

# BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

## JAVASLAT

A településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet egyeztetési eljárása során beérkezett véleményekről való döntésre, és

Budapest XXI. Kerület Csepel Településképi Arculati Kézikönyvének elfogadására

Készítette: **Majoros Ágnes**  
mb. főépítész

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**  
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:  
egyeztető lap szerint

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**Dr. Szeles Gábor**  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2017. évi ..... 245 ..... sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2017. 11. 30.

Az előterjesztés leadva:  
2017. november 24.

Testületi ülés időpontja:  
2017. november 30.

## Tisztelt Képviselő-testület!

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban Törvény) megalkotásával új, előzmény nélküli, a településkép formálásában meghatározó szerepű szabályozó eszközök (a meglévő helyi építési szabályzat eszköze mellett) kötelező megalkotására kaptak az önkormányzatok felhatalmazást. Az új településképi eszközök jelentősége abban rejlik, hogy széleskörű városkép-védelmet biztosít és minden építési tevékenységre kiterjedté válnak a helyi szabályok, még az olyan építési engedélyezés nélkül megvalósuló egyszerű bejelentések esetére is, amelyek időlegesen kikerültek az Önkormányzat látóköréből. Ezzel együtt a szabályellenes építési tevékenységek esetében szankciók alkalmazására is lehetőség nyílik.

Az arculati kézikönyv és településképi rendelet új műfajának megjelenésével a városépítési szabályok hierarchiája is megváltozott. Az eddig egyöntetűen szabályozó helyi építési szabályzat és szabályozási tervek a továbbiakban a településképi rendeletnek megfelelően és az ezt megalapozó arculati kézikönyv alapján készül (lásd Törvény 4. § (1) bek., a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) 3. § (4) és (6) bek.). A településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet elfogadásának határideje 2017. december 31. (Törvény 16. § (2) b) pontja). A kézikönyv elfogadása, illetve a rendeletalkotás elmaradásával a helyi településkép védelmét nem lehet biztosítani. A rendeletalkotási kötelezettség határidőn túli teljesítése, vagy elmaradása mulasztásos törvénysértésnek minősül.

A felhatalmazás alapján 431/2016.(XII.15.) kt. határozatával Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete döntött, hogy „*a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény szerint Budapest XXI. kerület Csepel területére településképi rendeletet és településképi arculati kézikönyvet készített.*

Az arculati kézikönyvet az önkormányzat normatív határozatának mellékleteként fogadja el. A könyv egyfajta szemléletformáló dokumentum, segédeszköz, mely a lakosokhoz, építkezőkhez, érdeklődőkhöz kíván szólni. A könyv felmutatja Csepel épített és természeti értékeit, jellemző városi karakterjegyeit, valamint iránymutatásokkal segíti a jövőben tervezett építkezéseket.

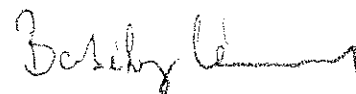
A településképi rendelet az arculati kézikönyv alapján készül, normatív, kötelező érvényű, részletes szabályozás. A rendeletben kerülnek meghatározásra a településkép követelményei, a helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos előírások és ezzel összefüggő támogatási rendszer, a reklámokra, cégekre vonatkozó rendelkezések, valamint a rendelet érvényesítési eszközrendszere. A településképi rendeletbe olvadnak a korábban több helyi rendeletben lévő, településkép védelmével kapcsolatos szabályok, melyek a rendelet elfogadásával a továbbiakban nem alkalmazhatók. Átemelésre kerülnek az eddig a helyi építési szabályzatban szereplő, a településképet mindeddig hatásosan védő rendelkezések, valamint a településképvédelem érvényesítési eszközeiként a jelenleg külön önkormányzati rendeletekben lévő településképi véleményezési, a településképi bejelentési eljárásról, és településképi kötelezésről szóló rendeletek. A településképi rendeletbe integrálódik a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló rendelet is. A rendelet tárgyalása határidőben, a következő testületi ülésen tervezett.

A dokumentumok készítési eljárása során a Kormányrendelet alapján partnerségi egyeztetésre, valamint az államigazgatási szervekkel történő egyeztetésre került sor. (Kormányrendelet 29/A. §, 43/A. §, 43/B. §) A beérkezett vélemények feldolgozásra kerültek, az elfogadásra javasolt vélemények pedig beépülnek a rendelettervezetbe. A dokumentumok megalkotása előtt a Képviselő-testületnek dönteni szükséges a beérkezett, elfogadásra javasolt és nem javasolt véleményekről.

Az Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet a Miniszterelnökség szakmai iránymutatása szerint nem tekintendők végleges állapotúnak, a változó igények követésére módosításuk előirányzott, ezért a jövőben a dokumentumok várhatóan többször is a Képviselő-testület elé fognak kerülni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Törvényben előírt feladat határidőre történő teljesítése érdekében Budapest XXI. Kerület Településképi Arculati Kézikönyve elfogadását és a dokumentumok előkészítő határozatait támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2017. november 30.



**Borbély Lénárd**  
polgármester

#### **Előterjesztés mellékletei:**

1. egyeztető lap
2. 431/2016.(XII.15.) kt. határozat
3. 1. számú határozati javaslatához a partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények közül elfogadásra javasolt vélemények **(külön dokumentumban)**
4. 1. számú határozati javaslatához a partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények közül elfogadásra nem javasolt vélemények **(külön dokumentumban)**
5. 1. számú határozati javaslatához a partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények közül döntést nem igénylő vélemények **(külön dokumentumban)**
6. összes beérkezett vélemény **(külön dokumentumban)**
7. 2. számú Határozati javaslatához Budapest XXI. Kerület Csepel Településképi Arculati Kézikönyve **(külön dokumentumban)**
8. előterjesztéssel összefüggő jogszabály-kivonat

## **1. számú Határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet partnerségi egyeztetése során beérkezett, az előterjesztés 3. mellékletében szereplő véleményeket elfogadja, 4. mellékletében szereplő véleményeket nem fogadja el és az 5. mellékletben szereplő véleményeket tudomásul veszi.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Borbély Lénárd polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Majoros Ágnes mb. főépítész

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

## **2. számú Határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja az előterjesztés 7. számú mellékletét képező Budapest XXI. Kerület Csepel Településképi Arculati Kézikönyvét.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Borbély Lénárd polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Majoros Ágnes mb. főépítész

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

## előterjesztés 1. sz. melléklete

### EGYEZTETŐ LAP

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

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek. Az általam javasolt módosítások átvezetésre kerültek.

Budapest, 2017. november ...

  
dr. Vincze Anikó  
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: **Baksa Lajos**  
irodavezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek. Az általam javasolt módosítások átvezetésre kerültek.

Budapest, 2017. november ...

  
Baksa Lajos  
irodavezető

3. Az előterjesztés egyeztetve: **Reznicsék Zoltán**  
tanácsadó

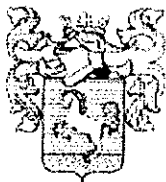
Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek. Az általam javasolt módosítások átvezetésre kerültek.

Budapest, 2017. november ...

  
Reznicsék Zoltán  
tanácsadó

## előterjesztés 2. sz. melléklete

431/2016.(XII.15.) kt. határozat



### BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLET

#### KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2016. december 15-én** (csütörtök) **09.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Naplrend 7. pontja:** (255. sz. előterjesztés)

**Javaslat Csepel településképi védelméről szóló rendelet és településképi arculati kézikönyv kidolgozására**

**Előterjesztő:** Borbély Lénárd polgármester

**431/2016. (XII.15.) Kt.**

#### HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény szerint Budapest XXI. kerület Csepel területére településképi rendeletet, és annak szakmai megalapozására településképi arculati kézikönyvet készítet. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a településképi rendeletet, és a településképi arculati kézikönyvet elfogadásra terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:**

2017. december 30.

**Felelős:**

Borbély Lénárd polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:**

Majaros Ágnes mb. főépítész

13 igen

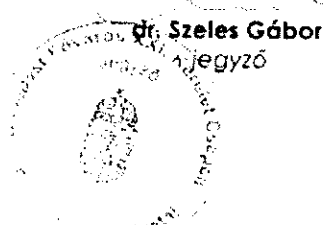
0 nem

7 tartózkodás

**elfogadva**

K.m.f.

Borbély Lénárd  
polgármester



## előterjesztés 3. sz. melléklete

1. számú határozati javaslatához a településképi rendelet és az arculati kézikönyv partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények közül elfogadásra javasolt vélemények

### Településképi Arculati Kézikönyv államigazgatási szervektől beérkezett elfogadásra javasolt vélemények

1.	Budapesti Építész Kamara	Ügyiratszám: II-39-2/2017	Érkezett: 2017.08.18.
Srsz.	Vélemény	Válasz	Beépülés az arculati kézikönyvbe
1.1	A kézikönyv terjedelme és szerkezete összességében megfelel az érthetőség követelményének.	Ellenvéleményt nem fogalmaz meg.	Változtatás nem szükséges.
1.2	A hosszú, tagolatlan (bekezdés nélküli) szövegrészek vizuálisan nem könnyítik meg az áttekinthetőséget. Nagyon „feszesen” szerkesztett a szöveg, néhol a szöveg-hasábok rászorolnak a képek szélére, vagy nagyon beszorolnak a képek közé. A kétsoros fejezetcímek is zavaróan „összeérnek” (az alsó sor ékezeteti a felső sor betűihez hozzáérnek).	A kiadvány esztétikumának, szövegszerkesztési szempontoknak mértékelésével került átvezetésre.	-
1.3	Segítené a megértést, ha a szöveg illusztrációjaként mellékelt képek magyarázó képaláírásokat kapnának, jelezve, hogy a kép a szöveg mely kijelentésére utal.	Részben elfogadásra javasolt. A képek a szövegtörzs illusztrációi, a megértés a szöveggel együtt biztosított. Ahol a kép mégis önmagában magyarázatra szorul, ott feliratokkal kiegészítésre került.	például 10-11. oldal
1.5	Tartalmát tekintve a kézikönyv alapvető céljának megfelel: közérthetően, tömören bemutatja a kerület történetét, településrészeinek karakterét és legfontosabb településképi szabályait.	Ellenvéleményt nem fogalmaz meg.	Változtatás nem szükséges.
1.6	Az „Örökségünk” című fejezettel kapcsolatban javasoljuk Csepel történetét és értékeit (és hátrányait is!) részletesebben, akár régi térképekkel és fotókkal illusztrálva, a közismeretet fejlesztő módon bemutatni.	Kibővítésre került.	10. oldal, „Csepel kialakulásának rövid története”
1.7	Az „Eltérő karakterű településrészek” fejezetben az érthetőség és használhatóság érdekében az egyes eltérő karakterű területeket térkép-melléklettel kell ellátni, amelyen az adott településkarakter területhatároló közterületei és a főbb utcáinak megnevezése fel van tüntetve.	Javításra került. A településképi rendelet mellékleteként készült egy térkép, melyen a területek lehatárolásának segítésére feltüntetésre kerültek a jelentős utak megnevezései. Ez a	17. oldal

		rendelet digitális változatában nagy felbontásban lesz majd látható. Az arculati kézikönyv formátumának korlátai miatt itt csak kis méretben lehet szerepeltetni.	
1.9	Az „Eltérő karakterű beépítési minták” fejezet (27. oldal) ábrái szépek, kommunikatívak, ugyanakkor a magyarázó szöveg „Új építéskor a városszövetbe, mintázatba való illeszkedés követendő” városépítészeti szempontból kifogásolható, hiszen több területen (Csillagtelep, Királyerdő) ez például a meglévő problémák konzerválásához, illetve eszkáldódásához vezet.	Részben elfogadásra került. A beépítési minta, mint városszöveti lépték követendő marad. A problémás beépítésekre vonatkozóan az arculati kézikönyv javaslatokat fogalmaz meg.	5. fejezet 34. oldal
1.12	Reklámhordozók-, hirdetési táblák kihelyezésének általános tudnivalóiról nem esik szó az anyagban.	Kiegészítésre került.	55. oldal
1.14	Apróságok:	Alábbiakban részletezve:	
1.14.1	Elírás a 3. oldalon: Tartalomjegyzék: „Dunaülő” úti lakótelep (helyesen: Dunadülő).	Javításra került.	57. oldal
1.14.2	Zavaros mondat, 6 oldalon: bevezetés: „Mivel a körülöttünk világ folyton fejlődik, az építés korszerűbb technikákat és anyagokat állít szolgálatába az arculati kézikönyv a célja szerint ezeket a változó igényeket tartalmában is követi.”	Javításra került.	6. oldal
1.14.3	Zavaros mondat, 14. oldalon: Lakótelepek és lakóparkok: „Csepelen a lakótelepek arányát jól jelzi, hogy a lakások 60%-a található, illetve....”.	Javításra került.	20. oldal

<b>2.</b>	<b>Budapest Főváros Önkormányzata</b>	<b>Iktatószám: FPH059 /220 - 189 /2017</b>	<b>Érkezett: 2017.08.18.</b>
Srsz.	Vélemény	Válasz	Beépítés az arculati kézikönyvbe
2.1	11. oldal: Javasolt a térkép jelmagyarázatát és a térképen ábrázolt mintát egyértelműsíteni a Városközponti környezet és a Dunapart környezete kategóriák tekintetében.	A vizuális áttekinthetőség érdekében javításra került.	17. oldal
2.3	28-42. oldal: Reklámok elhelyezésével és kialakításával kapcsolatos konkrét javaslatokat nem tartalmaz a TAK, azonban mind a TKR 39-41. §-okban foglaltak alátámasztása, mind szemléletformálás céljából ez indokolt lehet. Javasolt a reklámok elhelyezésére és kialakítására vonatkozó ajánlások TAK-ban való szerepeltetésének megvizsgálása.	Kiegészítésre került.	55. oldal
2.4	47. oldal: Közterületek (utcák, terek, közparkok, közkertek) kialakításával kapcsolatos konkrét javaslatokat nem tartalmaz a TAK, ugyanakkor a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet erre	Kiegészítésre került.	53. oldal

	lehetőséget biztosít. Javasolt a TAK vonatkozó fejezetében leírtak, javaslatokkal való kiegészítésének megvizsgálása.		
<b>3.</b>	<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>	<b>Ügyiratszám: 4923/1/2017</b>	<b>Érkezett: 2017.08.28.</b>
Srsz.	Vélemény	Válasz	Beépülés az arculati kézikönyvbe
3.2	Az eltérő karakterű településrészeket ábrázoló térképen a Városközpont környezete és a Dunapark környezete jelölése nem egyezik a jelmagyarázatban rögzített jelöléssel, kérjük ennek javítását.	A vizuális áttekinthetőség érdekében javításra került.	17. oldal
3.3	Megítélésünk szerint azok alapján, amit a TAK a jellemzően zártkertes környezetre leír, a Kis-Duna parti részt (különös tekintettel a Kis-Duna öböl, Kis-Duna liget területeire) nem helyes ebbe a karakterű településrészbe sorolni. Vagy elképzelhető, hogy a jellemzően zártkertes környezet jelölése a jelmagyarázatban felcserélődött a jelentős zöldfelületek, városi parkok jelölésével. Kérjük ennek ellenőrzését, és ha szükséges, javítását. (A TKR 1. sz. mellékletében az előbbi észrevételeink helyesen szerepelnek, tehát a két térkép összhangjának megteremtését kérjük.)	A vizuális áttekinthetőség érdekében javításra került.	17. oldal
3.5	Reklámhordozókra vonatkozóan a TAK nem mutat be jó példákat. Mivel a rendelet tartalmaz ilyen tárgyú településképi követelményeket, ezek alátámasztását szolgálja, ha a kézikönyvben előbbieknél is helyük lenne, hiszen erre is jogszabály adta lehetőség van. Ugyancsak ilyen lehetséges tartalmi elem a közterületek településképi útmutatója (ld. Eljr. 12. melléklet 5. és 7. pontjai). Mindezek pótlását a TAK-ben megfontolásra javasoljuk.	Kiegészítésre került.	55. oldal

**Településképi Rendelet**  
**államigazgatási szervektől beérkezett elfogadásra javasolt vélemények**

1. BFKH Állami Főépítész		Ügyiratszám: BP/1002/00188-2/2017	Érkezett: 2017.08.18.
Srsz.	Vélemény	Válasz	Beépülés a rendeletbe
1.1	A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásait be kell tartani. A teljesség igénye nélkül jelezzük, hogy a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni. A megküldött tervezet több rendelkezése a hivatkozott előírásnak nem tesz eleget. Kérem szíves intézkedését ezek javítására. Számos esetben ismételnék meg más jogszabályi rendelkezéseket eltérően, vagy hiányosan, ill. ezektől eltérő tartalmú rendelkezéseket tesznek. Kérem ezek következtetés javítását a hivatkozott IRM rendelet előírásainak megfelelően.	Az beérkezett véleményekben szereplő, valamint a rendelet átvizsgálása során felmerülő konkrét szövegezési hibák javításra kerültek.	-
1.2	A mellékletből az derül ki, hogy jelenleg Csepelen nincs védett építészeti érték. A tervezet részletes előírásokat tartalmaz a védett építészeti értékekre, de hiányzik a mellékletben szereplő védelemre javasoltak sorsának a szabályozása. Kérem, kiegészíteni a tervezetet e vonatkozásban.	A szabályok megfogalmazásra kerültek.	40. § (3)
1.3	A tervezet III. fejezetében a 22. § alatt megfogalmazott „irányelvek”-nek a TAK-ban van a helyük, ebben a formában nem lehetnek a rendelet részei.	A fejezet tartalma részben a rendelet más fejezeteibe, részben az arculati kézikönyvbe került áthelyezésre.	30. § (1), 18-20. §, 40. §, 32. § (1), 33. § (6)
1.4	A tervezet III. fejezetében a településkép szempontjából meghatározó területekre vonatkozó elő-írás csoportok között egyesek szerepelnek a területi és az egyedi építészeti követelmények. Kérem, hogy a fejezetet szerkesszék át a Trk előírásainak megfelelőre, mind formai, mind tartalmi szempontból. Felhívom a figyelmet arra, hogy néhány előírás nem e rendeletbe, hanem más önkormányzati rendeletbe tartozó, több a KVSZ előírása lehet (építési helyet befolyásoló, mennyiségi előírások). Az építészeti követelmények nagyon hiányosak.	A rendelet átstrukturálása a Miniszterelnökség 2017. 07. 07-én kelt útmutatója alapján megtörtént. Az építési helyet befolyásoló és mennyiségi előírások törlésre kerültek. Az építészeti követelmények kiegészítésre kerültek.	VI. és VII. Fejezet
1.5	A tervezet 30-38. § rendelkezései között nagyszámban fordulnak elő a jogszabályi előírásokkal ellentétesek, kérem felülvizsgálatukat. A tervezetben lévő előírásokkal kapcsolatban az alábbi szakmai észrevételeket teszem:	Felülvizsgálatra került az alábbiak szerint:	-

1.5.2	a közparkokra vonatkozó előírások szükségesek lennének;	Az egyes meghatározó területek vonatkozásában szabályozásra kerültek.	24. §, 34. §, 38. §
1.5.5	A Csepeli Szabadkikötő településképi követelményei helyett KVSZ-be tartozó előírások szerepelnek;	A mennyiségi előírások törlésre kerültek.	27. §
1.6	A 39-43. § teljesen átdolgozandó, és összhangba hozandó a Tvtv és a Tvr hatályos előírásaival.	A fejezet teljes egészében átdolgozásra került.	HARMADIK RÉSZ
1.8	A 45. § a Csepeli Tervtanácsot településképi-érvényesítő eszközként határozza meg, ellentétben a jogszabályi előírással. A tervtanács szakmai tanácsadó testület, az önkormányzat településképi kapcsolatos eljárásaihoz javaslattevő. A tervezetben számos a tervtanács ügyrendjében szabályozandó előírás is szerepel, kérem ezek felülvizsgálatát.	A tervtanácsra vonatkozó szabályokat külön rendelet írja elő. A településképi-érvényesítő eszközök közül törlésre került.	60. §
1.11	A 69. § bevezeti a kötelezési eljárást, viszont nem tartalmaz rendelkezést a bíráságról. Megfontolásra javaslom a két eszköz arányos szabályozását.	A bíróságokra vonatkozó rendelkezések kidolgozásra kerültek.	81-83. §
1.12	Az értelmező rendelkezéseket kérem javítani, a Tvr fogalommagyarázataival összhangba hozni.	Felülvizsgálatra került az alábbiak szerint:	-
1.14	A 2. § 11. a fasor fogalmánál a megérvőt és a tervezettet nem célszerű egy fogalomba tenni, a jelzők elhagyása javasolt.	Törlésre került.	4. § 12. pont
1.15	A 2. § 13. pont: ugyanazon fogalom más elnevezéssel nem használható, mivel a jogalkalmazás során megtévesztő.	Egységesítésre került.	4. § 3., 17., és 32. pont
1.16	A 2. § 14. pont: A főváros a „helyi építészeti érték” fogalmát az általa védettekre lekötötte. Kérem, hogy kerületi jelzőt kapjanak a kerület által védettek. (kerületi építészeti érték).	Javításra került.	4. § 18. pont és a MÁSODIK RÉSZ
1.17	A 2. § 15. pont: A helyi építészeti érték fogalmában benn van, hogy az ingatlanra vonatkozó. Ugyanaz a telek nem lehet maga a védett érték és a környezete is egyszerre. A főváros által védett helyi értékre vonatkozó kerületi előírás csak területi településképi követelmény lehet. Kérem, a fogalom javítását.	Átdolgozásra került, a környezet kijelölésének lehetősége megszűnt.	Törlésre került.
1.18	A 2. § 17. pont: Két eltérő felhatalmazás alapján, más önkormányzatok által használt, eltérő tartalmú fogalmat nem lehet „egyesíteni”, egy fogalommal magyarázni.	Megfeleltetésre került.	4. § 18. pont
1.19	A 2. § 19. pont: A pad szerintem jellemzően nem információs célú berendezés. Célszerű lenne a klasszikus közpark, sétány berendezési tárgyait elkülönített fogalomként kezelni.	Bevezetésre került a „funkcionális célokat szolgáló utcabútor” illetve a „más célú berendezés” fogalom.	4. § 13. és 25. pont
1.21	A 2. § 31. pont: Egy telken egy épület az éppen a családiházás beépítés. Mitől telepszerű ez? A köznyelvben más tartalommal használt fogalmat eltérő tartalommal nem szabad célszerű	Kiegészítésre került.	4. § 35. pont

	bevezetni. Kérem, a fogalommagyarázat fentiek szerinti pontosítását.		
1.22	A II. fejezet címét kérem javítani, mivel a kerületi önkormányzat csak az általa védettekre – azaz a kerületi helyi védelemre – rendelkezhet a fővárosra csak a Tkr keretei között. A „kerületi” jelzővel való pontosítást a tervezet egészén kérem következetesen javítani.	Javításra került.	MÁSODIK RÉSZ címe: A kerületi helyi védelem
1.23	Az 5. § (2) bekezdésben javítani kell a „javasolható” kifejezést. Bármit lehet javasolni a későbbiekben, ergo nem helyes a „javasolható” kifejezés használata, hiszen azok előzetesen nem tudhatók. El kell különíteni a tájékoztatóként közölhető országos és fővárosi örökségvédelmet, a kerület által eldönthető értékvédelemtől. A bekezdés szövegéből is ki kell ennek derülnie, és az Értékvédelmi Jegyzékből is.	Javításra került.	5. § (2)
1.24	A 14. §: Kérdéses, hogy kerületi védett értéknek kijelölhető-e környezete, és annak mi a tartalma, azaz milyen jogkövetkezményei vannak, pl. ha szomszéd telkeket is érint. Kérem mellőzését a környezet kijelölésének, vagy pontos szabályozásának a meghatározását. A 17. § (2) g) pontja is felülvizsgálendő e szempontból. Tudomást szerez-e a környezet érintett tulajdonosa arról, hogy ingatlana védett környezet, és emiatt korlátozások érintik? Tehet ellene az eljárás folyamatában?	Átdolgozásra került, a környezet kijelölésének lehetősége megszűnt.	Törlésre került.
1.25	A 15. § kiegészítése javasolt, azzal az esettel, ha a Képviselő-testület egy későbbi időpontban már nem tartja védelemre méltónak a korábbi értéket.	Kiegészítésre került	12. § (5)
1.26	A 17. § (2) bekezdés szerint a tervtanács döntési hatáskörrel nem hatalmazható fel, nincs jog-szabályi alapja, normatív előírások kellene a részleges bontás feltételeire.	Javításra került.	40. § (2) b)
1.27	A 21. § A felsorolt területek elnevezése nem egyezik meg a mellékletben szereplőkkel, kérem összhangba hozni. A meghatározó terület egy adott, lehatárolható területet kell, hogy azonosítsa, nem értelmezhető „és környezete” kitétel. Az egymásra átfedő meghatározó területeken melyek a mérvadó előírások? Kérem, tegyék egyértelművé.	Részben elfogadásra javasolt. Az elnevezések javításra kerültek. A meghatározó területek elnevezése környezet, megkülönböztetendő a helyi építési szabályzatban használt terület, övezet fogalomtól. Az egymás átfedő területek esetében mindkettőre vonatkozó szabályozást alkalmazni kell.	IV. FEJEZET

1.28	A 21-43. § előírásokról az előző koncepcionális észrevételek tartalmazzák a véleményemet, valamennyi pontatlan, jogszabályba ütköző előírásra nem térek ki. Hasonlóképpen nem teszek részletes észrevételeket a jogharmonizációs szempontból a 39-43. §-nak a teljesen átdolgozandó részeire.	1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.21, 1.22, 1.23, 1.27 pontokban megfogalmazottak szerint javításra kerültek.	
1.29	A 60. § (2) d) előírásának elhagyása indokolt, mert a kötelező településképi követelményektől nem lehet eltérni, így erről konzultáció sem tartható.	Törlésre került.	Törlésre került.
1.31	A 67. § (3) előírását javaslom kiegészíteni „tervezett” jelzővel, az (5) bekezdésben pedig a KVSZ-nek való megfeleléssel.	Kiegészítésre került.	75. § (3)
1.32	A 69. § (1) c) pontban foglaltak nincsenek összhangban a Trk 25. § és a 26/E § előírásával.	Átdolgozásra került.	80. § (1) c)

2.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	Iktatószám: EE/25385-2/2017	Érkezett: 2017.08.23.
Srsz.	Vélemény	Válasz	Beépülés a rendeletbe
2.1	<p>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: <b>Korm. Rendelet</b>.) 23/F. § (2) bekezdés c) pontja szerint, <u>az egyedi építészeti követelmény az építési tevékenységgel érintett a településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében a sajátos építményfajták elhelyezésének módjára határozható meg.</u></p> <p>(3) Az <u>anyaghasználatra vonatkozó követelmény</u> kiterjedhet az építmény, sajátos építményfajták <u>építőanyagának</u> településkaraktert befolyásoló valamely <u>minőségi jellemzőjére.</u></p> <p>23/G. § pontja kimondja, hogy <u>a településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével meg kell határozni</u></p> <p><u>a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket</u></p> <p>b) azon területeket, amelyek az a) pont szerinti sajátos építmények, <u>műtárgyak elhelyezésére nem alkalmasak, és a helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket</u></p>	<p>Válasz</p> <p>A teljes fejezet átdolgozásra került.</p>	<p>Beépülés a rendeletbe</p> <p>IX. FEJEZET</p>

	A mellékelt rendelet tervezet hírközlést érintő 43. § (7) – (10) bekezdéseit a fentiek figyelembevételével felülvizsgálni szíveskedjenek.		
2.2	<p>A mobil bázisállomás akkor tud hatékonyan és optimálisan működni, ha az antenna tipikusan 30-40 méteres magasságban helyezkedik el, de lehetőleg legalább 10m-el a környező tereptárgyak felett helyezkedjen el.</p> <p>Keresni kell a meglévő objektumok használatának lehetőségét (meglévő torony, víztorony, kémény, templortorony, magasabb ipari létesítmények, lakóépületek, stb.). Ezeket a településeknek a saját szabályozó eszközeikben (Településképi rendelet, Településképi Arculati Kézikönyv) célszerű biztosítani.</p> <p>Az előfizetők igénylik az egyre magasabb átviteli sebességet, ami azt eredményezi, hogy egyre közelebb kell hozzájuk elhelyezni a bázisállomást, tehát nem elegendő a település szélére letenni, hanem azt be kell "vinni" a településre.</p>	Átdolgozásra került.	45. §, 48. § (3)

3.	Budapest Főváros Önkormányzata	Iktatószám: FPH059 /220 - 189 /2017	Érkezett: 2017.08.18.
Srsz.	Vélemény	Válasz	Beépülés a rendeletbe
3.1	17. § (2) i) pont szerint „helyi védelem alatt álló egyedi védettségű építmény környezetében meglévő téglaburkolatot utólag vakolat, hőszigetelés vagy más burkolat alkalmazásával eltakarni nem lehet”. Javasolt az „építmény környezetének” kifejezés pontos meghatározása és egzakt megfogalmazása.	Átdolgozásra került.	40. § (2) i)
3.2	29. § (1) bekezdés szerint „Új növények telepítésénél elsősorban honos fajokból ajánlott választani”. Javasolt a mondatot felülvizsgálni és normatív jellegű rendelkezéssé átfogalmazni.	Átdolgozásra került.	34. § (1)
3.3	29. § (4) bekezdés szerint „az ingatlanok nem beépített és burkolattal nem fedett területeit gyepesíteni kell”. A nem beépített és burkolattal nem fedett területek felhasználási módja eltérő lehet (pl. bokrokkal, ill. egyéb fás növényzettel takart felületek, mulcs, vízfelület, kavics, gyepek, stb.). Javasolt a leírásokat felülvizsgálni annak érdekében, hogy a kötelező érvényű gyepesítés ne váljon kizárólagossá.	Átdolgozásra került.	34. § (4)

3.4	30. § (10) Vendéglátó teraszoknál a dobogós kialakítás lejtős terep esetén javasolt, sík terep esetén a kialakítás mellőzendő. Javasolt a hivatkozott bekezdésben leírtak felülvizsgálata.	Átdolgozásra került.	24. § (9)
3.5	31. § (1) bekezdés szerint „a területen megvalósuló épületek kapacitását, lakásszámát úgy kell megválasztani, hogy az arányos legyen a telek méretével és illeszkedjen a környezet karakteréhez”. Javasolt a mondatot felülvizsgálni és normatív jellegű rendelkezéssé átfogalmazni.	Törtésre került.	Törtésre került.
3.6	38. §-ban hiányoznak az (1)-(3) bekezdések.	Javításra került	30. §
3.7	39. § (3) A fővárosi TAK 5.8. fejezete (207. oldal) alapján a hivatkozott bekezdésben a felsorolt területek kiegészítése javasolt a Duna és közvetlen partjai területével.	Kiegészítésre került.	50. § (3) b)

4.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Ügyiratszám: 4923/1/2017.	Érkezett: 2017.08.28.
Srsz.	Vélemény	Válasz	
4.1	Az Eljr. 23/G § a) és b) pontjaira vonatkozó rendelkezések nem szerepelnek a TKR-tervezetben.	A fejezet átdolgozásra került.	Beépülés a rendeletbe 23-25. alcím
4.2	<p>A TKR 3. mellékletében felsorolt agresszíven gyomosító és allergén növényfajok jegyzékében tévesen szerepel a szürke nyár (<i>Populus x canescens</i>), amely Magyarországon őshonos faj.</p> <p>Tájékoztatásként jelezzük, hogy az Európai Parlament és a Tanács idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről szóló 1143/2014/EU rendelete az alábbi inváziós növényfajokat határozza meg:</p> <p>borfa, tengerparti seprúcserje (<i>Baccharis halimifolia</i>)  kaliforniai tündérhínár (<i>Cabomba caroliniana</i>)  vízijácint (<i>Eichhornia crassipes</i>)  perza medvetalp (<i>Heracleum persicum</i>)  Sosnowsky-medvetalp (<i>Heracleum sosnowskyi</i>)  hévízi gázló (<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>)  fodros átokhínár (<i>Logarosiphon major</i>)  nagyvirágú tóalma (<i>Ludwigia grandiflora</i>)  sárgavirágú tóalma (<i>Ludwigia peploides</i>)  sárga lápbuzogány (<i>Lysichiton americanus</i>)  közönséges süllőhínár (<i>Myriophyllum aquaticum</i>)</p>	Átdolgozásra került.	3. melléklet

<p>keserű hamisüröm (<i>Parthenium hysterophorus</i>)  ördögfarok keserűfű (<i>Persicaria perfoliata</i>)  kudzu nyilgyökér (<i>Pueraria montana</i>)</p> <p>A jogszabály átültetése a magyar jogrendbe megtörtént, így annak figyelembevétele kötelező. A hazai szakirodalom (Mihály Botond, Dr. Botta-Dukát Zoltán: Biológiai inváziók Magyarországon. Özönnövények I-II. A KvVM Természetvédelmi Hivatalának tanulmánykötetei 9-10., Budapest, 2004., 2006.) szerint a TKR 3. mellékletben felsorolt fajokon túlmenően az alábbi növények vannak jelen Magyarországon, mint agresszíven gyomosító növényfajok:</p> <p>nyugati osterfa (<i>Celtis occidentalis</i>)  gyalogakác (<i>Amorpha fruticosa</i>)  kiszvirágú nebáncsvirág (<i>Impatiens parviflora</i>)  bíbor nebáncsvirág (<i>Impatiens grandiflora</i>)  japánkeserűfű-fajok (<i>Fallopia</i> spp.)  kaukázusi medvetalp (<i>Heracleum mantegazzianum</i>)  magas aranyvessző (<i>Solidago gigantea</i>)  kanadai aranyvessző (<i>Solidago canadensis</i>)  selyemkóró (<i>Asclepias syriaca</i>)  ürömlevelű parlagfű (<i>Ambrosia artemisiiflora</i>)  arany ribiszke (<i>Ribes aureum</i>)  adventív szőlőfajok (<i>Vitis</i>-hibridek)  vadszőlőfajok (<i>Parthenocissus</i> spp.)  süntök (<i>Echinocystis lobata</i>)  észak-amerikai őszirózsák (<i>Aster novi-belgii</i>)  olasz szerbtővis (<i>Xanthium strumarium</i> subsp. <i>italicum</i>)  amerikai karmazsinbogyó (<i>Pytholacca americana</i>)  kínai karmazsinbogyó (<i>Pytholacca esculenta</i>)  japán komló (<i>Humulus japonicus</i>)  átoktüske (<i>Cenchrus incertus</i>)  tündérhínár (<i>Cabomba caroliniana</i>)  kanadai átokhínár (<i>Elodea canadensis</i>)  aprólevelű átokhínár/vékonylevelű átokhínár (<i>Elodea nuttallii</i>)  moszatpáfrányfajok (<i>Azolla mexicana</i>, <i>Azolla filiculoides</i>)  aligátorfű (<i>Alternanthera philoxeroides</i>)  óriás rebarbara (<i>Gunnera tinctoria</i>)  tollborzfü (<i>Pennisetum setaceum</i>)</p>		
---	--	--

	Mindezen növényfajok telepítése nem javasolt (a 29. § (1) bekezdését javasoljuk kiegészíteni ennek szellemében).		
4.3	Kissé zavaró, hogy a TKR 1. sz. mellékletében csak Dunapart környezete van lehatárolva, ezzel szemben a 38. §-ban Ráckevei-(Soroksári)-Duna-menti terület is szerepel, ami feltehetően része az előbbinek, így itt is minden beépítésnél vizsgálni kell majd a várossziluettre gyakorolt hatásokat (ezt egyébként mindenképpen fontosnak tartjuk az RSD menti területeken is), de megítélésünk szerint hasznos lenne a TKR-ben a speciális követelményekkel ellátott területek közül lehatárolni térképen azokat is, amik egyelőre nem szerepelnek, az általuk érintett területeket pontosan beazonosíthatóvá téve ezáltal.	A vizuális áttekinthetőség érdekében javításra került.	1. melléklet
4.4	A Dunapart környezetére megállapított előírásokat javasoljuk kiegészíteni azzal, hogy ezen a területen a vízparti élőhelyhez kötődő, honos fászfajú növényfajokat kell ültetni; utcabútorok elhelyezésénél főrekedni kell az igényes és egységes kialakításra önálló antennatartó szerkezet elhelyezése tilos	Kiegészítésre került. Az antennák elhelyezését külön fejezet szabályozza.	30. § (2) IX. FEJEZET

**Településképi Rendelet  
partnerektől beérkezett elfogadásra javasolt vélemények**

Srsz.	Véleményező	Vélemény	Válasz	Beépülés a rendeletbe
5.1	Csepeli Munkaadók és Gyáriparosok Egyesülete, Dr. Lénárdt Attila elnök 1211. Budapest Központi út 18. <a href="mailto:csmgye@t-email.hu">csmgye@t-email.hu</a> Érkezett: 2017.08.14.	Javasolja, hogy a védelemre javasolt épületekre, erre az átmeneti állapotra is vonatkozzanak követelmények a rendeletben.	Kiegészítésre került.	40. § (3)
5.2		Pontatlanságok a védett épületek elhelyezkedésével kapcsolatban: 210146/119 helyrajzi számon található kazánház épület tévesen van feltüntetve, 210146/70 helyrajzi számú ingatlan megosztásra került, a védelem alatt álló épület a 210146/215 helyrajzi számú ingatlanon található.	Javításra került.	1. függelék

## előterjesztés 4. sz. melléklete

1. számú határozati javaslathoz a településképi rendelet és az arculati kézikönyv partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények közül elfogadásra nem javasolt vélemények

### Településképi Arculati Kézikönyv államigazgatási szervektől beérkezett elfogadásra nem javasolt vélemények

1.	Budapesti Építész Kamara	Ügyiratszám: II-39-2/2017	Érkezett: 2017.08.18.
Srsz.	Vélemény	Válasz	
1.4	Zavaró, hogy a magyarázó ábrák helyenként – a jó és rossz példák bemutatásánál – nem ugyanazt a situációt vagy épületet ábrázolják.	A Lechner Tudásközpont ábráit szerepelnek a kézikönyvben, mindenhol párosan kerültek feltüntetésre, egy pozitív, egy negatív példa. A szöveges magyarázat is a képek egyértelmű megértését segíti.	
1.8	A 314/2012.(XI.8.) Kom. rendelet 22.§ (4), (5), (7) bekezdései szólnak arról, hogy a településképi követelmény meghatározása szempontjából a település egészét településképi szempontból „védelemmel érintett” vagy „meghatározó” vagy „egyéb” területekre kell felosztani. Ettől függ, hogy milyen követelmények határozhatók meg az egyes területfajtákra. A kézikönyvben ezek a területi kategóriák nem szerepelnek. Talán a „meghatározó terület” kategóriát kívánja a TAK az „eltérő karakterű településrészek” megnevezéssel kiváltani. „Védelemmel érintett” területet egyáltalán nem határoz meg.	Az arculati kézikönyvnek nem célja a meghatározó területek lehatárolása. A hivatkozott jogszabályhely a településképi rendeletre vonatkozik. A településképi szempontból meghatározó és a védett területek a településképi rendeletben kerülnek meghatározásra.	
1.10	Az „Építészeti útmutató” c. fejezet nem differenciál a különböző eltérő karakterű (meghatározó?) területekre vonatkozóan, hanem általános építészeti követelményeket fogalmaz meg, amelyek egyébként nagyon helyesek. Azonban a követelmények szinte kizárólag csak a kertvárosi-kisvárosi karakterre vonatkoznak, holott 12 féle terület-karaktert határoz meg a TAK. Például a lakótelepek, a történeti ipari lakóegyüttesek - véleményünk szerint - speciális követelmények meghatározását igényelnék.	Túlságosan korlátozó előírásokat tenni nem volt cél, ezért az arculati kézikönyv a kerületben tapasztalható legégetőbb problémákkal foglalkozik. További differenciálás az arculati kézikönyv várható alakulásával együtt lesz lehetséges.	
1.11	Az épületszám és a lakásszám a HÉSZ övezeti előírásaiban szerepel, annak szabályozása ott történik.	A településképpel szorosan összefügg a telken elhelyezett épületek, és az azokban található lakások száma. Mivel az arculati kézikönyv nem normatív szabályozás, és mert a helyi építési szabályzat vele összhangban készül, szükséges itt is lefedtetni az erre vonatkozó alapelveket.	
1.13	A lakótelepek színezésével kapcsolatos előírások és megfontolások az anyag egészéhez és részletezettségéhez képest túl nagy hangsúlyt kaptak. Egyébként kiváló ötlet (talán ez korábbi gyakorlat is?) a	A lakótelepek kerületben betöltött nagy aránya és hangsúlyos szerepe indokolja a fejezet méretét.	

	különböző lakótelepekre speciális színcsoportok megállapítása, amely ezzel biztosítja a lakótelepek különböző színvilágát, de azokon belül a színvilág egységességét.	
1.14.4	A 16. oldalon, alulról a 4. sorban: „Csillagtelep” helyett „Csepel” írandó.	A teletszerű családi házas terület Csillagtelep városrésznek egy alegysége.

