

**DOROG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISEL -TESTÜLETÉNEK
16/2000.(VII.10) SZ. RENDELETE**

**DOROG VÁROS IPARI PARK TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI ÉS ÉPÍTÉSI
EL ÍRÁSAIRÓL VALAMINT A TERÜLETEN FOLYÓ ÉPÍTÉSI MUNKÁK
ENGEDÉLYEZÉSÉR L**
(Egységes szerkezetben a 17/2009.(IX.25.) sz. rendelettel

Dorog Város Önkormányzatának Képvisel - Testülete az 1997. Évi LXXVIII. s AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET KIALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMEÉR L+ szóló Törvény 6. § (3) bekezdés biztosított jogkörében eljárva, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelmények egyéb el írásai (OTÉK) (1) 4. § (3) és (4) bekezdés alapján elfogadja a DOROG VÁROS IPARI PARK szabályozási tervét és megalkotja az e területre vonatkozó helyi építési el írásokat és elrendeli annak alkalmazását.

Az Ipari Park határai és a terület besorolása
I. fejezet

1.§

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Dorog Város Ipari Parkjának területére, mely az alábbi Hrsz-ú területeket foglalja magába: 0300, 0299, 0298, 0294.

A terület határát Északon a MÁV vasútvonal 0287 Hrsz-ú telek, Délen a 10 sz. f közlekedési út, Nyugaton a 0302 Hrsz-ú vizesárok, Keleten a 0287 Hrsz-ú MÁV terület határol le.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket, területet alakítani, épületet, továbbá m tárgyat és más építményt tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszer síteni, b víteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvény hatósági el írásoknak (az OTÉK) rendelet, a 80/1990 (VI.11) Korm.Rendelet telephely engedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységr l és a telephely engedélyezési rendjér l szóló rendelet, valamint a területre vonatkozó szabályozási tervének együttes alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó terület sGAZDASÁGI TERÜLET+(OTÉK 18 § (2)) mely kereskedelmi szolgáltató és egyéb+kategóriába tartozó ipari területeket foglalja magába.

(1) 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet

Általános el írások
Területfelhasználás

2.§

(1) A tervezési területet határoló utak és a bels feltáró utak szabályozási vonalai egyúttal a terület kötelez jelleg tagolását is jelentik. Kötelez megtartani a közm létesítmények (vezetékek) elhelyezését biztosító területeket.

(2) Kötelez megtartani a 0298/2 Hrsz. számmal jelzett gázfogadó állomást és a gáz alapvezetési hálózatot, mint infrastrukturális adottságot.

(3) Kötelez szabályozási vonalként kell kezelni a tömbök határát jelölő telekalakítást jelző folyamatos vonalakat. Telekalakítás módosítását 3.§ (2) bekezdésében megfogalmazottak megtartásával telekalakítási terv alapján lehet végrehajtani.

(4) Konkrét beruházás tervezését megelőzően a megadott helyeken részletes szakvéleményt kell kérni a Dorogi Szénbányák Vállalattól (vagy annak jogutódjától), tekintettel arra, hogy a tervezési terület 0300, 0299 és 0289 Hrsz-ú része alábányászott volt.

Beépítés

3.§

(1) Telephelyeket beépíteni a rendelet mellékleteként csatolt E 1 jelű szabályozási előírásoknak megfelelően lehet.

(2) A szabályozási tervlapon ábrázolt tömbökön belüli telekalakítás megengedhető az alábbi feltételek mellett:

- a legkisebb telephely területnagysága min. 1.500 m²
- a legnagyobb telephely területnagysága a teljes terület a védőterületeket kivéve
- a telephely legkisebb szélessége min. 25,00 m, mélysége min.60 m legyen.

(3) A gazdasági területen (kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari) terület beépítését a konkrét program ismeretében, elvi építési engedélyezési terv alapján lehet megvalósítani.

(4) Függetlenül a telephely nagyságától a maximális beépítettség (telephelyenként) 50 %-nál nagyobb nem lehet. Az adott telephely fennmaradó 30%-os területe aktív zöldterületként kezelendő, 20% egyéb terület. Egyéb terület alatt a közmeleg- és a gázvezeték védőtávolságát kell érteni.

