

AJKA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Város-Teampannon Kft. 2014. július

AJKA VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítás

Megrendelő: Ajka Város Önkormányzata
8401 Ajka, Szabadság tér 12.

Megrendelő képviselője: Hornyák Attila főépítész

Generál tervező: VÁROS-TEAMPANNON KFT.
1053 Bp. Veres Pálné utca 7. IV.em.1.
Tel: 429-7080, Fax: 429-7081
varos@teampannon.hu

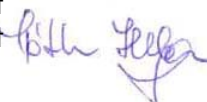
Vezető településrendező tervező:

Koszorú Lajos TT/1É 01-1346



Városrendezés: Koszorú Lajos
Tóth Helga

Város-Teampannon Kft
Város-Teampannon Kft



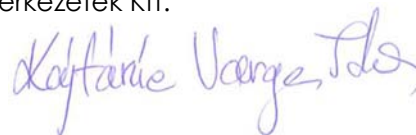
Tájrendezés, zöldfelület: Mlakár Vivien
TK 13-1322

Város-Teampannon Kft.



Közlekedés: Kajtárné Varga Ida
TRK-T 19-0320/2013

Szerkezetek Kft.



Munkatárs: Munkácsi Péter

Város-Teampannon Kft.

Budapest, 2014. július

Az alaptérkép az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (2012.06.01.)
Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik.

Tartalomjegyzék

1.	BEVEZETÉS	2
1.1	ELŐZMÉNYEK	2
1.2	CÉLOK ÉS HATÁSOK	2
2.	VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	5
2.1	VÁROSRENDEZÉS	5
2.2	KÖRNYEZETI ÁLLAPOT.....	35
2.21	ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT	35
2.22	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM.....	35
2.23	KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT.....	35
2.3	A TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A TERVMÓDOSÍTÁSOK ÖSSZHANGJA.....	37
2.4	TÁJRENDEZÉS.....	37
2.41	TÁJVÉDELEM	37
2.5	KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE.....	37
2.6	ZÖLDFELÜLETI – TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT.....	39
2.7	KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	39
2.8	KÖZMŰVEK - HÍRKÖZLÉS.....	40
3.	ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY.....	41
4.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	43
4.1	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	43

1. BEVEZETÉS

1.1 ELŐZMÉNYEK

Ajka város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítására a Város-Teampannon Kft. kapott megbízást még 2012-ben. Ennek a folytatásaként az időközben megváltozott módosítási igényeknek megfelelően kerül sor most a módosításokra. A módosítási igények részben megváltoztak, a részterületek és a szabályozási tervi korrekciók tartalma is, ezért a jogszabálynak megfelelően új eljárásban szükséges lefolytatni a már korábban megkezdett módosításokat. A város hatályos településrendezési eszközeit (Városfejlesztési koncepció, Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), Szabályozási terv) szintén a Város-Teampannon Kft. készítette (M-Teampannon Kft.), jóváhagyásukra 2001-ben került sor. Majd a következő években különböző részterületeken készültek szabályozási tervek és módosítások 2013. októberéig.

Ajka Város 2-5. részterületekre vonatkozó Szabályozási terv módosításoknak vezérfonalát a 16/2014. (II.28.) Képviselőtestületi határozatban foglaltak alkotják, melyek önkormányzati igényként jelentkeztek és a Képviselő-testület egyetértett a kezdeményezésekkel. Az 1. részterületre vonatkozó Határ utcai módosítás és a Hész átfogó módosítása a 199/2011. (XII.01.) Kt. határozatban támogatott, 2012-ben megkezdett módosítás az új eljárási rend szerint újra egyeztetésre kerül.

A jelen véleményezési dokumentációban a **6-11. szabályozási tervi módosítások** nem konkrét módosítási igények, hanem a szabályozási terv digitális földhivatali alaptérképre történő átdolgozás során jelentkezett aktualizálások, pontosítások, valamint hibajavítások.

Jelen településrendezési eszközök módosítása nem jelenti a korábbi Településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát, ezért a véleményezési dokumentáció csak az egyes területekre vonatkozó, a módosítások által szükségessé vált kiegészítéseket tartalmazza.

Ajka Város Önkormányzata 202/2000. (XI.29) határozatának, valamint 11/2001. (VII.02.) rendeletének módosításához kapcsolódó alátámasztó munkarész – az OTÉK 4. § (5) b) 2. pontjával összhangban – elsősorban azokra a területekre koncentrál, amelyek a fent vázolt módosítási igénnyel érintettek. Jelen véleményezési dokumentáció alapvetően csak a tartalmilag változással érintett Szabályozási terv – belterületi tervlapjait tartalmazza. A Szabályozási terv a 11 db területen kívül nem módosul.

A Településrendezési terv módosításai a digitális földhivatali térképen kerültek feldolgozásra az Autocad Map 3D 2011 szoftver segítségével.

1.2 CÉLOK ÉS HATÁSOK

A településrendezési eszközök módosításának céljai és várható hatásai a következők:

1. Ajka város Szabályozási tervének módosítása a Téglagyári út – Határ utca – 3151/27 hrsz – 3130/4 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozóan.

A Határ utca végén az utca meghosszabbítása a 3134/1 hrsz-ú terület megoszthatósága érdekében. A 3134/1 hrsz-ú, 4762 m² területű, Téglagyári útról teleknyéllel kialakított telek megosztása tervezett, melyhez szükséges a Határ út végén az út északi irányú kiterjesztése. Az Önkormányzat által előzetesen támogatott telekmegosztás megvalósíthatóvá válik. A telek az övezeti paraméterek szerint építhető be.

2. Ajka, Sport utca, hrsz 1257/6. alatti sportcsarnok központi épületének fejlesztéséhez kapcsolódó szabályozási terv módosítás

Jelenleg a sportcsarnok öltözőépületének bővítése akadályba ütközik, mivel az ingatlan a maximális beépítettséggel (20%-os) már rendelkezik, így a megvalósítás érdekében emelni szükséges a Ksp övezetben a max. beépítési mértéket. Az új Ksp építési övezet hatására az állami finanszírozás keretében tervezett Szabadidő és Sportcentrum közcélú fejlesztés megvalósítható.

3. Új közterület kiszabályozása a Fő út felől a városközponti parkoló megközelítésére

A Zenit parkolója mellett, a szálloda és az áruház közötti jelenleg gyalogos átjáró közterületté szélesítésével a Fő út felől is meg lehet majd közelíteni a városközponti tömb belsejében található parkolót, valamint az üzletek hátsó kiszolgáló és raktárhelyiségei is megközelíthetők lesznek.

4. Ajka, Kinizsi utca végén, a 3064/2 és 3065 hrsz-ú ingatlanokon buszforduló számára közterület kiszabályozása

Az önkormányzati tulajdonú telkek igénybevételével a Kinizsi utcába tervezett közösségi közlekedés és a buszforduló megvalósítható a szabályozási terv módosítás hatására.

5. Mikszáth Kálmán utca végének módosítása a kialakult állapotnak megfelelően.

A módosítás hatására a Mikszáth Kálmán utca vége 25 méterrel rövidebb lesz. A közterület a kialakult állapotnak megfelelően kerül ábrázolásra a szabályozási tervben.

6. Ajka, Bessenyei utcától délre, nem szabályozott kertvárosias lakóterület

A módosítás hatására a szerkezeti terv kertvárosias lakóterületbe sorolta, de eddig nem szabályozott terület a belterületi szabályozási tervben kerül szabályozásra, korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezettel.

7. Ajka, Jószerencsét utca, 2675/1-2612 hrsz-ú telkek Mko övezeti jelének visszaállítása

A szerkezeti tervben mezőgazdasági területként meghatározott telkek Lke övezetének Mko övezetre való visszaállításával összhangba kerül a két terv.

8. Ajkarendek, Nyugati Lakóterület, Vk övezet helyett kertvárosias lakóterületi övezet visszaállítása

A településszerkezeti tervben kertvárosias lakóterületként szereplő kultúrház Vk-1 övezetének Lke övezetre visszaállításával a két terv összhangba kerül.

9. Városliget, Vt-VL1 övezet területén az új telekhatárok miatti korrekció

A hatályos szabályozási tervtől eltérően kialakított Vt-VL1 övezet területén az építési helyekre vonatkozó határok az új telekhatárhoz kerülnek kiigazításra.

10. Ipari Park, alaptérkép miatti korrekciók, belterülethatár jelölés

Az Ipari Park területén a tervezett belterülethatár a szerkezeti terv alapján kerül feltüntetésre. Az Ipari park kialakult útjainak figyelembe vételével a szabályozási vonalak törlésre kerülnek, mert a már megvalósult szabályozási vonalak ábrázolása felesleges és zavaró.

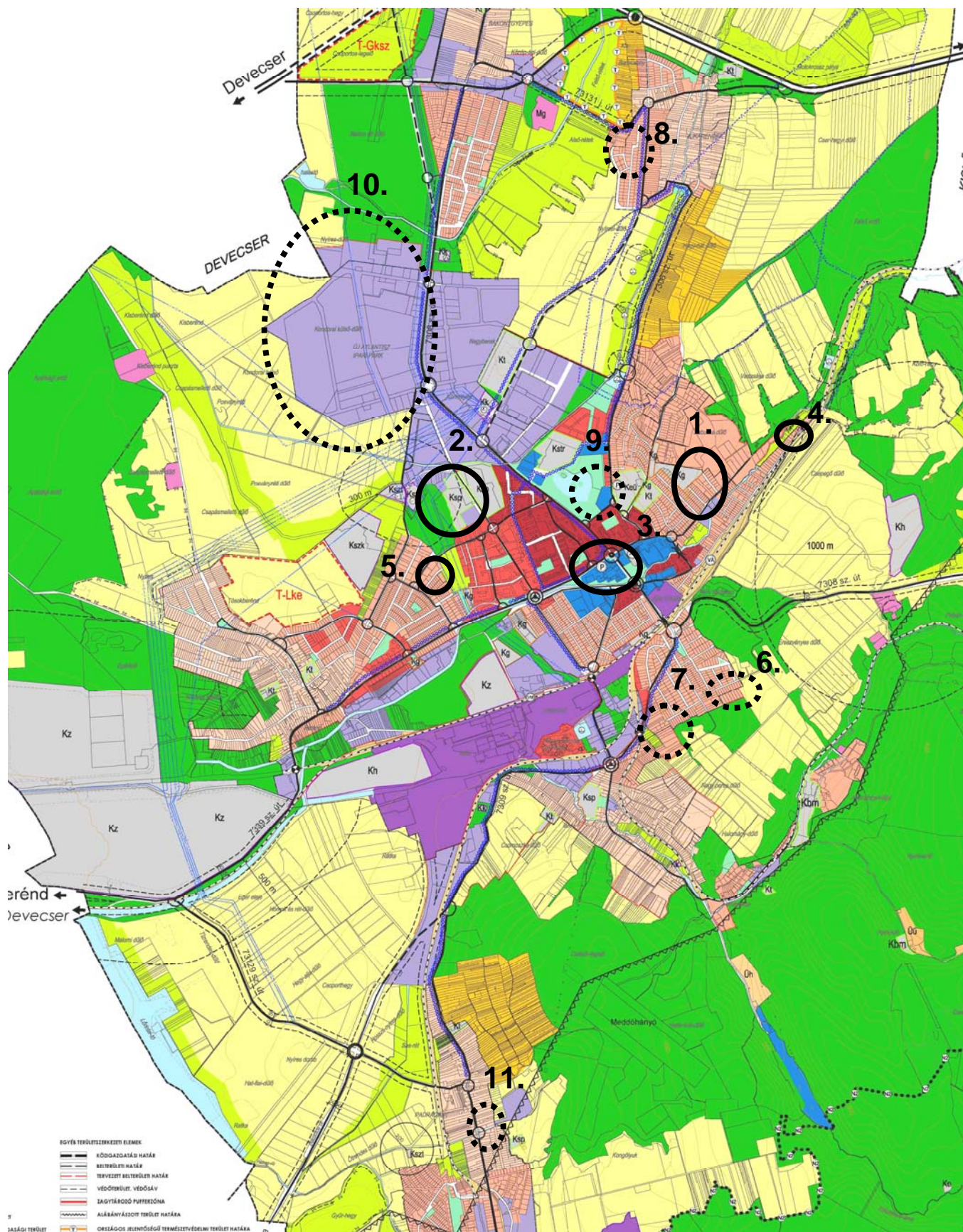
11. Padragkút, Szőlőhegyi út szabályozási vonal törlése

A P-2-es tervlapon a Szőlőhegyi utca a szabályozási vonalnak megfelelően kialakult, ábrázolása felesleges és zavaró, ugyanígy a megszüntető jelek is törlésre kerülnek.

12. A Helyi Építési Szabályzat aktualizálása, jogszabályi összhang megteremtése

A HÉSZ-ből törlésre kerülnek az elavult előírások, beépülnek az ajkarendeki Nyugati Lakópark előírásai, egyszerűsödnek előírások, az építési övezetek beszámozása által pedig sokkal jobban kezelhetőbbé, használhatóbbá válik a HÉSZ.

AJKA VÁROS EGYES TERÜLETEIT ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ÁTNÉZETI ÁBRÁJA



Folytonos vonal – Önkormányzati igények részterület módosításokra,
Szaggatott vonal – Szabályozási tervi korrekciók, pontosítások, aktualizálások

2. VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2.1 VÁROSRENDEZÉS

1. SZ. MÓDOSÍTÁS: HATÁR UTCAI LAKÓTERÜLET

VÁROSSZERKEZETI POZÍCIÓ

A tervezési terület a város keleti részének kertvárosias övezetében található a Téglagyári út mentén, közel az északkeleti belterületi határhoz, és viszonylag közel a belvároshoz is. Északról egy garázsorokkal beépített terület határolja, azon túl pedig a Babucsza dűlő lakóterület célú fejlesztési területe.

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP



1. ábra – Tervezési alaptérkép részlete – M 1:2.000

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



Környezet: északi oldal, határoló garázssterület és burkolt útjai



3134/1 hrsz-ú megosztható ingatlan



Határ utcából nyíló út a garázssor felé

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tervezési terület a Téglagyári úti kertvárosias lakóterület része, periférikus elhelyezkedésű, szép kilátással a környező dombokra és természeti tájra, csendes nyugodt környék. A csendes környezet mellett további kedvező adottsága a területnek a városközponthoz való közelsége és a kialakult kiszolgáló úthálózat. Az 5815 m² nagyságú tömb, melynek északi határa egy eltérő funkciójú és beépítésű garázs terület behatárolja a tömb északi irányú fejlesztését. A tömb Határ út menti teleksora már kialakult szerkezetű, beépített lakóterület, a tömb közepén viszont útkapcsolat kialakítása után fejleszthető a 3134/1 hrsz-ú és a 3132 hrsz-ú ingatlan. A keletről határoló 3130/4 hrsz-ú név nélküli út menti teleksor még 70 %-ban beépítetlen terület.



2. ábra – Tervezési terület ortofotón – M 1:2.000

TELEKSZERKEZET, BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT

A tervezési terület egy tömböt alkot a szomszédos lakóterülettel és garázsterülettel. A Határ utca menti nyugati oldal telekszerkezete kialakult, szabályos, közel azonos méretű, kb. 640 m² nagyságú (16 m x 40 m) 11 db. telek alkotja, és hasonló nagyságú épületekkel is vannak beépítve (100-140 m² alapterület) oldalhatáros módon az északi telekhatárra illesztve csekély csurgaléktávolsággal (kb. 0,5 m). Ugyanakkor a tömb nagyobb keleti része eltérő telekszerkezetű. A tömbbelsőben három nagyobb telek helyezkedik el. A 3134/1 hrsz-ú legnagyobb telek (4762 m²) két nyúlvánnyal van kialakítva északra és délre, mely közül a Téglagyári úti szolgálati közterületi kapcsolatoknak, az északi 5,88 m széles nyúlvány pedig csak a garázsterülettel (3151/27 hrsz) határos, közterületi kapcsolatot nem jelent. Utóbbi telekalakítás 2006. év végén került átvezetésre, amikor a 3151/27 hrsz-ú ingatlan terhére 408 m²-rel nőtt a területe a 3134/1 hrsz-ú ingatlanok a telekhatár-rendezés során.

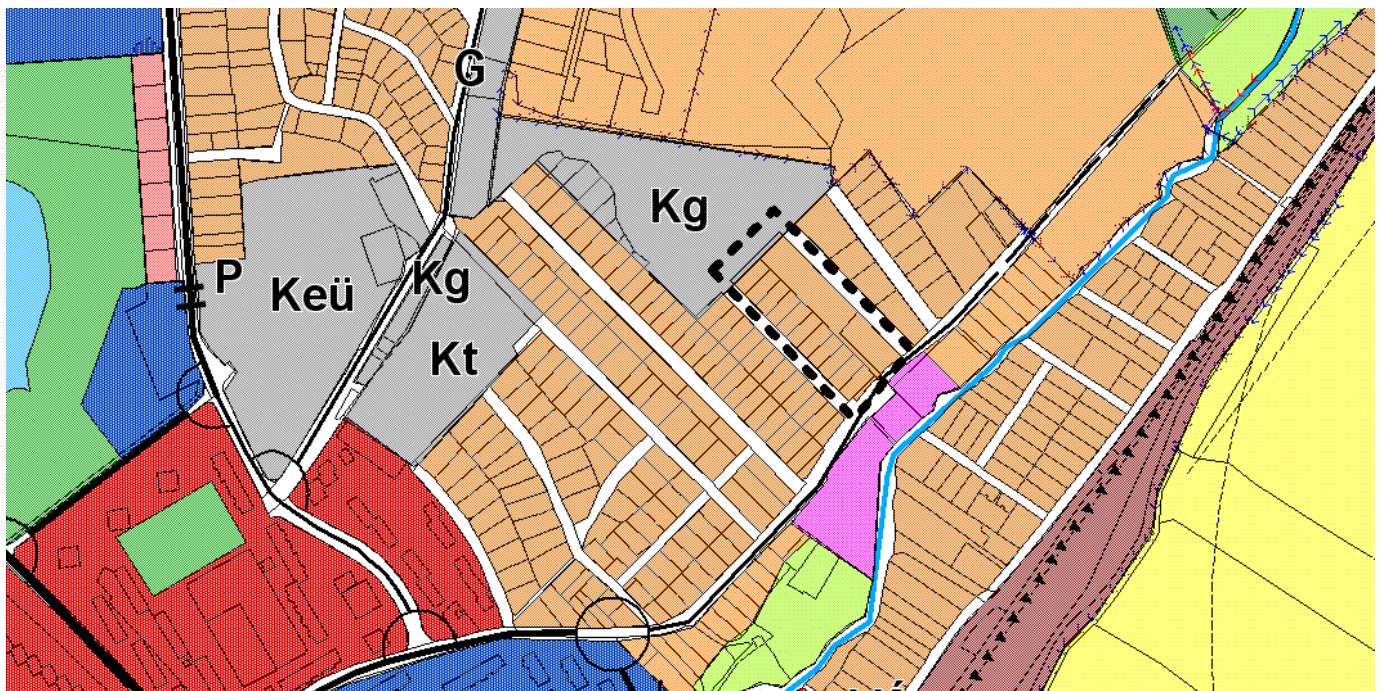
A tervezési területen összesen 18 db. ingatlan található, melyek két kertvárosias lakóterületi övezetbe tartoznak, a telekméret differenciálás és a beépítési mód eltérései miatt.

A beépítés jellemzően kertvárosi, egyedül a Téglagyári út mentén található egy autókereskedési üzlet. Jelenleg kb. 18-20 %-os a telkek beépítettsége. Az építési övezetnek megfelelő maximális beépíthetőséget a 30 %-ot még egyik sem érte el.

