

**BUDAPEST XXI.  
KERÜLET**



**CSEPEL  
ÖNKORMÁNYZATA**

**ALPOLGÁRMESTER**

## **JAVASLAT**

A

*CSEPEL-HÁROS 1., 2. ÉS 3. SEKTOR KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVEKKEL  
KAPCSOLATOS DÖNTÉSEKRE*

**Előterjesztő:**

**Orosz Ferenc**  
alpolgármester

**Készítette:**

**Polinszky Tibor dr.**  
főépítész  
**Samu-Óvári Judit**  
irodavezető, Városrendezési Iroda

**Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:**

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szeles Gábor  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel  
Önkormányzata Képviselő-testülete  
2010. évi **146.** sz. előterjesztés  
Testületi ülés dátuma: 2010. 06. 15.

Az előterjesztés leadva: **2010. május 31.**

Képviselő-testületi ülés időpontja:  
**2010. június 15.**

## TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

---

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2010. április 20-ai ülésén a Csepel-Háros 1., 2., 3. szektoraira vonatkozó Kerületi Szabályozási Tervek (KSzT) továbbfejlesztett programját elfogadta, azokról a 219-221-222/2010.(IV.20.)Kt. számú határozatokat hozta.

A KSzT jelenleg az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)* 9.§-a szerinti államigazgatási véleményezési eljárás szakaszában tart: a véleményezési dokumentációt az Étv. 9.§ (3) bekezdése szerint az államigazgatási szerveknek állásfoglalásuk megadása céljából megküldtük annak érdekében, hogy a konkrét és Csepel által – határozatban is – támogatott szabályozási irányelveket és elképzeléseket megismerhessék a három szektorra vonatkozóan. A KSzT véleményezési eljárása ezután folytatódni nem tud, mivel Budapest Főváros Önkormányzata a hatályos *Fővárosi Szabályozási Kerettervről (FSzKT) szóló 46/1998.(X.15.)Főv.Kgy. rendelet* módosításának szintén Étv. szerinti véleményezését – információink szerint – még nem kezdte meg annak ellenére, hogy annak megindítását Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata már többször kérte. **A hatályos FSzKT módosítása feltétele a KSzT továbbtervezésének és a helyi rendelet megalkotásának. Amíg a tervezési területre vonatkozó FSzKT rendelete Budapest Főváros Közgyűlése által nem kerül elfogadásra, addig – az eddigi tapasztalataink alapján – az államigazgatási szervek jelentős többsége nem fogja a megküldött dokumentációt véleményezni.**

Ugyan jelen előterjesztés a Csepel-Háros 1., 2. és 3. szektor KSzT-k rendelettervezetével és szabályozási tervlapjával [**1., 2. ÉS 3. SZÁMÚ MELLÉKLET**] foglalkozik, ám azokat fentiek alapján elfogadni még nem lehet. Ezáltal képviselő-testületi tárgyalásának célja csak **a szabályzattal való egyetértés lehet, első olvasatban.**

**KÉREM A TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLETET AZ ELŐTERJESZTÉS MEGVITATÁSÁRA ÉS A HATÁROZATI JAVASLATOK ELFOGADÁSÁRA.**

BUDAPEST, 2010. MÁJUS „ ”.

.....  
Orosz Ferenc

## 1. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a *Plútó utca – Körtefa utca – Budapest közigazgatási határa – 4076. sz. dűlőút és meghosszabbítása* által határolt területre (**Csepel-Háros 1. szektor**) vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv **CSSZT-XXI-24** számú szabályozási tervlapján foglaltakkal és a hozzá tartozó rendelettervezet szövegével **egyetért**.

A dokumentáció:

*címe:* **BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 1. SEKTOR**

*PLÚTÓ UTCA – KÖRTEFA UTCA – BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA – 4076. SZ. DŰLŐÚT ÉS MEGHOSSZABBÍTÁSA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV, „JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK”*

*törzsszáma:* I-551-1/2009

*tervezője:* BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

*dátum:* 2010. MÁJUS

**Határidő:** elfogadásra: azonnal

**Felelős:** elfogadásra: Tóth Mihály  
polgármester

*A HATÁROZATI JAVASLAT ELFOGADÁSÁHOZ A KÉPVISELŐK EGYSZERŰ TÖBBSÉGŰ TÁMOGATÓ JAVASLATA SZÜKSÉGES.*

## **2. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT**

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a *II. Rákóczi Ferenc út – Lámpás utca – Csepeli út – a csepeli köztemető déli határánál kialakítandó közterület* által határolt területre (**Csepel-Háros 2. szektor**) vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv **CSSZT-XXI-25** számú szabályozási tervlapján foglaltakkal és a hozzá tartozó rendelettervezet szövegével **egyetért.**

A dokumentáció:

*címe:* **BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 2. SZEKTOR**

*II. RÁKÓCZI FERENC ÚT – LÁMPÁS UTCA – CSEPELI ÚT – A CSEPELI KÖZTEMETŐ DÉLI HATÁRÁNÁL KIALAKÍTANDÓ KÖZTERÜLET ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV, „JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK”*

*törzsszáma:* I-551-1/2009

*tervezője:* BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

*dátum:* 2010. MÁJUS

**Határidő:** elfogadásra: azonnal

**Felelős:** elfogadásra: Tóth Mihály  
polgármester

*A HATÁROZATI JAVASLAT ELFOGADÁSÁHOZ A KÉPVISELŐK EGYSZERŰ TÖBBSÉGŰ TÁMOGATÓ JAVASLATA SZÜKSÉGES.*

### **3. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT**

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a *Körtefa utca – Plútó utca – Csepeli út – Barackfa utca – Budapest közigazgatási határa* által határolt területre (**Csepel-Háros 3. szektor**) vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv **CSSZT-XXI-26** számú szabályozási tervlapján foglaltakkal és a hozzá tartozó rendelettervezet szövegével **egyetért**.

A dokumentáció:

*címe:* **BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 3. SZEKTOR**

*KÖRTEFA UTCA – PLÚTÓ UTCA – CSEPELI ÚT – BARACKFA UTCA – BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV, „JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK”*

