



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

**JAVASLAT**

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

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

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata  
Képviselő-testülete

20<sup>23</sup> évi.....<sup>134</sup>.....sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2023. 11. 30.

Az előterjesztés leadva:  
2023. november 15.

Testületi ülés időpontja:  
2023. november 30.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata a 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletével alkotta meg Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatát (a továbbiakban: CSÉSZ-t) és e rendelet mellékleteként a szabályozási tervet.

A szabályozási terv Kt-U jelöléssel tartalmazza az ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében a kiszolgáló és lakóutakat (továbbiakban: kiszolgáló utakat), illetve az utak megvalósítását biztosító piros szabályozási vonalakat.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 2021. július 1-től hatályba lépett módosítása az alábbiakat tartalmazza:

### 27. §

„(2) Az (1) bekezdés szerinti kiszolgáló út megvalósítását biztosító – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.”

### 60. §

„(15) E törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.

Tehát az Étv. 60. § (15) bekezdése értelmében a 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy **a szabályozási vonal felülvizsgálatát** az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően **2024. január 1-ig** el kell végezni.

**Fentiek miatt a Tisztelt Képviselő-testületnek a szabályozási terven szereplő szabályozási vonalokról döntést kell hoznia.**

A CSÉSZ 2. számú melléklete tartalmazza a Szabályozási tervet, mely nagy felbontásban Csepel Önkormányzata hivatalos honlapjáról is letölthető.

A Szabályozási tervben szereplő szabályozási vonalakat megváltoztatni csak a

külön kormányrendeletben szabályozott eljárásrend szerint történő CSÉSZ módosítással lehet. A 78/2023.(IV.24.) Kt. döntés alapján folyamatban lévő CSÉSZ módosítása várhatóan csak 2024. tavaszán kerülhet elfogadásra, ezért a törvényi kötelezettségnek eleget téve a szabályozási vonalokról még az idén külön döntést szükséges hozni.

A döntéshez a következő tájékoztatást adom:

A szabályozási vonalakat a Hivatal Főépítésze a CSÉSZ településtervezőjével áttekintette és megállapították, hogy **a terven szereplő valamennyi szabályozási vonal tekintetében továbbra is fennáll a közérdekű elrendelési indok.** Az érintett utak többsége a Hároson található. A szabályozási vonalak mellett Csepel Önkormányzatának elővásárlási joga is az utak kialakítását, a terület fejlesztését szolgálja. A szabályozási vonallal érintett Kt-U utakat az 1.sz. melléklet tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a szabályozási vonalokról szóló, jelen Előterjesztés mellékletét képező határozati javaslatot – a törvényi kötelezettségnek eleget téve – támogatni szíveskedjen.

Budapest, 2023. november <sup>23</sup> „.....”

  
**Borbély Lénárd**  
polgármester

Melléklet:

1. sz. melléklet: Szabályozási vonallal érintett Kt-U utak
2. sz. melléklet: Egyeztető lap

## **Határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény 27. § (2) bekezdése szerinti felülvizsgálat során megállapította, hogy a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 2. sz. mellékletét képező szabályozási terven szereplő valamennyi, lakó-és kiszolgáló utat érintő szabályozási vonal tekintetében továbbra is fennáll a közérdekű elrendelési indok, ezért úgy dönt, hogy a szabályozási vonalakat változatlan formában megtartja, azokon nem változtat.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Borbély Lénárd, polgármester

