

hatástanulmány alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el. A területen a pavilonok:

- a.) bruttó alapterülete egyenként legfeljebb 6 m² lehet,
- b.) összes alapterülete legfeljebb az engedélyezett beépített alapterület 1%-a lehet és
- c.) egy telken legfeljebb 6 db pavilon létesíthető.

(4) A portaépületet, ha kerítés, illetve kapuzat létesül azzal együtt kell kialakítani.

(5) Közterületen (közterület rendeltetésű magánterületen) építmények csak a közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló önkormányzati rendelet* alapján helyezhetők el.

(6) A területen sátor, (lakó)kocsi és hasonló jellegű létesítmény nem helyezhető el, kivéve ha az eseti (alkalomhoz kötött, illetve rövid időre, de legfeljebb 45 napra szóló) engedély alapján kerül elhelyezésre, az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával.

Melléképítményekre vonatkozó előírások

12.§

(1) A területen a telekhatárokat ki kell jelölni. A telekhatárok kijelölése elsősorban növényzettel, másodsorban - a vagyonzvédelmi szempontok figyelembevételével kialakított - kerítéssel történhet. Kerítés csak építési engedély alapján létesíthető.

(2) A területen hirdetőberendezés, reklámhordozó, illetve tájékoztató rendszer eleme a területre vonatkozó reklámszabályzat hatálybalépéséig csak építési engedély alapján helyezhető el.

(3) A területen - önállóan vagy összességében - a DIN A0 méretet meghaladó méretű reklámhordozó csak ideiglenesen, meghatározott időre - építési terület takarására, illetve a kerítés részeként kialakított reklámhordozóként, építési engedély alapján létesíthető.

(4) A területen utcabútor és egyéb köztárgy, stb. csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.

*Várpalota igazgatási területén: 30/1998. (VII.20.) számú önkormányzati rendelet

Környezetvédelem

A föld védelme

13.§

(1) A területen a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. A területen található, a környezetet károsító hulladéko(ka)t a terület-előkészítés során el kell távolítani.

(2) A területen vízvételi hellyel ellátott létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.

(3) A felszíni és az egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - a talaj védelme érdekében - az illetékes (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.

(4) A terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket - a talaj szennyezésének elkerülése érdekében - úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.

(5) A terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

Levegőtisztaság védelem

14.§

(1) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen csak a hatályos védettségi fokozatnak (Védett I.) megfelelően szabad bármely tevékenységet folytatni, illetve bármely létesítményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni.

(2) A levegő tisztaságvédelme érdekében - más jogszabály hiányában - az alábbi jogszabályokban meghatározott határértékeket kell érvényesíteni:

- a.) 21/1986. (VI.2.) MT rendelet a levegő tisztaságának védelméről, illetve
- b.) 4/1986. (VI.2.) OKTH rendelkezés a levegő tisztaságának védelméről szóló 21/1986. (VI.2.) MT rendelet végrehajtásáról.

A víz védelme

15.§

(1) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre a (felszíni) vízelvezetőrendszerre és a szivárgórendszerre vonatkozó - a legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv(ek)ben kell meghatározni.

(2) A felszíni és az egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - a felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében - az illetékes (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.

(3) A területen a felszíni vizek védelme - a bemosódás elkerülése - érdekében a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható.

Csendvédelem

16.§

A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében - más jogszabály hiányában - a 4/1984. (I.23.) EüM rendeletben (a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) meghatározott határértékeket kell érvényesíteni.

Élő természet védelme

17.§

(1) A területen kihelyezendő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.

(2) Az ingatlan közterületről látható be nem épített és burkolatlan felületeit zöldfelületként (kertként) kell kialakítani és fenntartani.

(3) A területen a közterületi gyalogutak, járdák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.

(4) A területen létesítendő parkolóhelyeket fásított parkolóként kell kialakítani.

(5) Az előírt zöldfelületet összefüggően, elsősorban a telek oldalkertnek és hátsókertnek minősülő részén kell kialakítani. Amennyiben az ingatlan adottságai, a beépítettsége vagy más ok miatt az előírt növényzet kihelyezése nem biztosítható, az illetékes építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében meghatározza a telepítés helyét.

