



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

**RENDELETERVEZET**

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

Készítette: **Gyulai István**  
főépítész

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**  
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:  
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:  
Pénzügyi Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**Dr. Szeles Gábor**  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata  
Képviselő-testülete

2019. évi.....162.....sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2019. 09. 26.

Az előterjesztés leadva:  
2019. szeptember 24.

Testületi ülés időpontja:  
2019. szeptember 26.

## Tisztelt Képviselő-testület!

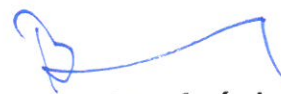
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete 40/2019. (II. 8.) Kt. számú döntése alapján elkészült Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet módosításának dokumentációja a határozatban megadott szempontok mentén. A módosítások a rendelkezések egyértelműbbé tétele, pontosítása, a szállás funkciók részletezése, a felsőbb jogszabályokból kikerült kerítésépítés szabályainak megállapítása, az oktatási-nevelési intézmények fejlesztése és a jogharmonizáció érdekében szükségesek.

Az építési szabályzat módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) szerint, ún. egyszerűsített eljárással történik. A tervezéssel megbízott Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által elkészített dokumentumot a Kormányrendelet, és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép alakításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (III.01.) sz. önkormányzati rendelet szerint partnerségi egyeztetésre bocsátottuk, valamint véleményezésre megküldtünk az államigazgatási szerveknek. A beérkezett észrevételeket, véleményeket ismertettük a Képviselő-testülettel, melyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a tisztelt testület a 226/2019.(VIII.21.) Kt számú határozatával döntött. A döntés szerint javított tervezetet megküldtük végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi kormányhivatalnak.

Az Állami Főépítész 2019. szeptember 17-én kelt záró szakmai véleménye, rögzíti, hogy a dokumentumok hiánytalanul kerültek megküldésre, így záró szakmai vélemény adható. Megállapítja, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek. A rendelettervezetben előírt, egyes határértékektől való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása a jogszabályban foglalt kritériumoknak megfelel. A tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem tesz. A rendelet elfogadása és hatálybalépése a Kormányrendelet szerint történhet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet megalkotását támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2019. szeptember „ 26. ”



**Borbély Lénárd**  
polgármester

## **RENDELETALKOTÁS**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2019.(... ..) számú önkormányzati rendeletét megalkotja az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal.

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

Mellékletek:

1. rendeletervezet
2. rendeletervezet hatásvizsgálata
3. 40/2019. (II. 28.) Kt. számú határozat a módosítás kezdeményezéséről
4. 226/2019.(VIII.21.) Kt. számú partnerségi egyeztetést lezáró döntés
5. Állami Főépítész záró szakmai véleménye
6. előterjesztéssel összefüggő jogszabály-kivonat
7. egyeztető lap

Az építési szabályzat módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó munkarésze a Polgármesteri Hivatal Főépítész irodáján nyomtatásban, valamint Csepel Önkormányzata hivatalos honlapján a Hivatal, ügyintézés / Ügyfélértékelések és nyomtatványok / Településrendezés és fejlesztés / Partnerségi egyeztetés dokumentumai mappában megtekinthető.

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2019. (...) önkormányzati rendelete  
Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló  
24/2018 (X.26.) rendelet módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

1. § (1) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: R.) 1.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(2) A CSÉSZ hatálya nem terjed ki az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/B.§ szerinti Duna-parti Építési Szabályzat (a továbbiakban: DÉSZ) hatálya alá tartozó területre.”*

(2) A R. 1.§ (4) bekezdés a következő h) ponttal egészül ki:

*„h) 8.melléklet: Szálláshely létesítése”*

2. § A R. 2.§-a az alábbi 14a. és 14b. pontokkal egészül ki:

*„14a. szállásrendeltetés: a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabály, valamint a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabály szerinti szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület;*

*14b. szállás jellegű rendeltetés: olyan nem lakás és nem szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület, melynek létesítési célja az ingatlan tartós, vagy ideiglenes használatba adása lakásbérlet, házbérlet, albérlet vagy ágybérlet keretében, továbbá a hajléktalanszálló, diákszálló, valamint a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti ápolást, gondozást nyújtó intézmény;”*

3. § A R. 14.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(2) Hőszivattyú bármely övezetben és építési övezetben a következő feltételekkel létesíthető:*

*a) építményben elhelyezve vagy épületen takartan, zajárnyékolással biztosítandó a működése,*

*b) a működéséből eredő zaj lakóépület, egészségügyi és oktatási intézmény irányába a saját telekhatárhoz érve nem haladja meg a 20 dB-t.”*

4. § A R. 24.§-a az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A **Gksz.**, **K-Kik** és **K-Log** jelű építési övezetekben új épületek 2000m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű lapostetős részének – kivéve a rakodótér lefedésére szolgáló lapostetőt - legalább 30 %-án extenzív zöldtetőt kell létesíteni.”

5. § A R. 28.§ (2) bekezdése az alábbi c) ponttal egészül ki:

„c) az a) és b) pont szerinti esetekben a létesíthető épület beépített telekhatáron álló vagy attól legfeljebb 2m-re lévő, odanéző homlokzatának magassága oldalhatáron álló beépítési módnál legfeljebb 5,0 m lehet, ikres vagy zártosorú beépítési módnál a csatlakozó épülethez illeszkedő, de legfeljebb az építési övezetben meghatározott épületmagasság értéke.”

6. § A R. az alábbi alcímmel és 30/A.§-sal egészül ki:

### „30/A. Szálláshely létesítése

30/A. § (1) A CSÉSZ eltérő rendelkezése hiányában a területen épület, épületrész vagy terület kizárólag az alábbi szállásrendeltetéssel és szállás jellegű rendeltetéssel létesíthető:

a) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabályban meghatározott

aa) szálloda,

ab) panzió, azzal, hogy a hasznosított szobák száma legalább 6, de legfeljebb 10, az ágyak száma legalább 11, de legfeljebb 20,

ac) kemping,

ad) üdülőház,

ae) közösségi szálláshely

af) egyéb szálláshely;

b) a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabályban meghatározott

ba) üdülő,

bb) gyermek- és ifjúsági tábor,

bc) pihenőház (munkásszálló, vendégszállás)

bd) diákotthon, kollégium és

be) a sportlétesítményben üzemelő, szálláshely céljára szolgáló önálló rendeltetési részegység (sportszálló);

c) a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény hatálya alá tartozó ápolást, gondozást nyújtó intézmény,

d) hajléktalan-szálló;

e) tartós vagy ideiglenes bérbeadás, használatba adás - lakásbérlet, házbérlet, albérlet vagy ágybérlet – céljára szolgáló lakóépület, épületrész, amelyekben az önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 4, a szobák száma legfeljebb 5, és a hasznosított ágyak száma legfeljebb 10.

(2) Az egyes építési övezetekben – a (3), (4) bekezdés szerinti feltételek mellett – kizárólag a 8. melléklet szerinti szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés céljából létesíthető épület, önálló rendeltetési egységként épületrész vagy terület (együtt létesítmény).

(3) A 8. mellékletben jelölt szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés céljára létesítmény csak az Étv. 30/A. §-a szerinti esetben, illetve állami vagy helyi önkormányzati közfeladatot jogszabály vagy erre irányuló szerződés alapján ellátó intézmény által e közfeladat ellátása céljából létesíthető, üzemeltethető vagy használható.

