


Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének

**7/1999. (IV.15.) számú önkormányzati
r e n d e l e t e**

**a Várpalotai Ipari Park területének
szabályozási tervéről**

**A rendelet kihirdetve:
1999. április 15.**


dr. Fekete Antal János
jegyző



Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének**7/1999. (IV.15.) számú önkormányzati
r e n d e l e t e****a Várpalotai Ipari Park területének szabályozási tervéről**

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdésének c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK****Bevezető rendelkezések****1.§**

(1) Jelen rendelet hatálya Várpalota város 0156/1, 4156 és 4150/2 helyrajzi számú ingatlanait magába foglaló területére terjed ki.

(2) Jelen rendelet előírásait a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 110.§ (2) előírásaival együttesen kell alkalmazni.

Értelmező rendelkezések**2.§**

A rendelet szempontjából az alkalmazott és más jogszabályban meg nem határozott fogalmakat az alábbiak szerint kell értelmezni:

a.) **disztribúciós terület:** jellemzően az áruk, termékek, javak elosztásával, szállításával és a szállítás-szervezésével kapcsolatos tevékenységek céljára kijelölt terület, melyet kiegészítenek az ezzel kapcsolatos tevékenységek (pl.: csomagolás, összeszerelés, stb.)

b.) **elsődleges rendeltetés:** a vegyes területhasználatra kijelölt területen az a létesítmény(csoport), mely meghatározza a területen elhelyezhető egyéb létesítmények kialakításának - ezen keresztül - üzemeltetésének feltételeit (pl.: más létesítmény abban az esetben helyezhető el, ha annak káros környezeti hatásai (kibocsátás) megfelelnek az elsődleges rendeltetésnek megfelelő létesítményekre előírt károsanyag kibocsátás határértékeinek, azaz a létesítmény nem terheli nagyobb mértékben a környezetet, mint az elsődleges rendeltetés szerinti létesítmény).

c.) **háromszintes növényállomány:** a gyepszintű-, cserjeszintű- és fás növényzet együttes alkalmazásával terület-lehatárolás céljára vagy környezetvédelmi céllal kialakított zöldfelület.

d.) **épületmagasság:**

1. **előírt magasság:** a homlokzat - méterben meghatározott - magassága, amelytől legfeljebb 0,5 m-t szabad eltérni

2. **legnagyobb magasság:** a homlokzat számított magasságának legnagyobb értéke.

e.) **ipari termelő tevékenység:** a gazdasági tevékenységek ágazati osztályozása (TEÁOR: lásd. 1. függelék) alapján a feldolgozóipar, a villamosenergia-, gáz-, hő- és vízellátás és az építőipari tevékenység. Ezek közül az alábbiak:

TEÁOR 15	Élelmiszerek és italok gyártása
TEÁOR 16	Dohánytermékek gyártása
TEÁOR 17	Textiliák gyártása
TEÁOR 18	Ruházati termékek gyártása, szőrmekészítés és -festés (183 Szőrmekikészítés és -festés, szőrmecikkek gyártása nélkül)
TEÁOR 19	Bőr-kikészítés, bőrtermékek és lábbeli gyártása (191 Bőrcserzés és -kikészítés nélkül)
TEÁOR 20	Fafeldolgozás (201 Fűrészáru- és falemezgyártás nélkül)
TEÁOR 21	Papír és papírtermékek gyártása (210 Papír és papírtermékek gyártása nélkül)
TEÁOR 22	Kiadói és nyomdaipari tevékenység, hang- és képfelvételek sokszorosítása
TEÁOR 27	Kohászat (271 Vaskohászat, 272 Könnyű - és színesfémkohászat nélkül)
TEÁOR 28	Fémfeldolgozási termékek gyártása
TEÁOR 29	Gépek, gépi berendezések gyártása és javítása
TEÁOR 30	Irodagép- és számítógépgyártás
TEÁOR 31	Villamosipari gépek és készülékek gyártása és javítása (314 Akkumulátor és szárazelemgyártás nélkül)
TEÁOR 32	Híradástechnikai termékek gyártása és javítása
TEÁOR 33	Műszergyártás és javítás
TEÁOR 34	Közúti járműgyártás
TEÁOR 35	Egyéb járművek gyártása és javítása
TEÁOR 36	Bútorgyártás, egyéb feldolgozóipari termékek gyártása
TEÁOR 40	Villamosenergia-, gáz- és hőellátás (csak a helyi ellátáshoz szükséges)
TEÁOR 41	Víztermelés-, kezelés és elosztás (csak a helyi ellátáshoz szükséges)
TEÁOR 45	Építőipar

