

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének

25/1997. (VI.09.) számú

önkormányzati rendelete

a város Általános Rendezési Terve
szabályozási előírásairól

E rendelet kihirdetve:

Várpalota, 1997. június 09.



[Handwritten signature]
Dr. Fekete Antal János
jegyző

b.) Kötelező szabályozási elem:

- kötelező szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- kül- és belterületi határ,
- területfelhasználási megkötés,
- készítenő tervek lehatárolása, tartalma,
- védendő létesítmények, természetvédelmi területek, régészeti lelőhelyek, hidrogeológiai védterületek,
- műemléki védelem alatt álló épületek, építmények, helyi építészet értékek,
- övezeti besorolás, - előírás
- védőtávolságok,
- kötelező beépítési vonal.

c.) Irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás lehetséges változtatására utalnak vagy pontosításuk további tervezést igényel. Ezért azok részletes és egyéb rendezési tervvel értelemszerűen módosíthatók.

d.) Irányadó szabályozási elemek:

- irányadó szabályozási vonal,
- irányadó beépítési vonal,
- javasolt telekosztás,
- parkolószám,
- tömegközlekedési megállóhely.

(2) Az ÁRT módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról szóló hatályos jogszabályokban foglaltak az irányadók.

Telekalakítás és az építés engedélyezése

4.§

(1) Azokon a területeken, amelyre az ÁRT részletes rendezési terv (továbbiakban: RRT) vagy beépítési terv (továbbiakban: BT) készítését írja elő, ott a telekalakítás és építés csak a terv elkészülte és jóváhagyása után, a tervnek megfelelően engedélyezhető.

(2) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet a szabályozási terv szerint megváltozik, a telekalakítás és építés a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei (a környezetrendezési normáknak megfelelő, megengedett szintre csökkentése, a talajmechanikai és bányászati szakvélemények betartása, területelőkészítés, vízrendezés, előközművesítés, stb. hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek létrejötte esetén adható.

(4)

a.) A jogszabályban meghatározott építési engedélyköteles munkákhoz készülő terveket az építési hatósággal előzetesen egyeztetni kell.

- az Ady lakótelepen a közpark melletti területen,
- a pétfürdői Temető és Diófa utca közötti - ezidáig kertként funkcionáló - területen.

10.§

Az ÁRT szabályozási és övezeti tervén meghatározott lakóterületi övezeti előírásoknál általában az OÉSZ előírásai alkalmazandók kitételekkel, illetve megkötésekkel:

(1) Szabadonálló beépítés esetén (III-Sz) a szabályozási vonaltól számított telekméretek alapján kell a III-Sz-1 vagy III-Sz-2 övezeti besorolást alkalmazni, az építési hatóság megállapítása szerint.

(2) Kialakult állapot esetén - övezetben "K" megjelölés-felújítás, átépítés, bővítés, foghíj alkalmazásával a már kialakult beépítési módot, valamint az utcakép védelmében a legoptimálisabb homlokzatmagasságot - az övezetben megadott max. érték nagyságáig - kell figyelembe venni.

(3) Ahol RRT vagy HRT került előírásra, ott az RRT-ben, illetve a HRT-ben kell az építési övezetet meghatározni, az ÁRT szabályozási tervén megadott egyedi vagy tömbtelkes beépítés megtartásával.

(4) Beépítési vonalként, ahol a szabályozási és övezeti terv külön nem jelöli, ott az OÉSZ szerinti 5 m-es előkert mélységét kell figyelembe venni. A kialakult állapot, illetve városképi és városszerkezeti megjelenés alapján RRT-ben vagy HRT-ben ettől el lehet térni.

(5) A szabályozási és övezeti terven külön jelölt kötelező beépítési vonalak:

a.) A Dankó utca D-i oldali beépítésnél - átépítések esetében - környezetvédelmi szempontok miatt az épületeket a telek hátsó részében kell megvalósítani.

b.) A Veszprémi út D-i oldalán - a Béke utca és Gárdonyi utca közötti szakaszon - városképi szempontból, az irányadó szabályozási vonal mentén kell az átépítéseket elvégezni, egységes építészeti megjelenítéssel.

c.) A város régi szerkezetét, beépítését őrző részein az övezeti előírásban külön megkötésre került az előkert nélküli beépítés.

(6) A lakóépületek tetőkialakítását, tetőgerinc állását, a max. tetőhajlásszöveget, a tetőfedés anyagát - ott, ahol ez külön nincs megkötve - a kialakult állapotnak megfelelően, a főépítész véleménye alapján az építési hatóság az építési hatóság határozza meg.