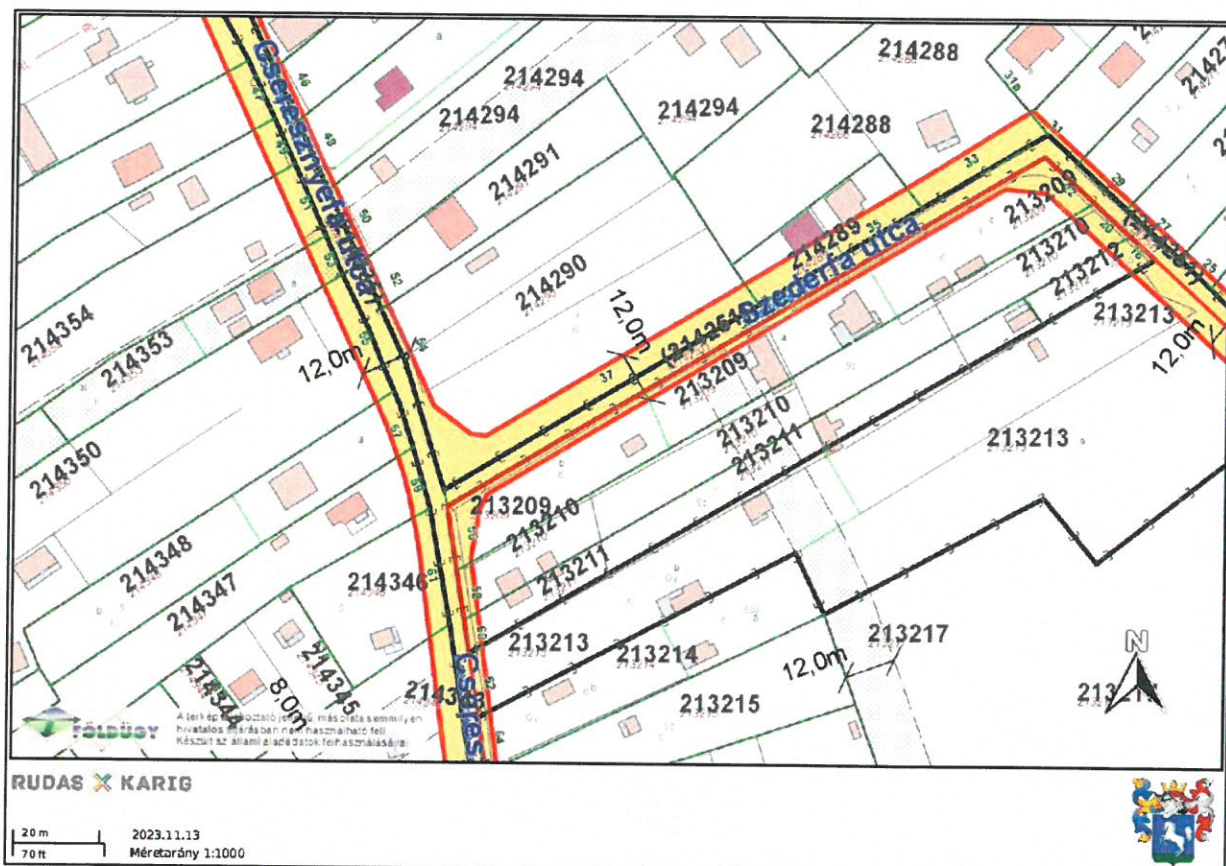
**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Gyulai István, főépítész

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

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.)  
önkormányzati rendelet szabályozási vonalainak megtartására  
című előterjesztéshez