Hulladékgazdálkodás

18.§

(1) A területen keletkező hulladék átmeneti - elszállításáig, illetve semlegesítéséig történő - tárolásáról, elhelyezéséről a létesítmények kialakítása (és átalakítása) során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.

(2) A kommunális hulladék elszállításáról a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységről szóló önkormányzati rendelet* betartásával kell gondoskodni.

(3) A területen veszélyes hulladék nem tárolható, azt a területről folyamatosan el kell szállítani. A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni.

Az épített környezet védelme, a városkép védelme **19.§**

(1) A területen a rálátásban - elsősorban a 8-as főút felől - érvényesülő látványhoz és a környezethez való illeszkedést biztosítani kell.

(2) A területen minden földmunka elvégzéséhez, amely a terepszint 1,0 m-nél mélyebb megbontásával jár, az illetékes szakhatóság előzetes hozzájárulása - régészeti szakfelügyelet biztosítása - szükséges.

III. FEJEZET **ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

Övezeti előírások **20.§**

(1) Az övezeti-, az általános előírásokat a mellékelt szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

(2) A területek a 21-27.§ alatt részletezett övezetekbe tartoznak.

(3) A környezetterhelés (emisszió, imisszió, stb.) megengedett mértékét a vonatkozó jogszabályok és az általános előírások alapján kell meghatározni (4.§ (1) bekezdés, 13.§, 14.§, 15.§, 16.§ és 17.§).

Gazdasági területek **GK jelű építési övezetek** **21.§**

(1) A GK jelű építési övezetek az intézményterületek közé tartoznak.

(2) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

*Várpalota igazgatási területén: 17/1992. (IV.30.) számú önkormányzati rendelet

(3) Az övezetek jellemzőit az 1. sz. táblázat felhasználásával kell meghatározni:

1. sz. táblázat

Építési övezet	Telek * és **					Épület		Növényzet
	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterület	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb magassága	legkisebb magassága	a kihelyezendő fás növényzet
	%	épület m2 telek m2	%	m2	m	m	m	1 db/m2
GK jelű	50	2,00	20	3000	25 (20)	15,0 ***	6,0 ****	250 *****

*Keskenyebb telek csak ott alakítható ki, ahol azt a mellékelt szabályozási terv megengedi, illetve ha azt a kialakult állapot indokoltá teszi. Ebben az esetben az I.fokú építésügyi hatóság legfeljebb 20% eltérést engedélyezhet a rendelet módosítása nélkül. A területen a zárójelben meghatározottnál kisebb szélességű telek nem alakítható ki.

**A területen a (utcai) szabályozási vonalon egymáshoz közvetlenül csatlakozó minimális szélességű telkek csak páronként alakíthatók ki. Az így kialakított telkeken - egységes építészeti terv alapján - ikresen csatlakozó beépítés is kialakítható.

***A mellékelt szabályozási tervben feltüntetett épületmagasság értékei az új épület(rész)ek legnagyobb magasságaként értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán. A legnagyobb épületmagasság értéke az épület egyes homlokzatszakaszain csak a hatályos jogszabály keretei között léphető túl.

****A 8.§ (2) bekezdésben meghatározott értékeket értelemszerűen igazítani kell az övezeti előírásokban megjelölt épületmagasságokhoz.

*****Az övezetben a telek területe alapján legalább egy fás növény kihelyezéséről kell gondoskodni.

(4) GK jelű építési övezet telkein szabadonálló beépítés alakítható ki a jelen rendelet alapján. Az övezetben iroda, vendéglátó, szolgáltató, árubemutató-terem, nagykereskedelmi raktár, üzemanyagtöltő állomás és az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb létesítmények is elhelyezhetők.

(5) A legkisebb zöldfelület számításánál többszintes növényzet telepítése esetén annak előírt mértéke növény-szintenként legfeljebb 10%-kal (kétszintű növényzet telepítésével legfeljebb 2,0%-kal 18%-ra, háromszintű növényzet telepítésével legfeljebb 4,0%-kal 16%-ra) csökkenthető.

