

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

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

Döntéshozó: Képviselő-testület

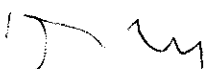
Készítette: **Hollainé Fekete Anna**
főépítész

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Vincze Anikó
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2025. szeptember 11.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete	
2025. évi.....	83.....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2025. 09. 25.	

Testületi ülés időpontja:
2025. szeptember 25.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 190/2024.(X.02.) számú döntése alapján elkészült a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: CSÉSZ) módosításának tervezete.

A módosítás szempontjai a fenti határozatban felsorolásra kerültek **(3. sz. melléklet)**. A főleg technikai és jogharmonizációs jellegű módosítások mellett cél Háros területén tervezett közúthálózat megvalósulásának elősegítése is, a szabályozási vonallal érintett telkek tulajdonosait beépítési kedvezménnyel ösztönözné a telekrész - út kiépítése céljából történő – leadására, a rendezettség irányába mutató lépésként.

A II. Rákóczi Ferenc út 175/D szám alatti, 210612/1 hrsz-ú ingatlan rendezése a 222/2024.(X.31.) számú Kt. határozattal elfogadott településrendezési szerződés szerint történik, költségviselője harmadik fél, de a két tervezési munka egy dokumentációban és egy egyeztetési eljárással készült, figyelembe véve a 221/2024.(X.31.) Kt. határozatban jóváhagyott Főépítész feljegyzést **(4. sz. melléklet)**.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) szerint, a 68. § (1) figyelembevételével, ún. „egyszerűsített eljárásban” történt.

A Képviselő-testület a környezetvédelemért felelős szervek véleményét elfogadva döntött a környezeti vizsgálatról **(5. sz melléklet)**, és elkészítette az egyeztetési dokumentációt.

A módosító rendelet véleményezési dokumentációját a Kormányrendelet és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2022. (IX.5.) önkormányzati rendelet szerint partnerségi egyeztetésre bocsátottuk, és az egyeztetést az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR-ben) is lefolytattuk. A beérkezett vélemények alapján törlésre került a Gksz övezetekben további munkásszállók létesítésének lehetősége. A véleményekre adott szakmai válaszokat és javaslatokat a Képviselő-testület a 99/2025. (IV.24.) számú határozata szerint elfogadta, a partnerségi véleményezési szakaszt lezárta. **(6. sz melléklet)**

A döntésnek megfelelő módosítások a dokumentáció tervezetébe beépítésre kerültek, ezzel az E-TÉR felületén keresztül kezdeményeztük a szakmai véleményezési szakasz megindítását. A Kormányrendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján az Állami Főépítésznél 2025. május 20-án megtartott egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyvet a **7. számú melléklet** tartalmazza.

A tárgyaláson elhangzottak szerint javított végleges dokumentációt 2025. június 30-án megküldtük az Állami Főépítésznek, aki a 2025. július 1-jén kiadott záró szakmai véleményében **(8. sz melléklet)** a tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem tett. Az alátámasztó munkarészeket is tartalmazó dokumentáció

megtekinthető a honlapon az alábbi elérési útvonalon keresztül:
<https://dokumentumtar.csepel.hu/?f=1157>

A záró szakmai vélemény a Kormányrendelet 67. § (10) bekezdése értelmében 6 hónapig érvényes, ennek lejártá után a véleményezési eljárást meg kell ismételni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelettervezetet támogatni szíveskedjen!

Budapest, 2025. szeptember „.....”



Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: rendelettervezet;
2. sz. melléklet: rendelettervezet hatásvizsgálata;
3. sz. melléklet: 190/2024.(X.02.) Kt. határozat a tervezés megindításáról;
4. sz. melléklet: 221/2024.(X.31.) és 222/2024.(X.31.) Kt. határozatok;
5. sz. melléklet: 26/2025. (II.27.) Kt. határozat környezeti vizsgálatról;
6. sz. melléklet: 99/2025. (IV.24.) Kt. határozat partnerségi egyeztetés lezárásáról;
7. sz. melléklet: 2025. máj. 20-i egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve;
8. sz. melléklet: Állami Főépítész záró szakmai véleménye;
9. sz. melléklet: 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 rendeletét az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Hollainé Fekete Anna, főépítész

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

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (.....) önkormányzati rendelete

Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló

24/2018. (X.26.) rendelet módosításáról

[1] A rendeletmódosítás célja, hogy eleget tegyen a jogszabályokban foglalt kötelezettségeknek.

[2] Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a 79. § (2) bekezdés felhatalmazása alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében a 11. melléklete szerint meghatározott véleményezésre jogosult szervek és a partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Közműcsatlakozáshoz hatósági hozzájárulás Csepel közigazgatási területén lévő építési telkekhez és kiszolgáló utakhoz adható, a közigazgatási határon kívül csak az érintett települések közötti külön megállapodás esetén.”

2. §

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

„(3) A 8. mellékletben jelölt szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés céljára létesítmény csak az Étv. 30/A. §-a szerinti esetben – kivéve a jelen módosítás hatályba lépése előtt elfogadott településrendezési szerződések alapján létesülőket –, illetve állami vagy helyi önkormányzati közfeladatot jogszabály vagy erre irányuló szerződés alapján ellátó intézmény által e közfeladat ellátása céljából létesíthető, üzemeltethető vagy használható.”

3. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 41. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A kialakult (részben vagy egészben már beépített, valamint a **K** jelű beépítési módú) telektömbök építési övezeteire vonatkozó előírások, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek:

- a) a 16,0 m-nél szélesebb telken szabadon álló beépítési mód szerint is lehet épületet elhelyezni, ennél kisebb telekszélesség esetén oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód szerint helyezhető el épület a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely amellet a telekhatár mellett van, amely mellett a szomszédos telken legalább 4,0 m, vagy ennél kisebb érték esetén a nagyobb telepítési távolság tartható,
- c) meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet,
- d) az új épület vagy épületrész utcai építési vonala az egyik szomszédos épület homloksíkjában alakítandó ki, ikresen csatlakozó beépítés esetén a csatlakozó épülethez kell igazodni, egyéb esetben, és szomszédos beépítés hiányában új épület vagy épületrész építési vonala a közterületi telekhatártól 3,0-6,0 méterre lehet, kivéve a tömegközlekedést lebonyolító közterület mentén, ahol az előkert mélysége legalább 5,0 m.
- e) az oldalkert mérete szabadonálló és ikres beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,5 m, oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m. Az oldalhatáron álló homlokzat párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 4,5 m-t,
- f) a hátsókert mérete 30 m-nél kisebb telekmélység esetén 3 méter, ennél nagyobb telekmélység esetén 6,0 m,
- g) az övezetben megengedett melléképületeket a főrendeltetésű épülethez csatlakozva vagy a hátsókertben a beépíthető telekhatár mellett kell elhelyezni csoportos formában."

4. §

(1) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 74. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az **Mk** jelű övezetekben a területhasználat fenntartását szolgáló építmények (gazdasági épület, szerszámkamra, tároló, tartózkodó helyiség, pince, termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, stb.) létesíthetők. Minden övezetben elhelyezhető

- a)¹ a helyi önkormányzat szociális ellátást biztosító épülete,
- b)² lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület legfeljebb 500 m² beépített alapterülettel a **Köu-3** jelű közlekedési mentén fekvő földrészleteken, beleértve a II. Rákóczi Ferenc út folytatását a közigazgatási határig, valamint

¹ OTÉK felmentés alapján

² OTÉK felmentés alapján

c)³ sportlétesítmény."

