



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

**Rendelettervezet**

Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002.(III.26.) Kt. számú  
rendeletének (CSVÉSZ) módosításáról

Készítette: **Dr. Polinszky Tibor**  
*mb. főépítész*

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**  
*polgármester*

Előterjesztés egyeztetve:  
dr. Vincze Anikó aljegyzővel  
Baksa Lajos irodavezetővel  
Reznicsek Zoltán várospolitikai tanácsadóval

Előterjesztést megtárgyalásra javasolja:  
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
**dr. Szeles Gábor**  
*jegyző*

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata  
Képviselő-testülete

2015. évi 310. sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2015. 11. 26.

A leadás időpontja:  
2015. november 16.

Testületi ülés időpontja:  
2015. november 26.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 347/2013. (VI.28) számú határozatában döntött a kerületi építési szabályzat (továbbiakban: CSVÉSZ) módosításáról a kerület városképét negatívan befolyásoló építési folyamatok megállítása, illetve a jogharmonizáció érdekében. **(3. sz. melléklet)**. A 314/2012.(XI. 08.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) értelmében **2016. január 1-től a helyi építési szabályzat és szabályozási tervek már nem módosíthatók, ezt követően változtatás nélkül 2018. december 31-ig tarthatók érvényben. (4. sz. melléklet)**

A jogharmonizáció érdekében szükséges módosítás ún. tárgyalásos eljárásrendben történt, melynek lezárásaként a Képviselő-testület 29/2015. (XI. 4.) számú rendeletével módosította a helyi építési szabályzatát.

A városképre kiható módosítás a Kormányrendeletben meghatározottak szerint, ún. **egyszerűsített eljárással** történik. Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzata **Képviselő-testülete** 2014. június 5-én **döntött** a véleményezési szakaszban beérkezett **véleményekről** a Korm. rendelet szerint **(5. sz. melléklet)**, **ezzel az eljárás véleményezési szakasza lezárult.**

A befogadott módosítási javaslatok és észrevételek alapján **kiegészített rendelettervezetet**, valamint a beérkezett véleményeket a hitelesített testületi határozatokkal együtt a Kormányrendelet előírásainak megfelelően megküldtük az Állami Főépítésznek **végső szakmai véleményezésre**. Az Állami Főépítész 2014. június 16-án keltezett záró szakmai véleménye **(6. sz. melléklet)** alapján:

*„megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a beérkezett kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az önkormányzat Képviselő-testülete indokolással alátámasztott döntést hozott. Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Kormányrendelet. 43. § - ban foglaltak szerint történhet.”*

Az Állami Főépítész rendelettervezettel kapcsolatban fennmaradó szakmai észrevételei a képviselő-testületi határozatokkal nem ellentétesek, azokat elfogadva a CSVÉSZ MSZ-2 számú melléklete javításra került.

Az építési törvénnyel összhangban, az önkormányzati törvényben adott felhatalmazással élve a helyi közügyek körében ellátandó, helyben szabályozandó kérdésekre a záró szakmai véleményt követően a normaszöveg kiegészítését javasoltam annak érdekében, hogy megfelelő eszközzel segítse a csepeli családok számára élhetőbb, fenntartható lakókörnyezet kialakítását. Az apró telkes területeken a kialakultnál sűrűbb beépítés, az utcai parkolás és az esztétikailag is zavaró melléképületek visszaszorítása, ezáltal több zöldfelület biztosítása érdekében javaslatom szerint a 800 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telkeken csak egy lakás épülhet. A rendelkezés a 7374 kertvárosi telekből 6015 telket érint.

A könnyebb átláthatóságot segíti a CSVÉSZ módosított rendelkezéseit a jelenlegi előírások mellé rendező, kéthasábos táblázat **(2. sz. melléklet)**.

A rendeletmódosítás a Kormányrendelet szerint leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léphet hatályba, javaslom a 2015. december 30-i hatályba léptetést. A beépítési korlátokkal járó intézkedések hatályba léptetésére javaslom 2016. február 1-ét annak érdekében, hogy a már megkezdett tervezési folyamatok lezárulhassanak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a módosító rendelet elfogadására.

Budapest, 2015. november 23.

**Borbély Lénárd**  
polgármester

Mellékletek:

1. egyeztető lap
2. tervezett módosítások két-hasábos elrendezésben
3. dr György István kormány megbízott tájékoztatója
4. 347/2013.(VI.28.) Kt. határozat
5. 248, 249, 250, 251/2014.(VI.5.) Kt. határozatok
6. állami főépítész záró szakmai véleménye
7. a rendelettervezet hatásvizsgálata
8. előterjesztéssel összefüggő jogszabály-kivonat
9. a hatályos rendelet egységes szerkezetben

## RENDELETALKOTÁS:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a *Budapest XXI. kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról* szóló, többször módosított 6/2002.(III.26.) Kt. számú rendeletének módosításáról szóló rendeletét megalkotja.

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

### **Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének .../2015. (.... ....) önkormányzati rendelete a Budapest XXI. Ker. Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő módosító rendeletet alkotja:

#### **1. §**

**A Budapest XXI. Ker. Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) Csepelen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglaltakat, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos **településrendezési tartalmi követelményeit** – az I-III. fejezet és 1., 2., 3., 4., 5. és 7. mellékletek -, a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT), valamint a 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (a továbbiakban: BVKSZ) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.”

#### **2. §**

**A R. 11.§-a helyébe a következő szakasz lép:**

„11. § (1) Pavilon

- a) az L7, az I és a Z keretövezetű területeken – kivéve a CSSZT-XXI-07 és a CSSZT-XXI-22 KSZT-k területét -, valamint
  - b) a közlekedési célú közterületen akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, illetve rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (2) Közterületen vagy közhasználatra átadott magánterületen pavilon csak abban az esetben helyezhető el, ha:
- a) a közterület vagy közhasználatra átadott magánterület építési szélessége legalább 14 méter,
  - b) a visszamaradó összefüggően kialakított gyalogos-sáv szélessége – a biztonsági- és berendezési sávok megtartásával – legalább 2,5 m (a biztonsági sávval együtt 3,0 m), buszmegállónál legalább 3,5 m (a biztonsági sávval együtt 4,0 m), vagy
  - c) ha a járda 5,0 m-nél nagyobb, a visszamaradó összefüggő gyalogossáv szélessége legalább 70%-a a járda szélességének.

- (3) Közutak kereszteződésétől, illetve torkolatától számított 15 m-en (KL-KT besorolású út esetén 30 m-en) belül, közösségi közlekedési eszköz megállójánál a járdaszegélytől számított 3 m-en belül, továbbá – közterületi, illetve közhasználatra átadott területen lévő – parkolóban pavilon nem helyezhető el.
- (4) Közparkban, közkertben, illetve fásított köztéren pavilon – a jelen rendelet és az egyéb jogszabályok keretei között – szilárd burkolatú gyalogos úthoz vagy a zöldfelületet szegélyező járdához kapcsolódva – közterület alakítási terv alapján létesíthető.
- (5) A temető bejáratától számított 200 m-en belül csak virágárusító és kegyeleti funkciójú pavilon létesíthető.
- (6) Műemléki védettség alatt álló építmény telkén, műemléki környezetben, fővárosi helyi védettségű építmény vagy épületegyüttes telkén vagy telkének közterületi határától 20 m-en belül új pavilon nem létesíthető, meglévő pavilonban szeszesital és meleg-étel árusítása nem folytatható.
- (7) A pavilonok létesítésének és rendeltetés-változásának feltétele, hogy a
  - a) 20 m<sup>2</sup> nettó alapterületet el nem érő pavilonok rendeltetése az alábbi körbe tartozzon:
    - aa) dohánybolt (trafik)
    - ab) könyv árusítása
    - ac) újság, napilap, folyóirat, periodikus kiadvány árusítása
    - ad) virág és kertészeti cikk árusítása
    - ae) emlék- és ajándéktárgy árusítása
    - af) kegytárgy, kegyeszer, egyházi cikk árusítása
    - ag) díszműáru, műalkotás, népművészeti és iparművészeti termék árusítása
    - ah) hidegétel, kávéital, alkoholmentes és szeszes ital árusítás (szeszes ital kimérés nélkül)
    - ai) kenyér- és pékáru, sütőipari termék árusítása (látványpékség)
    - aj) tömegközlekedéshez kapcsolódó kiszolgáló funkciók.
    - ak) lakossági szolgáltatás (pl. cipész, ruhajavítás, utazási iroda, ügyfélszolgálat)
  - b) telepítésük csoportos formában, KSZT vagy közterület alakítási tervben meghatározott módon valósuljon meg, úgy hogy a csoportok között legalább 200 méter legyen, kivéve a legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű újság- és virágárusító pavilonokat, ha 100 m távolságon belül nem létesül(t) csoportos pavilon;
  - c) a létesítésükkel egyidejűleg a környezetük kertépítészeti kialakítása is megvalósuljon;
  - d) a funkcióhoz szükséges közműellátottság biztosított legyen.

