdekében van szükség a CSÉSZ eseti módosítására a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás és ahhoz kapcsolódó infrastrukturális elemek fejlesztését lehetővé jogi szabályozás megteremtése, és az érintett területek jövőbeni hasznosítási lehetőségének megállapítása és rendeletbe foglalása mellett.

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
Az épített környezet minőségének javulása várható, gazdasági, költségvetési hatás nincs.	Az élhetőbb lakókörnyezet az egészségre pozitív hatást gyakorol.	nem releváns

3. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
meglévő	meglévő	meglévő	költségviselő NIF Zrt. önkormányzati ráfordítással nem jár

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás és ahhoz kapcsolódó infrastrukturális elemek fejlesztését lehetővé tevő módosító jogi szabályozás elmaradása ellehetetlenítené azok megvalósulását, mivel a jelenleg hatályos szabályozás maradna érvényben.



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
• POLGÁRMESTER •

95/2020. (XI.18.) Polgármesteri Határozat

Borbély Lénárd, mint Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.03.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – a Képviselő-testület hatáskörében eljárva – úgy döntök, hogy elfogadom jelen határozati javaslat mellékletét képező az Önkormányzatnak benyújtott, Budapest, XXI. kerület az Új Duna-híd csepeli hídfőtérsege, a Dunától keletre található területen létesülő új körúti szakasz és annak a Weiss Manfréd úttal alkotott szintbeni csomópontjára vonatkozó Telepítési Tanulmánytervét a kiemelt budapesti közösségi fejlesztések keretében a fővárosi közúthálózat fejlesztésének egyes elemeiről szóló 1693/2018. (XII.17.) Korm. határozatban foglalt Új Duna-híd megvalósítása érdekében.

Határidő:	2021. december 31.
Felelős:	Borbély Lénárd polgármester
Végrehajtás előkészítéséért felelős:	Gyulai István főépítész

A határozati javaslat elfogadásához veszélyhelyzeten kívüli esetben a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest, 2020. december 18.


Borbély Lénárd
polgármester



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
• POLGÁRMESTER •

36./2020. (XII.18.) Polgármesteri Határozat

Borbély Lénárd, mint Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.03.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – a Képviselő-testület hatáskörében eljárva – úgy döntök, hogy támogatom a 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzat módosításának megindítását a kiemelt budapesti közösségi fejlesztések keretében a fővárosi közúthálózat fejlesztésének egyes elemeiről szóló 1693/2018. (XII.17.) Korm. határozatban foglalt Új Duna-híd megvalósítása érdekében a vonatkozó jogszabályokban meghatározott településrendezési eszköz jóváhagyását megelőzően szükséges eljárások lefolytatását követően a rendelet-módosítást a Képviselő-testület elé terjesztem.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Gyulai István főépítész

A határozati javaslat elfogadásához veszélyhelyzeten kívüli esetben a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest, 2020. december „18.”


Borbély Lénárd
polgármester



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Borbély Lénárd
Polgármester Úr részére

Budapest Főváros XXI. Kerület
Csepel Önkormányzata
1211 Budapest,
Szent Imre tér 10.

Iktatószám:	BP/1701/00060-12/2021
Ügyintéző:	Váncza Dominika Livia
Telefonszám:	06-1/485 69 16
E-mail:	vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu
Tárgy:	tárgyalásos eljárás, záró szakmai vélemény Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatának módosítása az Új Duna-híddal összefüggésben- nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás

Hiv. szám: X/756-15/2021

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatának módosítása az Új Duna-híddal összefüggésben- nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás tervezetéről a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi, Trk. 42. § (6) bekezdés szerinti záró szakmai véleményt adom.

A Budapest és az agglomeráció fejlesztésével összefüggő állami feladatokról, valamint egyes fejlesztések megvalósításáról, továbbá egyes törvényeknek a Magyarország filmszakmai támogatási programjáról szóló SA.50768 számú Európai Bizottsági határozattal összefüggő módosításáról szóló 2018. évi XLIX. törvény kiemelt közérdekű beruházásnak, valamint kiemelt budapesti fejlesztésnek minősítette a Budapest Diákváros - Déli Városkapu Fejlesztési Programot. A kiemelt budapesti közösségi fejlesztések keretében a fővárosi közúthálózat fejlesztésének egyes elemeiről szóló 1693/2016. (XII. 17.) Korm. határozat 1.1 pontja tartalmazza az Új Duna-híd tervét.