(2) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 74. §-a a következő (2a)–(2c) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A kertés mezőgazdasági övezetben

a) a zártkerti művelés alól kivett telken,

b) a legalább 1500 m² telekméretű, valamint

c) a legalább 12 méter szélességet elérő kiszolgáló úttal ellátott telken - beleértve a „telek nem beépíthető része” szabályozóval jelölt területeken kialakított utakat -

építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el az utcai telekhatártól legfeljebb 50 m távolságra.

(2b) A „telek nem beépíthető része” szabályozóval érintett telkek esetén a szabályozóval érintett telekrésznek a 91. § (1a) bekezdés figyelembevételével útként való telekalakítását követően a visszamaradó telek terepszint feletti beépítettsége 5% lehet.

(2c) Az övezetekben a tanya a vonatkozó kormányrendelet alapján létesíthető."

5. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 92. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az **Mk/H-1** jelű övezetben a meglévő földrészleteken az övezetben létesíthető legkisebb telekméretet, az **Mk/H-2** övezetben a létesíthető legkisebb telekméret 60%-át elérő földrészleteken a 74. § (2) bekezdésben meghatározott létesítmények helyezhetők el."

6. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 96. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A **K-Rek/Ke-D** jelű építési övezet az RSD menti rekreációs terület építési övezete, ahol

az RSD mentén kialakított közterület menti előkert legalább 15 m, a Hollandi út mentén legalább 10 m széles, kivéve)

„ab) a 206124 hrsz-ú telket, ahol nincs előkert;"

7. §

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

³ OTÉK felmentés alapján

(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 7. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 8. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet 13. melléklete helyébe a 5. melléklet lép.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Borbély Lénárd

polgármester

Dr. Vincze Anikó

jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve:

Négyesiné Mizsák Alexandra
szervezési irodavezető

Általános indokolás

A Budapest XXI. kerület, Csepel hatályos, 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzatának (továbbiakban: CSÉSZ.) módosításának kezdeményezéséről Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a 190/2024.(X.02.) számú Kt. határozatával döntött.

A hivatkozott önkormányzati határozatban foglalt módosítási igények vizsgálata és alátámasztása, valamint partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárása alapján véglegesített módosítási javaslatokat tartalmazza az előterjesztés.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A bekezdés azokat a módosításokat tartalmazza, amelyek a 190/2024.(X.02.) számú Kt. határozat alapján történtek, illetve a partnerségi egyeztetés során merült fel az igény és a Képviselő-testület támogatta.

A 2. §-hoz

A bekezdés azokat a módosításokat tartalmazza, amelyek a 190/2024.(X.02.) számú Kt. határozat alapján történtek, illetve a partnerségi egyeztetés során merült fel az igény és a Képviselő-testület támogatta.

A 3. §-hoz

A bekezdés azokat a módosításokat tartalmazza, amelyek a 190/2024.(X.02.) számú Kt. határozat alapján történtek, illetve a partnerségi egyeztetés során merült fel az igény és a Képviselő-testület támogatta.

A 4. §-hoz

A bekezdés azokat a módosításokat tartalmazza, amelyek a 190/2024.(X.02.) számú Kt. határozat alapján történtek, illetve a partnerségi egyeztetés során merült fel az igény és a Képviselő-testület támogatta.

Az 5. §-hoz

A bekezdés azokat a módosításokat tartalmazza, amelyek a 190/2024.(X.02.) számú Kt. határozat alapján történtek, illetve a partnerségi egyeztetés során merült fel az igény és a Képviselő-testület támogatta.

A 6. §-hoz

A bekezdés azokat a módosításokat tartalmazza, amelyek a 190/2024.(X.02.) számú Kt. határozat alapján történtek, illetve a partnerségi egyeztetés során merült fel az igény és a Képviselő-testület támogatta.

A 7. §-hoz

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

A 8. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezés.

Az 1. melléklethez

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek módosítása.

A 2. melléklethez

A CSSZT-01/m7, CSSZT-02/m3 és CSSZT-03/m7 rajzszerű Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken

A 3. melléklethez

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzékének módosítása.

A 4. melléklethez

Szálláshely létesítés feltételeinek módosítása.

Az 5. melléklethez

A Védett és védelemre érdemes természeti értékek jegyzékében egy helyrajzi szám javítása vált szükségessé.

1. melléklet az .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez
„1. melléklet a 24/2018. (X.26.) rendelethez”

(Nagy mérete miatt külön fájlban csatolva az előterjesztéshez.)

2. *melléklet az .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez*

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

**A CSSZT-01/m7, CSSZT-02/m3 és CSSZT-03/m7 rajzszámú
Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken***

*A szelvények Csepel Önkormányzata hivatalos honlapjáról nagy felbontásban
letölthetők a

[csepel.hu/Önkormányzat/Ügyintézés/Dokumentumtár/Településfejlesztés és
Rendezés/Helyi Építési Szabályzat elérési útvonalon](http://csepel.hu/Önkormányzat/Ügyintézés/Dokumentumtár/Településfejlesztés és
Rendezés/Helyi Építési Szabályzat elérési útvonalon).

A szelvények lépték nélküli térképszelvényeken, tájékoztatásul:"

CSSZT-01

BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET
CSEPEL
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2. melléklet:
SZABÁLYOZÁSI TERV
M1:4000