TULAJDONVISZONYOK

A tervezési területen található ingatlanok magántulajdonban vannak.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

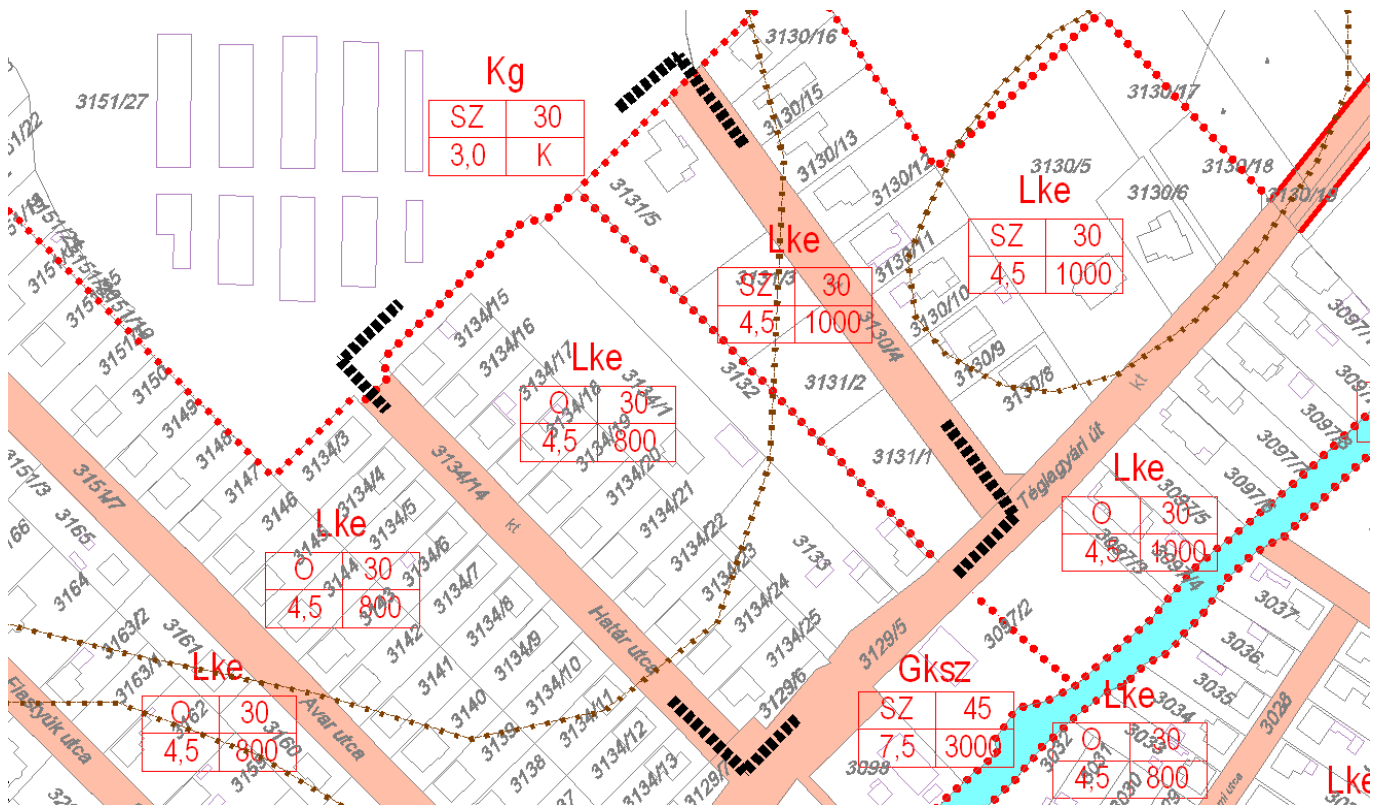


3. ábra – Ajka város településszerkezeti terve – részlet

A hatályos településszerkezeti terv szerint a tervezési terület kertvárosias lakóterület és különleges sorgarázs területe. Az utcanyitás nem befolyásolja a szerkezeti tervet. A tervmódosítás során a szerkezeti terv nem változik.

AJKA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

Ajka Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 11/2001. (VII. 02.) rendelettel jóváhagyta Ajka Helyi Építési Szabályzatát.



4. ábra – Hatályos Szabályozási terv 1. területre vonatkozó részlete

Jelen termódosítás által érintett területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat előírásai a következők:

1. **Határ úti lakóterület:** két Lke övezet vonatkozik a tömbre. A módosítással érintett ingatlan az oldalhatáron álló, 800 m² min. teleknagyságú övezetbe tartozik.

Kertvárosias lakóterület építési övezetei

7. §

- 1/1/ Kertvárosias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1) Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- 1/2/ A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13. §. (2) és (3) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.
- 1/3/ Üzemanyag-töltő állomás csak forgalmi utak mentén helyezhető el az Építési Hatóság által jóváhagyott környezeti hatástanulmány alapján, amelynek ki kell térni a városképi, esztétikai feltételek meghatározására.
- 1/4/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	Beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	legkisebb területe m ²	max.szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lke	O	30	4,5	800	0,6	50
Lke	SZ	30	4,5	1000	0,6	50

- 1/5/ A kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

- kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

- /6/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 5 %-át meg nem haladó méretű lehet.
- /7/ Kertvárosi lakóterület övezeteiben – amennyiben a városi főépítési tervtanács egyedi véleménye ezt nem támogatja – kettőnél több rendeltetési egység nem helyezhető el.

Az általános előírások közül a telekalakításról és az építmények elhelyezéséről szóló előírások is vonatkoznak a területen, továbbá az utcafásításról szóló előírás.

Telekalakítás és építés engedélyezése

3. §

- /3/ A kertvárosias és a Falusias lakóterületen lakóépület a csatornahálózat kiépítéséig az illetékes hatóságok által elfogadott zárt szennyvíztárolóval létesíthető. A közcsontra-hálózat kiépítését követően a közcsontra-ra való rákötés kötelező.

- /6/ Építési telkek minimális telekszélessége:

- oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m
- szabadon álló beépítés esetén: 20 m

III. fejezet

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Általános előírások

24. §

- /3/ Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit illetően az e rendeletben nem szabályozott területeken az OTÉK elő-, oldal- és hátsókert előírásairól szóló 35. §-ában foglaltak a mérvadók és az oldalhatáron álló beépítés esetén az épületszélesség nem lehet több, mint a telekszélesség 2/3-a.
- /4/ Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén – ha a SZT külön nem jelöli – a területen jellemző méreteket kell alkalmazni.
- /10/ Lakótelkeken gépkocsi-tároló, garázs csak a fő rendeltetésű épülettel egyidejűleg, vagy azt követően helyezhető el.

Táji és természeti értékek védelme

27. §

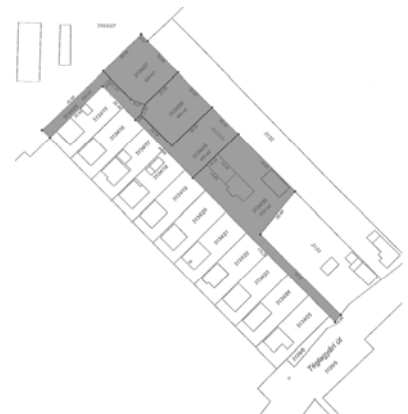
- /4/ Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.

FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK FELTÉRKÉPEZÉSE

1. Határ utcai lakóterület

A város keleti részén található kertvárosias lakóterületi tömb közepén található 3134/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa szeretné az Lke övezetben megengedett legkisebb telekméret szerint (800 m²) több építési telekre osztani az ingatlant. Jelenleg az észak-nyugati teleknyúlvány csatlakozik a Határ úthoz a garázsterülettel határosan. Az előzetes megosztási vázrajz alapján kéri úgy módosítani a szabályozási tervet, hogy a közúti csatlakozás lehetővé váljon mindhárom ingatlan esetében. A vázrajz nem veszi figyelembe a határoló garázsterületen már meglévő burkolt utat.

5. ábra – Tervezett megosztási vázrajz

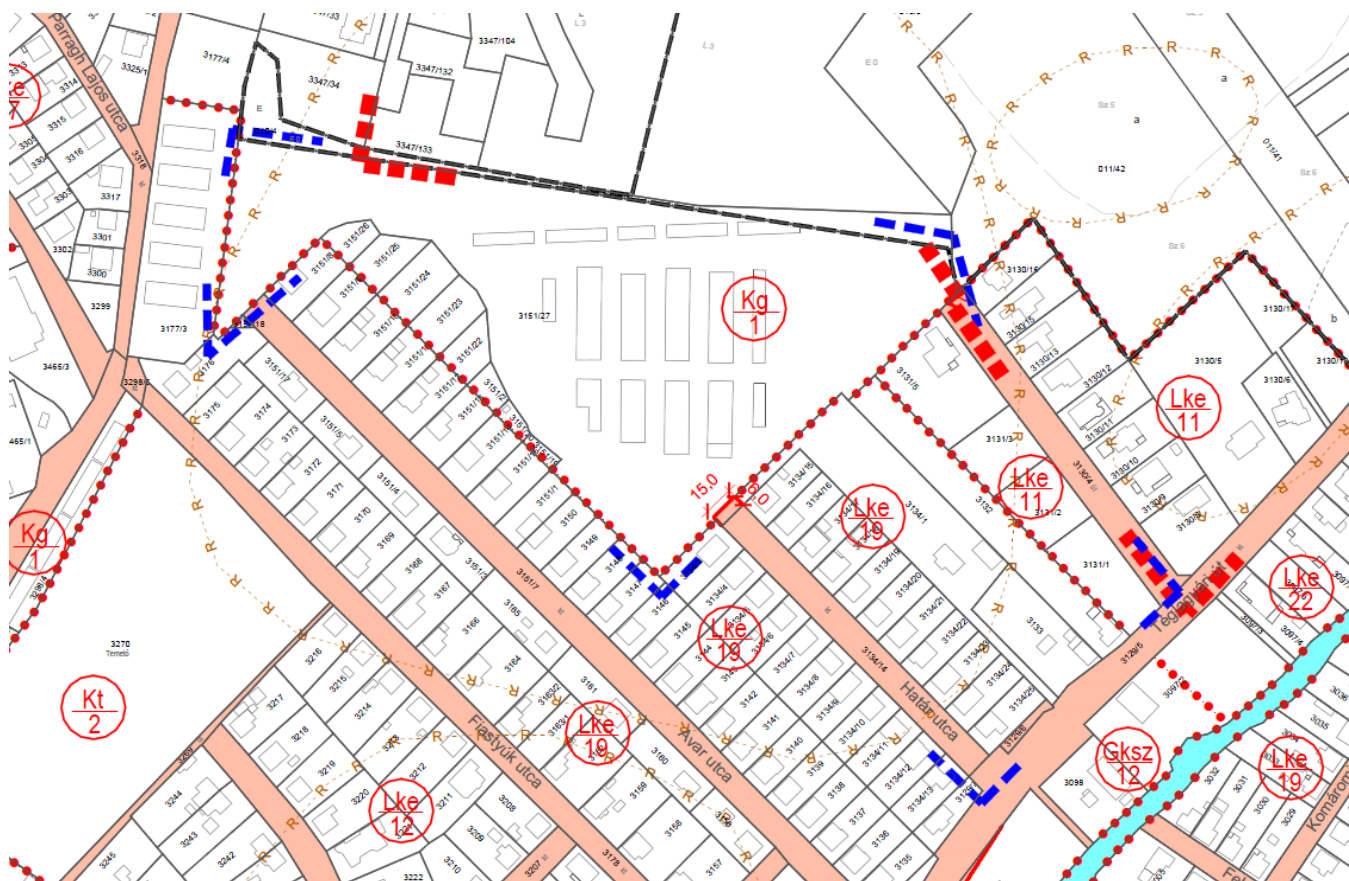


SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Határ utcai lakóterület

A tervmódosítás kiszolgáló út kiszabályozása a Határ utca végétől a lakóterület északi határán a tömbbelső feltárása céljából, a garázsok telke felé 6,0 m-re, 15,0 m szélességben. Az új közterület lehetővé teszi a nagyobb telkek megosztása után a közterületi kapcsolatot magánúttal.

A módosítás a hatályos Szabályozási terv A-5 jelű tervlapját érinti.

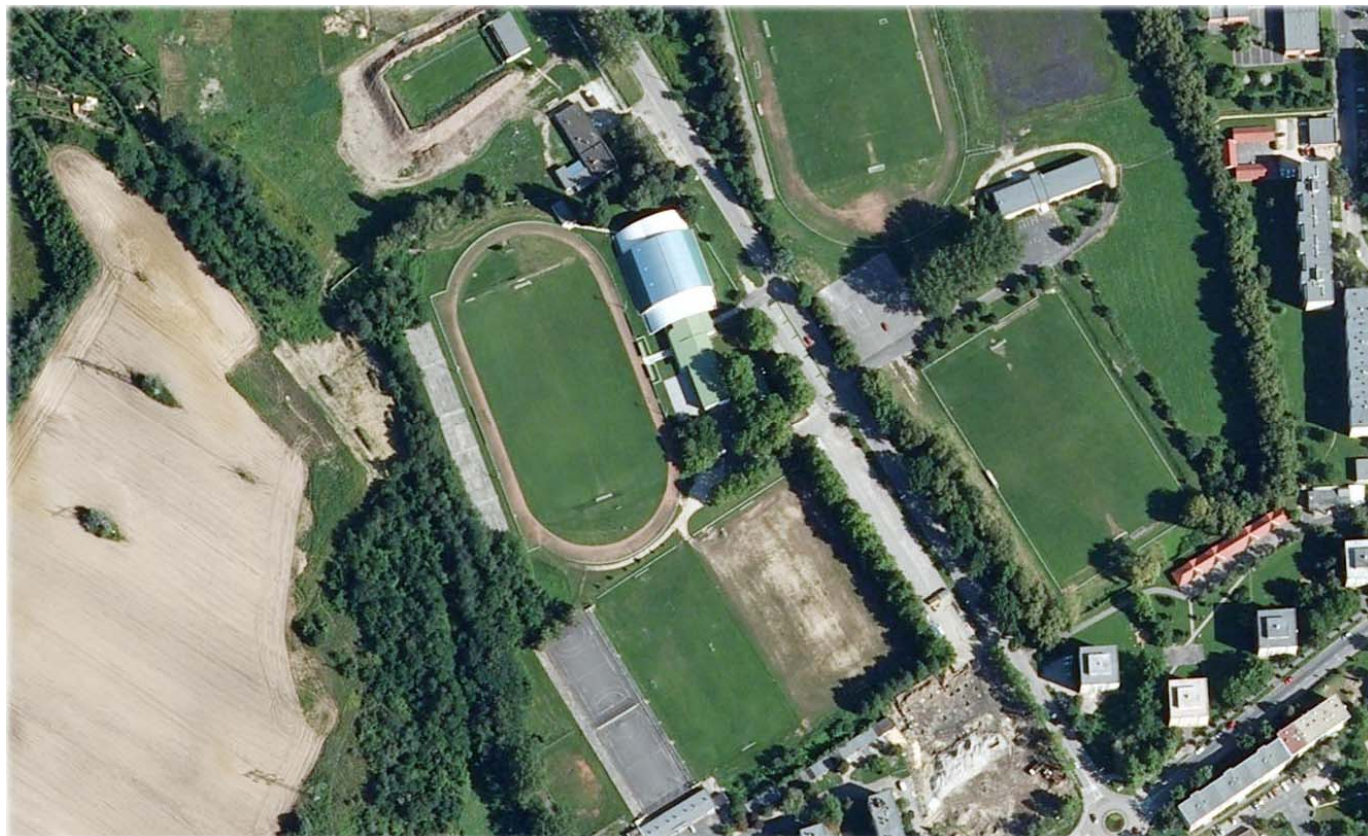


2. SZ. MÓDOSÍTÁS: AJKA SPORTCSARNOK, ÖLTÖZŐÉPÜLET BŐVÍTÉS

VÁROSSZERKEZETI POZÍCIÓ, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tervezési terület a Sport utcában található Városi Szabadidő és Sportcentrum területén, a 1257/6 hrsz-on fekvő sportcsarnok területén, ahol az öltözőépület bővítését tervezik. A telek jelenlegi beépítése meghaladja a hatályos terv szerinti építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettséget (20%).

Ortofotó a Sportcsarnok területéről

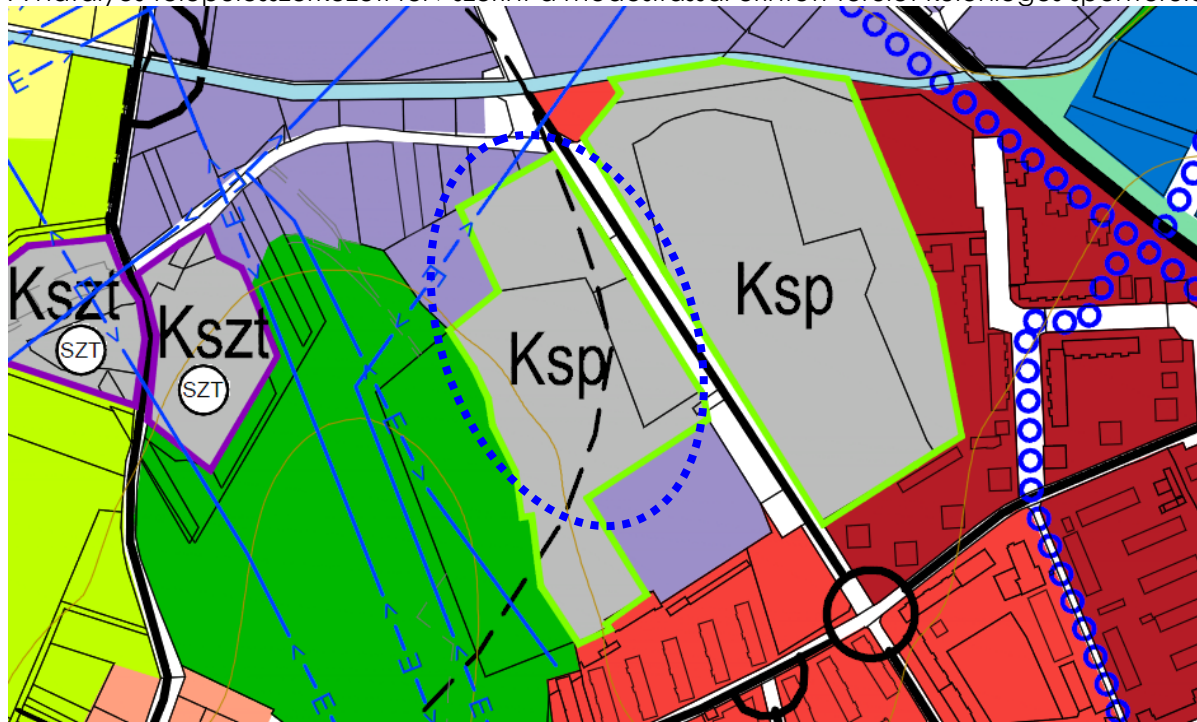


A Sportcsarnok és öltözőépülete a Sport utca felől nézve



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

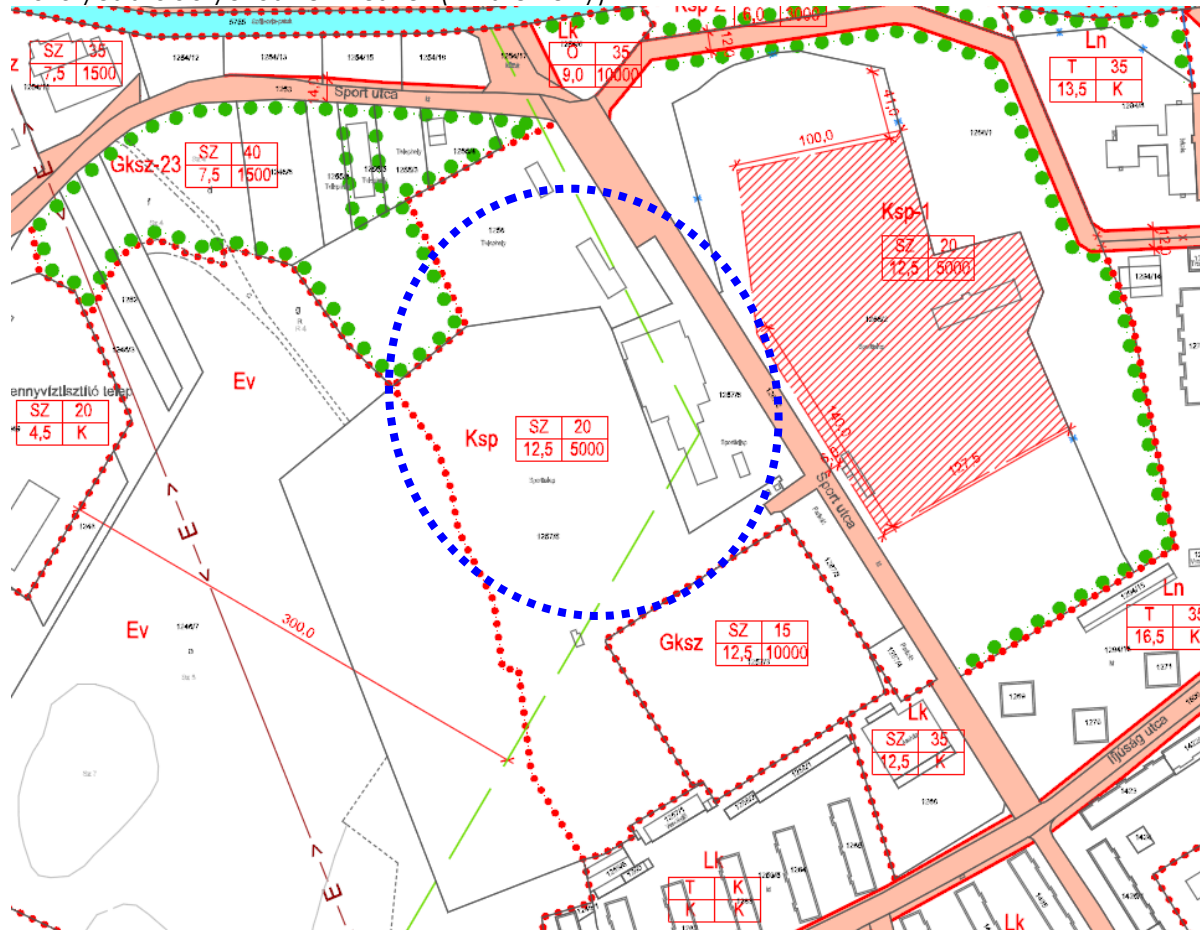
A hatályos településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett terület különleges sportterület.



AJKA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

Ajka Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 11/2001. (VII. 02.) rendelettel jóváhagyta Ajka Helyi Építési Szabályzatát.