(4) Azon szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén, amely a 35 m<sup>2</sup> alapterületet eléri és a lakás rendeltetési egységre vonatkozó előírás szerinti kialakítású, az (1), (2) és (3) bekezdésben foglaltak mellett a CSÉSZ lakás rendeltetési egységre vonatkozó előírásait is alkalmazni kell.

(5) Ezen alcím létesítésre vonatkozó rendelkezéseit a rendeltetés-módosításra is alkalmazni kell.

(6) Ezen alcím alkalmazásában rendeltetés-módosításnak minősül az is, ha a 30/A.§ valamely alpontjában meghatározott rendeltetés helyett más alpont szerinti rendeltetésre létesítik vagy használják a létesítményt.

(7) A 8.mellékletben az övezeteket meghatározó területfelhasználási egységre vonatkozó általános előírástól a CSÉSZ az egyes övezetekre eltérő szabályokat állapíthat meg.”

7. § A R. 31. § (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) terepszint alatti építményként vagy épületrészként támfalgarázs a legalább 15 %-os lejtésű telkeken az előkertben is létesíthető – amely ebben az esetben szint alatti építési hely -, de az utcára néző támfalgarázssor legfeljebb két önálló bejárattal alakítható ki, melynek össz-szélessége nem haladhatja meg az utcai telekszélesség felét.”

8. § A R. az alábbi alcímmel és 31/A. §-sal egészül ki:

### „31/A. Kerítés létesítésének szabályai

31/A. § (1) A telek határvonalain – eltérő övezeti előírás hiányában – kerítés létesíthető.

(2) A kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia. Ha a kerítést a telek hátsó határvonalán az arra kötelezettek közösen létesítik, ettől eltérően is megállapodhatnak.

(3) A kerítés kapuja a közterületre (kifelé) nem nyílhat.

(4) A telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldást (pl. szögesdrótot) csak a gyalogjáró szintje felett legalább 2,00 m magasságban és a kerítés belső oldalán szabad alkalmazni.

(5) Az utcavonalon álló kerítés a telek irányában beljebb helyezhető – pl. kapubehajtó, parkoló létesítése miatt. A közterülettel egybenyitott telekrészen a testi épséget, közbiztonságot veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.

(6) A telek határvonalain létesíthető kerítés lakó-, településközponti és intézményterületen legfeljebb 2,0 m, egyéb területeken legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető, kivéve, ha zajvédelmi szakvélemény ennél magasabbat ír elő.

(7) Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg. A kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni.

(8) Lakó-, településközponti és intézményterületen belül az egyes külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,40 m magas áttört kerítéssel vagy sövényvel szabad elválasztani.

(9) Kerítés létesítésének esetén a telek tulajdonosa (kezelője, használója) a telek homlokvonalán, továbbá az útról nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles kerítést létesíteni, de ettől a szomszédos ingatlanok tulajdonosai eltérően is megállapodhatnak.

*(10) Két út között fekvő telket a jobb oldal meghatározása szempontjából olyannak kell tekinteni, mintha az a két út között – a szomszédos telek mélységének megfelelően, illetőleg a szomszédos telek megosztása hiányában, az oldalhatárok felezőpontjainál – meg volna osztva.*

*(11) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítése esetén a tulajdonos (kezelő, használó) az oldalkerítést azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik.*

*(12) Saroktelek esetében a telek homlokvonalalaival szemben fekvő mindegyik telekhatár oldalhatárnak számít.*

*(13) Ha a telek oldalhatára a szomszédos teleknek egyúttal hátsó határa, arra a hátsó telekhatár szabályait kell alkalmazni.*

*(14) Nyúlványos telek esetében a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti – az utcafrontival egyező irányú – közös telekhatáron álló kerítés megépítésének és fenntartásának a kötelezettsége a visszamaradó telek tulajdonosát (kezelőjét, használóját) terheli.”*

**9. § A R. 40.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„(5) Az épület utca vonalára merőleges hossza a 25 métert nem haladhatja meg, kivéve a sorházas, csoportházas beépítést.”*

**10. § A R. 47.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„(1) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen szállásrendeltetés, szállásjellegű rendeltetés és lakó rendeltetés nem létesíthető.”*

**11. § A R. 50. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„(2) A területen szállásrendeltetés, szállásjellegű rendeltetés és lakó rendeltetés nem létesíthető.”*

**12. § A R. 51. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„(3) A területen szállásrendeltetés, szállásjellegű rendeltetés és lakó rendeltetés nem létesíthető.”*

**13. § A R. 52.§ (1) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„c) szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés a 8. melléklet szerint,”*

**14. § A R. 55. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„(3) A területen szállásrendeltetés, szállás jellegű rendeltetés és lakó rendeltetés nem létesíthető.”*

**15. § A R. 59. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„(2) Az övezet területén a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek, pavilonok – szállásrendeltetés, szállás jellegű rendeltetés kivételével – is elhelyezhetők.”*

**16. § A R. az alábbi 78/A.§-sal egészül ki:**

*„78/A. § (1) A Kb-Ez jelű övezetekbe a kondicionáló zöldfelületek tartoznak, amelyek környezeti okokból funkcionális zöldterületként nem, vagy kevésbé használhatók.*

*(2) Az övezetben a közműlétesítményeken kívül a terület rendeletésszerű használatát, fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.*

*(3) Az övezetre vonatkozó hatértékeket a 2. melléklet tartalmazza.”*

**17. § (1) A R. 80.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át -elérő építési telken létesíthető,”*

**(2) A R. 80.§ (4) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át -elérő építési telken létesíthető,”*

**(3) A R. 80.§ (5) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át -elérő építési telken létesíthető,”*

**(4) A R. 80.§ (5) bekezdés az alábbi c) ponttal egészül ki:**

*„c) a Vermes Miklós utca és a II. Rákóczi út, Csögyár utca melletti saroktelken a meglévő értékes növényzet megtartása érdekében saroktelek kedvezmény nem érvényesíthető és a Vermes Miklós utca felől 10 m széles előkertet kell biztosítani.”*

**(5) A R. 80.§ (11) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át -elérő építési telken létesíthető,”*

**18. § (1) A R. 84.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„(1) A Vi-I/Cs-Z jelű, jelentős változással érintett vegyes (lakóintézményi) rendeltetésű, jellemzően zárt sorú beépítésű terület építési övezete, ahol*

- a) újonnan csak az övezetben létesíthető legkisebb telekméretet elérő telek építhető be,*
- b) lakásrendeltetés a II. Rákóczi Ferenc út mentén csak a környezetvédelmi előírásoknak való megfelelés esetén létesíthető, a főút felőli oldalon a földszinten lakás nem létesíthető,*
- c) a II Rákóczi F. utca mentén min. 5,0 m előkertet kell tartani,*
- d) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t,*
- e) az övezetben melléképület új beépítés esetén nem létesíthető, meglévő beépítéshez gépkocsitároló akkor létesíthető, ha a rendeltetési szerinti igényhez 10 évnél korábban nem készült.”*

**(2) A R. 84.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„(3) A Vi-2/Cs-SZI jelű, jelentős változással érintett vegyes (lakó-intézményi) rendeltetésű, jellemzően szabadon álló jellegű terület építési övezete, ahol*

- a) újonnan csak az övezetben létesíthető legkisebb telekméretet elérő telek építhető be,*
- b) lakásrendeltetés a II. Rákóczi Ferenc út mentén csak a környezetvédelmi előírásoknak való megfelelés esetén létesíthető, a főút felőli oldalon a földszinten lakás nem létesíthető,*
- c) a II Rákóczi Ferenc út mentén min. 5,0 m előkertet kell tartani,*
- d) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 1000 m<sup>2</sup>-t,*