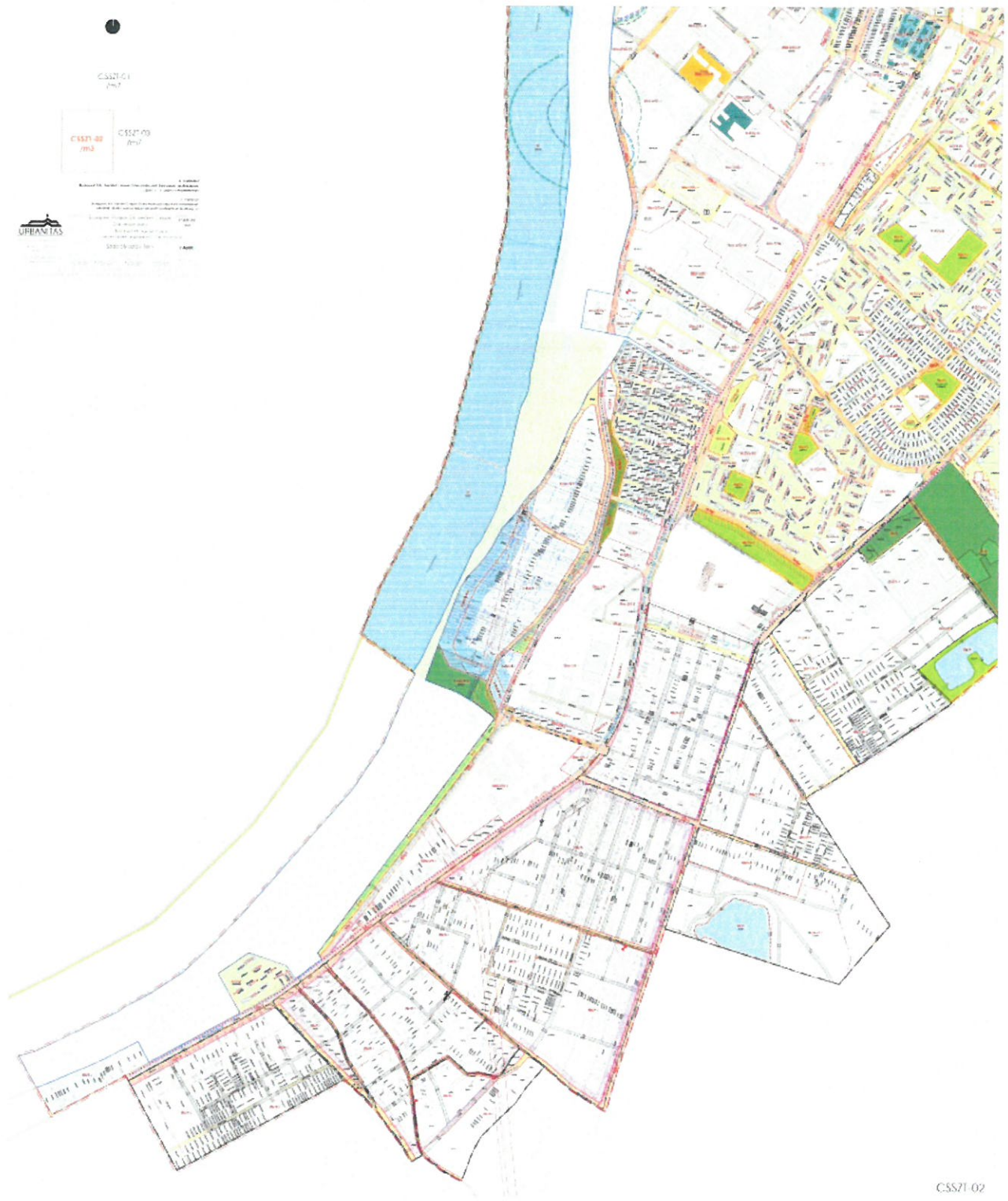
CSS21-01
/m2

CSS21-02
/m2

CSS21-03
/m2



Relatório de Trabalho sobre o Projeto de Urbanização de Bairro
Elaborado por: [Nome do Autor]
Data: [Data]
Local: [Local]
Assunto: [Assunto]



CSS21-02

3. melléklet az .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez
„7. melléklet a 24/2018. (X.26.) rendelethez”

(Nagy mérete miatt külön fájlban csatolva az előterjesztéshez.)

Szálláshely létesítés

A CSÉSZ 30/A. § (1) bekezdése szerinti rendeltetések		Az övezetet meghatározó területfelhasználási egység									
		Ln jelű nagyvárosi lakóterület	Lk jelű kisvárosi lakóterület	Lke jelű kertvárosi lakóterület	Vt jelű település központi terület	Vi jelű intézményi terület	K-Rek jelű különleges rekreációs terület	Gksz jelű ker.-szolg. gazdasági terület	K-Log jelű logisztikai terület	K-Kik jelű különleges kikötő terület	Zkp jelű közpark terület
a)	aa) szálloda	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-
	ab) panzió	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-
	ac) kemping	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ad) üdülőlóház	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ae) közösségi szálláshely	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-
	af) egyéb szálláshely	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b)	ba) üdülő	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bb) gyermek- és ifjúsági tábor	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-
	bc) pihenőház (munkásszállás, vendégszállás)	+	+	-	+	+	+	-	-	-	-
	bd) diákothon, kollégium	+	+	-	+	+	+	-	-	-	-
	be) sportszálló	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-
c)	ápolást, gondozást nyújtó létesítmény	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-
d)	hajléktalan-szálló	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
e)	tartós vagy ideiglenes bérbeadásra szolgáló lakóépület vagy épületrész	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-

„+” létesíthető, „-” nem létesíthető,

* kivéve a meglévőket

**

csak vendégszállás

kivéve a Királymajor (Km) városrész

A CSÉSZ 30/A. § (3) bekezdése szerinti feltételekkel létesíthető



Csak az Étv. 30/A. §-a szerinti esetben, illetve helyi önkormányzati közfeladatot jogszabály vagy erre irányuló szerződés alapján ellátó intézmény által e közfeladat ellátása céljából létesíthető, üzemeltethető vagy használható.”

Védett és védelemre érdemes természeti értékek jegyzéke

I. VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

1. Nemzetközi védettség alatt álló területek:

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura2000) területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet alapján:

- Duna és ártere HUDI20034 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület – érintett földterületek: 200087, 209998, 210034/1, 210145, 210670 hrsz. (a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet 1. melléklete alapján)
- Ráckevei Duna-ág kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület – érintett földrészletek: 205197, 205198, 205801, 205802, 206123, 206884, 209262, 209463, 209958, 209995, 209999/1, 209999/2, 209999/3 hrsz.

2. Országos jelentőségű védett természeti terület

- Tamariska-domb - 206759/5 hrsz. - *Tamariska-domb természetvédelmi terület létesítéséről szóló 89/2012. (VIII. 28.) VM rendelet alapján*

3. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

- Ráckevei-Duna-ág folyómedrei
- az ökológiai hálózat részét képező, beépítetlen partszakaszok

II. EGYÉB ÉRTÉKEK

1. Védelemre érdemes természeti területek

- Kis-Duna öböl - érintett földrészletek: 206883 hrsz. (részben), 206884 hrsz. (részben)
- Kis-Duna liget – érintett földrészletek: 205196/1, 205196/2, 205199 hrsz.
TSZT-n nem jelölt védelemre érdemes természeti területek
- Csalitos u.-Gyömbér u.-Páfrányos u.-Kórus u.-Páfrányos u.- Berek u által határolt terület egy része - érintett földrészlet: 206366/3 hrsz. (részben)
- Repkény u.-Tulipán u.-Bokros u.-Fagyöngy u. által határolt terület

2. Karakterében megőrzendő temető és jelentős zöldfelületű intézményterület

- Csepeli Temető
- Rákóczi Kert

TSZT-n nem jelölt Karakterében megőrzendő temető és jelentős zöldfelületű intézményterület

- volt Izraelita temető

3. Településképi jelentőségű meglévő fasor (TSZT)

- Ady Endre u.
- Csete Balázs utca
- Erdősor u.
- Hollandi u.
- II. Rákóczi Ferenc út
- Késmárki u.

- Kossuth Lajos u.
- Plútó u.
- Széchenyi István u.
- Szent István út
- Szentmiklósi u.
- Völgy u.
- Weiss Manfréd u. déli szakasza

TSZT-n nem jelölt településképi jelentőségű meglévő fasor

- Ady E. u. 1-7. ostromfák
- Értékes platánsor a strand területén
- Iskola tér környéki platánfák (Kölcsey u-Kohász u-Akácfa u-Iskola tér-Vasöntő u-Kazánház u.-Nagykalapács u. területén található 391 db idős platán)
- Szabadság u.
- Völgy u. platánsor Erdőalja u. és Festő u. közötti szakaszán

4. Településképi jelentőségű tervezett fasor (TSZT)

- II. Rákóczi Ferenc u.