*törzsszáma:* I-551-1/2009

*tervezője:* BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

*dátum:* 2010. MÁJUS

**Határidő:** elfogadásra: azonnal

**Felelős:** elfogadásra: Tóth Mihály  
polgármester

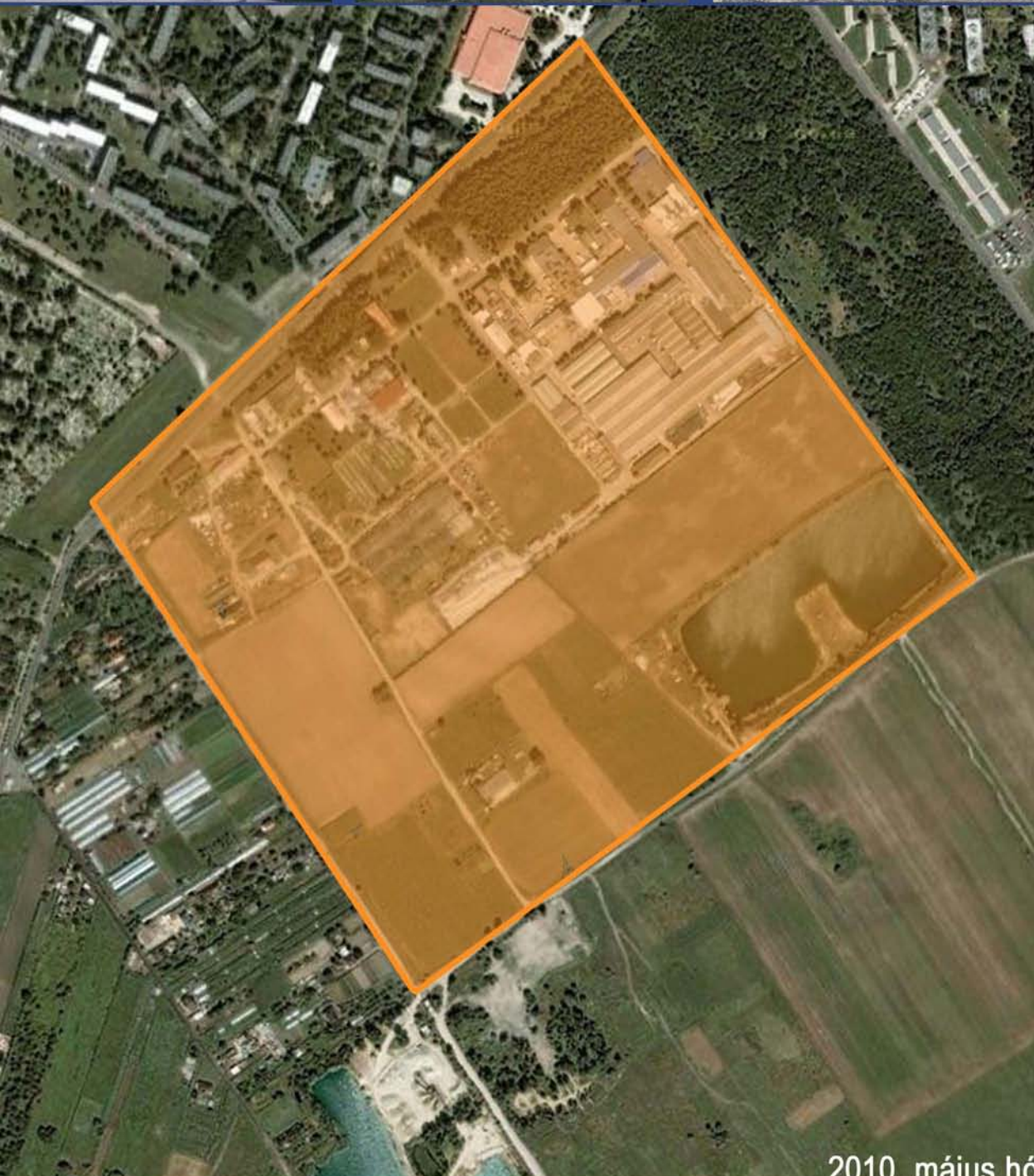
*A HATÁROZATI JAVASLAT ELFOGADÁSÁHOZ A KÉPVISELŐK EGYSZERŰ TÖBBSÉGŰ TÁMOGATÓ JAVASLATA SZÜKSÉGES.*

A

**BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 1. SEKTOR (PLÚTÓ UTCA – KÖRTEFA UTCA –  
BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA – 4076. SZ. DŰLŐÚT ÉS MEGHOSSZABBÍTÁSA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV) „JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK”**  
DIGITÁLISAN KÜLÖN DOKUMENTUMBAN TALÁLHATÓ  
[„**CSEHA\_SZEKTOR1\_JOVAHAGYANDO.PDF**”]

BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 1. SZEKTOR  
Plútó utca - Körtefa utca - Budapest közigazgatási határa -  
4076. sz. dűlőút és meghosszabbítása által határolt terület  
kerületi szabályozási terv

Jóváhagyandó munkarészek



2010. május hó



I-551-1/2009

**BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 1. SEKTOR  
PLÚTÓ UTCA – KÖRTEFA UTCA – BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA –  
4076. SZ. DŰLŐÚT ÉS MEGHOSSZABBÍTÁSA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV**

**Jóváhagyandó munkarészek**

Tsz.: I-551-1/2009

**TERVEZŐK:**

**Településtervezés:**

Pintér Ferenc irányító tervező  
TT/1É 01-1719/11



Bálicsné Nagy-Pál Anna  
TT/1É 01-0574/11



Baglyos Szabolcs  
TT1 09-0582/06



**Tervező munkatárs:**

Dományi Bálint



**Közlekedés:**

Pető Zoltán  
K1d-1 01-2321



**Tervező munkatárs:**

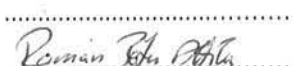
Huszár Orsolya



**Közművek:**

**Vízellátás-csatornázás:**

Fodor Sarolta  
TV-T 01-4016/12

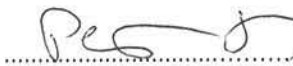


**Tervező munkatárs:**

Román Péter Attila

**Energiaközművek:**

Pető László  
TE-T 01-9743/13



**Táv- és hírközlés:**

Hódos Jenő (H-Wave Kft.)  
Tph-1 01-4560

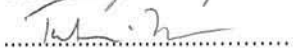
**Zöldterület, környezetvédelem:**

Pogány Aurél  
TK 01-5060



**Tervező munkatárs:**

Zétényi Dávid



**Munkatársak:**

Cseh Ildikó, Dudásné Elek Teréz, Kissné Somos Judit,  
Ujváriné Barabás Ágnes

**Altervező:**

Dávid Gábor (Közlekedés Kft.)  
01-9485

**ÜGYVEZETŐ:**

Albrecht Ute



**MEGRENDELŐ:**

Budapest, XXI. kerület Csepeli Önkormányzat Polgármesteri  
Hivatal

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

**Budapest, 2010. május hó**



# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## Budapest, XXI. kerületi Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2010. (.....) rendelete

### Budapest Főváros XXI. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló „CSVÉSZ” többször módosított 6/2002. (III.26.) Kt. sz. rendeletének módosításáról

Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A.§ a) pontja és a 65/A.§ (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (3) bekezdésének a) pontja és a Fővárosra vonatkozó 14.§ (3) bekezdésének felhatalmazása alapján módosítja a Budapest XXI. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló „CSVÉSZ” 6/2002. (III. 26.) rendeletét az alábbiak szerint:

1. § A rendelet az alábbi paragrafussal egészül ki:

#### **„Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 1. szektor Plútó utca – Körtefa utca – Budapest közigazgatási határa – 4076. sz. dűlőút és meghosszabbítása által határolt terület 8/.... §**

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: **CSSZT-XXI-24.**
- (2) A szabályozási terv Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 1. szektor Plútó utca – Körtefa utca – Budapest közigazgatási határa – 4076. sz. dűlőút és meghosszabbítása által határolt területre (a továbbiakban: terület) terjed ki.
- (3) Az elhelyezhető funkciókra és a lakásszámra vonatkozó előírások:
  - a) Az L4-XXI-H1-O lakóövezetben telkenként 1 lakás, az L4-XXI-H2-O lakóövezetben telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el.
  - b) Az I-XXI-H1-SZ és az IZ-XXI-H1-SZ jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezése nem megengedett.
  - c) Az I-XXI-H1-SZ jelű intézményi építési övezetben elhelyezhető épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete legfeljebb 1500 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) A telekalakításra vonatkozó előírások:
  - a) A szabályozási terv területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
  - b) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterület szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület az építési övezetben a megengedett érték alá csökken.
- (5) A területen az előkertekre és az oldalkertekre vonatkozó előírások:
  - a) Az előkert a Plútó utca mentén 10m
  - b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkertet a telek déli felé eső oldalán kell tartani.
- (6) A magánutak kialakítására vonatkozó rendelkezések az alábbiak:
  - a) A magánút telkének kialakítása után visszamaradó telekméretetek meg kell, hogy feleljenek az építési övezet előírásainak. Jelen rendeletnek a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

