



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETERVEZET

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

Készítette: **Gyulai István**
főépítész

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2021. december 10.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20 ²¹ évi 198 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2021. 12. 16.

Testületi ülés időpontja:
2021. december 16.

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).

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII.6.) Kormányrendelet 1. melléklet 2.1.76. pontja a „**Gubacsi-híd átépítése, csepeli Szabadkikötő vasúti kapcsolatának, valamint a Corvin csomópontnak a fejlesztése**” megnevezésű országos vasúti közlekedési projektet **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű** közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánította.

A projektnek megfelelő szabályozási környezet biztosítása érdekében a **CSÉSZ módosítását kezdeményezte** a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (továbbiakban: NIF Zrt.). A módosítás célja „**a Gubacsi vasúti híd és a csepeli folyami Szabadkikötő fejlesztéséhez kapcsolódó vasúti létesítmények átépítésének előkészítése**” tárgyú projekt megvalósításához a településrendezési feltételek megteremtése az alábbi két céllal összefüggésben:

- Az egyik az új Gubacsi vasúti híd építése: A meglévő hídtól 15 méterre északra egyvágányú vasúti híd épül.
- A másik a Corvin csomópont két szintűvé alakítása. A nagy forgalmú közúti és vasúti irányok külön szinten lesznek átvezetve: a Teller Ede út – Weiss Manfréd út útirány 2x2 sávós aluljáróban, a Kossuth Lajos utca – Weiss Manfréd út délről északra menő útirány egyirányú, egysávós aluljáróban lesz átvezetve az iparvágányok alatt.

A CSÉSZ módosításának fenti kezdeményezéséről szólnak a 66-67/2021. (IV.13.) Polgármesteri Határozatok, amelyek 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, melyet az állami főépítész folytat le.

A tárgyalás előtt a településrendezési eszköz módosításának helyben szükséges partnerségi egyeztetését a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157. §-ai alapján a veszélyhelyzet ideje alatt elektronikus úton folytattuk le. A partnerségi egyeztetésre történt felhívásban megadott határidőn belül 3 partnerségi vélemény érkezett.

A Kormányrendelet 42.§ (1) szerint a beérkező véleményekről döntésre volt szükség, melyet a településkép alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályainak megalkotásáról szóló 7/2017.(III.01.) önkormányzati rendelet 7.§ (9) bekezdésében biztosított hatáskörben a kerület polgármestere hozott meg, erről szól a 2/2021.(XI.9.) számú Polgármesteri döntés.

A módosítás tervezete, az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészek, továbbá a beérkező partnerségi vélemények és az arról szóló döntés megküldésre került az állami főépítésznek, aki az azokkal kapcsolatos szakmai véleményezési egyeztető tárgyalást 2021.12.10. napjára tűzte ki.

Tekintettel arra, hogy a CSÉSZ módosításról szóló önkormányzati rendelettervezet elfogadása összefügg a fentiekben ismertetett nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósíthatóságával, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására.

Fentiek szerint a CSÉSZ módosítás előterjeszthető. 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.

A CSÉSZ módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó munkarésze a Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodáján nyomtatásban, valamint Csepel Önkormányzata hivatalos honlapján a Hivatal, ügyintézés / Ügyfélértékelés és ügyintézés / Településrendezés és fejlesztés / Partnerségi egyeztetés dokumentumai mappában megtekinthető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet megalkotását támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2021. december 10. "....."



Borbély Lénárd
polgármester

Előterjesztés mellékletei:

1. rendelettervezet, rendelettervezet mellékletei és indokolás
2. rendelettervezet hatásvizsgálata
3. 66-67/2021.(IV.13.) PM Határozat a módosítás kezdeményezéséről
4. 2/2021.(XI.9.) számú Polgármesteri döntés a partnerségi egyeztetés során beérkező véleményekről
5. egyeztető lap

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 rendeletét 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 XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

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

A 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 5. és 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése alapján - a 33.§ (5) bekezdés figyelembe vételével – a Korm.rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (III.01.) önkormányzati rendelet 2.§ bekezdése szerinti érintettek véleményének kikérésével Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosítására a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése a következő j) és k) ponttal egészül ki:

(A CSÉSZ mellékletei a következők:)

- „j) 10. melléklet: Magyarázó ábrák a III. párkánymagassági kategória szabályainak alkalmazásához
- k) 11. melléklet: A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek Budapest Főváros Településszerkezeti terve alapján.”

2. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 2. § 15. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában)

- „15. tetőemelet: a legfelső, legfeljebb két építményszinten az épület alsó szintjeihez képest hátrahúzott – tetőtér beépítésnek nem számító – emeleti szint, amelynek homlokzati síkja legalább 2,0 méterrel van hátrébb az alatta levő építményszint homlokzati síkjához képest azzal, hogy második tetőemeleti szint csak épületgépészeti céllal létesíthető.”

3. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 9. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(4) Tilos telket alakítani úgy, hogy egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon, kivéve
- a) a DÉSZ területének határa mentén kialakított olyan telket, amely a mindkét építési szabályzat - DÉSZ és a CSÉSZ – területét érinti és
 - b) a közműépítmények elhelyezésére szolgáló (6) bekezdés szerint kialakított telket.”

4. §

(1) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A zárt sorú beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető területeken)

- „c) amennyiben a telek teljes utcavonala nem épül be, a zárt sorú építési helyen belül az épületet az egyik telekhatáron kell létesíteni -, a másik telekhatár mellett – a telepítési távolságra vonatkozó előírások figyelembe vételével - épületköz létesíthető.
- d) a hátsókert mérete az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságával azonos, de legalább 6,0 m, 20,0 m-nél kisebb mélységű telek esetén legalább 3,0 m.”

(2) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő (2)–(6) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Zárt sorú beépítési módú építési övezetekben az építményeket a teleknek az utcai telekhatártól mért 2/3-án kell elhelyezni. Amennyiben ez nem megoldható, csak abban az esetben vehető igénybe a telek még beépíthető hátsó telekhatár felőli része, ha ez a főépítési konzultáció során támogatott.

(3) Az utcai térfal meghatározására az építési vonal szolgál, amely - ha nem kerül külön feltüntetésre a CSSZT-én megegyezik

- a) a közterület felőli telekhatárral, vagy
- b) a CSSZT-én feltüntetett vagy az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti előkert esetén az előkert építési határvonallal.

(4) Az építési vonalon állónak az az épület minősül, amelynek az utcai homlokzati síkja legalább 50 %-ban az építési vonalra illeszkedik.

(5) Az épületek

- a) telken belüli épületszárnyai között legalább a magasabb épületszárny párkánymagasságával
- b) az oldalsó vagy hátsó telekhatár és az ezek felé néző épülethomlokzatok között legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság – párkánymagasság vagy épületmagasság - felével megegyező távolságot kell biztosítani, amelybe olyan épületrész nem nyúlhat, amelyet a telek beépített területének számításánál figyelembe kell venni.