### 3. §

**A R. a következő 11/A. §-sal egészül ki:**

#### „11/A. §

Vendéglátó terasz(ok) – dobogóval vagy a nélkül – csak nyitottan, legfeljebb vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetően akkor helyezhető(k) el közterületen, ha az igénybe vett területtel növelt vendégterületre - a vonatkozó jogszabály szerint – méretezett

- a) illemhely-használati lehetőség,
- b) parkolóhely, és
- c) a BVKSZ 12.§ (3) és (4) bek. szerint a gyalogossáv

biztosított.”

### 4. §

**(1) A R. 20/A. § (6) bekezdés bevezető mondata, valamint a) és b) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

„(6) Kialakult telektömbben az építési helyet - a szabályozási tervlap kijelölésének hiányában - az övezetre vonatkozó előírások és az illeszkedés általános szabályai szerint, valamint a szomszédos ingatlanok beépítését nem korlátozva, az alábbiak figyelembevételével kell meghatározni:

- a) az oldalkert mérete:
  - aa) szabadon álló beépítés esetén az övezetben megengedett legnagyobb

építménymagasság fele, de legalább 3 méter,

- ab) oldalhatáros beépítés esetén az oldalkert mérete legalább a tényleges építménymagasság értéke, amely a kialakult beépítésnél csökkenthető az érintett utcavonal két keresztutca közötti szakaszán kialakult átlagos oldalkert szélesség mértékéig, de nem lehet kevesebb 4,0 m-nél.
- b) az előkert mélysége legfeljebb 3 m-re csökkenthető, kivéve
  - ba) ha az érintett utcavonalon két keresztutca között legalább 60 %-ban 3 méternél kisebb előkert alakult ki. Ebben az esetben a kialakult érték átlaga a mérvadó,
  - bb) a KL-KT keretövezetbe sorolt közterületek mentén az előkert legalább 5 m."

**(2) A R. 20/A. § (6) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

„d) a hátsókerth beépíthetősége: ott, ahol a korábbi előírások szerinti hátsókerthben a lakótelken melléképület elhelyezésére volt lehetőség, csak kiegészítő funkciójú épület helyezhető el, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal.”

**5. §**

**(1) A R. 23. § (1) bekezdés c), d), és e) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

- „(c) Lakó- és intézményterület utcavonalán, ill. a kerület városképileg kiemelt területeinek utcavonalán legfeljebb 50 cm magas tömör lábazatú és legfeljebb 2 m magas áttört vagy legalább 5 m-ként tagolt kerítés létesíthető.
- (d) Áttörnek az a kerítés minősül, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legfeljebb 50%-ban korlátozott.
- (e) Tagoltnak az a kerítés minősül, amelynek nincs 5 m-nél hosszabb azonos síkban lévő és azonos anyagból épített felülete.”

**(2) A R. 23. § (1) bekezdése kiegészül a következő (f) és (g) pontokkal:**

- „(f) Ugyanazon közterület felőli telekhatáron álló kerítés hosszának legfeljebb 20 %-án egyenként legfeljebb 5 m-es tömör kerítésszakasz(ok) létesíthető(k) – kivéve az utcasarkok 5-5 m hosszú szakaszát - azzal, hogy az (1) bekezdés (d) pontja szerinti átláthatóságot az adott közterületszakasz egészén így is biztosítani kell.
- (g) Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni.”

**6. §**

**(1) A R. 35.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) A keretövezetben új, nem lakófunkciójú önálló épület nem létesíthető, kivéve a megengedett rendeltetésű melléképítményeket. Önálló személygépjármű-tároló csak a jelen előírás hatályba lépése előtt 10 évnél régebben használatba vett, vagy jogerős építési, illetve használatba vételi engedéllyel rendelkező, vagy építésügyi hatóság által tudomásul vett lakóépület esetén építhető.”

**(2) A R. 35.§ (8) és (9) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

- „(8) Gépjármű telken belüli elhelyezése a keretövezetben:
  - a) Gépjármű beálló csak burkolt felülettel létesíthető, és azt az adott burkolattípus figyelembe vételével kell számításba venni a zöldfelület számításánál.
  - b) Minden 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületet elérő új önálló rendeltetési egység után a magasabb rendű jogszabályban előírt gépjármű elhelyezési kötelezettségnek építményben kell eleget tenni az alábbiak szerint:
    - a létrehozott rendeltetési egység épületével egy tömegben (részben vagy egészben zárt módon),

- vagy terepszint alatt.

(9) Meglévő lakóépület földszintjén vagy alagsorában létesített gépjárműtároló rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet, ha a telken belül a lakásszámnak és a rendeltetési mód változásának megfelelő mennyiségű gépjármű elhelyezése biztosított."

**(3) A R. 35.§ (24) bekezdésének bevezető sora, valamint a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

„(24) A keretövezetben telkenként

- a) legfeljebb két lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el.
- b) legfeljebb három lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el kizárólag abban az esetben, amennyiben a telek területe az adott telektömb átlagos telekméretének háromszorosánál nagyobb;"

**(4) A R. 35.§ (24) bekezdése kiegészül a következő c) ponttal:**

„c) 800 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű telken egy lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el, egy épülettömbben."

**(5) A R. 35.§ (25) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(25) A keretövezetben

- a) lakás és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek (ide értve a gépjármű tárolót is) csak egy épülettömbben helyezhetők el, kivéve a b) pontot.
- b) több épülettömbben kell megvalósítani a beépítést, ha két, vagy három lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek ténylegesen elhelyezhetők a telken valamennyi beépítési előírás figyelembevételével, de az épület(ek) talajszint feletti bármely szintjének bruttó szintterülete meghaladná a 250 m<sup>2</sup>-t, kivéve saroktelek beépítése esetén."

**(6) A R. 35.§ (26) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

- „a) újonnan létesített, illetve szerkezetében átépített tető ajánlott hajlásszöge (valamennyi tetősík hajlásszöge az előtető kivételével) lapostető esetén 0°-10° közötti, vagy 30°-50° között lehet, kivéve, ha településképi véleményezési eljárásban igazolható a tervezett tető környezetbe való illeszkedése;
- b) az oldalankénti homlokzatmagasság egyik homlokzat esetében sem lehet nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott maximális építménymagasság mértéke, kivéve a 10%-ot meghaladó lejtős terepen a lejtő felőli homlokzat magasságát, amely azt legfeljebb 1,5 méterrel meghaladhatja;"

### Záró rendelkezések

#### 7. §

(1) A R. MSZ-2 számú melléklete helyébe ezen rendelet 1. sz. melléklete lép.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a R. 35.§ (5), (10), (11), (18) és (20) bekezdése.