<b>2.</b>	<b>Budapest Főváros Önkormányzata</b>	<b>Iktatószám: FPH059 /220 - 189 /2017</b>	<b>Érkezett: 2017.08.18.</b>
Srsz.	Vélemény	Válasz	
2.2	28-42. oldal: A TAK nem tesz ajánlást az újonnan beépíthető területek kialakítandó településképpel kapcsolatban. Javasolt az ajánlások kiterjesztése Észak-Csepel újonnan beépíthető területeire, amelyre a fővárosi TAK 5.3. fejezetében (177-192. oldal) tesz említést.	A területek távlati tervezett funkciója nem ismert, csak a fejlesztési célok ismeretében határozhatók meg a követelmények. Későbbi alakulás során beépíthetők a rendeletbe.	

<b>3.</b>	<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>	<b>Ügyiratszám: 4923/1/2017.</b>	<b>Érkezett: 2017.08.18.</b>
Srsz.	Vélemény	Válasz	
3.1	A tárgyi ügyben Igazgatóságunk felé a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. (a továbbiakban: Eljr.) 43/A. § (2) b) szerinti előzetes adatszolgáltatás irányában megkeresés nem történt. Az előbbieket miatt a természet- és tájvédelem témakörében releváns adatok sajnálatos módon nem kerültek beépítésre a TAK tervezetébe, pedig a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 1. melléklete 8-9. pontjai a településképp védelme szempontjából kiemelt területként határozzák meg ezeket. Így utólag azt javasoljuk, hogy a kerületi építési szabályzat készítése ügyében (hivatkozási szám Önöknél: X/2497-5/2017.) szolgáltatott adatainkat vegyék figyelembe. Ezeket a területeket az eltérő karakterű településrészeket ábrázoló térképen, mint 'természeti értékek területe' tudják feltüntetni, majd a TAK-ban bemutatni, és településképi ajánlásokat megfogalmazni rájuk.	Az adatszolgáltatás megtörtént a helyi építési szabályzat készítése során. Az eltérő karakterű területek meghatározásakor egy kategóriába kerültek a természetvédelmi területek más, jelentős, de védettséggel nem érintett zöldfelületekkel.	
3.4	Véleményünk szerint érdemes lett volna az építészeti útmutató ajánlásait az egyes eltérő karakterű településrészekre külön-külön megfogalmazni, hiszen más és más elveket szükséges követni a telepítésre, a tömeg- és tetőformálásra, a homlokzatalakításra, a nyílászárókra, stb. vonatkozóan épp annak érdekében, hogy ezek a településrészek valóban eltérő karakterűek legyenek.	Túlságosan korlátozó előírásokat tenni nem volt cél, ezért az arculati kézikönyv a kerületben tapasztalható legégetőbb problémákkal foglalkozik. További differenciálás az arculati kézikönyv várható alakulásával együtt lesz lehetséges.	

**Településképi Rendelet**  
**államigazgatási szervektől beérkezett elfogadásra nem javasolt vélemények**

1.	BFKH Állami Főépítész	Ügyiratszám: BP/1002/00188-2/2017	Érkezett: 2017.08.18
Srsz.	Vélemény	Válasz	
1.5.1	a közterületek előírásai közé javasolt beemelni a KAT lehetőségét;	A 314/2012. (XI.8.) Kom. rendelet (Tr.) lehetőséget ad közterület alakítási terv (KAT) készítésére a TKR-től függetlenül is.	
1.5.3	megkérdőjelezhető az összes lakótelep „egyformasága”, sajátos karakterének/formálásának a hiánya; az építészeti kialakításra ható differenciált előírások alkalmazása (pl.: erkélyek beépítése, utólagos tetőlétesítés)	A lakótelepek eltérőek, de a sajátosságok a településképi eljárásokkal kezelhetőek. A későbbiekben tervezett színezési koncepció a biztosítani fogja a különböző lakótelepek egységességét.	
1.5.4	az átalakuló vegyes lakó-intézményi környezet elkülönülő területeire jelen rendeletben kellene meghatározni a jövőbeli karakterüket meghatározó elemeket, az erre vonatkozó követelményeket. Épp ezen a területen lehet legnagyobb hatása a rendeletnek, nem elfogadható: „a jövőben történő beépítésekkel találják meg végleges karakterüket” szemlélet. A Duna partján nem elegendő vizsgálni a beépítés látványát; legalább ez elvárható lenne az RSD menti területeken is;	A terület távlati tervezett funkciója nem ismert, csak a fejlesztési célok ismeretében határozható meg a követelmények. Későbbi alakulás során beépíthetők a rendeletbe.	
1.7	A tervezetben számos helyen ismétlik meg a CSVÉSZ előírásait a szabályozási tervre való hivatkozásokkal. Ezek jelentős része nem a településképi rendeletbe előírt tartalmú. Kérem, szíves intézkedését valamennyi ilyen előírás felülvizsgálatára és a jogszabályi előírásoknak megfelelővé tételére.	A Településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (1) szerint a CSVÉSZ településképi követelményeit a településképi rendelet elfogadását követően nem lehet alkalmazni, ezért szükséges átvenni ezeket a rendeletbe. Az új HÉSZ elfogadásával egyidejűleg az előírások felülvizsgálásra kerülnek.	
1.9	A tervezet 60-61. § előírásaiból hiányzik az ingatlanok vétele előtti, vagy egy-egy ingatlan beépítésével összefüggő előzetes tájékoztatás lehetősége, továbbá a tervváltozatok egyeztetési lehetősége. A főépítési konzultációnak elsődlegesen a tervezés megkezdése előtt, az alatt van értelme, amikor még természetesen nem állnak rendelkezésre kész tervek. A tervezet csak egy előzetes főépítési tervbírálat lehetőségét biztosítja.	A rendelet biztosítja a tervezés előtti konzultációt. Az előírások csak a kötelező főépítési konzultáció esetére vonatkoznak.	
1.10	Átgondolásra javaslom a településképi véleményezési eljárás alá tartozó építési tevékenységek körét.	Ezek meghatározása a helyi viszonyok és tapasztalatok ismeretében történt.	
1.13	A 2. § 5. pontjában lévő „épületegyüttes” kiterjesztett fogalmában nem egyértelmű, hogy csak védett épületeket tartalmazza, és a tervezet erre vonatkozóan nem tartalmaz a védett építészeti értékektől eltérő rendelkezéseket, emiatt kérem mellőzni.	A rendelet kiegészült épületegyüttesre vonatkozó előírásokkal. A fogalom nem csak a védett épületekre vonatkozik. A fogalom fővárosi rendeletben is használatos.	
1.20	A 2. § 23. pont: reklám nem helyezhető el rajta, kérem javítani.	A 104/2017. (IV. 28.) Kom. rendelet szerint hirdetőtáblán, mint információs vagy más célú berendezésen a felületének kétharmadán elhelyezhető reklám.	

1.30	A 63. §-ban nevesíteni kell, hogy mely építési tevékenységek nem tartozhatnak a településképi véleményezési eljárás alá, vagy legalább utalni a Tkr vonatkozó előírására. A Tkr-ben szereplő előírás részleges felsorolása megtevesztő.	A szakasz utal a Kományrendeletre.
------	---	------------------------------------

**Településképi Rendelet  
partnerektől beérkezett elfogadásra nem javasolt vélemények**

2.			
Srsz.	Véleményező	Vélemény	Válasz
2.1	Csepeli Munkaadók és Gyáriparosok Egyesülete, Dr. Lénárdt Attila elnök 1211. Budapest Központi út 18. <a href="mailto:csmgye@t-email.hu">csmgye@t-email.hu</a> Érkezett: 2017.08.14. lakossági fórumon	Javasolja a Csepel Művek területén védelemre javasolt státuszban lévő épületek ilyen besorolásának megszüntetését, és hogy azok újabb vizsgálat alapján kerüljenek újra védelemre javasolt státuszba, mert ez akadályozza a területen történő fejlesztéseket.	A Csepel Művek területén a védelemre javasolt épületek a jelenleg hatályos CSSZT-XXI-11 sz. szabályozási terven vannak jelölve. Kijelölésük a KSZT-hez készült megalapozó vizsgálat alapján történt meg, ezért továbbra is védelemre javasolt kategóriában marad.
2.2		A Csepel Művek területén jelenleg 14 fővárosi védettségű épület található, a rendelettervezet további 29-et jelöl védelemre javasoltnak. Véleménye szerint ezek védelem alá helyezése akadályozná a fejlesztéseket, az épületek értékcsökkenése is bekövetkezhet. Kérdése, hogy mi alapján javasolják ezek védelem alá helyezését. Milyen keretösszegű lesz az értékvédelmi támogatási alap?	A védelemre javasolt épületek nem újak, ezek eddig a szabályozási terven voltak jelölve. A TKR tervezete szerint a védelemről a képviselő-testület dönt majd, szakvélemény alapján. A helyi védelem nem csak a teljes épületre szólhat, lehet például csak a homlokzat megtartását előírni, ami kevésbé köti meg a tulajdonost a hasznosításban. A településképi rendeletnek célja, hogy értékőrzéssel együttes fejlesztését biztosítsa az épületeknek. Az értékvédelmi támogatás keretösszegét a képviselő-testület a védett értékek tekintetében, azzal összhangban előkészített javaslat alapján fogja megállapítani. A védelem alá helyezés a TKR módosításaként, partnerségi eljárás során a tulajdonosokkal történő párbeszéd után fog csak megtörténni.

## előterjesztés 5. sz. melléklete

1. számú határozati javaslatához a településképi rendelet és az arculati kézikönyv partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények közül a döntést nem igénylő vélemények

### Településképi Rendelet

#### partnerektől beérkezett döntést nem igénylő vélemények

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településképi alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017.(III. 01.) önkormányzati rendelet (továbbiakban partnerségi rendelet) 7. § (4) bekezdése alapján figyelembe nem vehető vélemények

Srsz.	Véleményező	Vélemény	Válasz
1.1	ARNICA Kft. dr Bodnár Tibor Ügyvezető 1211 Budapest, Déli-bekötő út 1-9. Érkezett: 2017.09.13.	A közelmúltban volt lehetőségem betekinteni a MAGYOSZ hírlevelén keresztül a településképi védelmi rendelet módosítási javaslatába. Ennek 3. függelékében a térképen meglepve tapasztaltam, hogy a cégünk birtokában levő Déli-bekötő út. 1. alatti épület helyi védelemre javasolt. Ingatlanunk az általam ismert terveken soha nem szerepelt ezen ingatlanok között. Velünk ezzel kapcsolatosan soha senki nem egyeztetett. Kérem intézkedését a melléklet javítására.	Határidőn túl érkezett. A településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településképi alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017.(III. 01.) önkormányzati rendelet (továbbiakban partnerségi rendelet) 7. § (4) bekezdése alapján figyelembe nem vehető vélemény. A térképen a hibák kijavításra kerültek.
1.2	Csepeli Munkaadók és Gyáriparosok Egyesülete, Dr. Lénárdt Attila elnök Érkezett: 2017.09.18.	Mint azt korábban jeleztem a rendelet tervezet 1. függelékének A pontját képező táblázattal, valamint a B pontját képező rajzzal kapcsolatban, hogy a Budapest XXI. kerület 210146/119 hrsz-on található fővárosi helyi védelem alatt álló eredetileg kazánház megjelölésű épület tévesen került feltüntetésre, ezen felül az alábbi nem megfelelő ábrázolásokat találtuk a rajzon: A Budapest XXI. kerület 210146/96 hrsz-on található Durva Hengermű; a Budapest XXI. kerület 210146/215 hrsz-on található Központi TMK műhely, Szerszámgépgyár 2. sz csarnoka és Egyedi gépgyártó csarnok; valamint a Budapest XXI. kerület 210146/103 hrsz-on található Egyedi gépgyár üzeme eltérően van ábrázolva a fővárosi helyi védelmet alapító 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelet előkészítése során készült rajzmellékleten (17. oldalán), mely rajzmellékletet jelen levélemhez mellékelem.	Határidőn túl érkezett. A térképen a hibák kijavításra kerültek.

1.3	Budapest Szabadkikötő Logisztikai Zrt. Majján Miklós vezérigazgató Érkezett: 2017.09.27.	A jelenleg partnerségi és lakossági egyeztetés fázisában tartó ... Csepel Településképi Védelméről és Alakításáról szóló Önkormányzati Rendelet készítése során értesültünk arról, hogy Csepel területén számos olyan épület is felkerült a fővárosi, illetve helyi védelemre javasolt épületek listájára, amelyek korábban nem szerepeltek ott.	Határidőn túl érkezett. A térképen a hibák kijavításra kerültek.
1.4		(a jelentős többlet terhek miatt)...javasoljuk, hogy (a védelemre javasolt épületek esetében) a tulajdonos mentesüljön az ingatlanra vonatkozó helyi építményadó fizetése alól.	Határidőn túl érkezett.
1.5		(A TKR) „B Budapest XXI. kerület Csepel Építészeti Örökségvédelmi Értékeinek térképi ábrázolása” elnevezésű ábrán a Szabadkikötő korábbi 3. számú kereskedelmi medencéje még medenceként szerepel, amely azóta már feltöltésre került.	Határidőn túl érkezett.
1.6		Szeretnénk további javasolni, hogy a Szabadkikötő területén felépület, és már használatba vett C1 és E2 jelű csarnokok kerüljenek feltüntetésre a terveken, valamint a más építési engedéllyel rendelkező B9 irodaház beruházás helyén korábban álló, jelenleg más elbontott (épületek) ne kerüljenek a továbbiakban feltüntetésre.	Határidőn túl érkezett. A térképen a hibák kijavításra kerültek.
1.7	Csepeli Munkaadók és Gyáriparosok Egyesülete, Dr. Lénárdt Attila elnök 1211. Budapest Központi út 18. <a href="mailto:csmaye@t-email.hu">csmaye@t-email.hu</a> Érkezett: 2017.08.14. lakossági fórumon	A Csepel Művekre vonatkozóan a helyi építési szabályzat az OTSZ-nél szigorúbb tűztávolságokat ír elő, amely nagy mértékben megnehezíti a telekalakításokat. Kéri, hogy az új helyi építési szabályzat készítésénél a tűztávolságok egyezzenek meg az országos szabályokkal.	Nem érinti a TAK-ot vagy a TKR-t, a Kerületi építési Szabályzat körébe tartozik. A készülő Kerületi Építési Szabályzatnál a tűztávolságok az országos előírásoknak megfeleltetésre kerülnek.
1.8	Albert József 1016 Budapest Fém u. 6. <a href="mailto:jozsefalbert@t-email.hu">jozsefalbert@t-email.hu</a> Érkezett: 2017.08.14. lakossági fórumon	Javasolja, hogy a Rózsadomb területén a helyi szabályozás lehetőséget adjon sűrűbb beépítésre, 50 szintes épületek építésére, szállodák, vegyes lakó- és üzleti ingatlanok elhelyezésére. Véleménye szerint a magasházak között így tágas tér maradna sétánynak, közparkoknak, zöldfelületnek. Javaslatára szerint ezzel egy modern, világvárosi városközpont jönne létre, amely óriási adóbevételt jelentene, munkahelyeket hozna létre, fellendítené a turizmust.	A vélemény nem érinti a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) vagy Településképi Rendelet (TKR) témakörét, a felvetett kérdések a Kerületi Építési Szabályzat alá tartoznak. Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (TSZT), illetve Budapest Főváros rendezési Szabályzata (FRSZ) alapján a terület Zkp (közkerter, közpark) és K-rek (nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület) övezetekbe tartozik. A Kerületi építési Szabályzat nem tartalmazhat a fővárosi szabályozásnak ellentmondó rendelkezést. Emiatt a terület fentiekől eltérő hasznosítása csak a TSZT módosítása után lenne lehetséges.



# CSEPEL

BUDAPEST XXI. KERÜLET  
TELEPÜLÉSKÉPÍRÁSCULATI KEZIKÖNYVE



*KÉSZÍTETTE:*  
BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET  
CSEPELI POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZI IRODA  
2017

# TARTALOMJEGYZÉK

## Köszöntő

### 1. Bevezetés 3

### 2. Csepel bemutatása 5

*Csepel kialakulásának rövid története*

### 3. Örökségünk 8

### 4. Eltérő karakterű településrészek Csepelen 11

*Városcsúcs környezete*

*Átalakuló vegyes, lakó- és intézményi  
környezet*

*Lakótelepek és lakóparkok környezete*

*Telepszerű családi házas környezet*

*Kertvárosi környezet*

*Duna-part környezete*

*Iparszomságot, gazdasági környezet*

*Történelmi ipari lakóegyüttes és  
környezete*

*Jellemzően zártkertes környezet*

*Jelentős zöldfelületek, városi parkok*

*Jellemzően nem beépített környezet*

*Kiemelt jelentőségű utak*

*Eltérő karakterű beépítési minták*

## 5. Építészeti útmutató 28

*Telepítés*

*Terepalakítás*

*Magasság*

*Tetőhajlásszög*

*Tetőforma*

*Anyaghasználat, színezés*

*Kerítések*

*Kertek*

*Emeletráépítés, tetőtér, tetőablak*

*Ablakok*

*Homlokzatképzés, -tagolás, tömegformá-  
lás*

*Részletek*

*Jellegzetességek*

*Épületszám, lakásszám*

## 6. Mai példák 43

*Rekonstrukció, átépítés*

## 7. Utcák, terek 47

*Közterületek építményei*

*Reklámok, cégérek*

## 8. Lakótelepek színezése 48

*Lakótelepek színharmoniai*

*A színtervekről*

*Színhasználat*

*Mintaszínezés példa*

## Impresszum

## KÖSZÖNTŐ

---

Tisztelt Csepeliek, kedves Érdeklődők!



Nagy örömmel nyújtom át Önöknek Csepel építészeti hagyományait, értékeit szemléltető Településképi Arculati Kézikönyvet, amely egy újszerű szemléletformáló segédlet a település építészeti elemeinek megismeréséhez. A könyv bemutatja Csepel gazdag múltját, épített és természeti értékeit, emellett iránymutatásaival ajánlásokat, javaslatokat tesz az építkezőknek, és jó példákkal segíti Csepel településképének igényes formálását.

Csepel Településképi Arculati Kézikönyve hozzájárul a családi házas övezetek kertvárosi jellegének megőrzéséhez, a sikeresen megkezdődött lakótelep-rehabilitációk folytatásához. Egyedi táji-, természeti értékei okán kiemelt szerepet kapnak az elmúlt évek fejlesztéseinek köszönhetően népszerű szabadidős helyek, mint a Ráckevei (Soroksári)-Duna-part, a Tamariska-domb, vagy kerületünk családbarát közparkjai.

Szeretném megköszönni Önöknek, hogy véleményükkel, észrevételeikkel hozzájárultak e szép kiadvány megszületéséhez. Kérem, a jövőben is maradjunk kapcsolatban, hogy a változó környezetre és igényekre reagálva folyamatosan fejleszthessük Csepel településképi arculatát.

Borbély Lénárd  
polgármester

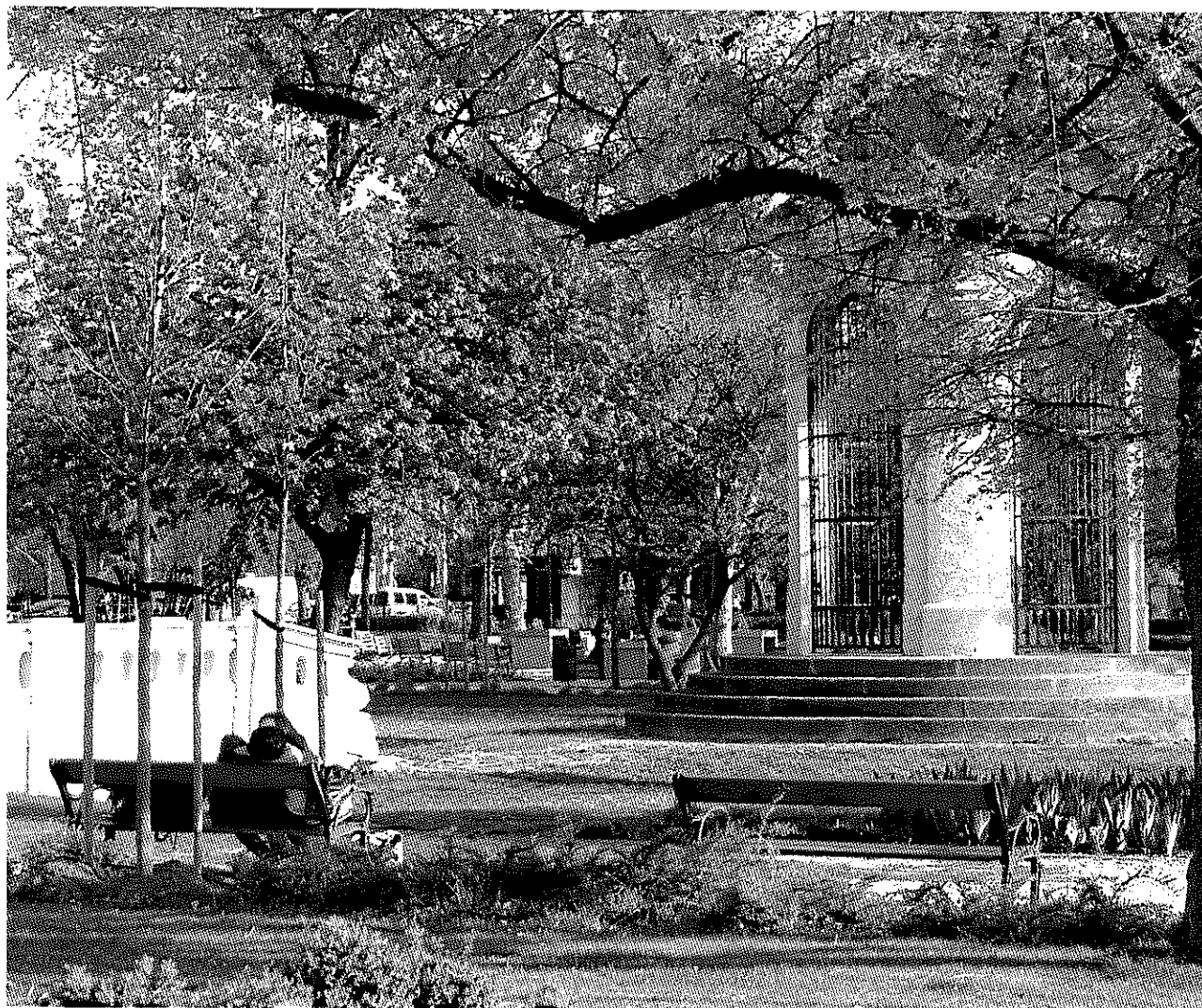
---

## BEVEZETÉS

Csepel településképi arculati kézikönyve a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény felhatalmazása alapján készült dokumentum, mely hiánypótló műfajt teremt a településképi alakításában. A településképi arculati kézikönyv a -településképi rendelettel együtt alkalmazva- olyan segédlet, amely az eddigi főként szakemberek számára készült leírások helyett, mellett, a helyben lakó közösséget szólítja meg és ad iránymutatást a szűken szabott életterünk, Csepel alakítására, formálására. A könyv a települési táj, az épített környezet évszázadok óta alakuló fizikai megjelenésére, örökségére tekintettel nyújt megvalósult jó példákat, bemutató ábrák segítségével szemléltető módon ajánlásokat.

A kerület településképe látványosan fejlődhet egy-egy nagyobb vállalat beruházásakor, azonban a legkisebb családiház renoválásán és építésén, a panelépületek megújításán át a helyben élő közösség a települése legnagyobb formálója.

A könyv célja, hogy példáival minden építkezés és településformálás előtt ötletet és útmutatást adjon. A könyv értelmezésében, adott kérdések további megválaszolásában Csepel Főépítészeti irodája nyújt szíves segítséget.





Az arculati kézikönyv széleskörű társadalmi egyeztetés folyamán nyerte el tartalmát. Mivel a körülöttünk lévő világ folyton fejlődik, az építés korszerűbb technikákat és anyagokat állít szolgálatába. Az arculati kézikönyv célja szerint ezen változó igények nyomkövetésével, szükség esetén tartalmában is megújulni képes eszközként segíti az érdeklődőket.

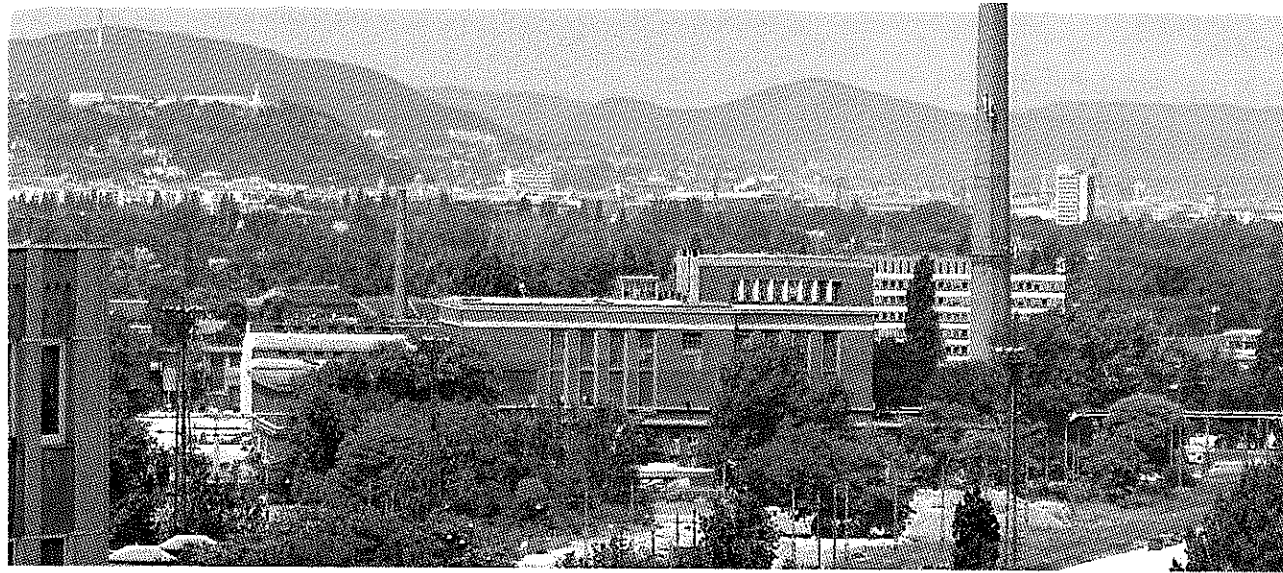
## CSEPEL BEMUTATÁSA

Csepel a főváros XXI. kerülete, mely az egyik legkésőbb Budapesthez csatolt kerület, egyben a Csepel-sziget legészakibb települése. Budapest többi területével csak természetes határvonala van, hiszen nyugatról a Duna főága, keletről pedig a Ráckevei-(Soroksári)-Duna-ág - választja el a szomszédos (XI., XXII., IX., XX., XXIII.) kerületektől. Délen Csepel közigazgatási határa egyben Budapest városhatára. A földrajzi fekvés alapvetően meghatározta a kerület településképét, településszerkezetének kialakulását időben és térben egyaránt. Csepel a dél-budapesti külső és átmeneti zóna kerületei között helyezkedik el, de a szigeti pozíció miatti különállás következtében sem Pest, sem Buda felől nem mutat folytonosságot, erősebb a kötöttség a szigeti agglomeráció településeivel (Szigetszentmiklós, Halásztelek). Budapest belvárosa felőli feltárlása egy zöld szigeten úszó város képét mutatja. Az elszigeteltség előnyeit az itt lakók ismerhetik, pár percnyi közlekedéssel a belvárostól egy nyugalmas, levegős településre lehet jutni, amely mégis élvezi a főváros adta előnyöket. A kerület a Gubacsi-híd és a Kvassay-híd által kijelölt pontokon teremt szárazföldi kapcsolatot a szomszédos kerületekkel.



## 8 | Csepel bemutatása

A kerület ikonikus közlekedési eszköze, egyben legfontosabb kapcsolata a belvárossal a HÉV. A HÉV kötőpályás nyomvonalára és a főbb közutak alkotta háló sűrűsödése a városközpontban található. A közlekedési eszköz többrétű igénybevételével a főváros, a kerület és az agglomeráció népességének elvezetését, ugyanakkor a helyi közlekedés kiszolgálását is ellátja. Csepel többarcú jellegét mutat: zöldben úszó nyugalmas kertvárosi területei és tágas terekkel körülvett, intézményekkel bőven ellátott lakótelepei révén kedvelt lakóhely, ipari öröksége okán a gazdasági tevékenységek célpontja. Duna-partjai érintetlen természeti környezetbe ágyazva kerületi igényeken túlmutató sportolási és rekreációs lehetőségeket kínál. A kerület fővároson belül elfoglalt pozíciója a beépítettséget is meghatározza, vegyes jellemzők érhetők tetten a különböző karakterjegyeket hordozó városrészekben. A kerületben éppúgy megtalálható a kertvárosi karakterjegyekkel rendelkező Királyerdő városrész, mint a nagykiterjedésű, ipari karakterű, jellemzően barnamezős, ám számos védelemre érdemes korabeli csarnokot rejtő terület, a Gyártelep. A több helyen előforduló, különböző időben épült és különböző jellegű lakótelepek mellett meghatározó a jó minőségű természeti környezet, az erdők, a parkok, a Duna-partok is.





Csepel építészeti, társadalmi, sportéleti és kulturális hagyományai az életelen környezetten túl egyedi arcot formálnak a településnek. A kerület múltja, adottságai jelentősen meghatározzák a fejlődés lehetőségét. A kiépült városrészek továbbfejlesztése a jellegüknek megfelelően történhet. Egészen más kihívást jelent a már kialakult, beállt területek, és az alulhasznosított, átalakuló városrészek fejlesztése. A kertváros, a lakótelepek, a természeti értékek esetében a meglévő állapot magas színvonalú megőrzése a cél, és a jellegzetes karakterhez való alkalmazkodás. Jelentős átalakulásra a városközpont menti ófalu jellegű részen, a gyárterületen, az egykori zártkertek területén, illetve a még beépítetlenül álló területeken van lehetőség. A fejlődés szakaszában ezek a területek átmenetileg elveszítik az azonos arculatot mutató jellegüket. Egy jól meghatározott, a lakossággal közmegegyezést élvező jövőképpel elkerülhető, hogy állandóvá váljon az átmeneti jelleg. Csepel jövőjében fontos szerepet fognak játszani ezek az átalakuló területek.



## CSEPEL KIAKLAKULÁSÁNAK RÖVID TÖRTÉNETE

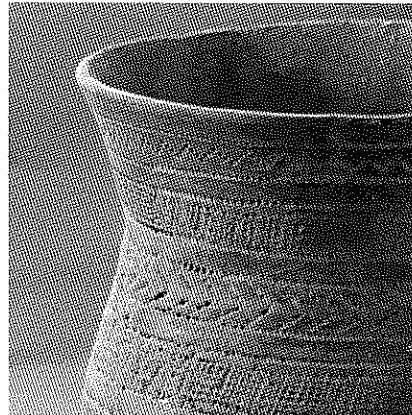
A Csepel-sziget nagyjából 10.000 éve a Duna jelenkori árteréből emelkedett ki, területén kialakulása után nem sokkal már megjelentek az emberek. A sziget folyamatosan lakott volt, ennek nyomait először a rézkorszakból tudták kimutatni. Az eddig előkerült leletanyagok alapján különösen a sziget folyóparti és északi része, így a mai XXI. kerület csaknem teljes egésze régészeti szempontból frekventált terület.

Az ásatások során talált leletek tanúbizonysága szerint egy nagyjából 4000 éve itt élő népcsoport földbeásott agyagból tapasztott házakból álló települést emelt a mai Vízművek területén, lakosai ősközösségi társadalmi formában éltek. A rézkorszak végén (kb. 3700 évvel ezelőtt) az itt lakókat másik népcsoport váltotta fel, amelyet jellegzetes, tűzpiros edényeiről elnevezett "harang alakú edények" népeinek nevezünk. A kora bronzkori harang-edény-Csepel csoportként elnevezett népesség mindennapjait, építkezési és temetkezési szokásait a Budapesti Történeti Múzeum Aquincumi Múzeuma mutatta be 2009-ben. (A feltárásról részletesen az Aquincumi füzetek 15/2009 számol be.) Az időszámításunk kezdete előtti évszázadokban itt élő eraviszkusz kelta

törzs honosította meg a területen a vasművességet. Később, i.sz. IV. században a Csepel-sziget partján római erőd állt.

A Római Birodalom bukása után az V. században fokozatosan különböző népcsoportok kezdtek megjelenni: hunok, gepidák, longobárdok, avarok, szlávok, frankok. Közvetlenül a honfoglalás után a VIII-IX. század fordulóján már megjelentek a magyarok, melynek már írásos bizonyítékai is vannak. Itt volt az Árpád nemzetség első szálláshelye, erről Anonymus: Gesta hungarorum c. művében olvashatunk, melyben a szerző a területet „vezéri szigetként” – ducalis esset insula – említi. Az írás alapján sokan úgy gondolták, hogy a Duna-sziget nevét Árpád

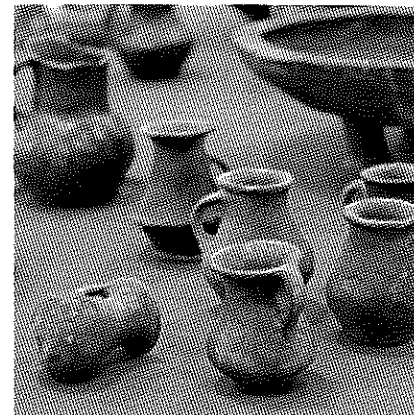
Harangedény - Csepel csoport jellegzetes formájú, pecsételt díszítésű edénye



Sepel nevű lovászáról kapta. Nyelvészek szerint a „Csepel” elnevezés valószínűleg inkább a csepelye, csepely, azaz „sarjadék, bokros, cserjés hely” főnévből keletkezett.

A Csepel-sziget Árpád fejedelem halála után leszármazottai birtokában maradt és királyi uradalommá szerveződött. A szigeten volt az egyik királyi ménes őrzőhelye. A sziget a török hódítás koráig (1541) a mindenkori uralkodó birtoka volt. Árpád vezér lovászának és ménésének állít emléket Csepel címere. A birtokközpont a sziget névadó, Csepel falujához kapcsolódott, valószínűleg királyi udvarház is épült ezen a tájon. IV. Béla király (1235-1270) több oklevelet kiadott Csepelen, fia, V. István király (1270-1272) pedig

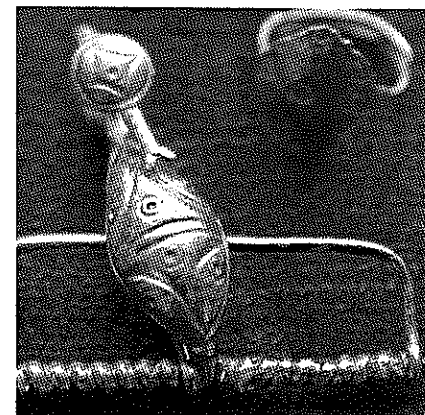
Az észak-csepeli ásatások során előkerült bronzkori edények

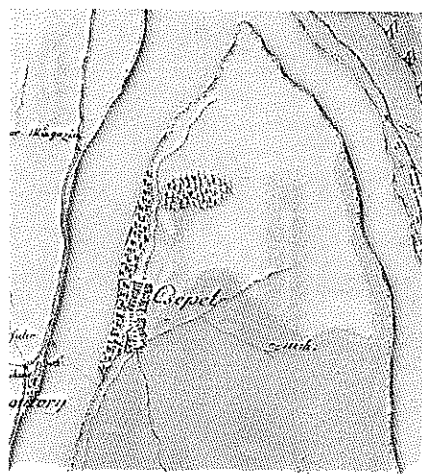


itt halt meg. IV. Kun László király (1272-1290) a Csepel-szigeti uradalom használatát átengedte a királynék számára.