(6) Az épületköz legkisebb szélességét a CSSZT, vagy az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások határozzák meg, ezek hiányában

- a) az épületköz nem lehet kisebb 10 m-nél,
- b) amennyiben területe két telekre esik, akkor abból egy-egy telken legalább 5 méter széles sávot kell kialakítani,
- c) az épületközre néző homlokzat nem lehet nyílás nélküli, tűzfalás, a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartása mellett"

5. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„25/A. A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírások

25/A. §

- (1) A zárt sorú beépítési módú egyes építési övezetekben megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság (továbbiakban: P_m) értékét az 1. melléklet tartalmazza, a Budapest főváros rendezési szabályzata alapján meghatározott III. párkánymagassági kategória területeit a 6. melléklet tünteti fel.
- (2) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utca az irányadó.
- (3) A III. párkánymagassági kategória építési övezetében
- a) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a b) pontban foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszészvonaltól
 - aa) a III. párkánymagassági kategória építési övezeteiben a legnagyobb párkánymagasságot meghatározó pontra illesztett 45 fokos ferde síkon, és
 - ab) e metszészvonal felett 5,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon.
 - b) az a) pont szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
 - ba) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
 - bb) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál."

6. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az építési övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában a területen létesítendő lakások nettó alapterülete nem lehet kisebb 35 m²-nél és az egy épületben létesítendő lakások átlagos nettó alapterülete 50 m²-nél. A lakások alapterületének számításánál a fedett terasz, az erkély, a loggia alapterületét figyelmen kívül kell hagyni.”

7. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az egyes lakóépületekben - legfeljebb a lakóépület szintterületének a 20 %-ig, a **KÖu** és **Kt-Kgy** jelű övezetek mentén legfeljebb 50 % mértékig – kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető az általános előírások figyelembe vételével, ha

- a) a rendeltetésszerű használata során adódó szállítás és rakodás sem a határos közút, illetve járda forgalmát tartósan nem akadályozza,
- b) sem a lakóépület udvarának, ill. a szomszédos ingatlanoknak a lakófunkcióval összefüggő használatát nem korlátozza és
- c) a lakótelken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.”

8. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„62/A. Gyalogos utak területe (Kt-Gy)

63/A. §

Az övezet gyalogos infrastruktúra elemek, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál”

9. §

(1) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 102. § (6) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

[A **Vi-1/Sz-2** jelű építési övezet az Ófalu jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű vegyes (lakó-intézményi) rendeltetésű területe, ahol]

„f) a Kossuth Lajos utca - Corvin út saroknál kijelölt építési övezetben a településszerkezeti jelentőségű kerékpárúthoz kapcsolódó rendeltetések (pl. vendéglátás, szerviz) és emlékhely létesíthető.”

(2) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 102. §-a a következő (6a) és (6b) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) A **Vi-1/Sz-3** jelű építési övezet a Kossuth Lajos utca – Ady Endre út - (209922) hrsz-ú közterület – Védgát utca – tervezett **Köu-2** övezetű főút – Corvin út által határolt, jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű vegyes (intézményi-lakó) rendeltetésű területek övezete, ahol

- a) új építmény a legalább 700 m² telekterületet elérő kialakult építési telken építhető,
- b) a tervezett **KÖu-2** jelű új közterület mentén 5 méter széles előkert biztosítandó,
- c) a saroktelekre megadott kedvezményes mutató a beépíthető legkisebb kialakult telek méretének kétszeresét nem meghaladó telken érvényesíthető,
- d) a Corvin út, Védgát utca és a tervezett **KÖu-2** jelű övezet mentén a közterület felé eső földszinti részén lakórendeltetés nem létesíthető, egyéb szinteken a (6b) bekezdésben foglaltak figyelembevételével,
- e) a létesítendő lakások nettó alapterülete nem lehet kisebb 30 m²-nél, az egy épületben létesítendő lakások átlagos nettó alapterülete 40 m²-nél és a lakások alapterületének számításánál a fedett terasz, az erkély, a loggia alapterületét figyelmen kívül kell hagyni,

f) melléképület nem létesíthető, kivéve a már legalább 10 éve meglévő főrendeltetésű épülethez szükséges gépjárműtárolót.

(6b) A **Vi-1** jelű építési övezetekben a **KÖk** jelű vasúti terület és a **KÖu-2** jelű tervezett II. rendű főút övezetének déli határától számított 50 méteren belül új lakásrendeltetés a földszint utcai részén nem, egyéb helyeken csak passzív zajvédelem biztosítása esetén létesíthető"

10. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 103. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A **Vi-2/Sz-V** jelű építési övezet a Papírgyár és az RSD között fekvő, jelentős változással érintett intézményi terület, ahol a jelenlegi területhasználat fenntartható, de új építményt létesíteni csak teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén, az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken lehet sport- és szabadidő eltöltéshez kapcsolódó rendeltetéssel.”

11. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 104. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A **Vi-2/É-1** jelű, jelentős változással érintett építési övezet elsősorban rekreációs és sportcélú intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési telken a Weiss Manfréd út és a tervezett közterület mellett 5,0 m, a vasút menti közterület mellett legalább 10,0 m széles fásított előkertet kell biztosítani. A **Zkp/É** jelű övezet irányában előkert biztosítása nem szükséges.”

12. §

(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.

(3) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet a 4. melléklet szerinti 10. melléklettel egészül ki.

(5) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet az 5. melléklet szerinti 11. melléklettel egészül ki.

13. §

Hatályát veszti a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése.

14. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Borbély Lénárd
polgármester

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve:

Négyesiné Mizesák Alexandra
irodavezető

1. melléklet a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendelettervezethez

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.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú 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	-	-	-	-	-	5,0
16a.	Gyalogos utak övezete										
16b.	Kt-Gy	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