### Szabályozási vonallal érintett kiszolgáló utak

a) SZT-RÉSZLET M 1:1000

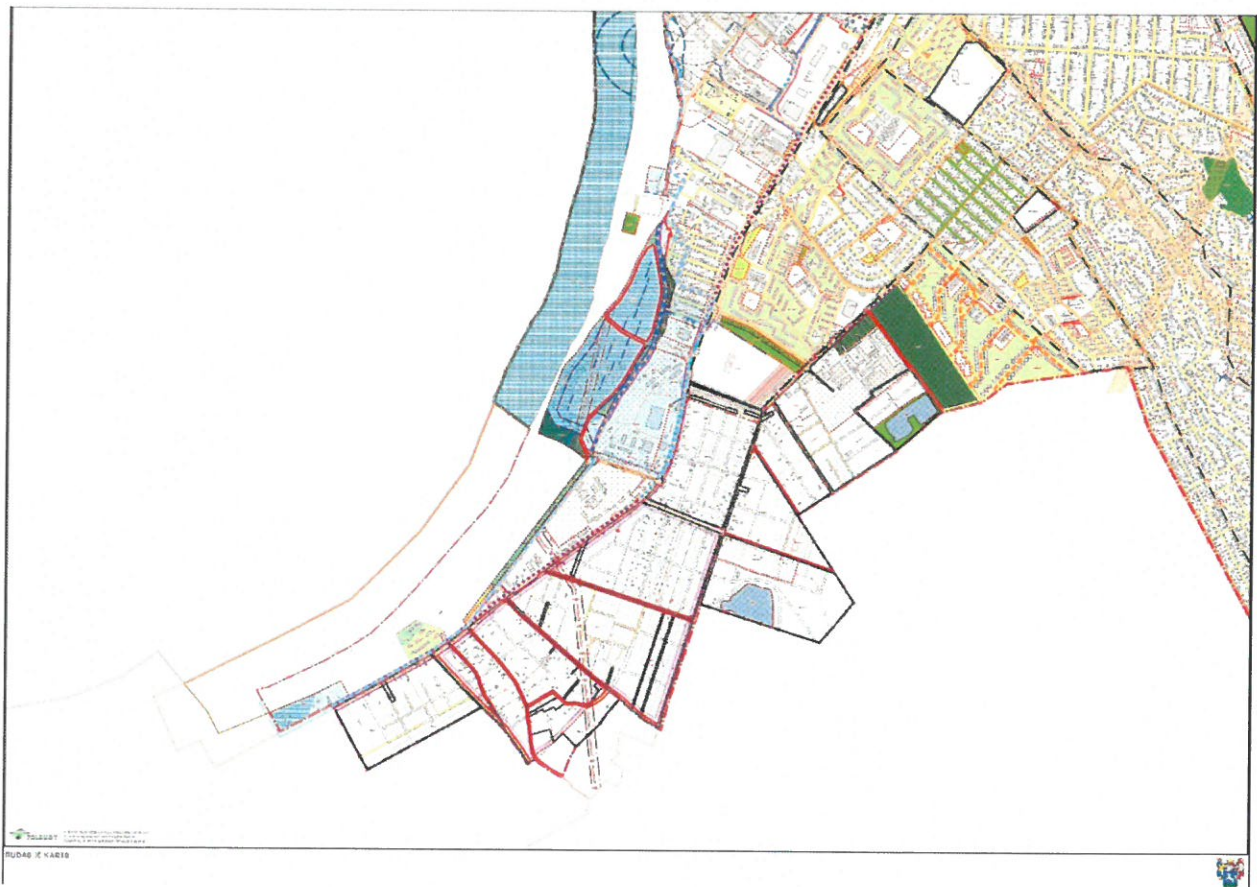
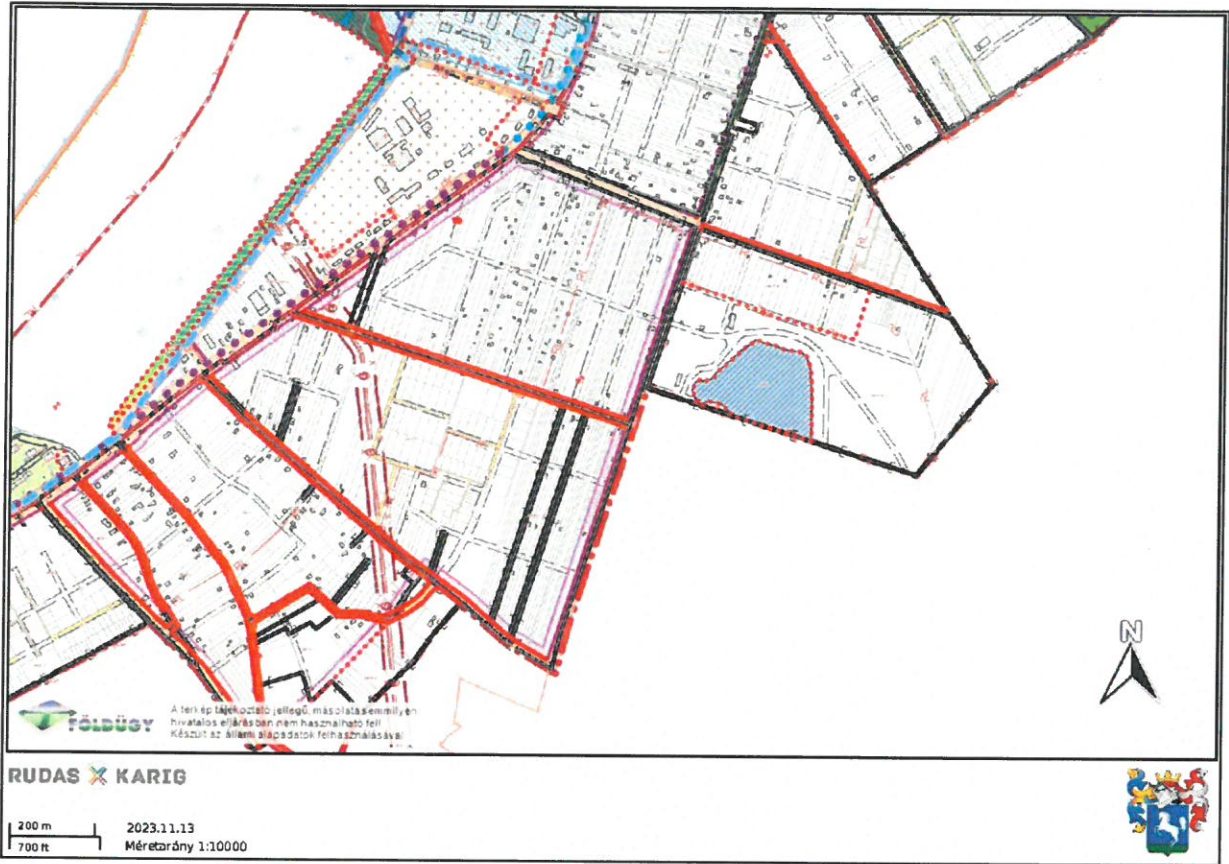