A sziget egységes uradalom volt, királyi területként nem tartozott egy megyéhez sem, élén a Csepel-szigeti ispán állt. Sok ispán nevét mai utcanevek őrzik: Tiborcz, Gál, Bud János, Bessenyő Bekő, Vesszősfia János, Hardi Miklós, Turóczy Balázs, Sáfár Péter, Pakos Imre, Garai László (nádori tisztséget is viselt), Farkas László, Csepely Máttyás, Csehi Mihály. A Csepel-szigeti ispánság falvai a kiváltságok következtében folyamatosan nőttek, az 1500-as évek elején nagyrésztük már mezőváros volt. A sziget legrészletesebb, ezekből az időkből származó leírását a XVI. század közepén

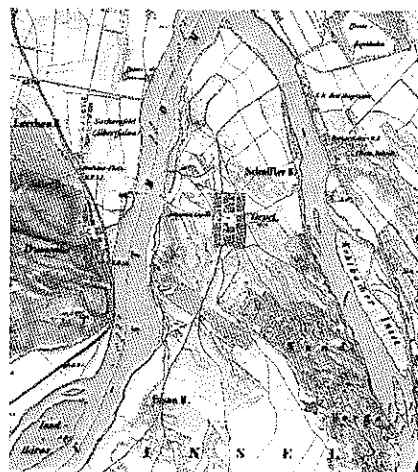
Csepel északi részén talált, kelták által készített bronz fibula az i.e. III. századból (Múlt-kor történelmi portál)



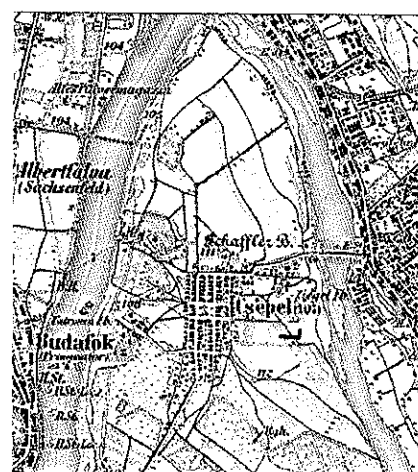


Katonai felmérések (Hungaricana)

1763-1787



1806-1869



1869-1887



1941

élt, II. Lajos király szolgálatában álló Oláh Miklós "Hungaria" című munkájából ismerjük: "Királynői birtok. Igen gazdag fácánokban, foglyokban, rigókban, fürjekben és sok más madárban. Bőségesen található szarvas, dámvad, vadkan és nyúl. Vannak ezenkívül erdei, ligetei, szőlői és rétjei. Gabonájáról, továbbá más, a halandók számára annyira fontos főzelékjéről olyan híres, hogy azt lehet mondani, semmi sem hiányzik itt, ami akár az élelmezéshez, akár a kényelemhez szükséges. Ez a sziget II. Lajos királynak és Mária királynénak vadászataival, madarászataival és más, lelket felüdítő dolgaival nagy és kellemes üdülést nyújtott, amikor más, súlyos ügyektől felszabadulva ide tértek."

A sziget települései közül Csepel jelentősége elsősorban az elhelyezkedéséből adódott, ez volt a legészakibb, Budához legközelebb fekvő helység. Az eredeti falu a mai Szabadkikötő területén, a Duna mentén épült fel valószínűleg egy egykori avar település helyén. A falu első okleveles emléke 1138-ban keletkezett, mely Csepelt jobbágyközségként említi. 1541-ben Csepel török kézre került, akik kikötőt tartottak itt fenn. 1562-ben Csepellel együtt 16 falu volt a szigeten. A XVI-XVII. század fordulóján, a tizenöt éves háború idején végbement hatalmas pusztítás áldozata lett több település, köztük Csepel is. A Csepel-sziget 1698-ban Savoyai Jenő hercegé lett, aki az újjáépült Ráckeven építette ki székhelyét, így a szigetet ekkor Ráckevei Uradalomnak hívták. 1717-ben jött létre a mai Csepel városának elődje, melynek lakossága 19 jobbágycsaládból állt 1720-ban, közülük 12 illyr, 7 pedig német volt. A század végéig elsősorban Budához fűződtek a település kapcsolatai, ezt követően azonban gazdasági szempontból egyre nagyobb szerepet kezdett játszani a Pesttel való kapcsolat. Csepel ettől kezdve fokozatosan vált a főváros peremvárosává. Csepel település szerkezetéről ma a történeti térképek – katonai felmérések – alapján tájékozódhatunk.

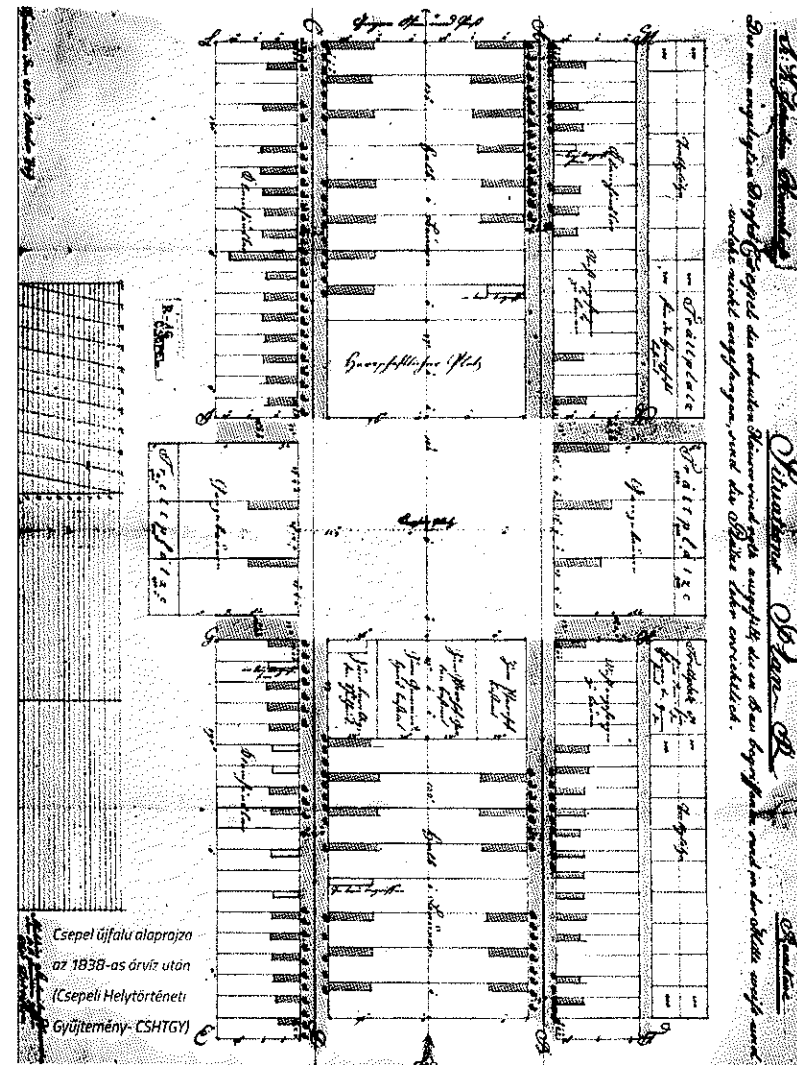
A XIX. század első felében a település helyzete alapvetően megváltozott. 1838 márciusában a középkori falu helyén újjáépült település egészét elöntötte az árvíz. Maga a királyi helytartó, József nádor küldött egy gőzhajón élelmiszert a falu népének. A hajón, március 17-én Széchenyi István is meglátogatta az árvízűjtött csepelieket. A kár hatalmas mértékű volt, mely arra bízta a település vezetőit, hogy új, ármentes területen építsék újjá a falut. Csepel belvárosának szerkezetét vizsgálva látható, hogy az új település úthálózata, központja és az itt elhelyezkedő – mai Szent Imre – tér szabályos derékszögű hálóban elhelyezett együttest alkotnak, ez is azt igazolja, hogy a városközpont tervszerű telepítéssel jött létre. Az új falut két, egymással párhuzamosan futó utcára szervezték, melyek közepén a piábnia-templom tere által kötődnek össze. A mai Szent Imre tér volt a falu főtere, egymással párhuzamosan futó határoló utcái a mai Kossuth Lajos utca és II. Rákóczi Ferenc utca.

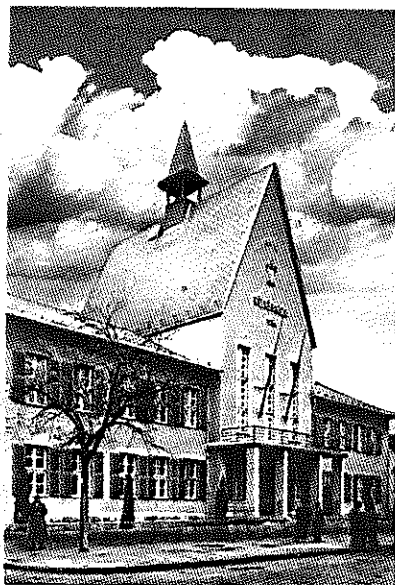
A település nagy része 1839-re épült fel. Csepel fejlődését a nagy árvíz után leginkább a Weiss Manfréd által építtetett lőszergyár befolyásolta, mely a mai napig jelentős területet foglal a kerületben. A XIX. század végén újabb lökést adott a fejlődésének a soroksári Duna-ágon 1872-ben felépített gát és zsilip is, ezzel ugyanis megszűnt a település Csepel-szigeti falu jellege. Ekkor a mezőgazdaságban dolgozók száma mellett nagy volt a kisiparos lakosság aránya is.

1892-ben kezdődött a hajózható Duna melletti János-legelő területén a töltényfelújító és töltényszétszerelő műhely felépítése, amely alapja lett a későbbi gyáróriásnak, a Csepel Műveknek. Ezzel párhuzamosan Csepel rohamos átalakuláson ment keresztül, a tulajdonos több száz lakást építtetett a munkások és családjaik számára, közintézményeket létesített, létrejött Csepel szociális intézmény-hálózata. Az I. világháború idejére Weiss Manfréd gyár az ország egyik legnagyobb hadiipari létesítménye volt. A trianoni békediktátum aláírása után a gyár főleg háztartási eszközöket gyártott. Weiss Manfréd 1922-ben bekövetkezett halála után a gyárat fiai vezették tovább. 1944-ben a gyárat németek vették át, tulajdonosait kitelepítették. A II. világháború után, 1948-ban államosították az üzemet WM Acél- és Féművek Nemzeti Vállalat néven, 1956-tól Cse-

pel Vas- és Féművek néven működött. Csepel fejlődésében jelentős mozzanat volt 1912-ben a HÉV-vonal kiépítése, mely elsősorban a gyári munkások szállítását segítette a környező településekről. A HÉV eleinte a jelenlegi Ófalu városrészben fordult kelet-nyugati irányból észak-déli irányba, rácsatlakozva a jelenlegi nyomvonalra. A Kvassay híd, Boráros tér viszonylatot jóval később, 1951-ben adták át. A következő jelentős településfejlesztő katalizátor az 1928-ban átadott Szabadkikötő volt, mely a Duna-tengerhajózás központja lett. További fejlesztésére 1930-ban az északi területekből mintegy 1100 hektárt csatoltak el, megközelíthetőségére pedig megépítették a Kvassay hidat.

1910 és 1940 között a lendületes városfejlődés következtében a település lakosságának száma csaknem 5-szörösére nőtt, 9462 főről 47812 főre, melynek köszönhetően a 30-as években elkezdtek kiépülni a különböző közintézmények és közszolgáltatások. Az 1920-as évek végén zajló északi, szigetcsúcsi kikötőfejlesztés után Csepel egyre inkább dél felé kezdett terjeszkedni, ingyenes telekosztások kezdődtek Királyerdő városrészben. Emellett az 1920-as évektől kezdődően a Kertváros felparcellázása is folyamatosan zajlott. 1950-ben Budapest egyesítése után hatalmas népességbeáramlás vette kezdetét, melynek nagyarányú lakásépítés (lakótelep-építés)





*Csepel Városháza - korabeli képeslap 1938-ból (CSHIGY)*



*Csepel Művek (fortepan.hu)*



*Kulturpalota 1929 (CSHIGY)*

volt a következménye. Az 1970-es, 80-as években végbement panelépítkezések leginkább a település középső területeit, valamint Ófalu városrészt érintették, ahol az egykori településmag található. Ezek a nagyarányú építkezések bontották meg a történeti jelentőségű, óvárosstruktúráját, melynek következtében a területen ma egyszerűre falálkozhatunk paneles, házgári technológiával épült többszintes épületekkel, mellettük pedig régi, földszintes családi házas beépítéssel. A kerület központja ma is a XIX. században újjáépített falu központja helyén található.

A II. világháborút követően új lendületet kapott az ipari fejlődés, melynek következtében Csepel lakossága folyamatosan nőtt és folytatódott az infrastrukturális fejlesztések. A népszámlálási adatok szerint a népességnövekedés 1990-ben érte el a csúcspontját, amikor Csepel lakossága 90 197 fő volt. A rendszerváltást követően az ipari termelés visszaesett, a legnagyobb foglalkoztatók megszűnés vagy átszervezés következtében tömegével kényszerültek megválni a munkaerőtől. Ezzel egyidejűleg felerősödött az agglomerációba költözés tendenciája az olcsó

ingatlanárak miatt. Csepel népessége az 1980 és 1990 közötti erőteljes, 17,6%-os népességnövekedést követően, az 1990-2001 közötti időszakban jelentősen, majd a rákövetkező 10 évben kisebb mértékben csökkent. A kerület az utóbbi időszakban enyhén pozitív vándorlási egyenleggel rendelkezik. Népszámlálás szerint 2011-ben 75 055 fő élt a kerületben, mely Budapest népességének 4,3%-át tette ki. Országos tendencia, hogy csökkenő népesség mellett a háztartások száma növekszik, amely Csepel esetében is fennáll. A növekmény az egyfős háztartások

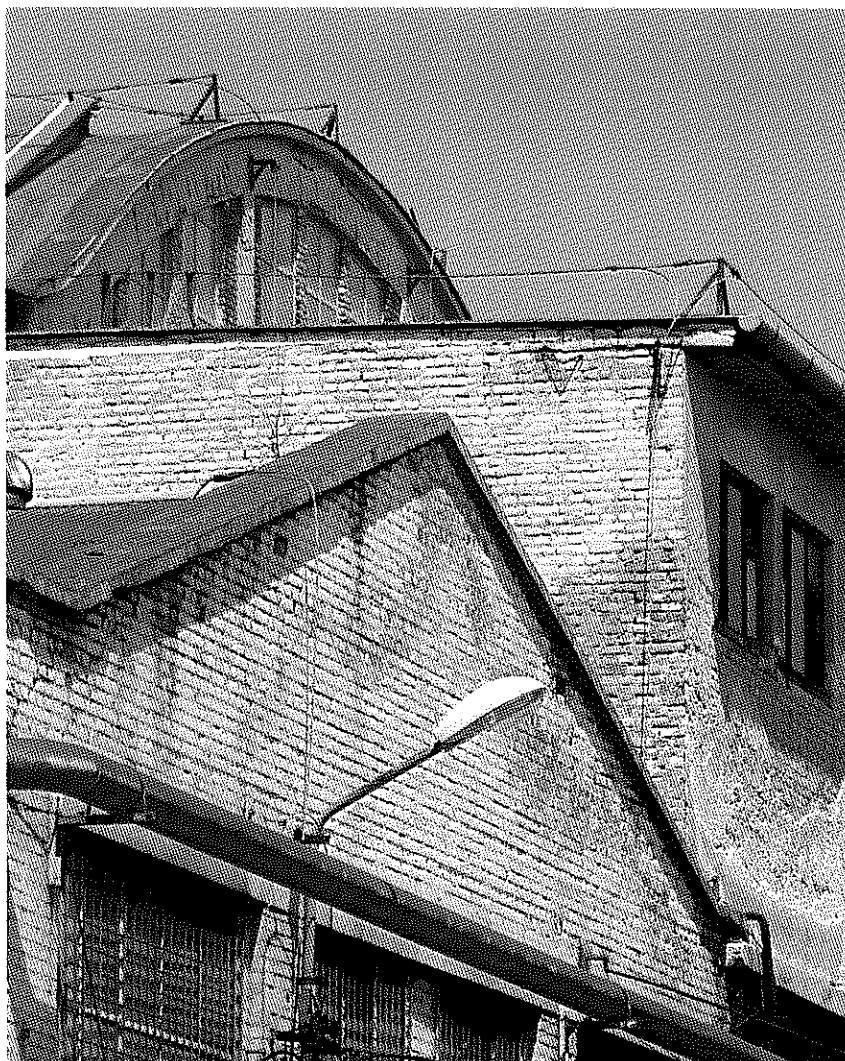
számának emelkedésének tulajdonítható. A kerület egyszemélyes háztartásainak aránya ugyanakkor enyhén kedvezőbb, mint a főváros egészében. A gyermekes családok száma és aránya az összes háztartáson belül szintén csökkent a kerületben. Ugyanakkor a kerület valamivel kedvezőbb helyzetben van a főváros egészéhez képest: mind a családháztartások, mind a gyermekes családok aránya magasabb az összes háztartáson belül.



## ÖRÖKSÉGÜNK

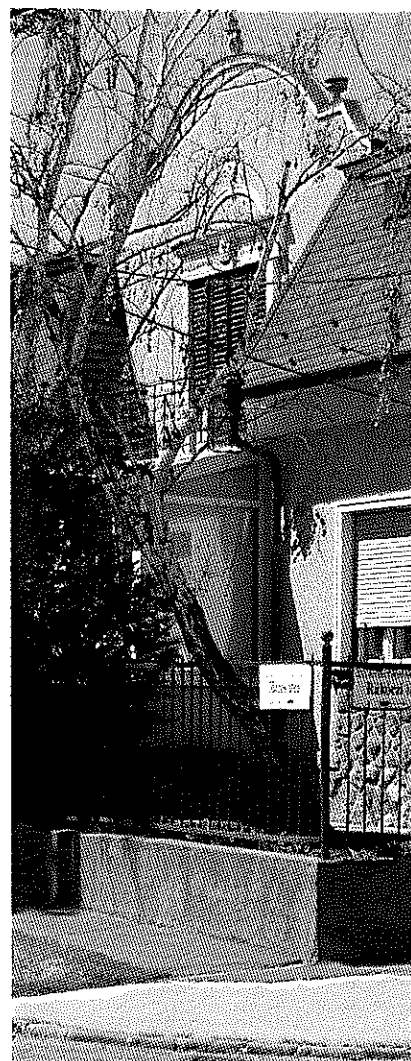
Csepel településképe és épített öröksége magán hordozza az elmúlt évtizedek, évszázadok lenyomatait. A kerületben négy műemlék áll országos védelem alatt: a Szent Imre téri római katolikus templom (Csepeli Kisboldogasszony-templom), a Nepomuki Szent János szobor, a Rendőrkapitányság és a Postahivatal épülete. Előbbi kettő a barokk stílus kiemelkedő emléke, utóbbiak pedig XX. század jelentős alkotásai. A szocialista realista stílus öröksége a Szent Imre téren álló egykori Pártház is, mely a helyi védelemre javasolt értékek között szerepel. Nyilvántartásba vett műemléki értékek még a Táncsics Mihály utcai református templom és gyülekezeti ház, illetve az ipari építészet alkotásai, a Szabadkikötő területén álló MAHART Gabonatarház és a Papírgyár területén álló Erőmű épületegyüttese, valamint szociális épülete.





Weiss Manfréd egykori gyára és Csepel Művek számos épülete és építménye áll fővárosi védelem alatt, illetve szerepel a helyi védelemre javasolt értékek listáján. A gyárhoz kapcsolódóan kiépült telep-szerű lakótömbök, mint a Déli utca és a Duna-lejáró között a gyárterülethez közvetlenül csatlakozó „belső” lakótelep és a Betű utca – II. Rákóczi Ferenc út – Kereszt utca – Petőfi Sándor utca által határolt „külső” lakótelep igényes, nagyméretű, főképp ikres beépítésű, helyi védelem alatt álló együttese.

A kertváros beépítése településszerkezeti szemponttól domináns örökségi elem. Királyerdő, Csepel jellemzően családi házas, kertvárosias jellegű, szabálytalan utcavezetésű városrésze. Csillagtelep jellegzetes része az Iskola teret íves utcahálózatával körbefonó, ikres beépítésű, családi és kertés házas területe.



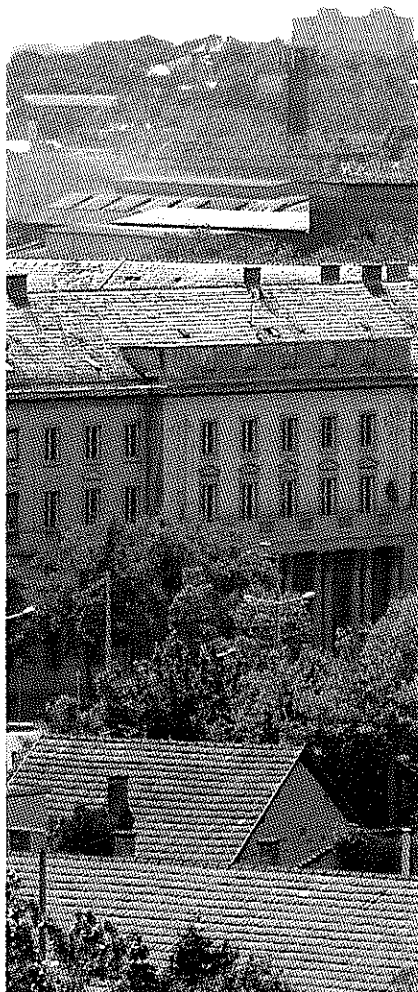
## ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉS- RÉSZEK

Csepel a sziget jellegből fakadóan Budapest főváros kitüntetett helyzetű, egyik legváltozatosabb kerülete. Egyaránt rendelkezik kertvárosias, falusias, vízparti, illetve lakótelepi és ipari városrészekkel. A település szerkezetét szigetszerűsége, Budapest határkerületeként az agglomerációs kapcsolat, valamint a XIX. századtól kezdődően megtelepülő ipari létesítmények alakítják. Mára egyre inkább a lakóépületek és az azokat övező parkok, zöld területek fejlesztése került előtérbe. A város fejlődése rendkívül sokszínű területhasználatot és térbeli funkcionalitást eredményezett. Ez a sokszínű kép ismétlődéseket, mintákat mutat, hasonló szerepkörű, jellegű, városképi megjelenésű területek határolhatóak le, melyeket összefoglalóan eltérő karakterű településrészeknek nevezhetünk. Ezek a területek a történelmi múlt, sajátos úthálózat, telekszerkezet, beépítési mód, térbeliség, vagyis morfológiai és természeti sajátosságok összességével jellemezhetők. Csepel eltérő karakterű településrészeit a következő ábra mutatja.



- //// Városközpont környezete
- ▨ Átalakuló vegyes, lakó- és intézményi körny.
- ▧ Lakótelepek és lakóparkok környezete
- Telepszerű családi házas környezet
- Kertvárosi környezet
- /// Duna-part környezete
- ▩ Ipartelepek, gazdasági környezet
- ▨ Történelmi, ipari-indusztriális lakóegyüttes és körny.
- ▩ Jellemzően zártkertes környezet
- ▨ Jelentős zöldfelületek, városi parkok
- Jellemzően nem beépített környezet
- Kiemelt jelentőségű utak
- Kerülethatár

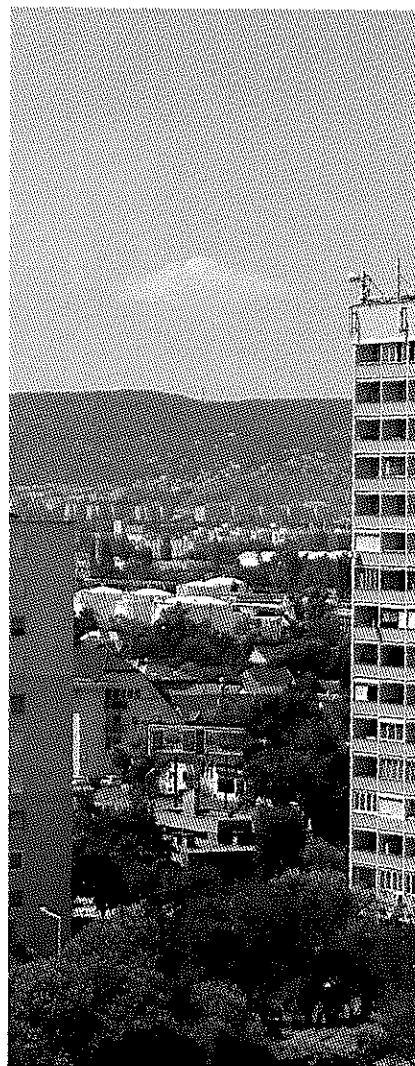




## VÁROSKÖZPONT KÖRNYEZETE

Csepel városközpontja budapesti viszonylatban kevésbé intenzív beépítésű, nagy szabad terekkel (Szent Imre tér, Görgey Artúr tér), sétányokkal (Karácsony Sándor utca), tagolt laza beépítésű. Ennek másik oka a városközponttal együttélő lakótelepek és az alacsony intenzitású átalakulás előtt álló kisvárosias beépítések. A központban a megszokott intézményi, lakó-, irodai és kereskedelmi- és szolgáltató funkciók, valamint a távolsági és helyi buszjárat kiindulópontjai is jelen vannak. A belvárosi térség egymással párhuzamos utcákra (II. Rákóczi Ferenc út, Kossuth Lajos utca, Táncsics Mihály utca), mint többfunkciós közlekedési folyosókra felfűzve terjeszkedik. A Szent Imre tér környezete épületei és szobrai folytán műemléki jelentőséggel bír. Itt található többek között a Kisboldogasszony templom, az Önkormányzat épületei, a XXI. kerületi Rendőrkapitányság és a buszvégállomás is. Dél felé haladva egészségügyi intézmények, a piac és kiskereskedések találhatóak. A belváros határainak további kiterjesztésére van lehetőség, a határoló tömbök megújulása esetén, melyhez a Teller Ede út forgalommentesítő szerepe is hozzájárul.





## ÁTALAKULÓ VEGYES, LAKO- ES INTÉZMÉNYI KÖRNYEZET

Az átalakuló területek Csepel kiemelt fejlesztési potenciált hordozó egységei, azon területek, amelyeken jelentős funkcióváltás mehet végbe.

Ebbe a kategóriába tartoznak Csepel történelmileg korábban kialakult részei, pl. Ófalu, illetve a Védgát utca, valamint délebbre a Petőfi utca környéke. Még megtalálhatóak az eredeti, vagy átalakított földszintes lakóépületek, de sok helyen már kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek veszik át a helyüket, illetve helyenként megjelentek a többemeletes társasházak is. Ennek a központi helyen lévő, egyelőre rendezetlen terület képének egységes, igényes kialakítása komoly kihívás Csepel számára.

Fontos cél, hogy az érintett területek az állandó használat során bekapcsolódjanak a város vérkeringésébe, valamint, hogy magas építészeti minőségben alakuljanak át. Az átalakuló területeken cél a vegyes, városias területhasználat támogatása és a fenntarthatóság elveinek megfelelő revitalizáció. A fejlesztést sok esetben nehezíti a meglévő, heterogén állagú épületállomány, valamint összetett tulajdonosi struktúra.

A jelentősen átalakuló és a városképet elhelyezkedésüknél fogva meghatározó területeken különösen nagy jelentőségű az összetartozó területek átfogó koncepció szerinti fejlesztése és egységes kezelése. A jövőbeni egységes építészeti arculat megteremtésében fontos szerep jut az arculati kézikönyv településképi elvárásainak. Ezekben a területeken a megfelelő koncepció, egy tágabb környezeti igényeket is felmérő és rendszerbe foglaló beépítési terv kidolgozásával lehetőség nyílik igényes környezet kialakítására, nagy zöldfelületi arányú intézményi és lakóterületek kialakítására. Az összefüggő átalakuló területek fejlesztésére újító, kortárs építészeti megoldásokat is lehetne alkalmazni. A mai igényeket kielégítő beruházások vonzása mellett a meglévő értékek, helyi jellegzetességek megtartására, méltó felhasználására ösztönző szabályrendszer segítheti a ma még alulhasznosított területek emberközpontú városrészekké történő újjászületését.



## LAKÓTELEPEK ÉS LAKÓPARKOK KÖRNYEZETE

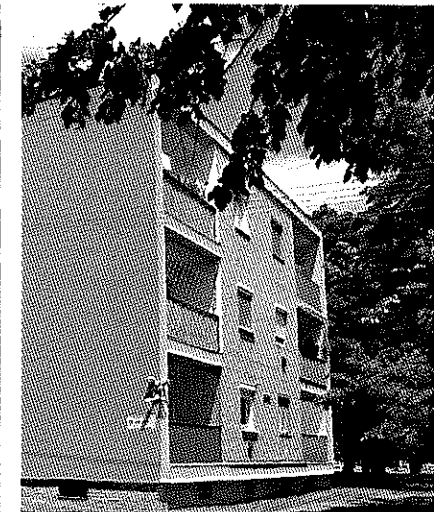
Csepelen a lakótelepek jelentőségét jelzi, hogy a lakások 60%-a lakótelepen található, illetve a népesség több mint kétharmada él ezeken a területeken. Az egykori Weiss Manfréd Művekhez kapcsolódóan már a 20. század első felében jelentős telepszerű lakásépítések történtek Csepelen. A II. világháborút követően a lakótelepépítések alapvetően átformálták a csepeli városképet, a lakosság összetételét. Ekkor épült ki Csepel mai városközpontja. Az 50-es, 60-as évek beépítései blokkos technológiával épültek, jellemzően földszintesek, 2-3 emeletesek. Ezt követték a 70-es, 80-as évek iparosított, döntően paneles technológiával készült 4, 10 és esetenként 15 emeletes épületei. A lakótelepek a kor ideológiájának megfelelően felbontották az akkori városszövetet és a kisvárosias területeket felváltották a közterületekkel szabdaltszerűen épült lakótömbök. A panelépületek fő jellemzője a dísztelen homlokzat, a tömeget csak az erkélyek sora vagy a lépcsőházak kialakítása töri meg. A házak közt sok zöldfelület, közösségi és játszótér található, amelyet különösen értékesé tesz az azóta hatalmas méretűvé nőtt fák sora. A tömbökben a lakóépületekkel egyidőben intézmények is épültek.





Csepelen sokféle lakótelep típus megtalálható. Az 50-es, 60-as évek jellemző házai a Katona József utcai, a Szent László úti, Béke téri, illetve a Vízmű lakótelep jellemzően 2-3, vagy négyemeletes lakóépületei. Kiemelkedik a korszakból a Csillagtelep Zalaváry Lajos által tervezett jellegzetes telepe. A későbbi korszak iparosított, házigyári lakótelepei alkotják Csepel belvárosának jelentős részét is, ahol sűrűbb, városiasabb beépítéssel kerültek elhelyezésre az épületek. Más lakótelepeken, mint a Simon Bolívar sétány mellett, a Nap utcai, Erdősor utcai, vagy a Krizantém utcai lakótelepeken szellősebb, ligetesebb telepítéssel találkozunk, sok játszótérrel, parkkal. Az épületek nagy része a mai kor szükségleteinek megfelelő renoválást igényel, amely több ütemben nagyszámú épületmegújítást eredményezett. Csepel déli lakóközpontjának szociális célú városrehabilitációja útján megvalósult az egész városrész képét meghatározó épületkorszerűsítés, külső homlokzati szigetelés és ezzel együtt homlokzatfestés.

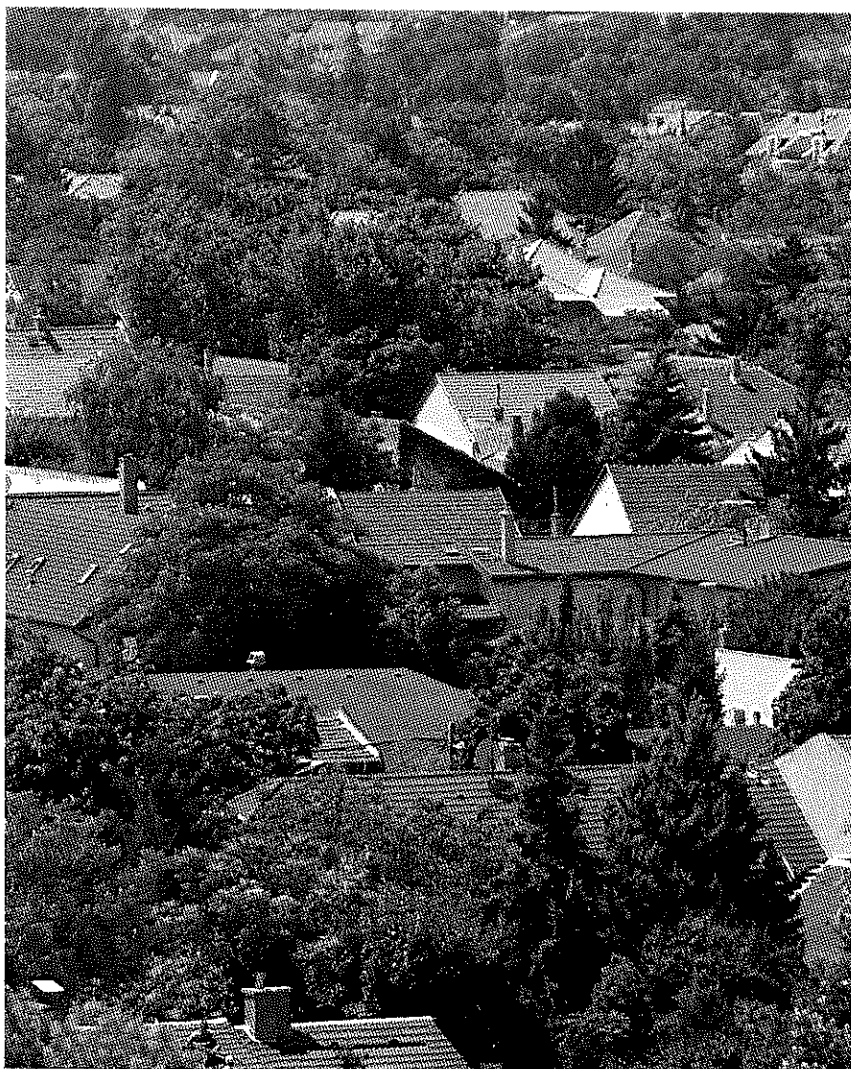
Újabb típusú teletszerű beépítést jelentenek a lakóparkok, melyek néhány megvalósult példájával találkozhatunk a kerületben. A lakótelepekkel ellentétben itt a teletszerű épületek csoportja zárt, sűrűbb beépítésű, területükön intézmények nem létesültek. A házak közötti zöldterület a lakók kizárólagos használatában áll.



## TELEPSZERŰ CSALÁDIHAZAS KÖRNYEZET

Csillagtelep városrész jellegzetességei az Iskola teret körbefonó ikerházas beépítettségű, íves utcavonal-vezetésű teleksorok a Szabadság utca és a Kölcsey utca között. Az Erdősor városrésztől délre található Csillagtelep 1911 után kezdett beépülni először családi házakkal, melyeket a 60-as és 80-as évek között megépült öt lakótelep vesz ma körül. A közel azonos méretű telkeken különböző korú, zömmel földszintes, illetve egyemeletes, magastetős ikerházak állnak, melyek változatos, mégis egységes karaktert adnak a városrésznek. A terület városszerkezeti szempontból védendő karakterű, kertvárosias. Az apró telkeken elhelyezkedő ikerházas épületállomány nagy része porszénhamu gázbeton panelekből épült az 50-es években. A kellemes zöldvezetési lakóterület Csillagtelep magas státuszú, kedvelt része. Az elmúlt évek infrastruktúra-fejlesztéseinek köszönhetően a terület több utcájának aszfaltburkolatot.





## KERTVÁROSI KÖRNYEZET

Csepel nagy részét kertvárosias karakterű városrészek alkotják, egységes képet mutató, többnyire egylakásos családi házakkal beépült magántelekek nagy arányú zöldfelülettel. A forgalmas főutakon túl nyugalmas, otthonos hangulatot árasztanak, kellemes, családias lakókörnyezetet teremtve. Kertvárosias karakterű területek több városrészben is megtalálhatók, egyedi arculattal megkülönböztethetően. Királyerdő az 1930-as években települt be, amint azt a neve is mutatja, egykori királyi erdőbirtokként. A Magyar-Holland Bank Rt. kezdte meg parcellázását. A városrész alaprajza igen szabálytalan, mivel a két világháború között történt beépítések és utcakiszabályozások a homokbuckák terepidomaihoz igazodtak. Ennek megfelelően a telkek kialakítása rendkívül változatos, a telekméretnek széles skálája található itt. A városrészben a természeti értékek és a hagyományos településszerkezet



megőrzése a fejlődés igényeihez képest feszültségekkel jár. A hagyományos, alacsony intenzitású beépítés helyét jelentősebb méretű, korszerű elvárások mentén kialakított családi házak veszik át. Az új épületek esetében különösen fontos a meglévő telekstruktúrához és beépítettséghez való alkalmazkodás és a magas építészeti színvonal, a rendezett településkép továbbörökítése érdekében. Kertváros városrész tervezett fejlesztés eredményeként jött létre az I. világháború után közalkalmazottak és tisztviselők számára. Az utcastruktúrája jól átlátható, merőleges szerkezetű, hasonlóan a Szabótelep városrész családi házas területeihez. Magas presztízsű lakókörnyezet. A terület besűrűsödése az elmúlt időszakban nem volt számottevő. Az intenzitás növelésénél fontosabb szemponttá vált a helyi karakter megőrzése, ennek megfelelően a belső kertek szabadtérként, beépítetlenül tartása. Jellemző a zárt sorú és az oldalhatáron álló beépítés is, valamint az utca felé történő ormfalás homlokzatkiemelés. A telkek jellemzően nagyobbak, mint Királyerdőben. Erdőalja városrész kertvárosias része a Királyerdőhöz kapcsolódik, ahhoz hasonló karakterű, szabálytalan utcahálózattal, vegyes beépítéssel. Rózsadomb kertvárosa a városzövettől függetlenül, a téglagyárhoz települve fejlődött.



## DUNA-PART KÖRNYEZETE

Csepel szigetcsúcsi helyzete révén a Duna kettős karakterű atmoszférát teremt: hajózhatósága révén a Nagy-Duna-part mentére ipartelepek települtek, ma országos jelentőségű logisztikai szerepet vállal a terület. A Duna felől, mint látványfolyósó tárul fel a város, ezért a domborzati adottságokkal együttesen jelentkező településkép harmonikus feltárlása hosszútávon biztosítandó. Az ipari funkciókat jól palástolja a helyenként erőteljes, bár keskeny sávot alkotó erdő. A Kvassay-zsilippel szabályozott vízszintű Kis-Duna-ág parti területei árvízmentesek, így a víz és a város kapcsolata teljes értékűen érvényesülni tud. A Ráckevei-Soroksári-Duna-ág a kerület kiemelkedő természeti értéke, amely az EU és Magyarország ökológiai hálózatainak része. Közel természetes állapotban fennmaradt természeti környezet található itt, ma már szinte egyedülálló élővilággal, a fővárosi Duna-szakasz utolsó úszólápjával. A Gubacsi hídtól délre húzódik a Kolonics sétány, e mentén változatos, rekreációra alkalmas területek találhatóak parkokkal, játszóterekkel, stranddal, sport és táborhellyel, horgászásra alkalmas helyekkel. A Kis-Duna-part itt kevésbé intenzív beépítésű, a Hollandi út választószávján túl gyakran lapostetős lakóépületek egysége alkot sajátos karaktert.