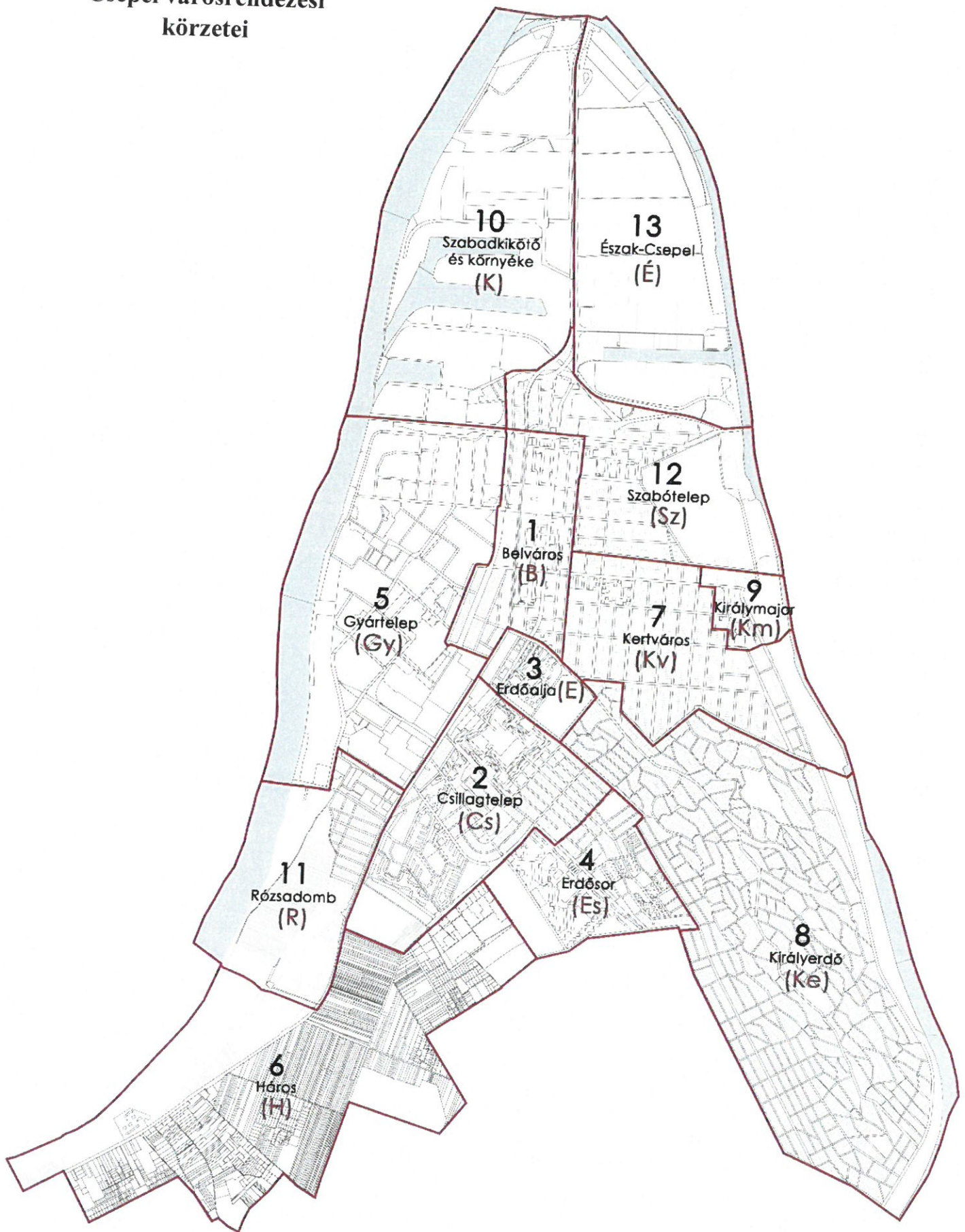
B. Kötőpályás közlekedési területek

	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.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú 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 beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
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 terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább m	leg-feljebb m
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²			
5.	1.1. Nagyvárosias, telepszerű 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
17.		Z			s75	s80	s10	s3,*	1,0		
18.	Vt-H/B-3	SZ	800	18	45	65	35	1,8	1,0	5,0	13,0
18.		Z			s75	s80	s10	s3,0			
19.	Vt-H/B-Fk	SZ	3000	30	5	100	50	0,1	1,0	4,0	7,5
20.	1.4. Intézményi, jellemzően zártsorú 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
23.		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
27.		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
28.					s75	s80	s10	s3,0			
28.	Vi-2/B-4	Z	600	16	35	65	35	1,2	1,0	4,0	7,5
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	zártsorú beépítési mód									
34.	K	kialakult állapot szerint									
35.	s	sarok telek esetén alkalmazható									
36.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-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	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	alább		
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, teleszerű 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, teleszerű 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	szabadon álló beépítési mód									
41.	Z	zárt sorú beépítési mód									
42.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
43.	Ikr	ikres beépítési mód									
44.	K	kialakult állapot szerint									

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

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 zöldfelület	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szma	szmp
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	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, nagykiterjedésű, 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				szma	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	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	<i>szabadon álló beépítési mód</i>									
28.	O	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>									
29.	Ikr	<i>ikres beépítési mód</i>									
30.	K	<i>kialakult állapot szerint</i>									
31.	*	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>									
32.	**	<i>Telekmegosztás esetén alkalmazható építési övezeti határértékek</i>									

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 szinterületi 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.	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-I1	SZ(K)	3000	30	45	65	20	2,0	-	-	13,0
16.	Gksz-2/Gy-I2	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				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m		
5.	6.1. Nagyvárosias teleszerű 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 szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi területe	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.	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, telepszerű 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	szabadon álló beépítési mód									
31.	Z	zárt sorú beépítési mód									
32.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
33.	Ikr	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									

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				szma	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.		Ikr	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.	Ikr	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. Királymajor (Km)

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

	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					
4.			m ²	m	%	%	%	szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
5.	9.1. Nagyvárosias, teleszerű 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.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
19.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
20.	Ikr	ikres beépítési mód									
21.	K	kialakult állapot szerint									
22.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

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 beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelület	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt					
4.			m ²	m	%	%	%	szmá	szmp	leg-alább	legfeljebb
5.	m ² /telek m ² m m										
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 szállítványozási-, 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 beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m		
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 OTÉK-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.		SZ	2000	30				35*			50

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
22a.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
22b.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	utcai párkánymagassága	
22c.					felett	alatt				szmá	szmp
22d.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m		
22e.	Vi-1/Sz-3	Z	2000	20	55 s65	65 s80	25 s20	3,0	1,0	9,0	16,0

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.		SZ	10000	60				10			10

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. Nagykiterjedésű 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	szabadon álló beépítési mód										
43.	O	oldalhatáron álló beépítési mód										
44.	Ikr	ikres beépítési mód										
45.	Z	zárt sorú beépítési mód										
46.	K	kialakult állapot szerint										
47.	s	sarok telek esetén										
48.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján										

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					
4.			m ²	m	%	%	%	szmá	szmp	legalább	legfeljebb
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.	Vi-2/É-1	SZ	5000	50	40	50	30	2,0	1,0	4,0	12,0
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)										
20.b.	Ev/É-V	-	5000	-	-	-	95	-	-	-	-
20.c.	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									

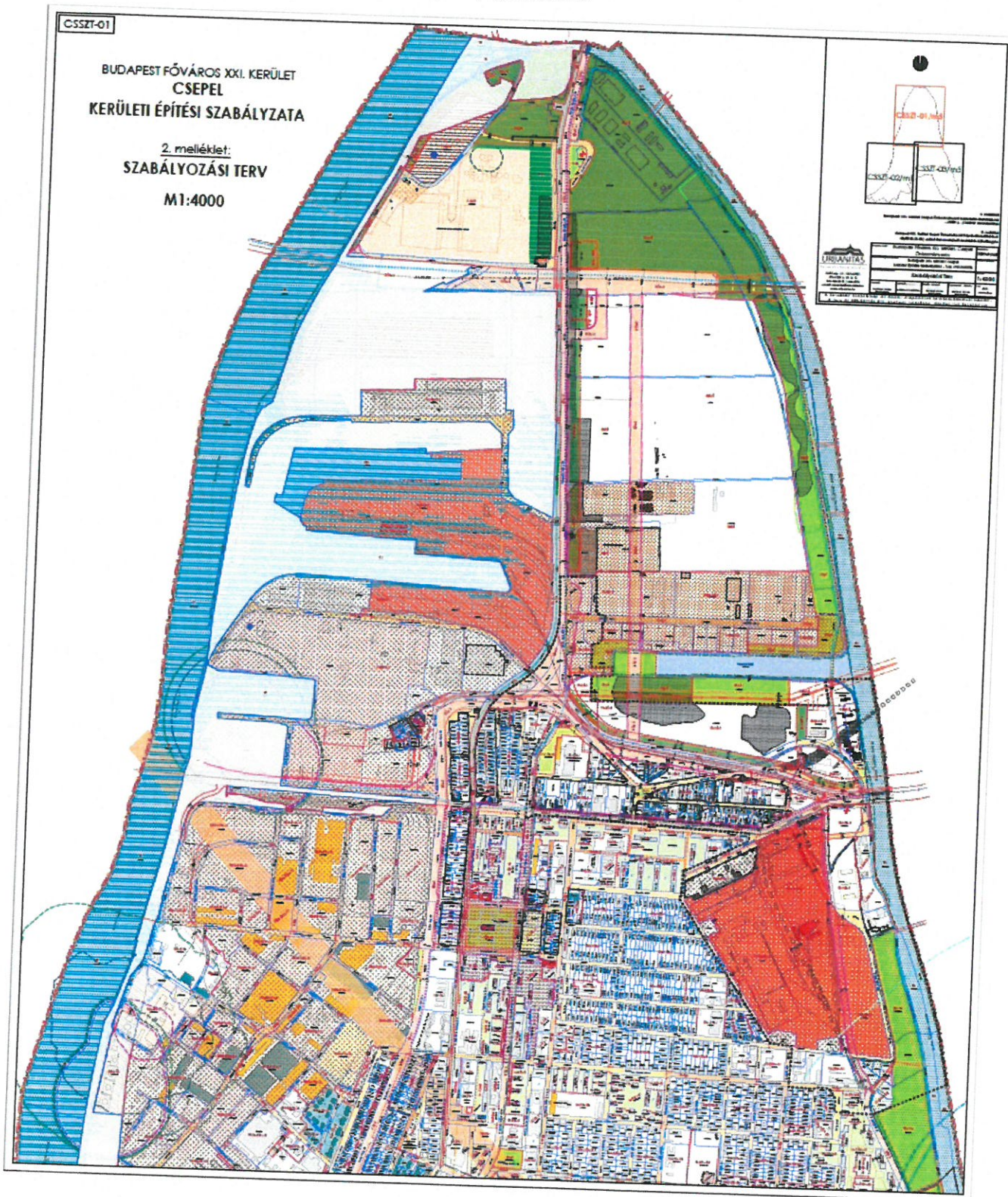
¹⁴ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet

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

2. melléklet a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendelettervezet

A CSSZT-01/m5, CSSZT-02/m1 és CSSZT-03/m5 rajzszámú Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken*

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



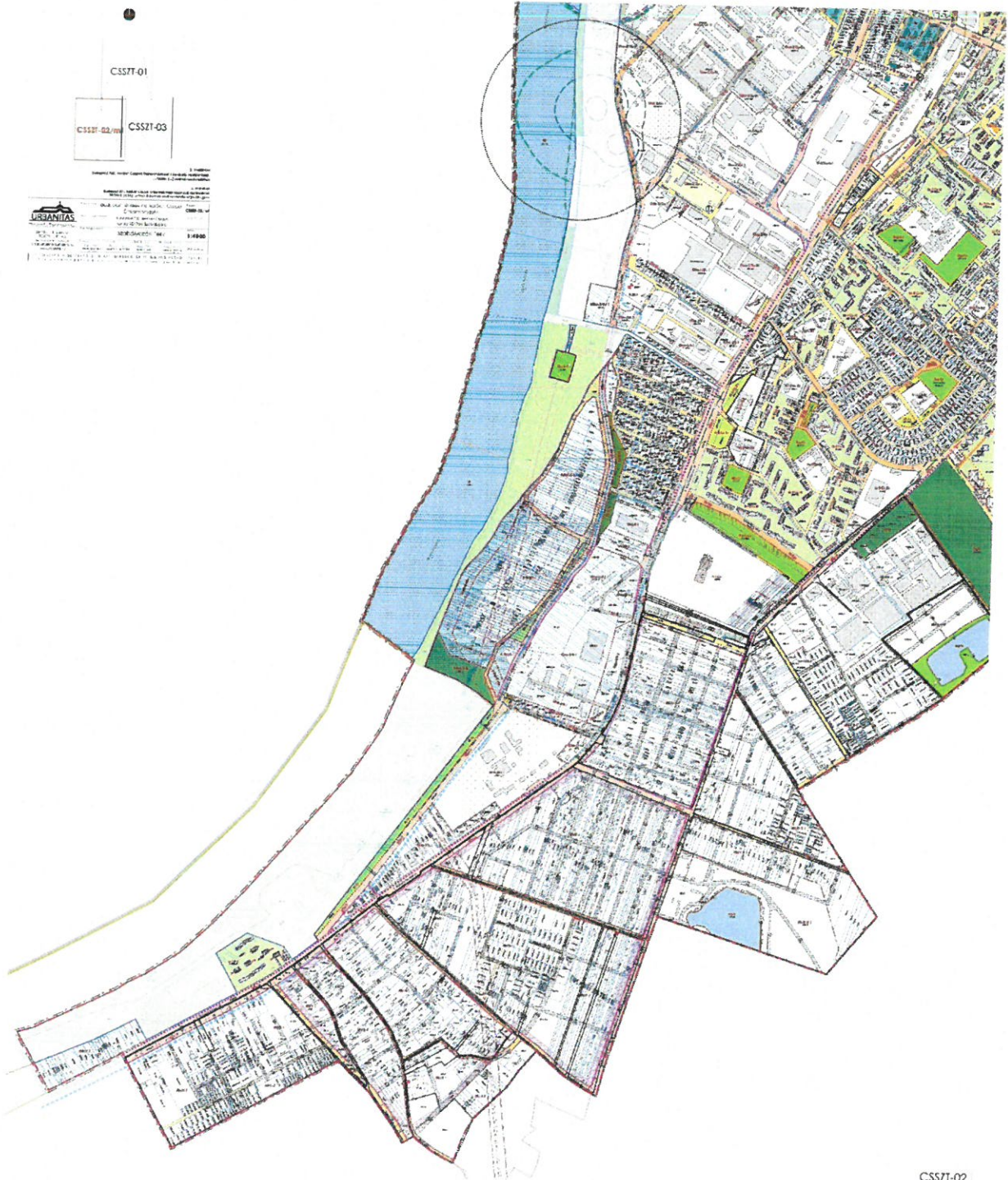
CSSTT-01

CSSTT-02

CSSTT-03

URBANITAS

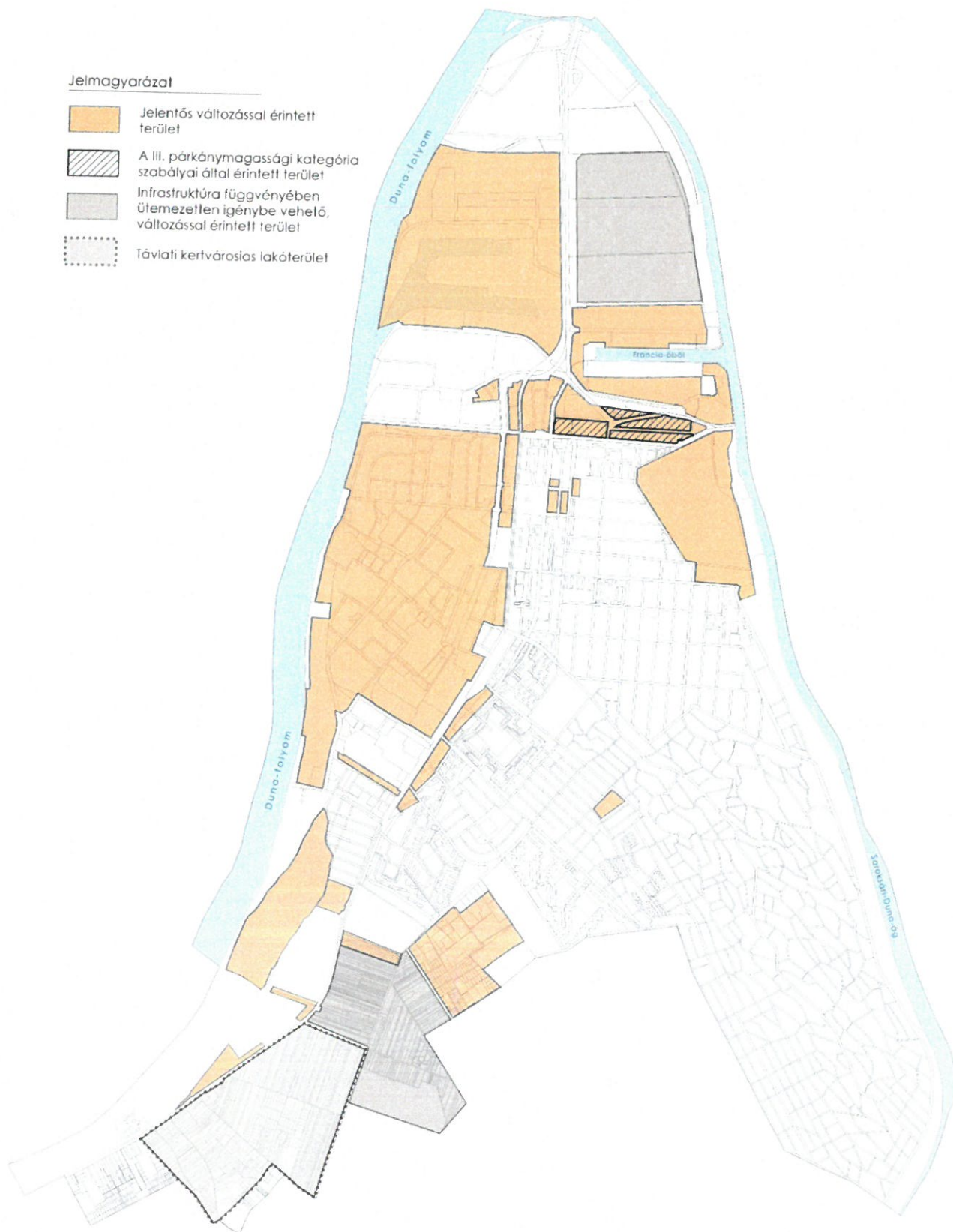
14900



CSSTT-02

3. melléklet a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.)
önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendelettervezet
„6. melléklet a 24/2018. (X.26.) rendelethez

Változással érintett területek lehatárolása (Budapest Főváros Településszerkezeti Terve alapján)

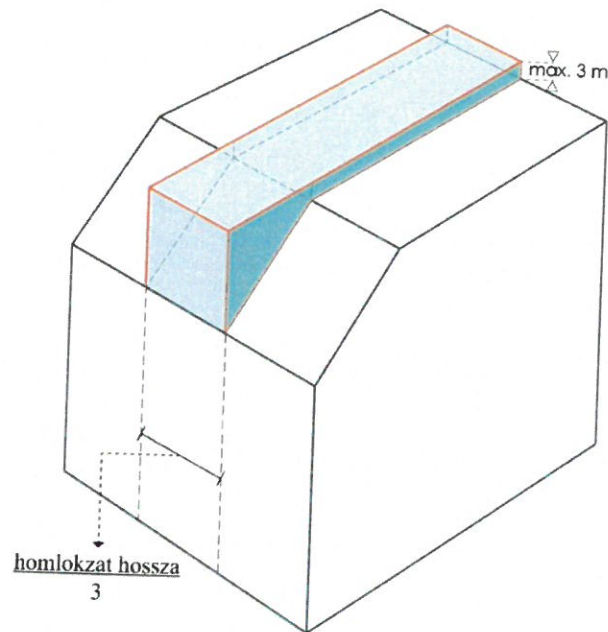


4. melléklet a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendelettervezet

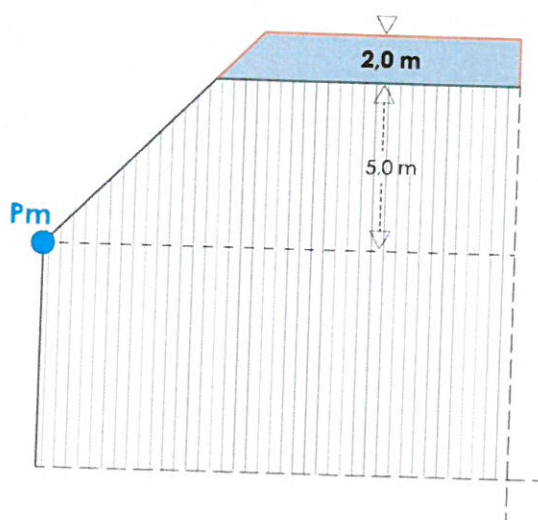
„10. melléklet a 24/2018. (X.26.) rendelethez

Magyarázó ábrák a III. párkánymagassági kategória szabályainak alkalmazásához”

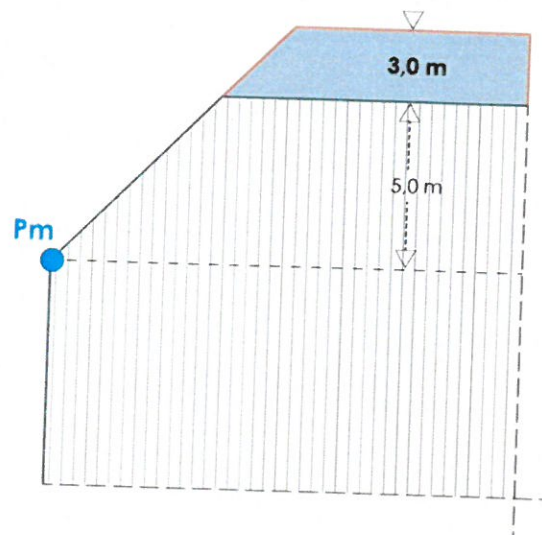
Magassági síkok fölé emelkedő épületrészek, építészeti hangsúlyok elhelyezésének szabályai:



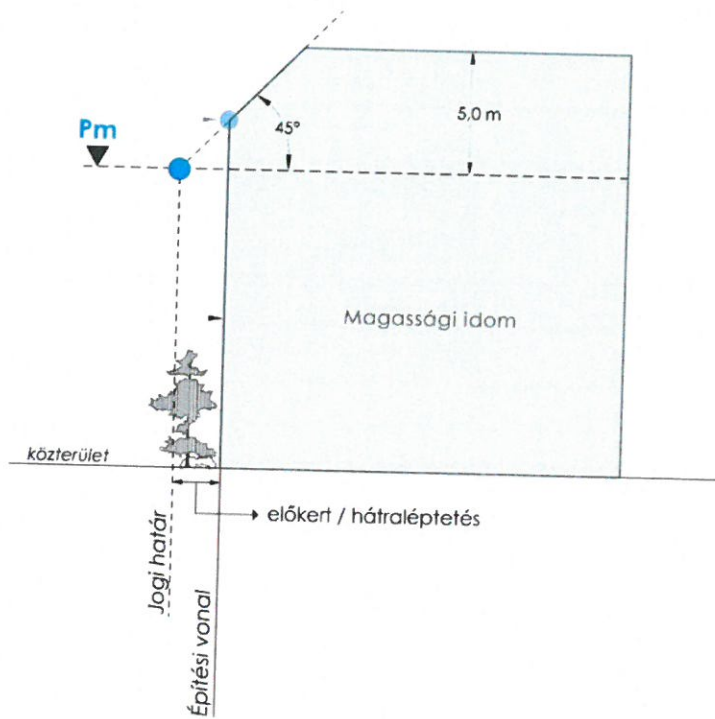
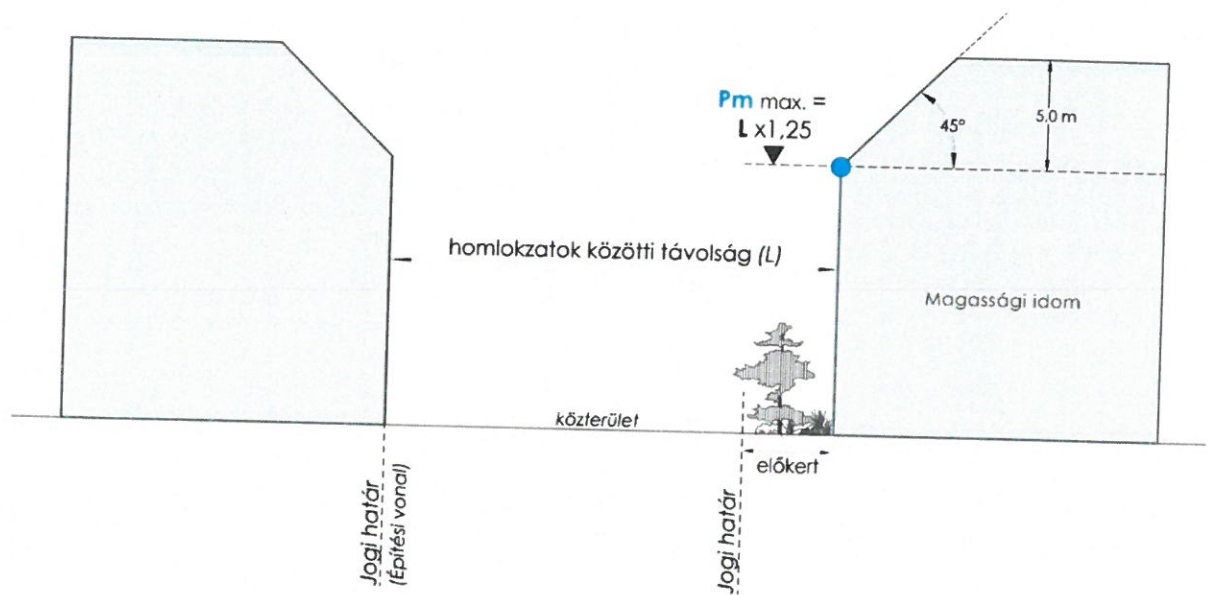
Torony, kupola, építészeti hangsúlyt képező építményrész, épület- és tetődísz



Nem falazott kémény, szellőző



Tetőfelépítmény, torony, kupola, építészeti hangsúlyt képező építményrész, épület- és tetődísz

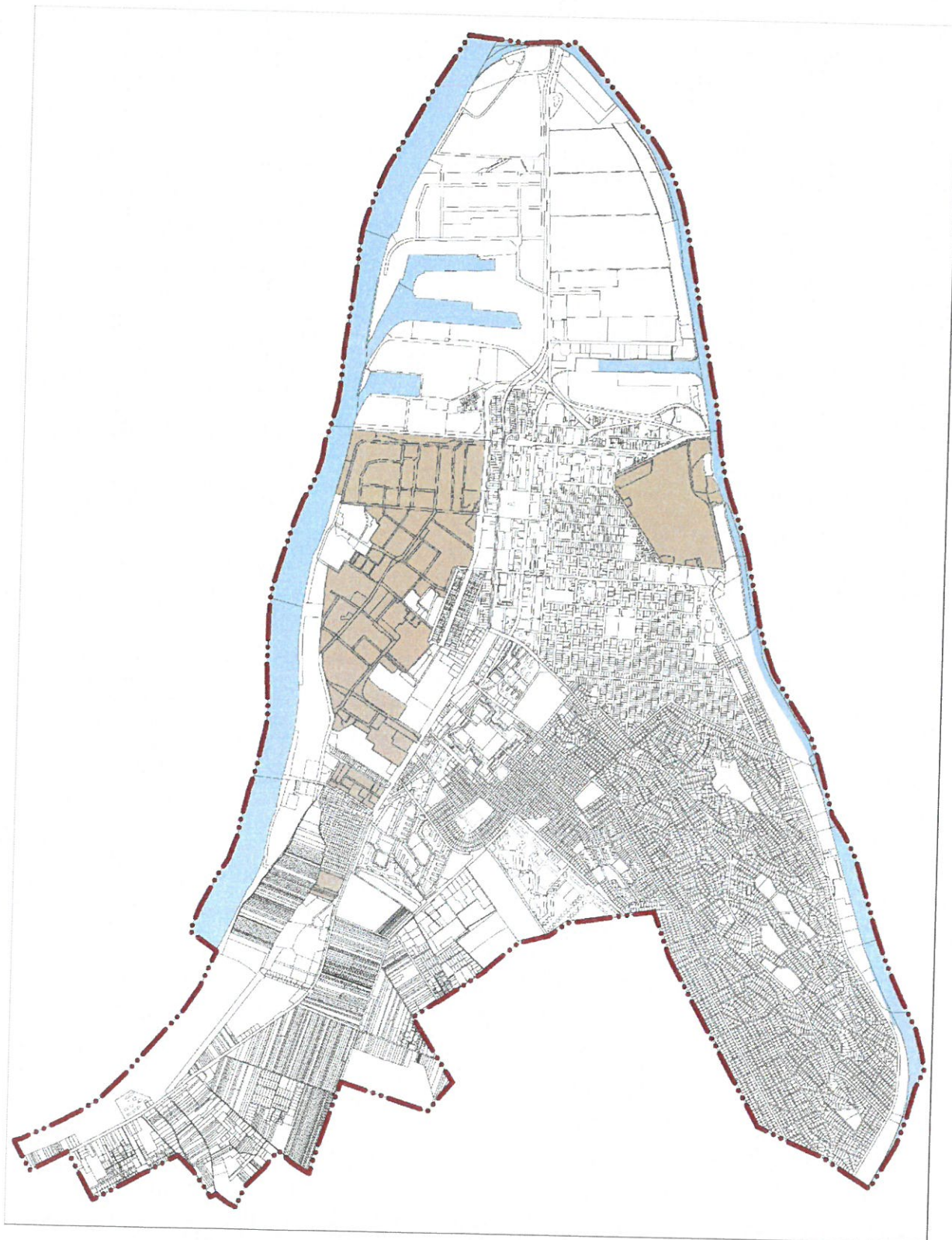


5. melléklet a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.)
önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendelettervezetchez

„11. melléklet a 24/2018. (X.26.) rendelethez

A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek

Budapest Főváros Településszerkezeti terve alapján



Általános indokolás

A XXI. kerület hatályos, 24/2018. (X.26.) sz. Kerületi Építési Szabályzatának (továbbiakban: R.) jelen módosítására elsősorban a „Gubacsi-híd átépítése, csepeli Szabadkikötő vasúti kapcsolatának, valamint a Corvin csomópontnak a fejlesztése” megnevezésű vasúti projekt építészeti megalapozása miatt került sor, amelyet 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 1. melléklet 2.1.76. pontja nevesít.

A R. legutolsó módosítása óta a Fővárosi Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (továbbiakban: FRSZ) teljes felülvizsgálata és módosítása jóváhagyásra került. A 2021. április 3-án hatályba lépett új fővárosi településrendezési jogszabályokkal való összhang megteremtése miatt a CSÉSZ módosítással érintett terület szükségszerűen nagyobb kiterjedésű a fent nevezett közlekedésfejlesztéssel érintett területen.

A módosító rendelet 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. 42.§ szerinti tárgyalásos eljárásban történt. A módosítás a Kormányrendelet szerinti megalapozó és alátámasztó munkarészek alapján készült.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A CSÉSZ a fővárosi településrendezési tervekkel való összhang miatt két új melléklettel egészül ki. A 10. melléklet az FRSZ-ben meghatározott III. párkánymagassági kategória szabályainak alkalmazásához szükséges magyarázó ábrákat, a 11. melléklet a TSZT szerkezeti tervlapján lehatárolt, a településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területeket ábrázolja.