*e) Az övezetben melléképület új beépítés esetén nem létesíthető, meglévő beépítéshez gépkocsitároló akkor létesíthető, ha a rendeltetés szerinti igényhez 10 évnél korábban nem készül”*

**19. §** A R. 85.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(7) Az **Ln-T/E-TSZ** jelű építési övezet a Béke téri templom telkének építési övezete, ahol a teljes telek építési hely.”*

**20. §** (1) A R. 91.§ (5) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„a) az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken,”*

(2) A R. 91.§ (6) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„a) az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken,”*

**21. §** A R. 93.§-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

*„(1a) A terület építési övezeteiben, ha a telek eredeti lejtése a tervezett épület hosszában legalább 20%-os, a tervezett épület teraszházként is kialakítható, amely esetben*

*a) a telek beépítettsége 1,25-szöröseig növelhető, de*

*b) az épület párkánymagassága a csatlakozó terepszinttől mérve sehol nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét.”*

**22. §** (1) A R. 95.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(5) A **Lke-1/Ke-SZ2** és **Lke-1/Ke-SZ3** jelű építési övezetekben szabadonálló beépítés létesíthető az építési határértékek keretei között. A **Lke-1/Ke-SZ3** jelű építési övezetben a kertvárosias lakóterületi felhasználásnak nem megfelelő beépítés – szintterület és épületmagasság növelést nem eredményező módon - felújítható, de új építés csak a kertvárosias lakóterületnek megfelelő övezeti jellemzőkkel történhet.”*

(2) A R. 95.§-a az alábbi (6a) bekezdéssel egészül ki:

*„(6a) A **Lke-1/Ke-Int** jelű építési övezet a Mátyás Király Általános iskola területének építési övezete. A telekösszevonás után kialakuló telken az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:*

*a) az előkert: kialakult, új beépítés esetén 5,0 m,*

*b) az oldal és hátsókeretek mérete az odanéző homlokzat magasságának fele, de legalább 3,0 m.”*

**23. §** (1) A R. 96.§-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

*„(1a) A **Vi-3/Ke-SZ3** jelű alapellátást biztosító kereskedelmi-szolgáltató és vendéglátó létesítmények számára kijelölt építési övezetben az építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása során a CSÉSZ 3. melléklete szerinti parkolómennyiség legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.”*

(2) A R. 96.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

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

aa) a 205800/3 és a 205800/2 hrsz-ek területét, ahol legalább 5,0 m, és

ab) a 206125/2 hrsz-ú telket, ahol - az erdő művelési ágú terület kivételével - legalább 3,0 m;

b) az építési helyen belül a meglévő növényzet védelme a beépítési helyet korlátozhatja;

c) az övezetben az épületek párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 16,0 m-t, és az RSD menti telekhatár menti 15 m széles sávjában – ahol épület elhelyezését a CSÉSZ lehetővé teszi – a 6,0 m-t.”

**24. § A R. 97. § (8) bekezdés ab) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„ab) szállásrendeltetés és szállásjellegű rendeltetés a 8. melléklet szerint, ”

**25. § A R. 97. § (9) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„c) szállásrendeltetés és szállásjellegű rendeltetés a 8. melléklet szerint, ”

**26. § (1) A R. 102.§ (4) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken létesíthető, utcavonalon álló beépítéssel, ”

**(2) A R.102.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„(5) A **Vi-1/Sz-1** jelű építési övezet jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű vegyes (intézményi-lakó) rendeltetésű terület, ahol

a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken létesíthető, utcavonalon álló beépítéssel,

b) a saroktelekre megadott kedvezményes mutató az övezetben létesíthető legkisebb telekméret kétszeresét nem meghaladó telken érvényesíthető,

c) a földszint utcai részén lakórendeltetés nem létesíthető,

d) amennyiben a teljes utcai telekhatár nem épül be,

da) az épületet 20 m telekszélesség alatt az egyik telekhatáron kell elhelyezni, a másik telekhatár mellett legalább 6 m széles épületköz létesítendő,

db) 20 m telekszélesség és a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó méretű telken az épület mindkét oldalhatár mellett legalább 6,0 m beépítetlen sáv elhagyásával is elhelyezhető.

e) melléképület nem létesíthető, kivéve a már legalább 10 éve meglévő főrendeltetésű épülethez szükséges gépjárműtárolót,

f) töltőállomás kizárólag a **KÖu** övezetű utak mentén létesíthető, amelynek telke lakóépülettől legalább 50 m távolságra van. ”

**(3) A R. 102.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„(6) A **Vi-1/Sz-2** jelű építési övezet az **Ófalu** jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű vegyes (lakó-intézményi) rendeltetésű területe, ahol

a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken létesíthető, utcavonalon álló beépítéssel,

- b) a kedvezményes határértékek csak az Ady Endre út és a Kossuth Lajos utca mentén, kizárólag intézményi felhasználás esetén érvényesíthetők,
- c) az épületet, amennyiben a teljes utcai telekhatár nem épül be, az egyik telekhatáron kell elhelyezni, a másik telekhatár mellett legalább 3 m széles épületköz létesítendő,
- d) az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét a kialakult beépítéshez való illeszkedés követelménye korlátozhatja,
- e) az övezetben melléképület nem létesíthető, kivéve a már legalább 10 éve meglévő főrendeltetésű épülethez szükséges személygépjárműtárolót.”

27. § (1) A R. 103.§ bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„103. § (1) A Vi-2/Sz-SZ jelű építési övezet jellemzően szabadonálló beépítésű vegyes (lakó-intézményi) rendeltetésű terület, ahol*

- a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken létesíthető,
- b) az övezetben melléképület nem létesíthető, kivéve a már legalább 10 éve meglévő főrendeltetésű épülethez szükséges személygépjárműtárolót.”

(2) A R. 103.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(9) A Zkp/Sz jelű övezetben a 68. § (2) bekezdés szerinti rendeltetésen kívül elhelyezhető:<sup>1</sup>*

- a) a szállás jellegű épületek közül idősek otthona,
- b) egészségügyi ellátó intézmény,
- c) szállásrendeltetés a 8. melléklet szerint.”

28. § (1) A R. 104.§ (4) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„a) új építményt – a lakó rendeltetés kizárásával - létesíteni csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át elérő építési telken,”*

(2) A R. 104.§ (8) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„a) új építményt létesíteni csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken, legalább 12 m széles útkapcsolat és a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén lehet, ennek hiányában a jelenlegi területhasználat tartható fent,”*

29. § (1) A R. 16.§ (9) bekezdésében a „Csepel Önkormányzata” szövegrész helyébe a „Csepel vagy Budapest Főváros Önkormányzata” szövegrész lép.

(2) A R. 18.§ (3) bekezdésében a „Gksz, Mg, K-Log” szövegrész helyébe a „Gksz, Mk, K-Log” szövegrész lép.

(3) A R. 19.§ (2) bekezdésében a „tartalmazó épületek” szövegrész helyébe a „tartalmazó lakóépületek” szövegrész lép.

(4) A R. 20.§ (3) bekezdésében az „A 30 méternél” szövegrész helyébe az „A közforgalom számára megnyitott, 30 méternél” szövegrész lép.

