

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Jegyzője**

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Budapest X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által
határolt terület kerületi építési szabályzatának elfogadásáról**

I. Tartalmi összefoglaló

Az AmRest Kft. a 39210/101 hrsz.-ú telken a meglévő benzinkút mellé új gyorséttermet kíván építeni. Ezen szándék megvalósítása érdekében az általa benyújtott telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezte, hogy az ingatlant is magába foglaló tervezési területre kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készüljön, mert a kezdeményezés időpontjában hatályos, a Budapest X. kerület, Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út – 39210/14 hrsz.-ú közterület – 39210/11 hrsz.-ú telek – 39210/55 hrsz.-ú telek – Gyakorló utca – Keresztúri út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2013. (II. 25.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: KSZT) szereplő övezeti paraméterek nem adtak lehetőséget a tervezett fejlesztés megvalósítására.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről szóló 32/2018. (V. 23.) KKB határozatában döntött a KÉSZ tervezésének elindításáról, majd a Budapest X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról szóló 220/2020. (XI. 23.) polgármesteri határozat a KÉSZ programjavaslatát elfogadta, és továbbtervezésre alkalmasnak minősítette.

A KÉSZ tervezete elkészült, amelyben a 39210/101 hrsz.-ú telekre vonatkozó Vi-2/1 jelű építési övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelület mértéke azonos a szomszédos, Vi-2/2 jelű intézményi terület paramétereivel. A lakótelep területére vonatkozó beépítési mutatók a korábban hatályos KSZT-ben szereplő előírásokhoz képest nem változtak.

A KÉSZ tervezete a magasabb szintű jogszabályoknak megfelel, és a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatban, valamint a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletben foglaltakkal összhangban készült.

A KÉSZ tervezetének egyeztetésére 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.) 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárás keretében került sor a kerületi partnerségi egyeztetés mellett.

A KÉSZ tervezetének véleményezése a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelete szabályainak megfelelően megtörtént, a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszköz munkaközi véleményezése során megtartandó lakossági fórum kizárólag elektronikus úton, 2021. július 26. és 2021. augusztus 9. között került meghirdetésre. A partnerségi egyeztetés során észrevétel nem érkezett.

A KÉSZ egyeztetési eljárása véleményezési szakaszában érkezett vélemények elbírálásáról szóló polgármesteri döntés szerint az államigazgatási szervek részére a véleményezési eljárás során adott észrevételek megválaszolásra kerültek. A válaszok alapján eltérő vélemény nem maradt fenn, ezért egyeztető tárgyalás összehívására nem került sor.

Az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadása a rendelet elfogadásának feltétele. A véleményről a beérkezését követően az ülésén tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet.

II. Hatásvizsgálat

A KÉSZ tervezetének elfogadása egyrészt biztosítja a területen a magasabb szintű szabályozásnak is megfelelő helyi építési követelmények, jogok és kötelezettségek megállapítását, másrészt a 39210/101 hrsz.-ú telekre tervezett fejlesztésnek megteremti a szabályozási szintű feltételét.

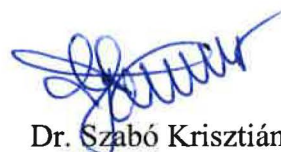
III. A végrehajtás feltételei

A rendelet legkorábban a kihirdetését követő 30. napon léphet hatályba. A hatálybalépését követően a polgármester megküldi vagy elérhetővé teszi a településrendezési eszközt a Trk. 43. § (2) bekezdése szerinti államigazgatási szervek részére.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a Budapest X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2022. október „14.”



Dr. Szabó Krisztián

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2022. (... ..) önkormányzati rendelete

a Budapest X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által határolt terület kerületi építési szabályzatáról

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 33. § (5) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Önkormányzata, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Pest Megyei Kormányhivatal, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Budapesti Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság és az Országos Atomenergia Hivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések

1. §

(1) E rendelet hatálya Budapest X. kerület Keresztúri út, Kerepesi út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által határolt területére (a továbbiakban: Terület) terjed ki.

(2) A Területre vonatkozó szabályozási tervet (a továbbiakban: Szabályozási Terv) az 1. melléklet határozza meg.

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *általános szintterületi mutató*: az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható szintterületimutató-érték;
- b) *parkolási szintterületi mutató*: kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületimutató-érték;
- c) *szintterületi mutató*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületimutató-értékből adódik össze;
- d) *kialakult állapot*: az e rendelet hatálybalépésekor fennálló, jogszerűen létrejött állapot.

2. A zöldfelület kialakítása

3. §

A telek beépítésével vagy beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érnie az építési övezeti előírások szerinti legkisebb zöldfelület minden 100 m²-e után legalább az 1 darabot.

3. A környezeti elemek védelme

4. §

(1) A térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről a talaj vízháztartása és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából.

(2) A Területen a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során a helyben keletkező hulladék átmeneti tárolása, előkezelése kivételével hulladékgazdálkodási tevékenység nem végezhető. Az előkezelés kizárólag zárt térben végezhető, és csak a hulladék szétválasztására, darabosítására, tömörítésére és bálázására terjedhet ki.