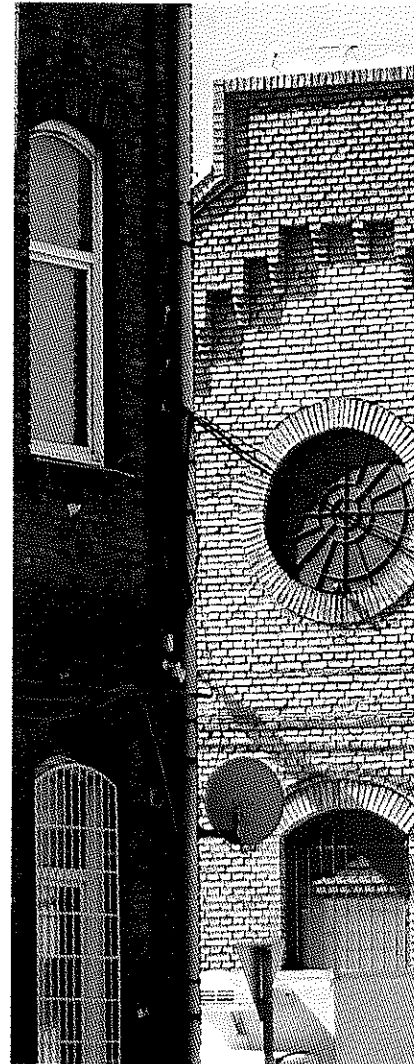
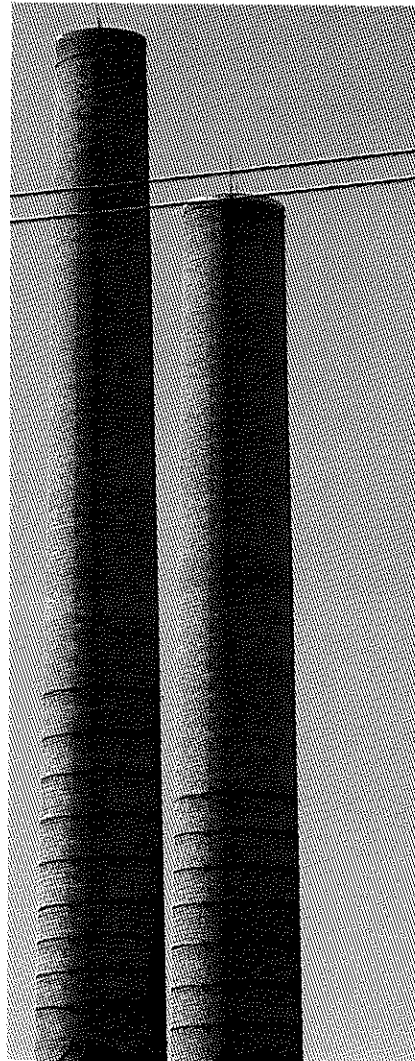




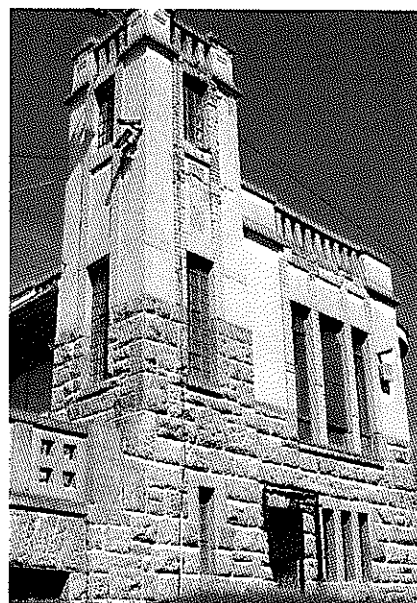
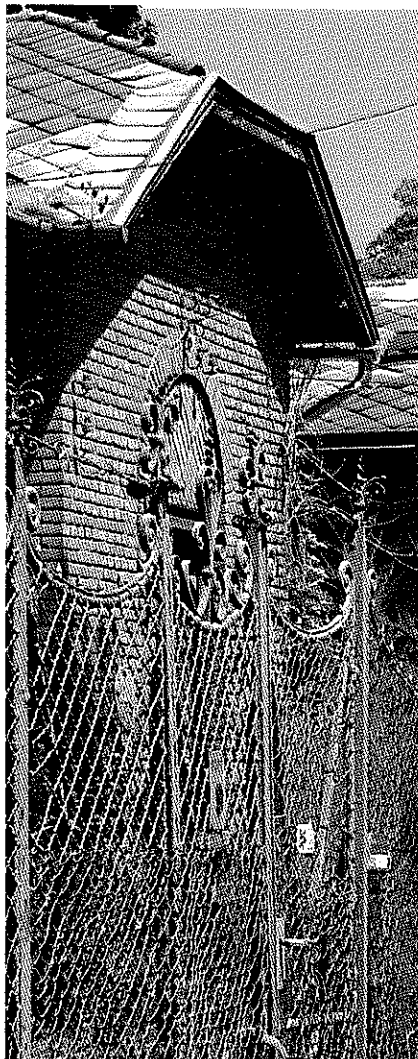
## IPARTELEPEK, GAZDASÁGI KÖRNYEZET

Csepel iparvárosi szerepének köszönhetően nyerte el mai alakját és máig, mint város a városban élnek tovább a gyártás és más ipari, raktározási tevékenységek. A Csepel Művek fénykorában 35 000 főt foglalkoztató ipartelepe mintegy 200 hektáros kiterjedésű. A sűrűn beépült gyártelep a kerületen belül is önálló városrészt alkot, szerkezetileg csak pontszerűen kapcsolódik külső környezetéhez. A vasúti vágányokkal, ipari közművezetékkel, változatos épületállománnyal rendelkező telep megújulása fokozatos, a korábbi specifikus termelésre berendezkedett technológia felváltása után történhet meg. A folytonos bővítésen átesett épületek állapota néhány példától eltekintve hanyatló, megújításukat a széttagolt tulajdonosi szerkezet nehezíti. Több értékes, megőrzendő, védett és védelemre érdemes csarnoképület is található a területen.





A kerület több logisztikai állomással bír, ezek egyike a történetileg betelepült Csepel-Szigetcsúcs városrészben elhelyezkedő Szabadkikötő. A kikötő két mesterségesen kialakított öböllel, mintegy 2000 folyóméter hosszúságú támfalas rakparttal rendelkezik. Nemzetközi viszonylatban is jelentős, az ország legnagyobb teherkikötője. A régi épületek megújítása mellett területén folyamatos a fejlesztés, zöldmezős beruházásként számos új, a modern igényeket kiszolgáló csarnoképület létesül. Bár az 1923-ban alapított Papírgyár eredeti gyártási tevékenysége az elmúlt években áttelepült, a gyár továbbra is a papíriparhoz köthető csomagolóipari kiegészítő tevékenységeket folytat. Az elavult épületek nagy része lebontásra került, a felszabadult terület új karakter kialakítása mellett, a városszerkezeti kapcsolatok kiépítésével, bekötésével funkcióváltásra alkalmas. Épületei közt az ipari építészet remekei is megtalálhatóak.



### TÖRTÉNETI, IPUSZTRI- ALIS LAKOEGYÜTTES ES KÖRNYEZETE

A XX. század elején a gyárak mellett, ahhoz közvetlenül csatlakozó munkáslakások, telepek létesültek. A Csepel Művekhez kapcsolódva az 1920-as évektől két tisztviselőtelep is létesült, és szintén ekkor épültek a Kvassay-zsilip kezelésére szolgáló építmények szecessziós stílusban. A telepek hűen tükrözik a kor építészeti formanyelvét: téglalapú épületeikkel, részleteikkel, koros fáikkal egyedi hangulatot árasztanak.

## JELLEMZŐEN ZARTKERTES KÖRNYEZET

A városzéleken található településrészek, Rózsadomb és Háros területe eredetileg mezőgazdasági területek, ahol a mezőgazdasági termelést fokozatosan felváltotta a kiskertés gazdálkodás. A hosszú és rendkívül keskeny mezőgazdasági parcellák felaprózódtak és kisméretű mezőgazdasági épületek jelentek meg, amelyeket a tulajdonosok gyakran üdülő vagy lakhatási céllal kezdtek igénybevenni, bővíteni. A területen ez a spontán átalakulás máig tart. Háros nagy zöldfelület-borítottsága okán hozzájárul Budapestet a szomszédos településektől elválasztó zöldövezeti gyűrű fenntartásához. Rózsadomb területének Dunaparti helyzete és árterületi fekvése miatt potenciális beépítési lehetőségei korlátozottak.



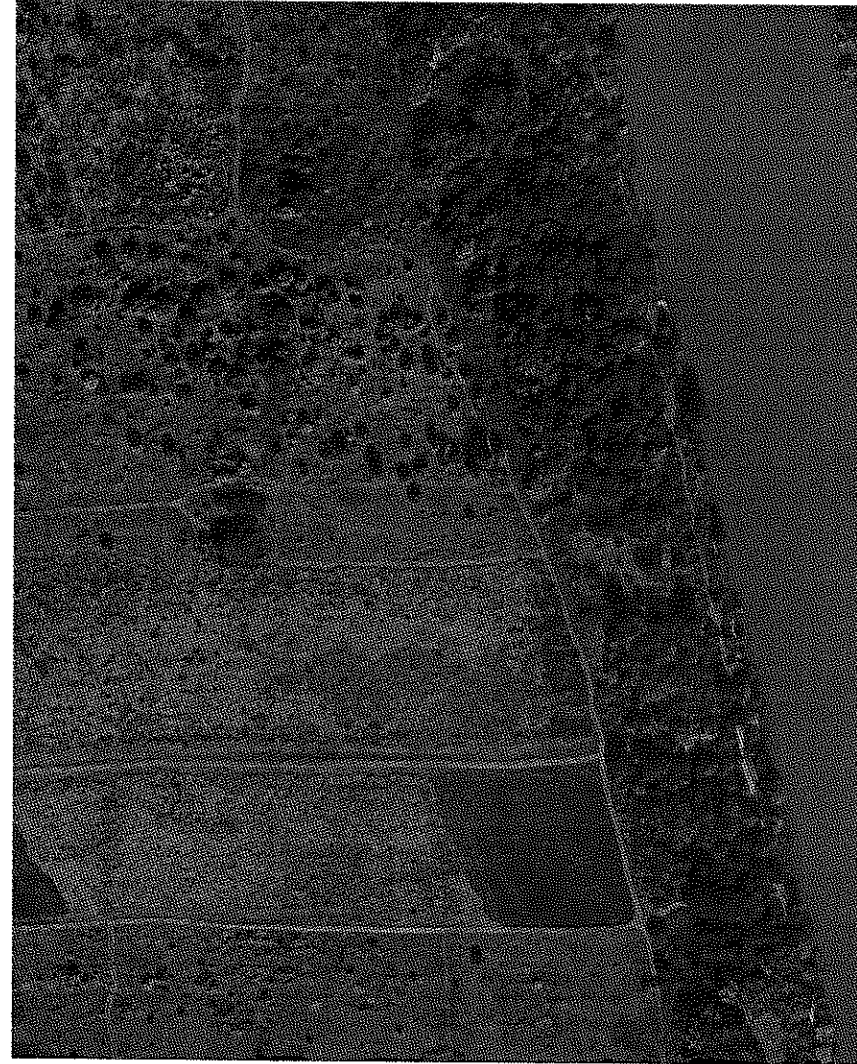


### **JELENTŐS ZÖLDFELÜLETEK, VAROSI PARKOK**

Csepel közparkjainak és közkertjeinek együttes területe mintegy 50 hektárt tesz ki. A kerület fontosabb közparkjai és közkertjei: a Szent Imre tér, a Görgey Artúr tér, a Simon Bolívar park, a Béke tér, a Rákóczi kert, a Daru-domb és környezete, a Kis-Duna-öböl és a Kis-Duna-liget. A kerület lakótelepei és intézményei szintén jelentős zöldfelülettel rendelkeznek. A település zöldfelületi rendszerének részei a Duna-parti galériaerdők, a Kiserdő és a Tamariska-domb.

## JELLEMZŐEN NEM BEÉPÍTETT KÖRNYEZET

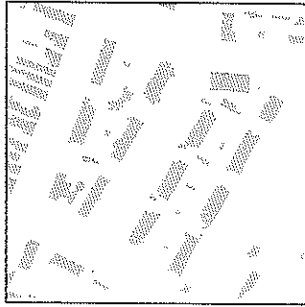
Csepel nagy kiterjedésű beépítetlen területekkel rendelkezik. Ezen területek a természetes növényállomány adta adottságokon kívül kialakult városi arccal még nem rendelkeznek, ezért a településképi elvárásokat az igénybevételnek megfelelően szükséges meghatározni. Nagyterjedésű beépítetlen terület a szigetcsúcs keleti területe. Adottságait tekintve jelentős, összvárosi érdekű fejlesztésre, új városi, központi funkciók megtelepítésére alkalmas, ezért a településrész arculatának kialakítása Csepel egészét figyelembevévő koncepció alapján jövőbeni feladat. Összefüggő beépítetlen területek találhatóak még a Szabadkikötő területén, melyek beépítése a logisztikai tevékenységhez köthető felhasználással megindult. A kerület délnyugati csúcán távlatban is beépítés nélkül tervezett vízbeszerzési terület található.



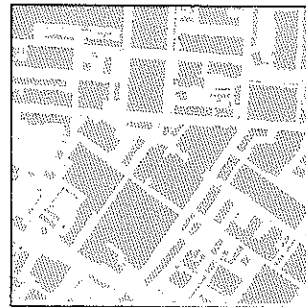
## KIEMELT JELENTŐSÉGŰ UTAK

Egy városrész életét alapvetően meghatározó, szervező elemeként a kialakult úthálózat, különösen a városi szövet utőereiként működő főbb útvonalak, gyűjtőutak, valamint sétányok jelentős szerepet játszanak a településkép megítélésében. Ezeken az utakon naponta több ezer ember fordul meg, akár a Csepel-szigeti agglomerációból is. A kerületről szerzett benyomások elsőként itt érik az embereket, ezért az igényes városi környezet kialakítása elképzelhetetlen az úthálózat városrészekhez méltó, azok hangulatához illeszkedő kialakítása és fenntartása nélkül. A településképi szempontból meghatározó, kiemelt jelentőségű közterületek, utak Csepel közlekedései, közösségi találkozó tereinek kitértetett jelentőséggel bíró elemei.

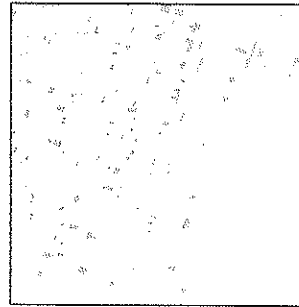




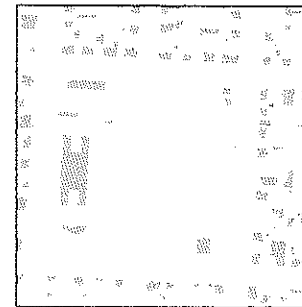
*Történeti, ipari lakóegyesítés és környezete*



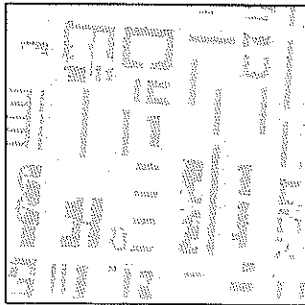
*Ipartelepek, gazdasági környezet*



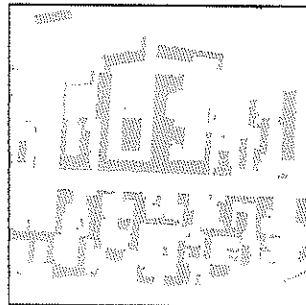
*Jellemzően zártkertes környezet*



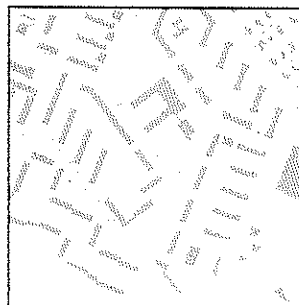
*Jelentős zöldfelületek, városi parkok*



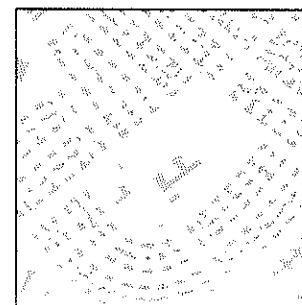
*Városközpont környezete*



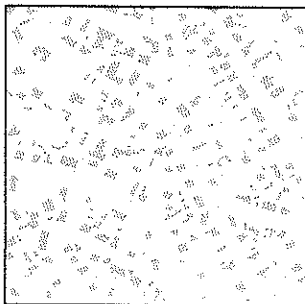
*Átalakuló vegyes, lakó- és intézményi környezet*



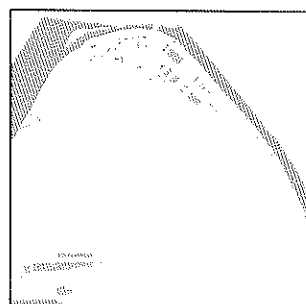
*Lakótelepek és lakóparkok környezete*



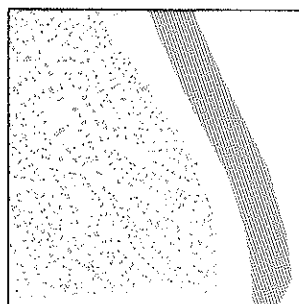
*Telepszerű családi házas környezet*



*Kertvárosi környezet*



*Jellemzően nem beépített környezet*



*Dunapart környezete*

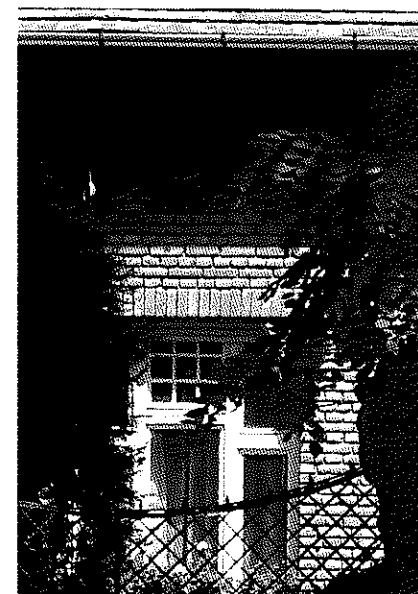
## ELTÉRŐ KARAKTERŰ BEÉPÍTÉSI MINTÁK

Az ábrásorozat Csepel eltérő karakterű településrészeinek beépítési jellegzetességeit szemlélteti, bemutatva a településrészekre jellemző általános telekméreteket, a beépítettség mértékét és jellegét a terület használatához mérten. Új építéskor a kialakult városszöveti léptéket tartó, az adottságoknak megfelelően a mintázatba illeszkedés követendő elsődlegesen.

## ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

Csepel településképeének elődeinktől megörökölt formája a mai kor igényeire szabott építések, fejlesztések hatására napról napra változik. A nagyszámú helyenkénti beavatkozás, átalakítás visszahat az épített és természeti környezetre, hosszútávon formálja, végül átalakítja azt. Ezek közül azok hatása lesz pozitív, amelyek érzékenyek a meglévő adottságokra, az embert és természetes környezetét állítják céljaik középpontjába. Egy-egy építészeti beavatkozás hosszú évtizedekre nyomot hagy a településben. Ezért a jelen igényei mellett a területek felhasználása és a környezet alakítása során a fenntartható fejlesztés elvei mentén a jövő igényeit is számításba kell venni, adottságait a jelenben előrelátóan megalapozni, megtervezni. A település utcáival, tereivel, házaival összetett módon örökíti ránk a korábbi társadalom kultúráját, amelynek helyi elemei, jellegzetességei más településtől, városrésztől jól megkülönböztethető jelekkel mesélnek az adott városrésztől és az ott élt és élő közösségről. Ezen értékes építészeti arculat és településszerkezet átörökítése (tiszteletben tartása) és örökül hagyása (minőségi fejlesztése) a településrészen élők, fejlesztők feladata.

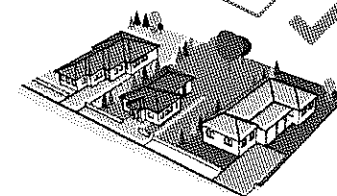
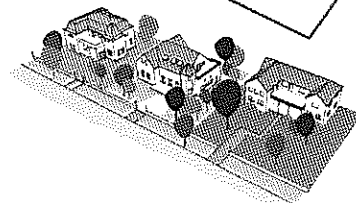
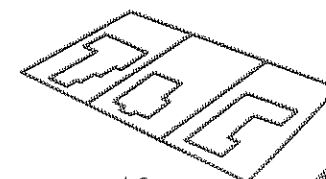
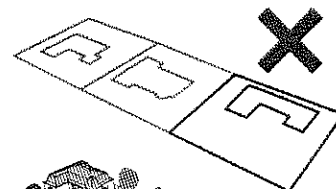
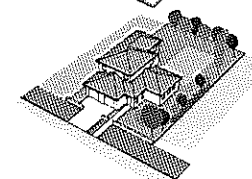
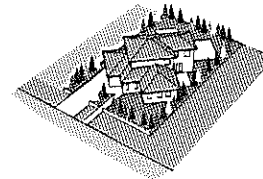
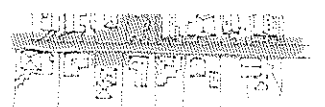
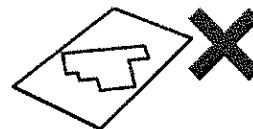
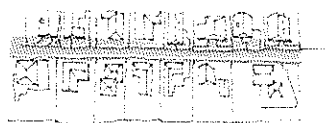
Egy épület elválaszthatatlan a városszövettől; ha nincsenek tekintettel egymásra, zavaros, élehetetlen környezet alakul ki. Egy kortárs épület akkor előremutató, ha az öncélúság helyett a meglévő értékeket a mai igényeknek megfelelően, ízléssel, a környezetében tett minták áttemelésével, a helyi tisztelőben tartásával viszi tovább. Arra a kérdésre, hogy mitől szép egy épület, mitől jó egy átépítés, nem lehet egy mondatban válaszolni. Az ízlés, a szépség, a jóság sokféle lehet. Általánosságban egy „jó” épület esetén a meglévő adottságokat tisztelőben tartó, mértéktartó, arányos épületre aszociálunk. Az arányosság nehezen definiálható, általában a hosszú tapasztalatsor eredményeként kialakult vizuális értékrendbe illeszthető megjelenés érthető alatta. Ez a fejezet nem a lehetőségeket leszűkítve szeretne egyoldalúan állást foglalni, hanem a helyben jelentkező főbb építészeti kihívásokra fogalmaz meg ajánlásokat anélkül, hogy az egyéni szabadságnak és kreativitásnak gátat szabna. A következőkben felállított néhány jó példa csak az adott téma vonatkozásában követhető.

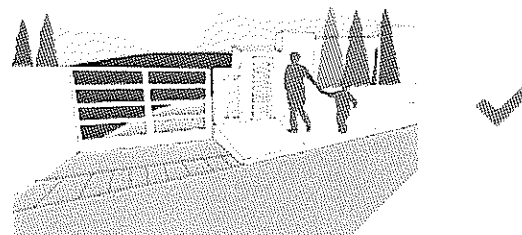
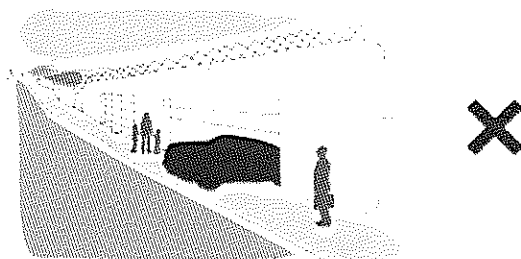




## TELEPÍTÉS

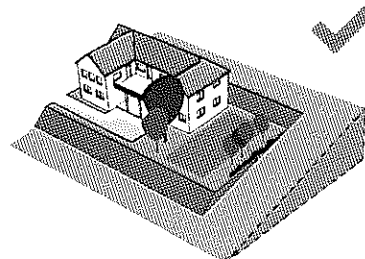
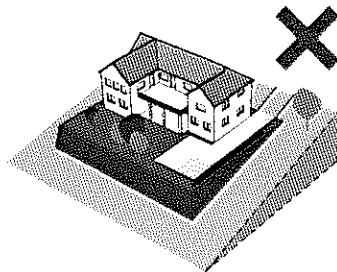
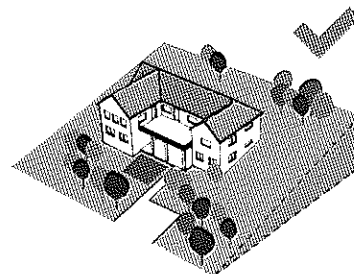
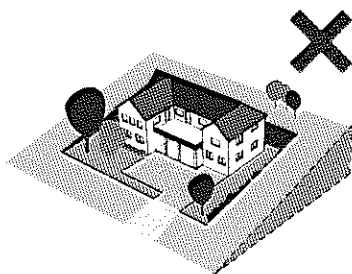
A telepítés, vagyis az épület telken való elhelyezése nagymértékben befolyásolja az utcát, a szomszédos telkek adottságait és a településrész megjelenését, ezért a telepítés rendezett elhelyezése, a kialakult utcaképbe illesztése kiemelten fontos. A telepítés, a beépítés lehet oldalhatáron álló, szabadonálló, zárt sorú, esetlegikres az adott szűk környéktől, övezettől függően. Jelen ábrasorozat nem ezen eshetőségeket szemlélteti, inkább a telken való gazdaságos és praktikus elhelyezést mutatja. A kert így jobban kihasználható, napsütötte. Az utca az attól egyenlő távolságra lévő épületek miatt egységes ritmusú, nyugodt képet mutat.





## TEREPALAKÍTÁS

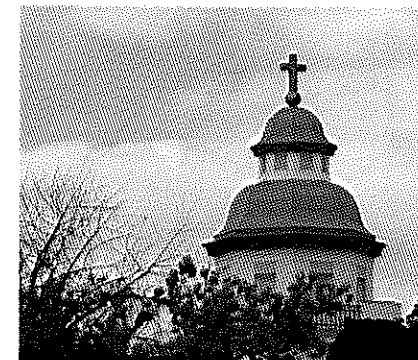
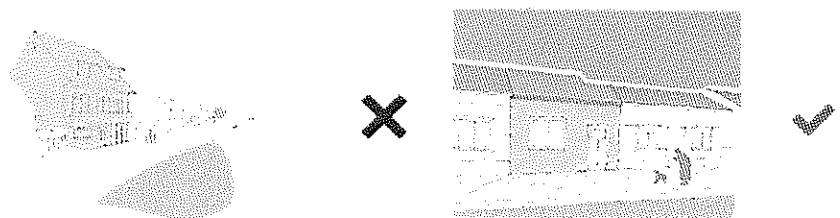
A terepre való illesztésnél nem megfelelő, ha a terepre kiemeléssel vagy bevágással helyezzük el a házat, nem illeszkedve a terepvonalhoz. A terepkialakításnál különösen figyelemmel kell lenni a szomszédos és közterületi határvonalakra, itt a terep folytatóságossága biztosítandó. A terepkiemelésekkel támfalgarázsok kialakítása nem javasolt.

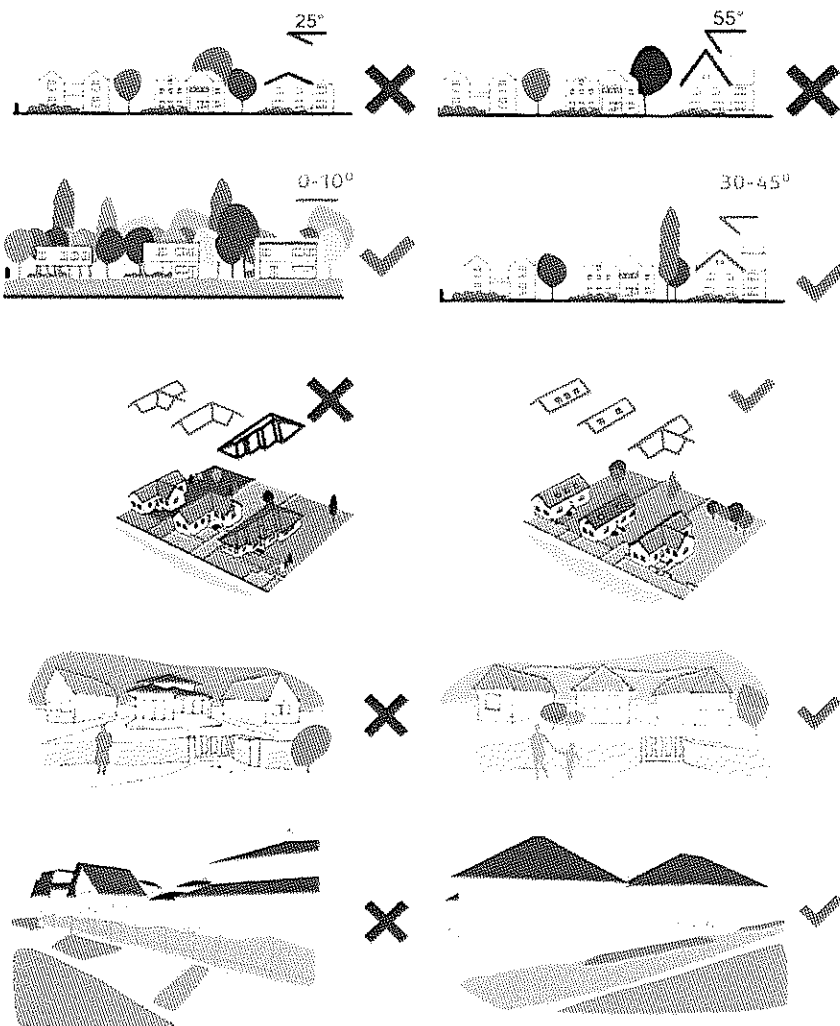




## MAGASSÁG

Egységes utcakép hasonló magasságú épületek elhelyezésével jön létre. Eltérő magasságú épületek megbontják a nyugodt egységet.





## TETŐHAJLÁSSZÖG

Az elmúlt években népszerűvé vált mediterrán típusú családi házak megjelenése idegen a kerület kialakult kertvárosias környezetétől. A hagyományos településkép érdekében a hagyományokhoz és az éghajlati viszonyokhoz alkalmazkodó, 30-45°-os hajlásszögű tető alkalmazása javasolt, illetve ahol településképileg indokolt, lapostető is elhelyezhető.

## TETŐFORMA

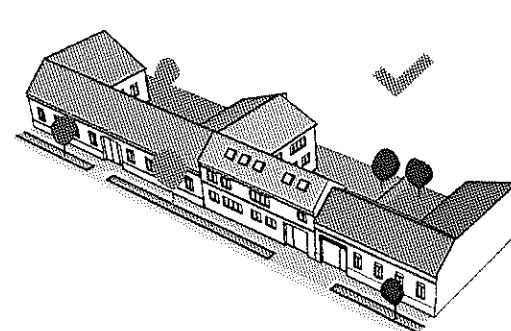
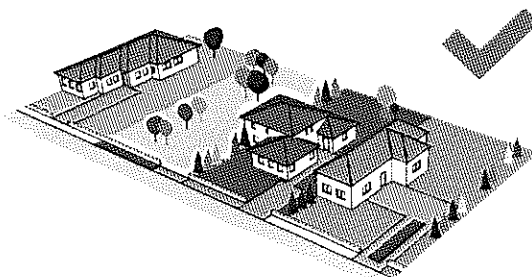
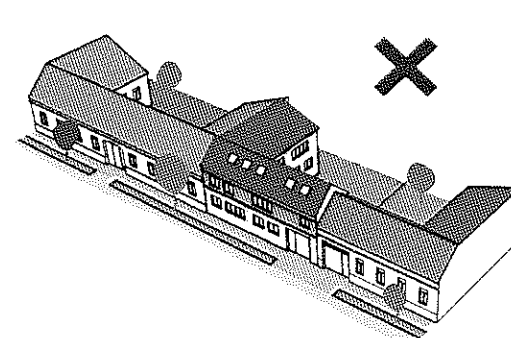
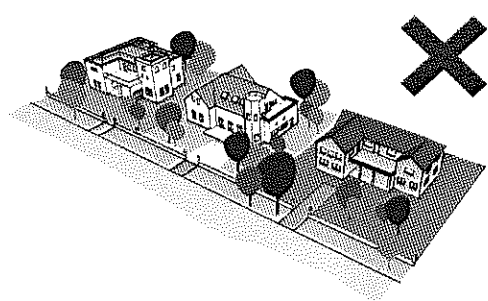
A hagyományos, és az adott környezetben jellemző, valamint az éghajlati viszonyokhoz alkalmazkodó tetőforma alkalmazása javasolt, minél egyszerűbb kivitelben, minél kevesebb tetőidommal. Előnyös az egyszerű sätortető, nyeregtető, vagy kontyolt nyeregtető használata. A többszörösen megtört, bonyolult tetőforma, a „szoknyával” kialakított, sok tetőidomból álló, vagy mediterrán jellegű tető zavaros, kaotikus utcaképet eredményez, és nem illeszkedik a hagyományos megoldásokhoz.





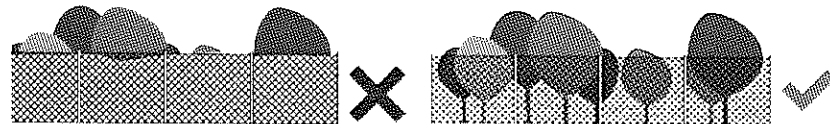
## ANYAGHASZNÁLAT, SZINEZÉS

A kertvárosi környezetbe illeszkedő új épületek esetében is javasolható a Csepelre jellemző tégiaburkolat használata, melynek korszerű, esztétikus alkalmazására több előremutató példa is található. Hasonlóan szép jellegzetessége a kertvárosi épületeknek a finom, terrakotta skálákban játszó, halvány árnyalatú homlokzatszínezés.



## KERÍTÉSEK

Kertvárosias lakókörnyezetben a kerítés legyen szellős, átlátható, tagolt. A belátást javasolt tömör kerítés építése helyett inkább növényzet ültetésével megakadályozni. A kerítés megszakítása legfeljebb egy személybejáró és egy gépjármű-behajtó létesítésével javasolt.



## KERTEK

A kertvárosi környezetben az egyik legfőbb érték a sok zöldfelület, a dús növényzet. Ez az, amiért az emberek szeretnek ideköltözni, ennek megtartása és tovább növelése ezért fontos feladat. A kertekben, és az utcák mentén is javasolt a lombos fák telepítése. A kertek kialakításánál a használati igényeknek megfelelő növénytelepítéseket összhangban kell megtervezni a településrész természetes növényállományának összetételével és képével. Királyerdőt egykori királyi vadászbirtokként fenyők sokasága alkotta. Néhány koros példány máig számos kert megjelenését emeli. A fenyőfélék általában magasnövésűek, így a kert méretéhez igazított fajta megválasztása javasolt a szomszédos kertek benapozásának fenntartása érdekében. A Duna-parti településrészek környezetében az ártéri galériaerők flórája a kertekben folytatódva szintén segíti az egységes városkép megőrzését. A növényfajok megválasztásánál a honos, nem allergizáló, és agresszívan nem terjedő fák és növényfajok alkalmazása javasolt. Telepítéskor figyelembeveendő, hogy szomszédos épület, kerítés mellé kerülő növényzet locsolása, növekedése során más tulajdonában ne keletkezzen kár, illetve ne gátolja a szomszédos telek használhatóságát, benapozását.

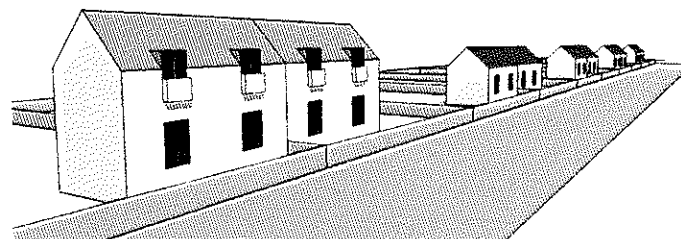
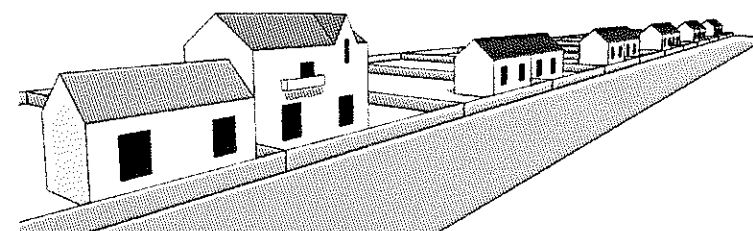
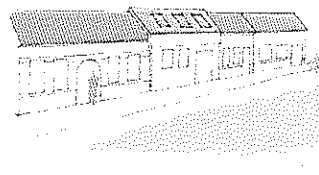
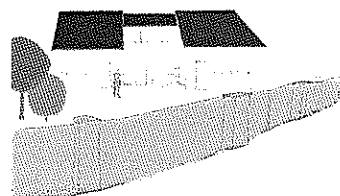
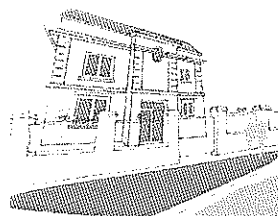
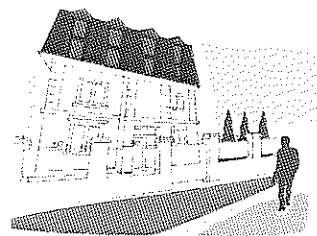


## EMELETRÁÉPÍTÉS, TETŐTÉR, TETŐABLAK

A tetőtérbeépítés, az emeletráépítés igazodjon a meglévő épület eredeti homlokzati arányaihoz, és utcaképbe illeszkedő, a környezetében jellemző, kialakult karakterhez, magassághoz. Ahol az utca térfala épületmagasságok tekintetében közel azonos, ott az egységesség megőrzése érdekében az emeletráépítés a kialakult párkánymagassághoz igazodva épüljön.

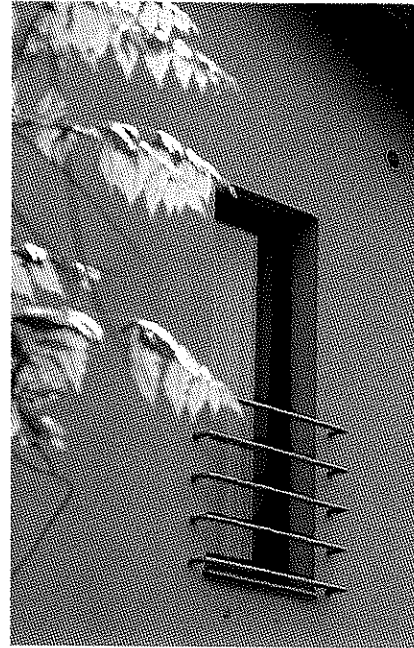
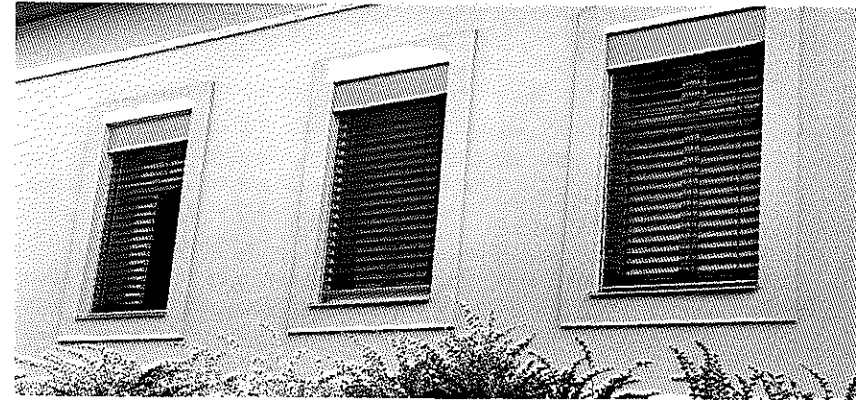
Tetőtérbeépítés esetén kerülni kell a nagyméretű tetőkiugrást, amely eltorzítja a homlokzati arányokat. Helyette tetősík ablak alkalmazása javasolt.