(7) Bizonyos - például átlagtól eltérő telekméret, kialakult állapot, különleges építészeti megjelenítés, stb. - esetekben az övezetben megadott beépítési nagyság + 10%-kal növelhető, a főépítész egyedi elbírálása és véleménye

(14) Az inotai és pétfürdői un. Készenléti lakótelepek területén lakásszám növeléssel járó fejlesztés nem engedélyezhető, csak állagmegóvás és karbantartás.

(15) A Dankó utcától D-re eső lakóterületeket - a káros környezeti hatások miatt fokozatosan át kell minősíteni intézményi- és üzemi területté (a szabályozási tervnek megfelelően).

A meglévő épületeken csak állagmegóvás és karbantartás engedélyezhető.

11.§

(1) I.-T-K/12,5., 16,5., 19,5., 25,5 jelű I. építési övezet tömbtelkes, a már kialakult állapotnak megfelelő beépítésű és max. 12,5/16,5/19,5/25,5 m homlokzatmagasságú többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) II.-T-K/4,5., 10,5., 13,5 jelű II. építési övezet tömbtelkes, a kialakult állapotnak megfelelő beépítésű, max. 4,5/10,5/13,5 m homlokzatmagasságú többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(3) II.-Sz-K/4,5., 6,5 jelű II. építési övezetben egyedi telkes, szabadonálló, a kialakult állapotnak megfelelő, max. 4,5/6,5 m homlokzatmagasságú, min. 2 lakásos lakóépület helyezhető el.

Beépítési nagyság max. 30%.

(4) II.-Sz/6,5 jelű II. építési övezet egyedi telkes, szabadonálló, min. 2 lakásos, max. 6,5 m homlokzatmagasságú lakóépület elhelyezésére szolgál.

Max. beépíthetőség: 30%.

(5) III.-CS-K/6,5 jelű III. építési övezetben egyedi telkes, csoportházaz (sorház, láncház, átriumház) beépítésű, a kialakult állapotnak megfelelő, max. 6,5 m homlokzatmagasságú, max. 2 lakásos lakóépület létesíthető.

Max. beépíthetőség: 75%.

Melléképület nem létesíthető.

(6) III.-Sz-K/4,2., 4,5., 6,5 jelű III. építési övezetben egyedi telkes, szabadonálló, a kialakult állapotnak megfelelő, max. 4,20/4,5/6,5 m homlokzatmagasságú, max. 2 lakásos lakóépület engedélyezhető.

Max. beépítési nagyság: 30%.

(7) III.-O-K (KE)/4,2., 4,5., 6,5 jelű III. építési övezetben csak egyedi telkes, oldalhatáros, a kialakult állapotnak megfelelő, max. 2 lakásos, max. 4,2/4,5/6,5 m homlokzatmagasságú lakóépület létesíthető.

A KE esetében a kötelező beépítési vonal a kialakult utcaszerkezetnek megfelelő: előkert nélküli.

Beépítési nagyság: max. 30%.

(5) Az előző bekezdésben felsorolt tevékenységek az üzemi - elsősorban az ÜZ-L - területen belül folytathatóak.

(6) Az engedélyezett szolgáltatói tevékenységek környezetre gyakorolt közvetlen hatásai (szgk. és tgg. forgalom, infrastruktúra igény, zaj- és egyéb környezeti hatás nem haladhatja meg az átlagos kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységből adódó terhelést.

(7) Az intézményekhez szükséges parkolómennyiséget saját telken belül kell biztosítani. Ha erre nincs mód (például kialakult telekállapot és funkcióváltás esetén) más telkén is kialakítható parkoló, de a létesítmény építésével egyidőben (azonnal), valamint költségtérítés mellett, nagyobb parkolóban vagy parkolóházban is.

(8) Az intézményterületen elhelyezhető épületekben a beépítettség és max. homlokzatmagasság megtartása mellett - az üzemeltető vagy tulajdonos saját céljára - egy lakóegységes lakás is kialakítható, elsősorban a tetőtér beépítésével.

(9) Az intézményterületek övezeti leszabályozása a max. beépítési % és a min. zöldterületi % arányának, valamint a max. homlokzatmagasságnak a megadásával történik.

(10) Ahol RRT másként nem szabályozza, ott

- kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás esetében

35 %

7,5 m

40 %

- művelődés, oktatás, egészségügy, szociális létesítményeknél

30 %

7,5 m

45 %

- sportterületeknél

5 %

4,5 m

85 %

övezeti besorolás érvényes.

(11) Egyedi főépítészeti véleményezés és építéshatósági mérlegelés alapján a beépítési tervekészítésnél - a funkció és a környezet figyelembe vételével - a max. homlokzatmagasságtól eltérés, valamint a beépítési % esetében + 5%-os növelés engedélyezhető.

(12) A lehetőségekhez mérten az intézményterületek út felőli oldalán min. 5 m-es növényzettel telepített zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

(13) A tervezett intézmények megvalósításáig a területeket fenn kell tartani. Átmeneti - kártérítés nélküli -

(2) Az előző pontban felsorolt létesítmények bővítéséhez engedély csak akkor adható, ha a fejlesztés a környezetszennyező hatást nem növeli.