- b) *A közforgalom elől el nem zárt magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.*
- (7) *A közművesítéssel kapcsolatos előírások az alábbiak:*
- a) *A területen kizárólag elválasztott rendszerű csatornahálózat létesíthető.*
  - b) *Az olajos szennyeződéseknek kitett burkolt közlekedési felületekről – 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb parkolókból – lefolyó csapadékvizeket csak benzin- és olajfogó műtárgyon keresztül lehet a csapadékcatornába vezetni. A hordalékkal szennyezett csapadékvizeket a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, csak ezt követően vezethetők a közcsatornába.*
  - c) *A területen csak épületbe foglalva vagy terepszint alatt létesíthető*
    - *szennyvízátelő,*
    - *transzformátor*
    - *víznyomás-fokozó,*
    - *gáznyomásszabályozó.*
  - d) *Mobiltelefon bázisállomás a területen önálló antennatartó szerkezeten (tornyon) nem helyezhető el.*
- (8) *A zöldfelületekre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:*
- a) *Az egyes építési övezetekben és övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.*
  - b) *A telek legkisebb zöldfelületi mértékének legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.*
  - c) *A zöldfelület mértékébe nem számíthatók bele a gépjármű-közlekedésre és álló járművek tárolására szolgáló felületek (gyeprácsok és telken belüli burkolatlan útpályák).*
  - d) *A szabályozási tervlapon „telek zöldfelületként kialakítandó része”-ként jelölt területen háromszintes növényállományt kell létesíteni.*
  - e) *A terület I-XXI-H1-SZ és IZ-XXI-H1-SZ jelű építési övezetbe sorolt telkein új lapostetős épület tetőfödémén a tető összesített alapterületének legalább 50%-án tetőkertet kell létesíteni és fenntartani.*
- (9) *A területen a beépítés feltételei a telekre vonatkozó, az érintett önkormányzat és a tulajdonos vagy az ingatlanon beruházni szándékozó között létrejött településrendezési szerződés.*
- (10) *A (9) szerinti telkekre vonatkozó településrendezési szerződésben legalább az alábbiakat kell rögzíteni:*
- a) *a közlekedési és közmű infrastruktúra fejlesztésének,*
  - b) *a zöldterületek fejlesztésének,*
  - c) *az oktatási, egészségügyi és szociális ellátást biztosító közintézményi háttér kialakításának*
- feltételeit.*

(11) A terület beépítésének közlekedési infrastruktúrához kötődő feltételei az alábbiak:

- a) 0-70 számú lakás esetén új épület használatbavételi engedélyének megkérésekor a beépítéssel érintett telek és a Plútó utca között kiépített közterületi és/vagy magánút kapcsolatnak (gyalogosok és gépjárművek számára is) kell rendelkezésre állnia.
- b) 71-100 számú lakás esetén új épület használatbavételi engedélyének megkérésekor a beépítéssel érintett telek és a Plútó utca között kiépített közterületi és/vagy magánút kapcsolatnak (gyalogosok és gépjárművek számára is) kell rendelkezésre állnia. A Plútó utcában autóbusz közlekedést kell biztosítani (csúcsidőszakban legalább 45 utas/óra kapacitással).  
Fentiekén túl a Csepeli gerincútnak és az MO déli szektorának végleges keresztmetszettel rendelkezésre kell állnia.
- c) 100 feletti számú lakás esetén új épület használatbavételi engedélyének megkérésekor a beépítéssel érintett telek és a Plútó utca között kiépített közterületi és/vagy magánút kapcsolatnak (gyalogosok és gépjárművek számára is) kell rendelkezésre állnia. A Plútó utcában a meglévő autóbusz közlekedést sűríteni kell (csúcsidőszakban legalább 45 utas/óra 100 lakás értékkel).  
Fentiekén túl a Csepeli tehermentesítő útnak rendelkezésre kell állnia.
- d) Az I-XXI-H1 és IZ-XXI-H1 jelű övezetekben történő építéskor, az új épület használatbavételi engedélyének megkérésekor a beépítéssel érintett telek és a Plútó utca között kiépített közterületi és/vagy magánút kapcsolatnak (gyalogosok és gépjárművek számára is) kell rendelkezésre állnia. A Plútó utcában autóbusz közlekedést kell biztosítani, vagy a meglévő autóbusz közlekedést kell sűríteni (csúcsidőszakban legalább 20 utas/óra 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterület kapacitás értékkel).  
Fentiekén túl a II. Rákóczi Ferenc útnak (Mag utca-Csepel szigeti gerincút között) 2x2 forgalmi sávval rendelkezésre kell állnia.

2.§ (1) A rendelet MR-1. melléklete, az Övezeti terv területre vonatkozó része hatályát veszti, és helyébe az alábbi melléklet lép:

„CSSZT-XXI-24 számú melléklet: Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 1. szektor Plútó utca – Körtefa utca – Budapest közigazgatási határa – 4076. sz. dűlőút és meghosszabbítása által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási terv övezeti besorolása.”

(2) A rendelet MSZ-1. mellékletének táblázata az alábbi sorral egészül ki:

CSSZT-XXI-24	Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 1. szektor Plútó utca – Körtefa utca – Budapest közigazgatási határa – 4076. sz. dűlőút és meghosszabbítása által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási terv		
--------------	---	--	--

”

(3) A rendelet MSZ-3. számú mellékletének táblázata kiegészül az alábbiakkal:

CSVÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE				AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉS
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége			Jellemző párkány-Építmény-						
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt	Legkisebb zöldfelületi arány	magasság						
									Leg-alább		Leg-feljebb	Leg-alább	Leg-feljebb		
§	m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m						

<b>35</b>	<b>L4</b>	<b>Intenzív kertvárosias lakóterületek</b>													
	L4	H1	O	400	-	30	45	55	0,6	-	-	3,5	5,5		
	L4	H2	O	800	14	25	40	60	0,5	-	-	3,5	5,5		
<b>38</b>	<b>I</b>	<b>Intézményterületek</b>													
	I	H1	SZ	3000	-	30	65	35	1,0	-	-	5,5	10,5		
<b>39</b>	<b>IZ</b>	<b>Jelentős zöldfelületű intézményterületek</b>													
	IZ	H1	SZ	3000	-	25	50	50	0,9	-	-	5,5	10,5		

”

Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 1. szektor  
 Plútó utca - Körtefa utca - Budapest közigazgatási határa -  
 4076. sz. dűlőt és meghosszabbítása által határolt terület  
 kerületi szabályozási terv

## SZABÁLYOZÁSI TERV

M 1:2000



### JELMAGYARÁZAT:

Kötelező szabályozási elemek:

- Tervezett szabályozási vonal
- 30/2009.(IX. 22.) Kt. rendelet alapján tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa

Építési övezet jele	Beépítési mód		Terepszint alatti max.beép.
	Max. építm. magasság	Beépítési % (fsz/emelet)	
	Min. telekterület	Szintterületi mutató	Min. zöldfelület

- Megszüntető jel
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Bontandó épület
- Tervezett fasor
- Megtartandó, kiegészítendő fasor
- Telek háromszintes növényállománnyal kialakítandó része
- Tervezett belterületi határ
- Tervezési terület határa

Egyéb, más jogszabályban előforduló tájékoztató elemek:

- Régészeti érdekű terület határa
- "B" jelű (vízbázis) hidrogeológiai védőövezet határa
- Ökológiai hálózat övezete

Tájékoztató elemek:

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntetés
- Javasolt magánút és szélessége

Alaptérképi elemek:

- Jelenlegi belterületi határ
- Jelenlegi közigazgatási határ
- Meglévő telekhatár
- Meglévő épület

Építési övezetek és paraméterei:

#### Beépítésre szánt területek

<b>L4-XXI-H1-O</b>	Cidaphatáron aló	30 %	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	45 %
	5,5 m	400 m <sup>2</sup>		55 %
<b>L4-XXI-H2-O</b>	Cidaphatáron aló	25 %	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 %
	5,5 m	800 m <sup>2</sup>		60 %
<b>I-XXI-H1-SZ</b>	Szabadonálló	30 %	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	65 %
	10,5 m	3000 m <sup>2</sup>		35 %
<b>IZ-XXI-H1-SZ</b>	Szabadonálló	25 %	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50 %
	10,5 m	3000 m <sup>2</sup>		50 %