Hatályos szabályozási terv részlet (A4 szelvény)



Jelen termódokumentáció által érintett területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat előírásai a következők:

14. § Különleges területek

7/1/ Különbleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

- a) sportterületek (Ksp),
- b) temetők (Kt),
- c) strand (Kstr),
- d) kórház (Keü),
- e) szeméttelep (Ksz),
- f) szennyvíztisztító telepek (Kszt.),
- g) zagyatározók (Kz),
- h) sorgarázatok területe (Kg),
- i.) városüzemeltetés területe (Kvü)
- j) bányamúzeum (Kbm)
- k) szabadidőközpont (Kszk)
- l) erdei iskola (Ke)
- m) oktatási célú terület (Ko)

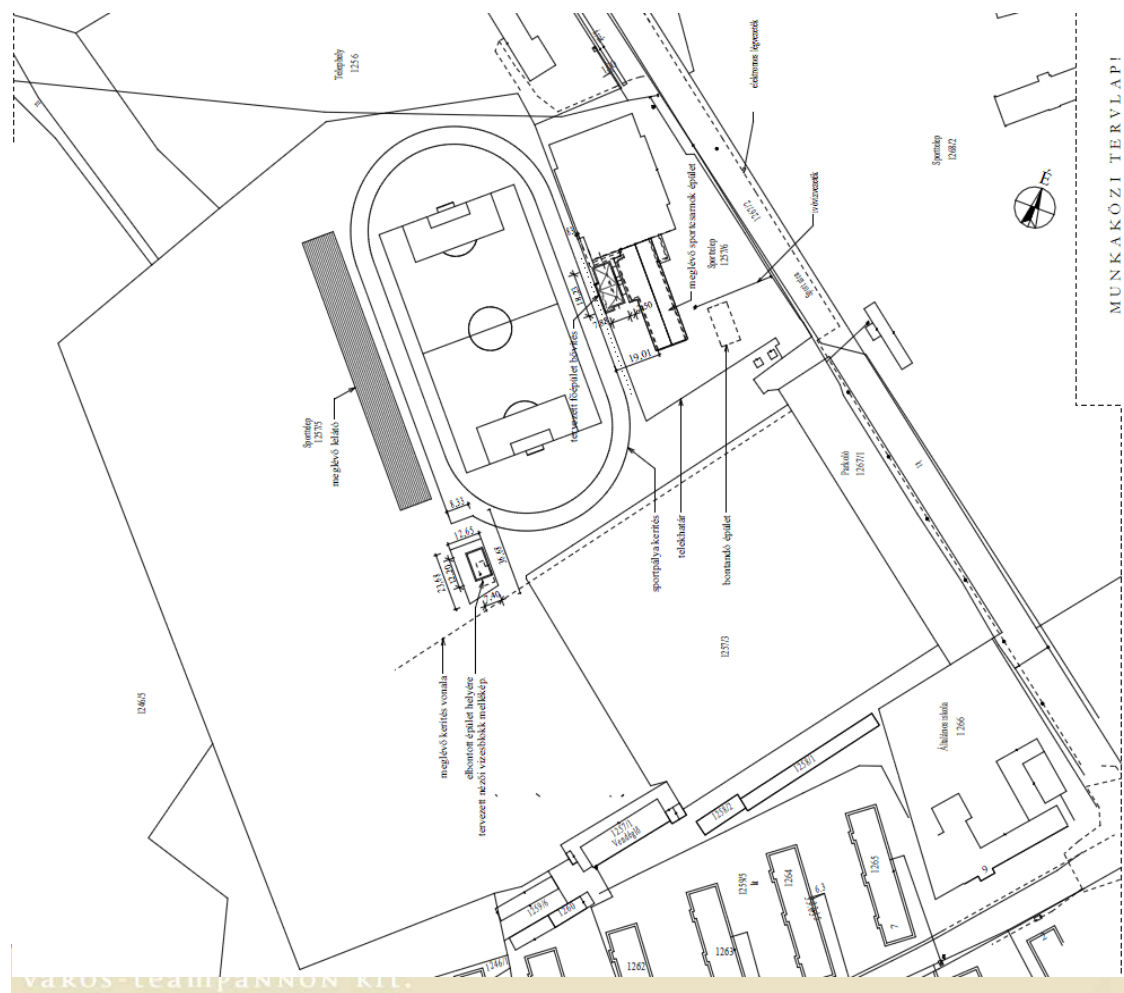
/2/ Sportterületen a rendeltetésének megfelelő szabadtéri sportlétesítmények, sportolási célú épületek, továbbá a sportoláshoz kapcsolódó szolgáltatási és a szabadidő eltöltését szolgáló építmények helyezhetők el.

Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai:

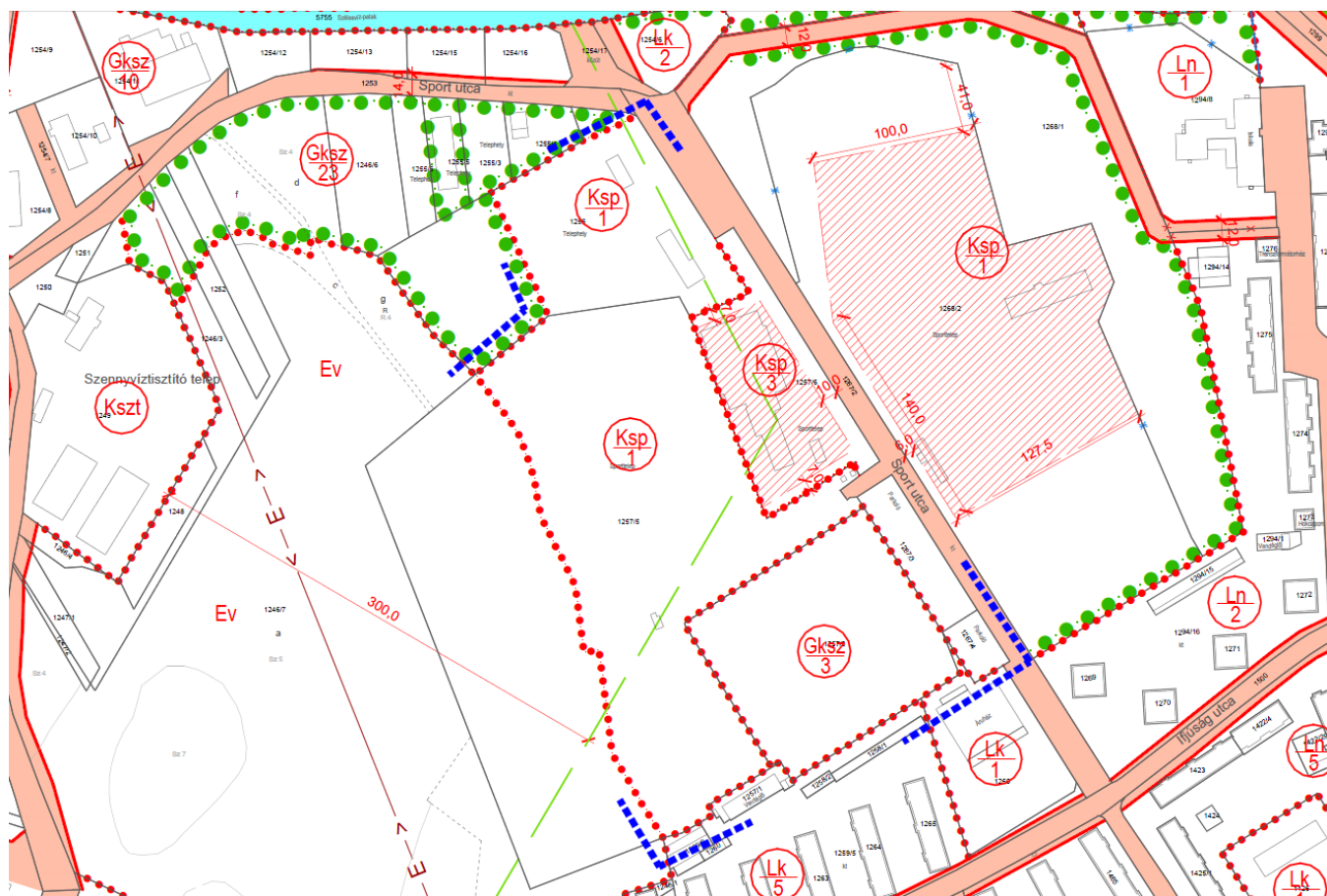
AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Ksp	SZ	20	12,5	5000	0,5	40
Ksp	SZ	10	4,5	5000	0,5	40
Ksp-Z	SZ	10	6,0	3000	0,2	70

FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK FELTÉRKÉPEZÉSE

Részlet a készülő engedélyezési terv helyszínrajzából:



SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



A 1257/6 hrsz-ú terület jelenlegi beépítettsége 32 %. A hatályos szabályozási terv A4 jelű tervlapja szerint a 1257/5 és a 1257/6 hrsz-ú ingatlanokon a Ksp-1 építési övezetben max. 20% beépítés megengedett. Az öltözőépület bővítése miatt szükségessé vált megemelni a max. beépíthetőséget 40%-ra, és ezzel egyidejűleg a szintterületi mutatót 0,5-ről 0,7-re. Minden más paraméter változatlan marad. Az új Ksp-3 építési övezet egyedül a 1257/6 hrsz-ú ingatlant érinti. A jelenlegi sportcsarnok épület a hátsó telekhatárra épült, ezért az építési hely feltüntetése a tervezett bővítések miatt indokolt.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Az új Ksp-3 jelű építési övezet paraméterei:

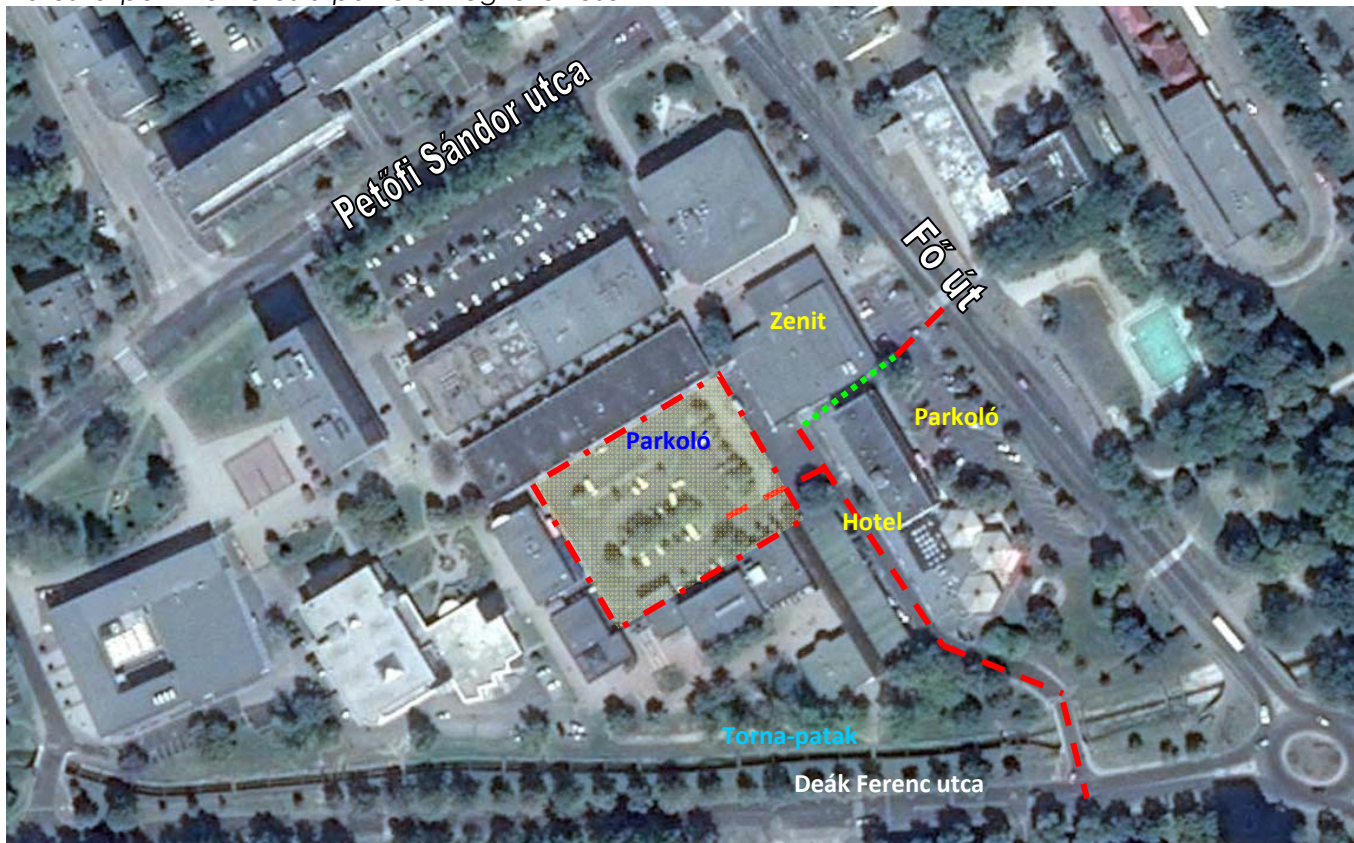
Min. telekterület:	5000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Max. beépítési mérték:	40 %
Max. építménymagasság:	12,5 m
Max. szintterületi mutató:	0,7
Min. zöldfelületi mérték:	40 %
Hátsókert:	a szabályozási tervben jelölt építési hely szerint

A módosítás a hatályos Szabályozási terv A-4 szelvényét érinti.

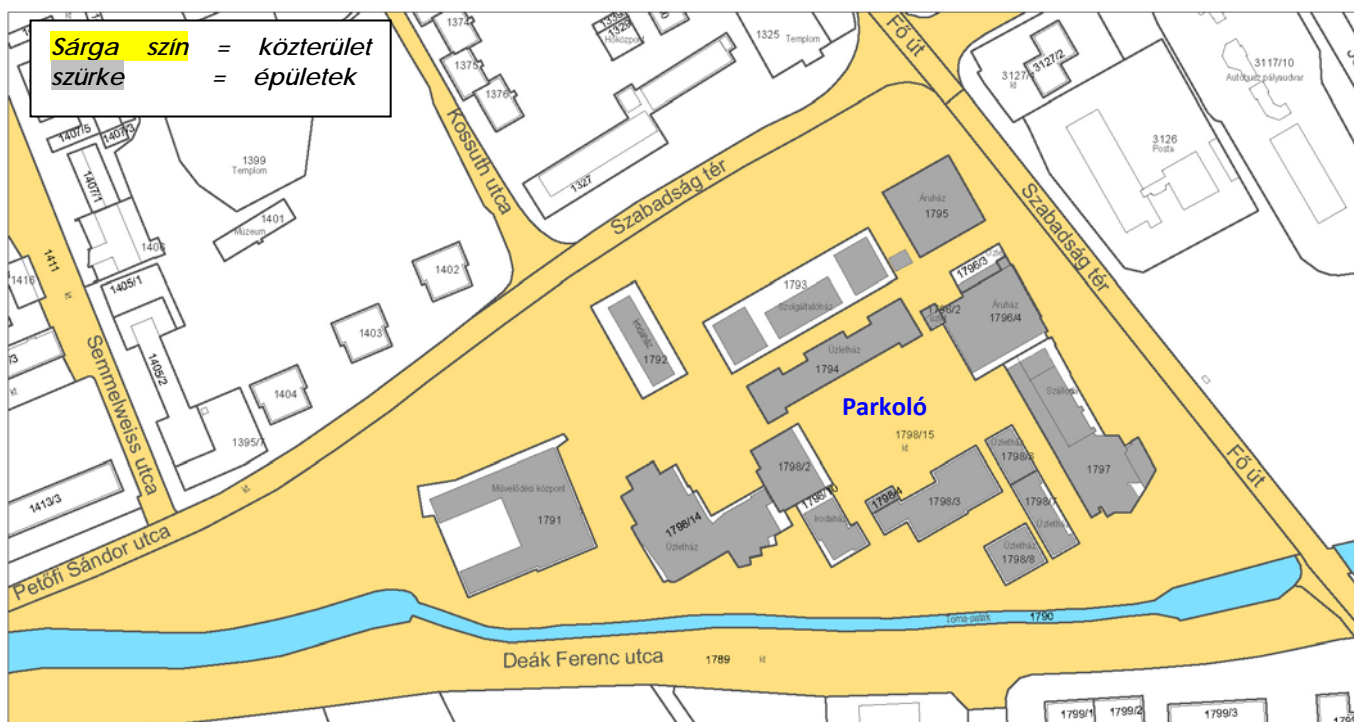
3. SZ. MÓDOSÍTÁS: ÚJ KÖZTERÜLET KISZABÁLYOZÁSA A VÁROSKÖZPONTI PARKOLÓ MEGKÖZELÍTÉSÉRE

A Fő utca melletti parkoló felől, a szálloda és a Zenit áruház között közterület kiszabályozását kérte az Önkormányzat a városközponti tömb közepén fekvő parkoló megközelítésére. A parkolóhoz vezető út jelenleg csak a déli irányból, a Torna patakon át, a Deák Ferenc utca felől van kiépítve, ami a mellékelt légifotón is látható.

Városközponti tömb és a parkoló megközelítése



Városközponti tömb közterület és épület vizsgálata

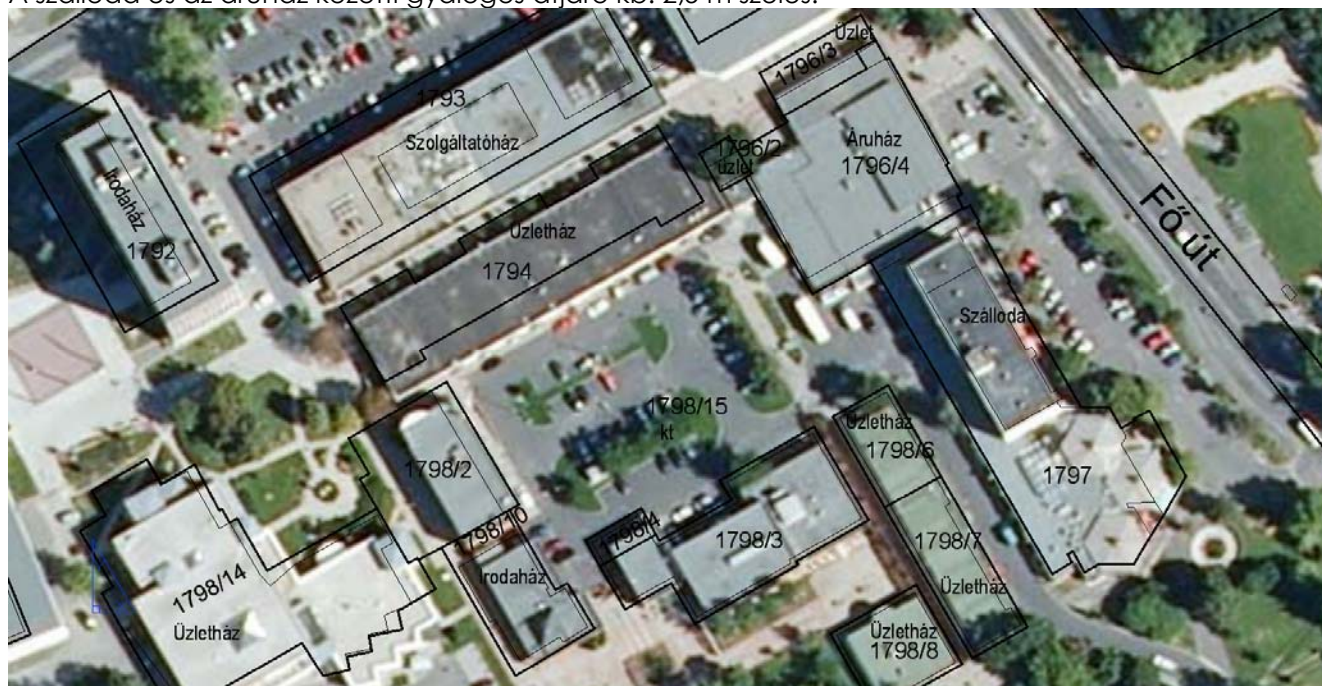


A fenti vizsgálati ábrán látható a tervezési terület jelenlegi beépítése. A tömb telekszerkezete úszótelkes. A Petőfi utca-Fő út-Torna-patak által határolt terület a 1798/15 hrsz-ú közterület és azon található a telepszerű beépítésű telkek. Az út kiszabályozásával a 1797 és a 1796/4 hrsz-ú telkek érintettek.

A Hotel Ajka és a Zenit áruház között jelenleg egy 2,5 m széles gyalogos átjáró található, mely terület a hotel telkén található, ezért megtartása indokolt.



A szálloda és az áruház közötti gyalogos átjáró kb. 2,5 m széles.