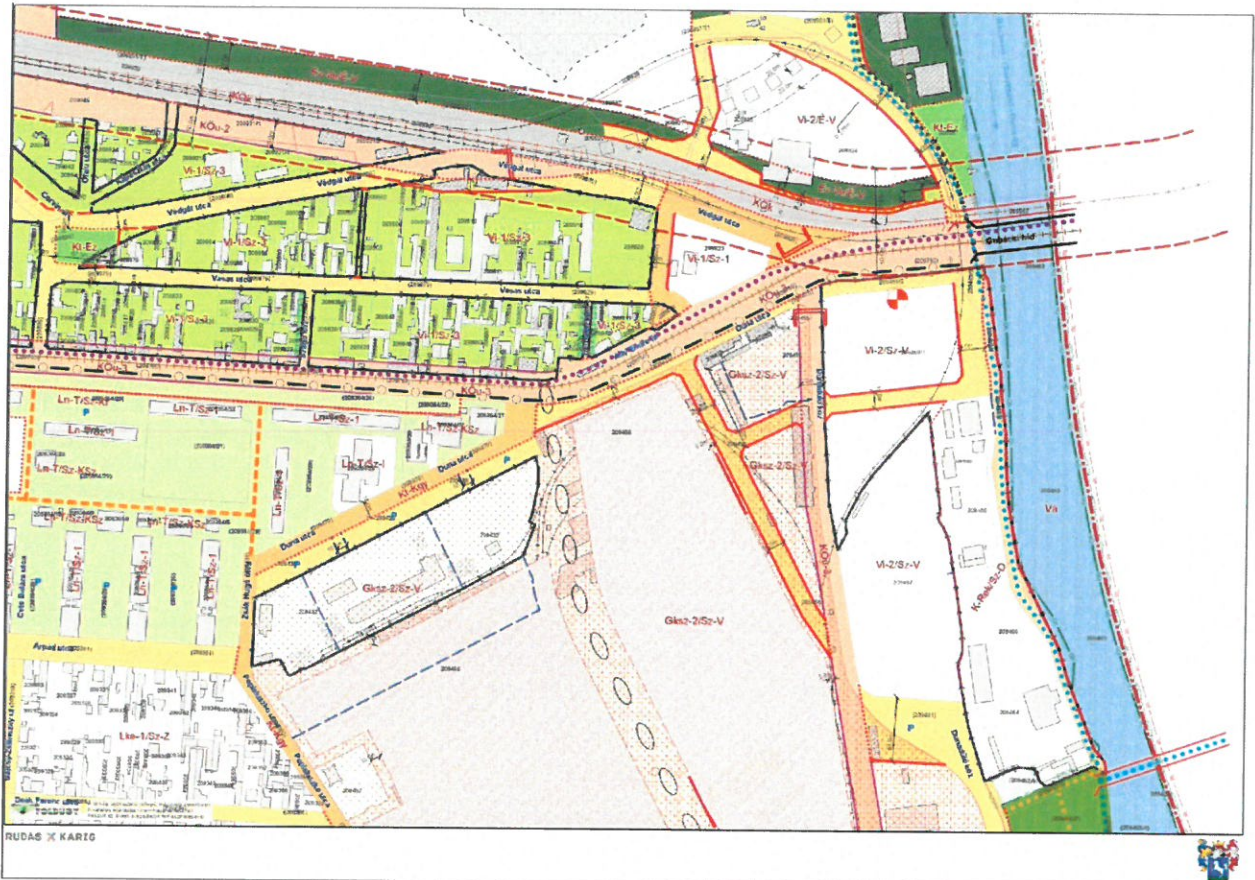
b) ÁTNÉZETI TÉRKÉPEK

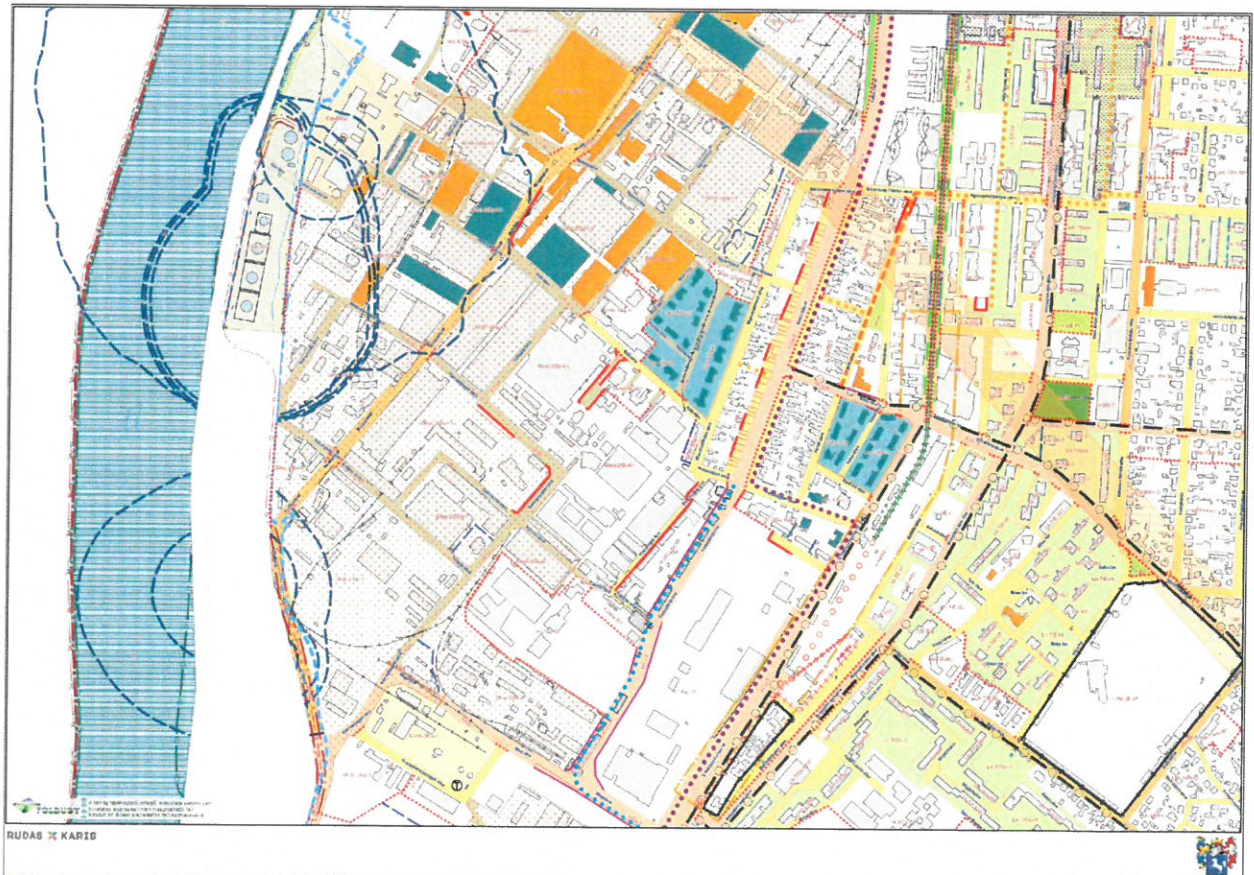
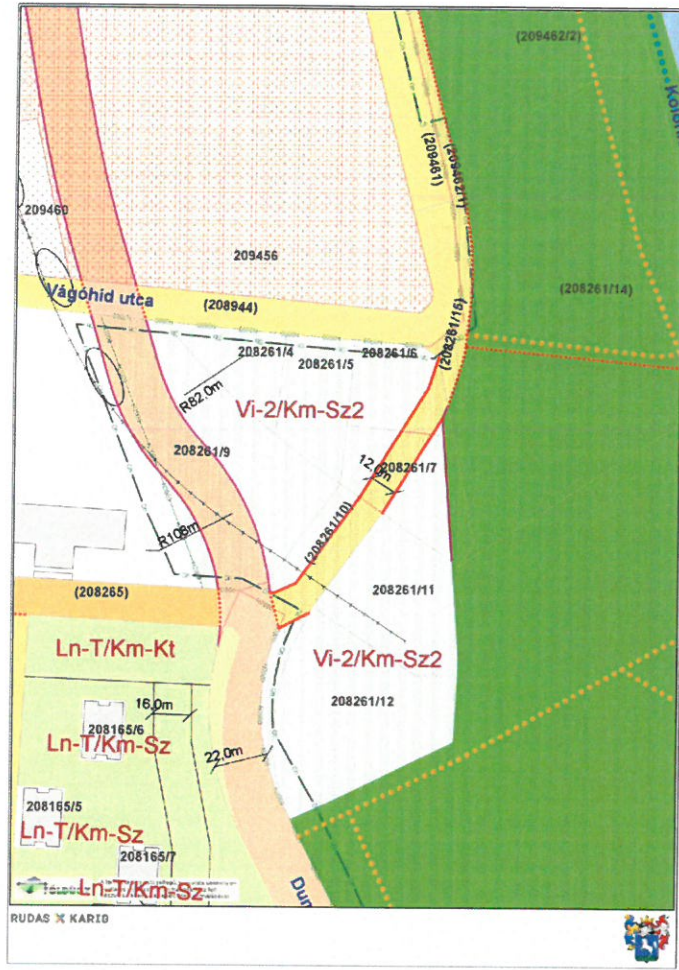
A szabályozási tervlap-részleteken piros szabályozási vonallal látható utak már most kiszabályozhatók lehetnének, a szabályozási vonal kötelező elem, jelen előterjesztés ezekre a szabályozási vonalakra vonatkozik. A fekete szaggatott vonallal lehatárolt területek a majdani kiszolgáló utak lesznek, amelyeket távlatban szabályoznánk ki, ezek nem kötelező szabályozási elemek. Ez a jelölés azt jelenti, hogy oda épület nem építhető, annak érdekében, hogy a terület megszerzésekor ne növekedjenek a költségek.

