



## JAVASLAT

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

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. Vincze Anikó**  
jegyző

Az előterjesztés leadva:  
2023. április 13.

Testületi ülés időpontja:  
2023. április 24.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: CSÉSZ) módosítása szükséges az alábbi szempontok szerint:

- a) magasabb szintű előírásokkal való jogharmonizáció;
- b) 7. melléklet elővásárlási joggal érintett ingatlanok melléklete aktualizálása, területi lehatárolás pontosítása, táblázatok áttekintése, kiegészítése;
- c) zöldtetőre vonatkozó rendelkezések egyértelműsítése;
- d) építési helyen kívül létesített kereskedelmi épületek szabályozása kertvárosias lakóterületeken;
- e) kerítés szabályozás áttekintése;
- f) RSD melletti terület beépítési kubatúrájának a természeti környezetbe való illesztése, K-Rek/Ke-D övezet előírásainak felülvizsgálata;
- g) Fügefa utca mentén útszélesítés céljából meghatározott szabályozás átértékelése.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján a módosítás egyszerűsített eljárásban történik, mivel az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése alapján a módosítás szakmai megalapozására és alátámasztására dokumentáció készül a Főépítész feljegyzése szerinti tartalommal. Egyidejűleg csatolom a főépítési feljegyzést, amiről testületi döntés szükséges. A dokumentáció elkészítésére településtervezőt vonunk be. A tervezési munkára a fedezetet a 2023. évi költségvetés biztosítja.

2023. január 27-től az eljárás véleményezési szakaszában az E-TÉR felületén történő véleményeztetésen kívül, a feltöltéssel egyidejűleg lakossági fórumot is kell tartani a Kormányrendelet 65. § (3) bekezdése szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatot a CSÉSZ módosításának kezdeményezéséről támogatni, és a feljegyzésről dönteni szíveskedjék.

Budapest, 2023. április „.....”

**Borbély Lénárd**  
polgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Főépítési feljegyzés
2. sz. melléklet: Egyeztető lap

## **Határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletét módosítja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet alapján a következő szempontok szerint:

- a) magasabb szintű előírásokkal való jogharmonizáció;
- b) 7. melléklet elővásárlási joggal érintett ingatlanok melléklete aktualizálása, területi lehatárolás pontosítása, táblázatok áttekintése, kiegészítése;
- c) zöldtetőre vonatkozó rendelkezések egyértelműsítése;
- d) építési helyen kívül létesített kereskedelmi épületek szabályozása kertvárosias lakóterületeken;
- e) kerítés szabályozás áttekintése;
- f) RSD melletti terület beépítési kubarájának a természeti környezetbe való illesztése, K-Rek/Ke-D övezet előírásainak felülvizsgálata;
- g) Fügefa utca mentén útszélesítés céljából meghatározott szabályozás ártértékelése.

A képviselő-testület úgy dönt továbbá, hogy a Főépítész által készített feljegyzést az előterjesztés 1. sz melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja, valamint felkéri a polgármestert, hogy a szükséges eljárások lefolytatását követően a rendeletmódosítást terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2023. december 31.

**Felelős:** Borbély Lénárd, polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Gyulai István, főépítész

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



BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET  
CSEPELI POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉS

Iktatószám: ALT/4110-1/2023  
Ügyintéző: Bodnár Emőke

Hivatkozási szám:  
Tárgy: 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet  
7.§ (7) bekezdése szerinti fejegyzés a  
megalapozó vizsgálat és alátámasztó  
javaslat tartalmáról

**FELJEGYZÉS**

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.)  
önkormányzati rendelet (a továbbiakban: CSÉSZ) módosításához

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.)  
önkormányzati rendelet (a továbbiakban: CSÉSZ) módosítása szükséges az alábbi  
szempontok szerint:

- a) magasabb szintű előírásokkal való jogharmonizáció;
- b) 7. melléklet elővásárlási joggal érintett ingatlanok melléklete  
aktualizálása, területi lehatárolás pontosítása, táblázatok áttekintése,  
kiegészítése;
- c) zöldtetőre vonatkozó rendelkezések egyértelműsítése;
- d) építési helyen kívül létesített kereskedelmi épületek szabályozása  
kertvárosias lakóterületeken;
- e) kerítés szabályozás áttekintése;
- f) RSD melletti terület beépítési kubatúrájának a természeti környezetbe  
való illesztése, K-Rek/Ke-D övezet előírásainak felülvizsgálata;
- g) Fügefa utca mentén útszélesítés céljából meghatározott szabályozás  
átértékelése.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint  
egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.)  
Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 7.§ alapján a fenti  
módosításokhoz megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül a  
Kormányrendelet 1. és 2. mellékletében foglalt tartalmi követelmények szerint a  
Főépítész által meghatározott részletezettséggel.

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőket tartalmazza:

Kormányrendelet 1. melléklet 3. pont

- g) A település gazdasága - kiemelten a lakossági alapellátás vizsgálata,
- i) Településrendezési vizsgálat,
- l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter,  
zöldinfrastruktúra-hálózat - különösen a zöldtetők vizsgálata, és az RSD  
zöldfelületi rendszerének illeszkedéssel összefüggő vizsgálata.

Az alátámasztó javaslatban az alábbiakra szükséges kitérni:  
Kormányrendelet 2. melléklet 1.2. pont

- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás,
- g) A módosítással érintett területek bemutatása,
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása,
- i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye.

A dokumentáció elkészítésére településtervezőt vonunk be.

Budapest, 2023. április 4. ...."



## EGYEZTETŐ LAP

### JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.)  
önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezésére  
című előterjesztéshez

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Villányi Dóra  
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2023. április „.....”

dr. Villányi Dóra  
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné  
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2023. április „.....”

Szeder Istvánné  
városgazdálkodási ágazatvezető