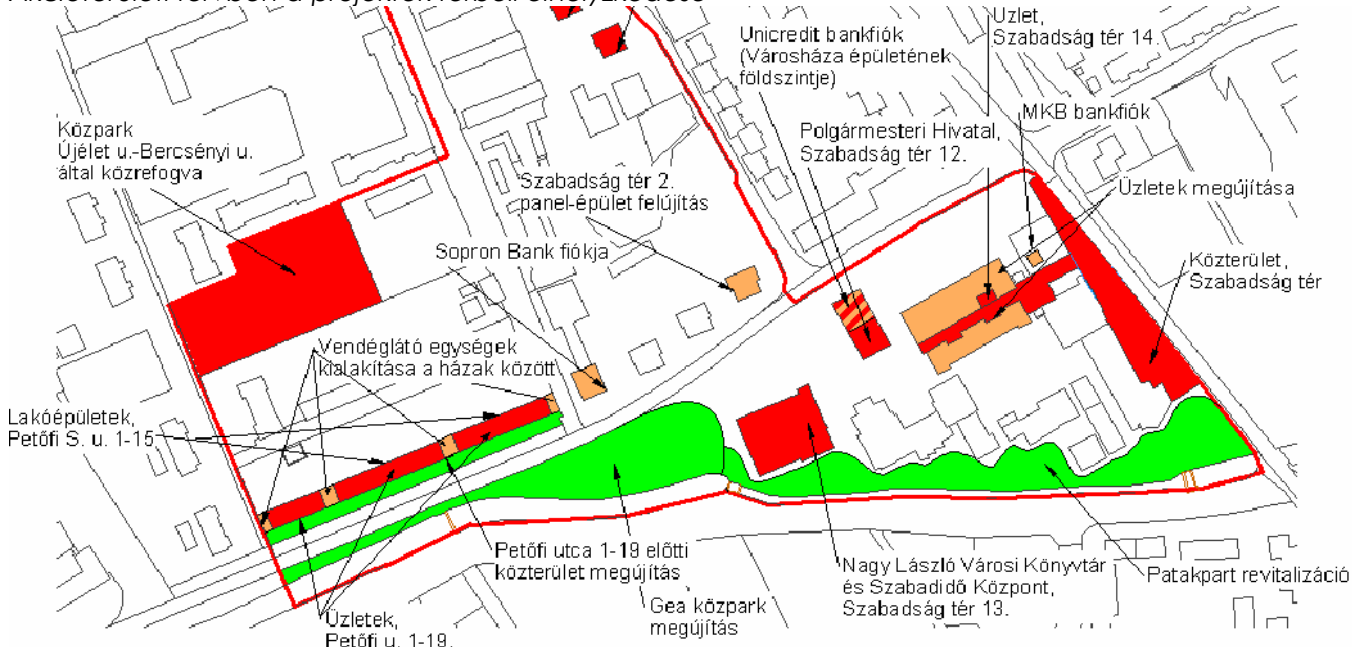
A Fő út és a gyalogos átjáró között jelenleg parkoló terület található. A Zenit áruház előtt kialakított parkoló megszüntetésére és átépítésére elkészültek a kiviteli tervek (lásd következő fejezetet). A terv szerint a közterület fejlesztés a sétáló utca folytatásában tervezett tér átépítése gyalogos sétánnyá a zebráig. A parkolás a hotel előtt továbbra is megmarad.



ELŐZMÉNYEK, EGYÉB FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK A TERÜLETEN

Ajka Integrált Városfejlesztési Stratégiájában, azon belül a Belváros I. Akcióterületi tervében a városközponti tömb tervezett beruházásai közül a Szabadság tér közterületének megújítása a ROP városrehabilitációs pályázat részét képező projektként szerepel. Ez alapján került megtervezésre a CBA előtti parkoló átépítése gyalogos felületté. E módosításban szereplő parkoló megközelítését a 2008. májusban elfogadott akcióterületi terv nem tartalmazza.

Akcióterületi tervben a projektek térbeli elhelyezkedése

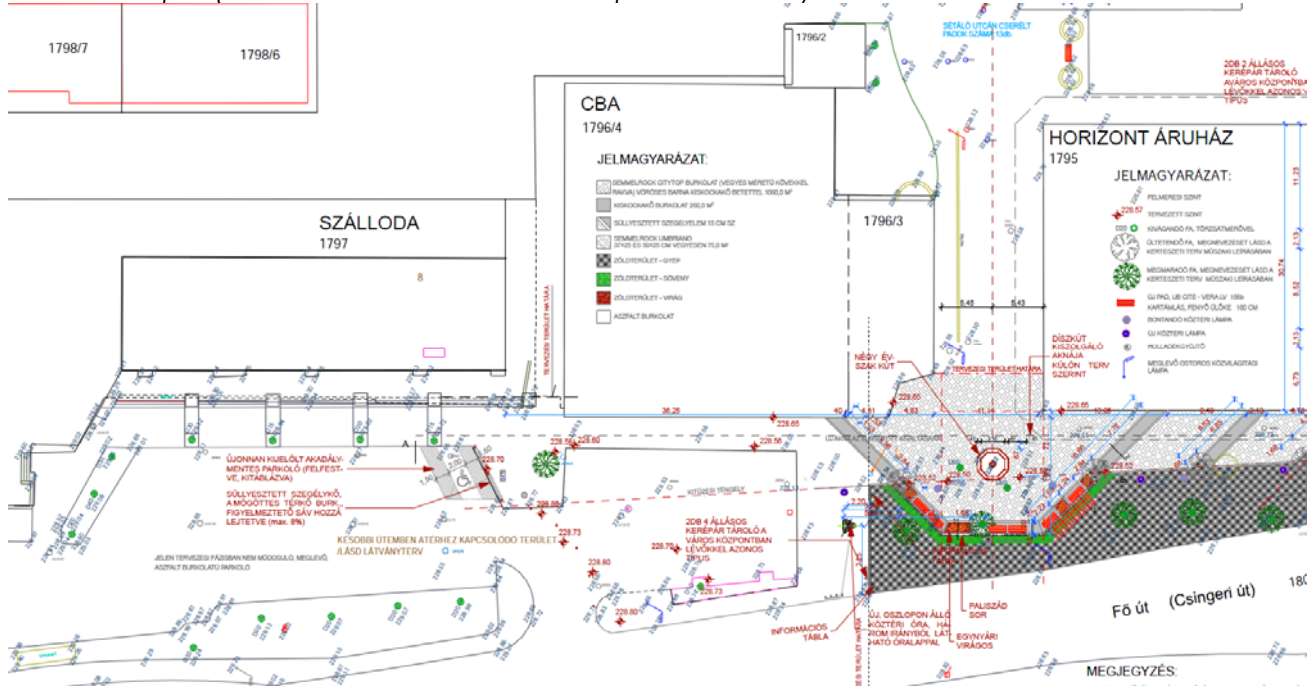


Szinkód

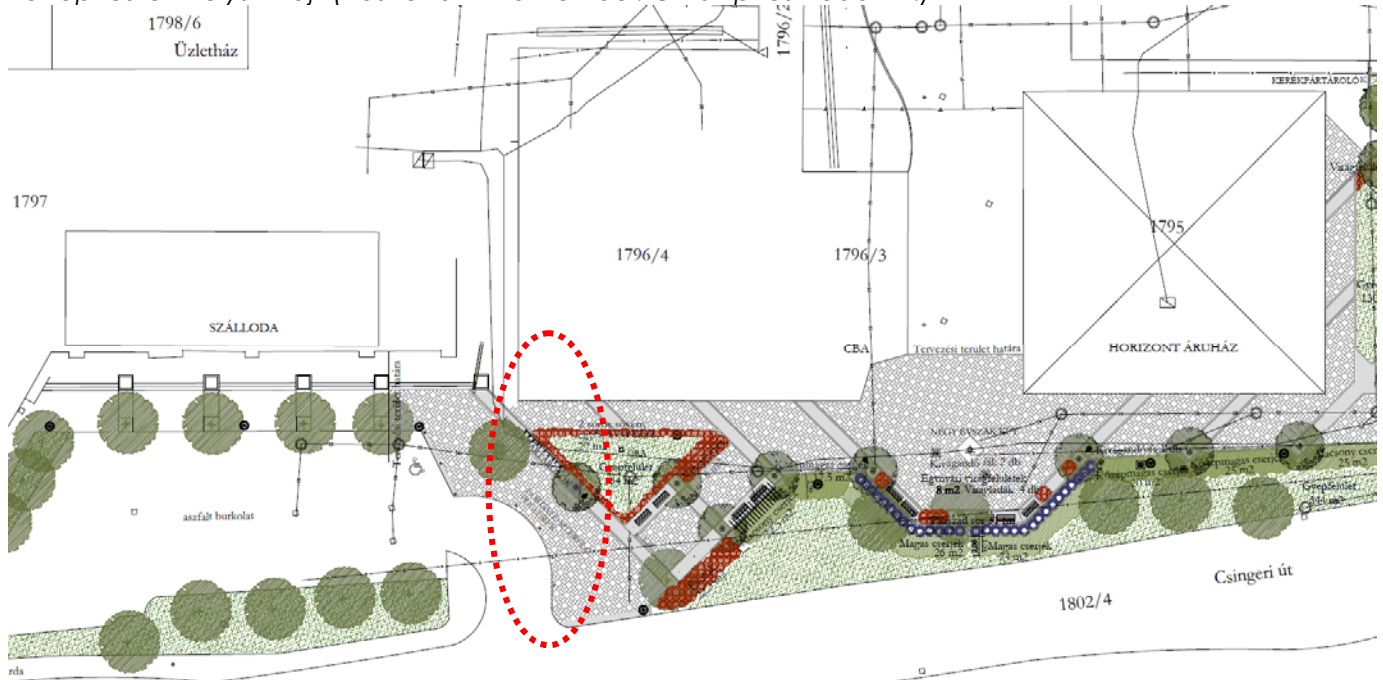
- ROP városrehabilitációs pályázat részét képező projektek
- Közfisféra által megvalósuló (kapcsolódó) beruházások
- A magánsféra által megvalósítani kívánt fejlesztések a közfisféra fejlesztéshez kapcsolódóan és annak hatásaként

Ajka Város Önkormányzata 2009-ben megrendelte az Ajka Belváros I. Rehabilitáció Akcióterületi tervhez kapcsolódóan a Közterület megújítások közül a Szabadság tér-Fő utca közötti terület (Hrsz: 1798/15) kiviteli tervét, melyben a Zenit áruház előtti parkolók megszüntetésével a gyalogos felület és zöldfelület bővítését tervezik. A kertépítészeti helyszínrajz alapján a parkolóhoz vezetendő új kapcsolat részben összhangban van a kiviteli tervvel. Az ebben a módosításban a tömbbelső parkolóhoz tervezett út csak akkor építhető meg, ha a köztér megújítási tervet a CBA áruház (Zenit) déli részénél áttervezik (forgalomterelő poller, térkő burkolat), hogy a meglévő gyalogos átjáró kiszélesíteni kívánt területe is megközelíthető legyen. Az átjáró előtti meglévő fa megmaradásáról az átjáró kiszélesítése és átépítése esetén is gondoskodni kell.

Kiinduló állapot (Részlet a kiviteli tervből: GMS Építészroda Kft.)



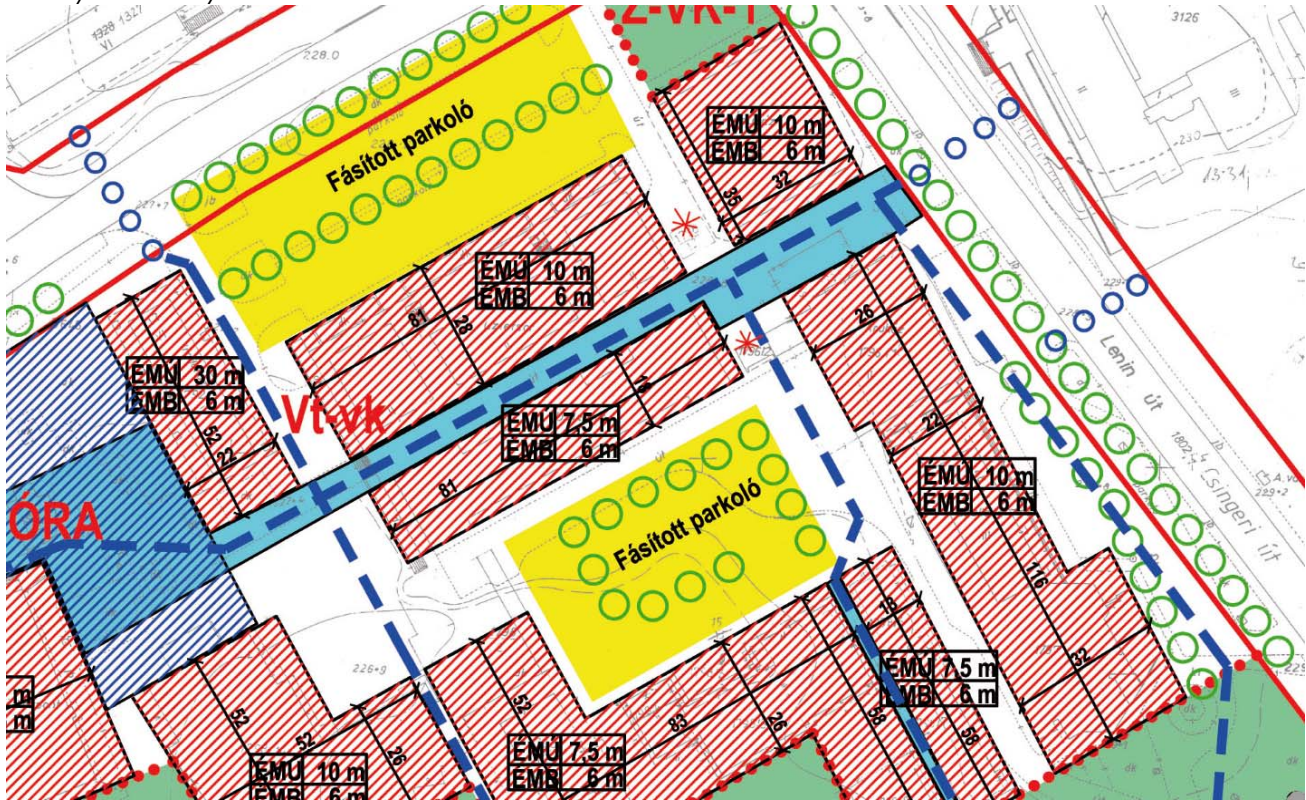
Kertépítészeti helyszínrajz (Részlet a kiviteli tervből: GMS Építészroda Kft.)



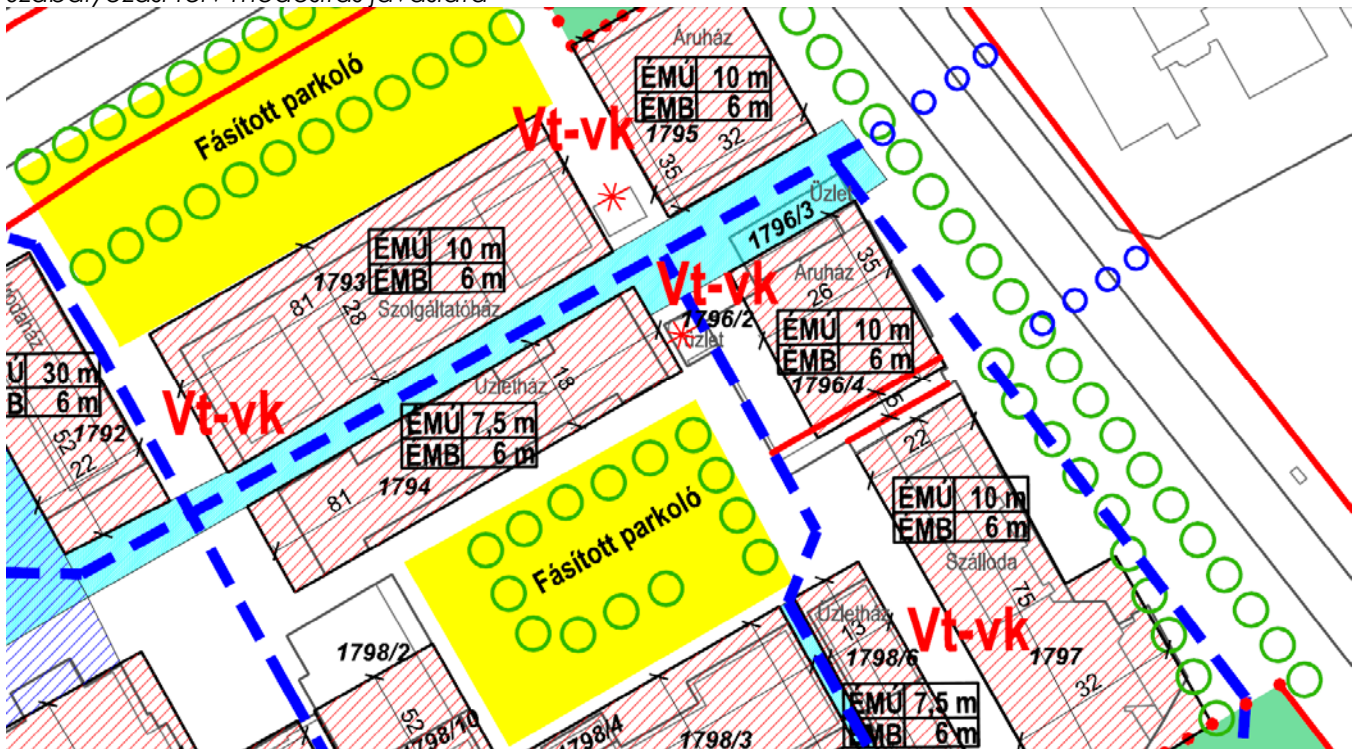
A városközponti tömb belsejében található parkoló megközelítését célzó közterület kiszabályozására a Zenit áruház (CBA) 1796/4 hrszú ingatlan területén van lehetőség. A max. 5.0 méter széles út biztosítaná a Fő út és a parkoló közötti kapcsolatot.

A Városközpont területére 2005. szeptemberben fogadta el az Önkormányzat a hatályos szabályozási tervet (32/2005. (IX.15.) rendelet), melyet azóta nem módosított. A tervben a Fő út felőli parkoló területe nem került közterületbe. A szabályozási vonal a Fő út nyugati oldalán felesleges, mivel a terv szerint a fontosabb gyalogos tengely is ezen a területen található, ami köztéri funkció. Ezért a jelen módosítás érinti a szabályozási vonal törlését is.

Hatályos szabályozási terv részlet



Szabályozási terv módosítás javaslata



Az új közterület érinti a CBA áruház déli részét, ahol jelenleg egy olyan épületrész található, ahol kisebb kereskedelmi egységek üzemelnek. Az épületrész elbontása esetén válik lehetőség az átjáró kiépítésére. A hatályos tervben szereplő építési helyet a közterületi átjárás biztosítása érdekében két részre szükséges bontani.

Az út által igényelt területrészt a jelenlegi gyalogos közlekedési terület mellett kerülne kialakításra.



Tekintettel arra, hogy geodéziai felmérés nem áll rendelkezésre a módosításhoz, a digitális földhivatali térképre készült terv a geodéziai felmérés után szükség szerint pontosítandó.

4. SZ. MÓDOSÍTÁS: AJKA, KINIZSI UTCA VÉGÉN, A 3064/2 ÉS 3065 HRSZ-Ű INGATLANOKON BUSZFORDULÓ SZÁMÁRA KÖZTERÜLET KISZABÁLYOZÁSA

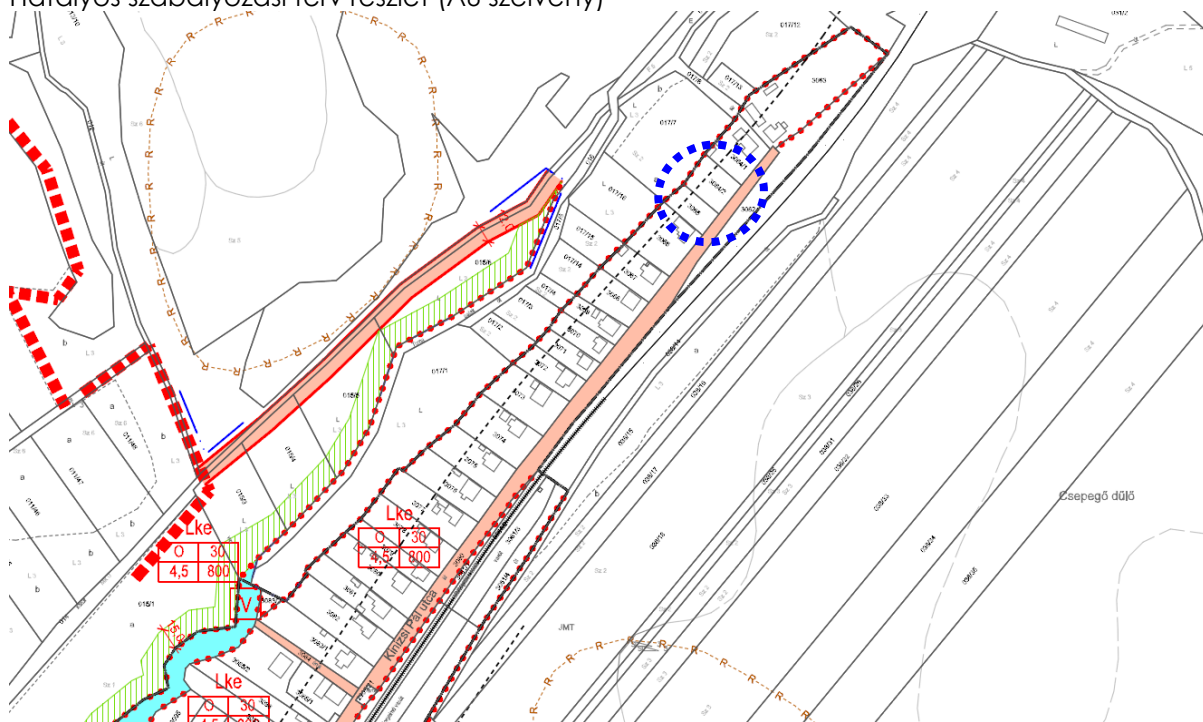
A tervezési terület a vasút melletti Kinizsi utca végén található. A Kinizsi utcába tervezett közösségi közlekedés megvalósítása érdekében az autóbuszok megfordulásának biztosítására közlekedési terület kijelölése szükséges. Az utcában lévő két egymás melletti üres telek alkalmas az új közlekedési funkció betöltésére.