(5) Telephelyen belül épületet elhelyezni, a szabályozási terven megadott és kötelező jelleggel kezelendő építési vonal által határolt területen belül lehet.

(6) A szabályozási terv mellékleteként csatolt E 1 jelű terven megadott telephely méretek esetén az ott megadott H építménymagasságot kötelező jelleggel meg kell tartani.

(7) Az adott építménymagasság fölé technológiai vagy egyéb okokból kimagasodó épületrész, építmény a beépített fölé épületi alapterület max. 5%-a lehet, a többletmagasság max. 4,00 m. Ez a felépítmény az utcai homlokzati sík mögött legyen legalább 5,00 méterrel.

(8) Kémény vagy egyéb torony jellegű technológiai szerkezet (építmény) legfeljebb a beépített fölé épületi alapterület 1%-án lehet, többletmagassága max. 6,00 m lehet. Ez az építmény a homlokzati sík mögött legalább 5,00 m legyen. Arra kell törekedni, hogy a tetőfelépítmények összefogottan egy tömegben (csoportban) valósulhassanak meg.

(9) A nyílt tárolóhelyet a beépítési terven (helyszínrajzon) pontos méretekkel, elhelyezéssel, kialakítását jellemző meghatározásokkal meg kell adni. Telephelyen belüli elhelyezésénél is az esztétikus megoldásokat kell alkalmazni.

(10) A telephelyek és intézmények gépjármű parkolását saját telken belül kell megoldani.

- Vendég, ügyfél gépjármű parkolása a feltároló út leállósávjában megengedett.
- A parkolóhelyeket szilárd burkolattal kell ellátni.

(11) A be nem épített és közlekedési célra nem használt területeken zöldterületet kell létesíteni és ezek fenntartásáról, gondozásáról a telephely tulajdonosa köteles gondoskodni.

(12) A telephelyek, intézmények telekhatárait épített kerítéssel kell lehatárolni. Növénykerítés létesítendő a kerítések mellett. Tömör kerítés csak kivételes esetben létesíthető. Ebben az esetben is szükséges a kerítés takarása telepített növényzettel, él sövénygel.

(Indokoltság: szabadtéri tárolóhely, vagyonyvédelem, tűz- vagy robbanásveszély)

(14) Az épület előkertjének (szutcai) homlokzatát, tömegformálását humanizált eszközökkel gazdagítva kell megoldani és megvalósítani.

(15) Nyílt téri tárolóhely- kijelölt és lehatárolt- területe beépített területként véendő figyelembe.

Terület előkészítés, durva tereprendezés

4. §

(1) Durva tereprendezés nélkül alakítható ki a szabályozási terv 1-2-3 számmal jelölt területek:

(2) Csak durva tereprendezés után alakíthatók ki a szabályozási terven a 4-5 számmal jelölt telkek.

(3) A durva tereprendezési munkák előtt a Talajvédelmi Hatóság engedélyének megszerzése után a termőtalajt le kell szedni, deponálni és kezelni, majd a tervezett zöldterületekre 20-40 cm vastagságban visszateríteni.

(4) Az egyes ipari telephelyek felszíni csapadékvizeinek közterületi árokba való vezetésének lehetőségét saját telken belül kell megoldani. A csapadékvíz-elvezető árkot a telek tulajdonosa köteles karbantartani, kivéve az 1-2-3 számú telkeket, ahol a mélyoldali árkot közterületen kell megvalósítani.

(5) A telkek és a közlekedési utak minimális durva- terepszintje a terep lejtési viszonyaihoz igazodik.

(6) A tervezési területen felszíni vizeknek elvezetésére burkolt árkot kell kiépíteni. A felszíni vízvezető árkok közterületen alakítandók ki.

(7) A tervezési területen átvezető gázvezetőket megszüntetni nem lehet. A vezeték tengelyét a rendelet szerint (2) védőtávolságot biztosítani kell.

(8) A K-i iparvasút menti árok fenékmélységét úgy kell kialakítani, hogy az alapcsatorna vezeték bevezető nyílása 0,50 m-rel legyen a folyásfenék felett.