GI jelű építési övezetek

22.§

(1) A GI jelű építési övezetekbe a környezetet jelentős mértékű zavaró hatású ipari területek tartoznak.

(2) A GI jelű építési övezetek területén a környezetet jelentős mértékű zavaró hatású ipari tevékenység csak komplex környezeti hatásvizsgálat alapján helyezhető el.

(3) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

(4) Az övezetek jellemzőit a 2. sz. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

2. sz. táblázat

Építési övezet	Telek * és **					Épület		Növényzet
	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterület	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb magassága	legkisebb magassága	a kihelyezendő fás növényzet
	%	épület m2 telek m2	%	m2	m	m	m	1 db/m2
GI-1 jelű	30	0,50	40	3000	40 (32)	15,0 ***	6,0 ****	250 *****
GI-2 jelű	30	0,50	40	3000	30 (25)	15,0 ***	6,0 ****	250 *****
GI-3 jelű	30	0,50	40	3000	25 (20)	15,0 ***	6,0 ****	250 *****

*Keskenyebb telek csak ott alakítható ki, ahol azt a mellékelt szabályozási terv megengedi, illetve azt a kialakult állapot indokolttá teszi. Ebben az esetben az I.fokú építésügyi hatóság legfeljebb 20% eltérést engedélyezhet a rendelet módosítása nélkül. A területen a zárójelben meghatározottnál kisebb szélességű telek nem alakítható ki.

**A területen a (utcai) szabályozási vonalon egymáshoz közvetlenül csatlakozó minimális szélességű telkek csak páronként alakíthatók ki. Az így kialakított telkeken - egységes építészeti terv alapján - ikresen csatlakozó beépítés is kialakítható.

***A mellékelt szabályozási tervben feltüntetett épületmagasság értékei az új épület(rész)ek legnagyobb magasságaként értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán. A legnagyobb épületmagasság értéke az épület egyes homlokzatszakaszain csak a hatályos jogszabály keretei között léphető túl.

****Kivételt képeznek a technológiai okokból szükséges építmények, melyek magassága ettől eltérő érték is lehet.

*****Az övezetben a telek területe alapján (250 m²-ként) legalább egy fás növény kihelyezéséről kell gondoskodni.

(5) A GI jelű (GI-1, GI-2 és GI-3 jelű) építési övezetek területén

a.) a környezetet nem szennyező ipari tevékenységek elhelyezése esetén - legalább közterületekkel határolt övezet teljes területére - az egyéb ipari területre (GE jelű építési övezetekre) vonatkozó előírásokat kell alkalmazni;

b.) ebben az esetben a 2. sz. táblázatban meghatározott övezeti jellemzőket a 3. sz. táblázatban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni és

c.) az övezet területén a környezetet jelentős mértékű zavaró hatású ipari tevékenység a továbbiakban nem helyezhető el még használati mód változás esetén sem.

3. sz. táblázat

Építési övezet	Telek * és **					Épület		Növényzet
	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterület	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb magassága	legkisebb magassága	a kihelyezendő fás növényzet
	%	épület m2 telek m2	%	m2	m	m	m	l db/m2
GI-1 jelű	50	0,75	25	3000	40 (32)	15,0 ***	6,0 ****	250 *****
GI-2 jelű	50	1,25	25	3000	30 (25)	15,0 ***	6,0 ****	250 *****
GI-3 jelű	50	2,00	25	3000	25 (20)	15,0 ***	6,0 ****	250 *****

*Keskenyebb telek csak ott alakítható ki, ahol azt a mellékelt szabályozási terv megengedi, illetve azt a kialakult állapot indokolttá teszi. Ebben az esetben az I.fokú építésügyi hatóság legfeljebb 20% eltérést engedélyezhet a rendelet módosítása nélkül. A területen a zárójelben meghatározottnál kisebb szélességű telek nem alakítható ki.