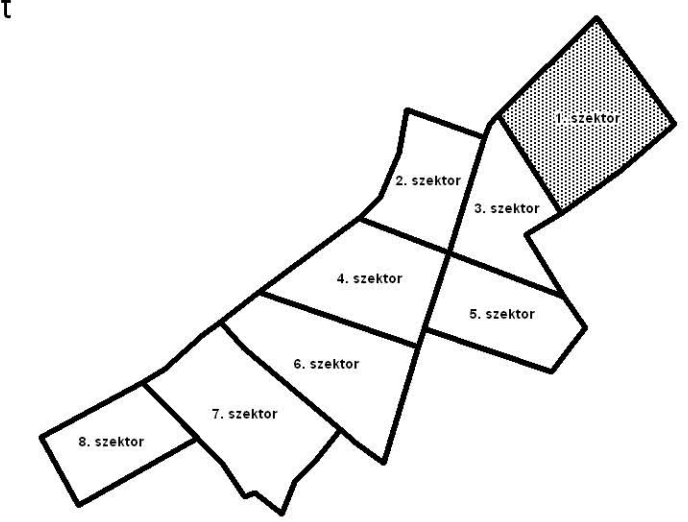
#### Beépítésre nem szánt terület

- KL-KT-1**
- KT-K**
- KT-GY**
- Z-KP-XXI-1-SZ**
- Z-KK-XXI-1-SZ**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

**CSSZT-XXI-24**

<p><b>BFTV</b> Kft.</p> <p>TELEFON: 317 52 34 TELEFON: 317 53 38 KAPcsolat: 06-9-19 99280000 BUDAPEST</p> <p>BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT</p>	MUNKÁ MEGNEVEZÉSE:	BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 1. SZÉKTOR PLÚTÓ UTCA - KÖRTEFA UTCA - BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA - 4076. SZ. DŰLŐT ÉS MEGHOSSZABBÍTÁSA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	TERVFAJTA:	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV	TÖRZSSZÁM:	
	VEZETŐTERVEZŐ:	Pinter Ferenc TT/IE 01-1719111	RAJZSZÁM:	
	TERVEZŐK:	Baglyos Szabolcs TT 09-058206	Pető Zoltán K14-1 01-2321	Pogány Aurél K1 01-508005
	ÜGVEZETŐ IGAZGATÓ:	Albrecht Ute	MÉRLETARÁNY:	M=1:2000
		DATUM:	2010. május	



A

**BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 2. SEKTOR (II. RÁKÓCZI FERENC ÚT –  
LÁMPÁS UTCA – CSEPELI ÚT – A CSEPELI KÖZTEMETŐ DÉLI HATÁRÁNÁL KIALAKÍTANDÓ  
KÖZTERÜLET ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV) „JÓVÁHAGYANDÓ  
MUNKARÉSZEK”**

DIGITÁLISAN KÜLÖN DOKUMENTUMBAN TALÁLHATÓ  
[„**CSEHA\_SZEKTOR2\_JOVAHAGYANDO.PDF**”]

# BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 2. SZEKTOR

II. Rákóczi Ferenc út - Lámpás utca - Csepeli út -  
a Csepeli Köztemető déli határánál kialakítandó közterület  
által határolt terület kerületi szabályozási terv

Jóváhagyandó munkarészek



2010. május hó



I-551-1/2009

**BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 2. SEKTOR  
II. RÁKÓCZI FERENC ÚT – LÁMPÁS UTCA – CSEPELI ÚT – A CSEPELI  
KÖZTEMETŐ DÉLI HATARÁNÁL KIALAKÍTANDÓ KÖZTERÜLET ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV**

**Jóváhagyandó munkarészek**

Tsz.: I-551-1/2009

**TERVEZŐK:****Településtervezés:**

Pintér Ferenc irányító tervező  
TT/1É 01-1719/11

Bálizsné Nagy-Pál Anna  
TT/1É 01-0574/11

Baglyos Szabolcs  
TT1 09-0582/06

Tervező munkatárs:

Dományi Bálint

**Közlekedés:**

Pető Zoltán  
K1d-1 01-2321

Tervező munkatárs:

Huszár Orsolya

**Közművek:****Vízellátás-csatomázás:**

Fodor Sarolta  
TV-T 01-4016/12

Tervező munkatárs:

Román Péter Attila

**Energiaközművek:**

Pető László  
TE-T 01-9743/13

**Táv- és hírközlés:**

Hódos Jenő (H-Wave Kft.)  
Tph-1 01-4560

**Zöldterület, környezetvédelem:**

Pogány Aurél  
TK 01-5060

Tervező munkatárs:

Zétényi Dávid

Munkatársak:

Cseh Ildikó, Dudásné Elek Teréz, Kissné Somos Judit,  
Ujváriné Barabás Ágnes

**Altervező:**

Dávid Gábor (Közlekedés Kft.)  
01-9485

**ÜGYVEZETŐ:**

Albrecht Ute

**MEGRENDELŐ:**

Budapest, XXI. kerület Csepeli Önkormányzat Polgármesteri  
Hivatal

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Budapest, 2010. május hó



# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## Budapest, XXI. kerületi Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2010. (.....) rendelete

### Budapest Főváros XXI. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló „CSVÉSZ” többször módosított 6/2002. (III.26.) Kt. sz. rendeletének módosításáról

Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A.§ a) pontja és a 65/A.§ (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (3) bekezdésének a) pontja és a Fővárosra vonatkozó 14.§ (3) bekezdésének felhatalmazása alapján módosítja a Budapest XXI. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló „CSVÉSZ” 6/2002. (III. 26.) rendeletét az alábbiak szerint:

1. § A rendelet az alábbi paragrafussal egészül ki:

#### *„Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 2. szektor*

#### *II. Rákóczi Ferenc út – Lámpás utca – Csepeli út – a csepeli köztemető déli határánál kialakítandó közterület által határolt terület*

#### *8/.... §*

- (1) *A területre vonatkozó szabályozási terv száma: CSSZT-XXI-25.*
- (2) *A szabályozási terv Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 2. szektor II. Rákóczi Ferenc út – Lámpás utca – Csepeli út – a csepeli köztemető déli határánál kialakítandó közterület által határolt területre (a továbbiakban: terület) terjed ki.*
- (3) *Az elhelyezhető funkciókra és a lakásszámra vonatkozó előírások:*
  - a) *A L4-XXI-H2-O jelű építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el.*
  - b) *Az I-XXI-H2-SZ jelű építési övezetben lakófunkció elhelyezése nem megengedett.*
- (4) *A telekalakításra vonatkozó előírások:*
  - a) *A területen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.*
  - b) *Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterület szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület az építési övezetben, övezetben a megengedett érték alá csökken.*
  - c) *Az I-XXI-H2-SZ jelű építési övezetben a maximálisan kialakítható legnagyobb telekterület méret 4000 m<sup>2</sup>.*
- (5) *A területen az előkertekre és az oldalkertekre vonatkozó előírások:*
  - a) *Az előkert a Csepeli út mentén 25 m.*
  - b) *Az előkert a II. Rákóczi Ferenc út mentén 10 m.*
  - c) *Az előkert a Lámpás utca mentén 10 m.*
  - d) *Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkertet a telek déli felé eső oldalán kell tartani.*

(6) *Az I-XXI-H2-SZ jelű építési övezetben épület II. Rákóczi Ferenc utca felőli homlokzata az utcai telekhatártól mért 20 méteren belül kell álljon.*

(7) *A magánutak kialakítására vonatkozó rendelkezések az alábbiak:*

- a) *A magánút telkének kialakítása után visszamaradó telekméreték meg kell, hogy feleljenek az építési övezet előírásainak. Jelen rendeletnek a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.*
- b) *A közforgalom elől el nem zárt magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.*

(8) *A közművesítéssel kapcsolatos előírások az alábbiak:*

- a) *A területen kizárólag elválasztott rendszerű csatornahálózat létesíthető.*
- b) *Az olajos szennyeződéseknek kitett burkolt közlekedési felületekről – 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb parkolókból – lefolyó csapadékvizeket csak benzin- és olajfogó műtárgyon keresztül lehet a csapadékcatornába vezetni. A hordalékkal szennyezett csapadékvizeket a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, csak ezt követően vezethetők a közcsatornába.*
- c) *A területen csak épületbe foglalva vagy terepszint alatt létesíthető*
  - *szennyvízáttemelő,*
  - *transzformátor*
  - *víznyomás-fokozó,*
  - *gáznyomásszabályozó.*
- d) *Mobiltelefon bázisállomás a területen önálló antennatartó szerkezeten (tornyon) nem helyezhető el.*