5. Helyi jelentőségű gyógyforrások, kutak

- Csepeli strandfürdő kútjai (Hollandi u. 14)

6. Karakterében megőrzendő közpark, köztér:

- Simon Bolívar Park
- Szent Imre tér
- Görgey Artúr tér

7. Egyéb vízfelület:

Katalin-tó – a szigetszentmiklósi Kavicsos tó csepeli területe”

RENDELETTERVEZET HATÁSVIZSGÁLATA

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (... ..) önkormányzati rendelet

1. A rendelet megalkotásának indoka és céljai, amelyek a szabályozást szükségessé teszik.

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
Társadalmi igény a Helyi Építési Szabályzat naprakész állapota, a társadalmi, környezeti, gazdasági és jogi változások lekövetése a szabályozásban.	nincs	Meglévő állapotok rendezése a II. Rákóczi Ferenc út és a Kolonics György sétány mentén, távlatban a rendezettség elősegítése Hároson, jogharmonizáció, magasabb szintű tervekkel való összhang biztosítása, hibajavítások.

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
A II. Rákóczi Ferenc úti telekhatár rendezés településrendezési szerződés szerint történik, költségvetési hatása nincs. Háros területén a tervezett közutak telkének kialakítása érdekében beépítési kedvezmények kerülnek biztosításra, amely a helyi társadalmi érdekek megvalósulását segíti elő, az egyéb rendelkezések a jogbiztonságot növelő tényezők a költségvetésben a fedezet biztosított.	A Kolonics György sétány, és az RSD partvonal rendezése jogi szempontú, környezeti hatása nincs. Lehetővé válik a tervezett H7 HÉV végállomás környezetének fejlesztése. Egészségi következmény nem releváns.	nincs

3. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
meglévő	meglévő	meglévő	meglévő

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Amennyiben a záró szakmai vélemény érvényessége lejár, az eljárást meg kell ismételni, a módosítás céljai nem valósulnak meg.



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2024. október 02-án (szerda) 17.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott **alakuló** üléséről készült jegyzőkönyvből

Napirend 10. pontja:

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

JAVASLAT Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosítására és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadására (108. sz. előterjesztés)

Előterjesztő: Borbély Lénárd polgármester

190/2024. (X.02.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) módosítja a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet alapján a következő szempontok szerint:
 - a) a Duna-parti Építési Szabályzat területi hatály-módosítás miatti CSÉSZ módosítás;
 - b) a Kolonics stny. telekrendezésének megindítása a 206124 hrsz-ú ingatlan és a 206123 hrsz-ú kis-Duna szakasz vonatkozásában, eleget téve a KDVVÍZIG 2024. március 6-i egyeztető tárgyalásra megküldött, az előterjesztés 11. sz. mellékletében foglalt észrevételének;
 - c) telekalakítási térrajz készítése 206123 hrsz-ú területre a telek-határpontok és a szabályozási terv összhangjának biztosítására;
 - d) Mk/H-2 övezetben a megengedett rendeltetések felülvizsgálata;
 - e) Háros területén a tervezett közutak telkének kialakítása érdekében az ingyenesen az út telkéhez leadott telekrész kompenzálására beépítési kedvezmények biztosításának vizsgálata, a rendezettség irányába mutató lépésként;
 - f) a Zkp/H -Közkert, Közpark övezeti besorolású 213031/4 hrsz-ú telek (Katalin horgásztó) elővásárlási jogának megszüntetése;
 - g) a kialakult állapotra vonatkozó rendelkezések egyértelműbb meghatározása;
 - h) a klímaváltozás hatásaira tekintettel a szabályozási terven feltüntetett fasorok felülvizsgálata;
 - i) Csepel közigazgatási területén futó közművek Szigetszentmiklós Város területére történő rákötéseinek szabályozása, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény - a szomszédos települések összenövésének elkerülésére vonatkozó 8. § (2) bekezdés b) pontban foglalt alapelvvel összhangban;
 - j) a II. Rákóczi Ferenc út 175/D szám alatti, 210612/1 hrsz-ú ingatlan rendezése;

- k) a Klapka utca II. Rákóczi Ferenc úti torkolatánál lévő 200209/6 hrsz-ú ingatlan övezetének hibajavítása a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével való összhang érdekében.
- l) egyéb jogharmonizáció, valamint
- 2) jóváhagyja a Főépítész által készített feljegyzést az előterjesztés 3. sz melléklete szerinti tartalommal,
- 3) felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) szerinti szakmai vélemény kikéréséről, és a szükséges eljárások lefolytatását követően a rendeletmódosítást terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő:

- 1) A rendeletmódosításhoz szükséges eljárás megindítására: azonnal
2) a feljegyzés jóváhagyására: azonnal
3) a szakmai vélemény kikérésére és az azt követő rendeletalkotásra: 2025. június 30.

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Gyulai István főépítész

14 igen
0 nem
4 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.





BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2024. október 31-én** (csütörtök) **9.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211. Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Naplrend 16. pontja: (134. sz. előterjesztés) + 2. sz. melléklet
Javaslat tanulmánytervről és településrendezési szerződésről szóló főépítési feljegyzés elfogadására, telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárására, a településrendezési szerződés, és tanulmányterv elfogadására.
Előterjesztő: Borbély Lénárd polgármester

221/2024. (X.31.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy jóváhagyja a Főépítész feljegyzését a II. Rákóczi Ferenc út 175/d. szám alatti telephelyre vonatkozó telepítési tanulmánytervről, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése alapján, az 56/A.§ (1)és (2) bekezdése szerint, az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Gyulai István, főépítész

12 igen

3 nem

2 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.


Borbély Lénárd
polgármester


dr. Vincze Anikó
jegyző



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2024. október 31-én** (csütörtök) **9.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Napirend 16. pontja: (134. sz. előterjesztés) + 2. sz. melléklet

Javaslat tanulmánytervről és településrendezési szerződésről szóló főépítési feljegyzés elfogadására, telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárására, a településrendezési szerződés, és tanulmányterv elfogadására.

Előterjesztő: Borbély Lénárd polgármester

222/2024. (X.31.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a Budapest XXI. kerület II. Rákóczi Ferenc út 175/d. szám alatti, 210612/1 hrsz-ú telephelyre vonatkozó telepítési tanulmányterv – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (3) bekezdése szerint lefolytatott – partnerségi egyeztetésére beérkezett véleményekre adott válaszokat elfogadja az előterjesztés 2. számú melléklete szerint;
- jóváhagyja az a) pont alatti telepítési tanulmánytervet az előterjesztés 5. sz. melléklete szerint;
- településrendezési szerződést köt a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a alapján az a) pont szerinti tanulmánytervvel összefüggésben szükséges településrendezési eszköz módosításának finanszírozására, egyben felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztés 4. számú melléklete szerinti szerződéstervezet véglegesítését követően annak aláírására.

Határidő:

- a) és b) pontok: azonnal
- c) 2024. november 30.

Felelős:

Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Gyulai István, főépítész

12 igen
3 nem
2 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.