#### 8. §

(1) E rendelet a (2) bekezdés kivételével 2015. december 30-án lép hatályba.

(2) E rendelet 6.§ (4) bekezdése 2016. február 1-én lép hatályba.

(3) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(4) E rendelet 2015. december 31-én hatályát veszti.

## Általános Indoklás:

A helyi szabályozás átfogó módosításáig, új szabályzat készítéséig a Rendelet 2018. december 31-ig hatályban tartható, azonban módosítására 2015. december 31-t követően nincs mód. A meglévő Kerületi Építési Szabályzat halaszthatatlan változtatást igénylő rendelkezéseinek módosítására a 2012. május óta működő Csepeli Tervtanács tapasztalatai, és a kerületi építéshatósági munka alapján került sor. A módosítás Csepel „intenzív kertvárosias lakóövezetű” városrészek építészeti arculatának megóvását célzó előírásokat, és a közterületen álló építmények (20 m<sup>2</sup> alatti pavilonok) szabályozását érinti.

## Részletes Indokolás:

**1.§-hoz:** jogszabályi hivatkozások pontosítása, mivel az Étv. 60.§-ának átmeneti rendelkezései és a 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet 45. és 46.§-ai alapján a CSVÉSZ 2018. december 31-ig alkalmazható az OTÉK 2012. augusztus 6. napján hatályos településrendezési tartalmi követelményeivel, a BVKSZ és FSZKT figyelembe vételével.

Egyértelműsítjük, melyek az OTÉK-nak azok a fejezetei és mellékletei, amelyekkel az OTÉK 2012. augusztus 6. napján hatályos állapota szerint kell együtt alkalmazni a CSVÉSZ-t a fenti időpontig.

A hatályon kívül helyezett fővárosi rendeletek (BVKSZ és FSZKT) figyelembe vételét a fenti felhatalmazás alapján az indokolja, hogy a keretövezeti meghatározások, előírások ezen dokumentumokban kerültek rögzítésre, a kerületi szabályozási tervek (KSZT-k) csak a (készítésükkor hatályos) magasabb szintű jogszabályokban foglaltak szerint értelmezhetőek.

**2.§-hoz:** A pavilonok rendeltetését csak a kisebb, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> területű pavilonok esetében korlátozza a szabályzat, a nagyobb alapterületű pavilonok építési engedély kötelesek, így létesítés esetén a rendeltetésükkel járó várható közterület-használat és parkolóigény kontrollálható. Városképi szempontból a csoportos elhelyezést preferáltuk. Annak érdekében, hogy az új pavilonok elhelyezése összhangban maradjon az Önkormányzat városfejlesztési céljaival, új pavilonok létesítését KSZT vagy közterület alakítási terv készítéséhez kötöttük.

Önálló pavilon L7, I, Z keretövezetben helyezhető el, kivéve a CSSZT-XXI-07 „Csepeli Városközpont” és CSSZT-XXI-22 „Csepel III. Erőmű” területét.

Kiegészült a szabályozás a temető környékére és a műemléki és műemléki környezetre vonatkozó szigorítással.

A pavilonok létesítésére és fenntartására vonatkozó követelmények az alapját képezik a közterületek rendjéről és használatáról szóló 14/2015.(III.26.), és a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 13/2013.(V.2.) önkormányzati rendelet bírálati szempontrendszerének.

Az Állami Főépítész záró véleményében tett észrevételt átveztük.

**3.§-hoz:** A felsőbb jogszabályi előírásoknak való megfelelés hangsúlyozása érdekében.

A pavilonok létesítésére és fenntartására vonatkozó követelmények az alapját képezik a közterületek rendjéről és használatáról szóló 14/2015.(III.26.), és a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 13/2013.(V.2.) önkormányzati rendelet bírálati szempontrendszerének.

**4.§-hoz:** Az oldalhatáros beépítés „fésűs” hosszanti beépítés jellege, az aránylag szellősebb beépítés megmaradása, illetve megvalósulása céljából annak érdekében, hogy az oldalkertek biztosításával az épületek és a beépítetlen oldalkertek ritmusa előnyösebb utcaképet eredményezzen.

**5.§-hoz:** Áttört és tagolt kerítés fogalom-magyarázatának pontosítása.

**6.§-hoz:** A módosító illetve kiegészítő intézkedések célja a településképp előnyösebb alakítása:  
- A melléképületek, gépkocsi elhelyezésére szolgáló építmények látványának visszaszorítására vonatkozó szándékot továbbra is szem előtt tartó, de a gazdasági helyzethez jobban alkalmazkodó jobb alaprajzokat eredményező módosítás, a jogszabály szövegezésének minimális változtatásával.

- a településképet jelentős mértékben meghatározó saroktelek külön elbírálás alá kerül;

- az építészeti minőség javítása érdekében szakmai szempontok határozzák meg a tető hajlásszögét, mivel a településképp előnyösebb alakítása a településképi véleményezési eljárás bevezetésével jól befolyásolható.

- a tömbben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken ne lehessen kétlakásos, sorház jellegű épületeket létrehozni, mivel városképileg kedvezőtlen, a kialakultnál sűrűbb beépítést, sok esetben korszerűtlen alaprajzot, indokolatlan tűzfalakat eredményez.

**7.§ (1)** bekezdéshez: **MSZ-2. sz. melléklet módosításai:**

- **2.** pont: A már megszűnt eljárástípusra (elvi engedély) vonatkozó részt töröltük;
- A fő rendeltetés és a kiegészítő funkciójú épületek meghatározása jogharmonizáció érdekében elhagyásra került, mivel a BVKSZ 13. sz. melléklete 23. és 24. pontja definiálja;
- **3,4.** pont: szövegponosítás;
- **8.** OTÉK 1. sz. melléklete szerint pontosítva;
- 9. és 12. pontjában a méretarányra vonatkozó mondatrészt Állami Főépítész kérésére pontosítottuk;
- 13. pont 4. bekezdést Állami Főépítész kérésére töröltük, mivel az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 5. sz. melléklete előírásainak nem felelt meg.
- 15-19. pontok: kiegészítve a pavilon, dohánybolt fogalmaival, a felsőbb szintű, illetve ágazati jogszabályok vonatkozó előírásait figyelembe véve.

**8.§ (1) és (2)** bekezdéshez: hatályba léptető rendelkezések.

**(2)** bekezdéshez: A 6.§ (4) bekezdés hatályba lépése előtt időt kell biztosítani a szerződésen alapuló, de még be nem fejezett építész tervezői feladatok lezárására, illetve elegendő időt adni a tulajdonosoknak a már lezárt tervek alapján történő megvalósításhoz.