(5) A R. 40.§ (4) bekezdésében a „20 %-ig – kereskedelmi” szövegrész helyébe a „20 %-ig, a KÖu és Kt-Gy jelű övezetek mentén legfeljebb 50 % mértékig – kereskedelmi” szövegrész lép.

<sup>1</sup> A BP/1002/000155-4/2018 ügyviratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

(6) A R. 46.§ (3) bekezdésében a „2000” szövegrész helyébe a „2500” szövegrész lép.

(7) A R. 59.§ (3) bekezdésében az „övezet területén” szövegrész helyébe az „övezetben új főút létesítése esetén” szövegrész lép.

(8) A R. 60.§ (2) bekezdésében az „övezet területén” szövegrész helyébe az „övezetben új út létesítése esetén” szövegrész lép.

(9) A R. 90.§ (6) bekezdésében a „**Gip-E/Gy Csepeli**” szövegrész helyébe az „**A Gip-E/Gy jelű, a Csepeli**” szövegrész lép.

(10) A R. 97.§ (8) bekezdés a) pontjának ab) alpontjában a „szállásépület” szövegrész helyébe a „szállás” szövegrész lép.

**30.§** (1) A R. 1. mellékletének alábbi táblázatai helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti azonos számú és című táblázatok lépnek:

- a) 1. Belváros (B)
- b) 2. Csillagtelep és környéke (Cs)
- c) 3. Erdőalja (E)
- d) 4. Erdősor (Es)
- e) 6. Háros (H)
- f) 7. Kertváros (Kv)
- g) 8. Királyerdő (Ke)
- h) 10. Szabadkikötő környéke (K)
- i) 11. Rózsadomb (R)
- j) 13. Észak-Csepel keleti oldal (É)

(2) A R. 2. mellékletének CSSZT-01/m1, CSSZT-02 és CSSZT-03/m1 rajzszámú szelvényei helyébe jelen rendelet 2. melléklete szerinti azonos rajzszámú szelvények lépnek.

(3) A R. 3. melléklet helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

(4) A R. mellékletei 8. sz mellékletként kiegészülnek jelen rendelet 4. mellékletével.

**31. §** Hatályát veszti a R. 50.§ (2) bekezdése, a R. 51.§ (3) bekezdése, a R. 55.§ (3) bekezdése, a R. 80.§ (7) bekezdése, valamint a R. 80.§ (9) bekezdésében az „és a **Vt-H/B-Vá**” szövegrész.

### *Záró rendelkezések*

**32. §** E rendelet 2019. október 15-én lép hatályba.

Borbély Lénárd  
polgármester

Dr. Szeles Gábor  
jegyző

### **Záradék:**

A rendelet kihirdetve: 2019. ....

.....  
**Kasza Viktória**  
szervezési irodavezető

## „1. Belváros (B)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	<b>1.1. Nagyvárosias, teletszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
6.	Ln-T/B-1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	15,5
7.	Ln-T/B-2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
8.	Ln-T/B-SZ	SZ	1500	20	50	70	35	2,5	0,5	12,0	14,0
9.	Ln-T/B-I	SZ	1500	20	50	70	35	1,5	0,5	K	12,5
10.	Ln-T/B-KSZ	SZ	800	20	80	100	10	1,5	0,6	K	10,5*
11.	<b>1.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
12.	Lke-1/B-K	SZ(K)	K	K	30	45	K	0,6	0,1	K	5,0(K)
13.	<b>1.3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)</b>										
14.	Vt-H/B	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
15.	Vt-H/B-1	Z	2500	25	80	100	20	3,5	1,5	9,0	16,0
16.	Vt-H/B-2	SZ Z	800	20	45 s75	65 s80	35 s10	2,2 s3,*	1,0 1,0	9,0	16,0
17.	Vt-H/B-3	SZ Z	800	18	45 s75	65 s80	35 s10	1,8 s3,0	1,0	5,0	13,0
18.											
19.	Vt-H/B-Fk	SZ	3000	30	5	100	50	0,1	1,0	4,0	7,5
20.	<b>1.4. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)</b>										
21.	Vi-1/B-1	SZ	2000	20	45	65	35	2,5	1,25	12,0	16,0
22.	Vi-1/B-2	SZ Z	800	18	45 s75	65 s80	35 s10	1,5 s2,5	1,0	8,0	10,5
23.	Vi-1/B-Vá	SZ	1000	25	70	90	10	1,0	1,0	4,0	10,5
24.	<b>1.5. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
25.	Vi-2/B-1	SZ	2500	30	80	100	20(K)	2,5	1,00	5,0	16,0
26.	Vi-2/B-2	SZ Z	2000	30	50 s80	70 s85	35 s10	2,5 s3,5	1,25	6,0	12,5
27.	Vi-2/B-3	Z	800	18	45 s75	65 s80	35 s10	2,0 s3,0	1,0	6,0	10,5
28.	Vi-2/B-4	Z	600	16	35 s65	65 s80	35 s10	1,2 s2,0	1,0	4,0	7,5
29.	Vi-2/B-Fk	SZ	K	-	5	100	35	-	0,1	-	6,0
30.	<b>Közpark (Zkp)</b>										
31.	Zkp/B	SZ	K	K	3,00	-	70	0,03	-	-	4,5
32.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
33.	Z	zárt sorú beépítési mód									
34.	K	kialakult állapot szerint									
35.	s	sarok telek esetén alkalmazható									
36.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

## 2. Csillagtelep és környéke (Cs)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m		
5.	<b>2.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)</b>										
6.	Ln-3/Cs-SZ	SZ	1000	25	30	50	35	1,5	0,75	4,0	15,5
7.	<b>2.2. Nagyvárosias, teletszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
8.	Ln-T/Cs-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0
9.	Ln-T/Cs-SZ2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
10.	Ln-T/Cs-SZ	SZ	1000	25	30	50	30	1,5	0,75	K	13,0
11.	Ln-T/Cs-ISZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	K	13,0
12.	Ln-T/Cs-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5*
13.	Ln-T/Cs-KSZ2	SZ	800	20	60	60	10	1,2	0,6	4,5*	7,5*
14.	<b>2.3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)</b>										
15.	Lk-2/Cs-SZ	SZ	1000	25	40	50	35	K	K	K	10,5
16.	<b>2.4. Kisvárosias, teletszerű lakóterület (Lk-T)</b>										
17.	Lk-T/Cs-SZ	SZ	2000	30	30	40	40	1,2	0,5	K	12,5 (K)
18.	Lk-T/Cs-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	12,5
19.	Lk-T/Cs-ISZ	SZ	2000	30	30	40	30	1,0	0,5	4,5	10,5
20.	Lk-T/Cs-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5
21.	<b>2.5. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
22.	Lke-1/Cs-O	O	500	14	30	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
23.	Lke-1/Cs-Ikr	Ikr	400	11	30	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
24.	<b>2.6. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)</b>										
25.	Vi-1/Cs-Z	Z	800	20	35	60	20	1,8	1,0	6,0	10,5
26.	Vi-1/Cs-SZ	SZ	1000	30	35	60	20	2,0	1,0	6,0	10,5
27.	<b>2.7. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
28.	Vi-2/Cs-SZ1	SZ	5000	50	30	40	30	1,75	0,75	6,0	15,5
29.	Vi-2/Cs-SZ2	SZ	800	20	30	40	30	1,2	0,6	6,0	10,5
30.	Vi-2/Cs-Kk	SZ	2000	30	10	25	75	0,25	0,25	3,0	7,5
31.	<b>2.8. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)</b>										
32.	Vi-3/Cs-SZ	SZ	2000	25	35	40	30	1,25	0,25	4,5	12,5
33.	Vi-3/Cs-SZ1	SZ	2000	25	35	40	30	0,75	0,25	4,5	12,5
34.	<b>2.9. Különleges temető terület (K-T)</b>										
35.	K-T/Cs-1	SZ	10000	50	3	-	80	0,1	-	3,0	7,5
36.	<b>2.10. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
37.	Zkp/CS	SZ	K	K	3	-	70	0,03	-	-	4,5
38.	Zkp/CS-1	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-	-	4,5
39.	Zkp/CS-2	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-	-	4,5
40.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
41.	Z	zárt sorú beépítési mód									
42.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
43.	Ikr	ikres beépítési mód									
44.	K	kialakult állapot szerint									
45.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