(9) *A zöldfelületekre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:*

- a) *Az egyes építési övezetekben és övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.*
- b) *A telek legkisebb zöldfelületi mértékének legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.*
- c) *A zöldfelület mértékébe nem számíthatók bele a gépjármű-közlekedésre és álló járművek tárolására szolgáló felületek (gyeprácsok és telken belüli burkolatlan útpályák).*
- d) *A szabályozási tervlapon „telek zöldfelületként kialakítandó része”-ként jelölt területen háromszintes növényállományt kell létesíteni.*
- e) *A terület I-XXI-H2-SZ jelű építési övezet telkein új lapostetős épület tetőfödémén a tető összesített alapterületének legalább 50%-án tetőkertet kell létesíteni és fenntartani.*

(10) *A területen a beépítés feltételei a telekre vonatkozó, az érintett önkormányzat és a tulajdonos vagy az ingatlanon beruházni szándékozó között létrejött településrendezési szerződés.*

(11) A (9) szerinti telkekre vonatkozó településrendezési szerződésben legalább az alábbiakat kell rögzíteni:

- a) a közlekedési és közmű infrastruktúra fejlesztésének,
- b) a zöldterületek fejlesztésének,
- c) az oktatási, egészségügyi és szociális ellátást biztosító közintézményi háttér kialakításának

feltételeit.

(12) A terület beépítésének közlekedési infrastruktúrához kötődő feltételei az alábbiak:

- a) 0-30 számú lakás esetén új épület használatbavételi engedélyének megkérésekor a beépítéssel érintett telek és a II. Rákóczi F., Lámpás, Plútó utca valamelyike között kiépített közterületi és/vagy magánút kapcsolatnak (gyalogosok és gépjárművek számára is) kell rendelkezésre állnia. A lakások építései a II. Rákóczi F., vagy a Csepeli út melletti tömbökben kerülhet sor.
- b) 31-100 számú lakás esetén új épület használatbavételi engedélyének megkérésekor a beépítéssel érintett telek és a II. Rákóczi F., Lámpás, Plútó utca valamelyike között kiépített közterületi és/vagy magánút kapcsolatnak (gyalogosok és gépjárművek számára is) kell rendelkezésre állnia. A II. Rákóczi F. utcában és/vagy a Csepeli úton autóbusz közlekedést kell biztosítani, vagy a meglévő autóbusz közlekedést kell sűríteni (csúcsidőszakban legalább 45 utas/óra értékkel). A lakások építései a II. Rákóczi F., vagy a Csepeli út melletti tömbökben kerülhet sor.  
Fentiekben túl a Csepeli gerincútnak és az MO déli szektorának végleges keresztmetszettel rendelkezésre kell állnia.
- c) 100 feletti számú lakás esetén új épület használatbavételi engedélyének megkérésekor a beépítéssel érintett telek és a II. Rákóczi F., Lámpás, Plútó utca valamelyike között kiépített közterületi és/vagy magánút kapcsolatnak (gyalogosok és gépjárművek számára is) kell rendelkezésre állnia. A II. Rákóczi F. utcában és/vagy a Csepeli úton az autóbusz közlekedést sűríteni kell (csúcsidőszakban legalább 45 utas/óra 100 lakás értékkel).  
Fentiekben túl a Csepeli tehermentesítő útnak rendelkezésre kell állnia.
- d) Az I-XXI-H2 jelű övezetekben történő építéskor, az új épület használatbavételi engedélyének megkérésekor legalább a II. Rákóczi Ferenc út érintett tömbje mellett szervízútnak kell rendelkezésre állnia. A II. Rákóczi úton autóbusz a meglévő autóbusz közlekedést kell sűríteni (csúcsidőszakban legalább 10 utas/óra 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterület kapacitás értékkel).

2.§ (1) A rendelet MR-1. melléklete, az Övezeti terv területre vonatkozó része hatályát veszti, és helyébe az alábbi melléklet lép:

„CSSZT-XXI-25 számú melléklet: Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 2. szektor II. Rákóczi Ferenc út – Lámpás utca – Csepeli út – a csepeli köztemető déli határánál kialakítandó közterület által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási terv övezeti besorolása.”

(2) A rendelet MSZ-1. mellékletének táblázata az alábbi sorral egészül ki:

CSSZT-XXI-25	Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 2. szektor II. Rákóczi Ferenc út – Lámpás utca – Csepeli út – a csepeli köztemető déli határánál kialakítandó közterület által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási terv		
--------------	--	--	--

(3) A rendelet MSZ-3. számú mellékletének táblázata kiegészül az alábbiakkal:

CSVÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE				AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉS
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség			Jellemző párkány-Építmény-						
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt	Legkisebb zöldfelületi arány	magasság						
									Leg-alább		Leg-feljebb	Leg-alább	Leg-feljebb		
§	m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m						

<b>35</b>	<b>L4</b>	<b>Intenzív kertvárosias lakóterületek</b>												
	L4	H2	O	800	14	25	40	60	0,5	-	-	3,5	5,5	
<b>38</b>	<b>I</b>	<b>Intézményterületek</b>												
	I	H2	SZ	1500	30	30	65	35	1,0	-	-	4,5	7,5	

Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 2. szektor  
 II. Rákóczi Ferenc út - Lámpás utca - Csepeli út -  
 a Csepeli Köztisztviselői déli határánál kialakítandó közterület  
 által határolt terület kerületi szabályozási terv

## SZABÁLYOZÁSI TERV

M 1:2000



### JELMAGYARÁZAT:

Kötelező szabályozási elemek:

- Tervezett szabályozási vonal
- 30/2009. (IX. 22.) Kt. rendelet alapján tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa

Építési övezet jele	Beépítési mód		Terepszint alatti max. beép. min. zöldfelület
	Max. építm. magasság	Min. telekterület	

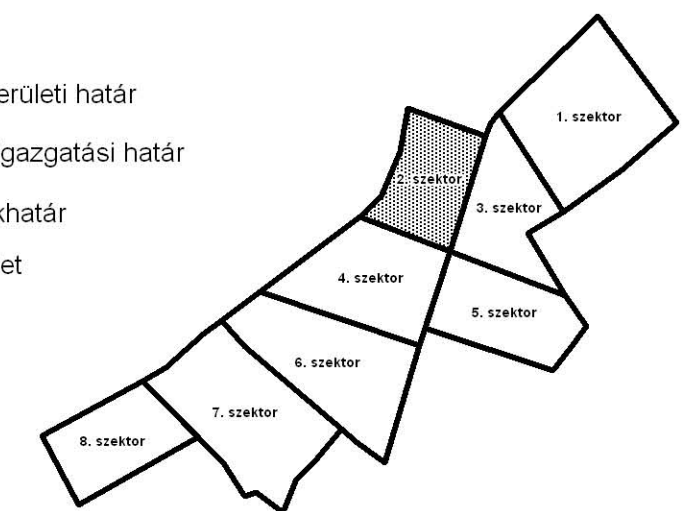
- Megszüntetendő jel
  - Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
  - Bontandó épület
  - Tervezett fasor
  - Megtartandó, kiegészítendő fasor
  - Telek háromszintes növényállománnyal kialakítandó része
  - Tervezett belterületi határ
  - Tervezési terület határa
- Egyéb, más jogszabályokban szereplő tájékoztató elemek:
- Régészeti érdekű terület határa
  - "A" jelű (vízbázis) hidrogeológiai védőövezet határa

### Tájékoztató elemek:

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntetés
- Javasolt magánút és szélessége

### Alaptérképi elemek:

- Jelenlegi belterületi határ
- Jelenlegi közigazgatási határ
- Meglévő telekhatár
- Meglévő épület