**Budapest, XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének  
többször módosított 6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelete a**

**BUDAPEST, XXI. KER. CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI  
SZABÁLYZATÁRÓL**

**MSZ-2 sz. MELLÉKLET:**

**ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK  
(FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK)**

	FOGALOM	MEGHATÁROZÁS
1.	<b>AKTÍV ZÖLDFELÜLET</b>	a telek zöldfelületének azon része, ahol háromszintes növényállomány alakítandó ki. A csapadék talajba történő szivárgását, a talaj szabad levegőzését akadályozó, talajfelszínt lezáró mesterséges burkolat - a kerti szabadlépcső kivételével – nem helyezhető el.
2.	<b>CÉGÉR</b>	a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logó, piktogram, stb.) tartalmazó, az épület homlokzatán vagy önállóan elhelyezett berendezés (szerkezet).
3.	<b>GERINCMAGASSÁG</b>	a magastetős épület tetősíkjainak legmagasabb –általában – vízszintes metszésvonala, nem vízszintes metszésvonal esetén annak legmagasabb pontja.
4.	<b>HOMLOKZATMAGASSÁG</b>	az építmény terepcsatlakozása feletti függőleges vetületének maximális magassága, melynek meghatározásánál figyelembe kell venni a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-es távolságon belüli építményrészeket is. Magastető esetében az oromfalat abban az esetben kell beszámítani, ha annak magassága a 6 m-t meghaladja.
5.	<b>PÁRKÁNYMAGASSÁG</b>	az épület homlokzatsíkja és a rendezett terepszint metszésvonala (járdató-vonal) valamint magastetős épület esetében az épület homlokzatsíkja és a tetősík metszésvonala, illetve lapostetős épület esetében a legfelső szint tömör mellvédjének (attika) felső síkja között függőlegesen mért távolság.
6.	<b>KÖTELEZŐ ÉPÍTÉSI VONAL</b>	az építési helynek a kötelezően beépítendő határa. Az épület (építmény) érintett homlokzatszakaszának legalább 50%-a a kötelező építési vonalon kell álljon. A homlokzati sík ettől eltérő része (50%-a) legfeljebb 8,00 méterrel térhet el az építési vonaltól az építési hely felé.
7.	<b>LAKÓTELEP</b>	a korábbi jogszabályok alapján többszintes, többlakásos lakóépületekkel beépült tömbtelkes/úszótelkes vagy tömbtelkes lakóterület, ahol az egyes épületeket közterület vagy közhasználatú önkormányzati tulajdonú terület veszi körül.
8.	<b>LAPOSTETŐ</b>	a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os lejtésű tetőt.
9.	<b>LÁTVÁNYTERV</b>	olyan terv, amely valamely közterületre – utcára, térre, vízpartra, stb. – vonatkozó, az adott épület vagy épületegyüttes és környezetének homlokzati, ill. utcaképet hivatott bemutatni. A dokumentációhoz M=1:500 vagy M=1: 200 méretarányú helyszínrajzot, utcaképet, színtervet, esetleg sziluett-képet, perspektivikus képet, tömegvázlatot és műszaki leírást kell csatolni. Duna-parti látványterv: a Duna felől látható épületek együttes

		ábrázolása.
10.	<b>SZINTSZÁM</b>	ott, ahol a KVSZ vagy a KSZT szintszámmal határozza meg az épület magasságát, ott a ténylegesen létesíthető szintszám nem haladhatja meg a meghatározott értéket, illetve az építménymagasság meghatározása során – ha az illeszkedési szabályok másként nem írják elő – a földszint esetében 4,50 m, az emeletmagasság esetében 3,00 m és a tetőtér esetében 1,50 m térfal-magasság alapján kell meghatározni a jellemző párkánymagasságot, illetve az építménymagasság értékét.
11.	<b>TÖMBTELEK</b>	a lakótelepi beépítések esetén a korábbi jogszabályok alapján kialakított, az úszótelkes épületeket körbe vevő, utcákkal tagolt közterület vagy önkormányzati tulajdonú közhasználatú terület, nem lakótelepi beépítés esetén az olyan telek, amelyen több funkciójú épület is van.
12.	<b>UTCAKÉPI TERV</b>	az érintett épület és mindkét oldalán 100-100 m hosszban a mellette lévő épületek utcaképi-homlokzati rajza: M=1: 200, vagy M=1:500 méretarányban. Amennyiben a szomszédos épület a 100 m-t meghaladja, akkor a teljes szomszédos épület homlokzata ábrázolandó.
13.	<b>A MINIMÁLIS ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁSI SZABÁLYAI:</b>	A minimális zöldfelület meghatározásába beszámíthatók az alábbiak: 1.) nem szilárd burkolatok: kavics, murva, homok a minimális zöldfelület legfeljebb 10%-ig; 2.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú beton gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 15%-ig, kivéve Csepel városközpont területét, ahol 0 %; 3.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú műanyag gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 30%-ig, kivéve a CSSZT-XXI-07 és a CSSZT-XXI-22 számú szabályozási területek területét, ahol 0 %;
14.	<b>IRÁNYADÓ (KIALAKÍTHATÓ) TELEKHATÁR:</b>	Telekalakítási lehetőség, amely az érintett tulajdonosok szándéka szerint ütemezhetően is megvalósítható vagy elhagyható. Amennyiben a terv szerinti telekalakítási lehetőséggel nem kívánják élni, az építési helyet nem kötelező az irányadó telekhatárnál megszakítani, az ábrázolt szomszédos építési helyek határait értelemszerűen össze kell kötni.
15.	<b>PAVILON</b>	közterületen vagy telek közhasználat céljára átadott részén álló vagy létesülő kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátási tevékenységre használt épület.
16.	<b>CSOPORTOS PAVILON</b>	olyan pavilonok csoportja vagy épületegyüttese, amely azonos beépítési koncepcióval egy időben vagy ütemezetten valósul meg és építészeti kialakításában, anyaghasználatában egységes városképi megjelenésű.

<b>17.</b>	<b>DOHÁNYBOLT (TRAFIK)</b>	más üzlettől elkülönült, önálló üzlethelyiség, amelyben kizárólag dohánytermék, illetve dohányterméket kiegészítő termék és külön jogszabály által meghatározott termék forgalmazható az abban meghatározottak szerint.
------------	----------------------------	---

## EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: **dr. Vincze Anikó**  
aljegyző

Vélemény:

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

Budapest, 2015. november 18.



**dr. Vincze Anikó sk.**

2. Az előterjesztés egyeztetve: **Reznicek Zoltán**  
várospolitikai tanácsadó

Vélemény:

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

Budapest, 2015. november 20.



**Reznicek Zoltán sk.**

3. Az előterjesztés egyeztetve: **Baksa Lajos**  
városépítési irodavezető

Vélemény:

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

Budapest, 2015. november ...<sup>12</sup>

  
.....  
Baksa Lajos sk.

**Összehasonlító táblázat**  
**Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelet módosításához**

A hatályos 6/2002. (III. 26.) Kt. rendelet előírásai	A rendelet módosítása
	Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:
	<b>1. §</b> <b>A Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</b>
<b>A rendelet hatálya és alkalmazása</b> <b>1.§</b>	
... (2) Csepelen építési munkát végezni „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben [Étv.], az „Országos Településrendezési és Építési Követelmények” -ről szóló 253/1997. (XII. 21.) Korm. rendeletben [OTÉK], a „Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat” -ről szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. számú rendeletben [BVKSZ], valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak e rendeletbe foglaltaknak megfelelően szabad.	➔ (2) Csepelen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglaltakat, „az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos <b>településrendezési tartalmi követelményeit</b> – az I-III. fejezet és 1., 2., 3., 4., 5. és 7. mellékletek -, a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT), valamint a 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (a továbbiakban: BVKSZ) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
	<b>2. §</b> <b>A R. „A közterületen elhelyezhető építmények” megnevezésű 11.§-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:</b>
<b>A közterületen elhelyezhető építmények</b> <b>11. §</b>	
(1) Kereskedelmi és szolgáltatási célokat szolgáló pavilonok létesítési feltételei, hogy:  (a) a szolgáltatás az alábbi termékkörbe tartozzon:  Kiskereskedelmi szolgáltatáson belül csak a következők:  - Dohányáru (dohánytermék, dohányzáshoz szükséges kellék);  - Könyv;  - Újság, napilap, folyóirat, periodikus kiadvány;  - Virág és kertészeti cikk;  - Emlék- és ajándéktárgy;  - Kegytárgy, kegszer, egyházi cikk;	➔ (1) Pavilon  a) az L7, az I és a Z keretövezetű területeken – kivéve a CSSZT-XXI-07 és a CSSZT-XXI-22 KSZT-k területét -, valamint  b) a közlekedési célú közterületen akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, illetve rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.  (2) Közterületen vagy közhasználatra átadott magánterületen pavilon csak abban az esetben helyezhető el, ha:  a) a közterület vagy közhasználatra átadott magánterület építési szélessége legalább 14 méter,  b) a visszamaradó összefüggően kialakított gyalogos-sáv szélessége – a biztonsági- és berendezési sávok

