**A CSSZT-01/m7, CSSZT-02/m3 és CSSZT-03/m8 rajzszámú Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken***

*A szelvények Csepel Önkormányzata hivatalos honlapjáról nagy felbontásban letölthetők a csepel.hu/ /Ügyintézés/Ügyféltájékoztatók és nyomtatványok /Településfejlesztés és Rendezés/Helyi Építési Szabályzat elérési útvonalon.

A szelvények lépték nélküli térképszelvényeken, tájékoztatásul:

CSSZT-01

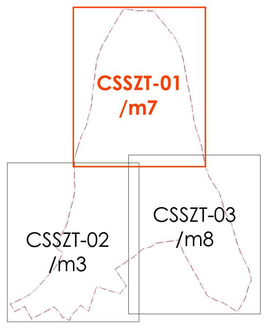
BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET

# CSEPEL
# KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2. melléklet:

## SZABÁLYOZÁSI TERV

## M1:4000



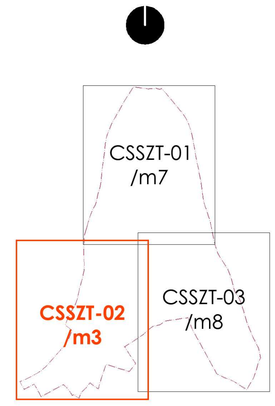

**2. melléklet**
**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének**
**19/2025. (X.1.) számú rendeletéhez**

**2. melléklet**
**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének**
**24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyva**

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.
Székhely: 1112 BUDAPEST,
Brassó út 63.
email: urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Megrendelő: Budapest Főváros XXI. kerület, Csepel Önkormányzata | | | | Rajzszám: CSSZT-01 /m7 |
| Munka megnevezése: Budapest XXI. kerület Csepel Kerületi Építési Szabályzata - 7.sz. módosítás | | | | |
| Rajz megnevezése: Szabályozási Terv | | | | Lépték: 1:4000 |
| Tervező: Berényi Mária TT/ÉT-0648 | Tervező: Belleznai Teodóra TT/ÉT-xxxx | Felelős tervező: Berényi Mária TT/ÉT-0648 | Ügyvezető, eljáró: Berényi Mária TT/ÉT-0648 | Kelt: 2025. június |

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!




**2. melléklet**
**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2025. (X.1) számú rendeletéhez**

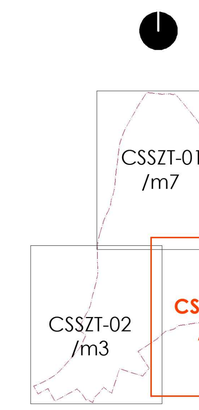
**2. melléklet**
**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendeletével Jóváhagyva**

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft
Székhely: 1112 BUDAPEST,
Brassó út 63.
email: urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Megrendelő: Budapest Főváros XXI. kerület, Csepel Önkormányzata | | | | Rajzszám: CSSZT-02 /m3 |
| Munka megnevezése: Budapest XXI. kerület Csepel Kerületi Építési Szabályzata - 7.sz. módosítás | | | | |
| Rajz megnevezése: Szabályozási Terv | | | | Lépték: 1:4000 |
| Tervező: Berényi Mária (ÉV-TI-04/94) | Tervező: Bellezzai Teodóra (TT-01-0479) | Felelős tervező: Berényi Mária (ÉV-TI-04/94) | Ügyvezető, eljenőr: Berényi Mária (ÉV-TI-04/94) | Kelt: 2026. április |

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

CSSZT-02




**2. melléklet**
**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének**
**.../2026. (...) számú rendeletéhez**

**2. melléklet**
**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének**
**24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyva**

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.
Székhely: 1112 BUDAPEST, Bráső út 63.
email: urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

| | | |
|---|---|---|
| Megrendelő: Budapest Főváros XXI. kerület, Csepel Önkormányzata | | Rajtszám: CSSZT-03 /m8 |
| Munka megnevezése: Budapest XXI. kerület Csepel Kerületi Építési Szabályzata - 8.sz. módosítás | | |
| Rajz megnevezése: Szabályozási Terv | | Lépték: 1:4000 |
| Tervező: Berényi Mária 01/615-0644 | Tervező: Beleznai Teodóra 01/61-6970 | Felelős tervező: Berényi Mária 01/615-0644 |
| Ügyvezető, eljáró: Berényi Mária 01/615-0644 | | Kelt: 2026. szeptember |