(9) A tereprendezés és a felszíni vízvezetés kiviteli terveit az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatósággal kell engedélyeztetni, a Talajvédelmi Szakhatóság előzetes engedélye alapján.

(10) A kenyérmezei patakba bevezetett csapadékvíz-csatorna betorkoló nyílását az árok fenékmélységénél 0,5 m-rel magasabban kell kialakítani.

(11) Vízelvezet árok mellett a partélt I számítva a rendelet szerinti (3) fenntartó sávot kell biztosítani, valamint további 7,00 m-t közterületként fenntartani a kezelhet ség biztosítására.

Zöldterületek

5.§

(1) A vasút és a 10. Sz. f út mellett 20 m-es területsávot fákkal, cserjékkel kell beültetni.(véd erd sáv)

(2) A közutak mindkét oldalán fasort kell telepíteni.

(3) A telken belül közleked utak mentén fa és cserje szint takaró fásítást kell létesíteni.

(4) Az építési telkek utcai telekhatárán fa- és cserjesort kell telepíteni.

(5) Az építési telkek és véd erd sáv kialakításához irányadó növény-fedettségi mutató: a 110 db lombos fa 25 db cserje hektáronként.

(6) Minden 4 db gépkocsi parkolóhelyhez 1 db környezet t r lombos fa telepítend .

(7) A növénytelepítésre vonatkozó (1)-(6) pont alatti növénytelepítési követelmények megvalósítása a használatba vételi engedély kiadásának el feltétele.

Környezetvédelem

6.§

(1) Leveg tisztaság védelem

a) A területre leveg szennyez vagy b zskelt létesítmény nem telepíthet . A telephelyekre telepítend berendezések és tevékenységek légszennyez anyag kibocsátásainak külön-külön meg kell felelni a szabványnak. (4) A területen az összes légszennyez anyag kibocsátás nem eredményezheti a rendeleteknek (5), (6) városi területre vonatkozó, +Védett-l+ leveg tisztaság-védelmi kategória immissziós határértékeinek a túllépését.

b) A terület határvonala és a bels közutak mentén középmagas, zöldsávot kell kialakítani; a be nem épített és a nem burkolt területrészeket kertként kell kialakítani és fenntartani.

c) A telephelyeken legalább 30% zöldfelületet szükséges kialakítani és fenntartani.

(3) 46/1999. (III.18.) Korm. rendelet

(4) MSZ 21854-1990 szabvány

(5) 21/1986. (VI. 2.) MT rendelet

(6) 4/1986. (VI. 2.) OKHT rendelet

- d) A telephelyeken az épület korszer , csökkentett légszennyez anyag kibocsátású f tési berendezésekkel kell ellátni, melyekre minden esetben tervezési határértéket kell kérni az illetékes környezetvédelmi hatóságtól.
- e) A telephelyeken nyílt téri égetést, festékszórást alkalmazó vagy porkeltést okozó technológia telepítése nem megengedhet .
- f) A telephelyeken nyílt felület anyag- vagy maradékanyag depóniák nem tárolhatók.

(2) Vízvédelem

- a) A telephelyeken víztakarékos és víz újrahasználatot biztosító technológiákat kell alkalmazni.
- b) A területen olyan létesítmény, amelynek véd terület biztosítása szükséges, nem létesíthet .
- c) A területen elválasztó rendszer szennyvíz és csapadékvíz elvezet rendszer kiépítése szükséges.
- d) A területen csapadékvíz nem szikkasztható el és nem vezethet a szomszédos mez gazdasági területekre. A csapadékvíz elvezetésével kapcsolatos terveket a vízügyi hatósággal engedélyeztetni kell. A felszíni befogadóba szennyezett csapadékvíz nem vezethet . Az elvezetett csapadékvíz feleljen meg a felszíni vízbe bocsátás min ségi követelményeinek, melyeket a rendelet **(7)** tartalmaz.
- e) A telephelyeken biztosítani kell a kibocsátott szennyvíz ellen rzési pontjait. A közcsatornába bocsátott szennyvíz feleljen meg a rendeletben **(8)** foglalt határértékeknek.
- f) A rendelet **(9)** hatálya alá tartozó telephelyeknek a tevékenységekre vonatkozó víz min ségvédelmi kárelhárítási tervet kell készíteni.