A 2. §-hoz

A korábbi fogalommagyarázatot szigorító rendelkezés, mely a második tetőemeleti szinten kizárólag épületgépészeti funkciót enged elhelyezni.

A 3. §-hoz

Az előírás pontosítása a gyakorlatban előforduló esetek vonatkozásában.

A 4. §-hoz

A zártsorú beépítési módra vonatkozó szabályok pontosítása, kiegészítése.

Az 5. §-hoz

Az FRSZ-ben meghatározott III. párkánymagassági kategóriára vonatkozó szabályok átvezetése a CSÉSZ-be – a helyi adottságoknak megfelelő szigorítással - a magasabb szintű jogszabálynak való megfelelés érdekében.

A 6. §-hoz és a 7. §-hoz

A vasúti fejlesztéssel, illetve a közúti átrendeződéssel érintett területhez közeli területeknek a speciális, az építési övezeteknek a kerület egyéb részeitől eltérő rendelkezéseit tartalmazza.

A 8. §-hoz

Újonnan létrehozott „Kt-Gy” jelű, a gyalogos utak övezetének területére vonatkozó előírások. Az övezet létrehozására a vasúti fejlesztéssel érintett terület északi határa mentén húzódó tervezett vasúti közművek véderdő területfelhasználási egységen belül történő elhelyezhetősége okán volt szükség.

A 9. §-hoz

A '102.§ (6) f) pontjának' rendelkezése a nevesített területen az önkormányzat által tervezett, a helyi közösséget szolgáló funkciókat (kerékpárszervíz, emlékhely, vendéglátóegység) magába foglaló épület kialakíthatósága miatt szükséges.

Részben a tervezett közlekedési infrastruktúra fejlesztéssel, részben a Kossuth L. u. – Ady Endre u. – Védgát u. – Corvin út közti területen lévő és új Vi-2 jelű építési övezetek módosított előírásait tartalmazza, kiegészítve a vasút menti tömbökben a lakórendeltetés kialakítását korlátozó, feltételekhez kötő rendelkezéssel a TSZT módosítására tekintettel.

A 10. §-hoz

A Papírgyár átalakuló intézményi területére vonatkozóan átmeneti előírás pontosítása.

A 11. §-hoz

A Weiss Manfréd út mentén az útszabályozásokkal kialakuló új önkormányzati tulajdonú építési telek övezeti előírásait rögzíti.

A 12. §-hoz

Az R. módosuló vagy új mellékleteinek CSÉSZ-be való beillesztését szolgálja.

A 13. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezés.

A 14. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

A rendelettervezet hatásvizsgálata

A rendelettervezet 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 jobbiztonságot növeli.	Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII.6.) Kormányrendelet 1. melléklet 2.1.76. pontja a „Gubacsi-híd átépítése, csepeli Szabadkikötő vasúti kapcsolatának, valamint a Corvin csomópontnak a fejlesztése” megnevezésű országos vasúti közlekedési projektet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő ügyé nyilvánítja.	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. megbízottja a RODEN Kft. , 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 •

66./2020. (IV.13.) Polgármesteri Határozat

Borbély Lénárd, mint Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2020. (I.29.) 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 a jelen határozati javaslat mellékletét képező **„A Gubacsi vasúti híd és a csepeli folyami Szabadkikötő fejlesztéséhez kapcsolódó vasúti létesítmények átépítésének előkészítése”** tárgyú projekthez kapcsolódóan a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló **24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításának szükségességét bemutató Telepítési Tanulmánytervet** 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 1. melléklet 2.1.76. pontjában nevesített országos vasúti közlekedési projekt előkészítése érdekében.

Határidő: azonnal

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, 2021. április *13.*”


Borbély Lénárd
polgármester



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
• POLGÁRMESTER •

67./2020. (IV.15.) Polgármesteri Határozat

Borbély Lénárd, mint Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelelemről 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 az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendeletben foglalt „Gubacsi-híd átépítése, csepeli Szabadkikötő vasúti kapcsolatának, valamint a Corvin csomópontnak a fejlesztése” országos vasúti közlekedési projekt megvalósítása érdekében.

A Képviselő-testület felkéri a Főépítészt, hogy a vonatkozó jogszabályokban meghatározott településrendezési eszköz jóváhagyását megelőzően szükséges eljárások lefolytatását követően a rendelet-módosítást terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő:

2022. június 30.

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, 2021. április 13.


Borbély Lénárd
polgármester



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
• POLGÁRMESTER •

...2...../2021. (XI. 9.) Polgármesteri Döntés

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdése, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29/A §-a alapján, a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályainak megalkotásáról szóló 7/2017 (III.01.) önkormányzati rendelet 7.§ (9) bekezdésében biztosított hatáskörömben – a Gubacsi vasúti híd építése és a Corvin csomópont kétszintűvé alakítása érdekében – a 67/2021.(IV.13.) Polgármesteri Határozat alapján készülő Budapest XXI. kerület Csepel Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet módosításának partnerségi egyeztetése során beérkezett véleményekre adott, e határozat melléklete szerinti döntési javaslatokkal és indokolással egyetérték, és a véleményekről a melléklet szerinti tartalmú döntéseket hozom.

Határidő: azonnal
Felelős: Borbély Lénárd polgármester
Végrehajtás előkészítéséért felelős: Gyulai István főépítész

Budapest, 2021. november 9."



Levelezési cím: 1211 Budapest, Szent Imre tér 0. • Telefon: +36 1 276 7660 • Fax: +36 1 276 3951 • e-mail: polgarmester@csepel.hu

Gyulai István
főépítész

Szerkesztés
2021 NOV 08.

Melléklet a 2.../2021. (Xl...?) Polgármesteri Döntéshez (3 oldal)

Partnerektől beérkezett vélemények összefoglalása és figyelembevétele a tervben

Budapest XXI. kerület Csepel Kerületi Építési Szabályzatának (továbbiakban: CSÉSZ) módosítása „a Gubacsi vasúti híd és a csepeli folyami Szabadkikötő fejlesztéséhez kapcsolódó vasúti létesítmények átépítésének előkészítése” tárgyú projekthez a Csepelt érintő szakaszának megvalósítása érdekében