Az ikres beépítésű területeken felfelé terjeszkedő bővítés esetén a kialakult utcakép megbomlik, ha az emeletráépítés tervezésénél figyelmen kívül hagyják a csatlakozó ikerépületet. A beépítési módból adódóan minden bővítésnél, átépítésnél, vagy új épület építésénél a két telken álló épületek egységes épület képét kell, hogy mutassák. Ezt akkor is tartani kell, ha jelentős eltérés van a két épület magasságában. Biztosítani kell azt is, hogy ha a szomszédos épületet is bővítik, az csatlakozhasson az új épületrészekhez. A kialakításnál tekintettel kell lenni a gerincvonal és tetőhajlásszög csatlakozására is.



## ABLAKOK

A nyílászárók elhelyezésénél, különösen az utcai homlokzatokon, törekedni kell az összefogott, egyszerű, ritmusos kiosztásra az alaprajz elrendezésének sematikus követése helyett. A különböző szinten elhelyezett nyílások élei igazodjanak egymáshoz. Az épület felújításánál az eredeti homlokzattagozatokat, ablakkeretezést kell megtartani a hagyományos utcakép karakterének megőrzése érdekében. Kertvárosi környezetben felújításnál, új épület építésénél javasolt a minőségi, korszerű szerkezetű, de hagyományos, fa vagy fém anyagú nyílászárók használata. Az eredeti, díszített profilú ablakok felújításánál érdemes figyelembe venni a Fővárosi Önkormányzat által kiadott segédlet útmutatásait. Társasházak esetében az erkélyek, ablakok cseréje, felújítása során az egyedi megoldások megbontják az eredeti homlokzat képét, ezért ezeket lehetőleg egy időben, egy terv alapján javasolt végezni.



## HOMLOKZATKÉPZÉS, -TAGOLÁS TÖMEGFORMÁLÁS

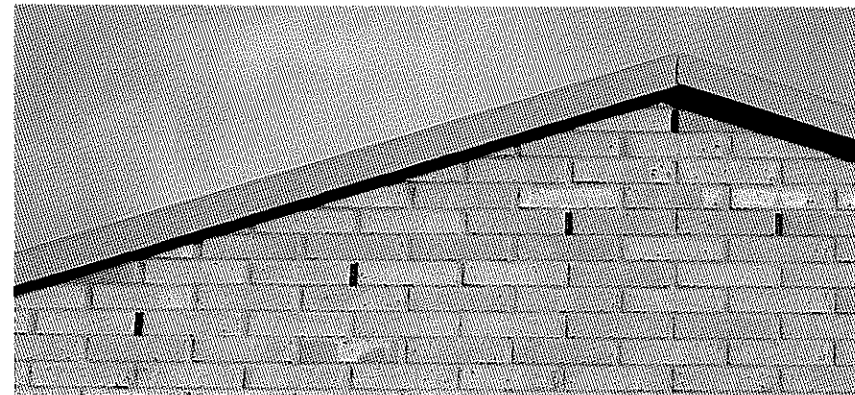
Harmonikus, a hagyományos karakternek megfeleltethető tömegformálás javasolt, amely egyszerű, kevésbé tagolt, nem töredezett. Felhasználhatóak a környéken jellegzetes homlokzati tagolások, osztások, visszafogott, egyszerű eszközökkel megvalósítva. Csepelen jellemzőek a félig oromfalas, félig az utcával párhuzamos kialakítású lakóházak. Szintén jellemző a lakószoba kiugratott, íves fala, kidomborodó bádorfedéssel. A homlokzatkialakításban jellegzetesek az ablak- és oromfal-keretések, valamint a téglaburkolat. A hagyományos homlokzati anyagok mellett lehetőség van a kortárs, építészetileg magas színvonalú anyagok használatára is, mint például a félemez burkolat. Ezek alkalmazása szintén támogatott, ha maga az épület tömege, homlokzata illeszkedik a kialakult karakterhez.





## RÉSZLETEK

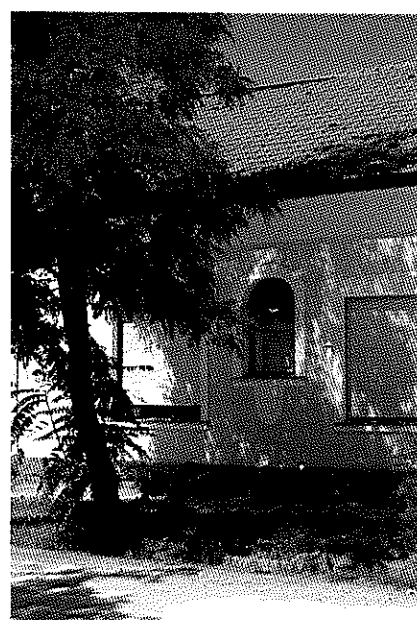
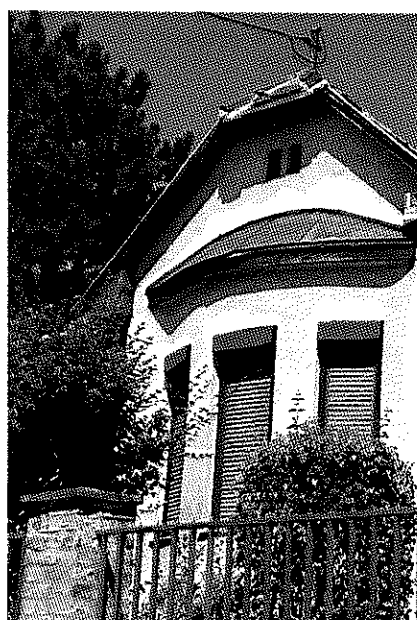
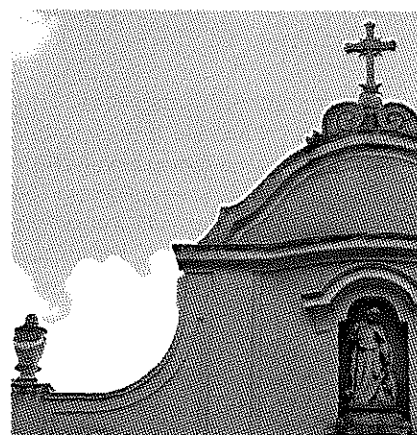
Az építészeti részletképzés a homlokzatot szépen tagolja, díszíti. A hagyományos díszek megőrzése, vagy önmagában az anyag minőségéből fakadó díszítő jelleg egyaránt magas építészeti minőséget sugall. Csepel ipartelepein és kertvárosaiban egyaránt hagyományos a téglaburkolat használata. Ezek eltakarása (pl. szigeteléssel) a részletképzés és eredetörzés végett nem javasolt.



## JELLEGZETESSÉGEK

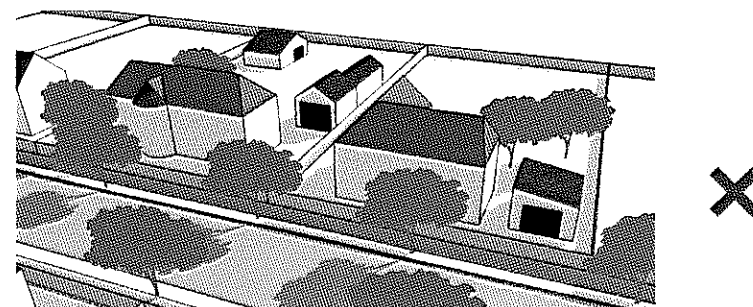
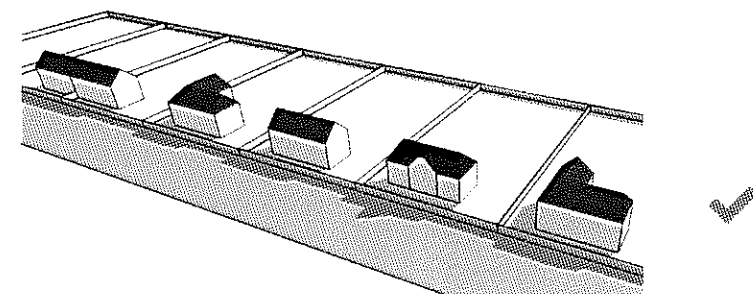
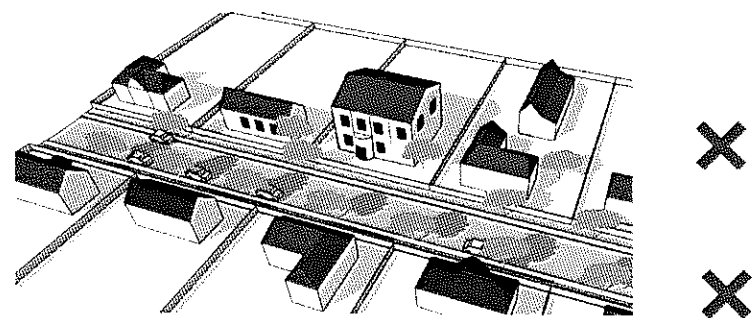
Csepel kertvárosias környezetében található eredeti lakóépületek értékes, megőrzésre érdemes jellegzetességei az utca felé, az azzal párhuzamos gerincű tetőből kiugratott oromfal és a benne keretezett változatos formájú padlásablakok. A saroképületek lecsapott, a gerincvonalnál nem, vagy éppen magasabb toronnyal kiemelt sarkai, a vakolatdíszek, nyíláskeretezések, a homlokzati síkból ívesen vagy tört vonalúan kiugratott lakószoba homlokzati faia és ezek domború bádogníves lefedése, a falfülkék mind-mind a hagyományos helyi építészet eszköztárát bővítik.





## ÉPÜLETSZÁM, LAKÁSSZÁM

Az elmúlt évek gyakori kedvezőtlen folyamata, hogy kertvárosi környezetben két lakóépület épül egy telken oly módon, hogy a második épület a telek hátsó felében kerül elhelyezésre. Ezt követően a használat során a telek leválasztásra kerül, így kvázi nyeles telek alakul ki. Ez a telepítés ellentmond a hagyományos beépítési elvnek, az egy telken egy ház kialakításnak, idegen a kertvárosi karaktertől, ezért mindenképp kerülendő. A megoldás korlátozza a szomszédos kertek használhatóságát, beárnyékolja azokat, kellemetlen átlátást eredményez és csökkenti a szabadidős céllal felhasználható kerti szabad teret, a fás beültetést ellehetetleníti. Amennyiben a telek méretéből fakadóan lehetőség nyílik több épület elhelyezésére, azt az utcaképbe illeszkedve a telek első felében kell elhelyezni. A kedvező utcakép érdekében a gépkocsi tárolását és egyéb mellékfunkciókat lehetőleg a lakóépülettel egy tömegben kell megoldani. Gépkocsi tárolásra gyakori az oldalkertben az épület falához épített tető. Ez a kialakítás kedvezőtlenül hat a településképre, ezért kerülendő szabadonálló és oldalhatáros beépítés esetén.



## MAI PÉLDÁK



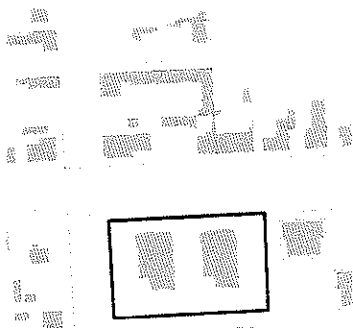
## II. RÁKÓCZI FERENC ÚT 95-103.

Önkormányzati bérlakások, tervezője Csernyánszky Gábor, épült 2003-ban. Komplex fejlesztés keretében az elsők közt megvalósult többlakásos épület, mely máig példaként szolgál a sokszintes, városias beépítésre a városközponti földszintes és beépítetlen tömbök közt. A beépítés képlete két félnyeregtes tömeg, egy hosszirányú (észak-déli), belső, süllyesztett parkolóközt fog közre, és ez az épületpár három, változó hosszúságú keresztzárnyal egészül ki. A tömegformálás jól tükrözi lakóépület jellegét, benne bérlakások találhatók. A homlokzat egyszerű, de a karakteres téglavörös vakolt homlokzata és a fémlemezfedésű félnyeregtes a beépítésnek egyedi megjelenést kölcsönöz: egyszerű, olcsó eszközökkel éri el az építészeti színvonalas megjelenést, és hiányoktól mentes komfortos életteret nyújt. A tömbbel együttesen utcaserű közlekedőket és folyósókat, és hátsó, nyugalmas, közös használatú kertet teremt, amely a lakóközösség együttélését, együttműködését elősegítő kedvelt színtérré alakul.



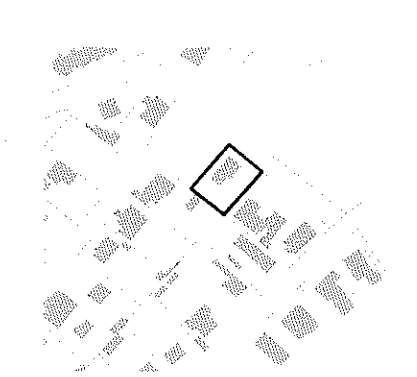


### KATONA JÓZSEF UTCA 31.



Többlakásos társasház, tervezője Hlavács Károly, épült 2013 és 2016-ban.

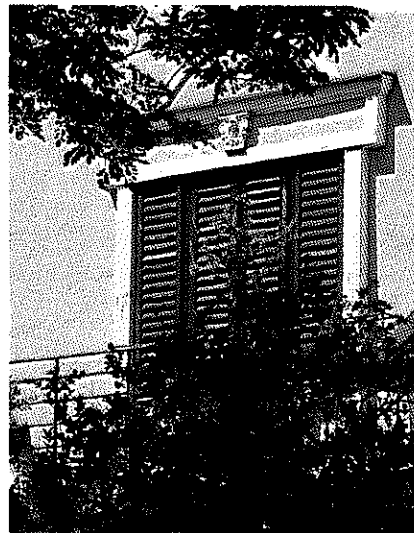
A volt ELMŰ telep telkére két ütemben épült a két, egyenként 27 lakást és egy-egy üzletet tartalmazó lakóépület. A terv kihasználja a beépíthetőség mértékét, azonban az épületek között a meglévő fák megőrzésével sok zöldfelületet hagy, így levegős, élhető belső kert jön létre. Az épületek lapostetős kialakításúak, csak a lépcsőház tömbje záródik félnyeregtetővel. A tömb megjelenése visszafogott, alkalmazkodik a Katona József utcai lakótelep egyszerű, arányos házaihoz. A színezés mértéktartó: a vajszínű és középbarna jól illeszkedik a kerületben megszokott meleg árnyalatokhoz. A sötétbarna téglaburkolat visszaidézi a kertvárosban hagyományos anyaghasználatot. A nyílászárók, erkélyek, jellegzetes, mégis arányosan tagolt homlokzatot jelenítenek meg.



## FAGYÖNGY UTCA 5.

Egylakásos családi ház, tervezője Tuskán Péter és Menyes Péter, épült 2013-ban. Egyszerű, kompakt tömegformálású egylakásos lakóépület, egyszerű, kortárs építészeti eszközökkel megfogalmazva. Jól illeszkedik a kertvárosias környezetbe és közvetlen szomszédaihoz. Nem hivalkodó, ugyanakkor magas minőségével kitűnik a környező épületek közül. Kiemelendő a helyi hagyományokhoz igazodó, szépen kivitelezett téglaburkolat. A részletekig megtervezett megoldásokkal, természetes anyaghasználatával és jól válogatott kerti növényzettel visszacsatol a szomszédos szabadidőpark élővilágához.





## REKONSTRUKCIÓ, ÁTÉPÍTÉS

Az új építések mellett legnagyobb számban megjelenő építési tevékenység a családi házak bővítéséből, korszerűsítéséből fakadó igények szerint történik. A bővítés a telek adottságaihoz igazodva, a tömegarányok harmonikus megtartása mellett alakuljon. Az alkalmazott építészeti eszközök a korszerű technikák és anyagok használása mellett a meglévő adottságok, jellegzetességek megőrzésével, a régi elemekhez igazodóan történjen.



## UTCÁK, TEREK

Közösségi szerepük, feladataik és helyzetük szerint az utcák és terek a településképp hangadó elemei. Ezért mindennemű tevékenység során elengedhetetlen, hogy az utcakép feltárulása mind a gyalogosok, mind a gépjárművekkel közlekedők és helyben élők számára vizuálisan befogadható legyen. A visszafogott, kulturált megjelenés igénye nem engedi meg a környezetéből kirívó, toladó épületek, építmények, reklámok, tájékoztató elemek, utcabútorok elhelyezését sem méretben, sem színhasználatban, vagy akár funkcióban. A közterületek rendezettségének megkívánja a közművek vezetékeinek elrejtését, a funkcióhoz, környezethez és forgalomhoz igazodó korszerű és célszerű világítás kialakítását, fenntartását. A zöldfelületek arányának növelése, a meglévők vitalizációja megfelelő növényzet megválasztásával és telepítésével a környezeti ártalmak mérséklésében elengedhetetlen szerepet játszik. A köztisztaság fenntartása a közterület, vagy közterületről látható kereskedelmi egységek, vendéglátóhelyek esetében különösen elvárt. Az utcák, terek hangulatát a karakternek megfelelően megválasztott, ahhoz illeszkedő utcabútorok, tájékoztató elemek, infrastruktúrához szükséges építmények, eszközök, berendezések is meghatározzák, ezért járulnak hozzá a településképp igényességéhez.



## KÖZTERÜLETEK ÉPÍTMÉNYEI

A közterületek nyújtotta élettér minősége, az elérhető szolgáltatások tára és színvonala, a szabadidős tereinek használhatósága a város élhetőségének főmérői. Az épületek közti terek a lakosság legfőbb találkozóhelyei. A közösségi igények kiszolgálását gyakran egyes szolgáltatások pavilonok, vendéglátó egységek közterületi kitelepülése látja el. Ezen építmények, teraszok, kitelepülések esetében is elsőrendű, hogy az utcák, terek elsődleges közösségi igényeit, használatát ne akadályozzák. Ennek érdekében a közterület-használat esetében néhány telepítési, minőséget biztosító elv betartása szükséges:

A közterület-használat a közterületet csak a szükséges mértékben vegye igénybe. A gyalogosközlekedés biztosítása a biztonságos, szabad közlekedési szélességet meghagyva legyen megoldott. A területlehetőlegkülönépitményalkalmazása nélkül, olyan módon kerüljön kialakításra, hogy a közlekedést ne akadályozza. Vendéglátó terasz kialakítás közvetlenül a homlokzat melletti kialakítással történjen. A kitelepedéssel, használattal együtt a zöldfelületek és használhatóságuk ne károsodjon, ellenben szépüljön. Az alkalmazott anyagok, szerkeze-

tek a közterület más irányú hasznosítása esetén annak károsítása nélkül elbonthatók legyenek. Az árnyékoló kialakítása inkább utcabútorként vagy berendezési tárgyként jelenjen meg, és ne önálló szerkezetként, valamint kerülni kell a túl alacsony, közlekedést akadályozó módon elhelyezett árnyékoló szerkezetet is. Különálló, túlépített, nehézkes, állandó, építmény hatású keltő szerkezet az utcaképbe nem való. Nehézkes, nagytömegű estérfogatú, környezetétől idegen anyaghasználatú bútorok, berendezések alkalmazása kerüendő. Épületgépészeti berendezések csak rejtetten helyezhetők el, valamint kerülni kell az elektromos kábelek felszínen, botlásveszélyes, akadályozó módon való vezetését. A kialakításnál fontos szempont legyen a tisztíthatóság. Kerüendő a nehezen tisztítható, karbantartható felületek alkalmazása. Lakókocsiból, járműből történő árusítás csak rendezvény időtartama alatt, ideiglenesen történhet. A kialakításhoz a Budapest Portálprogramja keretében készült segédlet jó iránymutatóként alkalmazható.



## REKLÁMOK, CÉGÉREK

A reklámok elsődleges célja, hogy felkeltse a járókelők figyelmét, becsalogassák az üzletbe a vásárlókat, ezért rendszerint feltűnő, kirívó, megjelenésűek. A nyugalmas településképhez, a harmonikus utcaképhez az épített környezet elemeihez illeszkedő megjelenésű reklámok, üzletfeliratok járulnak hozzá. Az egységes településkép megőrzése, illetve kialakítása érdekében néhány alapelv betartásával esztétikussá válik a reklámelhelyezés:

A reklámok elhelyezése, megjelenése legyen összhangban a környezettel, az épület architektúrájával, színével, a közterület utcabútoraiival. Az épületen elhelyezett reklám igazodjon a homlokzati elemekhez, a nyílások ritmusához. Ne akadályozza az utca, vagy az épületek használhatóságát. Világító berendezések esetén, azok ne befolyásolják károsan az éjszakai városképet, ne okozzanak ártalmat a világítással. Csoportosan kialakított üzletek, üzletház esetében kedvező megjelenést ad, ha a reklámok mérete, színe, tipográfiája is összehangolt. A társasházakon a reklámfeliratok, cégtablák megjelenítése az aisó két szintre korlátozódjon, az épület megjelenése védelmében.

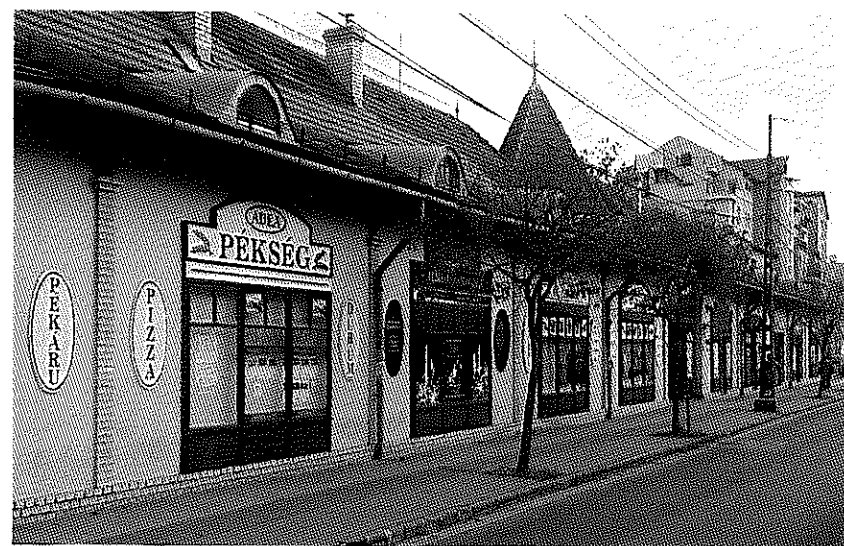
Az elsősorban autóval megközelíthető kereskedelmi egységek előszeretettel állítanak fel az út mentén totemoszlopot. Ennek megjelenése azonban általában túl

rikító, és elüt a közterület utcabútoraitól, nem illeszkedik az utcaképbe. Használata lakóövezetek, kertvárosias, kialakult karakterű területeken nem javasolt.

Speciális fajtája a reklámoknak a bérbeadott reklámfelület, például óriásplakát, city light, buszmegállóban elhelyezett reklámfelületek. Ezek alkalmazása jelentősen rontja a településképet. Az ilyen típusú reklámot, ahol megengedett csak utcabútorokon, és információs célú berendezésen lehet elhelyezni.

Egyáltalán nem lehet elhelyezni reklámot a Csepeli Temető területén, a Duna-part mentén, a közművek műtárgyain, emlékművön, emléktáblán, műalkotáson és annak talapzatán, fászszerű növényzeten és favédőráccson, utcai padon, korláton, közút és járda felületén és védelem alatt álló épületen.

A kialakításhoz a Budapest Portálprogramja keretében készült segédlet jó iránymutatásként alkalmazható.



## LAKÓTELEPEK SZÍNEZÉSE

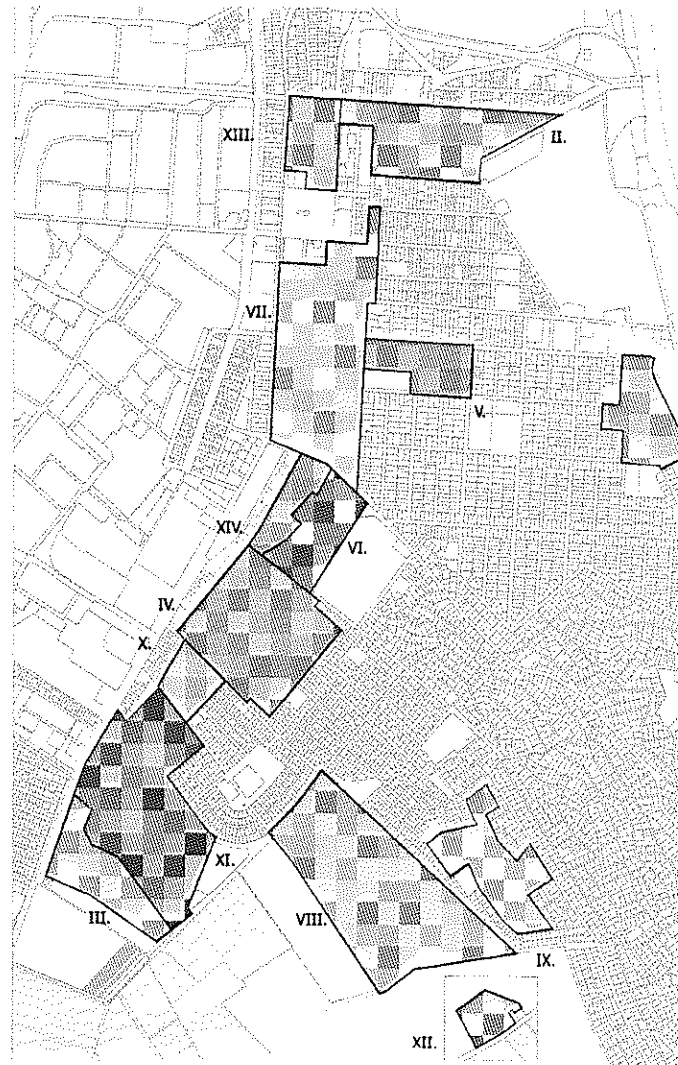
Csepel épületállományának jelentős részét lakótelepek adják, ennek következtében a településképre gyakorolt hatásuk meghatározó. A lakótelepi épületek életkorából fakadóan napjaink kihívása az esztétikai, gépészeti, energetikai korszerűsítése. A társasház-felújítások méretüknél és nagyságrendjükénél fogva a homlokzatok felújításával, színezésével a településképre markáns változással hatnak.

A panelépületek színezése, gondolkunk akár Csepel városközpontjára, takarékos és hatásos eszköz lehet Csepel arculatának pozitív alakításához, egyben a nívós élettér kialakításához. Csepelen a lakótelepek jól elkülönülő építészeti és szomszédsági egységeket jelentenek, mind-mind saját egyediséggel. Ezeket a jellegzetességeket megragadva az arculati kézikönyv ajánlásokat tesz a csepeli lakótelepek színezésére.



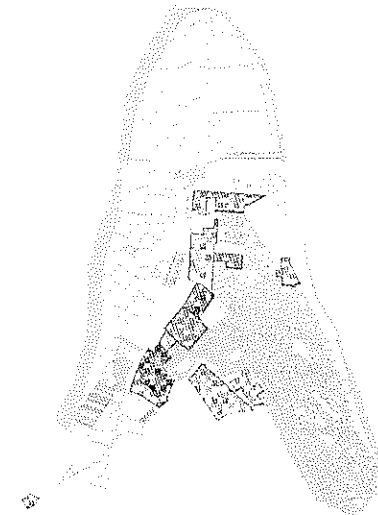
## LAKÓTELEPEK SZINHARMONIÁI

Egy-egy lakótelep sajátos környezetet teremt az ott élők számára. Egy lakótelepen belül az épületek külső megjelenésre hasonlóak, vagy azonosak, közel egy időben készültek, a környező lakóteleptől valamilyen közös jellemző folytán többnyire elkülönülnek. A lakótelep az épületek közti közös terek, úszótelkek folytán összekapcsolódnak, lakói ugyanazt a parkot, parkolót, játszóteret használják. Ilyen szomszédsági egységek különíthetők el például az építészeti karakter és a lakótelep építésének ideje alapján. Csepelen ez alapján tizennégy lakótelep különböztethető meg. Cél, hogy ezen kis szomszédságok összetartozásukat a közeljövőben várható épületszínezésekkel is kifejezzék, megjelenésüket összehangolják, úgy ahogy ez a tervezés időszakában is megtörtént. A következő térkép Csepel lakótelepeit a homlokzatszínezések szerinti összetartozó csoportokként jeleníti meg. A lakótelep-lehatárolásokon belül cél, hogy az egyes épületek színezései egymáshoz illeszkedő karakterjegyek, formavilág és színhasználat szerint valósuljanak meg.



### LAKÓTELEPEK

- I. Dunadűlő úti
- II. Ady Endre úti
- III. Krizantém utcai
- IV. Simon Bolívar
- V. Kertvárosi
- VI. Béke téri
- VII. Belvárosi
- VIII. Sétányok
- IX. Szent László u.
- X. Nap utcai
- XI. Rakéta utcai
- XII. Vízmű
- XIII. Templom utcai
- XIV. Kossuth Lajos u.



## A SZÍNTERVEKRŐL

A színezési koncepció alapján a következő néhány példán keresztül kerül bemutatásra hogyan készíthető egy-egy épületre a lakótelepenként ajánlott színválasztékból igényes színterv. Ezek az épületek magasságához, típusához igazodó színezési megoldással, a tagozatokra, lábazatokra, erkélyekre, mellvédekre, bútúfalakra, házszámokra mutatnak példát. Az egyes területekre az elhelyezkedésük, hangulati egyediségük alapján domináns színek határozhatók meg a lakótelepi tervlapok szerint. A színbeli identitást kifejező színek nem kizárólagosan, hanem színcsoportként jelennek meg domináló, testesebb formában, de mindig van pár ellenpontoszó, kiegészítő árnyalat is az egyensúly miatt. Így a lakosság gyakorlatilag minden övezetben az alapszínek bármelyike közül választhat, de az ottani jellegzetes, erősebb színek máshol nem mindig szerepelnek a kínálatban. A színválasztékban a domináns színek jellemző árnyalatai kerültek kiemelésre, de a közöttük lévő átmenetek is jól illeszthetők a lakótelep színharmóniájához. Az alapszíneket az épület jellemző színeként, míg a kiegészítő színeket csak kisebb felületeken, tagozatokon javasolt alkalmazni. Igyekezni kell úgy koordinálni a felújításokat, hogy két egymás melletti, vagy közeli épület ne legyen azonos, mert így sérül a színek egyediséget kifejező jellege.



Csepel, Kossuth L. u. 88

**MINTA**

0505-R10B
2005-R10B
3005-R10B
4010-R10B

**MÁRKA**

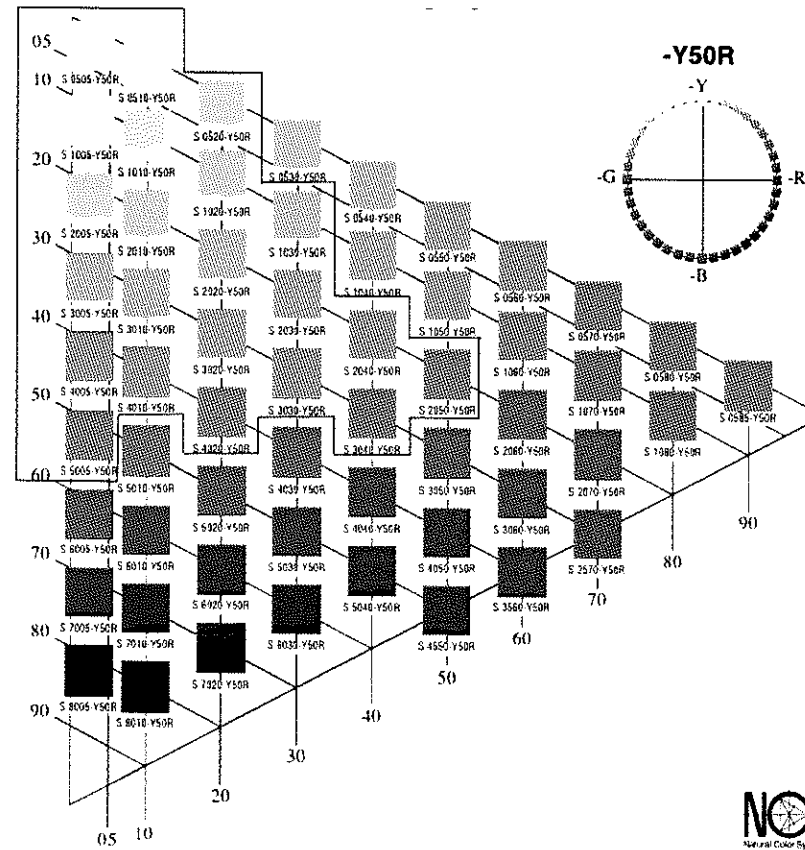
1500
------

**Minta készítése a következők szerint:**  
 Erősebb árnyalat: Mivel felül az utolsó előbbieket az a legteljesebb felszíni felületre  
 Kiegészítő árnyalat: az erősebb árnyalatokhoz illeszkedő árnyalatok  
 Alapszín: közti 1/3-át - 2/3-át osztással, azonos arányú közti felosztással  
 Budapesti építészeti tervlapok alapján a közeli épületekkel szembe fordított színekkel  
 Lakótelepi tervlap: Mivel az épületek azonos méretűek, ezért a színek  
 azonos méretű felületre alkalmazhatók, azonos méretű felületre is  
 Több mint három felületre alkalmazható azonos színek  
 Alapszín: közti 1/3-át részben vált, köztes részben van két közti  
 árnyalat, ezek közti 3/8-át - 5/8-át - 1/2-ét vált a színek  
 Budapesti építészeti tervlapok alapján azonos méretű felületek közti 1/3-át részben  
 Budapesti építészeti tervlapok alapján azonos méretű felületek közti 1/3-át részben  
 Budapesti építészeti tervlapok alapján azonos méretű felületek közti 1/3-át részben

## SZÍNHASZNÁLAT

A homlokzatképzésnél alkalmazott vakolatok a természetben található kövek őrlményeiből származnak. A kő származékoknak van egy limitált színtelítettségük és sötétségük is, ezeken belül érzünk harmonikus színhatást. Ezért a vakolt homlokzati színek kiválasztásánál ezekre a természetes hatást keltő, világos, telítetlen és meleg színárnyalatokra szabad korlátozódni. A színek meghatározására többféle, tudományosan kidolgozott színrendszer létezik. Minden színrendszer koordináta rendszert használ, színméréssel dokumentált, és a szín kiválasztást különféle segédeszközök segítik például színminta-atlasz vagy szoftverek. A könyvben és a településképi bejelentési eljárások során a színek meghatározásakor a Natural Colour System (Természetes Színrendszer, rövid: NCS, gyártó: Skandináv Színintézet) alkalmazása történik. Az NCS technikailag a legmagasabb színvonalú szabványosított színmeghatározó rendszer, a bevonatgyártók a kódjaival dolgoznak, állítják elő és keverik ki a színárnyalatokat. Az NCS rendszer egy színskála-alapján alkalmas az épületek homlokzati színezésénél használható színek kiválasztásának módszertanának meghatározására. Az ezen a lapon lépcsőzetes vonallal lehatárolt színek azok, melyeket homlokzatok alapszínként

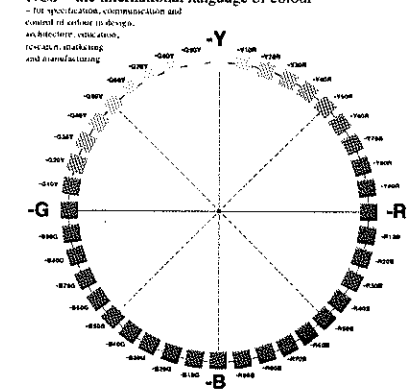
NCS- Nemzetközi színnyelv



NCS - Natural Colour System, P.O. Box 48000, Stockholm, Sweden 2010

javasolt használni. A lehatároláson kívüli színeket legfeljebb kis mértékben, kiegészítésként, illetve épülettagezatok, párkányok, lábazat esetében javasolt választani. Az itt látható lehatárolást kell alkalmazni az NCS színrendszer többi színre meghatározott színskála-lapján is.

NCS – the international language of colour



NCS - Natural Colour System, P.O. Box 48000, Stockholm, Sweden 2010





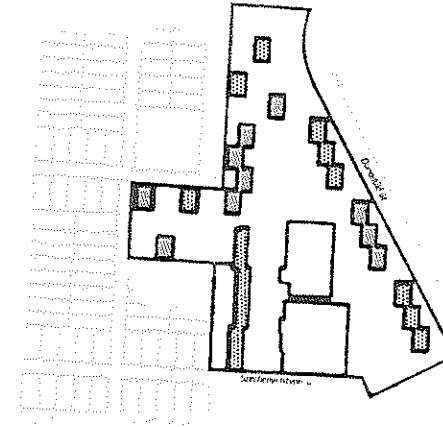
## MINTASZÍNEZÉS DUNADÜLŐ ÚTI LAKÓTELEP



„Fű-faragó-víz és jó levegő.”



Kellemes fekvése és a Duna közelsége a melegebb színek alkalmazását indokolja. Az uralkodó színek jellege a napfényes sárga, az arany zöldessárga a szabadságot, a nyarat és a természet frissességét hivatottak kifejezni. Az ellentét a tompa narancs, vöröses-szürke és majdnem teljesen szürkés-lila, melyekre a kiegyensúlyozott hatás miatt van szükség. Két szín csoport jött létre egy harmónia rendszerben, egy szelídebb, pasztelles és egy dinamikusabb verzió, melyek felváltva használhatók kb. 50-50%-ban az övezet épületein. A színkártyák mérete kifejezi a kedvező felhasználási arányokat –sötétebb, ill. hűvösebb színekből kevesebb –melegebb, pasztell árnyalatokból több.