Borbély Lénárd
polgármester


dr. Vincze Anikó
jegyző



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. február 27-én** (csütörtök) **9.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Napirend 14. pontja: (6. sz. előterjesztés)

Javaslat környezeti vizsgálat szükségességéről szóló döntésre

Előterjesztő: Borbély Lénárd polgármester

26/2025. (II.27.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy egyetért – az előterjesztés 2. számú mellékletében összefoglalt – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben (továbbiakban: SKVr) meghatározott környezetvédelméért felelős közigazgatási szervek véleményével, és a 190/2024. (X.2.) számú Kt. határozat alapján készülő Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításához az SKVr. 4.§ és 5.§ értelmében környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

főépítész

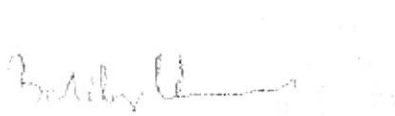
14 igen

2 nem

2 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.


Borbély Lénárd
polgármester





BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. április 24-én** (csütörtök) **9.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Naplrend 16. pontja: (45. sz. előterjesztés)

Javaslat a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításának partnerségi egyeztetésére vonatkozó döntésre

Előterjesztő: Borbély Lénárd polgármester

99/2025. (IV.24.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 190/2024.(X.02.) számú Kt. határozat alapján történő módosítása során elkészült tervezethez – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) szerint beérkezett partnerségi véleményekre adott szakmai válaszokat elfogadja, a vélemények figyelembevételéről a szakmai javaslatokkal megegyezően dönt az előterjesztés 2. sz. mellékletében foglaltak szerint, a véleményezési szakaszt lezárja a Kormányrendelet 66.§ 7b) alapján, és a döntésnek megfelelő módosításokat beépíti a dokumentáció tervezetébe a záró szakasz kezdeményezéséhez.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Hollainé Fekete Anna, főépítész

13 igen

2 nem

3 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

J E G Y Z Ö K Ö N Y V

Időpont: 2025. május 20. 10 óra

Helyszín: Budapest Főváros Kormányhivatala 1138 Budapest, Váci út 174. D épület I. emelet
Igazgatósági tárgyaló

Téma: Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatának módosítása

Meghívottak:

Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság, Budapest
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorstorgalmi Utügyi Osztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

Honvédelmi Minisztérium
Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály
Budapesti Rendőr-Főkapitányság
Rendészeti Szervek Közlekedésrendészeti Főosztály Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság Építményengedélyezési Osztály
Országos Atomenergia Hivatal
Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács
Budapest Főváros Önkormányzata Karácsony Gergely főpolgármester
Pest Vármegye Önkormányzata
Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata, Borbély Lénárd polgármester
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, Baranyi Krisztina polgármester
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Dr. László Imre polgármester
Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata, Szabados Ákos polgármester
Budapest Főváros XXII. kerület Budafok-Tétény Önkormányzata, Karsai Ferenc polgármester
Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata, Bese Ferenc polgármester

Jegyzőkönyv-vezető: Váncza Dominika Livia főépítési szakügyintéző

A jegyzőkönyvet hitelesíti: **Kondor Péter**, Budapest Főváros Önkormányzata, valamint **Bodnár Emőke**, Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata képviselőjeként.

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint.

Iványi Gyöngyvér megnyitja a témában megjelölt tervezetnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 68.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyalását.

Budapest Főváros XXI. kerület Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2025. május 12-én kezdeményezte a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest Főváros XXI. Kerület Építési Szabályzatának módosítására vonatkozóan.

Az E-TÉR felületre a 419Kr. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 190/2024. (X.2.) határozata a CSÉSZ módosítási eljárásának megindításáról, és az annak mellékleteként elfogadott 2024. szeptember 10-én kelt főépítési feljegyzés,
- Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2025. (II.27.) határozata a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről,
- Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 99/2025. (IV.24.) bizottsági határozata a partnerségi egyeztetés lezárásáról,
- A településrendezési eszköz tervezete (dokumentáció a záró szakasz kezdeményezéséhez)

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete 99/2025. (IV.24.) határozatában döntött.

Az el nem fogadott véleményeket a Testület döntéseiben indokolta.

Iványi Gyöngyvér:

1. napirendi pont

Írásban beérkezett vélemények ismertetése:

A tervezettel kapcsolatban az alábbi államigazgatási szervek adták meg írásban véleményüket:

▪ Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

„A településrendezési eszköz jóváhagyásához a Kormányhivatal hozzájárul, azonban a Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a Tfv. hatálya alá tartozó földrészleten más célú hasznosítás kizárólag a Tfv-ben meghatározottak figyelembevételével lehetséges.

Jelen tárgyi szakmai vélemény nem helyettesíti az ingatlanügyi hatóság Tfv-ben foglalt végleges más célú hasznosításra vonatkozó engedélyét.”

▪ Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály

„A területrendezési eszközeinek módosításával egyetértek, kifogást nem emelek.”

A teljes vélemény a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

▪ Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

„A tárgyi ügygel kapcsolatban – 2025. május 20-án tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezetet áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya (a továbbiakban: BFKH) a dokumentációban foglaltak alapján a tervezett módosítással kapcsolatban a 2025. május 16-án BP/FNEF/02969-3/2025. iktatószámmon már kiadott véleményét fenntartja, a módosítás ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.

Budapest XXI. kerület – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentációk (továbbiakban: Dokumentáció) áttanulmányozása alapján megállapította, hogy Budapest Főváros XXI. kerületében (továbbiakban: Kerület) az alábbi természetes gyógytényező található:

Természetes ásványvizes kút:

- **Budapest XXI. kerület B-19 OKK** (belső – ivási célú – és külső – fürdési célú – felhasználásra) engedély szám: BP/FNEF-TKI/0536+21/2020. (belső) és BP/FNEF-TKI/0536-20/2020. (külső)

BFKH megállapította továbbá, hogy a Kerület területe részben érintett az alábbi természetes ásványvizes és gyógyvizes kutak vízbázisának hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetületével:

Természetes ásványvizes kút:

- **Budapest XX. kerület B-137 OKK** (belső – ivási célú – felhasználásra)

engedély szám: KEF-782-7/2016 2

Gyógyvizés kutak:

- **Budapest XX. kerület B-137 OKK** (külső – fürdési célú – felhasználásra)

engedély szám: KEF-8092-2/2016

- **Budapest XX. kerület B-180 OKK** (külső – fürdési célú – felhasználásra)

engedély szám: BP/FNEF-TKI/01256-5/2019. (továbbiakban: Kutak)

A HIDROSYS Víz- és Környezetvédelmi Fejlesztő Szolgáltató Kft. által kiadott, „A pesterzsébeti és csepeli hévízkutak védőidomának meghatározása” szerint a Kutak vízei a felszíni szennyezőhatásoktól védettek, a hidrogeológiai „A” és „B” védőövezeteknek nincsen felszíni metszetük.

A BFKH felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a Kerület Építési Szabályzatának módosítása során szükséges a kutak kijelölt védőterületeinek esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.”

- **Budapest Főváros Kormányhivatala Budapesti Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utügyi Osztály**

„A Rákóczi Ferenc út tervezett, csökkentett szabályozási szélességében a keresztmetszeti elemek elhelyezhetőségét kérjük, a mértékadó keresztmetszetben felvett mintakeresztmetszellel igazolni. A tervezett KÉSZ módosítással és a kapcsolódó közlekedésfejlesztésekkel kapcsolatban a Budapesti Közút Zrt.-vel történt egyeztetés dokumentumát kérjük csatolni.