### 3. Erdőalja (E)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m		
5.	<b>3.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
6.	Ln-T/E-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0
7.	Ln-T/E-SZ2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
8.	Ln-T/E-SZ	SZ	1000	25	30	50	30	1,5	0,75	K	13,0
9.	Ln-T/E-ISZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	K	13,0
9a.	Ln-T/E-TSZ	SZ	2000	30	50	50	30	1,5	0,5	K	13,0
10.	<b>3.2. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
11.	Vi-2/E-KSZ	SZ	1000	20	50	65	35	2,0	1,0	4,0	1
12.	Vi-2/E-K	SZ	1000	20	30	60	30	1,2	0,6	4,5	K
13.	<b>3.3. Különleges, nagyterjedésű, rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)</b>										
14.	K-Rek/E-SP	SZ	5000	40	25	50	40	0,75	-	3,0	16,0
15.	<b>3.4. Különleges, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)</b>										
16.	K-Közl/E-J	SZ	5000	50	40	60	10*	2,0	-	4,5	13,5
17.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
18.	K	kialakult állapot szerint									
19.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

## 4. Erdősor (Es)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	<b>4.1. Nagyvárosias, teleszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
6.	Ln-T/Es-SZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	6,0	10,5
7.	Ln-T/Es-Sz1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0
8.	Ln-T/Es-Sz2	SZ	2000	30	40	45	10	2,0	0,6	4,5	16,0
9.	Ln-T/Es-ISz	SZ	2000	30	40	45	30	1,0	0,5	K	16,0
10.	Ln-T/Es-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5*
11.	Ln-T/Es-KSZ2	SZ	800	20	60	60	10	1,2	0,6	4,5*	7,5*
12.	Ln-T/Es-G1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	3,0*
13.	Ln-T/Es-G2	K	2000	30	50	80	10	-	0,8	2,5*	4,5*
14.	<b>4.2. Kisvárosias, teleszerű lakóterület (Lk-T)</b>										
15.	Lk-T/Es-SZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	10,5
16.	Lk-T/Es-Kt**	SZ	800	20	40	60	30	1,0	0,5	K	10,5
17.	<b>4.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
18.	Lke-1/Es-Sp	SZ	3000	40	10	15	70	0,3	0,1	3,0	4,5
19.	Lke-1/Es-K	SZ	600	16	30	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
20.		O	600	14				0,6			5,0
21.		Ikr	400	11				0,7			7,0
22.	Lke-1/Es-Ikr	Ikr	400	11	30	40	50	0,7	0,1	4,0	6,0
23.	<b>4.4. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
24.	Zkp/Es-Kk	SZ	K	K	3	-	70	0,03	-	-	4,5
25.	<b>4.5. Közjóléti erdő (Ek)</b>										
26.	Ek/Es	SZ	3000	K	3	3	90	-	-	-	4,5
27.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
28.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
29.	Ikr	ikres beépítési mód									
30.	K	kialakult állapot szerint									
31.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
32.	**	Telekmegosztás esetén alkalmazható építési övezeti határértékek									

## 6. Háros (H)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi területe	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettségi terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	<b>6.1. Nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
6.	Ln-T/H-SZ	SZ	K	K	K	K	K	K	K	K	15,0
7.	Ln-T/H-KSZ	SZ	K	K	45	60	20	1,5	0,6	-	7,5*
8.	Ln-T/H-Kt	SZ	K	K	3	10	70	0,03	0,1	-	4,5*
9.	<b>6.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
10.	Lke-1/H-V	SZ	6000	50	10 (3) <sup>(1)</sup>	10	50	0,1 (0,06) <sup>(1)</sup>	-	-	7,5
11.	<b>6.3. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)</b>										
12.	Vi-2/H-V	SZ	6000	50	10 (3) <sup>(2)</sup>	-	50	0,2 (0,06) <sup>(2)</sup>	-	-	7,5
13.	<b>6.4. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)</b>										
14.	Gksz-2/H-1	SZ	5000	50	45	45	20	1,5	-	-	16,0
15.	Gksz-2/H-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,5	7,5
16.	<b>6.5. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
17.	Zkp/H	SZ	6000	50	3	-	70	0,06	-	-	7,5
18.	<b>6.6. Közjóléti erdő (Ek)</b>										
19.	Ek/H	SZ	5000	50	3	-	80	0,05	-	-	4,5
20.	<b>6.7. Kertés mezőgazdasági terület (Mk)</b>										
21.	Mk/H-IF-1	SZO	800 720 <sup>(3)</sup>	16	3	10	80	0,15		-	4,5
22.	Mk/H-IF-2	SZ	6000	50	3	3	50	0,06		-	7,5
23.	Mk/H-1	SZO	800 720 <sup>(3)</sup>	16	3	10	80	0,15		-	4,5
24.	Mk/H-2	SZ	6000	50	3	3	50	0,06		-	7,5
25.	<b>6.8. Vízgazdálkodási terület – Állóvizek medre és parti sávja (Vá)</b>										
26.	Vá/H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
28.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
29.	K	kialakult állapot szerint									
30.	<sup>(1)</sup>	Az előírásoknak megfelelő közterület és közműellátás hiányában.									
31.	<sup>(2)</sup>	Az előírásoknak megfelelő közterület és közműellátás hiányában, kertművelési célú területhasználat esetén									
32.	<sup>(3)</sup>	Megvalósult közterületi szabályozással érintett földrészlet esetén									
33.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

## 7. Kertváros (Kv)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m		
5.	<b>7.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)</b>										
6.	Ln-3/Kv-SZ	SZ	1000	25	40	60	30	1,25	0,5	4,5*	13,0

7.	<b>7.2. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
8.	Ln-T/Kv-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	15,5
9.	Ln-T/Kv-SZ	SZ	2000	25	35	65	30	1,5	0,75	K	13,0
10.	Ln-T/Kv-ISZ	SZ	2000	30	50	65	30	1,5	0,5	K	15,0

11.	<b>7.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
12.	Lke-1/Kv-SZ	SZ	600	16	25 35 <sup>(1)*</sup>	45	50 35 <sup>(1)*</sup>	0,75 0,9 <sup>(1)</sup>	0,1	5,0	7,5
13.	Lke-1/Kv-SZ1	SZ	1000	20	25	45	50	0,6	0,2	4,0	6,5
14.	Lke-1/Kv-O	O	600	14	25	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
15.	Lke-1/Kv-Ikr	Ikr	400	11	25	40	50	0,6	0,1	4,0	7,0
16.	Lke-1/Kv-K	SZ	600	16	25	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
17.		O	600	14				0,6			5,0
18.		Ikr	400	11				0,7			7,0
19.	Lke-1/Kv-ISZ	Z	2000	30	45* s65*	0,45	20*	1,2	0,45	4,0	10,5*