(3) Föld és talajvédelem

- a) A gazdasági terület kialakítása a mez gazdaságilag m velhet területek m velési ágából való kivonásával történhet meg.
- b) Az ipari park m ködéseb l szennyez anyag nem kerülhet a m velt területekre. Szennyezett csapadékvíz rávezetése és hulladék elhelyezése tilos.
- c) A term talaj védelme érdekében minden építési tevékenység megkezdése el tt a Komárom-Esztergom Megyei Növényegészségügyi és Talajvédelmi Állomástól szakvéleményt kell kérni.
- d) A telephelyeken csak a talajt nem szennyez technológia telepíthet , az építési és technológiai megoldásokkal (saválló, vízzáró burkolat stb.) a rendkívüli szennyez dés lehet ségét is ki kell zárni.

(7) 33/1993. (XII. 23.) KTM rendelet

(8) 34/1993. (XII. 23.) KTM rendelet

(9) 21/1999. (VII. 22.) KHVM_KÖM együttes rendelet

(4) Veszélyes anyag- és hulladékgazdálkodás

- a) A telephelyeken tárolt, felhasznált veszélyes anyagok kezelésére vonatkozóan a telepen lévő vagy felhasználandó, illetve az alkalmazott technológia során keletkező egészségre vagy környezetre veszélyes anyagokat, azok gyártásának, kezelésének
- b) módját, a rendelet (10) szerint kell végezni, az elzárva beszerzett ÁNTSZ tevékenységi engedély birtokában.
- c) A telephelyek szolgáltatói szerződés alapján a keletkezett kommunális hulladékot kötelezően szállítják el.
- d) A tevékenység során keletkezett veszélyes hulladékok tárolását és kezelését a telephelyeken belül úgy kell megoldani, hogy az minden tekintetben megfeleljen a rendeletben (11) foglaltaknak.
- e) Sugárzó anyagokat oly mértékben felhasználó tevékenység telepítése, mely potenciális veszélyt jelent, nem engedélyezhető.

(5) Zaj- rezgésvédelem

- a) A telephelyeken a lakott területek irányában a többszintes növénytelepítéssel sem csökkenthető zajterhelést passzív akusztikai védelmi berendezésekkel szükséges a rendeletben (12) foglaltaknak megfelelő megengedett zajszint alá csökkenteni. Az egyes telephelyeken folytatott tevékenységekhez kapcsolódó, zajhatással és/vagy rezgéssel járó speciális technológiai berendezések telepítése csak az egészségügyi és környezetvédelmi szakhatóságok állásfoglalása vagy engedélye alapján lehetséges.

(6) Védelem a környezeti károk ellen

- a) A telephelyeken elhelyezett építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági elírásokban megállapított környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékű, káros hatást.
- b) Az ipari és vállalkozási telephelyek tulajdonváltásakor vagy funkcióváltásakor levegő-, víz- és zajkibocsátási határérték megállapítására irányuló szakhatósági állásfoglalást vagy kérelmet kell benyújtani a környezetvédelmi hatósághoz. Ha a megvalósulás, használat vagy funkcióváltás során az elírt határérték túllépés bekövetkezik, a környezetszennyező tevékenység a szennyezés nagyságának függvényében bírságható, korlátozható vagy megszüntethető.

(10) 233/1996. (XII. 26.) Korm.rendelet

(11) 102/1996. (VII. 12.) Korm.rendelet

(12) 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet

Közlekedés

7.§

- (1) Városi 10. Sz. f út átvezetési szakaszán a szabályozási szélesség 40m.
- (2) Gyjt -utak:
Szabályozási szélessége 22 m, mely a telekhatártól telekhatárig értendő, az utak szabályozási szélességén belül helyezendő el a vízelvezető árok is.
- (3) Gazdasági kiszolgáló utak:
a) 1 sz. út szabályozási szélessége 22 m (vízelvezető árokkal együtt)
- (4) Közlekedési területként kell kezelni a 0298/2 Hrsz. földrészlet szabályozási terven lehatárolt részét.