**A területen a (utcai) szabályozási vonalon egymáshoz közvetlenül csatlakozó minimális szélességű telkek csak páronként alakíthatók ki. Az így kialakított telkeken - egységes építészeti terv alapján - ikresen csatlakozó beépítés is kialakítható.

***A mellékelt szabályozási tervben feltüntetett épületmagasság értékei az új épület(rész)ek legnagyobb magasságaként értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán. A legnagyobb épületmagasság értéke az épület egyes homlokzatszakaszain csak a hatályos jogszabály keretei között léphető túl.

****Kivételt képeznek a technológiai okokból szükséges építmények, melyek magassága ettől eltérő érték is lehet.

*****Az övezetben a telek területe alapján (250 m²-ként) legalább egy fás növény kihelyezéséről kell gondoskodni.

(6) A GI-1. jelű építési övezet (Ipari Park-1.) telkein szabadonálló beépítés alakítható ki a jelen rendelet és a mellékelt szabályozási terv keretei között. Az övezetben jellemzően az áruk, termékek, javak csomagolásával és szállításával és a szállítás szervezésével, a termékek összeállításával, összeszerelésével kapcsolatos és a környezetet nem szennyező tevékenység, irodai tevékenység, árubemutató terem, nagykereskedelem, továbbá vendéglátás, szolgáltatás céljára szolgáló létesítmények, valamint az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb létesítmények és üzemanyagotöltő állomás is elhelyezhető.

(7) GI-2. jelű építési övezet (Ipari Park-2.) telkein szabadonálló beépítés alakítható ki a jelen rendelet és a mellékelt szabályozási terv keretei között. Az övezetben jellemzően az áruk, termékek, javak csomagolásával és szállításával

és a szállítás szervezésével, a termékek összeállításával, összeszerelésével kapcsolatos és a környezetet nem szennyező tevékenység, irodai tevékenység, árubemutató terem, nagykereskedelem, továbbá vendéglátás, szolgáltatás céljára szolgáló létesítmények, valamint az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb létesítmények és üzemanyagotöltő állomás is elhelyezhető.

(8) GI-3. jelű építési övezet (Ipari Park-3.) telkein szabadonálló beépítés alakítható ki jelen rendelet alapján. Az övezetben jellemzően az áruk, termékek, javak csomagolásával és szállításával és a szállítás szervezésével, a termékek összeállításával, összeszerelésével kapcsolatos és a környezetet nem szennyező tevékenység, irodai tevékenység, árubemutató terem, nagykereskedelem, továbbá vendéglátás, szolgáltatás céljára szolgáló létesítmények, valamint az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb létesítmények és üzemanyagotöltő állomás is elhelyezhető.

(9) A legkisebb zöldfelület számításánál többszintes növényzet telepítése esetén annak előírt mértéke növényzintenként legfeljebb 10%-kal (kétszintű növényzet telepítésével legfeljebb 4%-kal 36%-ra, háromszintű növényzet telepítésével legfeljebb 8%-kal 42%-ra) csökkenthető.

GE jelű építési övezetek 23.§

(1) GE jelű építési övezet (raktár és logisztikai terület) telkén szabadonálló beépítés alakítható ki jelen rendelet és a mellékelt szabályozási terv keretei között. Az övezetben jellemzően az áruk, termékek, javak szállításával és a szállítás szervezésével kapcsolatos tevékenység, szolgáltatás céljára szolgáló létesítmények, az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb létesítmények, továbbá üzemanyagotöltő állomás helyezhetők el.

(2) A GE jelű építési övezetek az ipar- és raktárterületek közé tartoznak.

(3) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

(4) Az övezetek jellemzőit a 4. sz. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

4. sz. táblázat

Építési övezet	Telek					Épület		Növényzet
	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterület	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb magassága	legkisebb magassága	
	%	épület m ² telek m ²	%	m ²	m	m	m	a kihelyezendő fás növényzet l db/m ²
GE jelű	50	0,50	25	3000	K	15,0 *	6,0 **	250 ***

*A mellékelt szabályozási tervben feltüntetett épületmagasság értékei az új épület(rész)ek legnagyobb magasságaként értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán.