Az önkormányzati tulajdonú telkek igénybevétele a buszforduló kiépítésének megvalósítását segíti a szabályozási terv módosítás.

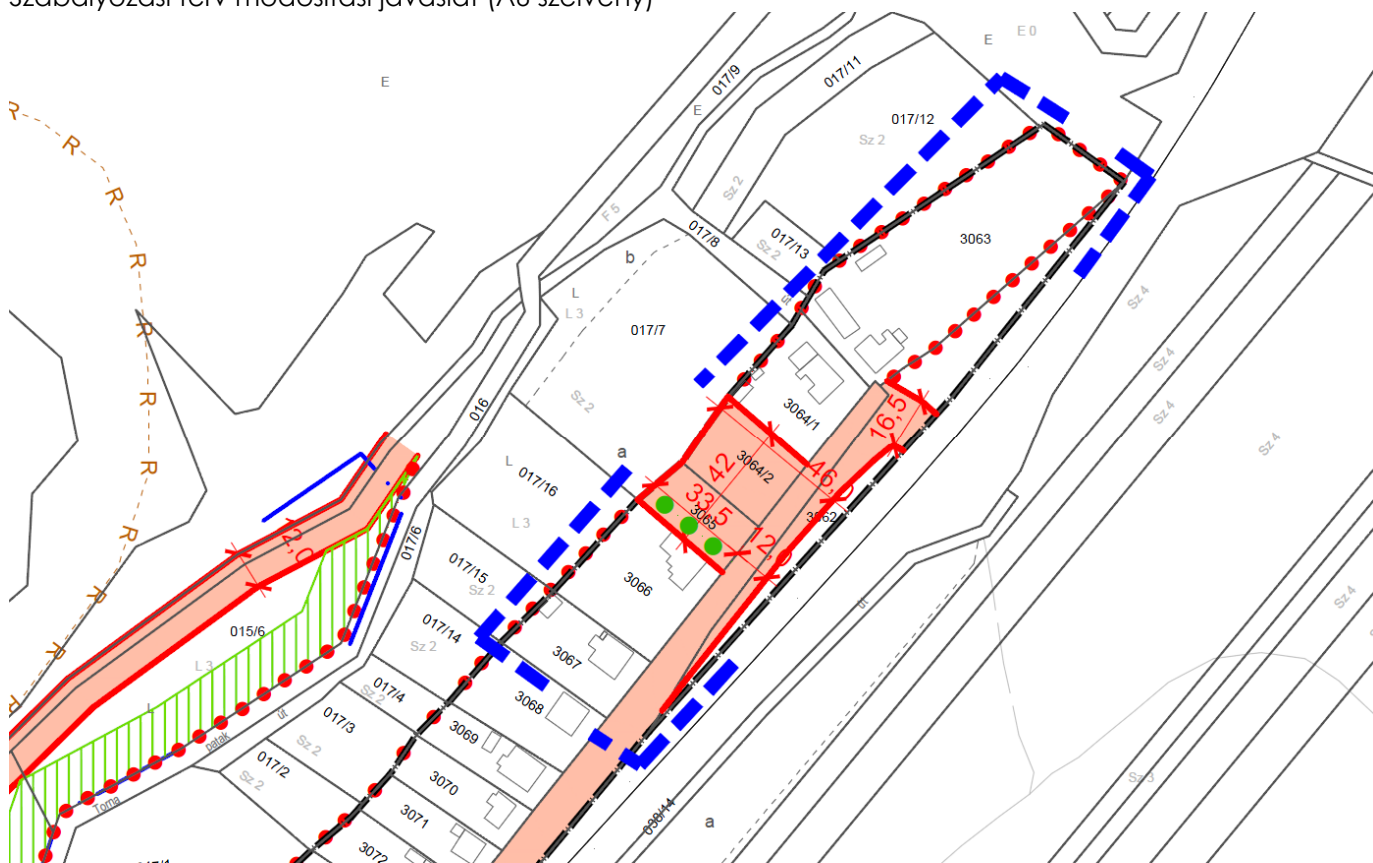


A hatályos szabályozási terv szerint a Kinizsi utca menti tömb Lke kertvárosias lakóterületi övezetbe tartozik.

Hatályos szabályozási terv részlet (A6 szelvény)



Szabályozási terv módosítási javaslat (A6 szelvény)



A Kinizi utca végén a közút területe elkeskenyedik 12-13 méterről 8 méterre. A hatályos szabályozási terv A6 jelű tervlapja nem tartalmazza a Kinizi utca szélesítését. Jelen módosítás a két telek közterületbe sorolása mellett a Kinizi utca 12 méteres kiszabályozását is tartalmazza. Ezáltal a buszforduló könnyebb megközelítése válik lehetővé, valamint az utas leszállítás számára a buszből kialakítható. Az új közterület közvetlen szomszédja a 3066 hrsz-ú lakóingatlan, ezért a határoló új közterületen a kötelező fásítás is indokolt, mely a tervlapon is ábrázolásra kerül.

5. SZ. MÓDOSÍTÁS: MIKSZÁTH KÁLMÁN UTCA VÉGÉNEK MÓDOSÍTÁSA A KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN

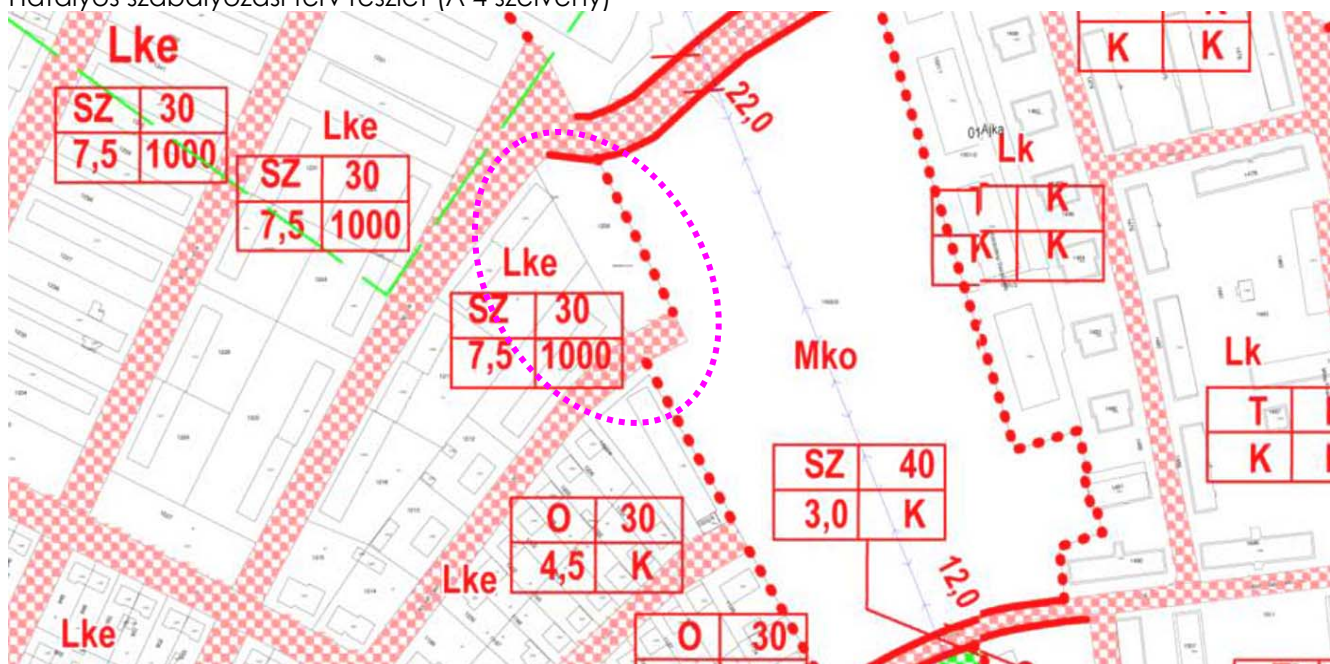
Tószokberénd településrész határán található kertvárosias lakóterületi tömbben a mezőgazdasági területtel határos telek és a Mikszáth utca határa nem a földhivatali alaptérkép szerint került kialakításra.

A Mikszáth Kálmán utca végén a 1802/2 hrsz-ú ingatlanon épült új lakóház miatt a közterület határok módosítása szükségessé vált. A hatályos szabályozási terv az övezethatáron kívül nem tartalmaz egyéb szabályozási elemet.

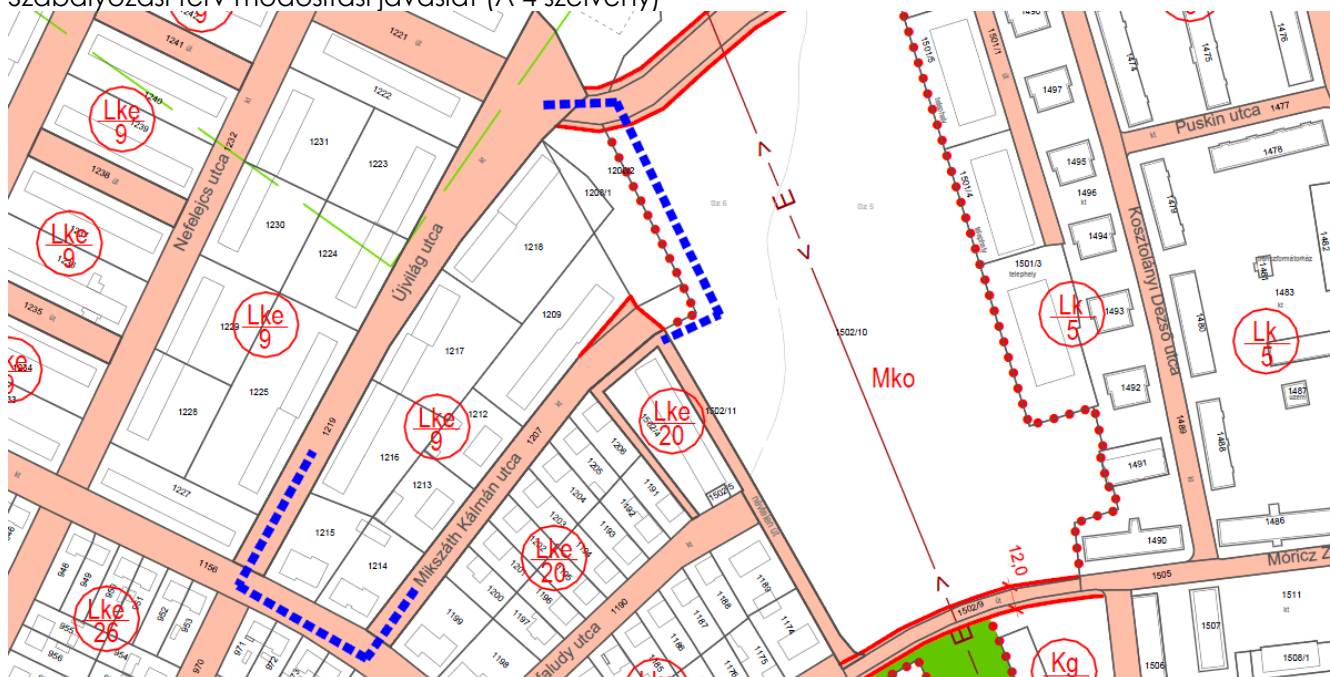
A Mikszáth Kálmán utca zsákutca. Ugyanígy zsákutca a Mikszáth utca végén délről csatlakozó 1502/11 hrsz-ú Névtelen utca (Kisfaludy?). A két közterület között több méter szintkülönbség van, valószínűleg ezért van csak gyalogos kapcsolat egy lépcsőn keresztül.

A módosítás érinti a 1209 hrsz-ú ingatlan társasházzal beépült telkét, melynek sarkán épült tovább az utca a 1208/2 hrsz-ú ingatlan megközelítésére. A módosítás hatására a Mikszáth Kálmán utca vége 25 méterrel rövidebb lesz. A közvetlen határos Mko korlátozott használatú mezőgazdasági terület (kiskertek) megközelítése a domborzati viszonyok miatt nem lehetséges a Mikszáth utca felől, ezért az utca lerövidítése nem befolyásolja a szomszédos kiskertes terület megközelítését.

Hatályos szabályozási terv részlet (A 4 szelvény)



Szabályozási terv módosítási javaslat (A 4 szelvény)



Az ortofotó és a földhivatali alaptérkép együtt ábrázolása szerint eltérés van a kialakult állapot és a jogi állapot között.



A Mikszáth Kálmán utca végén épült új lakóház lezárja a zsákutcát





A Mikszáth Kálmán utca végén a 1502/11 hrsz-ú Névtelen (Kisfaludy) utca felől csak gyalogos kapcsolat van



Mikszáth Kálmán utca vége dél-nyugati irányba tekintve



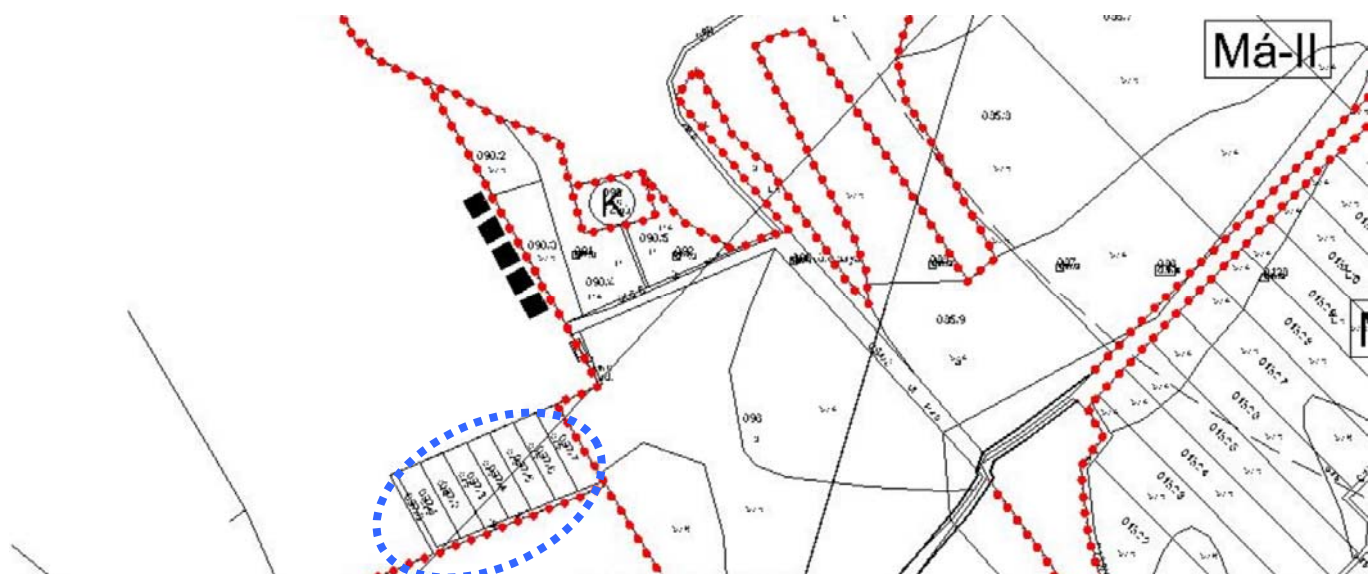
6. BESSENYEI UTCA, TERVEZETT LAKÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSA



6. ábra – Ajka város településszerkezeti terve – részlet



7. ábra – Hatályos szabályozási terv részlete (A-9 jelű tervlap)

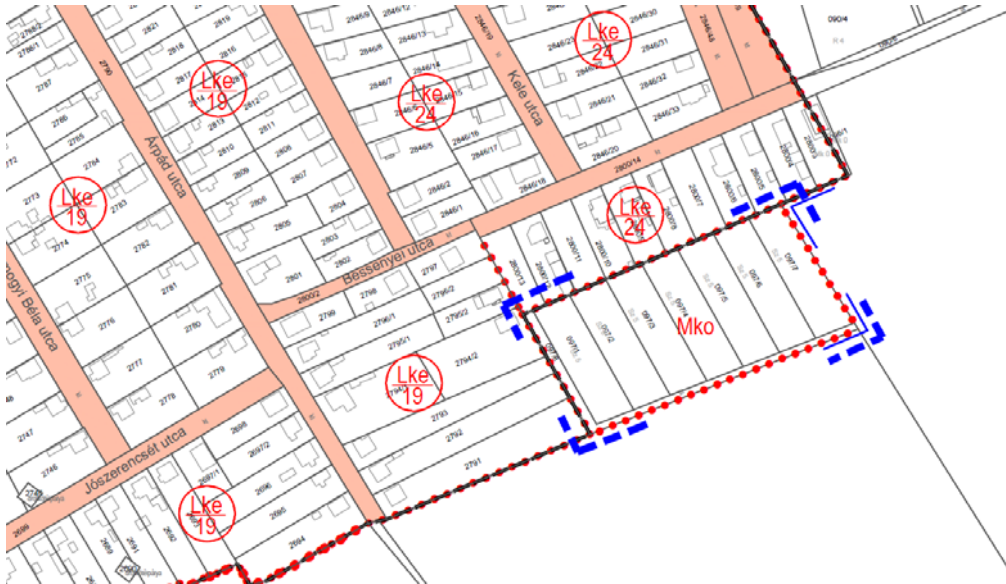


8. ábra – Hatályos külterületi Szabályozási terv vonatkozó részlete

A hatályos Belterületi és Külterületi szabályozási tervben nem szabályozott a tervezési terület.

A 097/1-8 hrsz-ú telkeket a 2000-ben készült szerkezeti terv kertvárosias lakóterületbe sorolta, azonban felhasználásuk még nem volt esedékes, mivel a telkek megközelítése sem megoldott, ezért a belterületi szabályozás nem tartalmazta. A külterületi szabályozás viszont a tervezett belterületi határig szabályozott, így ez a terület ezidáig nem volt szabályozva! Jelen módosítás során továbbra is beépítésre nem szánt területben indokolt tartani a területet, ezért az Mko övezet kijelölését a belterületi szabályozási tervlap szabályozza.

Szabályozási terv módosítási javaslat (A 9 szelvény)



7. AJKA, JÓSZERENCSET UTCA, 2675/1-2612 HRSZ-Ú TELKEK MKO ÖVEZETI JELÉNEK VISSZAÁLLÍTÁSA

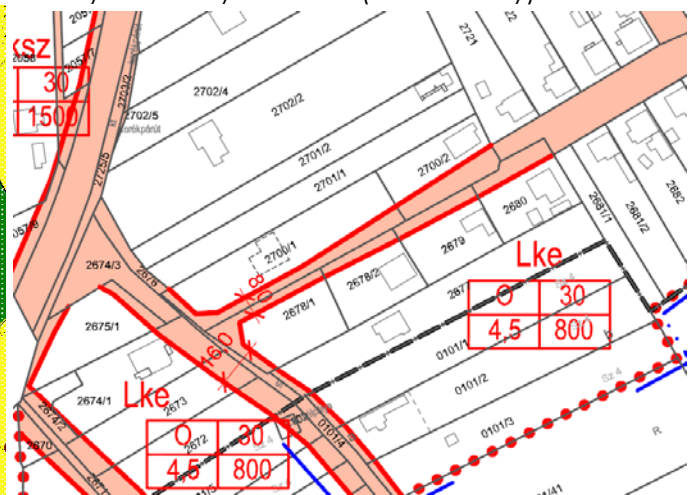
A szerkezeti tervben mezőgazdasági területként meghatározott telkek Lke övezetének Mko övezetre való visszaállítása a cél, mellyel összhangba kerül a két terv.

A 2675/1-2612 hrsz-ú telkek ellentmondásosan vannak szabályozva. A szerkezeti terv mezőgazdasági területként határozta meg 2000-ben a vasút és a meglévő lakóterület közötti beépítetlen területet (ekkor még nem került kiszabályozásra a József utca folytatása), azonban a szabályozási terv kertvárosias lakóterületként szabályozta 2004 óta. A 2474/1 hrsz-ú telken időközben lakóépület épült. Jelen módosításban a területet Mko övezetre javítjuk. Azonban egy későbbi felülvizsgálat során módosítani szükséges a szerkezeti és szabályozási tervet kertvárosias lakóterületre, mivel a telkek megközelítésére az út már korábban kiszabályozásra került.