Az RSD meder – Kolonics György sétány ingatlanjogi rendezését megalapozó módosítást támogatjuk. Egyebekben a KÉSZ tervezett módosításával kapcsolatban közlekedési szempontból nem emelünk kifogást.”

Berényi Mária, tervező:

A Budapesti Közút által a jelenlegi tervezés kapcsán nem egyeztettek, de a Fővárosi Önkormányzattal igen. A változtatás nem igényli a fővárosi tervek módosítását.

Pártos Judit, Budapest Főváros Önkormányzata:

Az FRSZ rugalmassági szabályai alapján lehetséges a módosítás.

Berényi Mária:

Az alátámasztó munkarészben szerepel a távlati helyszínrajz, kiegészítik egy mintakeresztmetszellel. A terv a BKK megbízásából készült, a HÉV meghosszabbításával kapcsolatban, ezért a Budapesti Közút biztos tud róla.

Hollainé Fekete Anna, Budapest XXI. kerület főépítésze:

A meglévő állapothoz igazodnak. Az új HÉV végállomás terve le lett egyeztetve néhány évvel ezelőtt, csak akkor elnapolták, ehhez kapcsolódik most a módosítás.

Egyeztetni fognak a Budapesti Közútal, az emlékeztetőt csatolják.

Iványi Gyöngyvér:

Elfogadja a válaszokat.

- **Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály**

„- A beruházások során a földmunkákkal érintett mezőgazdasági területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**

- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.”

▪ **Országos Atomenergia Hivatal**

„Tájékoztatatom ugyanakkor, hogy Budapest Főváros XXI. kerület településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti ezért a meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.”

▪ **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály**

„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.”

▪ **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság**

„A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Budapest Főváros XXI. kerület Csepel építési szabályzatának módosításhoz kapcsolódó egyeztetési tervdokumentációt** megvizsgálta

Az egyeztetési anyagban a CSÉSZ részleges módosítása kapcsán bemutatott változtatások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.”

▪ **Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály**

„Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatának módosítása ellen **kifogást nem emel.** A tervezett módosítás nem érint sem megállapított bányatelket, sem megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyaggal rendelkező területet.”

▪ **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

„A módosítással érintett terület Országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érintenek.

Az 1. sz. módosítás területe érint európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), a Ráckevei Duna-ág elnevezésű, HUD120042 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet, valamint az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét és a tájképvédelmi terület övezet. A módosítással érintett területen belül a tényleges módosítás csupán a tájképvédelmi terület övezetét érinti. A tervezett módosítás a tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétes.

A 2. sz. módosítás szintén érinti a Ráckevei Duna-ág Natura 2000 területet, az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét és a tájképvédelmi terület övezetét. A Kolonics sétány tervezett telekrendezése, a kerületi építési szabályzat tervezetében szabályozott nyomvonala táj- és természetvédelmi érdekekkel nem ellentétes.

A 3. sz. módosítás területe érintett a tájképvédelmi terület övezettel. A tervezett módosítás tájvédelmi

szempontokkal nem ellentétes.

Az 5. sz. módosítás területe határos az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezettel. A tervezett módosítás az ökológiai folyosó övezetre nincs hatással.

A tervezett további módosításoknak táj- és természetvédelmi érintettsége, hatása álláspontunk szerint nincs.

Mindezek alapján a tárgyi módosításokkal összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető, Igazgatóságunk a kerületi építési szabályzat jelen módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja."

▪ **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**

„Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokat a tervezett módosítás nem érinti, közigazgatási területére egyéb környezeti hatásokkal nem bír, így a tervezett módosítással kapcsolatban kifogást nem emelek, a tervezett módosítást tudomásul veszem.”

▪ **Budapest Főváros Önkormányzata**

A véleményt az egyeztető tárgyaláson Budapest Főváros Önkormányzatát képviselő Pártos Judit ismerteti.

„Melléklet: a Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Észrevételek

Észrevételek az Alátámasztó munkarész 3.1. A Duna parti Építési Szabályzat (DÉSZ) területi hatályának módosítása ponthoz

A módosítási javaslat területi hatálya megfelel a hatályos Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 50/2018. (XII. 10.) önkormányzati rendelete a Duna-part Budapest V., IX. és XXI. kerületi szakaszára vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról (DÉSZ) területi határának.

Észrevételek az Alátámasztó munkarész 3.2. A Kolonics György sétány menti tervezési terület módosítási javaslata ponthoz

A véleményezési dokumentációban javasolt módosítás:

A javasolt módosítás nem felel meg a TSZT-nek, ugyanis a kijelölt Vá területfelhasználási egység határvonalának változtatása a TSZT, FRSZ módosítását igényli. (Ennek vizsgálata az Alátámasztó munkarészből hiányzik, ennek pótlása szükséges.) A módosítási javaslat emiatt magasabb rendű jogszabállyal való hivatkozással nem fogadható el. A 4.3. fejezetben megfogalmazott megállapítás szerint: „TSZT és az FRSZ lehatárolása nem pontos, mivel légifotó alapján történhetett csak. A hatályos CSÉSZ Szabályozási terve és a 76.§ (1) bekezdése felhatalmazást ad a RSD meder geodézia felméréssel történő, a tényleges állapot szerinti lehatárolására a korábbi vízügyi hatósági egyeztetésekkel összhangban.” Fentiektől függetlenül a tervezett módosításnak meg kell felelnie a magasabb szintű fővárosi terveknek, így a területfelhasználási egységek határa módosítandó először a megfelelő eljárásrend keretében. Továbbá javasoljuk a hivatkozási alapot nyújtó korábbi vízügyi hatósági egyeztetéseken elhangzottakat szerepeltetni a dokumentációban. Megjegyezzük, hogy a területfelhasználás határa a jogi telekhatárt követi.

Mivel a javasolt telekalakítás a K-Rek/Ke-D építési övezet és a Vá övezet határának módosításával jár, ezért a beépítésre szánt területek kiterjedése 633 m²-rel nő, ami befolyásolja a biológiai aktivitásértéket is. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) alapján a biológiai aktivitásérték számításra a következő esetben van szükség: „az egy hektár terület nagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt”. A tervezett módosítás miatt ilyen eset nem áll fenn, azonban a biológiai aktivitásérték számításának szükségletességét javasoljuk az alátámasztó munkarészben is rögzíteni.

Észrevételek az Alátámasztó munkarész 3.8. II. Rákóczi Ferenc út menti tervezési terület módosítási javaslata ponthoz

A hatályos FRSZ 21. § (2) a) pontjával a módosítási javaslat összhangban van.

Az ezen környezeten tervezett módosítások ugyan nem számolnak a védett építészeti értékek sérülésével, azonban felhívnánk a figyelmet a tervezési tömbben található 210604 és 210605 helyrajzi számú telkeken fővárosi rendeletben védett épületek sértetlen fennmaradásának biztosítására.

Továbbá szeretnénk jelezni, hogy a tervezési terület szomszédságában elhelyezkedő, 210613 helyrajzi számú telken található, egykori Weiss Manfréd Iparitanuló Iskola fővárosi helyi védelem alatt áll, azonban ezt a szabályozási tervlapok semmilyen formában nem jelölik.