<p>- Díszműáru, műalkotás, népművészeti és iparművészeti áru.</p> <p>(b) a pavilon alapterülete legfeljebb 12 m<sup>2</sup> lehet</p> <p>(c) telepítésük csoportos formában valósuljon meg, úgy hogy a csoportok között legalább 200 méter legyen, kivéve a legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű újság- és virágárusító pavilonokat, ha 100 m távolságon belül nem létesül(t) csoportos pavilon</p> <p>(d) építészeti megjelenésük egységes legyen.</p> <p>(e) a funkcióhoz szükséges közműellátottság biztosított legyen</p> <p>(2) Vendéglátó terasz(ok) – dobogóval vagy a nélkül – csak nyitottan, legfeljebb vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetően akkor helyezhető el közterületen, ha az igénybe vett területtel növelt vendégterületre - a vonatkozó jogszabály szerint – méretezett,</p> <p>(a) illemhely-használati lehetőség,</p> <p>(b) parkolóhely,</p> <p>(c) a BVKSZ 12.§ (3) és (4) bek. szerint a gyalogossáv biztosított.</p> <p>(3) Kereskedelmi és szolgáltatási célokat szolgáló pavilonok nem létesíthetők díszburkolattal ellátott gyalogos – és vegyes forgalmú közterületeken.</p> <p>(4) A CSSZT-XXI-22 számú szabályozási tervlap területi hatályán belül közterületi pavilon nem helyezhető el.</p>	<p>megtartásával – legalább 2,5 m (a biztonsági sávval együtt 3,0 m), buszmegállónál legalább 3,5 m (a biztonsági sávval együtt 4,0 m), vagy</p> <p>c) ha a járda 5,0 m-nél nagyobb, a visszamaradó összefüggő gyalogossáv szélessége legalább 70%-a a járda szélességének.</p> <p>(3) Közutak kereszteződésétől, illetve torkolatától számított 15 m-en (KL-KT besorolású út esetén 30 m-en), közösségi közlekedési eszköz megállójánál a járdaszegélytől számított 3 m-en belül, továbbá – közterületi, illetve közhasználatra átadott területen lévő – parkolóban pavilon nem helyezhető el.</p> <p>(4) Közparkban, közkertben, illetve fásított köztéren pavilon – a jelen rendelet és az egyéb jogszabályok keretei között – szilárd burkolatú gyalogos úthoz vagy a zöldfelületet szegélyező járdához kapcsolódva – közterület alakítási terv alapján létesíthető.</p> <p>(5) A temető bejáratától számított 200 m-en belül csak virágárusító és kegyeleti funkciójú pavilon létesíthető.</p> <p>(6) Műemléki védetség alatt álló építmény telkén, műemléki környezetben, fővárosi helyi védetségű építmény vagy épüleategyüttes telkén vagy telkének közterületi határától 20 m-en belül új pavilon nem létesíthető, meglévő pavilonban szeszesital és meleg-étel árusítása nem folytatható.</p> <p>(7) A pavilonok létesítésének és rendeltetés-változásának feltétele, hogy a</p> <p>a) 20 m<sup>2</sup> nettó alapterületet el nem érő pavilonok rendeltetése az alábbi körbe tartozzon:</p> <p>aa) dohánybolt (trafik)</p> <p>ab) könyv árusítása</p> <p>ac) újság, napilap, folyóirat, periodikus kiadvány árusítása</p> <p>ad) virág és kertészeti cikk árusítása</p> <p>ae) emlék- és ajándéktárgy árusítása</p> <p>af) kegyetárgy, kegyeszer, egyházi cikk árusítása</p> <p>ag) díszműáru, műalkotás, népművészeti és iparművészeti termék árusítása</p> <p>ah) hidegétel, kávéital, alkoholmentes és szeszes ital árusítás (szeszes ital kimérés nélkül)</p> <p>ai) kenyér- és pékáru, sütőipari termék árusítása (látványpékség)</p> <p>aj) tömegközlekedéshez kapcsolódó kiszolgáló funkciók.</p> <p>ak) lakossági szolgáltatás (pl. cipész, ruhajavítás, utazási iroda, ügyfélszolgálat)</p> <p>b) telepítésük csoportos formában, KSZT vagy közterület alakítási tervben meghatározott módon valósuljon meg, úgy hogy a csoportok között legalább 200 méter legyen, kivéve a legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű újság- és virágárusító pavilonokat, ha 100 m távolságon belül nem létesül(t) csoportos pavilon;</p>
---	--

		<p>c) a létesítésükkel egyidejűleg a környezetük kertépítészeti kialakítása is megvalósuljon;</p> <p>d) a funkcióhoz szükséges közműellátottság biztosított legyen.</p>
		<p style="text-align: center;"><b>3. §</b></p> <p><b>A R. az alábbi 11/A. §-sal egészül ki:</b></p>
	<b>+</b>	<p style="text-align: center;"><b>11/A. §</b></p> <p>Vendéglátó terasz(ok) – dobogóval vagy a nélkül – csak nyitottan, legfeljebb vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetően akkor helyezhető(k) el közterületen, ha az igénybe vett területtel növelt vendégterületre - a vonatkozó jogszabály szerint – méretezett,</p> <p>a) illemhely-használati lehetőség,</p> <p>b) parkolóhely,</p> <p>c) a BVKSZ 12.§ (3) és (4) bek. szerint a gyalogossáv biztosított.</p>
		<p style="text-align: center;"><b>4. §</b></p> <p><b>(1) A R. 20/A. § (6) bekezdés bevezető mondata, valamint a) és b) pontjai helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:</b></p>
<b>Kialakult állapot</b> <b>20/A.§</b>		
<p>...</p> <p>(6) Az épület(ek) építési helyen belüli elhelyezésének módját, a kialakult telektömbben - a szabályozási tervlap utasításainak hiányában - az övezetre vonatkozó előírások, és az illeszkedés általános szabályai szerint valamint a szomszédos ingatlanok beépítését nem korlátozva, az alábbiak figyelembevételével kell meghatározni:</p> <p>(a) az oldalkert mérete: a tényleges építménymagasság fele, de az nem lehet kisebb, mint az utca, építéssel érintett - két közterülettel határolt- oldalán, a legkisebb oldalkert szélessége,</p> <p>(b) az előkert mélysége: legfeljebb 3 m-re csökkenthető, kivéve, ha az érintett utcavonalon két keresztutca között legalább 60 %-ban 3 méternél kisebb előkert alakult ki. Ebben az esetben a kialakult érték a mérvadó.</p>	<b>→</b>	<p>6) Kialakult telektömbben az építési helyet - a szabályozási tervlap kijelölésének hiányában - az övezetre vonatkozó előírások és az illeszkedés általános szabályai szerint, valamint a szomszédos ingatlanok beépítését nem korlátozva, az alábbiak figyelembevételével kell meghatározni:</p> <p>a) az oldalkert mérete:</p> <p>aa) szabadon álló beépítés esetén az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3 méter,</p> <p>ab) oldalhatáros beépítés esetén az oldalkert mérete legalább a tényleges építménymagasság értéke, amely a kialakult beépítésnél csökkenthető az érintett utcavonal két keresztutca közötti szakaszán kialakult átlagos oldalkert szélesség mértékéig, de nem lehet kevesebb 4,0 m-nél.</p> <p>b) az előkert mélysége legfeljebb 3 m-re csökkenthető, kivéve,</p> <p>ba) ha az érintett utcavonalon két keresztutca között legalább 60 %-ban 3 méternél kisebb előkert alakult ki. Ebben az esetben a kialakult érték átlaga a mérvadó,</p> <p>bb) a KL-KT keretövezetbe sorolt közterületek mentén az előkert legalább 5 m."</p>
		<p><b>(2) A R. 20/A. § (6) bekezdés d) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:</b></p>
<p>(d) a hátsókeret beépíthetősége: ott, ahol a korábbi előírások szerinti hátsókeretben a lakótelken</p>	<b>→</b>	<p>d) a hátsókeret beépíthetősége: ott, ahol a korábbi előírások szerinti hátsókeretben a lakótelken melléképület</p>