### Építési övezetek és paraméterei:

#### Beépítésre szánt területek

<b>L4-XXI-H2-O</b>	Oldalhatáron álló	25 %	5,5 m	800 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 %	60 %
<b>I-XXI-H2-SZ</b>	Szabadonálló	30 %	7,5 m	1500 m <sup>2</sup>	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	65 %	35 %

#### Beépítésre nem szánt terület

- KL-KT-1**
- KT-K**
- KT-GY**
- Z-KP-XXI-1-SZ**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

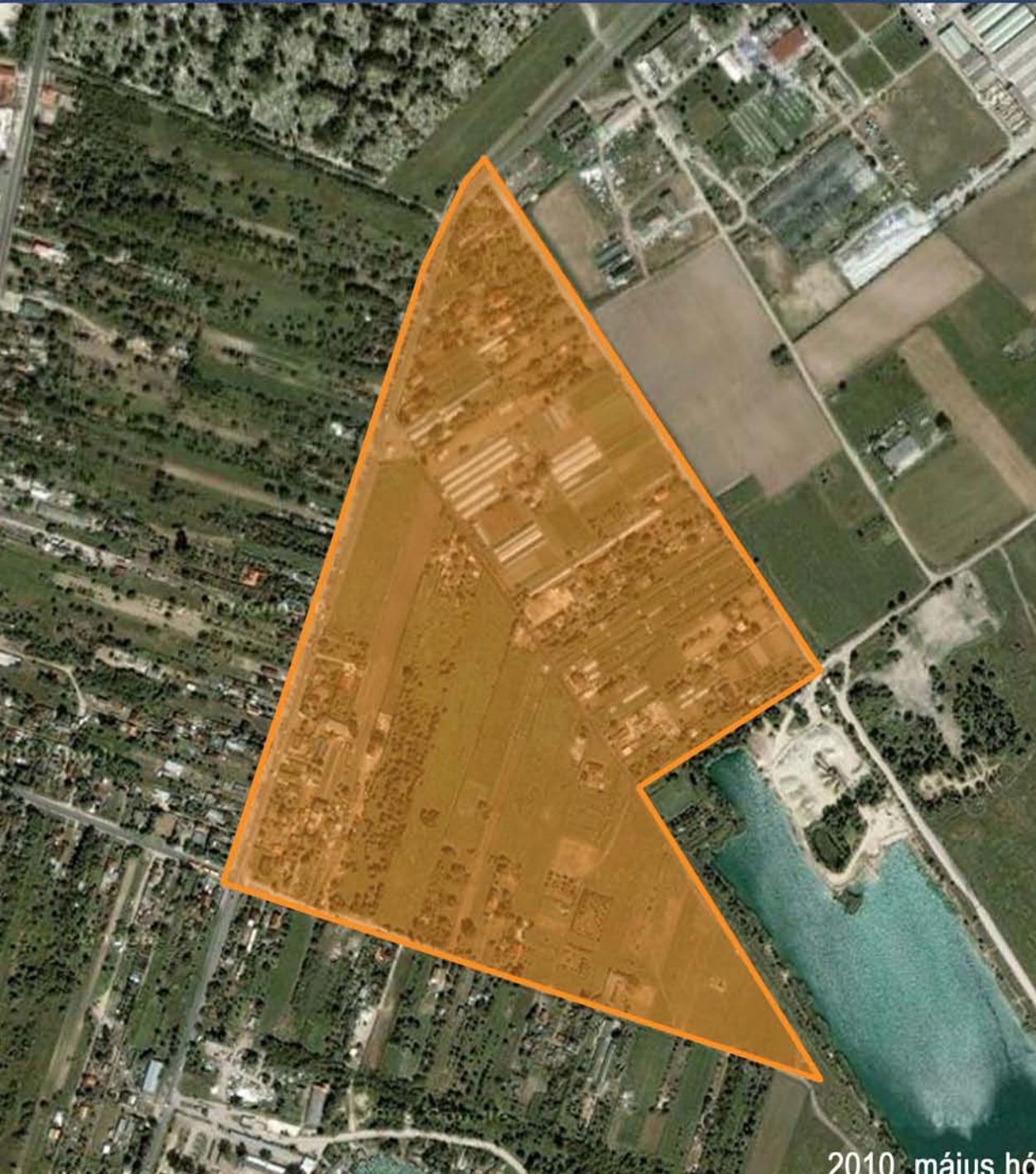
**CSSZT-XXI-25**

 <b>BFVT Kft.</b> TELEFAX: 317 32 96 TELEFON: 317 53 18 VÁROSHÁZ U. 9. / 11 1952 BUDAPEST	MUNKA MEGNEVEZÉSE:	BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 2. SZÉKTOR II. RÁKÓCZI FERENC ÚT - LÁMPÁS UTCA - CSEPELI ÚT - A CSEPELI KÖZTISZTVISÉLOI DÉLI HATÁRÁNÁL KIALAKÍTANDÓ KÖZTERÜLET ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	TERVFAJTA:
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV	TÖRZSSZÁM:
VEZETŐTERVEZŐ:	Pinter Ferenc TT/1E 01-1719/11	RAJZSZÁM:	I-551-1/2009
TERVEZŐK:	Baglyos Szabolcs TTI 09-0582/06	Pető Zoltán K1d-1 01-2321	Pogány Aurél K1 01-5060/05
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	Albrecht Úte		MÉRTERÁNY: M=1:2000
			DÁTUM: 2010. május

A

**BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 3. SEKTOR (KÖRTEFA UTCA – PLÚTÓ UTCA –  
CSEPELI ÚT – BARACKFA UTCA – BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA ÁLTAL HATÁROLT  
TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV) „JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK”**  
DIGITÁLISAN KÜLÖN DOKUMENTUMBAN TALÁLHATÓ  
[„**CSEHA\_SZEKTOR3\_JOVAHAGYANDO.PDF**”]

BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 3. SZÉKTOR  
Körtefa utca - Plútó utca - Csepeli út - Barackfa utca -  
Budapest közigazgatási határa által határolt terület  
kerületi szabályozási terv  
Jóváhagyandó munkarészek



2010. május hó



I-551-1/2009

**BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 3. SEKTOR  
KÖRTEFA UTCA – PLÚTÓ UTCA – CSEPELI ÚT – BARACKFA UTCA –  
BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV**

**Jóváhagyandó munkarészek**

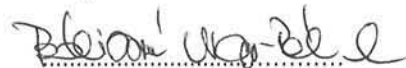
Tsz.: I-551-1/2009

**TERVEZŐK:****Településtervezés:**

Pintér Ferenc irányító tervező  
TT/1É 01-1719/11



Bálizsné Nagy-Pál Anna  
TT/1É 01-0574/11



Baglyos Szabolcs  
TT1 09-0582/06


**Tervező munkatárs:**

Dományi Bálint


**Közlekedés:**


Pető Zoltán  
K1d-1 01-2321


**Tervező munkatárs:**

Huszár Orsolya


**Közművek:****Vízellátás-csatornázás:**

Fodor Sarolta  
TV-T 01-4016/12


**Tervező munkatárs:**

Román Péter Attila

**Energiaközművek:**

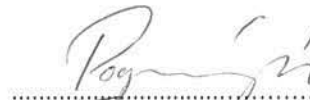
Pető László  
TE-T 01-9743/13


**Táv- és hírközlés:**

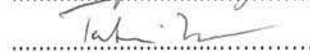
Hódos Jenő (H-Wave Kft.)  
Tph-1 01-4560

**Zöldterület, környezetvédelem:**

Pogány Aurél  
TK 01-5060


**Tervező munkatárs:**

Zétényi Dávid


**Munkatársak:**

Cseh Ildikó, Dudásné Elek Teréz, Kissné Somos Judit,  
Ujváriné Barabás Ágnes

**Altervező:**

Dávid Gábor (Közlekedés Kft.)  
01-9485

**ÜGYVEZETŐ:**

Albrecht Ute


**MEGRENDELŐ:**

Budapest, XXI. kerület Csepeli Önkormányzat Polgármesteri  
Hivatal

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Budapest, 2010. május hó



# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## Budapest, XXI. kerületi Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2010. (.....) rendelete