20.	<b>7.4. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
21.	Vi-2/Kv-D	SZ	2000	30	25	50	50	1,00	0,5	4,5	10,5
22.	Vi-2/Kv-SZ1	SZ	3000	50	35	60	35	1,25	0,5	3,0	12,5
23.	Vi-2/Kv-SZ2	SZ	5000	50	10	30	50	0,5	0,3	3,0	10,5

24.	<b>7.5. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)</b>										
25.	Vi-3/Kv-SZ1	SZ	2000	25	35	50	30	1,5	0,5	4,5	12,5
26.	Vi-3/Kv-SZ2	SZ	2000	25	35	50	30	1,0	0,5	4,5	7,5

27.	<b>7.6. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
28.	Zkp/Kv-1	SZ	10000	50	3	-	70	0,03	-	-	4,5
29.	Zkp/Kv-2	SZ	3000	50	3	-	30	0,03	-	-	4,5

30.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
31.	Z	zárt sorú beépítési mód									
32.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
33.	Ikr	ikres beépítési mód									
34.	K	kialakult állapot szerint									
35.	<sup>(1)</sup>	Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben									
36.	s	sarok telek esetén									
37.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

## Királyerdő (Ke)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	<b>8.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
6.	Lke-1/Ke-SZ	SZ O <sup>(1)</sup>	600	16	25	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5 5,0
7.	Lke-1/Ke-SZ1	SZ O <sup>(1)</sup>	500	20	30	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5 5,0
8.	Lke-1/Ke-SZ2	SZ	800	20	25	45	50	0,7	0,1	4,0	7,0
9.	Lke-1/Ke-SZ3	SZ	1000	30	30	45	50	0,9	0,2	K	K-7,5
10.	Lke-1/Ke-ISZ	SZ	1000	30	45***	50	25***	1,0	0,5	4,0	10,5**
10a.	Lke-1/Ke-Int	SZ	2000	40	45***	50	25***	1,0	0,5	4,0	10,5**
11.	Lke-1/Ke-LP	SZ	3000	25	25	50	50	0,7	0,2	4,0	7,5
12.	Lke-1/Ke-O	O	600	14	25	45	50	0,6	0,1	4,0	5,0
13.	Lke-1/Ke-O1	O	500	14	30	45	50	0,6	0,1	4,0	5,0
14.	Lke-1/Ke-K	SZ	600	16	25	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5
15.		O	600	14				0,6			5,0
16.		Ikr	400	11				0,7			6,5
17.	<b>8.2. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)</b>										
18.	Vi-3/Ke-SZ1	SZ	2000	25	45	50	35	0,8	0,25	4,0	12,0
19.	Vi-3/Ke-SZ2	SZ	600	16	35	50	35	0,7	0,25	4,0	7,5
19a.	Vi-3/Ke-SZ3	SZ	1000	20	45	60	15	0,8	0,25	3,0	7,5
20.	Vi-3/Ke-Lp	SZ	600	16	35	50	35	0,9	0,2	4,5	7,5
20.	<b>8.3. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)</b>										
21.	K-Rek/Ke-D	SZ	2000	25	25	50	30*	1,0	0,25	4,0	16,0
22.	K-Rek/Ke-St	SZ	5000	40	15	50	50	0,25	0,15	-	10,5
23.	<b>8.4. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
24.	Zkp/Ke	SZ	10000	50	3	-	70	0,03	-	-	4,5
25.	Zkp/Ke-1	SZ	K	K	3	-	70	0,03	-	-	4,5
26.	<b>8.5. Közjóléti erdő (Ek)</b>										
27.	Ek/Ke-1	-	K	K	3	-	80	0,03	-	-	4,5
28.	Ek/Ke-2	SZ	10000	50	3	-	80	0,03	-	-	4,5
29.	<b>8.6. Természetközeli terület (Tk)</b>										
30.	Tk/Ke	SZ	10000	50	3	-	80	0,03	-	-	4,5
31.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
32.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
33.	Ikr	ikres beépítési mód									
34.	K	kialakult állapot szerint									
35.	<sup>(1)</sup>	Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben									
36.	s	sarok telek esetén									
37.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
38.	**	Az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
39.	***	BP/1002/00180-4/2019 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

## 10. Szabadkikötő környéke (K)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Az övezet jele	Beépítési mód	A telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelület	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek	m <sup>2</sup>	m	m
5.	<b>10.1. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)</b>										
6.	Gksz-2/K	SZ	1500	25	45	75	20	1,5	-	4,0	10,5
7.	Gksz-2/K-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,0	7,5

8.	<b>10.2. Nagyterjedésű szállítványozási-, raktározási és logisztikai terület (K-Log)</b>										
9.	K-Log/K-1	SZ	30000	50	50	70	20*	1,5	-	4,0	27,0

10.	<b>10.3. Szennyvízkezelés területe (K-SZ)</b>										
11.	K-Sz/K	SZ	30000	50	60	70	40	1,0	-	-	30,0

11a.	<b>10.3a. Nagyterjedésű sportolási célú területe (K-Sp)</b>										
11b.	K-Sp/K	SZ	10000	50	40	40	40	1,5	0,25	3,0	18,0

12.	<b>10.4. Kikötő területe (K-Kik)</b>										
13.	K-Kik/K-1	SZ	30000	40	50*	70	20*	1,5	-	4,0	33,0
14.	K-Kik/K-2	SZ	15000	40	45*	70	20*	1,5	-	4,0	27,0

15.	<b>10.5. Városi park (Zvp)</b>										
16.	Zvp/K	SZ	10000	50	10**	3	60**	0,1	-	-	7,5 (12,0)**

17.	<b>10.6. Folyóvizek medre és partja (Vf)</b>										
18.	Vf/K	SZ	-	-	3	-	-	-	-	-	7,5

19.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
20.	K	kialakult állapot szerint									
21.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
22.	(...)	Kizárólag sportlétesítmény esetén									
23.	**	A BP/1002/00245-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

## 11. Rózsadomb (R)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m		
5.	<b>11.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
6.	Lke-1/R-KO	O	600	14	30	45	50	0,6	0,1	-	5,0
7.	Lke-1/R-K	O	600	16	30 (35) <sup>(1)</sup>	45	50 (25) <sup>(1)*</sup>	0,8	0,2	5,0	7,0

8.	<b>11.2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)</b>										
9.	Vi-2/R-1	SZ	5000	50	45	60	25	3,0	1,0	6,0	25,0
10.	Vi-2/R-2	O	3000	30	45	60	25	1,5	0,9	-	7,5
11.	Vi-2/R-3	SZ	800	20	35	45	35	1,15	0,45	5,0	7,5
12.	Vi-2/R-4	SZ	1500	30	35	45	35	1,15	0,45	3,0	7,5

13.	<b>11.3. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)</b>										
14.	Gksz-2/R-1	SZ	5000	50	45	45	20	1,5	-	-	16,0
15.	Gksz-2/R-2	SZ	3000	40	45	45	20	1,5	-	-	10,5
16.	Gksz-2/R-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,5	7,5

17.	<b>11.4. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)</b>										
18.	K-Rek/R-1	SZ	2000	16	25	50	40	1,0	0,25	4,5	15,0
19.	K-Rek/R-Mp	-	-	-	-*	-	-	-	-	-	-
20.	K-Rek/R-Ek	SZ	5000	40	5*	-	80	0,05	-	-	4,5