melléképület elhelyezésére volt lehetőség, csak kiegészítő épület helyezhető el, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal		elhelyezésére volt lehetőség, csak kiegészítő funkciójú épület helyezhető el, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal.
		<b>5. §</b> <b>(1) A R. 23. § (1) bekezdés c), d), és e) pontjai helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:</b>
<i>Kerítés</i>  23. §		
...  (c) Lakó- és intézményterület utcavonalán, ill. a kerület városképileg kiemelt területeinek utcavonalán legfeljebb 50 cm magas tömör lábazatú és legfeljebb 2 m magas áttört vagy legalább 3 m-ként tagolt kerítés létesíthető  (d) Áttörtnek az a kerítés minősül, amely a belátást a kerítés síkjára állított 45°-os szögből legfeljebb a felületének 2/3-án takarja.  (e) Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni.	➔	(c) Lakó- és intézményterület utcavonalán, ill. a kerület városképileg kiemelt területeinek utcavonalán legfeljebb 50 cm magas tömör lábazatú és legfeljebb 2 m magas áttört vagy legalább 5 m-ként tagolt kerítés létesíthető.  (d) Áttörtnek az a kerítés minősül, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legfeljebb 50%-ban korlátozott.  (e) Tagoltnak az a kerítés minősül, amelynek nincs 5 m-nél hosszabb azonos síkban lévő és azonos anyagból épített felülete.
		<b>(2) A R. 23. § kiegészül az alábbi (f) és (g) bekezdéssel:</b>
	+	(f) Ugyanazon közterület felőli telekhatáron álló kerítés hosszának legfeljebb 20 %-án egyenként legfeljebb 5 m-es tömör kerítésszakasz(ok) létesíthető(k) – kivéve az utcasarkok 5-5 m hosszú szakaszát - azzal, hogy az (1) bekezdés (d) pontja szerinti átláthatóságot az adott közterületszakasz egészén így is biztosítani kell.  (g) Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni."
		<b>6. §</b> <b>(1) A R. 35.§-ának (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:</b>
<b>Intenzív kertvárosias lakóterületek (L4-)</b> <b>35. §</b>		
(1) A keretövezetben új, nem lakófunkciójú önálló épület nem létesíthető, kivéve a megengedett rendeltetésű melléképítményeket. Önálló személygépjármű-tároló csak meglévő beépítés esetén engedélyezhető.  ...	➔	(1) A keretövezetben új, nem lakófunkciójú önálló épület nem létesíthető, kivéve a megengedett rendeltetésű melléképítményeket. Önálló személygépjármű-tároló csak a jelen előírás hatályba lépése előtt 10 évnél régebben használatba vett, vagy jogerős építési, illetve használatba vételi engedéllyel rendelkező, vagy építésügyi hatóság által tudomásul vett lakóépület esetén építhető.
		<b>(2) A R. 35.§-ának (8), és (9) bekezdései helyébe az</b>

		<b>alábbi rendelkezések lépnek:</b>
<p>(8) (Gépjármű elhelyezése a keretövezetben:</p> <p>a) Gépjármű beálló csak burkolt felülettel létesíthető, és azt az adott burkolattípus figyelembe vételével kell számításba venni a zöldfelület számításánál.</p> <p>b) Minden 100 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet elérő új önálló rendeltetési egység után a magasabb rendű jogszabályban előírt gépjármű elhelyezési kötelezettségnek építményben kell eleget tenni az alábbiak szerint:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a létrehozott rendeltetési egység épületével egy tömegben (részben vagy egészben zárt módon),</li> <li>• vagy terepszint alatt.</li> </ul> <p>(9) Meglévő lakóépület földszintjén vagy alagsorában létesített gépjárműtároló <b>használati módjának megváltoztatása csak akkor engedélyezhető</b>, ha a telken belül a lakásszámnak és a <b>használati mód</b> változásának megfelelő mennyiségű gépjármű elhelyezése biztosított.</p>	➔	<p><b>(8)</b> Gépjármű telken belüli elhelyezése a keretövezetben:</p> <p>a) Gépjármű beálló csak burkolt felülettel létesíthető, és azt az adott burkolattípus figyelembe vételével kell számításba venni a zöldfelület számításánál.</p> <p>b) Minden 100 m<sup>2</sup> <b>nettó</b> szintterületet elérő új önálló rendeltetési egység után a magasabb rendű jogszabályban előírt gépjármű elhelyezési kötelezettségnek építményben kell eleget tenni az alábbiak szerint:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a létrehozott rendeltetési egység épületével egy tömegben (részben vagy egészben zárt módon),</li> <li>• vagy terepszint alatt.</li> </ul> <p>(9) Meglévő lakóépület földszintjén vagy alagsorában létesített gépjárműtároló <b>rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet</b>, ha a telken belül a lakásszámnak és a <b>rendeltetési mód</b> változásának megfelelő mennyiségű gépjármű elhelyezése biztosított.</p>
		<b>(3) A R. 35.§-ának (24) bekezdés bevezető sora, valamint a) és b) pontja helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:</b>
<p>(24) Az L4-keretövezetben telkenként</p> <p>a) legfeljebb két önálló rendeltetési egység és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el, illetve</p> <p>b) legfeljebb három önálló rendeltetési egység és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el kizárólag abban az esetben, amennyiben a telek területe az adott telektömb átlagos telekméretének háromszorosánál nagyobb.</p>	➔	<p>(24) A keretövezetben telkenként</p> <p>a) legfeljebb két lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el.</p> <p>b) legfeljebb három lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el kizárólag abban az esetben, amennyiben a telek területe az adott telektömb átlagos telekméretének háromszorosánál nagyobb;</p>
		<b>(4) A R. 35.§-ának (24) bekezdése kiegészül a c) ponttal:</b>
		c) <b>800 m<sup>2</sup>-t</b> meg nem haladó méretű telken egy lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek helyezhetők el, egy épülettömegben.
		<b>(5) A R. 35.§-ának (25) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:</b>
<p>(25) Az L4 keretövezetben</p> <p>a) önálló rendeltetési egység és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek (ide értve a gépjármű tárolót is) csak egy épülettömegben helyezhetők el, a b) pont kivételével:</p> <p>b) több épülettömegben kell megvalósítani a beépítést, ha két, vagy három önálló rendeltetési egység és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek (ide értve a gépjármű tárolót is) ténylegesen elhelyezhetők a telken,</p>		<p>(25) A keretövezetben</p> <p>a) lakás és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek (ide értve a gépjármű tárolót is) csak egy épülettömegben helyezhetők el, kivéve a b) pontot.</p> <p>b) több épülettömegben kell megvalósítani a beépítést, ha két, vagy három lakás és az azt kiszolgáló funkciójú helyiségek ténylegesen elhelyezhetők a telken</p>