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

## JELMAGYARÁZAT

### Kötelező szabályozási elemek

- KÖu-3 Övezet jele
- Övezethatár
- Szabályozási vonal
- Fővárosi érdekű szabályozási vonal (FRSZ)
- Irányadó szabályozási vonal
- 20 m Szabályozási szélesség
- Általánostól eltérő építési hely
- Megszüntető jel
- Bontással érintett épület
- Telek nem beépíthető része
- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Kötelező előkert
- Árvízvédelmi létesítmény céljára biztosított terület (Csepel-Rózsadomb)
- Kompklikötő
- Fővárosi, településszerkezeti jelentőségű főútvonalak (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
- Kötött pályás közlekedési terület (KÖk)
- Kerületi jelentőségű gyűjtőút (KI-Kgy)
- Kerületi jelentőségű lakó és kiszolgáló utak (KI-LU)
- Magánút (KI-M) *meglévő | javasolt*
- Természetközeli sétány (KI-S) *(gyalogút és kerékpárút)*
- Közjóléti erdő (Ek)
- Véderdő (Ev)
- Természetközeli terület (Tk)
- Közpark (Zkp)
- Városi park (Zvp)
- Közterületen belüli egyéb zöldfelület (KI-Ez)
- Közterület - Közkert (KI-Kk)
- Lakótelepi közterület

### Irányadó szabályozási elemek

- Tervezett belterületi határ
- Irányadó telekhatár
- P Felszíni és felszín alatti parkoló
- Távlati közúti kapcsolat alternatív nyomvonala
- Gyalogút
- Vegyes használatú út
- Külön szintű gyalogos és kerékpáros kapcsolat
- Javasolt megszüntetés
- Távlati kertvárosias terület
- Távlati funkcióváltásra előirányzott terület

### Közlekedési infrastruktúra (TSZT)

| Meglévő | | Tervezett (javasolt) |
|---|---|---|
| | Híd | |
| M | Gyorsvasúti megálló | M |
| | HÉV vonal meghosszabbítása | |
| | Közúti vasút (villamos) | |
| | Kerékpáros infrastruktúra főhálózat | |
| P+R | P+R kijelölt térfelhelyszámmal | P+R 350 |
| | Közúti alagút | |
| | Vasút 50,0 méteres védőtávolsága | |
| X | Főútvonal külterület védőtávolsága (100m) | |

### Kulturális örökségvédelem

- Műemlék
- Műemlék telke
- Műemlék környezet
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Határozatban védett régészeti lelőhely
- Fővárosi határozatban védett épületek és épületegyüttesek
- Fővárosi határozatban védett épületegyüttes telke
- Helyi kerületi védelem alatt álló épületek
- Helyi kerületi területi védelemmel érintett telkek

### Zöldfelület, táj- és természetvédelem (TSZT)

- *meglévő* Településképvédelmi jelentőségű fasor *tervezett*
- Natura 2000 terület *(DINPI adatszolgáltatás alapján)*
- Országos Ökológiai Hálózat - Ökotolyosó *(DINPI adatszolgáltatás alapján)*
- Országos Ökológiai Hálózat - Pufferterület *(DINPI adatszolgáltatás alapján)*
- Országos jelentőségű védett természeti terület *(DINPI adatszolgáltatás alapján)*
- Tájképvédelmi terület övezete
- Országos Erdőállomány Adattárban regisztrált erdők
- Szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány tervezett nyomvonala

### Tájékoztató elemek

- Meglévő belterület határa
- Elővásárlási joggal érintett telek/tömb
- Vízfelület
- Vízműkút | Termálvízkút
- T Töltőállomás
- Zajvédőfal (meglévő)
- Vasúti vágánytengelyek
- HÉV
- DÉSZ (Duna-parti Építési Szabályzat) hatálya alá tartozó területek határa

### Védelmi, korlátozási elemek

- Hidrogeológiai A védőterület
- Hidrogeológiai B védőterület
- Vízműkút / Termálvízkút belső védőterület
- Vízműkút / Termálvízkút külső védőterület
- Hullámtér
- Nagyvízi meder
- Felszíni víz parti sávja
- Árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
- Árvízvédelmi fővédvonal - tervezett
- Tervezett gyorsvasút - felszín alatti védőtávolsága
- Szennyvíztisztító védőtávolság *(időszakosan erős | mérsékelt szaghatással érintett terület)*
- Mikrohullámú összeköttetés miatti magassági korlátozás - 30 méter felett
- Nagyátmérőjű regionális vízvezeték védőtávval
- Nagynyomású gázvezeték védőtávval
- Nagyfeszültségű (132kV-os) villamosenergia földkábel védőtávval
- Szennyvíz főnyomócső
- Szennyvízátemelő
- Csapadékvízátemelő
- Mélyfekvésű területek

### Környezetvédelem (TSZT)

- Feltöltött terület
- Rekultiválandó bánya
- Potenciálisan talajszennyezett terület
- Felső küszöbértékű veszélyes üzem telke
- Alsó küszöbértékű veszélyes üzem telke
- Küszöbérték alatti veszélyes üzem telke
- Veszélyes üzem külső veszélyességi övezetének határa
- Veszélyes üzem középső veszélyességi övezetének határa
- Veszélyes üzem belső veszélyességi övezetének határa

### Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Jogi telekhatár
- Meglévő épület
- Geodéziailag nem bemért (alaptérképen nem szereplő) épület
- Elbontott, alaptérképen szereplő épület
- 209975 Helyrajzi szám
- Kerítés

CSSZT-03