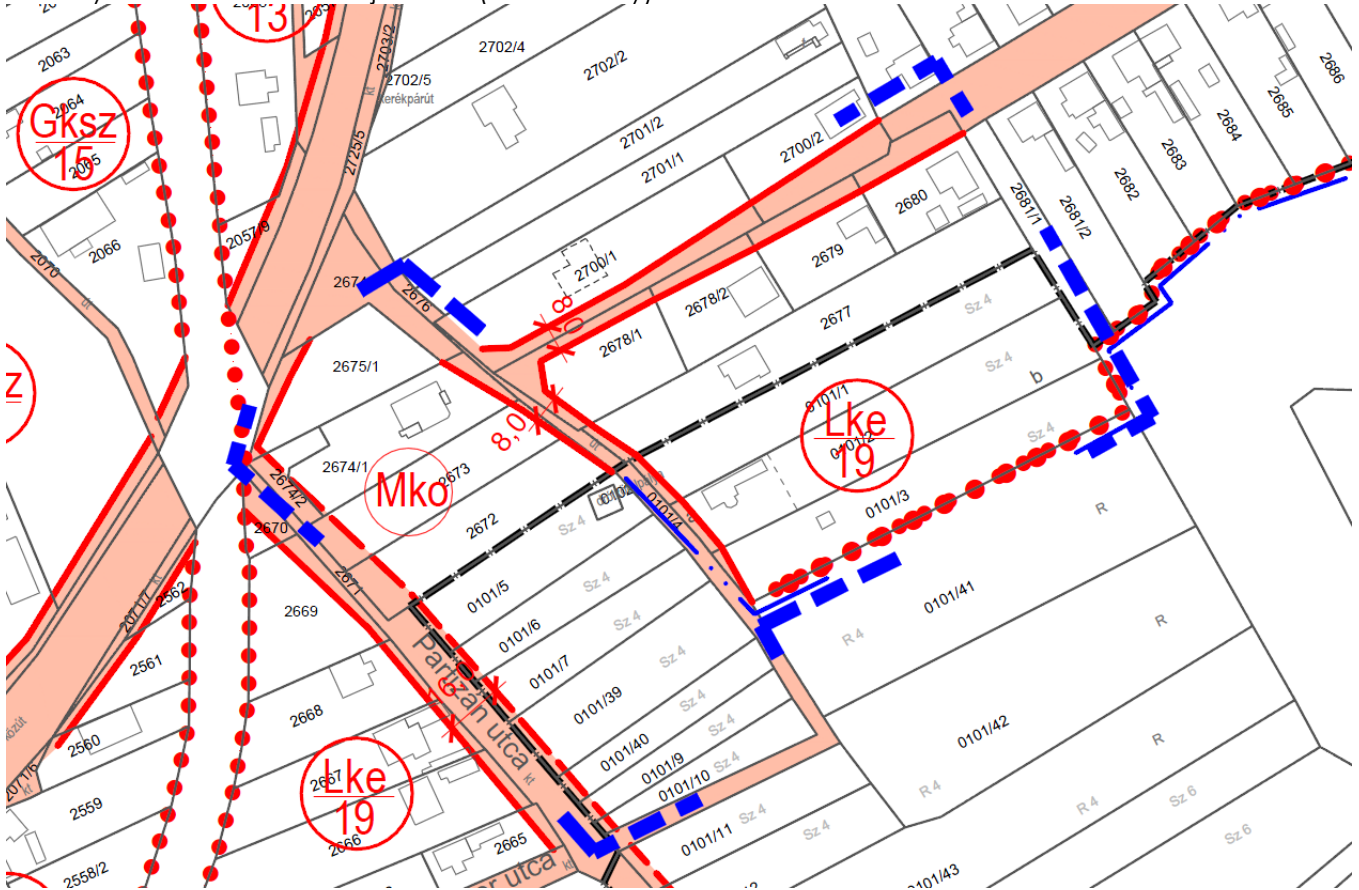
Hatályos Szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv (A 9 szelvény)



Szabályozási terv módosítás javaslat (A 9 szelvény)



A módosítás tartalma

8. AJKARENDEK, NYUGATI LAKÓTERÜLET, VK ÖVEZET HELYETT KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETI ÖVEZET VISSZAÁLLÍTÁSA

A hatályos településszerkezeti tervben kertvárosias lakóterületként szereplő kultúrház a külön készült szabályozási tervlapon V_k-1 övezetbe tartozik. Az ellentmondás feloldása érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges. Jelen módosítási javaslat szerint az L_{ke} építési övezet visszaállítással a két terv összhangba kerül.

Központi vegyes terület eddig nem szerepelt Ajka Város Településszerkezeti tervében. Az Ajkarendeki Nyugati lakóterület Szabályozási terve a Szerkezeti tervvel egyidejűleg készült 2000-2001 között, később pedig úgy került elfogadásra a – 4820/2 hrsz-ú telket érintő - Vk-1 övezet (a kultúrház telke), mely a különálló Szabályzatban is szerepelt, hogy a Településszerkezeti terv kertvárosias lakóterületként tartalmazta. A Szabályozási terv úgy kerül korrekcióra, hogy a Településszerkezeti tervnek megfelelően Kertvárosias lakóterület marad a terület, hasonló paraméterekkel, mint a most szabályozott Vk-1 övezet, azzal a módosítással, hogy a „K telekméret helyett a környező, 700 m²-es minimális telekméretű övezeti jelet kap (új Lke-10 építési övezet).

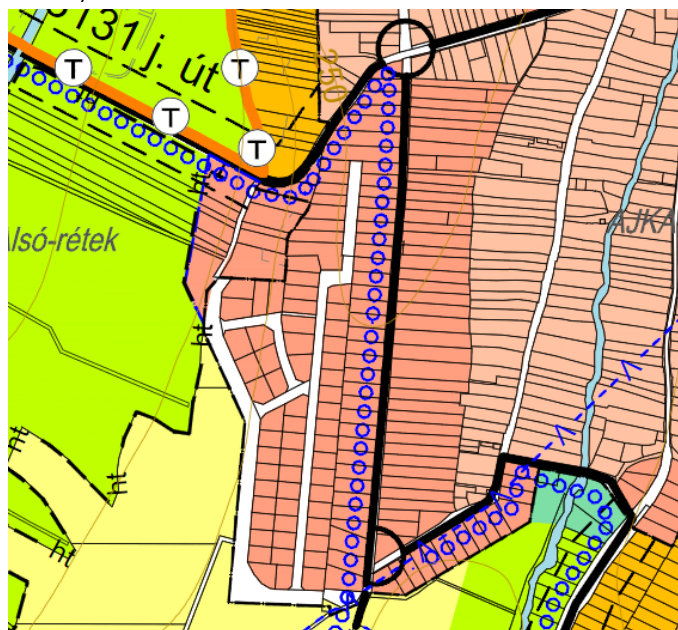
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Az új Lke-10 jelű építési övezet paramétereit:

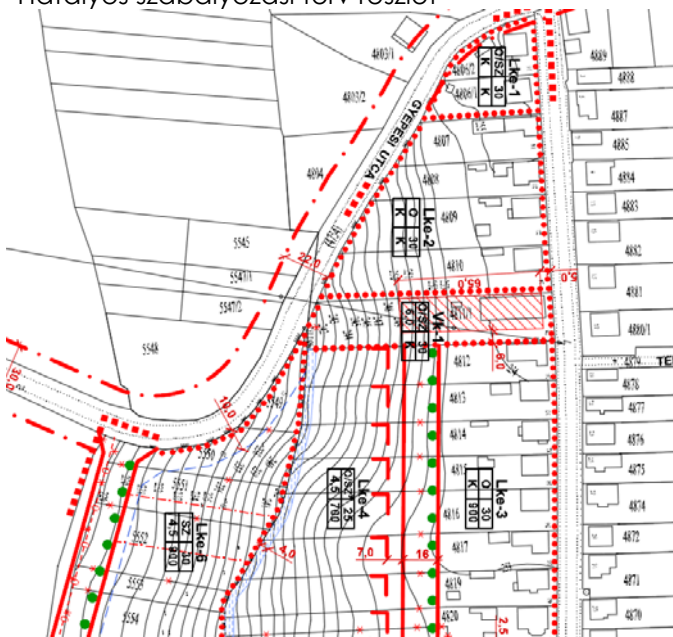
Min. telekterület:	700 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Max. beépítési mérték:	30 %
Max. építménymagasság:	7,5 m
Max. szintterületi mutató:	0,6
Min. zöldfelületi mérték:	50 %

A módosítás a hatályos Ajkarendek Nyugati Lakóterület Szabályozási tervet érinti.

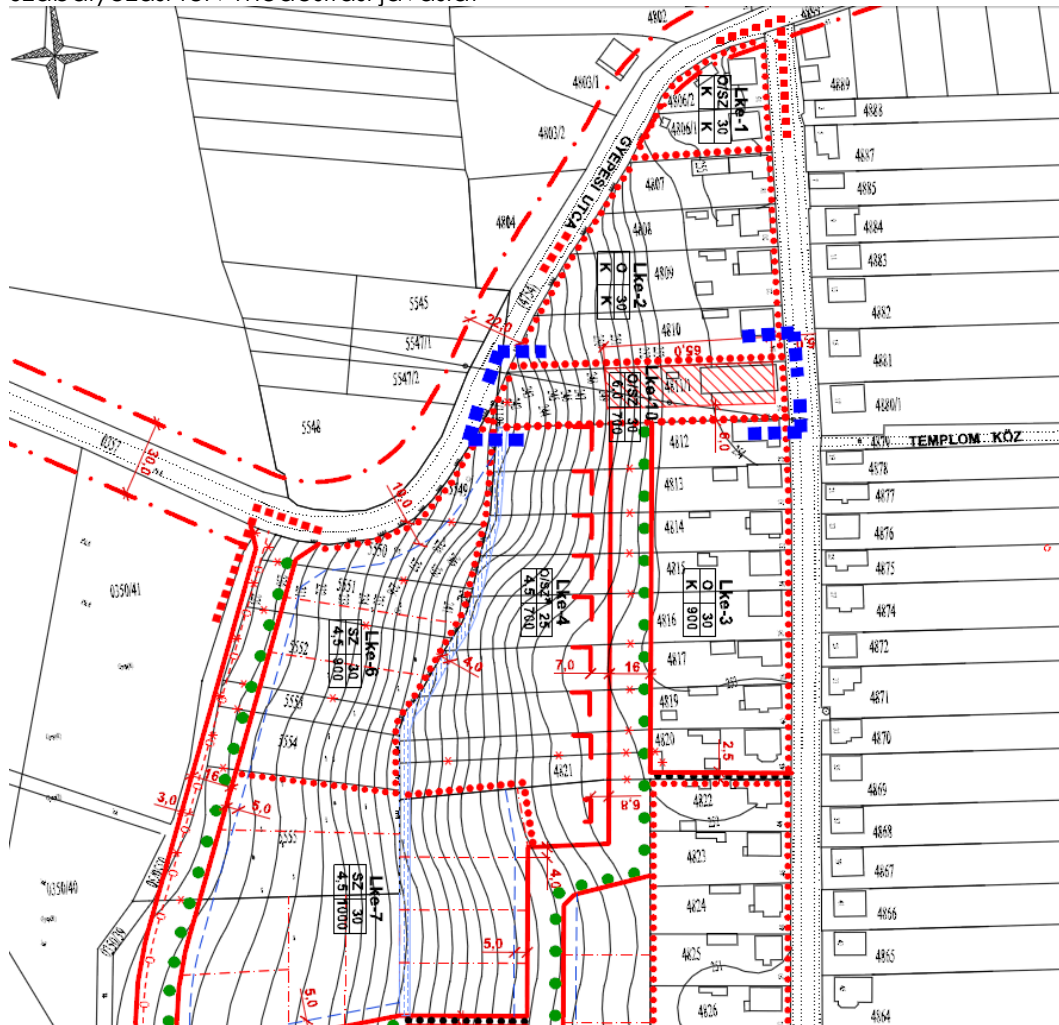
Hatályos Szerkezeti terv részlet



Hatályos szabályozási terv részlet



Szabályozási terv módosítási javaslat



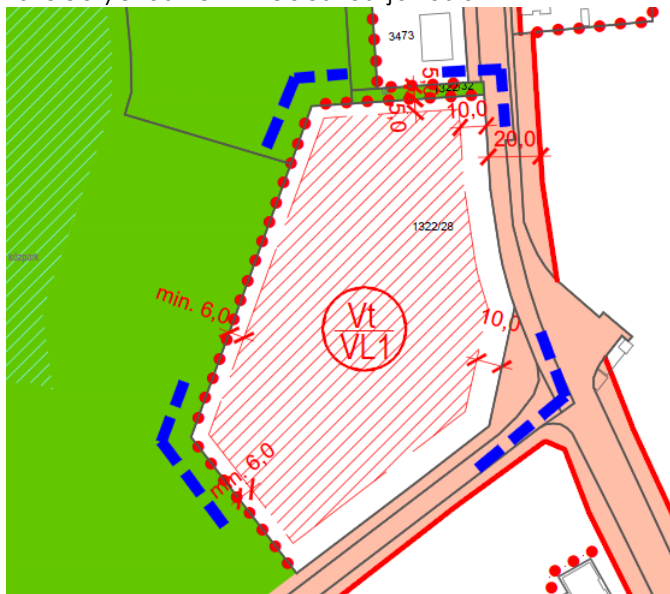
9. VÁROSLIGET, Vt-VL1 ÖVEZET TERÜLETÉN AZ ÚJ TELEKHATÁROK MIATTI KORREKCIÓ

A hatályos szabályozási tervtől eltérően kialakított Vt-VL1 övezet területén az építési helyekre vonatkozó határok az új telekhatárhoz kerülnek kiigazításra.

Hatályos Szabályozási terv részlet



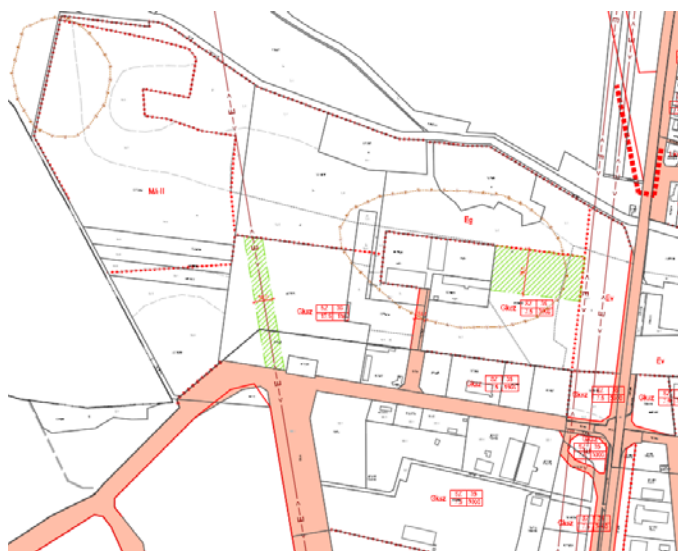
Szabályozási terv módosítási javaslat



10. IPARI PARK, ALAPTÉRKÉP MIATTI KORREKCIÓK, BELTERÜLETHATÁR JELÖLÉS

Az Ipari Park északi bővítési területén a tervezett belterülethatár a szerkezeti terv alapján feltüntetésre kerül. Az Ipari park nyugati részén a kialakult utakat figyelembe véve a szabályozási vonalak törlésre kerülnek, mert a már megvalósult szabályozási vonalak ábrázolása felesleges és zavaró.

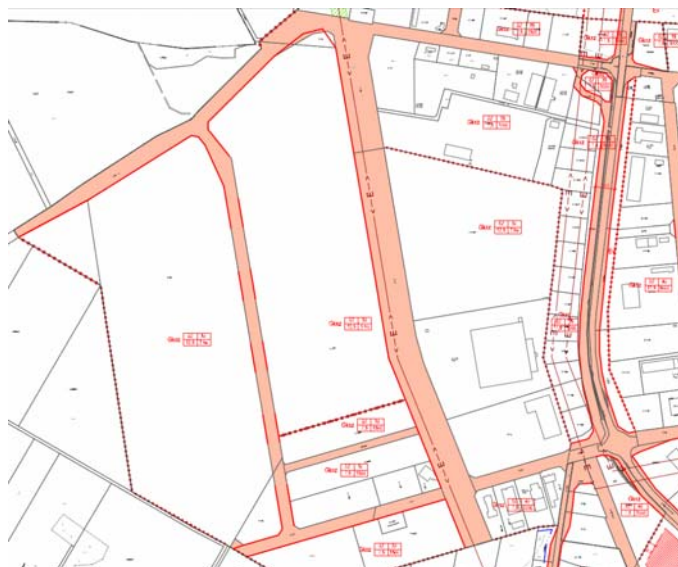
Hatályos Szabályozási terv részlet (A1 és A1a szelvény)



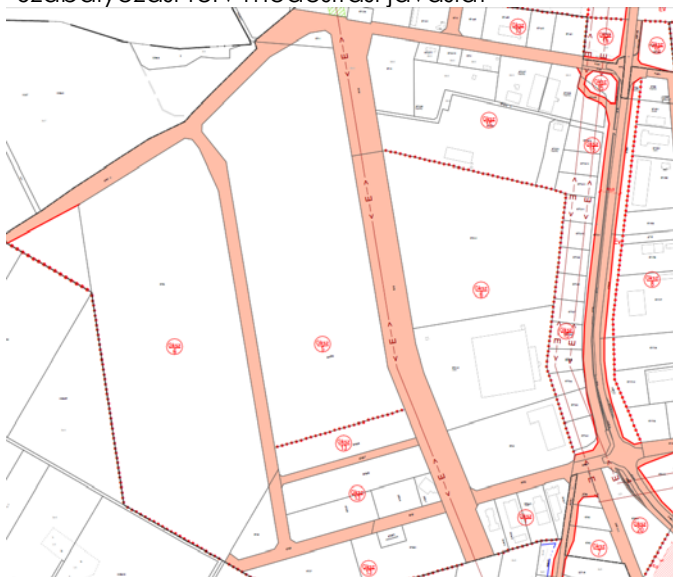
Szabályozási terv módosítási javaslat



Hatályos Szabályozási terv részlet (A IP szelvény)



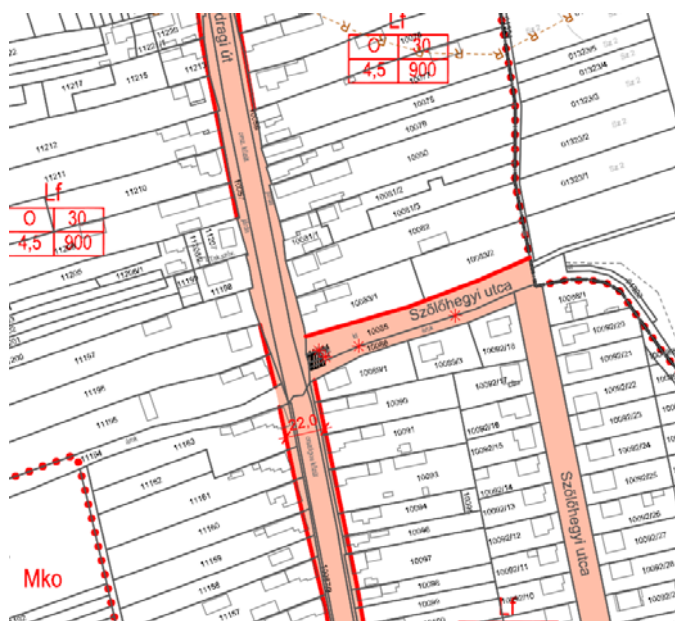
Szabályozási terv módosítási javaslat



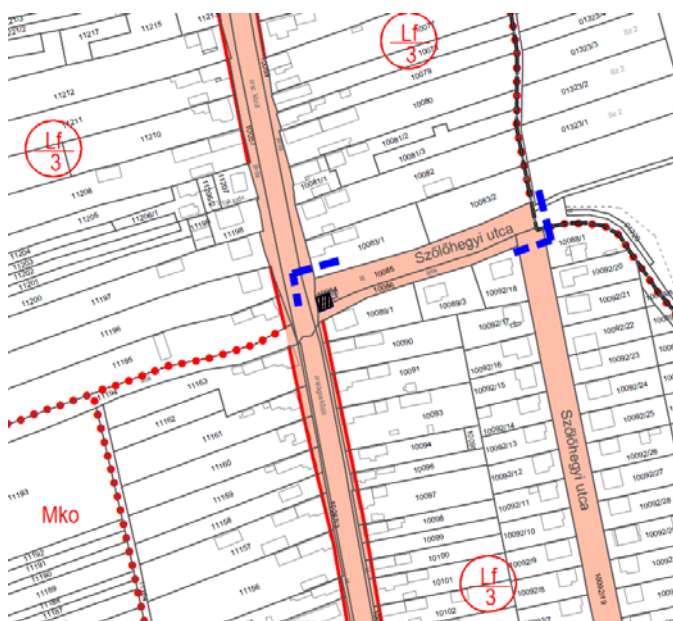
11. PADRAGKÚT, SZŐLŐHEGYI ÚT SZABÁLYOZÁSI VONAL TÖRLÉSE

A P2-es tervlapon a Szőlőhegyi utca a szabályozási vonalnak megfelelően kialakult, ábrázolása felesleges és zavaró, ugyanígy a megszüntető jelek is törlésre kerülnek.