Észrevételek az Alátámasztó munkarész 3.9. Egyéb korrekciók, jogharmonizáció ponthoz

A véleményezésre megküldött dokumentáció 3. fejezetének 3.9.1. pontjában leírt, 200209/6 hrsz.-ú ingatlan jogharmonizáció céljából történő KÖu-3 jelű közlekedési terület övezetébe való átsorolásával egyetértünk.

A 3.9.2. és a 3.9.3. pontokban ábrázolt módosításokhoz kapcsolódóan a véleményezésre megküldött dokumentáció nem tartalmazza az FRSZ beépítési sűrűség értékének való megfelelés igazolását, ezért szükségesnek tartjuk ennek pótlását, mivel a módosítási javaslat csak abban az esetben fogadható el, amennyiben az összhangban van az FRSZ-szel.

Az építési övezetek határának javasolt módosításával kapcsolatban kifogást nem emelünk.

A „Kolonics György sétány menti tervezési terület” módosítási javaslata TSZT és FRSZ módosítást igényel, ezért azon módosítási pont törlését kérjük az anyagból, mivel csak az esetben hagyható jóvá, ha előtte a TSZT és az FRSZ módosítása megtörténik. A többi módosítási javaslat esetében a kerületi építési szabályzat módosítása csak a TSZT-t és az FRSZ-t érintő, jelzett kiegészítés (a beépítési sűrűség igazolása) után hagyható jóvá.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületet a tervezet nochá érinti, mivel a tervezett módosítás a 210612/1 helyrajzi számú telek és a 210603 helyrajzi számú közút telekhatárának rendezését teszi lehetővé, de ez alapján a közterület-használati jogviszonyok még nem módosulnak, azokat csak a megvalósuló jogi rendezés fogja érinteni."

Pártos Judit:

A Vá területfelhasználási egységben nincs lehetőség a közlekedési területekre vonatkozó rugalmassági szabályok alkalmazására.

Berényi Mária:

Látták, hogy nem felel meg a TSZT-nek, de úgy gondolták, hogy ekkora léptékben nincs szükség a módosításra, mivel az hibahatáron belül van. A geodéziai felmérés alapján készült korrekcióról van szó.

Pártos Judit:

Előfordul, hogy néhány négyzetméteres terület átsorolása miatt is módosítanak TSZT-t. Mivel új beépítésre szánt terület kijelöléséről van szó, egyszerűsített eljárásban nem folytatható le a TSZT módosítása, ezért nagy a valószínűsége, hogy ha a kerület most kezdeményezi a TSZT módosítását, már nem fog lefutni az eljárás az új fővárosi településterv elfogadása előtt.

Amennyiben a kerület írásban kéri, az új településtervbe bekerülhet a módosítás. Ennek elfogadása december körül várható.

Iványi Gyöngyvér:

Egyetért a Fővárosi Önkormányzattal, a módosítás nem fogadható el a TSZT módosítása nélkül.

Hollainé Fekete Anna:

A Vízügyi Igazgatóság kérte, hogy rendezzék a Kolonics sétány telekviszonyait. Most készül a telekkönyv.

Iványi Gyöngyvér:

A telekalakítás átmehet annak ellenére, hogy az övezet nem módosul, ha az övezethatáron telekhatárt alakítanak ki, amennyiben a telekméretek megfelelnek a Tk jelű övezet övezeti előírásainak.

Hollainé Fekete Anna:

Elfogadják az észrevételt, a módosítás kikerül az eljárásból.

Az egyéb észrevételeket köszönik, a sűrűség megfelelésének igazolását pótolni fogják, a Weiss Manfréd Iskola védettségét jelölik.

Berényi Mária:

Ők javasolták az iskola levédését, jelölni fogják.

2. napirendi pont

Iványi Gyöngyvér:

Ismerteti a tervezettel kapcsolatos észrevételeit.

A 3.3.1. fejezetben az Mk-H2 övezetekben elhelyezhető rendeltetések módosításánál szerepel, hogy minden Mk övezetben elhelyezhetők szolgáltató, kereskedelmi, sport, és egyéb rendeltetések.

Az OTÉK 29. § (1) bekezdése szerint nem helyezhetők el ezek a rendeltetések a kertés mezőgazdasági övezetekben.

Ha szeretnék megtartani ezt a rendelkezést, OTÉK-eltérést kell kérni.

Hollainé Fekete Anna:

A felsorolt rendeltetések nagy része már most is elhelyezhető az övezetekben. Ezeken a területeken mindenféle rendeltetés van, rengeteg lakóépület is. Ami új, az az, hogy a II. Rákóczi Ferenc út Szigetszentmiklós felőli oldalán is megengedett legyen ugyanaz, ami eddig is megvolt a másik oldalon.

Iványi Gyöngyvér:

Szociális, sport és kiskereskedelmi rendeltetés eddig is volt, közbiztonság, vendéglátás viszont nem. Ezekre meg kell kérni az OTÉK-eltérést.

Amennyiben a TÉKA már engedi ezeket a rendeltetéseket, az indoklásban ez is szerepelhet.

Pártos Judit:

A terület Lke-be sorolása a TSZT szerint infrastruktúra-fejlesztéshez kötött, kétszintes területfelhasználás nincs. Amíg a feltételek nem teljesülnek, nem lehet Lke.

Hollainé Fekete Anna:

Az elvárt fejlesztések egy része fővárosi, pl. a HÉV és a Gerincút meghosszabbítása. Jelezték az új településtervezési véleményezésénél, hogy le kellene venni.

Iványi Gyöngyvér:

Megoldaná a problémát, ha Lke lehetne, de érti, hogy a fejlesztésekre egyelőre nincs pénz. Ezek hosszú távon tervezett fejlesztések.

Egyelőre az OTÉK-eltéréssel kezelhető.

A 92. § első mondata nem tartalmaz jogszabályi rendelkezést, ezt kéri törölni.

Hollainé Fekete Anna:

Törölni fogják.

Iványi Gyöngyvér:

A telekméret 6000 négyzetméterről 1500-ra csökkentését, és a telek legkisebb szélességének csökkentését mi indokolja?

Berényi Mária:

Nagyon vegyes terület, vannak nagyon nagy telkek, és sokkal kisebbek is.

Iványi Gyöngyvér:

Kéri, hogy az indoklás kerüljön bele az alátámasztó munkarészbe.

A Katalin horgásztó telkén miért szűnik meg az elővásárlási jog?

Hollainé Fekete Anna:

Jelenleg nincs rá forrás, ezért nincs realitása. Az önkormányzatnak jelenleg nem áll szándékában megvenni.

Kiegészítik az alátámasztó munkarészt az indoklásokkal.

Iványi Gyöngyvér:

A 3.9. módosítást mi indokolja?

Berényi Mária:

A 3.9. módosítás hibajavítás, a TSZT-n szerepel a közterületi övezethatárban egy ugrás, ennek megfelelően módosítanak.

Iványi Gyöngyvér:

A 3.9.2. módosításnál a telektömb közepén megszűnik a magánút, és módosul az övezethatár. Ez nem hibajavítás, kéri az indoklás utolsó mondatának törlését.
Egy tulajdonban van a telek?

Berényi Mária:

Igen, egy tulajdonos van. A jelölt magánút még a Csepel Művek idejében került jelölésre, már más a tulajdonos, az útra nincs szükség.