### Budapest Főváros XXI. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló „CSVÉSZ” többször módosított 6/2002. (III.26.) Kt. sz. rendeletének módosításáról

Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A.§ a) pontja és a 65/A.§ (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (3) bekezdésének a) pontja és a Fővárosra vonatkozó 14.§ (3) bekezdésének felhatalmazása alapján módosítja a Budapest XXI. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló „CSVÉSZ” 6/2002. (III. 26.) rendeletét az alábbiak szerint:

1. § A rendelet az alábbi paragrafussal egészül ki:

**„Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 3. szektor  
Körtefa utca – Plútó utca – Csepeli út – Barackfa utca –  
Budapest közigazgatási határa által határolt terület  
8/.... §**

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: **CSSZT-XXI-26.**
- (2) A szabályozási terv Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 3. szektor Körtefa utca – Plútó utca – Csepeli út – Barackfa utca – Budapest közigazgatási határa által határolt területre (a továbbiakban: terület) terjed ki.
- (3) Az elhelyezhető funkciókra és a lakásszámra vonatkozó előírások:
  - a) Az L4-XXI-H1-O lakóövezetben telkenként 1 lakás, az L4-XXI-H2-O lakóövezetben telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el.
  - b) A lakóterületen kialakított L4-XXI-AI-SZ jelű alapintézményi építési övezetben kizárólag oktatási, nevelési, egészségügyi, továbbá szociális intézmény helyezhető el.
  - c) Az I-XXI-H1-SZ jelű intézményi építési övezetben lakófunkció elhelyezése nem megengedett.
  - d) Az I-XXI-H1-SZ jelű intézményi építési övezetben elhelyezhető épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete legfeljebb 1500 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) A telekalakításra vonatkozó előírások:
  - a) A szabályozási terv területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
  - b) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterület-szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület az építési övezetben megengedett érték alá csökken.
- (5) A területen az előkertekre és az oldalkertekre vonatkozó előírások:
  - a) Az előkert Csepeli út mentén 25 m, kivéve az I-XXI-H1-SZ intézményi építési övezetben ahol 10 m.
  - b) Az előkert az L4-XXI-AI-SZ építési övezetben 10m.
  - c) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkertet a telek déli felé eső oldalán kell tartani.

- (6) A magánutak kialakítására vonatkozó rendelkezések az alábbiak:
- a) A magánút telkének kialakítása után visszamaradó telekméretetek meg kell, hogy feleljenek az építési övezet előírásainak. Jelen rendeletnek a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.
  - b) A közforgalom elől el nem zárt magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (7) A közművesítéssel kapcsolatos előírások az alábbiak:
- a) A területen kizárólag elválasztott rendszerű csatornahálózat létesíthető.
  - b) Az olajos szennyeződéseknek kitett burkolt közlekedési felületekről – 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb parkolókból – lefolyó csapadékvizeket csak benzin- és olajfogó műtárgyon keresztül lehet a csapadékcsatornába vezetni. A hordalékkal szennyezett csapadékvizeket a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, csak ezt követően vezethetők a közcsatornába.
  - c) A területen csak épületbe foglalva vagy terepszint alatt létesíthető
    - szennyvízáttemelő,
    - transzformátor
    - víznyomás-fokozó,
    - gáznyomásszabályozó.
  - d) Mobiltelefon bázisállomás a területen önálló antennatartó szerkezeten (tornyon) nem helyezhető el.
- (8) A zöldfelületekre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:
- a) Az egyes építési övezetekben és övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.
  - b) A telek legkisebb zöldfelületi mértékének legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.
  - c) A zöldfelület mértékébe nem számíthatók bele a gépjármű-közlekedésre és álló járművek tárolására szolgáló felületek (gyeprácsok és telken belüli burkolatlan útpályák).
  - d) A terület I-XXI-H1-SZ jelű intézményi építési övezetbe sorolt telkein új lapostetős épület tetőfödémén a tető összesített alapterületének legalább 50%-án tetőkertet kell létesíteni és fenntartani.
- (9) A területen a beépítés feltételei a telekre vonatkozó, az érintett önkormányzat és a tulajdonos vagy az ingatlanon beruházni szándékozó között létrejött településrendezési szerződés.
- (10) A (9) szerinti telkekre vonatkozó településrendezési szerződésben legalább az alábbiakat kell rögzíteni:
- a) a közlekedési és közmű infrastruktúra fejlesztésének,
  - b) a zöldterületek fejlesztésének,

- c) az oktatási, egészségügyi és szociális ellátást biztosító közintézményi háttér kialakításának

*feltételeit.*

(11) A terület beépítésének közlekedési infrastruktúrához kötődő feltételei az alábbiak:

a) 0-30 számú lakás esetén új épület használatbavételi engedélyének megkérésekor a beépítéssel érintett telek és a Csepeli út között kiépített közterületi és/vagy magánút kapcsolatnak (gyalogosok és gépjárművek számára is) kell rendelkezésre állnia. A lakások építésekre a Csepeli út melletti tömbökben kerülhet sor.

b) 31-100 számú lakás esetén új épület használatbavételi engedélyének megkérésekor a beépítéssel érintett telek és a Csepeli út között kiépített közterületi és/vagy magánút kapcsolatnak (gyalogosok és gépjárművek számára is) kell rendelkezésre állnia. A Csepeli úton autóbusz közlekedést kell biztosítani, vagy a meglévő autóbusz közlekedést kell sűríteni (csúcsidőszakban legalább 45 utas/óra értékkel). A lakások építésekre a Csepeli út melletti tömbökben kerülhet sor.

*Fentiekén túl a Csepeli gerincútnak és az MO déli szektorának végleges keresztmetszettel rendelkezésre kell állnia.*

c) 100 feletti számú lakás esetén az új épület használatbavételi engedélyének megkérésekor a beépítéssel érintett telek és Csepeli út között kiépített közterületi és/vagy magánút kapcsolatnak (gyalogosok és gépjárművek számára is) kell rendelkezésre állnia. A Csepeli úton az autóbusz közlekedést sűríteni kell (csúcsidőszakban legalább 45 utas/óra 100 lakás értékkel).

*Fentiekén túl a Csepeli tehermentesítő útnak rendelkezésre kell állnia.*

2.§ (1) A rendelet MR-1. melléklete, az Övezeti terv területre vonatkozó része hatályát veszti, és helyébe az alábbi melléklet lép:

*„CSSZT-XXI-26 számú melléklet: Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 3. szektor Körtefa utca – Plútó utca – Csepeli út – Barackfa utca – Budapest közigazgatási határa által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási terv övezeti besorolása.”*

(2) A rendelet MSZ-1. mellékletének táblázata az alábbi sorral egészül ki:

”