Energiaellátás

8.§

- (1) Az I. ütem tereprendezési munkáival egyidőben a 35 kV-os elektromos távvezeték ki kell váltani.
- (2) A 0298/9 Hrsz-ú telken lévő 35 kV-os távvezeték biztonsági övezetén belül (5,00-5,00 m a távvezeték tengelyétől mérve) be kell tartani a rendeletben (13) foglaltakat.

Vízközművek

9.§

- (1) A gazdasági terület és létesítményei teljes közművesítéssel látandók el.
- (2) Szennyvizek szennyezési mértéke feleljen meg a rendeletben (14) elírt határértékeknek. Ennek érdekében szükség esetén telephelyen belül, egyedi vagy több ipari telephely részére el kell tisztítani a létesítést az engedélyező hatóság elírhatja.

Gáz közművek

10.§

- (1) A területen meglévő nagy középnyomású és középnyomású gázvezeték üzemelését akadályozó tevékenység vagy veszélyeztető tevékenység a védőtávolságon belül nem folytatható.
- (2) A nagy középnyomású vezeték mellett (6 bár) két oldalról 9-9 m védőtávolság betartása kötelező.
- (3) A középnyomású vezeték mellett 5-5 m védőtávolságot kell tartani.

(13) 11/1994. (VII. 22.) IpM rendelet

(14) 33/1993. (XII. 23.) KTM rendelet

(4) A tervezett emelt kisnyomású, középnyomású hálózatokat a vonatkozó MSZ 7048, MSZ 7487 sz. szabványok illetve GOMBSZ el írásaival, valamint a 6/1982. IpM. rendelet el írásainak figyelembe vételével kell megépíteni.

(5) A gázfogadó állomás részére véd övezetet, annak megközelítésére utat kell biztosítani.

(6) A meglév közép és nagy középnyomású gerincvezetékekkel érintett területeknél a szolgalmi jogot biztosítani kell.

(7) A vezeték véd távolságán belüli munkavégzés csak az ÉGÁZ RT.-vel történ el zetes egyeztetés alapján illetve annak hozzájárulásával építhet .

Tilalmak

11.§

(1) Kohászati- nehézgépipari és vegyiüzem az ipari park területén nem létesíthet .

(2) Nagy energiaigény termelési tevékenység csak külön eljárás keretében engedélyezhet , amennyiben el zetes szakhatósági és közüzemi nyilatkozatok garantálják a szükséges energiatöbbletek biztosítását.

(3) Sugárfert zés, veszélyt rejt termelési tevékenységek céljára építési engedély nem adható.

(4) E rendelet által határolt ipari gazdasági területen olyan, jelent s mérték zavaró hatású és jelent s környezeti hatású tevékenység csak akkor folytatható, ha a rendelet (15) szerinti tevékenység részletes hatásvizsgálatát a környezetvédelmi hatóság jóváhagyólag elfogadta.

Záró rendelkezések

12. §

(1) Ezen rendelet és a hozzátartozó részletes rendezési terv 2000. július 10.- én lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidej leg Dorog Város Képvisel - testületének 20/1995. (X. 27.) sz-ú rendeletével módosított 5/1992. (III. 13.) számú rendeletének sSzabályozási terve+mellékletében a volt homokvasút, MÁV vasút, Kesztlöci úti csomóponti és a 10. sz. f közlekedési út által határolt területre vonatkozó el írások hatályukat veszítik.

(3) Kihirdetés napja: 2000. július 10.

(4) ¹E rendelet a bels piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK Irányelvének figyelembe vételével felülvizsgálatra került, és azzal összeegyeztethet szabályozást tartalmaz.

(5) ²A rendelet kihirdetésér l a jegyz gondoskodik.

Dorog, 2000. július 10.

Dr. Tittmann János
polgármester

Tallósi Károly
címetes f jegyz

(15) 152/1995. (XII. 12.) Korm.rendelet
¹⁻²Kiegészítette a 17/2009.(IX.25.) sz. rendelet