TEÁOR 61	Vizi szállítás
TEÁOR 63	A szállítás kiegészítő tevékenységei
TEÁOR 64	Posta és távközlés
TEÁOR 65	Pénzügyi tevékenység, a biztosítás és a nyugdíjalap-kezelés nélkül
TEÁOR 66	Biztosítás és nyugdíjalap-kezelés, a kötelező társadalombiztosítás nélkül
TEÁOR 70	Ingatlanügyek
TEÁOR 71	Ingóvagyon kölcsönzése
TEÁOR 72	Számítástechnikai és ehhez kapcsolódó tevékenységek
TEÁOR 73	Kutatás és kísérleti fejlesztés
TEÁOR 74	A gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás
TEÁOR 75	Közigazgatás, védelem, kötelező társadalombiztosítás
TEÁOR 80	Oktatás (801 Alapfokú oktatás és óvodai nevelés nélkül)
TEÁOR 85	Egészségügyi és szociális ellátás (851 Humán egészségügyi ellátás: csak a helyi ellátáshoz szükséges) (852 Állategészségügyi tevékenység)
TEÁOR 90	Szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltatás (csak a helyi ellátáshoz szükséges 902 Hulladékkezelés, köztisztasági tevékenység kivételével)
TEÁOR 91	Tagsági viszonyon alapuló, máshova nem sorolt szervezetek közösségi, társadalmi tevékenysége
TEÁOR 92	Szórakoztató, kulturális és sporttevékenység
TEÁOR 93	Egyéb szolgáltatás (9303 Temetkezés szolgáltatás kivételével)

o.) **városrendezési hatástanulmány:** a beavatkozás városrendezési következményeit feltáró tanulmány, melyben minden esetben ki kell térni:

- 1.) a beavatkozás környezeti hatásaira,
- 2.) a komplex környezeti hatásvizsgálat szükségességére és
- 3.) amennyiben az előfordul a környezetet veszélyeztető anyagok tárolására,
- 4.) az értékelésben arra, hogy az építmény megfelel-e jelen rendelkezésnek.

Az építésügyi hatóság előírhatja, hogy a városrendezési hatástanulmány kitérjen:

- 5.) a közlekedési,
- 6.) a közmű és
- 7.) környezetvédelmi kérdésekre,
- 8.) városépítészeti és építészeti kérdésekre, továbbá
- 9.) a beavatkozás városrendezési hatásainak az engedélyezési eljárás keretében történő megítéléséhez szükséges egyéb kérdésekre is.

p.) **védőtávolság:** az a távolság, amelynek határán a káros környezeti hatások a jogszabályokban meghatározott értéket nem lépik túl. A védőtávolságot (védőövezet vagy biztonsági övezet határát) - amennyiben az esetileg nem kerül másként meghatározásra - a szennyező forrástól - annak ismerete

hiányában telkének határától - kell értelmezni. A védőtávolságot nyomvonal jellegű építmény esetén (védősáv vagy biztonsági sáv határát) - amennyiben az esetileg nem kerül másként meghatározásra - a nyomvonalas létesítmény tengelyétől kell értelmezni. A védőterület tulajdonjogi állapotáról rendelkezni kell. A védőtávolságon belül a huzamos emberi tartózkodást igénylő tevékenység csak az illetékes településhigiéniai szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

r.) **védőtávolságot nem igénylő termelő technológiák:** amelynek környezeti hatásai (káros anyag kibocsátása) a telek (terület) határán nem haladja meg a területre, illetve a csatlakozó területre előírt kibocsátás megengedett határértékét.

s.) **védőterület határa:** a védőterület határa és a védelmet igénylő létesítmény közötti távolság. A közüzemek és az építmények által a környezetre gyakorolt káros hatások megakadályozása, illetőleg az üzemeknek és az építményeknek a környezet káros hatásaitól való védelme céljából védőterületeket (védőövezeteket, védősávokat) kell létesíteni. A védőterületek létesítésére, valamint azok területének beépítésére és használatára vonatkozó rendelkezéseket külön jogszabályok állapítják meg. A védőterület, védőövezet (biztonsági övezet), illetőleg - nyomvonal jellegű építmény esetén - védősáv (biztonsági sáv) lehet.

A rendelet mellékletei

3.§

(1) Jelen rendelet csak mellékleteivel együtt érvényes.

(2) A rendelet mellékletei:

- a.) részletes szabályozási terv (1. sz. melléklet)
- b.) korlátozások és tilalmak jegyzéke (2. sz. melléklet)

Szabályozási elemek

4.§

(1) Területet felhasználni, telket és területet alakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt - a sajátos építményfajták kivételével - tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni a hatályos általános rendezési terv (építési szabályzat), az általános érvényű egyéb rendelkezések és hatósági előírások, jelen rendelet és mellékletei szerint szabad.