**Kivételt képeznek a technológiai okokból szükséges építmények, melyek magassága ettől eltérő érték is lehet.

***Az övezetben a telek területe alapján (250 m²-ként) legalább egy fás növény kihelyezéséről kell gondoskodni.

(5) A legkisebb zöldfelület számításánál többszintes növényzet telepítése esetén annak előírt mértéke növény szintenként legfeljebb 10%-kal (kétszintű növényzet telepítésével legfeljebb 2,5%-kal 22,5%-ra, háromszintű növényzet telepítésével legfeljebb 5%-kal 20%-ra) csökkenthető.

Közlekedési és közműterületek

KK jelű övezetek

24.§

(1) KK-1. jelű övezet (közlekedési terület) közúti és vasúti közlekedési létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén csak a rendeltetésének megfelelő a bármely területfelhasználási egység területén elhelyezhető létesítmények, továbbá közmulétesítmények (pl. közmű csatlakozási műtárgya, stb.) helyezhetők el jelen rendelet és a mellékelt szabályozási terv keretei között.

(2) Zöldfelület: a területen megszüntetett (építés miatt engedély alapján kivágott) növényzet visszapótlásáról azzal egyenértékű lombtérfogat kihelyezésével kell gondoskodni. A telepítés helyét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás keretében meghatározhatja.

(3) Egyéb előírások:

a.) a közlekedési létesítmények ütemezetten is megvalósíthatók.

b.) a 8. sz. főközlekedési út kapacitásának bővítését és csomópontjainak kialakítását a mindenkori forgalmi terheléssel összhangban kell végrehajtani.

Közlekedési építmények

25.§

(1) A területen a közterületek és a magánutak kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak - köztárgyak - elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni a kertészeti tervekkel és az információs (tájékoztató) rendszer elemeivel összhangban.

(2) A területen a gyalogos közlekedést szolgáló terek, járdák térburkolatát, továbbá berendezését egységes koncepció(k) alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.

(3) A területen a funkcionális egységekhez tartozó, legalább a hatályos szabályzat által előírt számú gépkocsi elhelyezéséről - általában telken belül kell gondoskodni, illetve a terület telkein (építési helyein) csak annyi funkcionális szintterület létesíthető, amelynek előírt parkolóigénye - az előírásoknak megfelelően - kielégíthető.

(4) A területen a kereskedelmi egységek árusító tere nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után legalább 1 parkolóhelyet kell létesíteni.

(5) A területen a raktárak bruttó alapterületének minden megkezdett 250 m²-e, illetve minden 4 munkahely után legalább 1 parkolóhelyet kell létesíteni.

Közműépítmények

26.§

(1) A területen a közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(2) A tervezési területen bármilyen építményt elhelyezni csak teljes közművesítéssel (vagy azzal egyenértékű műszaki megoldással) szabad.

(3) A területen szükséges transzformátor(oka)t a szakhatóságok, illetve az üzemeltető által meghatározott helyen közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően (önállóan, kiegészítő épületben vagy az épület tömegén belül) kell elhelyezni.

(4) A meglévő közműlétesítmények biztonsági- és védőtávolságait figyelembe kell venni.

(5) A közműhálózatok, bekötővezetékek, mélygarázs, pince, stb. létesítése, továbbá a terep 1,0 méternél nagyobb mértékű megbontásával járó beavatkozás - általában bármely mélyépítés jellegű tevékenység - a felszíni és egyéb vizek távoltartásával, illetve megfelelő elvezetésével a talajviszonyoknak megfelelően végezhető.

Erdőterületek

EV-jelű övezet

27.§

(1) EV jelű övezet (erdő) a terület beépítésre nem szánt fákkal telepített része. Az övezet területén csak a rendeltetésének megfelelő, a bármely területfelhasználási egység területén elhelyezhető létesítmények, továbbá közműlétesítmények (pl. közmű csatlakozás műtárgya, stb.) helyezhetők el, a jelen rendelet és a mellékelt szabályozási terv keretei között.