0510-Y10R 255-244-194	1010-G90Y 222-218-189	0505-C90R 225-228-233
--------------------------	--------------------------	--------------------------

1010-Y90R 232-219-127	2010-G90Y 200-196-158	1005-C90R 200-205-211
--------------------------	--------------------------	--------------------------

1020-Y10R 235-218-146	2010-G90Y 207-203-166	1010-R90B 215-220-223
--------------------------	--------------------------	--------------------------

2030-Y10R 205-185-98	9010-G90Y 178-172-124	2010-R90B 181-180-136
-------------------------	--------------------------	--------------------------

1005-R50B 229-221-232	1010-R10B 218-202-203	0505-Y60R 238-230-227
--------------------------	--------------------------	--------------------------

3005-R50B 175-170-175	9010-R10B 165-159-114	3005-Y60R 171-158-152
--------------------------	--------------------------	--------------------------



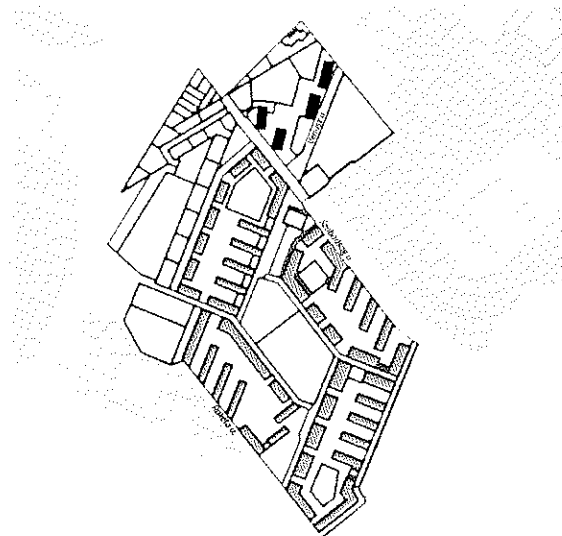
## MINTASZÍNEZÉS RAKÉTA UTCAI LAKÓTELEP



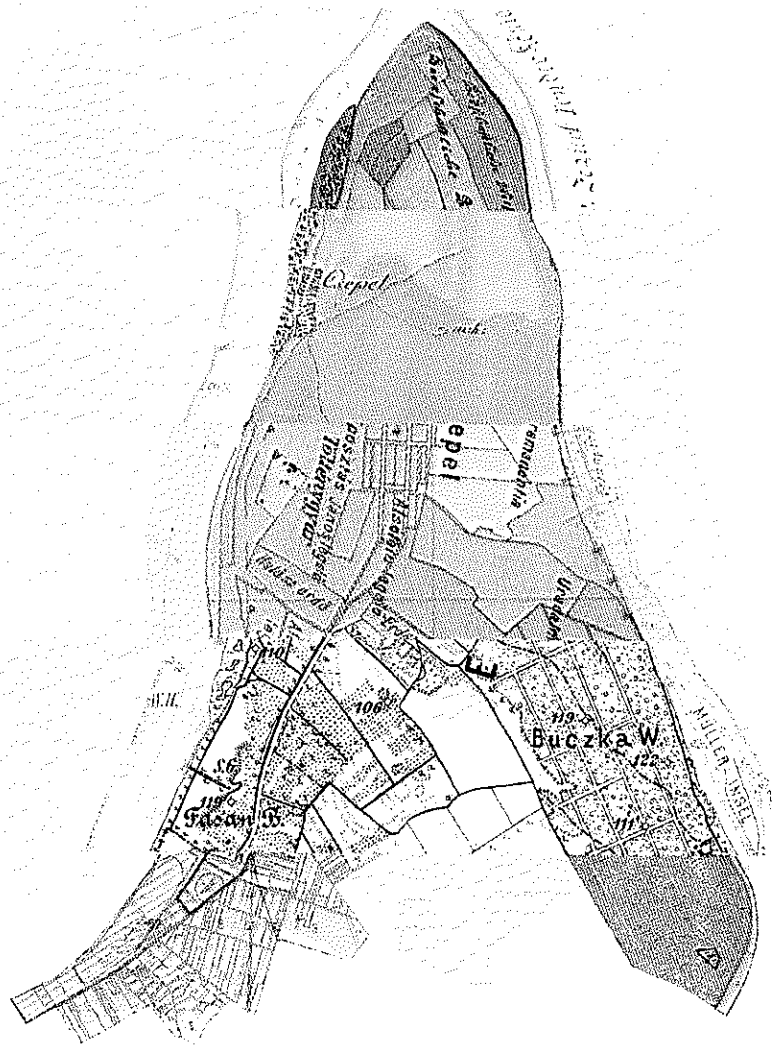
*„Fantázia és modernitás – galaktikus épületszínek a hatvanas évekből”*



Csepél izgalmas, egyedi színezésű épületeit a telt alaptónusok és az erőteljes színű erkélyek jellemzik, így a színválaszték a meglévő színharmónia-típusok megtartását ajánlja. A sötét-szürkés alapszínek néha lilás és kékes árnyalatot is kapnak, amik a bolygó nevekkkel is kapcsolatban állnak asszociatív alapon. A később épült házigyári épületeknél is a meglévő árnyalatok követése ajánlott pasztell alapszínekben. A déli irányban található Krizantém utcai telep északi, szomszédos épületei is ehhez a különleges atmoszférához igazodnak.



1040-Y 172-113-111	2040-Y10R 120-190-165	2040-Y30R 163-133-120	2050-Y70R 142-132-140	2010-G70Y 126-134-78
1040-Y 246-224-125	2040-Y10R 219-187-112	2040-Y30R 728-158-63	2050-Y70R 207-127-100	2010-G70Y 171-173-133
1010-R 224-216-214	0510-R80B 219-223-234	0505-Y20R 233-230-215	1010-R20B 202-200-203	0505-G70Y 238-227-209
3005-R 185-181-180	2010-R80B 185-192-208	2005-Y20R 160-155-159	4005-R20B 160-155-159	2005-G70Y 184-184-158



# IMPRESSZUM

## **Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata**

www.csepel.hu  
1211 Budapest Szent Imre tér 10.  
Telefon: 06 1 4276100

polgármester: Borbély Lénárd  
polgarmester@budapest21.hu

mb. főpítész: Majoros Ágnes  
foepitesz@budapest21.hu

SZERKESZTETTE: Majoros Ágnes

SZÖVEG: Hollainé Fekete Anna  
Nagy Éva Júlia  
Tóth László  
Majoros Ágnes

GRAFIKÁK: Lechner Tudásközpont  
Majoros Ágnes

SZÍNTERVEK: Dr. Tari Gábor  
FOTÓ: Majoros Ágnes

Budapest, 2017.

### A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. évi törvény

#### 3. § (1) A településképi rendelet

- a) az építési tevékenységgel érintett építmények - ideértve a sajátos építményfajtaikat is - településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára,
- b) a - településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság miatt - településképi szempontból meghatározó területekre,
- c) az Étv. szerinti helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére,
- d) a reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára

vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat.

(2) A településképi rendelet (1) bekezdés szerinti településképi követelményeinek részletes tartalmi kereteit - ideértve a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait is - kormányrendelet határozza meg.

#### 4. § (1) A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül.

(2) A kézikönyv a - települések természeti és épített környezete által meghatározott - településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

(3) A kézikönyv tartalmi elemeit kormányrendelet határozza meg.

#### 14. § (1) A településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő e törvény szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszerét, valamint az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközöket e törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni.

(2) A helyi építési szabályzat - a főváros esetében a kerületi építési szabályzat, illetve a fővárosi önkormányzat által megállapított építési szabályzat - településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámok, reklámhordozók és cégérek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeletet - az (1), a (2a) és a (2b) bekezdésben foglaltak kivételével - 2017. december 31-ig lehet alkalmazni.

#### 16. § (1) A helyi önkormányzat képviselő-testülete az e törvény felhatalmazása alapján kiadott - a Módtv. rendelkezéseit végrehajtó - kormányrendelet hatálybalépését követő 90 napon belül felülvizsgálja a Módtv. hatálybalépésekor fennálló, a település közterületének reklám célú hasznosítására vonatkozó szerződéseit és kezdeményezi azoknak a Módtv. által megállapított és a végrehajtására kiadott kormányrendelet rendelkezéseknek megfelelő módosítását vagy új szerződések megkötését, legkésőbb a 15. § (3) bekezdése szerinti hatállyal.

(2) A helyi önkormányzat képviselő-testülete az e törvény felhatalmazása alapján kiadott - a Módtv. rendelkezéseit végrehajtó - kormányrendelet hatálybalépését követően

- a) településképi rendelet hiányában legkésőbb 2017. október 1. napjáig e törvénynek a Módtv. által megállapított szabályaival és a végrehajtására kiadott kormányrendelettel összhangban megalkotja vagy módosítja a 12. § (5) bekezdés szerinti, a reklámok, reklámhordozók és cégérek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról és a településképi bejelentési eljárásról szóló önkormányzati rendeletét,
- b) legkésőbb 2017. december 31. napjáig e törvénynek a Módtv. által megállapított szabályaival és a végrehajtására kiadott kormányrendelettel összhangban megalkotja vagy módosítja a településképi rendeletét.

## **A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet**

**21. § (1)** A kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, amelyet a települési önkormányzat normatív határozata mellékleteként fogad el.

(3) A kézikönyvben - a településképi követelmények megalapozására - meg kell határozni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.

**22. § (2)** A településképi rendelet állapítja meg

- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (a továbbiakban: helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,
- b) a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket,
- c) a településképi követelményeket.

**23/A. § (1)** Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat - a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat - településképi rendeletében védetté nyilvánít (a továbbiakban: helyi védelem). A helyi védelem célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme.

(2) A településképi rendelet helyi védelmi előírásai tartalmazzák a helyi építészeti örökség feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védelemmel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, továbbá a védett helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó követelményeket.

(3) A településképi rendelet helyi védelmi előírásai tartalmazhatják a helyrehozatali kötelezettség előírásának rendjét, a teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatást (adókedvezményt és egyéb támogató, ösztönző intézményt), valamint a védett építmény rendeltetészerű használatához szükséges mértékű meghaladó költségek megtérítését, a kedvezmények mértékét és módját.

**23/B. § (1)** A településképi rendelet 23/A. § (2) bekezdése szerinti helyi védelmet meghatározó előírása értékvizsgálat alapján készül. Értékvizsgálatnak minősül

- a) a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerinti örökségvédelmi hatástanulmány települési értékléptára, vagy
- b) a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálatának az épített környezet, illetve a táji és természeti környezet értékeire vonatkozó vizsgálata.

(2) Az (1) bekezdés szerinti értékvizsgálathoz felhasználható a helyi védelem alá helyezéshez korábban készült értékvizsgálat.

(3) Ha nem áll rendelkezésre az (1) és (2) bekezdés szerinti értékvizsgálat, vagy az nem tartalmazza a helyi építészeti örökség települési értékléptárát, a helyi védelmet meghatározó előírások megalapozására el kell készíteni az értékvizsgálatot.

### **43/A. §**

(6) A polgármester az elkészült

- a) kézikönyvet és településképi rendeletet vagy ezek módosítását - a széleskörű nyilvánosság biztosításával - partnerségi véleményezésre bocsátja a 29/A. § (2) bekezdése és (4) bekezdés a) pontja szerint,
- b) a kézikönyvet véleményezésre megküldi a Magyar Építész Kamarának, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóságnak, a kulturális örökség védelméért felelős miniszternek és az illetékes nemzeti park igazgatóságnak,

c) a településképi rendeletet véleményezésre megküldi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóságnak, a kulturális örökség védelméért felelős miniszternek és az illetékes nemzeti park igazgatóságnak.

(7) A (6) bekezdés szerint megküldött tervezetet a (6) bekezdésben meghatározott szervek 21 napon belül véleményezik. A partnerségi véleményezésre a 29/A. § (4) bekezdés b) pont ba) alpontja az irányadó.

(8) A polgármester az elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a kézikönyv tervezetében és a településképi rendelet tervezetében javasolt módosításokat.

## **előterjesztés 6. sz. melléklete**

A településképi rendelet és az arculati kézikönyv partnerségi egyeztetése során  
beérkezett összes vélemény



## JEGYZŐKÖNYV

<b>TÉMA</b>	Lakossági fórum
<b>Időpont</b>	2017. augusztus 7.
<b>Helyszín</b>	Bp. XXI. ker. Önkormányzat Nagytanácssterem Budapest XXI. ker. Szent Imre tér 10.

**Tárgy** Településképi Arculati Kézikönyv, Településképi Rendelet munkaközi véleményezése

**Résztevők** (lakosok a mellékelt jelenléti ív szerint):

Név	Intézmény	Megjegyzés
Majoros Ágnes	Önkorm. mb. főépítész	
Hollainé Fekete Anna	Önkorm., Főépítész iroda	
Nagy Éva Júlia	Önkorm., Főépítész iroda	
Reznicek Zoltán	Önkorm., tanácsadó	

### 1. Napirend

#### Településképi Arculati Kézikönyv, Településképi Rendelet

Majoros Ágnes mb. főépítész ismerteti az elkészült tervezeteket.

- A 2016-os Településképi törvény felhatalmazása alapján készültek el az új településképi eszközök, az arculati kézikönyv és a rendelet.
- A kézikönyv egy képes, Csepel arculatát bemutató dokumentum. Ajánlásokat tartalmaz az építkezők számára, főleg a kertvárosra vonatkozóan, mert itt sérül leginkább a településképi egységessége. Jó példákat is bemutat új épületek és meglévő, hagyományos épületek részleteinek felsorolásával. Meghatároz eltérő karakterű településrészeket.
- A kézikönyv a lakótelepi házak színezésére is megfogalmaz ajánlásokat. A későbbiekben egy teljesebb, átfogóbb dokumentum is fog erről készülni, amely lakótelepenként fog tartalmazni színmintákat, színkonceptiót.
- A településképi rendeletben új elem lesz a helyi örökség védelme, amelyről eddig nem volt helyi rendelet. A rendelet elfogadásával még nem kerülnek védelem alá az értékek, ehhez később külön képviselő-testületi döntés szükséges.
- A rendelet követelményeket tartalmazó része a helyi építési szabályzatból került átmenelésre, felülvizsgálat után.
- Új elem a rendeletbe került településképi eljárások közül a főépítész konzultáció, amely keretében a lakosságnak, tervezőknek segítünk értelmezni a településképi követelményeket és a kézikönyv ajánlásait.
- Ezek a dokumentumok nincsenek kőbe vésve, folyamatosan alakulnak, számítani lehet majd módosításokra, melyeket szintén lakossági egyeztetés fog megelőzni.

#### Kérdések és hozzászólások

Dr.Lénárd Attila (Csepeli Munkaadók és Gyáriparosok Egyesülete):

- A Csepel Művek területén jelenleg 14 fővárosi védettségű épület található, a rendelettervezet további 29-et jelöl védelemre javasoltnak. Véleménye szerint ezek védelem alá helyezése akadályozná a fejlesztéseket, az épületek értékcsökkenése is bekövetkezhet. Kérdése, hogy mi alapján javasolják ezek védelem alá helyezését. Milyen keretösszegű lesz az értékvédelmi támogatási alap?

Válasz, Majoros Ágnes:

- A védelemről a képviselő-testület dönt majd, szakvélemény alapján. A helyi védelem nem csak a teljes épületre szólhat, lehet például csak a homlokzat megtartását előírni, ami kevésbé köti meg a tulajdonost a hasznosításban. Nem cél, hogy fékezzük a gyárterület fejlődését.
- Az értékvédelmi támogatás keretösszegét a képviselő-testület a védett értékek mennyiségével összhangban fogja megállapítani. Az önkormányzat segíteni fogja a tulajdonosokat a felújításban. A védelem alá helyezés a tulajdonosokkal történő párbeszéd után fog megtörténni.

Válasz, Hollainé Fekete Anna:

- A védelemre javasolt épületek nem újak, ezek eddig a szabályozási terven voltak jelölve.

Dr.Lénárd Attila

- Milyen szabályozás fog vonatkozni a védelem alá nem helyezett, csak javasolt épületekre?

Válasz, Majoros Ágnes:

- Még alakul a rendelet, műemlékeknél például létezik a nyilvántartásba vett kategória, melyekre szintén vonatkoznak követelmények.

Dr.Lénárd Attila

- Javasolja, hogy a védelemre javasolt épületekre, erre az átmeneti állapotra is vonatkozzanak

követelmények a rendeletben.

- Észrevételei a térképi jelölésekkel kapcsolatban: A 119-es helyrajzi számon a „B” kazánház rosszul van jelölve, illetve a 215-ös helyrajzi számnál se biztos, hogy jó épület van megjelölve.
- A készülő HÉSZ-hez tartozó észrevétel, hogy a jelenlegi tűztávolságok szigorúbbak az országos szabályozásnál, ezzel megnehezítik a telekalakításokat.
- Mikor várható az új HÉSZ elfogadása?

Válasz, Majoros Ágnes:

- Köszönjük az észrevételeket, átvizsgáljuk a térképeket.
- A HÉSZ később készül, felülvizsgáljuk a hatályos rendelet. A tűztávolságokat az országos szabályozáshoz fogjuk igazítani.
- A HÉSZ elfogadása jövő évre várható.



## BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00188-2/2017**  
Ügyintéző: dr. Sersliné Kócsi Margit  
Telefon: 485-6924  
E-mail: sersline.kocsi.margit@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzatának településképi rendelet tervezetére vonatkozó **vélemény** a Trk. 43/A. § alapján.  
Melléklet: -  
Hiv. szám: -

Kérem, válaszában szíveskedjen ügyiratszámunkra hivatkozni!

**Majoros Ágnes**  
**Főépítész**  
**Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata**  
**Polgármesteri Hivatal**  
1211. Budapest, Szent Imre tér 10.

### Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönettel vettem tárgyi településképi rendelet véleményezésére vonatkozó megkeresését, melyre a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján **az alábbi véleményt adom**.

#### 1. Az egyeztetési eljárásra és az elfogadásra vonatkozó követelmények:

A tárgyi településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet egyeztetése és elfogadása a Trk. 43/A. és 43/B. § paragrafusában foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet.

#### 2. A rendelet készítésével kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a szíves figyelmét:

A tervezetnek a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban kell lennie.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: TvTv) alapján a településképi rendelet az építési tevékenységgel érintett építmények - ideértve a sajátos építményfajtákat is - településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára, a - településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság miatt - településképi szempontból meghatározó területekre, az Étv. szerinti helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére, továbbá a reklámok, reklámberendezések, cégérek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat, melynek részletes követelményeit a Trk. tartalmazza.

A településképi rendelet a helyi építési szabályzatban meghatározható helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat.

**A TvTv (júliusi módosításával együttes) és a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017.(IV.28.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Tvr) előírásait kérem figyelembe venni, különös tekintettel a reklám elhelyezések vonatkozásában.**

### 3. A megküldött rendelet-tervezettel kapcsolatos koncepcionális észrevételeim:

1. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásait be kell tartani. A teljesség igénye nélkül jelezzük, hogy a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni. A megküldött tervezet több rendelkezése a hivatkozott előírásnak nem tesz eleget. Kérem szíves intézkedését ezek javítására.  
Számos esetben ismételnék meg más jogszabályi rendelkezéseket eltérően, vagy hiányosan, ill. ezektől eltérő tartalmú rendelkezéseket tesznek. Kérem ezek következetes javítását a hivatkozott IRM rendelet előírásainak megfelelően.
2. A mellékletből az derül ki, hogy jelenleg Csepelen nincs védett építészeti érték. A tervezet részletes előírásokat tartalmaz a védett építészeti értékekre, de hiányzik a mellékletben szereplő védelemre javasoltak sorsának a szabályozása. Kérem, kiegészíteni a tervezetet e vonatkozásban.
3. A tervezet III. fejezetében a 22. § alatt megfogalmazott „irányelvek”-nek a TAK-ban van a helyük, ebben a formában nem lehetnek a rendelet részei.
4. A tervezet III. fejezetében a településkép szempontjából meghatározó területekre vonatkozó előírás csoportok között egyes szerepelnek a területi és az egyedi építészeti követelmények. Kérem, hogy a fejezetet szerkesszék át a Trk előírásainak megfelelőre, mind formai, mind tartalmi szempontból. Felhívom a figyelmet arra, hogy néhány előírás nem e rendeletbe, hanem más önkormányzati rendeletbe tartozó, több a KVSZ előírása lehet (építési helyet befolyásoló, mennyiségi előírások). Az építészeti követelmények nagyon hiányosak.
5. A tervezet 30-38. § rendelkezései között nagyszámban fordulnak elő a jogszabályi előírásokkal ellentétesek, kérem felülvizsgálatukat. A tervezetben lévő előírásokkal kapcsolatban az alábbi szakmai észrevételeket teszem:
  - a közterületek előírásai közé javasolt beemelni a KAT lehetőségét;
  - a közparkokra vonatkozó előírások szükségesek lennének;
  - megkérdőjelezhető az összes lakótelep „egyformasága”, sajátos karakterének/formálásának a hiánya; az építészeti kialakításra ható differenciált előírások alkalmazása (pl.: erkélyek beépítése, utólagos tetőlétesítés)
  - az átalakuló vegyes lakó-intézményi környezet elkülönülő területeire jelen rendeletben kellene meghatározni a jövőbeli karakterüket meghatározó elemeket, az erre vonatkozó követelményeket. Épp ezen a területeken lehet legnagyobb hatása a rendeletnek, nem elfogadható: „a jövőben történő beépítésekkel találják meg végleges karakterüket” szemlélet.
  - A Duna partján nem elegendő vizsgálni a beépítés látványát; legalább ez elvárható lenne az RSD menti területeken is;
  - A Csepeli Szabadkikötő településképi követelményei helyett KVSZ-be tartozó előírások szerepelnek;
6. A 39-43. § teljesen átdolgozandó, és összhangba hozandó a Tvtv és a Tvr hatályos előírásaival.
7. A tervezetben számos helyen ismétlik meg a CSVÉSZ előírásait a szabályozási tervre való hivatkozásokkal. Ezek jelentős része nem a településképi rendeletbe előírt tartalmú. Kérem, szíves intézkedését valamennyi ilyen előírás felülvizsgálatára és a jogszabályi előírásoknak megfelelővé tételére.
8. A 45. § a Csepeli Tervtanácsot településkép-érvényesítő eszközként határozza meg, ellentétben a jogszabályi előírással. A tervtanács szakmai tanácsadó testület, az önkormányzat településképpel kapcsolatos eljárásaihoz javaslattevő. A tervezetben számos a tervtanács ügyrendjében szabályozandó előírás is szerepel, kérem ezek felülvizsgálatát.
9. A tervezet 60-61. § előírásaiból hiányzik az ingatlanok vétele előtti, vagy egy-egy ingatlan beépítésével összefüggő előzetes tájékoztatás lehetősége, továbbá a tervváltozatok egyeztetési lehetősége. A főépítész konzultációnak elsődlegesen a tervezés megkezdése előtt, az alatt van értelme, amikor még természetesen nem állnak rendelkezésre kész tervek. A tervezet csak egy előzetes főépítész tervbírálat lehetőségét biztosítja.

10. Átgondolásra javasolom a településképi véleményezési eljárás alá tartozó építési tevékenységek körét.
11. A 69. § bevezeti a kötelezési eljárást, viszont nem tartalmaz rendelkezést a bíráságról. Megfontolásra javasolom a két eszköz arányos szabályozását.

**4. A megküldött rendelet-tervezettel kapcsolatban a teljesség igénye nélkül az alábbiakra hívom fel figyelmét:**

1. Az értelmező rendelkezéseket kérem javítani, a Tvr fogalommagyarázataival összhangba hozni. A 2. § 5. pontjában lévő „épületegyüttes” kiterjesztett fogalmában nem egyértelmű, hogy csak védett épületeket tartalmazna, és a tervezet erre vonatkozóan nem tartalmaz a védett építészeti értékektől eltérő rendelkezéseket, emiatt kérem mellőzni. A 2. § 11. a fasor fogalmánál a meg-lévőt és a tervezettet nem célszerű egy fogalomba tenni, a jelzők elhagyása javasolt. A 2. § 13. pont: ugyanazon fogalom más elnevezéssel nem használható, mivel a jogalkalmazás során megtévesztő. A 2. § 14. pont: A főváros a „helyi építészeti érték” fogalmát az általa védettek-re lekötötte. Kérem, hogy kerületi jelzőt kapjanak a kerület által védettek. (kerületi építészeti érték). A 2. § 15. pont: A helyi építészeti érték fogalmában benn van, hogy az ingatlanra vonatkozó. Ugyanaz a telek nem lehet maga a védett érték és a környezete is egyszerre. A főváros által védett helyi értékre vonatkozó kerületi előírás csak területi településképi követelmény lehet. Kérem, a fogalom javítását. A 2. § 17. pont: Két eltérő felhatalmazás alapján, más önkormányzatok által használt, eltérő tartalmú fogalmat nem lehet „egyesíteni”, egy fogalommal magyarázni. A 2. § 19. pont: A pad szerintem jellemzően nem információs célú berendezés. Célszerű lenne a klasszikus közpark, sétány berendezési tárgyait elkülönített fogalomként kezelni. A 2. § 23. pont: reklám nem helyezhető el rajta, kérem javítani. A 2. § 31. pont: Egy telken egy épület az éppen a családiház-as beépítés. Mitől telepszerű ez? A köznyelvben más tartalommal használt fogalmat eltérő tartalommal nem szabad célszerű bevezetni. Kérem, a fogalommagyarázat fentiek szerinti pontosítását.
2. A II. fejezet címét kérem javítani, mivel a kerületi önkormányzat csak az általa védettek-re – azaz a kerületi helyi védelem-re – rendelkezhet a fővárosira csak a Tkr keretei között. A „kerületi” jel-zővel való pontosítást a tervezet egészén kérem következetesen javítani.
3. Az 5. § (2) bekezdésben javítani kell a „javasolható” kifejezést. Bármit lehet javasolni a későbbi-ekben, ergo nem helyes a „javasolható” kifejezés használata, hiszen azok előzetesen nem tud-hatóak. El kell különíteni a tájékoztatásként közölhető országos és fővárosi örökségvédelmet, a kerület által eldönthető értékvédelemtől. A bekezdés szövegéből is ki kell ennek derülnie, és az Értékvédelmi Jegyzékből is.
4. A 14. §: Kérdéses, hogy kerületi védett értéknek kijelölhető-e környezete, és annak mi a tartalma, azaz milyen jogkövetkezményei vannak, pl. ha szomszéd telkeket is érint. Kérem mellőzését a környezet kijelölésének, vagy pontos szabályozásának a meghatározását. A 17. § (2) g) pontja is felülvizsgálandó e szempontból. Tudomást szerez-e a környezet érintett tulajdonosa arról, hogy ingatlanra védett környezet, és emiatt korlátozások érintik? Tehet ellene az eljárás folyamatában?
5. A 15. § kiegészítése javasolt, azzal az esettel, ha a Képviselő-testület egy későbbi időpontban már nem tartja védelemre méltónak a korábbi értéket.
6. A 17. § (2) bekezdés szerint a tervtanács döntési hatáskörrel nem hatalmazható fel, nincs jog-szabályi alapja, normatív előírások kellene a részleges bontás feltételeire.
7. A 21. § A felsorolt területek elnevezése nem egyezik meg a mellékletben szereplőkkel, kérem összhangba hozni. A meghatározó terület egy adott, lehatárolható területet kell, hogy azonosít-son, nem értelmezhető „és környezete” kitétel. Az egymásra átfedő meghatározó területeken melyek a mérvadó előírások? Kérem, tegyék egyértelművé.
8. A 21-43. § előírásokról az előző koncepcionális észrevételek tartalmazzák a véleményemet, va-lamennyi pontatlan, jogszabályba ütköző előírásra nem térek ki. Hasonlóképpen nem teszek részletes észrevételeket a jogharmonizációs szempontból a 39-43. §-nak a teljesen átdolgozan-dó részeire.
9. A 60. § (2) d) előírásának elhagyása indokolt, mert a kötelező településképi követelményektől nem lehet eltérni, így erről konzultáció sem tartható.

10. A 63. §-ban nevesíteni kell, hogy mely építési tevékenységek nem tartozhatnak a településképi véleményezési eljárás alá, vagy legalább utalni a Tkr vonatkozó előírására. A Tkr-ben szereplő előírás részleges felsorolása megtevesztő.
11. A 67. § (3) előírását javaslom kiegészíteni „tervezett” jelzővel, az (5) bekezdésben pedig a KVSZ-nek való megfeleléssel.
12. A 69. § (1) c) pontban foglaltak nincsenek összhangban a Trk 25. § és a 26/E § előírásával.

A fentiekben jelzett jogszabályi eltérések, ütközések miatt a tervezet jelentős átdolgozását, pontosítását és kiegészítését kell javasolnom.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a Trk 43/A § előírása szerint az állami főépítész egy alkalommal véleményezi a tervezetet, viszont ha az elfogadott rendeletben jogszabályi ütközést észlel a Trk 43/B (2) bekezdésében foglaltak alapján haladéktalanul kezdeményeznie kell a törvényességi felügyeleti eljárást.

A rendelet tervezete és a kerületi Településképi Arculati Kézikönyvvel való összhangja nem igazolható teljes körűen – mert a TAK nem került elfogadásra – ezért az összhang megléte érdemben nem vizsgálható. Kérem a településképi rendelet és a kerületi Településképi Arculati Kézikönyv között a teljes körű összhang biztosítását.

Kérem, fentiek szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2017. augusztus 17.



**Dr. György István**  
kormány megbízott megbízásából

*Dr. Sersliné Kócsi Margit*  
**Dr. Sersliné Kócsi Margit**  
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala (ÉÖHOTF) Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár



Üi:sz: II-39-2/2017

Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata

Borbély Lénárd polgármester  
részére

[tak.lechnerkozpont.hu](mailto:tak.lechnerkozpont.hu)

Tárgy: **Településképi Arculati Kézikönyv véleményezése**

Tisztelt Polgármester Úr!

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 5.§ (2) bekezdésében, a Magyar Építész Kamara Alapszabályának 5.1.1.d) pontjában, valamint a MÉK Elnöksége 17/2017. (06.02.) sz. határozatában foglalt felhatalmazás alapján, a kerület Településképi Arculati Kézikönyv tervezetét a Budapesti Építész Kamara véleményezte.

Az elkészült vélemény jelen levél mellékletét képezi.

Kérem, a szakmai vélemény szíves figyelembe vételét!

Budapest, 2017. augusztus 18.

Csáppó Balázs  
elnök

Melléklet: Településképi Arculati Kézikönyv vélemény

# Vélemény

## Településképi Arculati Kézikönyv Budapest Főváros XXI. kerület Csepel

### Preambulum

A Budapesti Építész Kamara (továbbiakban BÉK), jelen véleményét a Magyar Építész Kamara (továbbiakban: MÉK) valamint saját Alapszabályában megfogalmazott céloknak és feladatoknak megfelelően, az építészeti tevékenységgel létrehozott épített környezet minőségének megóvása és javítása, valamint tagjai számára a szakmagyakorlás feltételeinek biztosítása érdekében, kizárólag azokra kiterjedően fogalmazza meg.

A BÉK ezúton is kifejezi azon álláspontját, hogy a településképi védelmével és javításával kapcsolatos célt, annak kizárólag normatív szabályozásával nem lehet elérni. Mivel a TAK a településképi rendelet (a továbbiakban: TKR) alátámasztó munkarész, ezért az abban foglaltak normatív településképi követelményként fognak megjelenni.

Tekintettel az építetói igények, a tervezői képességek, a környezeti adottságok sokféleségére és egyidejűségére, a normatív szabályozás – egyedi elbírálás hiányában – kontraproduktívá válhat.

A BÉK javaslata, a 314/2012 (XI.8.) Kormány rendeletben szereplő támogatási és ösztönző rendszer elemeinek (településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, településképi kötelezés) TKR-ben történő kötelezővé tétele.

A BÉK álláspontja, hogy a TKR-TAK felülvizsgálata illetve módosítása az állami főépítési eljárás körébe kellene tartozzon, a folyamat gyorsítása és rugalmasabbá tétele érdekében.

### Általános ajánlások

1. A BÉK javasolja a TAK, a TKR és a HÉSZ összefüggéseinek ismertetése céljából Használati Útmutató készítését. Ez az alkalmazók (építetők, tervezők) számára nyújtana felvilágosítást arra vonatkozóan, hogy egy konkrét helyen megvalósítandó konkrét építési tevékenység tervezése során milyen lépéseket kell tenni és milyen előírásokat kell figyelembe venni, az építési helyszín és az építési tevékenység fajtájának függvényében, a HÉSZ és a TKR-TAK együttes alkalmazásával.
2. A BÉK javasolja, hogy ami a TAK -ban ajánlásként, jó és rossz példák illusztrálásával jelenik meg, azt a TKR -ben normatív elemként azaz konkrét és egyértelmű módon, jogszabályi megfogalmazásban szerepeljen.
3. A BÉK javasolja, hogy ahol a normatív szabályozás nem lehetséges, ott a TKR hivatkozzon a TAK -ra és ösztönözze az abban foglaltakat. Ezt oly módon teheti, hogy a településképi követelményeket az építési engedély-köteles tevékenységek esetében a településképi vélemény megadása során, az egyszerűsített bejelentési kategóriába tartozó tevékenységeknél kötelező főépítési konzultáción keresztül, illetve a kötelezés intézményével ellenőrizi.

Megjegyzés: Ez utóbbi esetben ennél jóval egyszerűbb és célravezetőbb lenne a településképi követelmények betartását a településképi bejelentés intézményének az egyszerűsített bejelentés kategóriájába tartozó esetekre is - jogszabály módosítás útján - kiterjeszteni.

## Vélemény, észrevételek, javaslatok

1. A kézikönyv terjedelme és szerkezete összességében megfelel az érthetőség követelményének.
2. A hosszú, tagolatlan (bekezdés nélküli) szövegrészek vizuálisan nem könnyítik meg az áttekinthetőséget. Nagyon „feszesen” szerkesztett a szöveg, néhol a szöveg-hasábok rászorulnak a képek szélére, vagy nagyon beszorulnak a képek közé. A kétsoros fejezetcímek is zavaróan „összeérnek” (az alsó sor ékezetei a felső sor betűihez hozzárnek).
3. Segítené a megértést, ha a szöveg illusztrációjaként mellékelt képek magyarázó képaláírásokat kapnának, jelezve, hogy a kép a szöveg mely kijelentésére utal.
4. Zavaró, hogy a magyarázó ábrák helyenként – a jó és rossz példák bemutatásánál – nem ugyanazt a situációt vagy épületet ábrázolják.
5. Tartalmát tekintve a kézikönyv alapvető céljának megfelel: közérthetően, tömören bemutatja a kerület történetét, településrészeinek karakterét és legfontosabb településképi szabályait.
6. Az „Örökségünk” című fejezettel kapcsolatban javasoljuk Csepel történetét és értékeit (és hátrányait is!) részletesebben, akár régi térképekkel és fotókkal illusztrálva, a közismeretet fejlesztő módon bemutatni.
7. Az „Eltérő karakterű településrészek” fejezetben az érthetőség és használhatóság érdekében az egyes eltérő karakterű területeket térkép-melléklettel kell ellátni, amelyen az adott településkarakter területhatároló közterületei és a főbb utcáinak megnevezése fel van tüntetve.
8. A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 22.§ (4), (5), (7) bekezdései szólnak arról, hogy a településképi követelmény meghatározása szempontjából a település egészét településképi szempontból „védelemmel érintett” vagy „meghatározó” vagy „egyéb” területekre kell felosztani. Ettől függ, hogy milyen követelmények határozhatók meg az egyes területfajtákra. A kézikönyvben ezek a területi kategóriák nem szerepelnek. Talán a „meghatározó terület” kategóriát kívánja a TAK az „eltérő karakterű településrészek” megnevezéssel kiváltani. „Védelemmel érintett” területet egyáltalán nem határoz meg.
9. Az „Eltérő karakterű beépítési minták” fejezet (27. oldal) ábrái szépek, kommunikatívak, ugyanakkor a magyarázó szöveg „Új építéskor a városszövetbe, mintázatba való illeszkedés követendő” városépítészeti szempontból kifogásolható, hiszen több területen (Csillagtelep, Királyerdő) ez például a meglévő problémák konzerválásához, illetve eszkalálódásához vezet.
10. Az „Építészeti útmutató” c. fejezet nem differenciál a különböző eltérő karakterű (meghatározó?) területekre vonatkozóan, hanem általános építészeti követelményeket fogalmaz meg, amelyek egyébként nagyon helyesek. Azonban a követelmények szinte kizárólag csak a kertvárosi-kisvárosi karakterre vonatkoznak, holott 12 féle terület-karaktert határoz meg a TAK. Például a lakótelepek, a történeti ipari lakótelepek - véleményünk szerint - speciális követelmények meghatározását igényelnék.
11. Az épületszám és a lakásszám a HÉSZ övezeti előírásaiban szerepel, annak szabályozása ott történik.
12. Reklámhordozók-, hirdetési táblák kihelyezésének általános tudnivalóiról nem esik szó az anyagban.
13. A lakótelepek színezésével kapcsolatos előírások és megfontolások az anyag egészéhez és részletességéhez képest túl nagy hangsúlyt kaptak. Egyébként kiváló ötlet (talán ez korábbi gyakorlat is?) a különböző lakótelepekre speciális színcsoportok megállapítása, amely ezzel biztosítja a lakótelepek különböző színvilágát, de azokon belül a színvilág egységességét.
14. Apróságok:  
Elírás a 3. oldalon: Tartalomjegyzék: „Dunaülő” úti lakótelep (helyesen: Dunadülő).

Zavaros mondat, 6 oldalon: bevezetés: „Mivel a körülöttünk világ folyton fejlődik, az építés korszerűbb technikákat és anyagokat állít szolgálatába az arculati kézikönyv a célja szerint ezeket a változó igényeket tartalmában is követi.”

Zavaros mondat, 14. oldalon: Lakótelepek és lakóparkok: „Csepelen a lakótelepek arányát jól jelzi, hogy a lakások 60%-a található, illetve....”.

A 16. oldalon, alulról a 4. sorban: „Csillagtelep” helyett „Csepel” írandó.

#### Összefoglalva:

A jelenlegi TAK, kézikönyvként elsősorban a laikus lakosság számára jól használható. A Főépítési Iroda - felhasználva a Lechner Tudásközpont által nyújtott lehetőségeket - alapos és gondos munkát végzett.

Javasoljuk azonban, hogy a szakmai felhasználók számára – elsősorban a TKR készítői számára – nyújtson a TAK több és konkrétabb információt a településképi építészeti követelmények korrekt jogi megfogalmazásához. A TAK akkor lesz igazán felhasználó-barát az építetők, fejlesztők és tervezők számára, ha egyértelmű javaslatokat ad a TKR készítéséhez, és egyidejűleg a TKR -t alátámasztó, azt kiegészítő, azt magyarázó dokumentummá válik. Így a két dokumentum együtt adhat majd teljes és egyértelmű információt a felhasználók számára.

Ehhez azonban véleményünk szerint – a fentiek figyelembe vételével – a jelenlegi TAK -ot még módosítani, kiegészíteni szükséges.

Budapest, 2017. augusztus 18.

Bolberitz Henrik sk.  
TAK munkacsoport



\*1000083647096\*

**Borbély Lénárd polgármester**

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata

1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

ügyintéző: Garay Márton

telefon: +36 1 999-8354

email: Garay.Marton@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /220 - 189 /2017

hiv. szám:

tárgy: Budapest XXI. kerület területére vonatkozó  
településképi arculati kézikönyv és  
településképi rendelet tervezetek  
véleményezése**Tisztelt Polgármester Úr!**

Budapest Főváros Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Kormányrendelet*) 28. § (1) bekezdése alapján kapta meg véleményezésre a kerületi településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: *TAK*) és településképi rendelet (továbbiakban: *TKR*) tervezeteket.

A *Kormányrendelet* 21/A. § (2) és 23. § (5) bekezdései alapján a véleményezésre megküldött tervezeteknek összhangban kell lenniük Budapest Főváros településképi arculati kézikönyvében és településképi rendeletében foglaltakkal. A tervezetekre vonatkozóan a mellékletben foglalt észrevételeket teszem.