Hatályos Szabályozási terv részlet (P 2 szelvény)



Szabályozási terv módosítási javaslat



12. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Ajka Város Helyi Építési Szabályzatát 2001-ben hagyta jóvá Ajka Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 11/2001. (VII.02.) sz. önkormányzati rendelettel. Ajkarendek Nyugati Lakóparkra vonatkozólag külön rendeletként került elfogadásra az akkori „Részletes Rendezési Terv” szabályozási előírásai, mely rendelet (27/2004. (IX.20.) máig is hatályban van. Két másik Részletes Rendezési terv (Babucsza Dűlő és Szőlőhegy) is készült az akkori időszakban, de ezek előírásai – utólag változtatás nélkül beépültek a Helyi Építési Szabályzatba, azonban ma is számos ismétlődés fordul elő, miután ezen területekre vonatkozó szabályozás, másként fogalmazva már szabályozva van a HÉSZ-ben. Ezek egyszerűsítésére is sor kerül a jelen módosításban, ugyanakkor a tervek teljes felülvizsgálatával lehetne véglegesen rendezni a „részletes” és „általános” szabályozási terv és előírások okozta különbségeket.

Az elmúlt években több Szabályozási terv módosítás alkalmával módosult a HÉSZ is, de ezek általában csak bővítették az előírásokat vagy övezeteket, az eredeti – több helyen elavult – előírásokat nem érintették. Átfogó felülvizsgálatra majd csak az új jogszabályok figyelembe vételével kerül sor, amikor is új HÉSZ megalkotására lesz szükség.

Az egyik legfontosabb módosítás az építési övezeteket érinti, ugyanis a hatályos Szabályozási terven az építési övezetek nincsenek indexálva. Ez az eredeti, papíralapú szabályozási tervnél még nem jelentett problémát, de a digitális térképre történő átállással (ez 2006 óta folyamatos), az utak alászínezésekor már problémásabb lett, elkerülhetetlen volt az övezetek beszámozása. Jelen módosítás így tehát a HÉSZ-ben és a terven jelölt építési övezeteket rendszerezi, ugyanakkor néhány területen módosítás is történik. A módosításokat külön fejezetben részletezzük.

Ezekon kívül csak néhány hibajavítás volt indokolt az építési övezetek tekintetében, ahol a rajzon lévő övezet és a HÉSZ táblázatában található övezeti sor nem teljesen egyezett. Övezeti paraméter módosítás csak a jogszabályi megfelelés miatt változott (pl. az Lke-13 építési övezet esetében, ahol 40 % volt a beépítés mértéke, holott az OTÉK csak 30 %-ot enged.)

A Szabályozási terv néhány részterületen aktualizálásra szorult alaptérképi változások és egyéb hibajavítás miatt, melyek részletes bemutatását az előző 5-11. sz. módosítások tartalmazzák. Továbbá az övezet beszámozások miatt az egész belterületi szabályozási terv változik.

Jelen módosítás alkalmával nem kerül sor a külön tervlapon készült Városmagterület, Bakonygyepes-Malomúti-dűlő, Babucsza dűlő, a Szőlőhegy illetve Ajkarendek Nyugati Lakópark területére készült Szabályozási tervek felülvizsgálatára. Ezek közül a Városmagterület területén történik egy kisebb módosítás, és az Ajkarendek Nyugati Lakópark területén egy hibajavítás. A többi különálló tervlap most nem kerül dokumentálásra.

Összefoglalva a jelen módosítás során:

- sor kerül Ajkarendek Nyugati lakóparkra vonatkozó szabályozási előírások beépítésére, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a 27/2004. (IX.20) sz. önkormányzati rendelet,
- eltűnnek az ismétlődések a Babucsza dűlő és Szőlőhegy előírásai külön szedése és az ismétlődő előírások hatálytalanítása által,
- az elavult, vagy a gyakorlatban nem működő illetve leíró jellegű előírások hatályukat veszítik,
- sor kerül a szabályozási tervek mellékletként történő beiktatására,
- átfogalmazásra kerültek vagy hatályon kívül kerültek helyezésre a más jogszabályban előírt szabályok (pl. az építési engedélyezésre vonatkozó szabályok, környezetvédelmi szabályok hivatkozásai),
- néhány új, nem koncepcionális jelentőségű előírás került be a HÉSZ-be az önkormányzat kérésének megfelelően,
- az OTÉK-ra történő utalás helyett konkrétan meghatározásra került az egyes fő területfelhasználási egységekben elhelyezhető épületek köre,
- sor kerül az új jogszabályszerkesztés figyelembe vételére (pl. felsorolások pontokba foglalása).

A HÉSZ módosítás részletes indoklása**1. § (3)-(8) bekezdés törlése**

A mai jogszabályoknak nem megfelelő, elavult, indokolatlan, vagy műleírászerű szabályok.

2. § (1) módosítása

Szakmailag indokolt kiegészítés.

2. § (2) bekezdés módosítása

Szakmailag indokolt kiegészítések, a kisebb Szabályozási terv módosításokon is már alkalmazott, de a HÉSZ-ben még fel nem tüntetett kötelező szabályozási elemek beillesztése.

2. § (4) törlése

A HÉSZ-be nem illő szabály, a Településszerkezeti terv határozza meg.

3. § címének módosítása

Az építés engedélyezését más jogszabály szabályozza, ezért törlendő kifejezés.

3. § (2) a csatornázottság 100 %-os, nincs értelme a kivétel fenntartásának.**3. § (5) bekezdés módosítása**

Magasabb szintű jogszabály miatti módosítás + szakmai kiegészítés.

3. § (6) bekezdés

Építéshatósági ügyekben felvetett problémára ad megoldást a kiegészítés.

3. § (7) bekezdés

A meglévő szabály egyértelműsítése.

3. § (9)-(14) törlése, (13) módosítása

Magasabb szintű jogszabályban már szabályozott előírások törlése, a (13) bekezdés esetében a szabály átfogalmazásával alkalmazható az előírás.

3. § (16) törlése

HÉSZ-ben már nem szerepeltethető előírás.

3. § (17) törlése

Magasabb szintű jogszabályban már szabályozott előírás.

3. § (18) módosítása

Építéshatóság-főépítész által kért életszerűbb helyzetre történő módosítás.

3. § (20)-(25), (27-29), (30)-(32) törlése

A Szőlőhegyi területre vonatkozó előírások beépültek az általános előírásokba, ismétlésük nem szükséges. Az előírások egy része felesleges, általánosan más jogszabály írja elő.

4. § (1) módosítása

Eddig hiányzó felsorolások kiegészítése, pontokba foglalása.

5. § (2), 6. § (2), 7. § (2), 8. § (2), 9. § (2) módosítások

Az elhelyezhető funkciók felsorolása az OTÉK-ra utalás helyett, mely ma még félreérthető, a felsoroltak a „régii” OTÉK szerinti épületek.

5. § (4), 6. § (4), 7. § (4), 8. § (4) módosítása

A bonyolult, hosszadalmas leírás egyszerűsítése.

A táblázatban a meglévő övezetek beszámozása, az építménymagasság csak az épületre vonatkozik.

5. § (6) törlése

Több helyen szereplő szabály, általánosan a 27. § (9) előírás már tartalmazza.

6. § (4) táblázat Lk-VL2 övezet:

A 18/2012. (VII.16.) rendelettel került elfogadásra a városliget északi részén fekvő Lk-VL építési övezet egyikén (a Széles patakhoz közelebbi területen) a módosítás, ahol kisebb telekméret, ezzel párhuzamosan kisebb építménymagasság és beépítést igényelt az önkormányzat. Az Unna utca nyugatabbra eltolása is a módosítás része volt. Ez a módosítás egyszerűsített eljárásban került véleményezésre.

7. § (3) törlése

Mai jogi környezetbe nem szerepeltethető előírás.

7. § (6) módosítása

Az építéshatóság által kért módosítás, pontosítás.

7/A. és 7/B. § beillesztése

A Babucska és Szőlőhegy lakóterületre vonatkozó Szabályozási tervekhez külön részletes – Ajka HÉSZ-be nem illeszkedő előírások készültek, melyek egyszerűen kerültek beillesztésre korábban a HÉSZ-be. A két területre vonatkozó terv felülvizsgálata jelen előírásban nem tervezett, ezért az ezekre vonatkozó előírások egy paragrafus alá kerülnek összegyűjtésre, mint speciális előírások.

7/C. § beillesztése

Az Ajkarendeki Nyugati lakóterület Szabályozási terve hasonlóan készült, azonban mindezidáig az előírások nem kerültek a HÉSZ-be beillesztésre. Jelen módosításban a hatályos előírások – az előző pontban említettek szerint – speciális előírásokként épülnek be a tervek felülvizsgálatáig. Addig a terven jelölt övezetek sem kerülnek átszámozásra, a külön § alatt és külön tervlapon történő szabályozás miatt, a hasonló övezet nem okozhat problémát az építés hatósági gyakorlatban. Az egyértelműség kedvéért, a paragrafus a Szabályozási tervlapot is megjelöli. Módosításként kezelendő a Szabályozási tervlapon tévesen szereplő Vk-1 övezet átsorolása Lke övezetbe, mert a szerkezeti terv módosítása nélkül, hibásan a kertvárosias lakóterületen településközpont vegyes építési övezet került meghatározásra 2005-ben a közösségi intézmény telkén. A módosítás új Lke-10 övezetet határoz meg a területen.

8. § (6), (8) Az Önkormányzat által kért pontosítás.**9. § (3) táblázat**

A tervlapon hiányzó övezetek törlése, Vt-VK övezetben a hiányzó paraméter pótlása szükséges.

9. § (9) Az Önkormányzat által kért pontosítás.

9. § (13) , (14) b. pont, Magasabb szintű jogszabályokban foglaltak miatt már nem szabályozható előírás.

10. § (3) táblázat

A tervlapon hiányzó övezetek törlése, illetve a paraméterek pontosítása.

10. § (6) (8), (9) Az Önkormányzat által kért pontosítás.**13. §, 13/A. §**

Az Üdülőterületek szétválasztására volt szükséges, a hétvégi házas üdülőterület külön §-ban került szabályozásra.

14. § (2) A Ksp-3 övezet új övezet, a módosításokat részletező fejezet szerint.

(6) Magasabb szintű jogszabály szerinti pontosítás.

(9) táblázat, hiányzó paraméterek pótlása.

(10) megszünt övezet törlése.

(15) Hiányzó közműterületek új övezetbe történő besorolása.

16. § (5) törlése. Magasabb szintű jogszabályokban foglaltak miatt már nem szabályozható előírás.**18. § (2) Magasabb szintű jogszabályokban foglaltak miatt már nem szerepeltethető előírás.****20. § (3) e)-f) Önkormányzat által kért pontosítás.**

21. § (8) Magasabb szintű jogszabályokban foglaltak miatti pontosítás.

23. § (6) Jogszabályszerkesztés miatti átszerkesztés, a szabályozási szélesség a terven jelölt.

23. § (7) A Gyűjtőutak kiegészítése a már gyűjtőút szerepet betöltő utak kiegészítésével az Önkormányzat kérésének megfelelően.

23. § (17-21) Elavult, vagy más jogszabályban már szereplő előírások törlése.

(22) A (23-33) bekezdések összefoglalása egy bekezdésben a Babucsá dűlő és a Szőlőhegy területére.

24. § (6) Magasabb szintű jogszabály miatti pontosítás.

(12) Magasabb szintű jogszabály által előírt Településképi véleményezési eljárás lehetőségének megteremtéséig, a már működő főépítész véleményezés pontosítása. Nem az építési-engedélyezési eljárás részeként, hanem amellettt működő véleményezés feltételeinek pontosítása, kiegészítése az Önkormányzat kérésére.

24. § (13) A (14)-(31) bekezdés összefoglalása egy bekezdésben a Babucsá dűlő és a Szőlőhegy illetve Ajkarendeki lakóterületre vonatkozóan.

(33-34) Önkormányzat által kért szabályozás.

26. § (6) Magasabb szintű jogszabályban rendezett szabály törlése.

(7)-(8) Egységes szabályozás a (9-10) bekezdése helyett.

27. § (1) magasabb szintű jogszabály miatti pontosítása.

(15-17) A (16) és (17) bekezdések összefoglalása.

28. § (2), (3) magasabb szintű jogszabály miatti pontosítás.

(16), (19) (22) (23) Magasabb szintű jogszabály miatti törlés.

29. § (2). (5) Már nem aktuális előírás törlése.

29/A. § A Mellékletek jogszerű beiktatása.

30. § (1) Már nem aktuális előírás törlése.

3. sz. melléklet. A fogalommagyarázat szükségszerű kiegészítése a Kialakult állapot fogalmával.

1. sz. Függelék. Szükséges kiegészítés.

2.2 KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

2.2.1 ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT

1. Határ utca menti lakóterület

Jellemzően beépített kertvárosias lakóterület. Az előírt legkisebb zöldfelület 50 %, ami a 20-25 %-os beépítettség mellett biztosított. A családiházak kertekben általában gyepszint és gyümölcsfák, kevés szőlő az általános zöldfelület. A 3431/1 hrsz-ú ingatlan közepén a lakóépületet fenyők veszik körül. Ennek az ingatlannak az északi teleknyúlványa, mely 2006-ban került kialakításra a garázs telkéből, akácfákkal van beültetve. Az akácfák mérete és sűrűsége nem jelentős. Az itt tervezett magánút kialakításakor azonban érdemes figyelembe venni. A 15 m szélességű Határ utcában kétoldali zöldsáv található, ahol a kétoldali fasort gyümölcsfa, cserje, egy-két fenyő alkotja. A Határ utca északi irányú meghosszabbítása a garázsokhoz vezető aszfaltút területén található, zöldfelületet nem érint.

2-11. módosítás: Az érintett ingatlanok növényállománya nem jelentős. A szabályozási terv módosítások általában közterületek korrekcióját jelentik. Értékes növényzet nincs a területen.

A 3. sz. módosításnál külön figyelmet érdemel a szálloda melletti gyalogos átjáró lépcsője előtt álló, kb. 50 cm törzsátmérőjű platán fa. A fa megtartásáról gondoskodni kell az átjárónál tervezett új közterület kialakítása során.

2.2.2 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Egyik tervezési terület sem érint országos jelentőségű védett területet és nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz.

2.2.3 KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

Ajka város környezetvédelmi programjához a vizsgálatok 2008. október-novemberben készültek a Blautech Kft. által, mely a 2001. évi program felülvizsgálata volt. Az éves állapotjelentéseket áttanulmányozva megállapítható, hogy a szabályozási terv módosításokkal érintett területekre vonatkozóan nem tartalmaz adatokat a 2013. évi környezeti állapotjelentés. Általánosan elmondható, hogy a szabályozási tervi módosításokkal érintett tervezési területek környezeti állapota jó, környezetszennyező tevékenység egyik területen és a szomszédságukban sincs, és nem is lehet a szabályozási terv szerint.

Levegőminőség

Ajka város területén manuális mérőhálózat (Padragkút-Padragi u. 248., Tósok, Úttörő u.1.) és automata mérőállomás (Bródy Imre u. 4. Bródy Imre Gimnázium) üzemeltetésével történik a környezeti levegő minőségének az ellenőrzése. Az automata monitor állomás mérési adatai szerint a nitrogén-dioxid, mely a közlekedés eredetű légszennyezés indikátor paramétere, kiváló minősítést kapott a 2012. évben. A nitrogén oxid, mely főleg a fosszilis tüzelőanyagok elégetéséből származik, különösen járművekben használt anyagokból és földgáz-tüzelésből, ugyancsak kiváló minősítésű volt. Ugyanígy a szén-monoxid is kiváló minősítésű. A kén-dioxid, mely kéntartalmú tüzelőanyagok égetéséből származik (szén, olaj) hasonlóan kiváló minősítésű. A PM10 szálló por, a 10 mikron átmérőnél kisebb részecskék az emberi tevékenység során (szén, olaj, fa, hulladék eltüzelése, küzüti közlekedés, poros utak) keletkeznek. A szálló por koncentráció februárban 10 alkalommal lépte túl a megengedett értéket (40 µg/m³), összesen 14 x az évben, ezért csak jó minősítést kapott. A manuális mérésben az ülepedő por (járműforgalom, poros utak, ipari tev.) maximum februárban volt, 16,1 g/m²/30 nap átlag (műanyagból származó), de októberben és decemberben is magasabb volt falevél és műanyag miatt. Éves átlaga 11, ezért kiváló minősítést kapott. Az ózon koncentráció átlaga 64,1 µg/m³ volt, és csak jó minősítésű, továbbá áprilisban egy túllépés történt.

2011. évhez képest javult a levegő állapota.

Ajka városához a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete az alábbi zóna csoportokat rendeli:

Zóna/Település	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	Szilárd (PM10)	Benzol	Talajközeli Ózon
Zónán kívül Ajka város	F	D	D	D	F	O-I

Az egészségügyi határértékek és tervezési irányértékek a jelenleg hatályos 4/2011. (I. 14.) VM együttes rendelet tartalmazza. Ez a rendelet a megelőző 14/2001. (V.9.) KöM-EÜM-FVM együttes rendelet az ülepedő por és a nitrogén-oxidok szennyező anyagokra is írt elő egészségügyi határértékeket, melyek a VM rendeletben átkerültek a 2. melléklet „Egyes légszennyező anyagok tervezési irányértékei” táblázatba.

A 4/2011. (I.14.) VM rendelet 5. számú melléklete alapján a zónák típusai:

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó küszöböt nem haladja meg.

D csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3-6. sorában szereplő anyagok esetében a célérték között van.

O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

A területre telepített mérőhálózat adatai alapján a szálló por (PM10) koncentráció már nem haladja meg az egészségügyi határértéket jelentő $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ koncentrációt, ezért B kategóriából átkerült a D kategóriába. Ez összefügg azzal a ténnyel, hogy az utóbbi években csökkent a közlekedési eredetű levegőszennyezés Ajkán.

2013-ban februárban 6 alkalommal volt szálló por tájékoztatási küszöbérték túllépés, melyből 4 alkalommal a napi átlagok a riasztási küszöbértéket is átlépték, melyről a lakosság is tájékoztatva lett.

A 2012. évben Ajka városban a környezeti levegő átlagos minősítése a havi átlagok alapján az automata monitor állomás körzetében: jó és kiváló. A város területén a jelenlegi levegőminőség megőrzése, esetleges javítása a feladat. A szabályozási terv módosítás korrekciói nincsenek hatással a levegő minőségére.

Vízvédelem

Ajka város területe érintett a Nyírád térségi vízellátást szolgáló vízbázis hidrogeológiai B védőterülete, a Széles-pataki vízbázis hidrogeológiai A és B védőterülete, a Széles-pataki karsztkút, valamint a Kislőd vízmű vízbázis hidrogeológiai A és B védőterülete által.

A módosítással érintett területek vízbázis védőterületet és hidrológiai védőidomot nem érintenek.

Ajka város szennyvízcsatornával való ellátottsága 99 %-os (a Táncsics u. vége és az Élmunkás lakótelep kivételével).

Zaj- és rezgésvédelem

A város térségében 1986-ban végzett zajvizsgálatot a Környezetvédelmi Intézet Veszprémi Állomása.

Az eltelt években a lakossági panaszbejelentések kivizsgálása, új létesítmények beüzemelés utáni ellenőrzése, egyéb hatósági ellenőrzés (asztalos, pékség, üzemek, szórakozó helyek, és zenés rendezvény) történt.

A szolgáltatások közül leggyakrabban a szórakoztatóipari létesítmények hangosító berendezéseinek működtetése okoz lakossági panaszt. A panaszok sok esetben nem a hangosító berendezés által okozott többlet zajterhelés ellen, hanem a szórakoztató, vendéglátóhelyek teraszán lévő vendégek viselkedéséből kifolyólag áll fenn. Ezt a zavaró hatást csak fokozott rendőri jelenléttel lehet csillapítani.

A 2001. évben elfogadásra került Ajka város Szabályozási Terve, melynek 18. §-a foglalkozik a városban megengedhető zajterhelési határértékekkel, felosztva a várost beépítettség szerinti zónákra.

Zajjal kapcsolatos lakossági bejelentés nem történt a tervezési területeket illetően.

A KDT Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hatósági zajvédelmi ellenőrzést, műszeres mérést a területen nem végzett.

2.3 A TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A TERVMÓDOSÍTÁSOK ÖSSZHANGJA

Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2005. (V.27.) rendeletét a Közgyűlés a 5/2011. (II.28.) rendelettel módosította. A megyei szerkezeti terv 2. sz. melléklete kijelöli a városias települési térséget; ez alapján a módosítással érintett 11 db részterület városias települési térség, valamint települési terület, így a településrendezési eszközök vonatkozó módosításának javaslata a Veszprém Megyei Területrendezési Tervnek megfelel. Településszerkezeti terv módosítást nem érint egyik módosítás sem.

2.4 TÁJRENDEZÉS

2.4.1 TÁJVÉDELLEM

Ajka részterületeinek szabályozási tervi módosításai nem érintik a szerkezeti tervet, területfelhasználás módosítás nem történik. Így a biológiai aktivitásérték sem változik a módosítások hatására.

Egyik tervezési terület sem érint országos jelentőségű védett területet és nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz.

2.5 KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE

A levegő védelme

A levegő védelme szempontjából a szabályozási tervek készítése során figyelembe vettük a levegő védelméről szóló 306/2010.(XII.23.) Kormányrendeletet, a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendeletet, melyek Ajkára vonatkozó zónacsoportjai a vizsgálati fejezetben találhatók.

A légszennyezettségi határértékekről és helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I.14.) VM együttes rendelet 5. számú melléklete szerinti zóna típusok a vizsgálati fejezetben már bemutatásra kerültek.