A Trk. 42.§ (1) bekezdés szerinti partnerségi véleményezés összefoglalója

Érkezett: 2021.09.29	Dunapack Kft. képviseletében Mária Julianna és Riedl Rudolf, RE Kft.	Javaslat polgármesteri döntésre
<p>Észrevétel:</p> <p>A Dunapack Kft. a területén működő ipari tevékenységet évek óta minimálisra szűkítette a tulajdonos, egyrészt a megközelíthetőségi problémák, másrészt az ipari övezet lakóövezetbe való beékelődésnek idegen volta okán.</p> <p>A Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) a területet távlatban intézményi területnek irányozza elő, ahol átmenetileg még kijelölhető Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi építési övezet. A 2018. októberében jóváhagyott CSÉSZ a Dunapack Kft. partnerségi véleménye alapján ezt jelölte ki.</p> <p>Ezt követően tulajdonos Prinzhorn Holding a terület két ütemben tervezett funkcióváltását szeretné kezdeményezni Csepel Önkormányzatánál, mellyel kapcsolatban egy telepítési tanulmánytervet is benyújtott. A megküldött partnerségi vélemény ezzel összefüggésben tesz észrevételeket a folyamatban lévő CSÉSZ módosításhoz:</p> <ol style="list-style-type: none"> A partnerségi egyeztetés tájékoztató anyagában szereplő, a Dunadűlő meghosszabbítására javasolt útvonalon helyett a TSZT/FRSZ-ben opcionálisan szereplő útvonalvezetést tartjuk az alábbiak miatt előnyösebbnek. <p>Válasz:</p> <p>Kétségtelenül számos előnye lehet a Dunapack-telephely jelenlegi bejáratánál az Ady Endre útra csatlakozó nyomvonalnak, azonban az itt létesíthető 5 ágú, ezért célszerűen körforgalmú csomópontnak valószínűsíthetően kapacitásproblémái lehetnek, amelyet jelen tervezés során nem volt lehetőség vizsgálni, nem utolsósorban azért sem, mert a korábbi papírgyári terület végleges felhasználásáról nincsen képviselő-testületi döntés.</p> <p>Jelen tervezési munka a megnevezésében rögzített állami beruházás megvalósítása érdekében történik, és a finanszírozását is a projekt költségvetéséből fedezik. Ennek keretében nincs lehetőség egy magántulajdonban lévő hatalmas terület fejlesztésével foglalkozni. A Dunapack-telephelye kizárólag azért lett bevonva a tervezési területbe – egyébként maga a vasútfejlesztési projekt nem érinti -, mert a TSZT és FRSZ 2021. április 3-tól hatályos módosítása a tervezési területtel összefüggésben érinti a Dunapack területét is és törvényi előírás a fővárosi terveknek való megfelelés.</p> <p>A fővárosi tervekben a CSÉSZ Szabályozási tervében előírányozott nyomvonal szerepel, alternatív nyomvonalként pedig a Dunapack által javasolt nyomvonal, amit alternatív nyomvonalként a CSÉSZ is jelöl továbbra is.</p> <p>Egy, a Papírgyár területére vonatkozó külön CSÉSZ módosítás lehetne megoldás a terület teljes infrastrukturális kiépítését- ideértve a közút- és közműhálózatokat is – előkészítő későbbi szabályozási tervezés során, egy településrendezési szerződéskötést követően, ha és amennyiben erről külön megállapodás születik.</p>		<p>elfogadásra nem javasolt az indoklás alapján</p>

<p>Észrevétel:</p> <p>2. A partnerségi egyeztetés tájékoztató anyagában az övezetek kialakításánál csak a Vi-2 övezet szerepel, javasoljuk figyelembe venni a terület környező övezeteit, meglévő adottságait:</p> <p>Válasz: Az építési övezeti besorolás a TSZT-ben kijelölt területfelhasználással van összhangban. A CSÉSZ a TSZT-ben szereplő jelölés szerinti Vi-2 jelű területfelhasználási egység területén Vi-2/SZ-V jelű építési övezetet jelöl, ami – a végleges felhasználás eldöntésének hiányában – csak átmeneti övezet, minimális beépítési lehetőséggel. Ennek végleges építési övezeti határértékei majd a Papírgyár teljes területét érintő későbbi CSÉSZ módosítás során kerülhetnek meghatározásra.</p> <p>Észrevétel:</p> <p>Összefoglalva a partnerségi egyeztetés tájékoztató anyag alapján a papírgyár területét kiemelten érintő projekt törekvéseit megismertük.</p> <p>Ugyanakkor hangsúlyozni szeretnénk, hogy mivel mindkét Dunadűlő hosszabbítására szolgáló útnyomvonal ugyanúgy érinti a Dunapack területét, ezért is javasoljuk és kérjük, hogy az alternatívaként megjelölt nyomvonal kerüljön be a BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET CSEPEL KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA, a „Gubacsi vasúti és a csepeli folyami Szabadkikötő fejlesztéséhez kapcsolódó vasúti létesítmények átépítésének előkészítése” tárgyú projektbe.</p> <p>Válasz: Jelen CSÉSZ módosítás során erre nincs lehetőség, mivel ennek nem képezte feladatát a Dunapack telephely és környezete fejlesztésének építési jogi megalapozása. Erre a Papírgyár területére vonatkozó külön CSÉSZ módosítás lehetne megoldás a terület teljes infrastrukturális kiépítését – ideértve a közút- és közműhálózatokat is – előkészítő későbbi szabályozási tervezés során, egy településrendezési szerződéskötést követően, ha és amennyiben erről külön megállapodás születik.</p>		
<p>Érkezett: 2021.09.29</p>	<p>dr. Eggenhofer Zsolt ügyvezető Corvin Udvar Property Kft.</p>	<p>Javaslat polgármesteri döntésre</p>
<p>Észrevétel:</p> <p><u>A Vi-1/Sz-3 jelű övezetbe kerüljenek Vi-1/Sz-4 és Vi-1/Sz-1 jelű övezetek az Ady Endre úttól északra a Kossuth Lajos utca és a benzinkút között, annak érdekében, hogy a terület egyszerűen épülhessen be.</u></p> <p>Válasz: Az új Vi-1/SZ-3 építési övezet közepes intenzitású, 55%-os beépítést tesz lehetővé. A terület köztudottan alacsony státuszú népesség által lakott jelenleg. Vélhetően segítené a terület átalakulását, mert ingatlanfejlesztési szempontból gazdaságossá válhat a terület átépítése. Településképi szempontból támogatható, mivel az építési övezetben megengedett épületmagasság és párkánymagasság a Vi-1/Sz-4 jelű korábbi javaslattal azonosan 16,0 m.</p>		<p>elfogadásra javasolt, a tervezeten átvezetésre kerül</p>
<p>Egyéb, a CSÉSZ módosítás tervezetét érintő változtatási igény</p> <p>A RODEN Kft., jelen tervmódosítás kezdeményezője és a „A GUBACSI VASÚTI HÍD ÉS A CSEPELI FOLYAMI SZABADKIKÖTŐ FEJLESZTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ VASÚTI LÉTESÍTMÉNYEK ÁTÉPÍTÉSÉNEK ELŐKÉSZÍTÉSE” tárgyú projekt generáltervezője jelezte, hogy a folyamatban lévő</p>		<p>Javaslat polgármesteri döntésre</p>



építési engedélyezési tervek engedélyezési eljárása során a Fővárosi Vízművek az FV/5910/2021/1644-1 iktatószámú levelében a Corvin út és a Szállító utca között a Weiss Manfréd út mellett tervezett vízvezeték nyomvonalát közterületen kéri megépíteni és ezért ezen a szakaszon a Weiss Manfréd út tervezett szabályozását szélesíteni szükséges és a vasúti terület mellett egy közterületet kell kijelölni a vízvezetékkel érintett szakaszon.

Ezzel egyidejűleg a Francia-öböl menti közterület kapcsolata a Weiss Manfréd úttal is módosult és az ettől délre kialakuló önkormányzati tulajdonú telek új VI-2/É-1 jelű építési övezetbe lett sorolva rekreációs és intézményi rendeltetéssel a korábbi átmeneti jellegű építési övezetből, a beépítés intenzitásának és magasságának növelésével, mivel megoldhatóvá válik a megközelítése és közműekkel való ellátása.

elfogadásra javasolt, a tervezeten átvezetésre került

Budapest, 2021. november „.....”

EGYEZTETŐ LAP

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


1. Az előterjesztés egyeztetve:

Dr. Vincze Anikó

Vélemény:

Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek, az előterjesztésben az
általam javasolt módosítások átvezetésre kerültek.

Budapest, 2021. december „10.”



Dr. Vincze Anikó
aljegyző