Kérem, hogy a kerületi *TAK* és *TKR* tartalmak véglegesítése során a felsorolt észrevételeket és javaslatokat szíveskedjen figyelembe venni. A településképi dokumentumok készítéséhez további eredményes munkát kívánok!

Budapest, 2017. augusztus „18.”



Tisztelettel:

Szenczey Balázs dr.  
főpolgármester-helyettes08.17.   
melléklet:

Vélemény Budapest Főváros XXI. kerület Csepel településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének tervezeteiről

**Vélemény Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata településképi arculati kézikönyvének (továbbiakban: TAK) és településképi rendeletének (továbbiakban: TKR) tervezetéről**

A TAK és TKR véleményezése során megállapításra került, hogy a dokumentumok tartalma átfedésben van a településképi törvény és kapcsolódó jogszabályok előírásai alapján készült és véleményezés céljából a kerületnek megküldött fővárosi településképi arculati kézikönyvvel (továbbiakban: *fővárosi TAK*) és településképi rendelettel (továbbiakban: *fővárosi TKR*). A *fővárosi TAK*, *Duna és közvetlen partjai, településképi szempontból meghatározó területekre* – így XXI. kerületi területekre vonatkozóan – ajánlásokat fogalmaz meg. Az ajánlások alapján a véleményezett dokumentumok kiegészítése és pontosítása a következők szerint javasolt:

Településképi Arculati Kézikönyv

**11. oldal:** Javasolt a térkép jelmagyarázatát és a térképen ábrázolt mintát egyértelműsíteni a *Városközponti környezet* és a *Dunapart környezete* kategóriák tekintetében.

**28-42. oldal:** A TAK nem tesz ajánlást az újonnan beépíthető területek kialakítandó településképevel kapcsolatban. Javasolt az ajánlások kiterjesztése Észak-Csepel újonnan beépíthető területeire, amelyre a *fővárosi TAK* 5.3. fejezetében (177-192. oldal) tesz említést.

**28-42. oldal:** Reklámok elhelyezésével és kialakításával kapcsolatos konkrét javaslatokat nem tartalmaz a TAK, azonban mind a TKR 39-41. §-okban foglaltak alátámasztása, mind szemléletformálás céljából ez indokolt lehet. Javasolt a reklámok elhelyezésére és kialakítására vonatkozó ajánlások TAK-ban való szerepeltetésének megvizsgálása.

**47. oldal:** Közterületek (utcák, terek, közparkok, közkertek) kialakításával kapcsolatos konkrét javaslatokat nem tartalmaz a TAK, ugyanakkor a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet erre lehetőséget biztosít. Javasolt a TAK vonatkozó fejezetében leírtak, javaslatokkal való kiegészítésének megvizsgálása.

Településképi Rendelet

**17. § (2) i) pont** szerint „*helyi védelem alatt álló egyedi védettségű építmény környezetében meglévő téglaburkolatot utólag vakolat, hőszigetelés vagy más burkolat alkalmazásával eltakarni nem lehet*”. Javasolt az „*építmény környezetének*” kifejezés pontos meghatározása és egzakt megfogalmazása.

**29. § (1) bekezdés** szerint „*Új növények telepítésénél elsősorban honos fajokból ajánlott választani*”. Javasolt a mondatot felülvizsgálni és normatív jellegű rendelkezéssé átfogalmazni.

**29. § (4) bekezdés** szerint „*az ingatlanok nem beépített és burkolattal nem fedett területeit gyepesíteni kell*”. A nem beépített és burkolattal nem fedett területek felhasználási módja eltérő lehet (pl. bokrokkal, ill. egyéb fás növényzettel takart felületek, mulcs, vízfelület, kavics, gyepek, stb.). Javasolt a leírtakat felülvizsgálni annak érdekében, hogy a kötelező érvényű gyepesítés ne váljon kizárólagossá.

Meilleklet

**30. § (10)** Vendéglátó teraszoknál a dobogós kialakítás lejtős terep esetén javasolt, sík terep esetén a kialakítás mellőzendő. Javasolt a hivatkozott bekezdésben leírtak felülvizsgálata.

**31. § (1)** bekezdés szerint „a területen megvalósuló épületek kapacitását, lakásszámát úgy kell megválasztani, hogy az arányos legyen a telek méretével és illeszkedjen a környezet karakteréhez”. Javasolt a mondatot felülvizsgálni és normatív jellegű rendelkezéssé átfogalmazni.

**38. §**-ban hiányoznak az (1)-(3) bekezdések.

**39. § (3)** A fővárosi TAK 5.8. fejezete (207. oldal) alapján a hivatkozott bekezdésben a felsorolt területek kiegészítése javasolt a Duna és közvetlen partjai területével.

**Építmenyengedélyezési Osztály**

**Iktatószám: EE/25385-2/2017**  
**Tárgy:** Budapest XXI. ker. Csepel  
Településképi Rendelete  
véleményezés  
**Ügyintéző:** Karóczkainé Auer Ágnes  
**Tel.:** 1 468 0757  
**E-mail:**  
[karoczka.auer.agnes@nmhh.hu](mailto:karoczka.auer.agnes@nmhh.hu)

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Településképi Arculati Kézikönyv és rendelet-tervezet részünkre megküldött véleményezési anyagát megvizsgálta.

*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: **Korm. Rendelet.**) 23/F. §

(2) bekezdés c) pontja szerint, az egyedi építészeti követelmény az építési tevékenységgel érintett a településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében a sajátos építményfajták elhelyezésének módjára határozható meg.

(3) Az anyaghasználatra vonatkozó követelmény kiterjedhet az építmény, sajátos építményfajták építőanyagának településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.

23/G. § pontja kimondja, hogy a településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével meg kell határozni

- a) a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket
- b) azon területeket, amelyek az a) pont szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmasak, és
- c) a helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket

A mellékelt rendelet tervezet hírközlést érintő 43. § (7) – (10) bekezdéseit a fentiek figyelembevételével felülvizsgálni szíveskedjenek.

A rendelet megalkotásához segítségül a Hatóság az alábbi tájékoztatást adja.



A jó minőségű szolgáltatások elérésének lakossági igénye és a lakóterületeken elhelyezendő bázisállomások kérdése gyakran nehezen összeegyeztethető vitás helyzeteket generál, ezért ilyen esetekben szükséges a hálózatfejlesztésben és a digitális gazdaság fejlődésében érintett valamennyi állami, önkormányzati és társadalmi szervezet segítő és kompromisszum kész együttműködése.

E közérdekű célok elérésének alapvető feltétele a hírközlési infrastruktúra, fejlesztése, továbbá a szolgáltatókat a frekvencia használati szerződés alapján ellátási kötelezettség terheli, amelynek eleget kell tenniük.

Az EU elvárásaival összhangban a jelenlegi jogszabályi környezet is a már meglévő infrastruktúrák, eszközök közös használatát preferálja. A Hatóság és a hírközlési szakma pedig rendelkezik azzal a szaktudással, amelynek segítségével meghatározható, hogy egy-egy antennatartó szerkezet hány darab antennát, bír el illetve, hogy az előírt szintű lefedettség eléréséhez milyen egymáshoz viszonyított távolságra kell elhelyezni egymástól a berendezéseket és tartószerkezeteket.

Egy szolgáltató által lefedett terület ún. cellákra van osztva. Egy cella megfelel egy adótorony vagy ismétlőadók esetén több kisebb adótorony által lefedett területnek. A cella méretét az adó kisugárzott teljesítménye határozza meg és ez fordítva is igaz, adott cellamérethez adott teljesítmény szükséges. A celluláris hálózatok alap gondolata az, hogy alacsony energiaszintű adók használatával lehetővé tegye a hatékony frekvencia-újrafelhasználást. Ugyanis abban az esetben, ha erős adókat használnának, akkor az adott frekvenciát csak több 100 kilométer távolságban lehetne újra felhasználni.

A celluláris mobil hálózathoz lefoglalt frekvenciasáv cellacsoportok között van elosztva. Ez az elosztás a szolgáltató által lefedett területen cellacsoportonként ismétlődik. Az elérhető rádiócsatornák teljes számban használhatóak minden egyes cellacsoportban, és ez alkotja a szolgáltató lefedett területét. Egy frekvencia, amelyet egy cella használ, pár cellával arrébb is használható, de két, ugyanazt a frekvenciát használó cella között megfelelő távolságnak kell lennie az interferencia elkerülése végett. A frekvencia-újrafelhasználás jelentősen megnöveli a hálózaton lévő felhasználók számában mért kapacitást.

A mobiltelefon-szolgáltatás akkor teljesíti az előfizetők által támasztott elvárásokat, ha az ügyfelek bárhol és bármikor, kiváló minőségben tudnak hívást kezdeményezni, vagy fogadni. A mozgó (például autóban utazó) előfizető szempontjából fontos követelmény, hogy a felépített összeköttetés cellahatárok átlépésekor ne szakadjon meg. Mindez csak úgy lehetséges, ha a mobiltelefonokkal kapcsolatot létesítő bázisállomások által kibocsátott rádióhullámok az előfizetők tartózkodási- és mozgási területét hézagmentesen fedik le.

Az új antennák telepítésének legfőbb oka, hogy a mobiltelefon-előfizetők számának növekedésével párhuzamosan növelni kell a hálózat kapacitását is, az új technológiához (pl. LTE) pedig új hálózat kiépítésére van szükség.

Az antennák helyének meghatározása körültekintő mérnöki tervezés eredménye, amelynek lényege, hogy olyan helyekre telepítsék az antennákat, ahol az előfizetők igénybe vehetik azt, hiszen a mobiltelefont használók minden esetben a bázisállomással létesítenek kapcsolatot, és az állomásnak a legcélszerűbb olyan helyen állnia, ahol magas a mobiltelefonálók száma.

Egy-egy bázisállomás telepítése tervezésekor minden esetben szükséges figyelembe venni a terep adottságait, a környezetet (pl. szomszédos házak/objektumok magassága, környező fák/erdők magassága és lombosodottsága, sűrűsége); a helyszín megközelítési lehetőségeit

(pl. út, árterület stb.); a helyszín infrastrukturális adottságait; elektromos áram betáplálás megvalósíthatóságát.

Figyelembe kell venni a környező bázisállomások elhelyezkedését is, a bázisállomások egymásra hatása miatt; a meglévő lefedettséget; hogy hol szükséges esetleg javítani a lefedettséget; hogy a társszolgáltatók állomásai hol helyezkednek el.

A mobil bázisállomás akkor tud hatékonyan és optimálisan működni, ha az antenna tipikusan 30-40 méteres magasságban helyezkedik el, de lehetőleg legalább 10m-el a környező tereptárgyak felett helyezkedjen el.

Keresni kell a meglévő objektumok használatának lehetőségét (meglévő torony, víztorony, kémény, templomtorony, magasabb ipari létesítmények, lakóépületek, stb.). Ezeket a településeknek a saját szabályozó eszközeikben (Településképi rendelet, Településképi Arculati Kézikönyv) célszerű biztosítani.

Az előfizetők igénylik az egyre magasabb átviteli sebességet, ami azt eredményezi, hogy egyre közelebb kell hozzájuk elhelyezni a bázisállomást, tehát nem elegendő a település szélére letenni, hanem azt be kell "vinni" a településre.

A szolgáltatók mindig arra törekednek, hogy a szolgáltatás biztosításához optimálisan a legkevesebb bázisállomás építésére és a lehető legkisebb adóteljesítményre legyen szükség.

Az antennákat (bázisállomásokat) a cellás elv alapján – elsősorban a sűrűn lakott területekre kell telepíteni. Ennek oka, hogy itt az előfizetők száma, illetve a mobilhasználat időtartama folyamatosan növekszik.

A bázisállomások vízszintesen, az autók fényszóróihoz hasonlóan bocsátanak ki rádióhullámokat, tehát nagyon kevés energia jut az antenna alatti területre. Az antennák által kibocsátott rádióhullámok vízszintes irányítottságából adódik, hogy közvetlenül az antenna alatti területeken az elektromágneses tér intenzitása rendkívül csekély, és a távolsággal négyzetes arányban csökken. Az ENSZ Egészségügyi Világszervezetének (WHO) egyértelmű állásfoglalásából is tudjuk, hogy a bázisállomások lakosságot érintő elektromágneses hatása elhanyagolható, egészségkárosodással nem kell számolni.

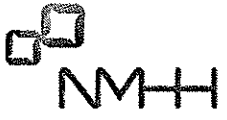
Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdés b) és c) pontja és (7) bekezdése alapján adta a Hatóság.

A rendelet-tervezet felülvizsgálata után az ismételt véleményezés lehetőségének biztosítására, a Hatóság értesítést kér a módosított tervezet elkészültéről.

Jelen vélemény a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztetési felületre feltöltésre került.

Budapest, 2017. augusztus 22.

Tisztelettel:



dr. Rajnai Judit  
osztályvezető



**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Üi.sz.:** 4923/1/2017.

**Ü.int.:** Vrabély Panni

**Tárgy:** Budapest XXI. kerület Csepel

Településképi Arculati Kézikönyvének és településképi rendeletének készítése

**Hiv.sz.:** -

**Melléklet:** -

**Majoros Ágnes,**  
főépítész

**Budapest Főváros XXI. Kerület Önkormányzata**  
**Csepeli Polgármesteri Hivatal**

**Főépítészi Iroda**

B u d a p e s t  
Szent Imre tér 10.  
1211

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budapest XXI. kerület Csepel Településképi Arculati Kézikönyvének és településképi rendeletének készítésével kapcsolatban küldött munkaközi véleményezési dokumentációkra vonatkozóan táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A tárgyi ügyben Igazgatóságunk felé a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. (a továbbiakban: Eljr.) 43/A. § (2) b) szerinti előzetes adatszolgáltatás irányában megkeresés nem történt.

A Településképi Arculati Kézikönyvvel (a továbbiakban: TAK) kapcsolatban:

Az előbbieket miatt a természet- és tájvédelem témakörében releváns adatok sajnálatos módon nem kerültek beépítésre a TAK tervezetbe, pedig a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 1. melléklete 8-9. pontjai a településképi védelme szempontjából kiemelt területként határozzák meg ezeket. Így utólag azt javasoljuk, hogy a kerületi építési szabályzat készítése ügyében (hivatkozási szám Önöknél: X/2497-5/2017.) szolgáltatott adatainkat vegyék figyelembe. Ezeket a területeket az eltérő karakterű településrészeket ábrázoló térképen, mint 'természeti értékek területe' tudják feltüntetni, majd a TAK-ban bemutatni, és településképi ajánlásokat megfogalmazni rájuk.

Az eltérő karakterű településrészeket ábrázoló térképen a Városközpont környezete és a Dunapark környezete jelölése nem egyezik a jelmagyarázatban rögzített jelöléssel, kérjük ennek javítását.

Megítélésünk szerint azok alapján, amit a TAK a jellemzően zártkertes környezetre leír, a Kis-Duna parti részt (különös tekintettel a Kis-Duna öböl, Kis-Duna liget területeire) nem helyes ebbe a karakterű településrészbe sorolni. Vagy elképzelhető, hogy a jellemzően zártkertes környezet jelölése a jelmagyarázatban felcserélődött a jelentős zöldfelületek, városi parkok jelölésével. Kérjük ennek ellenőrzését, és ha szükséges, javítását. (A TKR 1. sz. mellékletében az előbbi észrevételeink helyesen szerepelnek, tehát a két térkép összhangjának megteremtését kérjük.)

Véleményünk szerint érdemes lett volna az építészeti útmutató ajánlásait az egyes eltérő karakterű településrészekre külön-külön megfogalmazni, hiszen más és más elveket szükséges követni a telepítésre, a tömeg- és tetőformálásra, a homlokzatalakításra, a nyílászárókra, stb. vonatkozóan épp annak érdekében, hogy ezek a településrészek valóban eltérő karakterűek legyenek.

Reklámhordozókra vonatkozóan a TAK nem mutat be jó példákat. Mivel a rendelet tartalmaz ilyen tárgyú településképi követelményeket, ezek alátámasztását szolgálná, ha a kézikönyvben előbbieknél is helyük lenne, hiszen erre is jogszabály adta lehetőség van. Ugyancsak ilyen lehetséges tartalmi elem a közterületek településképi útmutatója (ld. Eljr. 12. melléklet 5. és 7. pontjai). Mindezek pótlását a TAK-ben megfontolásra javasoljuk.

#### A településképi rendelettel (a továbbiakban: TKR) kapcsolatban:

Az Eljr. 23/G § a) és b) pontjaira vonatkozó rendelkezések nem szerepelnek a TKR-tervezetben.

A TKR 3. mellékletében felsorolt agresszíven gyomosító és allergén növényfajok jegyzékében tévesen szerepel a szürke nyár (*Populus x canescens*), amely Magyarországon őshonos fafaj.

Tájékoztatásként jelezzük, hogy az Európai Parlament és a Tanács idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről szóló 1143/2014/EU rendelete az alábbi inváziós növényfajokat határozza meg:

borfa, tengerparti seprúcserje (*Baccharis halimifolia*)  
kaliforniai tündérhínár (*Cabomba caroliniana*)  
vízijácint (*Eichhornia crassipes*)  
perzsa medvetalp (*Heracleum persicum*)  
Sosnowsky-medvetalp (*Heracleum sosnowskyi*)  
hévízi gázló (*Hydrocotyle ranunculoides*)  
fodros átokhínár (*Lagarosiphon major*)  
nagyvirágú tóalma (*Ludwigia grandiflora*)  
sárgavirágú tóalma (*Ludwigia peploides*)  
sárga lápbuzogány (*Lysichiton americanus*)  
közönséges süllőhínár (*Myriophyllum aquaticum*)  
keserű hamisüröm (*Parthenium hysterophorus*)  
ördögfarok keserűfü (*Persicaria perfoliata*)

kudzu nyílgyökér (*Pueraria montana*)

A jogszabály átültetése a magyar jogrendbe megtörtént, így annak figyelembevétele kötelező. A hazai szakirodalom (Mihály Botond, Dr. Botta-Dukát Zoltán: Biológiai inváziók Magyarországon. Özönnövények I-II. A KvVM Természetvédelmi Hivatalának tanulmánykötetei 9-10., Budapest, 2004., 2006.) szerint a TKR 3. mellékletben felsorolt fajokon túlmenően az alábbi növények vannak jelen Magyarországon, mint agresszíven gyomosító növényfajok:

nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*)  
gyalogakác (*Amorpha fruticosa*)  
kisvirágú nebáncsvirág (*Impatiens parviflora*)  
bíbor nebáncsvirág (*Impatiens grandiflora*)  
japánkeserűfű-fajok (*Fallopia* spp.)  
kaukázusi medvetalp (*Heracleum mantegazzianum*)  
magas aranyvessző (*Solidago gigantea*)  
kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*)  
selyemkóró (*Asclepias syriaca*)  
ürömlevelű parlagfű (*Ambrosia artemisiiflora*)  
arany ribiszke (*Ribes aureum*)  
adventív szőlőfajok (*Vitis*-hibridek)  
vadszőlőfajok (*Parthenocissus* spp.)  
süntők (*Echinocystis lobata*)  
észak-amerikai őszirózsák (*Aster novi-belgii*)  
olasz szerbtövis (*Xanthium strumarium* subsp. *italicum*)  
amerikai karmazsinbogyó (*Pytholacca americana*)  
kínai karmazsinbogyó (*Pytholacca esculenta*)  
japán komló (*Humulus japonicus*)  
átoktüske (*Cenchrus incertus*)  
tündérhínár (*Cabomba caroliniana*)  
kanadai átokhínár (*Elodea canadensis*)  
aprólevelű átokhínár/vékonylevelű átokhínár (*Elodea nuttallii*)  
moszatpáfrányfajok (*Azolla mexicana*, *Azolla filiculoides*)  
aligátorfű (*Alternanthera philoxeroides*)  
óriás rebarbara (*Gunnera tinctoria*)  
tollborzfü (*Pennisetum setaceum*)

Mindezen növényfajok telepítése nem javasolt (a 29. § (1) bekezdését javasoljuk kiegészíteni ennek szellemében).

Kissé zavaró, hogy a TKR 1. sz. mellékletében csak Dunapart környezete van lehatárolva, ezzel szemben a 38. §-ban Ráckevei-(Soroksári)-Duna-menti terület is szerepel, ami feltehetően része az előbbinek, így itt is minden beépítésnél vizsgálni kell majd a várossziluettre gyakorolt hatásokat (ezt egyébként mindenképpen fontosnak tartjuk az RSD menti területeken is), de megítélésünk szerint hasznos lenne a TKR-ben a speciális követelményekkel ellátott területek közül lehatárolni térképen azokat is, amik egyelőre nem szerepelnek, az általuk érintett területeket pontosan beazonosíthatóvá téve ezáltal.

- A Dunapart környezetére megállapított előírásokat javasoljuk kiegészíteni azzal, hogy
- ezen a területen a vízparti élőhelyhez kötődő, honos fásszárú növényfajokat kell ültetni;
  - utcabútorok elhelyezésénél törekedni kell az igényes és egységes kialakításra
  - önálló antennatartó szerkezet elhelyezése tilos

Javasoljuk a TAK és a TKR tervezet fentiek szerinti átgondolását, átdolgozását.

Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 43/A. (7) bekezdése, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja alapján adtuk meg.

Budapest, 2017. augusztus 24.

Üdvözlettel:

Füri András  
igazgató megbízásából



dr. Kézdy Pál  
szakmai igazgatóhelyettes h.

Kapják: Címzett (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.)  
Irártár



POSTAZVA  
2017 AUG. 28

Tisztelt BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA!

Alulírott Dr. Lénárdt Attila elnök, a **Csepeli Munkaadók és Gyáriparosok Egyesülete** (székhely: 1211 Budapest Központi út 18., email elérhetőség: [csmgye@t-email.hu](mailto:csmgye@t-email.hu), továbbiakban: Egyesület) képviselőként kijelentem, hogy az Egyesület, mint a BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 7 /2017.(III.01.) önkormányzati rendelete 2.§ e) pontja alapján, **mint Partner részt kíván venni a Budapest, XXI. ker. Csepel Településképi Arculati Kézikönyvének és Településképi Rendeletének tervezetének (továbbiakban: rendelet tervezet) partnerségi egyeztetésén.**

Kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy fontolja meg a volt Weiss Manfréd Művek, a rendelet tervezetben Csepel Művek területén a rendelet tervezetben továbbra is kerületi helyi védelemre javasolt értékként megjelölt építmények vonatkozásában a védelemre javasolt státusz fenntartása megszüntetését, és csak egy újabb, részletes elemzés alapján rendelje el a „Csepel Művek” területén található épületek ilyen fajta besorolását, tekintettel arra, hogy az érintett építmények 2003 óta tartoznak ebbe a kategóriába, azóta a besorolás indokoltsága nem került bizonyításra, és az elhúzó döntés bizonytalan helyzetet eredményez, az érintett területekkel kapcsolatos fejlesztéseket, beruházásokat akadályozhatja.

A rendelet tervezet 1. függelékének A pontját képező táblázattal, valamint a B pontját képező rajzzal kapcsolatban elő kívánjuk adni, hogy a Budapest XXI. kerület 210146/119 hrsz-on található fővárosi helyi védelem alatt álló eredetileg kazánház megjelölésű épület tévesen került feltüntetésre az valójában a jelen levellemhez 1. számon mellékelt rajz szerint helyezkedik el; a rendelet tervezetben Budapest XXI. kerület 210146/70 hrsz-on megjelölt ingatlan időközben telekmegosztás útján kettévált, a fővárosi helyi védelem alatt álló épületek a Budapest XXI. kerület 210146/215 hrsz-ú ingatlanon találhatóak, a jelen levellemhez 1. számon mellékelt rajz szerint.

A Budapest XXI. kerület Csepel teljes közigazgatási területére kiterjedő kerületi építési szabályzattal kapcsolatosan, előzetes véleményként elő kívánjuk adni, hogy a jelenleg hatályban lévő Városrendezési és Építési szabályzat (CSVÉS) az az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (OTSZ) 3. mellékletében előírt Tűztávolságoknál szigorúbb előírásokat tartalmaz (a CSVÉS nagyobb tűzvédelmi távolságokat ír elő, mint az OTSZ), ami az Egyesület véleménye szerint nem indokolt, az nagy mértékben nehezíti a volt Weiss Manfréd Művek területén a telekalakításokat (telek megosztásokat).

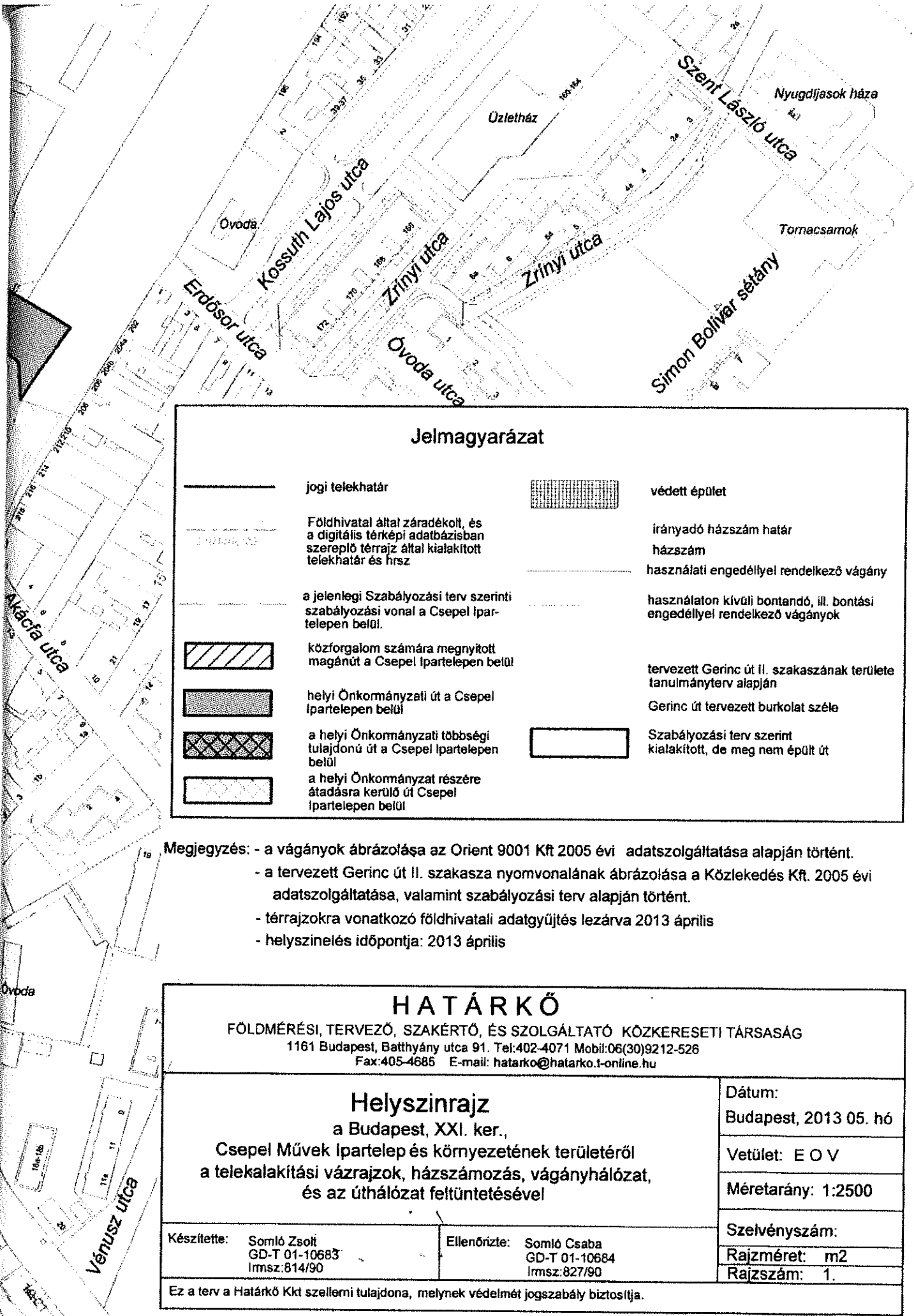
Kérjük, hogy a fentieket az új kerületi építési szabályzat kidolgozásánál vegyék figyelembe, és a tűztávolságok az OTSZ-ben foglaltakkal egyezzenek meg, annál ne legyenek szigorúbbak.

Tisztelettel,



Dr. Lénárdt Attila elnök  
Csepeli Munkaadók és Gyáriparosok Egyesülete





### Jelmagyarázat

	jogi telekhatár		védett épület
	Földhivatal által záradékolt, és a digitális térképi adatbázisban szereplő térrajz által kialakított telekhatár és hrsz		irányadó házsorszám határ
	a jelenlegi Szabályozási terv szerinti szabályozási vonal a Csepel Ipartelepen belül.		használati engedéllyel rendelkező vágány
	közforgalom számára megnyitott magánút a Csepel Ipartelepen belül		használaton kívüli bontandó, ill. bontási engedéllyel rendelkező vágányok
	helyi Önkormányzati út a Csepel Ipartelepen belül		tervezett Gerinc út II. szakaszának területe tanulmányterv alapján
	a helyi Önkormányzati többségi tulajdonú út a Csepel Ipartelepen belül		Gerinc út tervezett burkolat széle
	a helyi Önkormányzat részére átadásra kerülő út Csepel Ipartelepen belül		Szabályozási terv szerint kialakított, de meg nem épült út

- Megjegyzés:**
- a vágányok ábrázolása az Orient 9001 Kft 2005 évi adatszolgáltatása alapján történt.
  - a tervezett Gerinc út II. szakasza nyomvonalának ábrázolása a Közlekedés Kft. 2005 évi adatszolgáltatása, valamint szabályozási terv alapján történt.
  - térrajzokra vonatkozó földhivatali adatgyűjtés lezárva 2013 április
  - helyszínelés időpontja: 2013 április

<h2>HATÁRKÓ</h2> <p>FÖLDMÉRÉSI, TERVEZŐ, SZAKÉRTŐ, ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZKERESETI TÁRSASÁG          1161 Budapest, Batthyány utca 91. Tel:402-4071 Mobil:06(30)9212-526          Fax:405-4685 E-mail: hatarko@hatarko.t-online.hu</p>		
<h3>Helyszínrajz</h3> <p>a Budapest, XXI. ker.,          Csepel Művek Ipartelep és környezetének területéről          a telekalakítási vázrajzok, házsorszámozás, vágányhálózat,          és az úthálózat feltüntetésével</p>		Dátum: Budapest, 2013 05. hó
		Vetület: E O V
		Méretarány: 1:2500
		Szelvénytípus:
		Rajzméret: m2
		Rajzsorszám: 1.
Készítette: Somló Zsolt GD-T 01-10683 Imsz:814/90	Ellenőrizte: Somló Csaba GD-T 01-10684 Imsz:827/90	
Ez a terv a Határkó Kkt szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja.		

Budapest Főváros XXI. kerület Csepeli Polgármesteri Hivatal

Főépítész Iroda

1211 Budapest Kossuth Lajos u. 65.

**Tisztelt Főépítész Iroda!**

Tájékoztatom Önöket, hogy Budapest XXI. Csepel Önkormányzata partnerségi egyeztetésre szóló felhívása valamint a BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 7 /2017.(III.01.) önkormányzati rendelete 2.§ e) pontja alapján, **mint Partner részt kíván venni a Budapest, XXI. ker. Csepel Településképi Arculati Kézikönyvének és Településképi Rendelet tervezetének (továbbiakban: rendelet tervezet) partnerségi egyeztetésén.**

A rendelet tervezet kapcsán érintett vagyok a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat CsSzT-XXI-19 Rózsadomb 37\_2001 - ban megadott területen.

Az egyeztetéshez rendelkezésre bocsátott és az alábbi linken található arculati kézikönyv és település képi rendelet tervezete

[:http://dokumentumtar.csepel.hu/?f=578](http://dokumentumtar.csepel.hu/?f=578)

1 sz. mellékleteként csatolt „ táji-természeti és építészeti karakterjegyek alapján meghatározó területei” térkép alapján a nevezett terület jelölése „ jellemzően zártkertes környezetként” került feltüntetésre, amely nem egyezik a jelenleg hatályos szabályozással.

Kérem, engedjék meg, hogy az adott terület jellemzése mellett javaslatot tegyek annak hosszú távú hasznosítására, besorolására.

"Csepel Rózsadomb" a közvetlen Duna-parti elhelyezkedésével, azzal, hogy minden irányban nagy távlatok, nyitott területek veszik körül, mégis a főváros része, közel van az MO-ás körgyűrűhöz, alkalmas olyan modern, világvárosi városközpont létrehozására, amely még nem található az országban illetve Közép-Kelet Európában. A területet északi irányban a Gyártelep, keleti irányban fejletlen munkahelyi övezet déli irányban nagy kiterjedésű vízművek, nyugati irányban pedig a Duna fő ága határolja. A terület környezetvédelmi szempontból nem terhelt, gyakorlatilag beépítetlen, nincs a környezetben zavaró tényező, illetve az ilyen jellegű beruházások sem zavarják a környezetet, sőt felértékelnék azt.

Bécsben az elmúlt 5 évben 10 körüli 30 szintesnél magasabb épület épült, míg Dudajban az elmúlt 10 évben 200 feletti 50 szintes vagy magasabb épület épült. Ezeket az építményeket nem a város vagy az állam építette, hanem a megfelelő szabályozási környezet tette lehetővé, hogy üzleti alapon megépülhessenek. Ez nyilvánvalóan óriási közvetlen adóbevételt jelent a városoknak valamint a korszerű munkahelyek létrehozásával illetve a turizmussal óriási

közvetett bevételt is, ezen felül az adott város általános megítélése, versenyhelyzete is jelentősen javul. Budapesten nincs kijelölve olyan hely, amely alkalmas lenne hasonló beruházásokra, lehetővé téve, hogy a város kiemelkedhessen közép európai vetélytársai közül, ide vonzva a nemzetközi és hazai szállodaláncokat, nemzetközi és hazai cégek üzletközpontjait, nemzetközi és hazai ingatlanberuházókat vegyes lakó- és üzleti ingatlanok létrehozására. "Csepel Rózsadomb" kiváló helyszín lehet az ország, a főváros és különösen Csepel számára, hogy kiemelkedjen az átlagos-alulértékelt környezetből. A terület megfelelő besorolása az oda illő beruházásokkal üzleti alapon lehetővé teszi a jelenleg fennálló infrastrukturális problémák megoldását is. Jelentős zöldfelület megtartása mellett 0,1- 0,25-ös beépíthetőség esetén olyan beépítési sűrűség megadása szükséges amely lehetővé teszi az 50 szintes építmények megvalósítását. A rendelkezésre álló mintegy 40 hektáros területre 20 db 50x50 m-es alapterületű toronyházat elképzelve a 400.000 m<sup>2</sup>-ből az épületek által lefedett terület csupán 50.000 m<sup>2</sup>, tágas teret hagyva Duna-parti sétánynak, parkoknak, közlekedésnek. Az átalakulás nem várható azonnal, a szabályozás azonban a megfelelő eszköz, hogy az ilyen irányú elkerülhetetlen fejlődés ebben az országban és ezen a helyszínen valósulhasson meg a következő évtizedekben.

Tisztelettel kérem, hogy vonjanak be a rendelet tervezet "Csepel Rózsadombot" érintő fejezetének kidolgozásába.

Budapest 2017-08-13

Tisztelettel,

Albert József

1016 Budapest Fém u. 6.

06 30 9400 413, jozsefalbert@t-email.hu

IKT: X/2497/2017

10.09.2017

**BUDAPEST  
DOCK**  
Szabadkikötő  
Logisztikai és Ipari Park

Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.  
1211 Budapest, Weiss Manfréd út 5-7.  
Mobil: (+36 30) 233 0430  
Fax: (+36 1) 276 3978  
E-mail: [gy.llszka@bszl.hu](mailto:gy.llszka@bszl.hu)  
web: <http://www.bszl.hu/>

VIG 7017/2017

**BUDAPEST XXI. CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

1211. Budapest, Kossuth Lajos u. 65.

**Majoros Ágnes**

Önkormányzati Megbízott Főépítész részére

**Tárgy:** a Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. kérései, javaslatai, illetve észrevételei a készülőben lévő új KSZT, illetve a Csepel Településkép Védelméről és Alakításáról szóló Önkormányzati Rendelet vonatkozásában

*Tisztelt Főépítész Asszony!*

Hivatkozással a korábbi személyes egyeztetéseinken elhangzottakra, a Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. (BSZL) az alábbi kérésekkel, javaslatokkal, illetve észrevételekkel szeretne Önhöz fordulni, a jelenleg készülőben lévő, információink szerint jelenleg partnerségi és lakossági egyeztetés fázisában tartó új Kerületi Szabályozási Terv (KSZT), a Csepel Településkép Védelméről és Alakításáról szóló Önkormányzati Rendelet, illetve a hasonló építési szabályozási folyamatokkal kapcsolatosan (pl. a készülő Dunai Építési Szabályzat).

A BSZL számára komoly problémát jelent a jelenleg érvényes szabályozási tervnek az az eleme, hogy a Szabadkikötő Weiss Manfréd út, illetve a HÉV vonalakkal közvetlenül határos, KV-LT-3-SZ besorolású sávjában fekvő területeinek jelenleg érvényes övezeti besorolása alapján a KSZT minimálisan 16,0 m, maximálisan 33 méteres építménymagasságot határoz meg.

Ez a meghatározott építménymagassági paraméter tartomány kizárólag többszintes, első sorban irodai funkció kialakítását teszi lehetővé az említett területeken.

Tekintettel a jelenlegi ingatlanpiaci realitásokra és tendenciákra, továbbá a BSZL saját ingatlanfejlesztői- és hasznosítói tapasztalataira, cégünk jelenleg korlátozottan lát végfelhasználói, bérlői igényekkel alátámasztott realitást arra, hogy az említett, jelenleg KV-LT-3-SZ besorolású terület ilyen építménymagasságú irodai funkcióval beépíthető legyen, amely nagymértékben lekorlátozza a BSZL mozgásterét a szabadon álló fejlesztési területei beépítésére. A fentieket támasztja alá, illetve az irodai funkció esetleges jövőbeli térnyerését kérdésessé teszi az is, hogy az elmúlt napokban napvilágot látott hírek szerint a kormány leállítja a Galvani híd és kapcsolódó útrendszer beruházás előkészítését.



2017. 09. 27.

A fentiek alapján az lenne a kérésünk, hogy az említett, KV-LT-3-SZ övezeti besorolás kizárólag minimális építménymagasság paraméterének megváltoztatásával cégünknek lehetséges legyen arra, hogy a felhasználói igények alapján mind a Szabadkikötőben komoly igénnyel jelen lévő raktározási/logisztikai funkcióval, mind pedig irodai funkcióval be lehessen építeni az említett területet.

Javasoljuk a Szabadkikötő területén érvényes többi övezeti besorolásban megjelenő 4,0 m minimális homlokzatmagasságát alkalmazni a KV-LT-3-SZ besorolás esetében is, a maximális homlokzatmagasság változatlanul hagyása mellett.