<p>valamennyi beépítési előírás figyelembevételével, de az egy épülettömbben való elhelyezés esetén az épület(ek) talajszint feletti bármely szintjének bruttó szintterülete meghaladná a 200 m<sup>2</sup>-t.</p>		<p>valamennyi beépítési előírás figyelembevételével, de az épület(ek) talajszint feletti bármely szintjének bruttó szintterülete meghaladná a 250 m<sup>2</sup>-t, kivéve saroktelek beépítése esetén.</p>
		<p><b>(6) A R. 35.§-ának (26) bekezdés a) és b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:</b></p>
<p>a) újonnan létesített, illetve szerkezetében átépített tető megengedett hajlásszöge (valamennyi tetősík hajlásszöge az előtető kivételével): vagy 0°-10° közötti, vagy 30°-50° közötti lehet;</p> <p>b) a homlokzatmagasság egyik homlokzat esetében sem lehet nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott maximális építménymagasság mértéke, kivéve a 10%-ot meghaladó lejtős terepen a lejtő felőli homlokzat magasságát, amely azt legfeljebb 1,5 méterrel meghaladhatja;</p>	➔	<p>a) újonnan létesített, illetve szerkezetében átépített tető ajánlott hajlásszöge (valamennyi tetősík hajlásszöge az előtető kivételével) lapostető esetén 0°-10° közötti, vagy 30°-50° között lehet, kivéve, ha településképi véleményezési eljárásban igazolható a tervezett tető környezetbe való illeszkedése;</p> <p>b) az oldalankénti homlokzatmagasság egyik homlokzat esetében sem lehet nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott maximális építménymagasság mértéke, kivéve a 10%-ot meghaladó lejtős terepen a lejtő felőli homlokzat magasságát, amely azt legfeljebb 1,5 méterrel meghaladhatja;</p>
		<p><b>Záró rendelkezések</b></p> <p><b>7. §</b></p>
		<p><b>(1) A R. MSZ-2 számú melléklete helyébe ezen rendelet 1.sz. melléklete lép.</b></p>
<p>...</p> <p><b>2. CÉGÉR:</b> a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logó, piktogram, stb.) tartalmazó, az épület homlokzatán vagy önállóan elhelyezett berendezés (szerkezet). <b>A cégér a rendeltetési egységtől elkülönítve csak elvi engedély szerint helyezhető el.</b></p>	➔	<p><b>(az MSZ-2 számú melléklet módosításai részletezve!)</b></p> <p><b>2. CÉGÉR:</b> a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logó, piktogram, stb.) tartalmazó, az épület homlokzatán vagy önállóan elhelyezett berendezés (szerkezet).</p>
<p><b>3. FŐ RENDELTETÉS SZERINTI ÉPÜLET = FŐÉPÜLET:</b> a területfelhasználási egységben megengedett rendeltetésnek megfelelő épület.</p> <p><b>4. FŐ RENDELTETÉST KISZOLGÁLÓ VAGY KIEGÉSZÍTŐ FUNKCIÓJÚ (ÖNÁLLÓ) ÉPÜLET (KORÁBBI JOGSZABÁLY SZERINT MELLÉKÉPÜLET):</b> az övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő funkciójú épület (kiegészítő épületnek minősül: jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, stb.). Tároló, a háztartással kapcsolatos nyári konyha, mosókonyha, szárító, tároló-építmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, kisipari vagy barkács-műhely, árusítópavilon, árnyékszék, kazánház. (Lásd még: melléképület).</p>	—	
<p><b>5. GERINCMAGASSÁG:</b> a magastetős épület tetősíkjainak legmagasabb –általában – vízszintes metszészvonala. Lapostetős épület esetén a gerincmagasság (a szomszédos ingatlanok párkánymagasságának átlaga, vagy az érintett tömb adott szakaszát meghatározó beépítés átlagos párkánymagassága).</p> <p><b>6 HOMLOKZATMAGASSÁG:</b> az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének maximális magassága, melynek meghatározásánál figyelembe kell venni a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-es távolságon belüli építményrészeket is. Magastető esetében az oromfalat abban az esetben kell beszámítani, ha annak</p>	➔	<p><b>3. GERINCMAGASSÁG:</b> a magastetős épület tetősíkjainak legmagasabb –általában – vízszintes metszészvonala, nem vízszintes metszészvonal esetén annak legmagasabb pontja.</p> <p><b>4. HOMLOKZATMAGASSÁG:</b> az építmény terepcsatlakozása feletti <b>függőleges</b> vetületének maximális magassága, melynek meghatározásánál figyelembe kell venni a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-es távolságon belüli építményrészeket is. Magastető esetében az oromfalat abban az esetben kell beszámítani, ha annak magassága a 6 m-t</p>