21.	<b>11.5. Közpark terület (Zkp)</b>										
22.	Zkp/R-K	SZ	K	K	5	-	50	0,05	-	-	4,5

23.	<b>11.6. Szennyvízkezelés különleges terület (K-SZ)</b>										
24.	K-SZ/R	SZ	2000	20	45	50	40	1,0	-	-	10,5

25.	<b>11.7. Temető különleges terület (Kb-T)</b>										
26.	Kb-T/R	SZ	K	K	3	-	80	0,03	-	-	4,5

27.	<b>11.8. Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)</b>										
28.	Kb-Ez/R	SZ	-	-	2	-	70	0,02	-	-	4,5

29.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
30.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
31.	K	kialakult állapot szerint									
32.	<sup>(1)</sup>	Intézményi felhasználás esetén									
33.	s	sarok telek esetén									
34.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

### 13. Észak-Csepel - keleti oldal (É)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Az övezet jele	Beépítési mód	A telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkiseb terület	legkiseb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkiseb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt		szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		m	m
5.	<b>13.1. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)</b>										
6.	Vt-H/É-V	SZ	5000	40	45	65	35	1,5	-	4,0	14,0

7.	<b>13.2. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
8.	Vi-2/É-V	SZ	4800	40	35	45	50	1,0	0,2	4,0	7,5
9.											

10.	<b>13.3. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)</b>										
11.	Gksz-2/É-TR	SZ	K	K	45	55	20	1,0	-	3,0	12,5
12.	Gksz-2/É-V	SZ	5000	40	45	75	25	2,0	-	4,5	27,0

13.	<b>13.4. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)</b>										
13a.	K-Rek/É	SZ	10000	50	25	25	40	1,0	0,25	4,0	20,0
14.	K-Rek/É-V	SZ	2000	25	25	50	50	1,0	0,25	4,0	16,0

15.	<b>13.7. Mezőgazdasági terület (Má)</b>										
16.	Má/É	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K

17.	<b>13.5 Közkert, közpark (Zkp)</b>										
18.	Zkp/É	SZ	10000	20	3	-	70	0,03	-	-	7,5
18a.	Zkp/É-1	SZ	10000	50	3	-	50*	0,03	-	-	4,5

19.	<b>13.6. Városi park (Zvp)</b>										
20.	Zvp/É	SZ	10000	20 (50)	3 (10)*	3	70 (50)*	0,03 (0,1)	-	-	7,5 (12,0)*

20a.	<b>13.7. Védelmi erdő (Ev)</b>										
20b.	Ev/É-V	-	5000	-	-	-	95	-	-	-	-

21.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
22.	K	kialakult állapot szerint									
23.	(...)	Kizárólag sportlétesítmény esetén									
24.	*	A BP/1002/00245-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

”







3. melléklet a .../2019.(...) rendeletehez  
 „3. melléklet a 24/2018.(X.26.) rendeletehez

*Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik és autóbuszok számának megállapítása*

**Személygépjárművek:**

	Rendeltetés	Normatíva db személygépjármű parkoló	
		A. Belváros	B. Egyéb terület
	Az A. és B. oszlop szerinti parkolószámot kell biztosítani az alábbi mennyiség után:		
1.	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után	1	1
2.a	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után	1	1
2.b <sup>1</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> feletti bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után	1	2
3.a	<b>szállásrendeltetés és szállásjellegű rendeltetés céljára szolgáló épület vagy épületrész, szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve a gyermek-és ifjúsági tábor, diákszálló, sportszálló, ápolást, gondozást nyújtó intézmény, pihenőház (munkásszálló, vendégház), hajléktalanszálló) minden vendégszobája után</b>	1	1
3.b	<b>az alap- és középfokú oktatásban résztvevők számára szolgáló kollégium, gyermek-és ifjúsági tábor, diákszálló, sportszálló, ápolást, gondozást nyújtó intézmény minden 20 férőhelye után</b>	1	2
3.c	<b>a pihenőház (munkásszálló, vendégház), a felsőfokú oktatásban résztvevők számára szolgáló diákszálló, sportszálló minden 4 férőhelye után</b>	1	1
4.	építmény funkcióváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótere után	1	1
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója vagy tanterme után	1	1
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	1	1
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	1	2

8.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető - minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	1	2
9.a	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	1	2
9.b <sup>2</sup>	lelátóval rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	1	2
10.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	1	2
11.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	1	2
12.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett 300-m <sup>2</sup> -e után	1	1
13.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m <sup>2</sup> -e után	1	1
14.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	-	-
15.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	1	2
16.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 2000 m <sup>2</sup> -e után	1	2
17.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	1	2

<sup>1</sup> A 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkeket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével

<sup>2</sup> Legfeljebb 5.000 lelátó férőhelyet figyelembe véve

## II. Autóbuszok:

Ssz.	Rendeltetés	Normatíva db autóbusz parkoló	
		A. Belváros	B. Egyéb terület
1.	szállásrendeltetés és szállás jellegű önálló rendeltetési egység minden 200 férőhelye után	1	1
2.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység minden 200 férőhelye után	0,5 <sup>1</sup>	1
3.	300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken minden 200 dolgozó után	0,5 <sup>1</sup>	1
4.	500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén minden 200 férőhely után, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve, de legfeljebb 5000 lelátó férőhelyet figyelembe véve	0,5 <sup>1</sup>	1

<sup>1</sup> Minden egész számú normatív mennyiség után biztosítandó

”

4.melléklet a ..../2019.(...) rendelethez  
 „8.melléklet a 24/2018.(X.26.) rendelethez

### Szálláshely létesítés

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

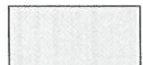
„+” létesíthető,

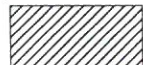
„-” nem létesíthető,

\* kivéve a meglévőket

\*\* csak vendégszállás

\*\*\* kivéve a Királymajor (Km) városrész

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

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

## A rendeletervezet hatásvizsgálata

A rendeletervezet címe:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2019.(... . ... .) önkormányzati rendelete Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

1. A rendelet megalkotásának indokai, céljai, melyek a szabályozást szükségessé teszik:

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
Az épített környezet minőségének javulása a társadalmi közérzetre pozitívan hat. Az előírások egyértelműbbé válnak, amely a jogbiztonságot növeli.	nem releváns	Az előírások korrekciós jellegű módosításai az építési engedélyezés hatósági és a településképi eljárások szakmai tapasztalatain alapulnak, a jogharmonizáció a jogalkotás követelményeinek való megfelelést célozza.

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
Az épített környezet minőségének javulása várható, gazdasági, költségvetési hatás nincs.	Az élhetőbb lakókörnyezet az egészségre pozitív hatást gyakorol.	nem releváns

3. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

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

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet alkalmazása óta szerzett tapasztalatok nem épülnek be a szabályozásba, ezáltal a rendelet nem lesz korszerű, naprakész. A rendeletmódosítás előkészítése során a partnerektől és államigazgatási szervektől érkezett véleményeket figyelmen kívül hagyó rendelet marad hatályban, oktatási-nevelési célú tervezett fejlesztések maradhatnak el.