A jelenleg partnerségi és lakossági egyeztetés fázisában tartó új Kerületi Szabályozási Terv (KSZT), továbbá a Csepel Településkép Védelméről és Alakításáról szóló Önkormányzati Rendelet készítése során értesültünk arról, hogy Csepel területén számos olyan épület is felkerült a fővárosi, illetve helyi védelemre javasolt épületek listájára, amelyek korábban nem szerepeltek ott. Tekintettel arra, hogy ezen épületek esetében a tulajdonos számára az épület új státusza jelentős többlet terhekkel járhat, illetve alapvetően befolyásolja és lehatárolja az adott épülettel kapcsolatos fejlesztési lehetőségeket, azt javasoljuk, hogy ilyen esetben a tulajdonos mentesüljön az ingatlanra vonatkozó helyi építményadó fizetése alól, illetve az 0 Ft-ban kerüljön meghatározásra.

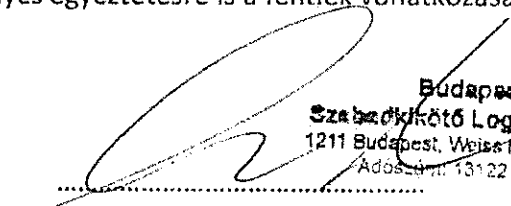
A fentiekben túl szeretnénk felhívni figyelmüket arra, hogy a jelenleg partnerségi és lakossági egyeztetés fázisában tartó, az Önkormányzat honlapján 2017.07.28. keltezéssel feltöltött Csepel Településkép Védelméről és Alakításáról szóló Önkormányzati Rendelet tervi mellékletei közül a „B Budapest XXI. kerület Csepel Építészeti Örökségvédelmi Értékeinek térképi ábrázolása” elnevezésű ábrán a Szabadkikötő korábbi 3. számú kereskedelmi medencéje még medenceként szerepel, amely azóta már feltöltésre került.

Szeretnénk továbbá javasolni, hogy a Szabadkikötő területén felépült, és már használatba vett C1 és E2 jelű csarnokok kerüljenek feltüntetésre a terveken, valamint a már építési engedéllyel rendelkező B9 jelű irodaház beruházás helyén korábban álló, jelenleg már elbontott Raktárépület, a Művelődési Ház, valamint Új munkásszálló épületek ne kerüljenek a továbbiakban feltüntetésre. A fentiek egyeztetésében, valamint a szükséges műszaki információ átadásában készséggel állunk rendelkezésükre.

Várjuk szíves válaszát a fentiekben megfogalmazott javaslataink, észrevételeink tekintetében, kérésére készséggel készen állunk személyes egyeztetésre is a fentiek vonatkozásában.

Budapest, 2017. szeptember 22.

Üdvözlettel:

  
Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.  
1211 Budapest, Weiss Manfréd út 5-7.  
Adószám: 13122103-2-43  
Marján Miklós  
vezérigazgató



Tisztelt BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA!

Alulírott Dr. Lénárdt Attila elnök, a **Csepeli Munkaadók és Gyáriparosok Egyesülete** (székhely: 1211 Budapest Központi út 18., email elérhetőség: [csmgye@t-email.hu](mailto:csmgye@t-email.hu), továbbiakban: Egyesület) képviselőjeként a **Budapest, XXI. ker. Csepel Településképi Arculati Kézikönyvének és Településképi Rendeletének tervezetének (továbbiakban: rendelet tervezet) partnerségi egyeztetése során az Egyesület nevében tett nyilatkozatomat az alábbiakkal kívánom kiegészíteni:**

Mint azt korábban jeleztem a rendelet tervezet 1. függelékének A pontját képező táblázattal, valamint a B pontját képező rajzzal kapcsolatban, hogy a Budapest XXI. kerület 210146/119 hrsz-on található fővárosi helyi védelem alatt álló eredetileg kazánház megjelölésű épület tévesen került feltüntetésre, ezen felül az alábbi nem megfelelő ábrázolásokat találtuk a rajzon:

A Budapest XXI. kerület 210146/96 hrsz-on található Durva Hengermű;  
a Budapest XXI. kerület 210146/215 hrsz-on található Központi TMK műhely, Szerszámgépgyár 2. sz csarnoka és Egyedi gépgyártó csarnok; valamint  
a Budapest XXI. kerület 210146/103 hrsz-on található Egyedi gépgyár üzeme eltérően van ábrázolva a fővárosi helyi védelmet alapító 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelet előkészítése során készült rajzmellékleten (17. oldalán), mely rajzmellékletet jelen levellemhez mellékelem.

Budapest, 2017. szeptember 15. napja

Tisztelettel,

Dr. Lénárdt Attila elnök  
Csepeli Munkaadók és Gyáriparosok Egyesülete

## XX. kerület

### 1. Korszerűtlen, téves adatok javítása

- 1.1. Cím
- 1.2. Helyrajzi szám
- 1.3. Megnevezés
- 1.4. Tervező
- 1.5. Tervezés, építés ideje
- 1.6. Helyesírás

#### 1. Építmények

Ady Endre utca 82. = Topánka utca	170204/73	lakóépület
Ady Endre utca 89. = Török Flóris utca 90-92. = Kalmár Ilona sétány	171190/30 171190/31	evangelikus templom és parókiya
Baross utca 53.	171080	villa
Ferenc utca 5.	171560	baptista imaház
Kmety utca 1. lásd: Ónodi utca 14.		
Kossuth Lajos tér 1.	171167/13	városháza Böhm-Hegedűs, 1906.
Kossuth Lajos utca 37/B	170204/78	eredetileg lakóépület és bolt
Kossuth Lajos utca 39.	170204/77	eredetileg lakóépület Gaál Imre Galéria
Kossuth Lajos utca 51. lásd: Török Flóris utca 70.		
Kossuth Lajos utca 52. lásd: Török Flóris utca 72.		
Kossuth Lajos utca 82. lásd: Tátra tér 2.		
Lajtha László utca 22. lásd: Ónodi utca 14.		
Magyarok Nagyasszonya tér	179423	római katolikus templom Diebold Hermann, 1930-1940.
Ónodi utca 14. = Lajtha László utca 22. = Kmety utca 1.	170594/2	iskola
Szent Erzsébet tér 1.	171537	római katolikus templom
Tátra tér 2. = Kossuth Lajos utca 82.	172513	vásárcsarnok
Török Flóris utca 70. = Kossuth Lajos utca 51.	170441	üzletház
Török Flóris utca 72. = Kossuth Lajos utca 52.	171372	lakóépület
Török Flóris utca 87-89. = Emlékezés tere	171482	iskola
Török Flóris utca 90-92. lásd: Ady Endre utca 89.		
Vízisport utca 2-30.	170022	(I-V. számú) csónakházak Somody Ödön, 1925 körül

	(III-V, számú) indokolt
--	-------------------------

## 2. Épületegyüttesek

1. Ady Endre utca páratlan oldala az Ady Endre utca 71-től az Ady Endre utca 79-ig, (-1 ingatlan) (törlésre kerül összesen 1 db ingatlan) a 171367, 171366, 171365, 171364, 171363 helyrajzi számú ingatlanok.		
2. Kalmár Ilona sétány = Ady Endre utca 89.	templomegyüttes (egyedi védettségek közé)	171190/30 141190/31

### 2. Védettségek státuszának (építmények - épületegyüttesek) módosítása

#### 2.1. Területi védelem alatt álló épületegyüttesekben lévő egyes épületek egyedi védelem alá sorolása

##### 2.1.1. Jelenleg épületegyüttesként területi védelem alatt álló, egy helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokon álló épületek átsorolása az egyedileg védett épületek közé

2. Kalmár Ilona sétány = Ady Endre utca 89.	templomegyüttes (egyedi védettségek közé)	171190/30 141190/31
--	---	------------------------

helyett

Ady Endre utca 89. - Török Flóris utca 90-92 - Kalmár Ilona sétány	171190/30 171190/31	evangélikus templom és parokia
Török Flóris utca 90-92 lásd Ady Endre utca 89.		

##### 2.1.2. Az épületegyüttesen belül kiemelkedő építészeti értékkel rendelkező épületek egyedi védelem alá sorolása

##### 2.1.3. Mivel a műemléki jelentőségű területté nyilvánított területeken lévő, helyi területi védelem alatt álló épületegyütteseket meg kell szüntetni, az épületegyüttesekben lévő – és egyedi műemléki védelemmel vagy kerületi helyi egyedi védelemmel nem rendelkező épületek – egyedi védelem alá sorolása, amennyiben azok építészeti értéke jelentős

### 3. Védettségek megszüntetése

#### 3.1. Műemléki védelem alá helyezés miatt

##### 3.1.1. Az 54/1993. (1994.II.1.) Főv. Kgy. rendelet hatályba lépésével egy időben védelem alá helyezett épületek között lévő műemléki védelem alatt álló épületek

##### 3.1.2. 2005-ben műemléki védelem (MJT) alá került épületegyüttesek

##### 3.1.3. 2011-ben műemléki védelem (M és MJT) alá került épületek, épületegyüttesek

##### 3.1.4. Műemléki védelem miatt korábban törlésre került épületek másodlagos („lásd:” jelülésű) címének törlése

#### 3.2. 1994.02.01-től 2012.07.31-ig terjedő időszakban megsemmisült épületek törlése („amnesztia”)

#### 3.3. Védettségek megszüntetése abban az esetben, ha az épület vagy épületegyüttes a védelem alapját jelentő építészeti értékét elvesztette vagy az épület lényegesen kevesebb építészeti értékkel rendelkezik, mint a jegyzékben szereplő épületek általában

##### 3.3.2. Egyedileg védett épületek védettségének megszüntetése

##### 3.3.3. Területi védelem alatt álló épületegyüttesek védettségének teljes vagy részleges megszüntetése

1. Ady Endre utca 69-79.

helyett

1. Ady Endre utca páratlan oldala az Ady Endre utca 71-től az Ady Endre utca 79-ig (-1 ingatlan)

Törlésre kerülő ingatlan:

Ady Endre utca 69.

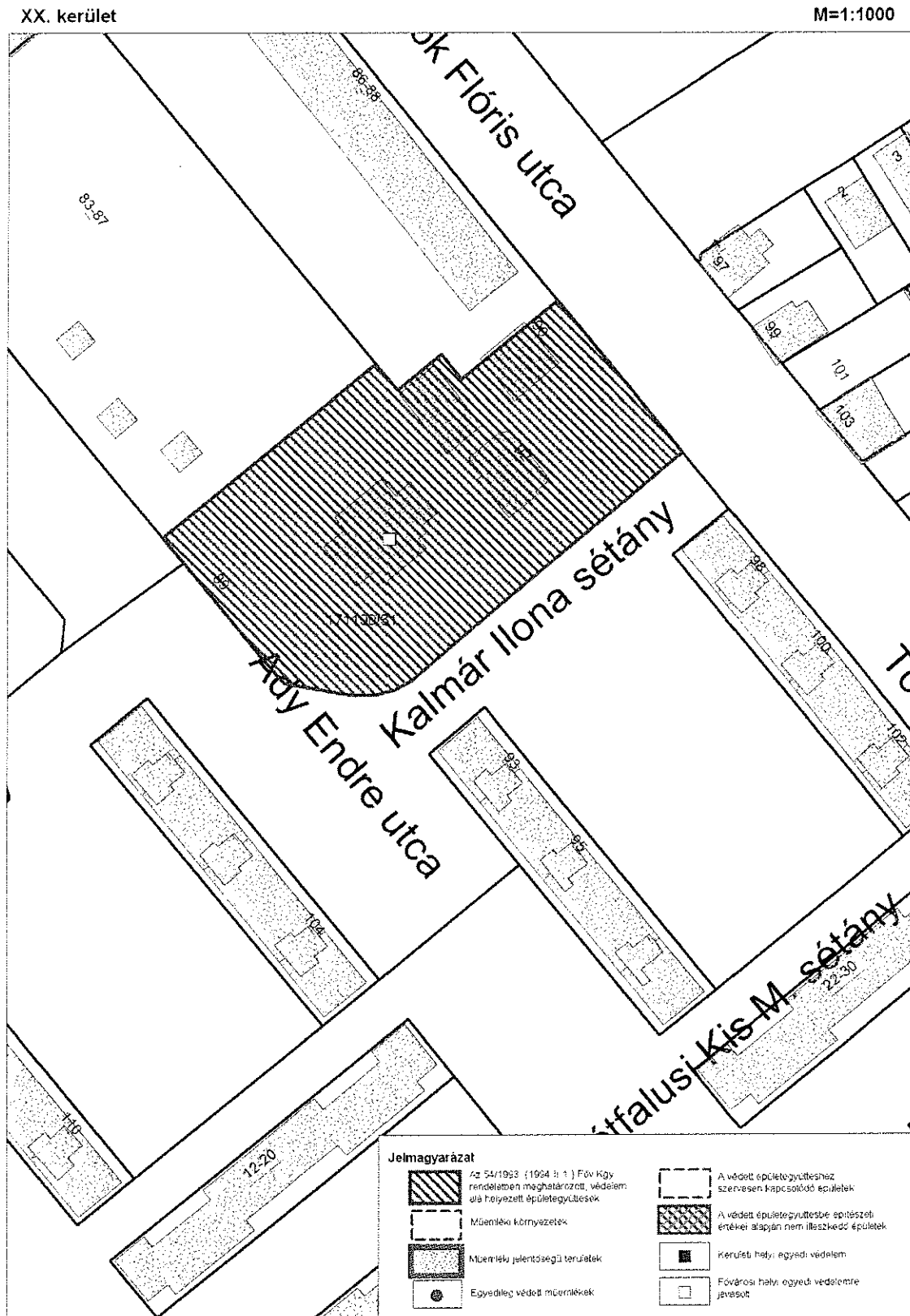
hrsz.: 171368

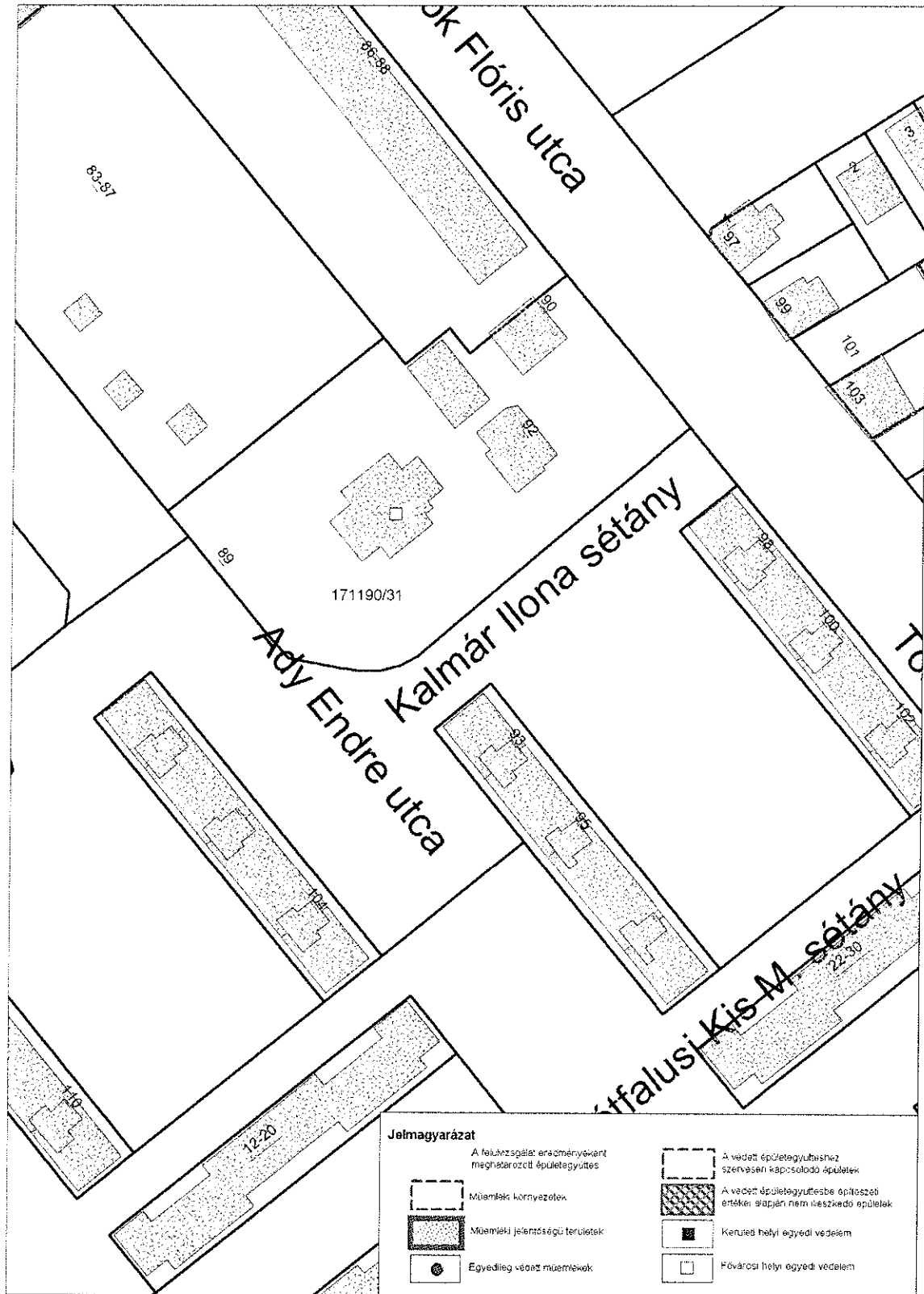
1. Ady Endre utca páratlan oldala az Ady Endre utca 71-től az Ady Endre utca 79-ig

XX. kerület









## XXI. kerület

### I. Korszerűtlen, téves adatok javítása

- 1.1. Cím
- 1.2. Helyrajzi szám
- 1.3. Megnevezés
- 1.4. Tervező
- 1.5. Tervezés, építés ideje
- 1.6. Helyesírás

#### I. Építmények

Árpád utca 1. = Táncsics Mihály utca 22.	209294	Csepeli Munkásotthon 1920.
Deák tér 1. = Táncsics Mihály utca 93.	208844	evangélikus templom Vojtká József, 1928.
Csepel Művek Acélosó utca	210146/98	15. eredetileg Csőgyári kikészítő
Csepel Művek Déli utca 13-17. = Asztalosipar utca	210146/63	9. eredetileg Szerelőüzem vasbeton épületszerkezet
Csepel Művek Déli bekötő út	210146/70	58. kép eredetileg Szerszámgyár 2. sz. csarnoka
Csepel Művek Déli bekötő út	210146/70	10. eredetileg Központi TTK műhely
Csepel Művek Duna lejáró 3-9. Asztalosipar utca	210146/63	8. eredetileg Raktár
Csepel Művek Duna lejáró = Erőműkapcsoló-Ház utca	210146/115	6. eredetileg Kapcsolóház
Csepel Művek Duna lejáró = Erőműkapcsoló-Ház utca	210146/119	5. eredetileg Kazánház
Csepel Művek Ipárvágány utca	210146/96	18. eredetileg Durva hengermű
Csepel Művek Központi út 18. Szinesfém utca	210146/58	7. eredetileg Központi Iroda
Csepel Művek Központi út 20-22. = Esztergályos utca = Nagykalapács utca	210146/165	4. eredetileg Központi Anyagraktár
Csepel Művek Központi út 49-53. = Déli bekötő út	210146/103	1. eredetileg Egyedi Gépgyár Kétszori üzem
Csepel Művek Központi út 55-59.	210146/70	11. eredetileg Egyedi Gépgyár csarnoka
Csepel Művek Nagykalapács utca = Esztergályos utca	210146/165	14. eredetileg Kovácsoló karbantartó
Csepel Művek Vasút utca = Öntöde utca	210146/165	13. eredetileg Vasöntő épület
Petőfi utca 46. lásd: Posztógyár utca 3.		

Posztógyár utca 2. = II. Rákóczi Ferenc út 171.	210604	középület
Posztógyár utca 3. = Petőfi utca 46.	210601	középület
Posztógyár utca 4.	210605	középület
II. Rákóczi Ferenc út 171. lásd: Posztógyár utca 2.		
Szabadkikötő út 5-7. Csepel Szabadkikötő	210028/3	gabonarakár
Táncsics Mihály utca 22. lásd: Árpád utca 1.		
Táncsics Mihály utca 93. lásd: Deák tér 1.		

## 2. Épületegyüttesek

1. II. Rákóczi Ferenc út – Kereszt utca – Petőfi utca – Betű utca által határolt terület, ún. „külső lakótelep”, a 210583, 210585, 210587, 210586, 210588, 210590/1, 210592, 2210594, 210596, 210590/2, 210593, 210595, 210597 helyrajzi számú ingatlanok.	
2. Vasút sor – Kórház köz – Kert utca által határolt terület, Mansfeld Péter utca páratlan oldala a Mansfeld Péter utca 1-től a Mansfeld Péter utca 21-ig és a Déli utca páratlan oldala a Déli utca 1-től a Déli utca 7-ig, ún. „belső lakótelep”, a 210332, 210334/2, 210334/1, 210330 helyrajzi számú ingatlanok.	
3. Csepel Művek épületegyüttesében 14 épület (egyedi védettségek közé)	210146/6

## 2. Védettségek státuszának (építmények - épületegyüttesek) módosítása

### 2.1. Területi védelem alatt álló épületegyüttesekben lévő egyes épületek egyedi védelem alá sorolása

#### 2.1.1. Jelenleg épületegyüttesként területi védelem alatt álló, egy helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokon álló épületek átsorolása az egyedileg védett épületek közé

3. Csepel Művek épületegyüttesében 14 épület (egyedi védettségek közé)	210146/6	
helyett		
Csepel Művek Acéleső utca	210146/98	13. eredetileg Csörgővár lakosztó
Csepel Művek Déli utca 13-17 - Asztalosipar utca	210146/65	9. eredetileg Szerelőüzem vashéton épületszerkeze
Csepel Művek Déli bekötő út	210146/70	58. kcp. eredetileg Szorszámgépgyár 2. sz. csarnoka
Csepel Művek Déli bekötő út	210146/70	10. eredetileg Központi FMK műhely
Csepel Művek Duna lejáró 5-9 Asztalosipar utca	210146/65	8. eredetileg Raktár
Csepel Művek Duna lejáró - Erőműkapcsoló-Ház utca	210146/115	6. eredetileg Kapcsolóház
Csepel Művek Duna lejáró - Erőműkapcsoló-Ház utca	210146/119	5. eredetileg Kazánház
Csepel Művek parvagány utca	210146/96	18. eredetileg Dűvya hengermű
Csepel Művek Központi út 18.	210146/58	7. eredetileg Központi Iroda

Szineslém utca		
Csepel Művek Központi út 20-22 Esztergályos utca Nagykalapács utca	210146/165	4. eredetileg Központi Anyagraktár
Csepel Művek Központi út 49-53 Déli bekötő út	210146/103	1. eredetileg Egyedi Gépgyár Kisssori üzem
Csepel Művek Központi út 55-59	210146/70	1. eredetileg Egyedi Gépgyár csarnoka
Csepel Művek Nagykalapács utca Esztergályos utca	210146/165	14. eredetileg Kovácsoló karbantartó
Csepel Művek Vasút utca Öntőde utca	210146/165	13. eredetileg Vasöntő épület

**2.1.2. Az épületegyüttesen belül kiemelkedő építészeti értékkel rendelkező épületek egyedi védelem alá sorolása**

**2.1.3. Mivel a műemléki jelentőségű területté nyilvánított területeken lévő, helyi területi védelem alatt álló épületegyütteseket meg kell szüntetni, az épületegyüttesekben lévő – és egyedi műemléki védelemmel vagy kerületi helyi egyedi védelemmel nem rendelkező épületek – egyedi védelem alá sorolása, amennyiben azok építészeti értéke jelentős**

# Térképek

I. II. Rákóczi Ferenc út – Kereszt utca – Petőfi utca – Betű utca által határolt terület, ún. „külső lakótelep”

XXI. kerület

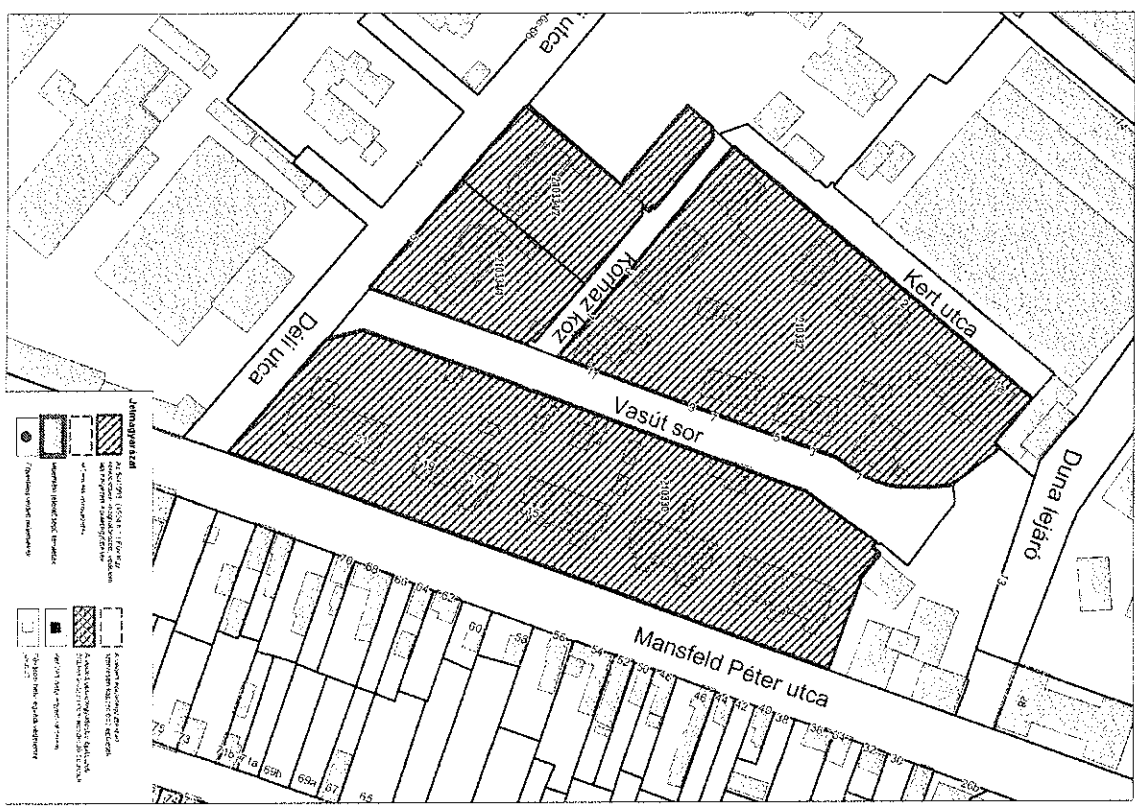


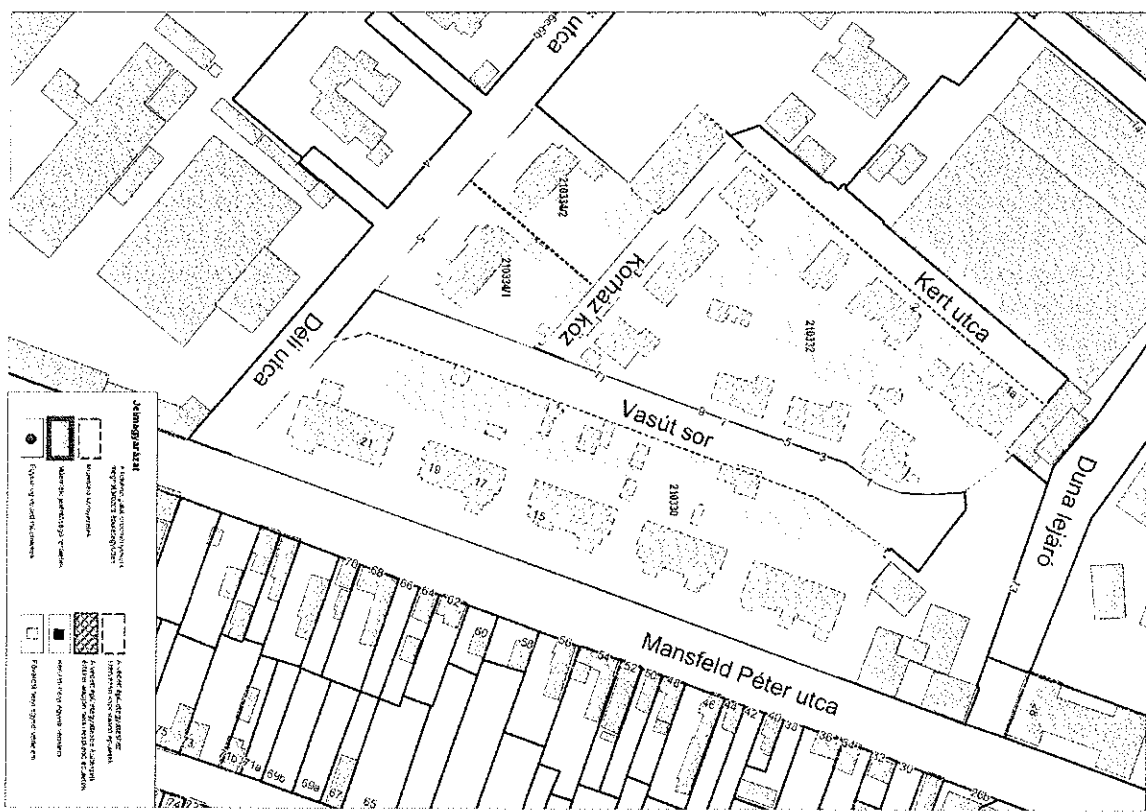
XXI. kerület



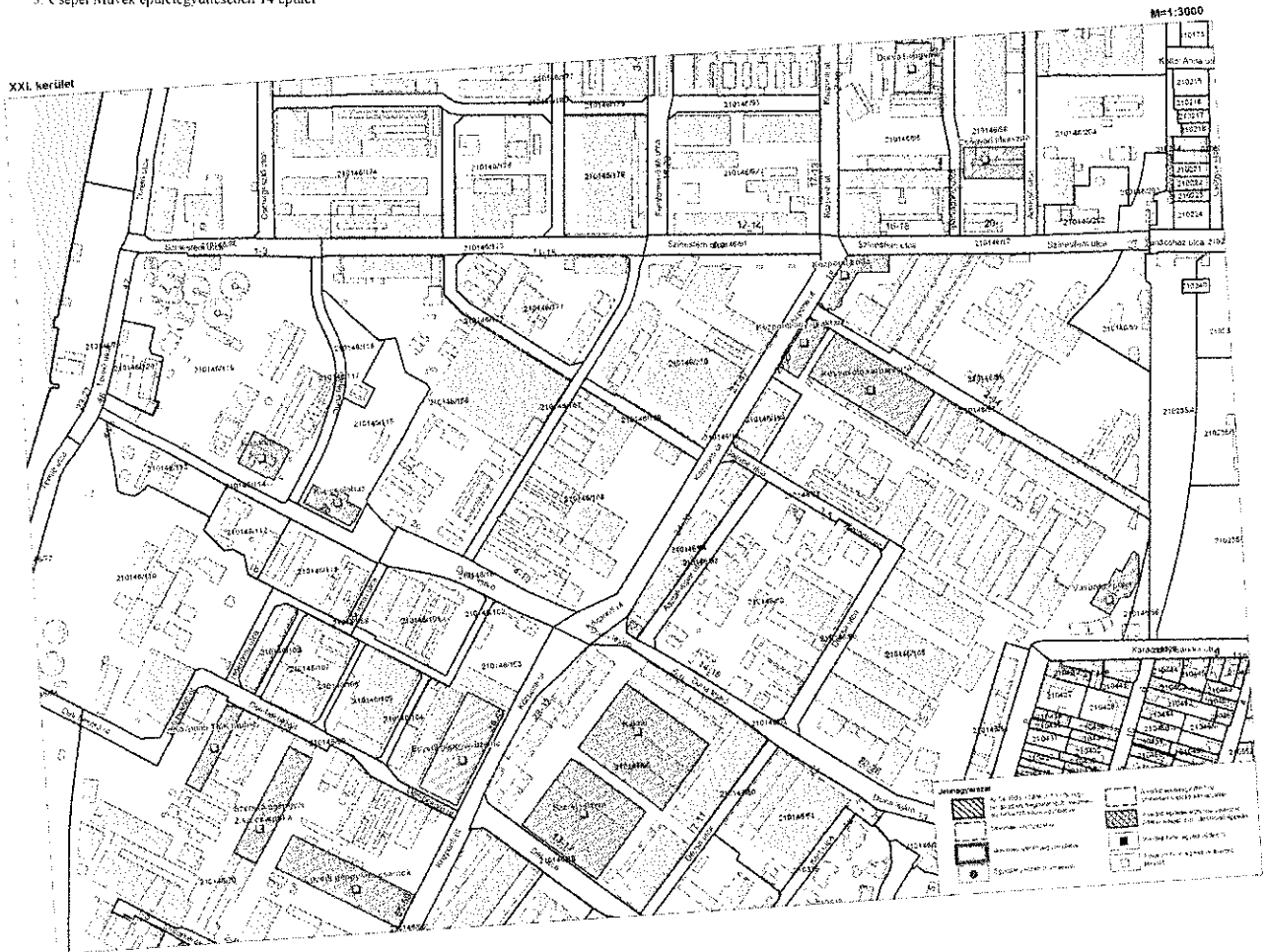
2. Vasút sor – Kórház köz – Kert utca által határolt terület; Mansfeld Péter utca páratlan oldala a Mansfeld Péter utca 1-től a Mansfeld Péter utca 21-ig és a Déli utca páratlan oldala a Déli utca 1-től a Déli utca 7-ig, ún. „belső lakótelep”

XXI. kerület





3. Csepel Művek épületegyüttesén 14. épület







ARNICA Kft.  
1211 Budapest, Déli-bekötő út 1-9.  
[www.arnica.hu](http://www.arnica.hu)

[email:tbodnar@arnica.hu](mailto:tbodnar@arnica.hu)

címzett : Csepeli Polgármesteri Hivatal Főépítész Irodája  
Majoros Ágnes főépítész  
1211 Budapest Kossuth Lajos u. 65.  
e-mail: foepitesz@budapest21.hu

Tárgy: ingatlan helyi védettség

Tisztelt Majoros Ágnes

A közelmúltban volt lehetőségem betekinteni a MAGYOSZ hírlevelén keresztül a településkép védelmi rendelet módosítási javaslatába. Ennek 3. függelékében a térképen meglepve tapasztaltam, hogy a cégünk birtokában levő Déli-bekötő út. 1. alatti épület helyi védelemre javasolt.

Ingatlanunk az általam ismert terveken soha nem szerepelt ezen ingatlanok között. Velünk ezzel kapcsolatosan soha senki nem egyeztetett. Kérem intézkedését a melléklet javítására.

Mellékelek egy korábbi térképrészletet, ahol a helyi védelemre javasolt épületek szerepelnek. Az Arnica ingatlana nincs közöttük.

Mellékelem a rendelet tervezet mellékletét is, ahol a könnyebb azonosíthatóság érdekében bejelöltem épületünk.

Budapest, 2017.09.13.

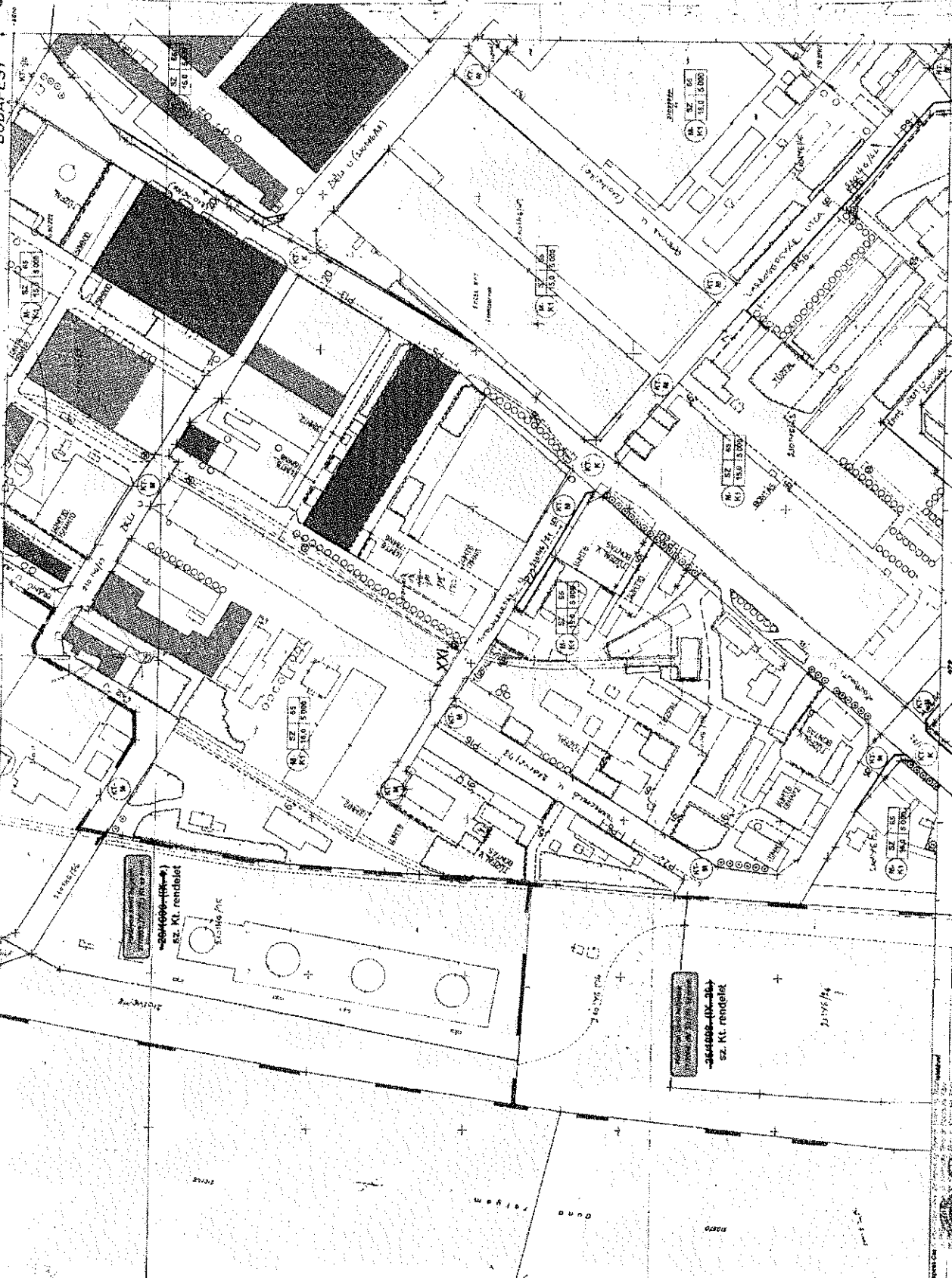
dr Bodnár Tibor  
Arnica Kft  
ügyvezető



BUDAPEST

CSSZT-XXI-11/5

1:5000



943  
XX  
XX



Magyar Nemzeti Architektúra  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara

Magyar Nemzeti Architektúra  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara

Magyar Nemzeti Architektúra  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara

Magyar Nemzeti Architektúra  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara

Magyar Nemzeti Architektúra  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara

Magyar Nemzeti Architektúra  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara  
Magyar Nemzeti Építészeti Kamara