4. A telekalakítás

5. §

(1) A Területen nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) A közterület ütemezetten is kialakítható.

(3) A szabályozási vonal végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület az építési övezetben vagy övezetben megengedett legkisebb érték alá csökken.

(4) Olyan telek, amely több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, nem alakítható ki.

5. A közművek

6. §

(1) Épületet elhelyezni kizárólag teljes közművesítettség esetén lehet.

(2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(3) A szennyvíz és tisztított szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(4) Korlátozott mennyiséget befogadni képes egyesített rendszerű közcatorna vagy elválasztott rendszerű csapadékcatorna esetén a többletcsapadékvíz-mennyiséget telken belül vissza kell tartani.

(5) A 400 m²-t meghaladó alapterületű új épület esetében a tetőfelületekről lefolyó esővíz a telken belül, terepszint alatt vagy épületben létesített ciszternában gyűjtendő, amely tárolókapacitásának alkalmasnak kell lennie arra, hogy a 10 perc alatt keletkező, 255,17 l/sha mértékadó fajlagos csapadékvízhozam esetén számított csapadékvíz-mennyiséget befogadja.

- (6) A keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni és a szomszédos telekre átvezetni tilos.
- (7) Csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába nem vezethető.
- (8) Telken belül elszikkasztani csak a tetőfelületekről elkülönítve gyűjtött csapadékvizet lehet.
- (9) Hordalékkal szennyezett csapadékvizet a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, majd ezt követően vezethető a befogadóba.
- (10) A 400 m²-nél nagyobb parkolóból lefolyó csapadékvizet olaj- és iszapfogón keresztül lehet a befogadóba vezetni.

6. A közlekedés és a járművek tárolása

7. §

- (1) Egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani telken belül minden lakás önálló rendeltetési egység után.
- (2) Építmény, önálló rendeltetési egység és a terület rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű-tárolóhelyet és áruakodóhelyet telken belül egyedi méretezés alapján kell kialakítani.
- (3) Teher- és személygépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

7. A beépítés általános szabályai

8. §

- (1) Közforgalmat szolgáló önálló üzemanyagtöltő állomás – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag a KÖu övezetek határától számított 50 méteren belül létesíthető.
- (2) A Területen gépkocsimosó kizárólag üzemanyagtöltő állomás kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek

8. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

9. §

- (1) A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában –
- a) lakó,
 - b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, valamint
 - e) igazgatási, iroda
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.
- (2) A lakóterületeken a melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

- b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény, valamint
 - d) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(3) A lakóterületeken a szolgáltató rendeltetések közül az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatás nem létesíthető.

10. §

(1) Az Ln-T építési övezet nagyvárosias telepszerű lakóterület, ahol az épületmagasság jellemzően meghaladja a 12,5 méteres épületmagasságot.

(2) Az Ln-T/I-1 építési övezetben

- a) kizárólag hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,
- b) a hitéleti, egészségügyi, oktatási és szociális célú épületen belül legfeljebb egy szolgálati lakás kialakítható.

(3) Az Ln-T/I-2 építési övezetben kizárólag kiskereskedelmi, szolgáltató, kulturális, igazgatási, iroda, valamint egészségügyi rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(4) Az Ln-T építési övezet határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

9. Az intézményterület (Vi)

11. §

(1) A Vi építési övezetek területe több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményterületen – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag

- a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű,
 - c) üzemanyagtöltő állomás, valamint
 - d) parkolóház
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) Az intézményterületen a melléképítmények közül – eltérő rendelkezés hiányában –

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény, valamint
 - e) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

12. §

(1) A Vi-2 építési övezet intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület.

- (2) A Vi-2/1 építési övezetben szállás jellegű rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) A Vi-2/2 építési övezetben üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (4) A Vi-2 építési övezet határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

III. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek

10. A közlekedési területek általános előírásai

13. §

A KÖu-2 és KÖu-4 övezetek területén épület nem helyezhető el, a meglévő épület nem bővíthető.

11. I. rendű főút területe (KÖu-2)

14. §

(1) A KÖu-2 övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közúti-vasúti pálya, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén lévő főútról a határos beépítésre szánt területen lévő ingatlan közvetlen gépjármű-kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos, vagy e célra külön szervizsáv, szervizút létesül.

(3) Autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

12. Településszerkezeti gyűjtőút területe (KÖu-4)

15. §

(1) A KÖu-4 övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közúti-vasúti pálya, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

13. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

16. §

(1) A Kt-Kk övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutak, a kiszolgáló és lakóutak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) A településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutakat a 3. melléklet határozza meg.