Ezzel összefüggésben Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere X/756-15/2021 iktatószámú, 2021. május 26-i kelteű levelében kezdeményezte Irodámnál a végső véleményezési szakasz lefolytatását Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatának módosítására vonatkozóan.

Üdvözlettel,
Váncza Dominika Livia

A kérelem tartalmazta a Trk. 42. § (2) bekezdésben foglalt követelmény szerint a településrendezési eszközök tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatokat és alátámasztó javaslatokat, valamint azok egy másolatát példányát elektronikus adathordozón.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (III. 1.) önkormányzati rendeletében meghatározott szabályoknak megfelelően, a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-
védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet figyelembevételével 2021. április 14. és május 3. között lezajlott.

Az egyeztetés során észrevétel nem érkezett.

Fenti jelzett kérelem, és a Trk. 42. § (3) bekezdésben szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem tárgyi településrendezési eszközök módosításának Trk. 32. § (6) bekezdés szerinti tárgyalásos eljárás keretében történő egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam a Trk. 42. § (4) bekezdése alapján.

- a) a 9. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szervet, továbbá
- c) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzatot.

A Trk. 33.§ (5) bekezdése alapján a kerületi településrendezési eszköz véleményezésében a Fővárosi Önkormányzat is részt vesz.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, a Trk. 34. §- ban meghatározott és az alábbiakban idézett fő szabályokat vettem figyelembe:

„(1) Az államigazgatási szervet az eljárás során adott véleménye - a településrendezési eszköz szabályozási körében - köti.

„(2) Azt az érdekelteket, aki

- a) az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt,*
 - b) az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy*
 - c) aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselheti magát és levelében nem jogszabályon alapuló véleményének fenntartását jelzi,*
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”*

Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

A 2021. június 4-én megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben észrevételt nem teszek, de felhívom a figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében a fővárosi kerületi önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrend-szer egységébe.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a Trk. 33. § (1) bekezdése szerint „a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő készítése vagy módosítása esetén egyeztetési eljárásuk történhet párhuzamosan, külön-külön vagy egy eljárásban, de a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.”

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Fentiek alapján kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott terv egy nitelesített példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálata és irattári elhelyezése céljából Irodám részére, egy példányban papír alapon, valamint egy példányban digitális formátumban.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

Dr. Sára Bolond kormány megbízott
nevében és megbízásából.

Iványi Gyöngyvér Dátum: 2021.06.09
16:15:46 +02'00'

Iványi Gyöngyvér
Állami Főépítész

Melléklet: Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár

Módosító javaslat

Budapest Főváros Kormányhivatal Állami Főépítész a 2021. június 9-én kelt BP/1701/00060-12/2021 záró szakmai véleményében hozzájárult Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatának (CSÉSZ) módosításához az Új Duna-híddal összefüggésben, ami nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás.