Iványi Gyöngyvér:

A 3.9.3. számú módosításnál az övezethatár korrekció kapcsán azt kéri, hogy a térképi kivágaton legyen látható a másik övezet jele is.

A 3.10. módosítás a szállás rendeltetés szabályozásának módosítása. Kéri, hogy egészítsék ki a rendelkezést azzal, hogy „*a jelen módosítás hatályba lépése előtt*” elfogadott szerződés alapján jöhet létre.

Hollainé Fekete Anna:

Elfogadja az észrevételt.

Két kiegészítést szeretnének kérni, amelyek a dokumentációban nem szerepeltek, de szeretnék ezzel együtt elfogadni.

Az egyik, hogy a 206883 hrsz. telek a 13. mellékletben (Védelemre érdemes természeti területek) hibásan, 206883/1 helyrajzi számmal szerepel, a /1-et szeretnék törölni.

Iványi Gyöngyvér:

Ez elfogadható, mivel csak elírásról van szó.

Hollainé Fekete Anna:

A másik, hogy az építésügyi hatóság jelezte, hogy a 40. § (7) bekezdésben szerepel a „nettó szintterület” fogalom, amely a magasabb rendű jogszabályokban nem létező fogalom, szeretnék az OTÉK 1. melléklet 88. pont szerinti „nettó alapterületre” cserélni.

Jelezték az építészetnek, hogy amíg nincs módosítás, addig eszerint kell értelmezni, de szeretnék javítani.

Iványi Gyöngyvér:

Ebben az esetben, mivel a rendelet szöveg módosul, eljárásrendi probléma, hogy ezt a módosítást sem a partnerségi egyeztetésben részt vevők, sem a 419Kr. szerinti államigazgatási szervek nem véleményezhették.

Az lenne a jó megoldás, ha egy külön rövid eljárásban módosítanák.

Hollainé Fekete Anna:

Elfogadja a választ.

Iványi Gyöngyvér:

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet jóváhagyandó részével kapcsolatban **jogszabályon alapuló észrevétel nem maradt fenn.**

Záró vélemény az egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint javított dokumentáció megküldése után adható.

3 napon belül jelen jegyzőkönyv kiküldésre kerül, melytől számítva 20 napja van a tervezőnek javítani a vélemények alapján a tervet. Ha beérkezik a javított terv 20 napon belül, attól kezdve 5 napja van az állami főépítésznek kiadni a záró véleményét. A záró vélemény 6 hónapig érvényes. Ha nem jön meg

időben (20 napon belül) az anyag, akkor lezárja záró vélemény nélkül az eljárást. A tervező a javított tervet a II. kerületnek kell megküldenie, aki megküldi majd az állami főépítésznek. Ha a tervezőnek nem elég a 20 nap a javításra, akkor a 20 nap eltelte előtt, ha a kerület részéről érkezik egy aláírt megkeresés (hosszabbítás kérés) akkor az állami főépítész plusz 20 nappal meghosszabbítja az eljárást. A jelenlévők a tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem tesznek, a 419Kr. előírásainak figyelembevételével az egyeztető tárgyalást lezárja.

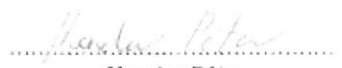
A jegyzőkönyvet készítette:

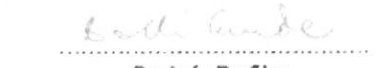
Váncza Dominika Livia
főépítész szakügyintéző

Melléklet:

- 1 pld. meghívó
- jelenléti ív
- hangfelvétel

a jegyzőkönyv hiteles:


.....
Kondor Péter
Budapest Főváros Önkormányzata


.....
Bodnár Emőke
Budapest Főváros XXI. kerület Csepel
Önkormányzata



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Borbély Lénárd polgármester úr részére

Budapest Főváros XXI. Kerület
Csepel Önkormányzata

Iktatószám: BP/1701/00075-32/2025
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia
Telefonszám: 06-1 /485-69-16
E-mail: vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatának módosítása
Egyszerűsített eljárás, záró vélemény

Publikus E-TÉR azonosító: 26212

Hiv. szám: ALT/1290-32/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros XXI. kerület Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2025. május 12-én kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a záró szakasz lefolytatását a Budapest Főváros XXI. Kerület Építési Szabályzatának módosítására vonatkozóan. A 419. Kr. felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Az E-TÉR felületre a 419Kr. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros XIX. kerület Képviselő-testületének 110/2025. (IV.10.) és 111/2025. (IV.10.) határozata, az egyeztetési eljárás megindításáról, valamint az ezek mellékleteként elfogadott, 2025. március 25-i keltű főépítési feljegyzés,
- Budapest Főváros XIX. kerület Képviselő-testületének 75/2024. (III.28.) és 76/2024. (III.28.) határozata, a módosítás megindításáról,
- Budapest Főváros XIX. kerület Képviselő-testületének 112/2025. (IV.10.) határozata a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről,
- Budapest Főváros XIX. kerület Környezetvédelmi és Városüzemeltetési Bizottságának 58/2025. (V.27.) KVB határozata a véleményezési szakasz lezárásáról,
- A településrendezési eszköz tervezete.

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szervezetet és fővárosi településtervezési esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán észrevétel nem érkezett.

Budapest Főváros XIX. kerület Környezetvédelmi és Városüzemeltetési Bizottsága a véleményezési szakaszt 58/2025. (V.27.) KVB határozatában lezárta.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, a 419Kr. 64.§ előírásait vettem figyelembe:

„(6) Azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
 - b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy
 - c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

A 2025. május 20-án megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult.

Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn. Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak miatt szükséges javítások Hivatalon belüli egyeztetésére hivatkozva kérték a dokumentáció módosításának határidő hosszabbítását, melyet 2025. július 1-ben határoztam meg.

A tárgyaláson elhangzottak szerint javított végleges dokumentáció az egyeztető tárgyalást követően 2025. június 30-án megküldésre került, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért elektronikus levélben.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm.rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdése alapján „A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására az Mk jelű övezetekben, tekintettel a már jelenleg is ott lévő funkciókra, melyek a terület használatát nem akadályozzák, úgy mint

- a helyi önkormányzat szociális ellátást biztosító épületek
- a legfeljebb 500 m² beépített alapterülettel kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek
- és a sportépítmények elhelyezésére.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az OTÉK 7. mellékletének határértékeitől, valamint 1. melléklete 113. pontjának előírásaitól való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelelő, azaz

- „a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére 2025. június 30-án megküldött dokumentációban kérek tekintetében hozzájárulásomat a fentiek szerint megadom.

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

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése a 419Kr. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. Ezzel kapcsolatban felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 67.§ (10) bekezdés értelmében jelen záró véleményem 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszköz elfogadását követően a 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről, és a 419Kr. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz nyilvánosságáról a Polgármesterek a 419Kr. 72.§ szerint kell gondoskodnia.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi Gyöngyvér
Gyöngyvér
Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Digitálisan aláírta:
Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2025.07.01
17:53:05 +02'00'

Erről értesül: 1.) Címzett
2.) Irattár

RENDELETTERVEZET

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

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Jakubek Lilla
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2025. szeptember „12.”



dr. Jakubek Lilla
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2025. szeptember „12.”



Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