14. Közkert (Kt-Zkk)

17. §

- (1) Kt-Zkk övezetbe az egy hektárnál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak.
- (2) Az övezet területén
- a) szabadidő eltöltését, pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - b) ismeretterjesztés építménye,
 - c) a terület fenntartásához szükséges építmény és
 - d) nyilvános illemhely
- helyezhető el.
- (3) A Kt-Zkk övezet határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

15. Fásított köztér (Kt-Fk)

18. §

- (1) A Kt-Fk övezetbe a telepszerű beépítés nagyarányú burkolt felülettel rendelkező közterületei és az alacsony zöldfelületi intenzitással rendelkező pihenőfunkciót szolgáló területek tartoznak.
- (2) Az övezet területén
- a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - b) ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - c) utcabútor a kioszk kivételével, valamint
 - d) köztárgy
- helyezhető el.
- (3) A Kt-Fk övezetek határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

IV. Fejezet Záró rendelkezés

19. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Nagyvárosias lakóterület (Ln-T)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	Ln-T/1	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	-
4	Ln-T/2	4000	szabadonálló	30	-	16,5	60	-	1,5	-
5	Ln-T/I-1	1600	szabadonálló	25	-	10,5	60	-	0,5	-
6	Ln-T/I-2	800	szabadonálló	70	-	10,5	15	-	1,5	-

2. Intézményterület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	Vi-2/1	3500	szabadonálló	60	-	6,5	20	-	0,6	-
4	Vi-2/2	7500	zárt sorú	60	-	10,5	20	-	0,6	-

3. Közkert (Kt-Zkk)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	Kt-Zkk	-	szabadonálló	3	-	4,5	75	-	0,1	

4. Fásított köztér (Kt-Fk)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	Kt-Fk-1	-	-	-	-	-	10	-	-	
4	Kt-Fk-2	-	szabadonálló	10	-	4,5	40	-	0,1	

Az útvonalak hálózati szerep szerinti besorolása

	A
1	Kerületi jelentőségű gyűjtőutak
2	Gyakorló köz
3	Gyakorló utca

Általános indokolás

A Budapest X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) megalkotásának általános célja, hogy illeszkedjék a 2013. január 1-jét követően lényegesen megváltozott építésügyi jogszabályi környezethez: megfeleljen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezéseinek, továbbá kerületi terveszközként összhangban álljon a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatban, valamint a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletben foglaltakkal.

A szabályozás közvetlen célja, hogy a magasabb szintű tervekkel összhangban állapítsa meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati szabályokat, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat. A KÉSZ ennek keretében a területre készült telepítési tanulmányterv alapján biztosítja a 39210/101 hrsz.-ú telek fejlesztési lehetőségét.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés rögzíti a rendelet területi hatályát, és meghatározza a szabályozási tervet, mint a rendelet rajzi mellékletét.

A 2. §-hoz

Az előírás a rendeletben alkalmazott fogalmakat definiálja. A fogalomrendszer megteremti az összhangot a külön jogszabályban megalkotott kerületi építési szabályzatok között.

A 3. §-hoz és a 4. §-hoz

A szabályozás célja a meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése, a zöldfelületekben szegény területek zöldfelületi fejlesztése, valamint a környezetvédelmi szempontok érvényesítése.

Az 5. §-hoz

A telekalakításról szóló rendelkezések lehetővé teszik egyrészt az építési telkek rendezését, másrészt a tervezett közterületek kialakítását, illetve a kialakítás ütemezését.

A 6. §-hoz

A közművek létesítésével, kiváltásával, illetve megszüntetésével kapcsolatos előírások a településképi szempontokat figyelembe véve rögzítik a megvalósítás feltételeit.

A 7. §-hoz

A közlekedésről és a járművek tárolásáról szóló rendelkezések a közlekedési rendszer megvalósulását és fejlesztését szolgálják. Az előírások biztosítják a közlekedés hálózati rendszerének kialakulását, valamint a közúti, a kerékpáros és a gyalogos közlekedés működését. A KÉSZ az OTÉK-nak

megfelelő kerékpáros és parkolási normatívákat alkalmazza, továbbá meghatározza a lakó rendeltetés esetén az elhelyezendő parkolóhelyek számát.

A 8. §-hoz

A beépítés általános szabályai valamennyi területre vonatkozóan határozzák meg az üzemanyag-töltő állomás és a gépkocsimosó elhelyezésének általános feltételeit.

A 9–12. §-hoz

A beépítésre szánt területeken a szabályozás célja a lakó és az intézményi építési övezetek beépítését lehetővé tevő, a minőségi fejlődést segítő helyi építési szabályrendszer megalkotása, amely figyelembe veszi a terület karakterének jellegzetes adottságait. E cél figyelembevételével, a meglévő és a környező beépítéshez illeszkedően kerültek meghatározásra a megengedhető rendeltetések, az építmények elhelyezésének szabályai és az építés határértékei, biztosítva így módon a normativitást a területfelhasználásban.

A 13–18. §-hoz

A beépítésre nem szánt területek közlekedési területekre vonatkozó előírásai az I. rendű főutak (KÖu-2), a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4), valamint a kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk), a közkert (Kt-Zkk) és fásított köztér (Kt-Fk) területén létesíthető elemek meghatározását, valamint azok részletes elhelyezési feltételeit tartalmazzák.

A 19. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezés a magasabb szintű jogszabályi előírásoknak megfelelően kellő időt biztosít a jogszabály alkalmazására történő felkészülésre.