Kötelező szabályozási vonallal érintett KT-U (kiszolgáló) utak pl: a Szilvafa utca, Almafa utca Cseresznyefa utca, Meggyfa utca Vízmű utca, Szederfa utca stb.

A legtöbb érintett út a Hároshoz tartozik, de kisebb számban máshol is található szabályozási vonallal érintett kiszolgáló utak.



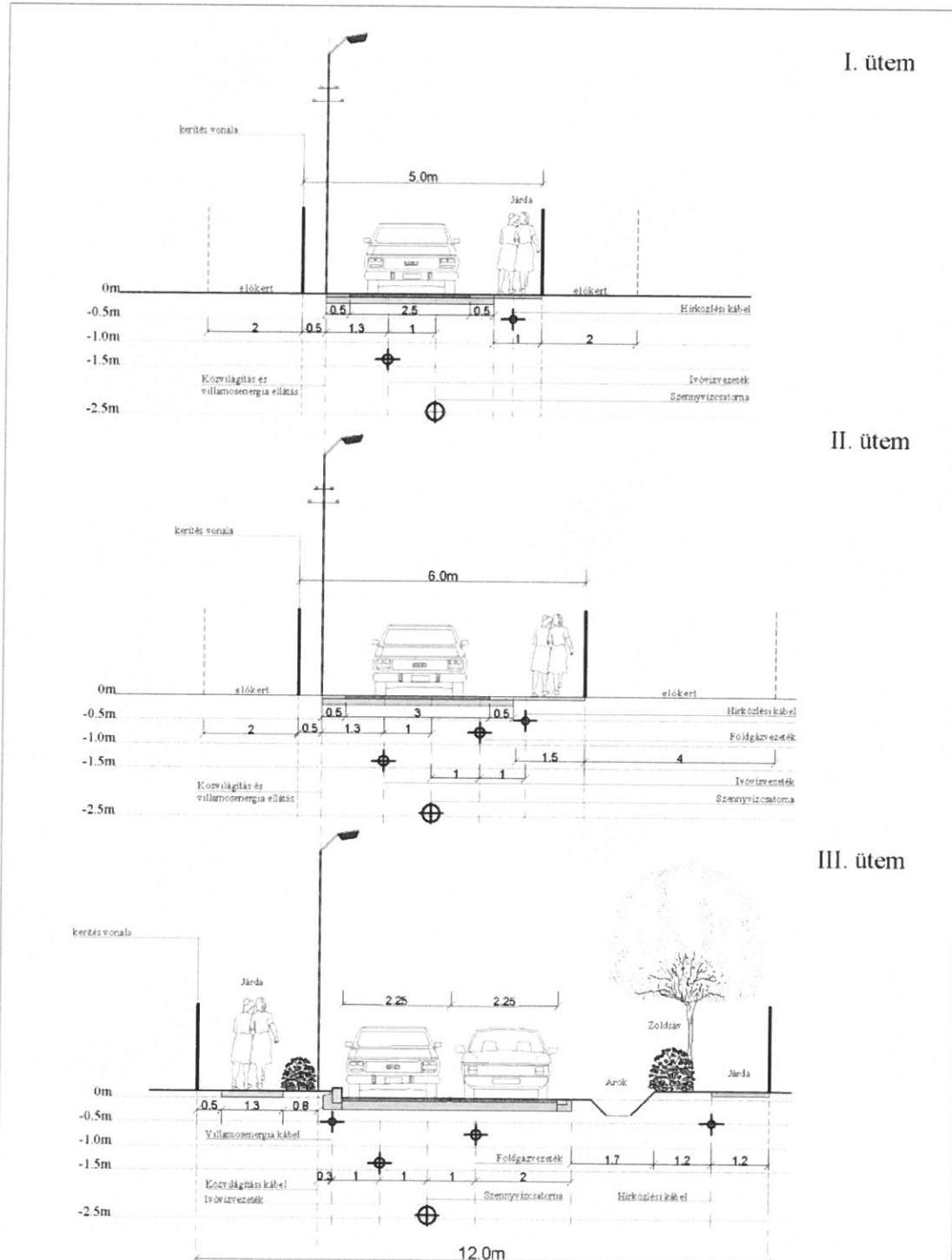


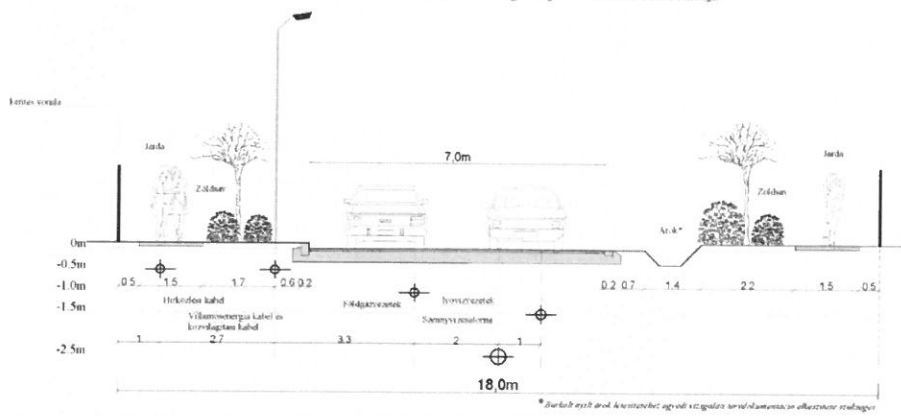
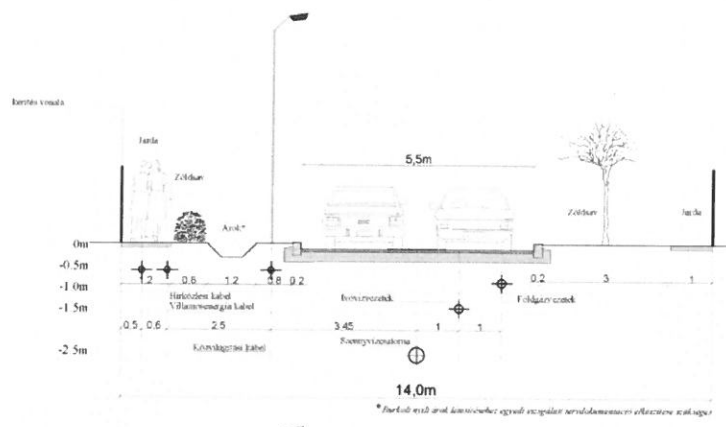




- c) A SZABÁLYOZÁSI VONALLAL ÉRINTETT HÁROSI UTAK JAVASOLT MINTAKERESZTSZELVÉNYEI  
a CSÉSZ 9. melléklete szerint az utak kialakítása több ütemben történhet.

9. melléklet a 24/2018. (X.26.) rendelethez  
beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (5) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től  
**A Háros területén javasolt dűlőút és kiszolgáló út mintakeresztmetszévényei (m1:100)**





## EGYEZTETŐ LAP

### JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.)  
önkormányzati rendelet szabályozási vonalainak megtartására  
című előterjesztéshez

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Villányi Dóra  
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2023. november „17.”

  
dr. Villányi Dóra  
aljegyző