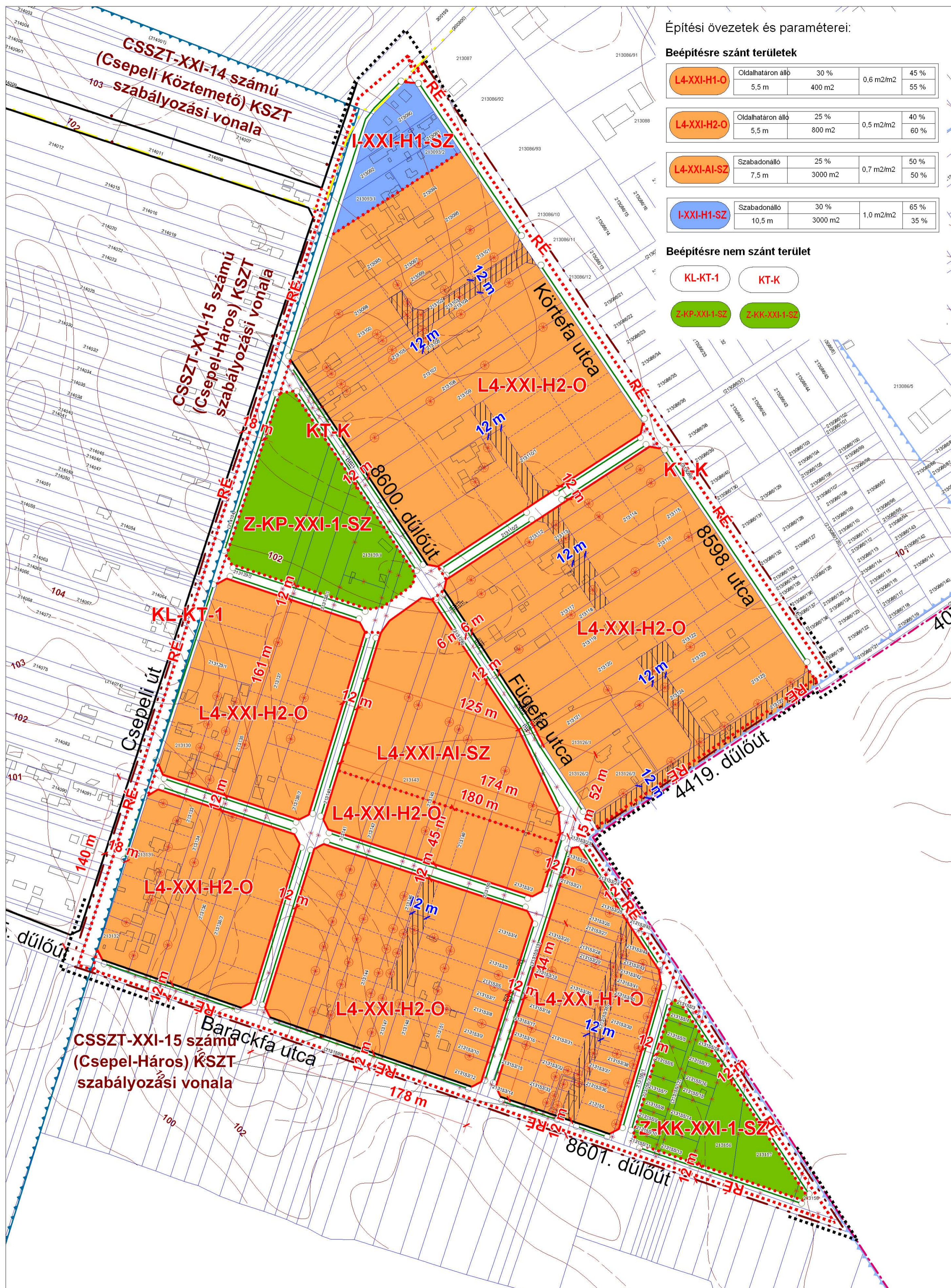
<b>SSZT-XXI-26</b>	<b> Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 3. szektor Körtefa utca – Plútó utca – Csepeli út – Barackfa utca – Budapest közigazgatási határa által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási terv</b>		
--------------------	---	--	--

”

3) A rendelet MSZ-3. számú mellékletének táblázata kiegészül az alábbiakkal:

CSVÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE				AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉS
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége			Jellemző párkány-Építmény-						
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt	Legkisebb zöldfelületi arány	magasság						
									Leg-alább		Leg-feljebb	Leg-alább	Leg-feljebb		
§	m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m						

35	L4	Intenzív kertvárosias lakóterületek													
	L4	H1	O	400	-	30	45	55	0,6	-	-	3,5	5,5		
	L4	H2	O	800	14	25	40	60	0,5	-	-	3,5	5,5		
	L4	AI	SZ	3000	-	25	50	50	0,7	-	-	4,5	10,5		
38	I	Intézményterületek													
	I	H1	SZ	3000	-	30	65	35	1,0	-	-	5,5	10,5		



Építési övezetek és paraméterei:

Beépítésre szánt területek

L4-XXI-H1-O	Oldalhatáron álló	30 %	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	45 %
	5,5 m	400 m <sup>2</sup>		55 %
L4-XXI-H2-O	Oldalhatáron álló	25 %	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 %
	5,5 m	800 m <sup>2</sup>		60 %
L4-XXI-AI-SZ	Szabadonálló	25 %	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50 %
	7,5 m	3000 m <sup>2</sup>		50 %
I-XXI-H1-SZ	Szabadonálló	30 %	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	65 %
	10,5 m	3000 m <sup>2</sup>		35 %

Beépítésre nem szánt terület

- KL-KT-1
- KT-K
- Z-KP-XXI-1-SZ
- Z-KK-XXI-1-SZ

Budapest, XXI. kerület Csepel-Háros 3. szektor  
Körtefa utca - Plútó utca - Csepeli út - Barackfa utca -  
Budapest közigazgatási határa által határolt terület  
kerületi szabályozási terv

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

M 1:2000



JELMAGYARÁZAT:

Kötelező szabályozási elemek:

- Tervezett szabályozási vonal
- 30/2009.(IX. 22.) Kt. rendelet alapján tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa

Építési övezet jele	Beépítési mód		Beépítési % (fsz/emelet)		Terepszint alatti max.beép.	
	Max. építm. magasság	Min. telekterület	Min.	Szinterületi mutató	Min.	zöldfelület

- Megszüntető jel
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Bontandó épület
- Tervezett fasor
- Tervezett belterületi határ
- Tervezési terület határa
- Régészeti érdekű terület határa
- "A" jelű (vízbázis) hidrogeológiai védőövezet határa
- "B" jelű (vízbázis) hidrogeológiai védőövezet határa

Egyéb, más jogszabályokban szereplő tájékoztató elemek:

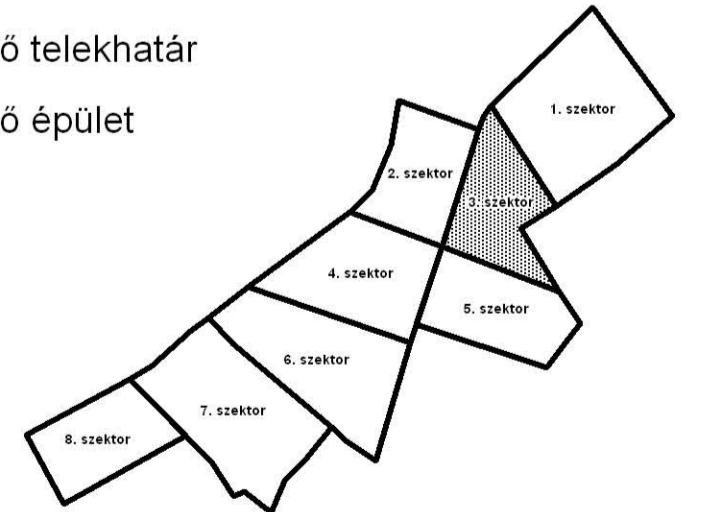
- Révészeti érdekű terület határa
- "A" jelű (vízbázis) hidrogeológiai védőövezet határa
- "B" jelű (vízbázis) hidrogeológiai védőövezet határa

Tájékoztató elemek:

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntetés
- Javasolt magánút és szélessége

Alaptérképi elemek:

- Jelenlegi belterületi határ
- Jelenlegi közigazgatási határ
- Meglévő telekhatár
- Meglévő épület



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

**CSSZT-XXI-26**

**B F V T Kft.**  
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT

MUNKA MEGNEVEZÉSE:	BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL-HÁROS 3. SZÉKTŐR KÖRTEFA UTCA - PLÚTÓ UTCA - CSEPELI ÚT - BARACKFA UTCA - BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRÁ ALÁTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	TERVFAJTA:	
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV	TÖRZSSZÁM:	I-551-1/2009
VEZETŐTERVEZŐ:	Pintér Ferenc TTT/É 01-1719/11	RAJZSZÁM:	
TERVEZŐK:	Baglyos Szabolcs TTT 09-0682/06	Pető Zoltán K1d-1 01-2321	Pogány Aurél K1 01-5060/05
ÜGYPÉNZTŐ IGAZGATÓ:	Albrecht Úte	MÉRÉTERÁNY:	M=1:2000
		DÁTUM:	2010. május