(3) A meglévő lakóterületektől az iparterület felé mért 500 m-es védőtávolságon belül ipari tevékenység céljára szolgáló létesítmény nem, csak szociális, közlekedési, raktározási - a lakóterület felé káros hatást nem adó - létesítmény helyezhető el.

Új ipari tevékenység és bővítés a (2) bekezdés figyelembe vételével csak a védőtávolságon kívül folytatható.

(4) Iparterületen belül az egyes termelő létesítmények elhelyezésénél figyelembe kell venni, hogy az együttes káros hatás nem lépheti túl a terhelhetőségi szintet.

(5) Esetlegesen jelentkező új ipari tevékenységnek csak az ipari parknak - jelenleg is iparterület - jelölt területen belül szabad helyet biztosítani.

(6) Az iparterületre vonatkozó övezeti besorolás

30 %
10,5 m
40 %

ami a max. beépítési és min. zöldterületi %-ot jelenti a max. 10,5 m-es homlokzatzugkötéssel, amely technológiától függően változtatható, a főépítész véleménye és az építéshatóság engedélye alapján.

(7) Ahol a szabályozási terv védőerdő telepítését írja elő, azt a környezetszennyezés okozójának kell kialakítani.

15.§

(1) A 14.§ (1) bekezdés rögzített ipari létesítményektől környezetvédelmi szempontból megkülönböztetve külön területfelhasználási kategóriát képeznek az üzemi és raktározási (továbbiakban csak üzemi: ÜZ) létesítmények.

(2) Környezetvédelmi szempontból az üzemi tevékenységek az alábbi kategóriákba sorolandók:

a.) Az "ÜZ-L" közvetlenül a lakosságot kiszolgáló, lakóterületen belül nem üzemeltethető, kisebb létszámmal (max. 10-15 fő) működő, az üzemeltető számára lakást, irodát is biztosító létesítmények elhelyezését nyújtja. Ezek bizonyos előírások megtartásával a lakóterület közvetlen szomszédságában működhetnek.

Ide sorolandó például: lakatos üzem, asztalos műhely, karosszéria-lakatos, autójavító, galvanizáló, stb.

b.) Az "ÜZ-I." besorolás alá olyan tevékenységek tartoznak, melyek közvetlenül nem érintik a lakosságot, környezeti hatásuk nem zavaró, a megengedett értéken belül működnek.

(3) A (2) bekezdés szerinti területsávba eső, meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység - a területsáv kialakításának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve - az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével a 4.§-ban foglaltakra is tekintettel engedélyezhető.

(4) A közúthálózat tervezett, a város fejlődésében nélkülözhetetlen fejlesztési elemei, melyek területbiztosítása a végleges terv elfogadásáig szükséges:

- a.) - 8. sz. főút 2 x 2 forgalmi sávok kiépítése:
nyugatról a Szélhelyi útig,
keletről az Emlékműig,
- 8. sz. főút megfelelő átvezetése a városban a Szélhelyi úti csomóponttól az Emlékműig (2 x 1 + 1 sávval)
- összehangolt csomópont kialakítások rendezett gyalogosátvezetéssel,
- a főút tehermentesítését szolgáló útvonalak fokozatos kiépítése:
- rövidtávon: Péti út - Dankó utca - s folytatása az új nyomvonalon az Emlékműig
- hosszú- illetve nagytávon: tehermentesítő út kiépítése a Szélhelyi úti csomóponttól a Radnóti utcai csomópontig,
- b.) - Szent István út - Arany János utca között a városközpontot és Inotát összekötő út kiépítése,
- Szent István út nyugati folytatása a Péti út 8. sz. főúti csomópontjáig,
- Muskotály utca kiépítése a 8. sz főút Szélhelyi úti csomópontjáig,
- c.) összekötő út kiépítése Bakonykúti településig,
- d.) belső gyűjtőutak megvalósítása
Várpalota városrészben:
- Liliom utca folytatása keleti irányban Sörház utcáig
- Szabolcska Mihály utca folytatása Sörház utcáig
- meglévő nyomvonalak gyűjtőúttá fejlesztése
Pétfürdő városrészben:
- meglévő nyomvonalak gyűjtőúttá fejlesztése
- e.) új lakóterületek feltáró útjainak fokozatos kiépítése,
- f.) önálló kerékpárutak kiépítése:
- Pétfürdő és Várpalota városrészek között a Péti út mentén,
- Inota és Várpalota városrészek között az összekötő nyomvonal mentén,
- Inota - Készenléti lakótelep között az összekötő útvonal mentén,
- a tervezett üzemi park területén keresztül.