**az előterjesztés 3. sz. melléklete**  
képviselő-testületi határozat



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

**KIVONAT**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2019. február 28-án [csütörtök] 17.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Napirend 4. pontja:** (19. sz. előterjesztés)

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

**Előterjesztő:** Borbély Lénárd polgármester

**40/2019. (II.28.) Kt.**

**HATÁROZAT**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet szerint módosítani fogja a következő szempontok szerint:

- építési övezetekben megengedett, illetve tiltott funkciók pontosítása;
- a rendelkezések egyértelműbbé tétele, pontosítása;
- jogharmonizáció;
- oktatási-nevelési intézmények fejlesztése érdekében szükséges módosítások.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges eljárások lefolytatását követően a rendelet-módosítás tervezetét elfogadásra terjessze a Képviselő-testület elé. A Képviselő-testület továbbá úgy dönt, hogy a módosítás elkészítéséhez szükséges fedezetet a 2019. évi költségvetésben szerepelő 2018. évi áthúzódó maradványból biztosítja legfeljebb bruttó 5 millió Forint értékben.

**Határidő:** 2019. december 31.

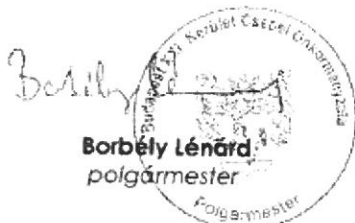
**Felelős:** Borbély Lénárd polgármester

**Véarehajtás előkészítéséért felelős:** Gyulai István főépítész  
Szeder Istvánné ágazatvezető

11 igen  
1 nem  
8 tartózkodás

**elfogadva**

K.m.f.



**az előterjesztés 4. sz. melléklete**  
partnerségi egyeztetést lezáró döntés



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**KIVONAT**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2019. augusztus 21-én** (szerda) **17,00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott **rendkívüli** üléséről készült jegyzőkönyvből

**Napirend 2. pontja:** (127. sz. előterjesztés)  
Javaslat döntéshozatalra Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatának módosításának véleményezési szakaszában beérkezett vélemények tárgyában  
**Előterjesztő:** Borbély Lénárd polgármester

**226/2019. (VIII.21.) Kt.**

**HATÁROZAT**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 40/2019. (II.28.) Kt. határozat alapján készülő Csepel Kerületi Építési Szabályzat módosításának véleményezési szakaszában beérkezett véleményekre adott, e határozat melléklete szerinti döntési javaslatokkal és indoklással egyetérti, és a véleményekre a melléklet szerinti tartalmú döntéseket hozza.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** Borbély Lénárd polgármester  
**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Gyulai István főépítész

13 igen  
0 nem  
4 tartózkodás

**elfogadva**

K.m.f.

Borbély Lénárd  
polgármester

dr. Széles Gábor  
jegyző



**az előterjesztés 5. sz. melléklete**  
záró szakmai vélemény



**BUDAPEST FŐVÁROS**  
**KORMÁNYHIVATALA**

Ügyiratszám: **BP/1002/00180-4/2019**  
Ügyintéző: Vancza Dominika Livia  
Telefon: 06-1/485 69 16  
E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu

**Tárgy: egyszerűsített eljárás, végső szakmai vélemény**

Budapest XXI. kerület Csepel Építési  
Szabályzatának módosítása  
Melléklet: -  
Hiv. szám: ALT/3156-46/2019

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Borbély Lénárd polgármester**  
**Budapest Főváros XXI. kerület**  
**Csepel Polgármesteri Hivatal**  
1211 Budapest,  
Szent Imre tér 10.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere ALT/3156-46/2019 iktatószámú, 2019. szeptember 2-i keltű levelében kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, így Trk. 40. § (3) bekezdésében foglaltak szerint záró szakmai vélemény adható.

A megküldött dokumentumok alapján a tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, egyszerűsített eljárással történt.

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (III.1.) rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint lezajlott. Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete 226/2019. (II.28.) sz. határozatában döntött.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás megtartása nem vált szükségessé.

A Trk. 39. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban a véleményezést követően a beérkezett véleményeket és a jegyzőkönyvet ismertették Budapest Főváros XXI. kerület Önkormányzatának Képviselő-testületével. A Képviselő-testület 226/2019. (II.28.) sz. határozatában döntött a beérkezett

vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról. Az el nem fogadott véleményeket a Testület döntéseiben indokolta.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a Trk. 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek.

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az **OTÉK 111. § (2)** bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására

- az Lke-1/Ke-ISZ övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 45%-os, illetve a megengedett legkisebb zöldfelület 25%-os értékére,
- valamint az Lke-1/Ke-Int övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 45%-os, illetve a megengedett legkisebb zöldfelület 25%-os értékére vonatkozóan.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az OTÉK 2. sz. mellékletében található táblázat egyes határértékektől való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz  
„a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá  
b) közérdeket nem sért, valamint  
c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött ALT/3156-46/2019 iktatószámú kérelem 1. mellékletében foglaltak tekintetében **hozzájárulásomat megadom.**

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

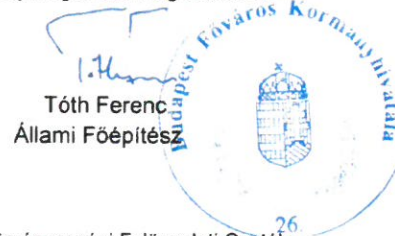
Tárgyi településrendezési eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt előírás szerint történhet, az előzetesen egyeztetettek szerint. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.  
Budapest, 2019. szeptember 17.

Tisztelettel:

Dr. György István  
Kormány megbízott megbízásából



Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, ÉOHOTF Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár

## az előterjesztés 6. sz. melléklete

Az előterjesztéssel összefüggő jogszabály-kivonat:

### 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

**13. §** (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

#### 14/B. §

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a fővárosi önkormányzat az országos településrendezési és építési követelményeknek megfelelően a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket Duna-parti építési szabályzatban állapítja meg.

---->>----->>--<<-----<<----

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

**11. §** (1) A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban, a településképi követelmények kivételével, megállapítja - a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal - a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket:

- a) a település teljes közigazgatási területére,
- b) az együtt tervezendő területekre, amelyek összességében a település teljes közigazgatási területét lefedik, vagy
- c) külön az együtt tervezendő területre vagy területekre, és külön az együtt tervezendő területen, területeken kívüli közigazgatási területre.

(2) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.

(3) A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv.

**20. §** (1) A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül. Eltérés igénye esetén a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat módosításáról előzetesen kell dönteni.

(2) ...

(3) A kerületi építési szabályzatot a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.

(4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.

**32. §** (1) A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:

- a) teljes,
- b) egyszerűsített vagy
- c) tárgyalásos,
- d) állami főépítési eljárás.

**40. §** (1) A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét vagy a 39. § (2) bekezdés szerint elfogadott észrevétel esetén a javított tervezetet, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

(2) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- a) 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
  - b) 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.
- (3) Záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

**43. § (1)** A településrendezési eszköz legkorábban:

- a) teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon,
- b) az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon,
- c) a tárgyalásos eljárás és az állami főépítési eljárás esetén az elfogadást követő napon lép hatályba.

(2)

A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek

szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra

alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba)

a Lechner Tudásközpont részére,

bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szervezetnek.

**EGYEZTETŐ LAP**

**Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.)  
önkormányzati rendelet módosításáról c. rendeletervezetthez**

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó  
aljegyző

Vélemény:

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

Budapest, 2019. szeptember ...

dr. Vincze Anikó  
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Süle László ügyvezető igazgató  
Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

Vélemény:

Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2019. szeptember ...

Süle László  
ügyvezető

3. Az előterjesztés egyeztetve: Reznicek Zoltán  
tanácsadó

Vélemény:

Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2019. szeptember ...

Reznicek Zoltán  
tanácsadó