(2) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a.) a szabályozási vonalat,
- b.) az építési hely határvonalait,
- c.) az övezeti jellemzőket,

d.) a beépítés elemeire:

- 1.) az építési vonalra,
- 2.) az építmény-, illetve épületmagasságra
- 3.) az építmények kialakítására

vonatkozó előírásokat.

(3) A kötelező szabályozási elemek módosítása a rendelet módosítását vonja maga után. Az irányadó jellegű - nem kötelező - valamint a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek tájékoztató jellegűek, azoktól a rendelet módosítása nélkül el szabad térni.

(4) A rendeletben meghatározottól eltérő rendeltetésű létesítmény esetében a rendeletnek való megfelelést - ún. városrendezési hatástanulmányban - igazolni kell. Az elsőfokú építésügyi hatóság a környezetet nyilvánvalóan nem befolyásoló létesítmény esetében a városrendezési hatástanulmány kidolgozásától eltekinthet.

Az elvi építési engedélyhez kötött létesítési feltételek

5.§

(1) Elvi építési engedélyben kell meghatározni - a jogszabályban meghatározott eseteken túlmenően - a jelen rendeletben elvi építési engedélyhez kötött építési feltételeket. Az illetékes építésügyi hatóság az elvi építési engedélyben meghatározhatja:

a.) Építmény(ek), épület(ek) elhelyezésének módját:

- 1.) egyéb települési értékhez, illetve a tényleges helyi adottságokhoz történő illeszkedés érdekében előírhatja az építmény(ek) elhelyezésének módját;
- 2.) közterületi építmény a közlekedés biztonságának figyelembe vételén túlmenően csak akkor engedélyezhető, ha az érintett közterületszakasz (utcakép) látványát nem zavarja (korlátozza, takarja, stb.) az indokoltnál, illetve az elfogadhatónál nagyobb mértékben;
- 3.) a közterületi építményhez alakítandó telek méreteit;

b.) Építmény(ek), épület(ek) kialakítását:

- 1.) a tetőnyílás kialakításának környezetbe illeszkedő módját (a közterület felőli látványban érvényesülő tetőnyílás - a tetőkibúvó nyíláson és a tetősíkban elhelyezett nyílászárón túlmenően - kialakítását)
- 2.) a látványban (utcaképben) együttesen érvényesülő, csatlakozó, illetve szomszédos épületek (utcaszakasz) jellemző homlokzatképzési megoldásaihoz, anyaghasználatához történő illeszkedés módját;
- 3.) a kerítés kialakításának módját a telkek átszellőzésének biztosítása érdekében előírhatja.

(2) Az elvi engedélyhez be kell szerezni a főépítész szakvéleményét.

II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐIRÁSOK

A terület felhasználása

6.§

(1) A terület az övezeti terv alapján az alábbi területfelhasználási kategóriákba tartozik:

a.) Beépítésre szánt területek:

- | | |
|--|-----------------------|
| 1.) gazdasági terület (kereskedelem, szolgáltatás) | (OTÉK 18.§,19.§,25.§) |
| 2.) gazdasági terület (ipari terület) | (OTÉK 18.§,20.§,25.§) |
| 3.) gazdasági terület (egyéb ipari terület) | (OTÉK 18.§,20.§,25.§) |

b.) Beépítésre nem szánt területek:

- | | |
|---|-------------|
| 1.) közlekedési és közműterület (közlekedési terület) | (OTÉK 26.§) |
| 2.) erdőterület (védelmi célú erdő) | (OTÉK 28.§) |

Telekalakítás

7.§

(1) A kialakítható új telkek legkisebb szélességét az övezeti előírások rögzítik.

(2) A mellékelt szabályozási tervben feltüntetett telekhatárok a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatók az alábbi esetekben:

a.) telekegyesítés esetén,

b.) telekhatármódosítás esetén, ha:

- a módosítás mértéke legfeljebb az érintett telkek összterületének 20%-ára terjed ki, s az a telkeken nem hoz létre a hatályos építési előírásoknak meg nem felelő állapotot
- vagy az előírásoknak megfelelő állapot létrehozására irányul.

(3) A telekhatár (2) bekezdés szerinti módosításával övezeti határvonal, illetve szabályozási vonal nem módosulhat.

(4) Egy telken több épület - más előírás hiányában a városkép egységes megjelenése érdekében - elvi építési engedély alapján helyezhető el.

Építési hely

8.§

(1) A területen az előkert legkisebb mérete általában 10,00 méter. Az előkert ettől eltérő legkisebb szélességét a mellékelt szabályozási terv rögzíti.

(2) A területen alkalmazandó hátsókert legkisebb mérete el kell érje az övezetben létesíthető legnagyobb építménymagasság értékét (H). A hátsókert ettől eltérő legkisebb szélességét a mellékelt szabályozási terv rögzíti.