<p>magassága a 6 m-t meghaladja.</p>		<p>meghaladja</p>
<p><b>10. LAPOSTETŐ:</b> a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb <b>8%-os</b> lejtésű tetőt.</p> <p><b>11. LÁTVÁNYTERV:</b> olyan terv, amely valamely közterületre – utcára, térre, vízpartra, stb. – vonatkozó, az adott épület vagy épületegyüttes és környezetének homlokzati, ill. utcaképét hivatott bemutatni. A dokumentációhoz M=500 vagy 1: 200 méretarányú helyszínrajzot, utcaképet, színtervet, esetleg sziluett-képet, perspektivikus képet, tömegvázlatot és műszaki leírást kell csatolni. Duna-parti látványterv: a Duna felől látható épületek együttes ábrázolása</p>	<p style="text-align: center;">➔</p>	<p><b>8. LAPOSTETŐ:</b> a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb <b>10%-os</b> lejtésű tetőt.</p> <p><b>9. LÁTVÁNYTERV:</b> olyan terv, amely valamely közterületre – utcára, térre, vízpartra, stb. – vonatkozó, az adott épület vagy épületegyüttes és környezetének homlokzati, ill. utcaképét hivatott bemutatni. A dokumentációhoz M=1:500 vagy <b>M= 1:200</b> méretarányú helyszínrajzot, utcaképet, színtervet, esetleg sziluett-képet, perspektivikus képet, tömegvázlatot és műszaki leírást kell csatolni. Duna-parti látványterv: a Duna felől látható épületek együttes ábrázolása</p>
<p><b>13. TÖMBTELEK:</b> a lakótelepi beépítések esetén a korábbi jogszabályok alapján kialakított, az úszótelkes épületeket körbe vevő, utcákkal tagolt közterület vagy önkormányzati tulajdonú közhasználatú terület, nem lakótelepi beépítés esetén az olyan telek, amelyen több funkciójú épület is van. <b>(Lásd még:8/2000.(XI. 8.) FVM rendelet).</b></p> <p><b>14. UTCAKÉPI TERV:</b> az érintett épület és mindkét oldalán 100-100 m hosszban a mellette lévő épületek utcaképi-homlokzati rajza: M=1: 200/500 méretarányban. Amennyiben a szomszédos épület a 100 m-t meghaladja, akkor a teljes szomszédos épület homlokzata ábrázolandó</p> <p><b>15. A MINIMÁLIS ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁSI SZABÁLYAI:</b> A minimális zöldfelület meghatározásába beszámíthatók az alábbiak:</p> <p>1.) nem szilárd burkolatok: kavics, murva, homok a minimális zöldfelület legfeljebb. 10%-ig;</p> <p>2.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú beton gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 15%-ig, kivéve Csepel városközpont területét, ahol 0 %;</p> <p>3.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú műanyag gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 30%-ig, kivéve a CSSZT-XXI-07 és a CSSZT-XXI-22 számú szabályozási tervlapok területét, ahol 0 %;</p> <p>4.) terepszint alatti teremgarázs építmény tetőkerti zöldfelülete legalább 50 cm földtakarás felett és 100cm földtakarásig a földréteg vastagságával azonos százaléokban számolható zöldfelületként.</p>	<p style="text-align: center;">➔</p>	<p><b>11. TÖMBTELEK:</b> a lakótelepi beépítések esetén a korábbi jogszabályok alapján kialakított, az úszótelkes épületeket körbe vevő, utcákkal tagolt közterület vagy önkormányzati tulajdonú közhasználatú terület, nem lakótelepi beépítés esetén az olyan telek, amelyen több funkciójú épület is van.</p> <p><b>12. UTCAKÉPI TERV:</b> az érintett épület és mindkét oldalán 100-100 m hosszban a mellette lévő épületek utcaképi-homlokzati rajza: <b>M=1: 200, vagy M=1:500</b> méretarányban. Amennyiben a szomszédos épület a 100 m-t meghaladja, akkor a teljes szomszédos épület homlokzata ábrázolandó.</p> <p><b>13. A MINIMÁLIS ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁSI SZABÁLYAI:</b> A minimális zöldfelület meghatározásába beszámíthatók az alábbiak:</p> <p>1.) nem szilárd burkolatok: kavics, murva, homok a minimális zöldfelület legfeljebb. 10%-ig;</p> <p>2.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú beton gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 15%-ig, kivéve Csepel városközpont területét, ahol 0 %;</p> <p>3.) parkolás célját szolgáló, nem szilárd burkolatú műanyag gyeprács a minimális zöldfelület legfeljebb 30%-ig, kivéve a CSSZT-XXI-07 és a CSSZT-XXI-22 számú szabályozási tervlapok területét, ahol 0 %;</p>
	<p style="text-align: center;">+</p>	<p><b>15. PAVILON:</b> közterületen vagy telek közhasználat céljára átadott részén álló vagy létesülő kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátási tevékenységre használt épület.</p> <p><b>16. CSOPORTOS PAVILON:</b> olyan pavilonok csoportja vagy épületegyüttese, amely azonos beépítési koncepcióval egy időben vagy ütemezetten valósul meg és építészeti kialakításában, anyaghasználatában egységes városképi megjelenésű.</p> <p><b>17. DOHÁNYBOLT (TRAFIK):</b> más üzlettől elkülönült, önálló üzlethelyiség, amelyben kizárólag dohánytermék, illetve dohányterméket kiegészítő termék és külön jogszabály által meghatározott termék forgalmazható az abban meghatározottak szerint</p>
		<p><b>(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>Intenzív kertvárosias lakóterületek (L4-)</b> <b>35. §</b></p> <p>...</p> <p>(5) Az engedményes kertvárosias lakóterületen nem lakófunkciójú épület csak <i>elvi</i> engedélyezési eljárás keretében engedélyezhető, kivéve az egyébként elhelyezhető kiegészítő funkciójú épületeket.</p> <p>...</p> <p>(10) A minimális építménymagasságot KSZT az egyes területeken az építési övezeti előírásoknál magasabb értékben is meghatározhatja.</p> <p>(11) A maximális építménymagasságot a KSZT az övezeti előírások keretei között az egyes tömbökre egyedileg határozhatja meg, ill. már kialakult, az övezeti előírásoknál jellemzően magasabb beépítés esetén meghatározhatja az illeszkedés szabályait, de ez 3 méternél kisebb oldalkert esetén legfeljebb 5 méter lehet.</p> <p>...</p> <p>(18) A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.</p> <p>...</p> <p>(20) A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.</p>	<p>■</p>	<p style="text-align: center;"><b>35.§ (5), (10), (11), (18) és (20) bekezdései.</b></p>
		<p style="text-align: center;"><b>8.§</b></p> <p>(1) E rendelet a (2) bekezdésben felsoroltak kivételével 2015. december 30-án lép hatályba.</p> <p>(2) E rendelet 6.§ (4) bekezdése 2016. február 1-én lép hatályba.</p> <p>(3) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.</p> <p>(4) E rendelet 2015. december 31-én hatályát veszti.</p>



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

KORMÁNYMEGBÍZOTT

Ügyiratszám: BPB/004/00408-22/2015  
Ügyintéző: dr. Pencz Aliz  
Telefon: 235-1758  
E-mail: pencz.aliz@bfkh.hu

Tárgy: Körlevél településrendezési eszközök  
módosításáról  
Melléklet: -  
Hiv. szám: -

dr. Szeles Gábor  
Jegyző Úr részére

**Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata**

Budapest

Tisztelt Jegyző Úr!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 133.§ (3) bekezdésében foglalt szakmai segítségnyújtási jogkörömben eljárva, az önkormányzatok településfejlesztési és településrendezési feladatainak ellátásával kapcsolatosan az alábbiakra hívom fel szíves figyelmét.

A települési önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) értelmében ellátott településrendezési feladata körében fogadja el a helyi (kerületi) építési szabályzatot (Étv. 13.§).

A helyi építési szabályzat tartalmára, elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására vonatkozó részletszabályokat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) állapítja meg. A Trk. a településrendezési eszközök (Étv. 14/A.§ (2) bekezdése szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, amely tartalmazza gépjármű elhelyezésére vonatkozó szabályokat) készítése, tartalma, elfogadása, és módosítása tekintetében jelentős változásokat hozott, amelyek kapcsán felhívom szíves figyelmét az eljárások ütemezésének átgondolására.

A Trk. 46.§ (2)-(3) bekezdése szerint a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszközök tovább alkalmazhatók az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével. Így az építésügyi hatósági munka során a településrendezési követelményeket a jelenleg hatályos kerületi építési szabályzatokat, nem a jelenleg hatályos, hanem a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK előírásaival, továbbá a 2015. március 18-tól hatályát veszített Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével (a továbbiakban: TSZT), a Fővárosi Szabályozási Kerettervvel (a továbbiakban: FSZKT) és Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzattal (a továbbiakban: BVKSZ) együtt kell alkalmazni.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosítására és az új településrendezési eszköz készítésére vonatkozóan a Trk. új eljárási rendet jelöl ki.

**Eljárási rend 2015. december 31-ig**

A Trk. 46.§ (2) bekezdése rögzíti, hogy a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott, valamint azt követően módosított kerületi településrendezési eszköz az OTÉK 2012. augusztus 6-i követelményei, továbbá a korábban hatályos TSZT, FSZKT és BVKSZ szerint még módosítható ez év végéig. E dátum után a hatályos kerületi településrendezési eszközök 2018. december 31-ig kizárólag változatlan formában alkalmazhatóak.

**Eljárási rend 2016. január 1-től**

Új kerületi településrendezési eszközök készítésére jövő év első napjától csak a hatályos OTÉK követelményeihez, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelethez igazodva (új beépítési sűrűség és új beépítési magasság), a Trk-ban foglalt követelmények és eljárások szerint lesz mód.

Felhívom szíves figyelmét, hogy egy tömbre kiterjedő új kerületi településrendezési eszköz csak kivételesen, a Trk-ban meghatározott feltételek esetén lesz készíthető. Szakmai cél, hogy városszerkezeti egységekre, a környezet összefüggéseit figyelembe vevő városrendezési tervek készüljenek.

A 2016. január 1-jét megelőzően elfogadott kerületi településrendezési eszközök és a Trk. szerint megalkotott, új kerületi építési szabályzatok rendeletei nem dolgozhatóak egységes szerkezetbe. Ezáltal a kerületekben több, a 2012. 08.06-án hatályos OTÉK, TSZT, FSZKT és BVKSZ szerinti, illetve a hatályos OTÉK, az új 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet követelményei szerint megalkotott kerületi építési szabályzat lehet egyidejűleg hatályos, nyilvánvalóan eltérő területi hatállyal, azonban készíthető a kerület teljes területére hatályos új kerületi építési szabályzat is (KÉSZ).

Az esetlegesen felmerülő kérdések vonatkozásában a Kormányhivatal munkatársai készséggel nyújtanak szakmai segítséget.

Budapest, 2015. október „15.”

Tisztelettel:



dr. György István