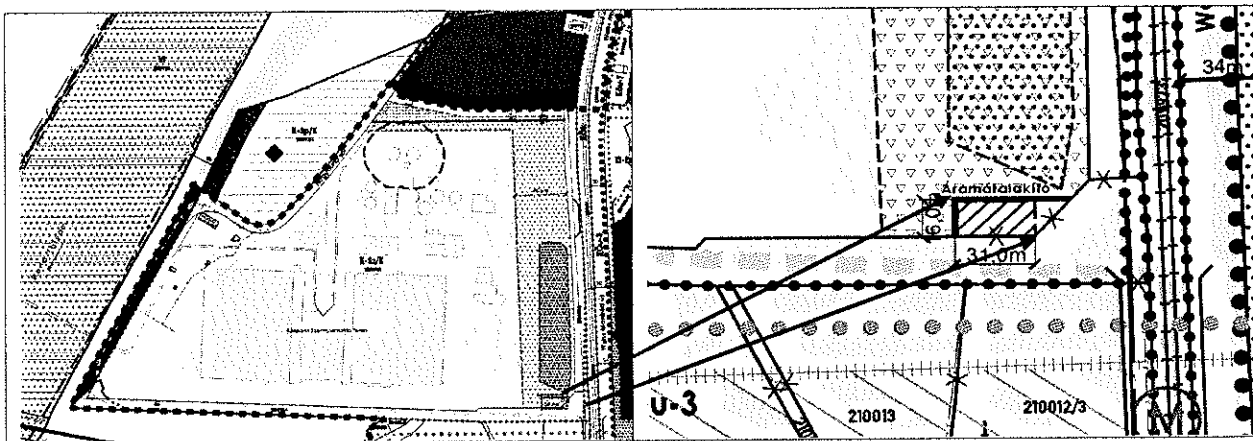
A tervezéshez a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. adatszolgáltatásként 2021. február elején átadta a Duna-híd, az Ráckevei-Soroksári Duna-híd és az utépítési engedélyezési tervek szükséges dokumentumait. A CSÉSZ módosítási munkával párhuzamosan zajló 2021. márciusában elindult tervezési munka kapcsán a tervezett úton előírányzott villamos vonal tervezésével megbízott KÖZLEKEDÉS Kft. és NIF Zrt. képviselője jelezte, hogy egy 2021. június 9-én meghozott döntés értelmében a villamosvonallal összefüggésben Csepel közigazgatási területén szükség lenne egy áramátalakító épület elhelyezésére. A tervezők május – június hónapban több egyeztetést folytattak a Budapest Fejlesztési Központ és BKV bevonásával, mivel a létesítmény üzemeltetője a BKV Zrt. lesz. Ennek eredményeként lett a tervezett áramátalakítót befogadó épület létesítésére a tervben utólag kijelölve a Weiss Manfréd út és a tervezett Galvani körút keresztezésénél a szükséges terület, amely a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telep szélén, az azt körülvevő meglévő kiszolgáló út mellett található. A Budapesti Központi Szennyvíztisztító telep méretéhez viszonyítva az áramátalakító céljára kiszabályozott új közterület a létesítmény méretéhez képest csekély, a hatályos CSÉSZ szerinti övezeti előírásokba bőven belefér, a létesítmény fejlesztési lehetőségeit nem befolyásolja:

Meglévő állapot:

Meglévő terület: 277.615,1 m²
 Beépített alapterület: 72.888,5 m²
 Beépítettség: 26 %

Tervezett állapot:

Telekméret szabályozás után: 277.006,1 m²
 Beépített alapterület: 72.888,5 m²
 Beépítettség: 26%



A hatályos CSÉSZ építési övezeti határértékei a területre vonatkozóan:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Az övezet jele	Beépítés mód	A telek kialakítható					Legnagyobb szinterületi mutató		Az épület	
2.			legkiseb terület	legkiseb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkiseb zöldfelület	átlagos	DARABOS- LISI CÉLU	magassága	
3.					felett	alatt				szög	szög
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m	
10.	10.3. Szennyvízkezelés területe (K-SZ)										
11.	K-Sz/K	SZ	30000	50	60	70	40	1,0	-	-	30,0

Az áramátalakító tervezett helye a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepen belül tervezett fásított zöldfelületként van kijelölve, de meglévő erdősített részt nem érint. A telephely mérete miatt ennek csökkenése az áramátalakító miatt csekély, és a telephelyen belül lényegesen nagyobb már jelenleg is a fásított zöldfelület, mint amekkora a CSÉSZ Szabályozási tervén ki van jelölve.

A Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepet üzemeltető cég a Fővárosi Önkormányzat tulajdona és a tervezett áramátalakítót üzemeltető BKV Zrt. is a Fővárosi Önkormányzat tulajdona.

Nem látszik olyan felmerülhető ok vagy érdekellentét, amely a CSÉSZ módosítás fentiekben körvonalazott kiegészítésének a 314/2012.(XI.8.) kormányrendeletben meghatározott államigazgatási egyeztetésének, valamint Csepel Önkormányzata partnerségi egyeztetéséről szóló rendelete szerinti partnerségi egyeztetésnek a megismétlését indokoltá tenné.