(3) A területen alkalmazandó oldalkert legkisebb mérete el kell érje az övezetben létesíthető legnagyobb építménymagasság felét ($H/2$), de legalább 6,00 méter kell legyen. Az oldalkert ettől eltérő mértékét a mellékelt szabályozási terv esetenként rögzíti.

(4) Telekegyesítés esetén az építési hely megváltozott határait az (1)-(3) bekezdésekben foglaltak alapján kell meghatározni.

Építmények elhelyezése

9.§

(1) A területen

a.) új épület létesítése, továbbá

b.) a tervezett (durván rendezett) terep 1,00 méternél nagyobb megbontásával járó földmunka, támfal, illetve

c.) a tervezett (durván rendezett) terepszint 1,00 méternél nagyobb mértékű megváltoztatása (pl. rézsű, feltöltés, stb.) csak az érintett területre vonatkozó tereprendezési terv szerint végezhető. A terv ki kell terjedjen a felszíni-, a talaj-, és a rétegvíz viszonyokra, illetve azok kezelésének műszaki megoldására, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggően feltétlenül együtt kezelendő terület lehatárolására.

d.) a c.) pont előírásaitól az elsőfokú építésügyi hatóság eltekinthet, ha az említett földmunkára a meglévő közműhálózat javítása vagy rekonstrukciója miatt kerül sor.

(2) A területen az engedély nélkül vagy attól eltérően létesített építmény, továbbá cégtábla, reklámhordozó, stb. fennmaradását csak akkor szabad engedélyezni, ha az a hatályos építésügyi előírásoknak, továbbá a jelen rendeletnek megfelelő vagy annak megfelelően átalakítható. Ez utóbbi esetben ez a kötelezettség a fennmaradási engedély feltétele.

Épületekre vonatkozó előírások

10.§

(1) Már meglévő épület emeletráépítéssel és/vagy magastető létesítésével történő bővítésére csak a jelen rendeletnek megfelelően kerülhet sor.

(2) Tetőtérbeépítés csak a jelen rendeletnek megfelelően és akkor létesíthető, ha a környezethez történő megfelelő illeszkedés az (elvi) engedélyezési tervben igazolható:

a.) meglévő épület tetőszerkezetének átalakítása (és beépítése) vagy létesítése esetén a tetőtéri szint következtében az épület magasság, illetve gerincmagasság nem növelhető csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig, kivéve ha a műszaki szükségességből az illetékes építésügyi hatóság

ahhoz esetleg hozzájárul, de az eredeti épületmagasság túllépése ebben az esetben sem haladhatja meg a 0,80 métert.

b.) az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló szomszédos épület(ek) tetősíkjának lejtésszögével.

c.) fentiek hiányában a tető lejtését, illetve kialakítását az illetékes építésügyi hatóság határozza meg.

d.) magastető nyílást úgy kell kialakítani, hogy az illeszkedjen a környezet arculatához.

(3) A területen az épületekhez csatlakozóan bővítmény létesítése vagy más, a beépített terület vagy az épület tömegének megváltoztatásával járó beavatkozás megengedett.

a.) bővítmény létesítésére - terepszint alatti bővítés kivételével - az új épületek kialakítására vonatkozó előírások érvényesek.

b.) terepszint alatti bővítés esetén a terepszint alatt beépíthető területet úgy kell meghatározni, hogy a telken kialakítandó összefüggő zöldfelület részeként a telekhatár mentén legalább 6,00 méter széles, fás növényzet telepítésére alkalmas sáv maradjon.

(4) A fentiekben nem említett egyéb bővítmény és a szabályozással nem érintett, már meglévő épület kialakításának feltételeit az illetékes építésügyi hatóság - jelen szabályozási előírások keretei között - elvi engedélyben állapítja meg.

(5) A tervezés során valamennyi épületnél a főépítész véleményét ki kell kérni.

Kiegészítő épületekre vonatkozó előírások

11.§

(1) A területen kiegészítő épület csak az épületre vonatkozó szabályoknak megfelelően létesíthető. Ilyen célra helyiség:

a.) az épületen belül (azzal összeépítve),

b.) önálló kiegészítő épület csak az épülettel (épületekkel) azonos minőségben, jelen rendelet keretei között,

c.) illetve a terepszint alatt létesíthető,

d.) kivételt képeznek a technológiai okokból szükséges építmények.

(2) A területen pavilon és hasonló jellegű létesítmény nem helyezhető el, információs-, buszváró-, esővédő pavilon, telefonfülke, nyilvános WC és a telek rendeltetését kiegészítő pavilon (pl. portaépület, stb.) kivételével.

(3) A telek rendeltetését kiegészítő pavilon utólag - az épületek megvalósítását követően - csak a közvetlen környezetet is magában foglaló városrendezési

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 vagyónvédelmi 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.