A város levegőminősége szempontjából a közlekedési eredetű szennyezésnek meghatározó szerepe van. A módosítások következtében az üzemi technológiai eredetű levegőszennyezés növekedése nem várható,

A Határ utcában a tömbbelső feltárása és az új lakóteleksor révén a kertvárosias lakóterületen csak fűtési eredetű levegőszennyezés fordulhat elő.

A közlekedési eredetű levegőszennyezés növekedés csak a Kinizsi Pál utcában várható, a buszközlekedés bevezetése következtében. A buszforduló területén a lakóházhoz közeli területen védőfásítás telepítése indokolt.

A levegő védelmével összefüggő szabályokat a HÉSZ 28. § 1., 2., 3., 4., 5., 6. bekezdései részletesen tartalmazzák. A hatályos HÉSZ azonban még a védett I levegővédelmi kategória kibocsátási határértékeinek betartásához köti az építési lehetőségeket. Az időközben megváltozott jogszabályi környezet miatt ma már a levegőtérheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011.(I.14.) VM rendeletben meghatározott határértékeket kell betartani.

A föld védelme

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 14. § (1) bekezdése szerint „a föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira, és folyamataira.”

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A föld védelméről szóló törvény nem érinti egyik módosítást sem.

Az érintett területek az ásványvagyon védelme által nem érintettek.

A területek rendezése során a termőtalaj védelme érdekében be kell tartani a környezetvédelmi törvény 16. § szerinti azon előírást, hogy az építés megkezdése előtt gondoskodni kell a termőréteg megfelelő letermeléséről és termőtalajként való felhasználásáról.

A vizek védelme

A tervezett beruházásoknak a felszíni és a felszín alatti vizek védelmét egyaránt biztosítaniuk kell.

A zaj elleni védelem

A zaj elleni védelem helyi szintű szabályozását a HÉSZ 28. § 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 28. bekezdései már részletesen tartalmazzák. A zaj terhelési határértékeire vonatkozó jogszabály azonban időközben megváltozott. A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM rendelet határértékeit kell figyelembe venni. Ezért a HÉSZ jogszabályi hivatkozásai javításra kerülnek ebben a módosításban. Ezek a határértékek összhangban vannak a HÉSZ szerinti zajterhelési határértékekkel.

A Kinizsi utcai lakóterület mellett a buszforduló kialakításához a közterület bővítés lakóépülettel határos. A buszforgalom valószínűleg csekély lesz, az ebből származó határértéket meghaladó közlekedési eredetű zajterhelés nem várható.

A lakóterületen a létesítmények elhelyezésénél hangsúlyozottan figyelembe kell venni a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet 9. §-ban foglaltakat:

„(1) A környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

(2) A védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek. A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.”

Fontos szabály továbbá a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM rendelet, amely kimondja, hogy a rendelet zajterhelési határértékeinek új tervezésű vagy megváltozott területfelhasználású területeken a meglévő közlekedési zajforrástól származó zajterhelésre is, új közlekedési zajforrás létesítése esetén pedig a meglévő védendő területen is teljesülniük kell. A 4. sz. módosítás során a buszforduló építéskor és üzembe helyezéskor teljesülniük kell a határértékeknek. A védőfásítás indokolt a telekhatárnál, amit a szabályozási terv kötelező fásításként tartalmaz.

A kiszolgáló út, lakóút mentén a következő védendő területhasználat található, ahol a közlekedéstől származó zaj jelent terhelést:

Területfelhasználás	A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei	
	Nappal dB	Éjjel dB
Kertvárosias lakóterület	50	40

2.6 ZÖLDFELÜLETI – TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területeken új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A szabályozási tervi módosítások érintett területén értékelhető és megtartandó faállomány, a városközponti tömb kivételével nincs. A 3. sz. módosítás területén a vizsgálatban is említett platán fa megtartására figyelmet kell fordítani a közterület továbbtervezése során.

2.7 KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A jelenlegi rendezési terv módosításának célja, hogy Ajka város területén belül egyes ingatlanok gazdaságosabb hasznosításának megfelelően a meglévő állapotok módosítása, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe történő sorolása, melynek következtében a településrendezési tervet módosítani szükséges.

A tervezési területek többségén a közterületek szélessége megfelelő, módosításukra nincs szükség.

A rendezési terv módosításával érintett és a kapcsolódó területek vonatkozásában, az alábbi vélemény alakult ki :

1. terület - Ajka, Határ út folytatása a garázs telep felé

A Határ utca keresztmetszete 15 m széles, kialakult. A Téglagyári útról lecsatlakozó Határ utca (3134/14hrsz) folytatásában meglévő garázstelep feltárási útja alkalmas lehetőséget biztosíthat a 3134/1 hrsz.-ú, sőt még a 3132hrsz.-ú telkek megközelítésére is.

Az előzetes telekalakítási javaslatban berajzolt szabályozási vonalakkal a fordulási sugarak nem lennének biztosíthatók, és a terepadottságok sem megfelelőek, főleg, hogy a garázstelep feltárási útja jó minőségű 3,0m szélességű aszfalt burkolattal kiépített út, párhuzamosan egymás mellett haladnának, akkor is, ha a Földhivatali térképeken ez nem szerepel. A Határ utca északi meghosszabbítása 6 méterrel már biztosítja a közterületi kapcsolatot a 3134/1 hrsz.-ú telken tervezett telekalakításokhoz, ha magánutat is kialakítanak.

2. sz. módosítás: Sportcsarnok, öltözőépület bővítés

A Sport utcai városi sportcsarnok telkén a meglévő épületek előtt kiépített parkolóterület található, melynek bővítése az új épület igényeinek megfelelően javasolt. A határoló közterület kiépült, szélesítése nem szükséges.

3. sz. módosítás: Városközpont belső parkolójának megközelítése

A Fő út melletti parkolóterület megközelítésének folytatásában kerülne kialakításra az az új közterületi kapcsolat, mely a hotel és áruház között gyalogos átjáró szélesítésével valósítható meg. Az Önkormányzat által igényelt új közterületi kapcsolat megvalósításának közlekedési szempontból korlátozásai nincsenek. A városközponti tömb belsejében található parkoló megközelítését célzó közterület kiszabályozására a Zenit áruház (CBA) 1796/4 hrszú ingatlan területén van lehetőség. A gyalogos átjáró megtartása mellett a max. 5.0 méter széles út biztosítaná a Fő út és a parkoló közötti kapcsolatot.

4. sz. módosítás: Kinizsi Pál utca végén buszforduló kialakításának biztosítása

A vasútállomásnál kezdődő Kinizsi Pál utcába tervezett közösségi közlekedés hatására a közterület szélesítése indokolt az elkeskenyedő út végén, a vasúti terület mentén 12 méterre. A tervezett buszforduló területe 2 ingatlant vesz igénybe a lakótelkek között. Az utasok leszállítása a Kinizsi utca mentén buszöböl kialakításával lehetséges, mert a két ingatlan területén a busz nem tud egyenes a leszálló sziget mellé állni. A közeli vasúti átjáró miatt a Kinizsi út szélesítése az átjárónál a terv szerint indokolt, melynek vasútfejlesztéssel összefüggő adatszolgáltatását a NIF adta meg még 2013-ban.

5. sz. módosítás: Mikszáth Kálmán utca nyomvonalának módosítása

A Mikszáth Kálmán utca végének kialakítása nem felel meg a földhivatali alaptérképnek, ezért módosítása szükséges a terv szerint. Az utca 14 m széles zsákutca, megfelel a kiszolgáló úti funkciónak.

Parkolóhely igények

A módosítások közül az 1. sz. és a 3. sz. módosítás hatására történik a területen új beépítés, bővítés. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) járművek elhelyezésére és parkolóhelyekre vonatkozó 42. § (2) bekezdés és a 4. sz. melléklet alapján – „Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása szerint - pl.: minden lakás után, sportolás célját szolgáló egységek minden 5 férőhelye után legalább egy személygépkocsi elhelyezési lehetőségéről kell gondoskodni.

Ugyancsak ezen rendelet 42. § (7) bek. szerint a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani. A parkolók kialakítását ennek megfelelően kell megtervezni.

Az OTÉK parkolóhelyekre vonatkozó rendelkezéseinek helyi alkalmazása céljából az OTÉK 42. §-a (11) bekezdésében adott felhatalmazás alapján Ajka Város Önkormányzatának Közgyűlése által alkotott rendelet hatálya kiterjed mindazokra, akik Ajka Város közigazgatási területén építményeket alakítanak ki, és rendeltetésszerűen használnak. Ha a település adottságai lehetővé vagy szükségessé teszik, a települési önkormányzat a település egész vagy rész területén - a helyi parkolási rendeletben szabályozza - a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) kialakítását.

Ilyen esetekben a várakozóhelyek (parkolók) megépítése, továbbá azok használata és fenntartása a parkolási rendeletben rögzített feltételekhez köthetők.

2.8 KÖZMŰVEK - HÍRKÖZLÉS

Határ utcai lakóterület

A lakóterület részleges közművesítettségű, mivel a szennyvízcsatorna hálózat itt nincs kiépítve. A vízellátás megoldott. A középnyomású gázvezeték megtalálható a határoló utcákban. A Határ utcában a villamosenergia ellátást szabadvezeték biztosítja, míg a tömb keleti oldalán határoló utcában már földkábelrel építettek.

A módosításokkal fellépő igények jelentékenyek a település mai fogyasztásához képest, ugyanakkor a szükséges kapacitások rendelkezésre állnak. A módosítások csak szabályozási tervi kisebb korrekciók, javítások, egyedül a 2. sz. módosítás, a sportcsarnok melletti épületbővítéssel kapcsolatos módosítás érinti a telken belüli közművek bővítését. Jelenleg az érintett területeken az összes közművezeték megtalálható, beleértve a vízelvezető árkot is.

Hírközlési létesítmények, vezetékek stb. elhelyezésére vonatkozóan a szabályozási terv módosítás semmiféle szigorítást nem tartalmaz. A hírközlési berendezések elhelyezése, fenntartása során a 2001. évi XL törvény és a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet betartandók.

Az érintett településrészekben a vezetékes és vezetéknélküli hírközlési szolgáltatások hálózatai rendelkezésre állnak. A fejlesztési területeken szükséges telefon, informatikai és egyéb hálózatokat földalatti kialakítással kell megépíteni a szolgáltatókkal való megegyezés alapján. A hírközlési létesítmények tervezése ebben a módosításban nem volt szükséges, ezért hírközlési szakági tervező bevonására sem volt szükség.

3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A szabályozási tervi módosításokkal érintett területeken nem található műemlék vagy műemléki környezet. A jelen termódosítások területén és környékén a Határ utcai lakóterületet kivéve régészeti terület nem található. A régészeti lelőhelyek új digitális állományát a Településszerkezeti terv felülvizsgálat megkezdéséhez, 2009. február 20-án kapta meg tervező. Az ezt követő módosítások már ezt az állományt használták fel. Jelen termódosításba már bekerültek az újabb nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a HÉSZ módosításhoz dokumentált belterületi szabályozási tervek már ezeket tartalmazzák. A beruházások kivitelezése esetén előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. sz. törvény szerint kell eljárni.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 66. § (1) bekezdése megfogalmazza, hogy nem kell elkészíteni a hatástanulmányt, ha a helyi önkormányzat a településrendezési eljárás alá vont terület tekintetében tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal rendelkezik, vagy a területre elkészített korábbi hatástanulmány alapján a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

Változtatási szándékok

Jelen módosítások közül egyik sem igényli a Településszerkezeti terv módosítását. Az egyes módosításokat részletesen bemutatják az előző fejezetek, azonban összefoglalóan kijelenthető, hogy a módosítások jellege nincs hatással az örökségvédelemre.

Az országosan védett épületek és tágabb környezetükre gyakorolt fejlesztések hatásai

A jelen módosítások műemléket, műemléki területet nem érintenek, műemléki érdekeket nem sértenek.

Régészeti területek

A jelen módosítások nyilvántartott régészeti lelőhelyet csak a Határ utcai lakóterületnél érintenek. A KÖH dokumentációs központjából megkapott 2009. 02. 18-i dátumú adatszolgáltatás szerint a 7030 számon nyilvántartott régészeti lelőhely közel 13,8 hektár kiterjedésű területtel a tervezési terület háromnegyedét lefedi. Itt a tömbbelső feltárását szolgáló rövid utcaszakasz kiépítése a fejlesztési szándék és a módosítás tárgya.

A HÉSZ 3. § tartalmazza a régészeti területekre vonatkozóan az alábbi előírást:

/12/ A Szabályozási Terven jelölt régészeti lelőhelyek területén építési munkák építésügyi hatósági engedélyezési eljárása során előzetesen a Veszprém megyei Múzeumi Igazgatóság Laczkó Dezső Múzeum állásfoglalását ill. régészeti szakhatósági hozzájárulását meg kell kérni. A kivitelezések során a földmunkák előtt a régészeti felügyeletet biztosítani kell.

Ezen kívül más előírás megfogalmazása a HÉSZ-ben nem indokolt, hiszen a 2001 évi LXIV. sz. törvény előírásai amúgy is vonatkoznak a régészeti területtel érintett telkekre. A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

„19. § (1) A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal – beleértve az ásványi vagyon kitermelést is – (a továbbiakban: fejlesztések, beruházások) a régészeti lelőhelyeket – az e törvényben meghatározottak kivételével – el kell kerülni.

(2) A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről vagy a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Amennyiben a feltáráson előkerülő régészeti leletek a helyszínen nem őrizhetők meg, azokat elsősorban a feltárást végző illetékes múzeumban vagy országos szakmúzeumban kell elhelyezni.”

„22. § (1) Ha a régészeti lelőhely elkerülése a fejlesztések, beruházások költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a fejlesztés, beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni (a továbbiakban: megelőző feltárás).

(2) A megelőző feltárás részeként a régészeti lelőhelyen – a hatóság eltérő rendelkezésének hiányában – próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően – külön jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén – a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő.”

66. § (2) A hatóság – külön jogszabályban meghatározott tartalommal – az engedélyezési eljárásban előírhatja az örökségvédelmi hatásvizsgálat elkészítését, feltéve, hogy az (1) bekezdés szerinti hatástanulmány alapján az eljárással érintett terület örökségvédelmi szempontból érintett.

A beruházások kivitelezése esetén előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. sz. törvény szerint kell eljárni.

Nyilatkozat

Alulírott vezető tervező kijelentem, hogy jelen örökségvédelmi hatástanulmány megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá kijelentem, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére – a 395/2012.(XII.20.) Kormányrendelet 3. § b) pontja értelmében – jogosultsággal rendelkezem.



.....
Koszorú Lajos
vezető településrendező tervező
TT1-01 1346

4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

4.1 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Ajka Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2014. (...)
önkormányzati rendelete
Ajka Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
11/2001. (VII.02.) számú rendeletének módosításáról**

Ajka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a következőt rendeli el:

1. § (1) Ajka Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2001. (VII.02.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) A Szerkezeti terv módosításával is járó kötelező szabályozási elemek:
- a) övezethatár, ha különböző területfelhasználási egységeket választ el,
 - b) területfelhasználási egység besorolása vagy
 - c) a Szabályozási Terven jelölt tervezett belterület határa
- (2) A Szabályozási terv kötelező elemei az alábbiak:
- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
 - b) övezet, építési övezet határa, jele,
 - c) építési hely és határa (előkert, hátsóker),
 - d) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
 - e) építési vonal,
 - f) kötelező előkert és építési vonal
 - g) be nem építhető telekterület,
 - h) megszüntető jel,
 - i) bontandó és megtartandó épület,
 - j) megtartandó fa, fasor,
 - k) megtartandó zöldfelület,
 - l) beültetési kötelezettség,
 - m) kötelező fásítás,
 - n) gyalogos átkelő.

2. § (1) A Rendelet 3.§ (5) bekezdésének a következőképpen módosul:

„Építeni csak rendezett telekre lehet. Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Terveken előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás) valamint amennyiben a Szabályozási terv úgy jelöli, a belterületbe vonás megtörtént.

(2) A Rendelet 3.§ (6) bekezdése kiegészül a következő rendelkezéssel:

„ Szabálytalan alakú teleknél a legkisebb telekszélesség a telek geometriai átlagszélességét jelenti.”

(3) A Rendelet 3. § (7) bekezdés utolsó mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési telkek legkisebb területei esetében a "K"-val jelölt övezetekben a kialakult telkek tovább nem oszthatóak, de telekhatárrendezés lehetséges. „

(4) A Rendelet 3. § (13) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési övezetek telkein az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi arány szerint több szintű növényzet telepítését a használatba vételig el kell végezni. (gyepszint, cserjeszint, lombkoronaszint).”

3. § A Rendelet 4. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ajka területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- | | |
|-----------------------------|-------|
| 1. Nagyvárosias lakóterület | (Ln) |
| 2. Kisvárosias lakóterület | (Lk) |
| 3. Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| 4. Falusias lakóterület | (Lf) |

5. Településközpont vegyes terület (Vt)
6. Központi vegyes terület (Vk)
7. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
8. Ipari gazdasági terület (Gip)
9. Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület (Gm)
10. Üdülőházas üdülőterület (Üü)
11. Hétfélgázás üdülőterület (Üh)
12. Különleges terület (K)"

4. § (1) A Rendelet 5. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4. sportépítmény,
5. szálláshely szolgáltató épület,
6. igazgatási épület”

(2) A Rendelet 5. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	Beépítés Módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Ln-1	T	35	13,5	K	2,4	50
Ln-2	T	35	16,5	K	2,4	50
Ln-3	T	35	31,5	K	2,4	50
Ln-4	T	35	16,5-31,5	K	2,4	50
Ln-5	T	K	K	K	2,4	50

T - telepszerű beépítés

K - kialakult állapot

5. § (1) A Rendelet 6. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4. sportépítmény,
5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
6. szálláshely szolgáltató épület,
7. igazgatási épület”

(2) A Rendelet 6. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	Beépítés Módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lk-1	SZ	35	12,5	K	1,2	20
Lk-2	O	35	9,0	10000	1,2	40
Lk-3	CS	45	10,5	K	1,2	20
Lk-4	SZ	20	10,5	1000	1,0	60

Lk-5	T	K	K	K	1,2	40
Lk-6	K	K	K	K	1,2	40
Lk-7	SZ	30	7,5	1000	0,5	30
Lk-8	SZ	40	7,5-10,5	1000	1,2	30
Lk-9	T	35	K	K	1,2	30
Lk-10	SZ	30	9,0	2000	1,2	40
Lk-VL1	SZ	40	12,0	2000	2,0	20
Lk-VL2	SZ	30	6,5	800	1,0	40
Lk-11	SZ	30	6,0	5000	0,5	20
Lk-12	SZ	30	4,5	K	0,5	30

T - telepszerű beépítés

K - kialakult állapot

SZ - szabadonálló beépítés

CS - csoportos beépítés (kialakult állapot)

O - oldalhatáron álló beépítés

6. § (1) A Rendelet 7. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:*„A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető*

- 1. legfeljebb négylakásos lakóépület,*
- 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*
- 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
- 4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.*
- 5. legfeljebb hatlakásos lakóépület,*
- 6. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,*
- 7. sportépítmény,*
- 8. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.”*

(2) A Rendelet 7. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:*„Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:*

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	Beépítés Módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lke-1	SZ	30	4,5	K	0,6	50
Lke-2	K	30	4,5	K	0,6	50
Lke-3	SZ	20	7,5	K	0,6	50
Lke-4	SZ	30	7,5	700	0,8	50
Lke-5	SZ	30	7,5	K	0,6	50
Lke-6	SZ	30	7,5	900	0,6	50
Lke-7	SZ	30	7,5	2000	0,6	50
Lke-8	SZ	30	4,5	900	0,6	50
Lke-9	SZ	30	7,5	1000	0,6	50
Lke-10	SZ	30	4,5	3000	0,6	50
Lke-11	SZ	30	4,5	1000	0,6	50
Lke-12	SZ	30	4,5	550	0,6	50
Lke-13	SZ	30	7,5	1000	0,6	50

Lke-14	O/SZ	30	4,5	550	0,6	50
Lke-15	O/SZ	30	4,5	900	0,6	50
Lke-16	O/SZ	30	4,5	1000	0,6	50
Lke-17	O/SZ	30	7,5	1000	0,6	50
Lke-18	O	30	4,5	900	0,6	50
Lke-19	O	30	4,5	800	0,6	50
Lke-20	O	30	4,5	K	0,6	50
Lke-21	O	30	K	900	0,6	50
Lke-22	O	30	4,5	1000	0,6	50
Lke-23	O	30	7,5	K	0,6	50
Lke-24	O	30	7,5	800	0,6	50
Lke-25	O	30	7,5	1000	0,6	50
Lke-26	I	30	4,5	550	0,6	50
Lke-27	I	30	7,5	900	0,6	50
Lke-28	CS	30	7,5	K	0,6	50
Lke-29	SZ	30	7,5	1 ha	0,6	50
Lke-30	Sz	30	5,0	900	0,5	50
Lke-31	O	30	6,0	700	0,6	50
Lke-32	Z (sh)	30	6,0	350	0,5	50

K - kialakult állapot

O

- oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadonálló beépítés

CS

- csoportos beépítés

I - ikres beépítés

Z (sh)

- sorházas"

(3) A Rendelet 7. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Állattartó épület csak a telken lakók önellátását szolgáló méretű, egy darab épület építhető, telkenként max. 10 m²-t meg nem haladó méretben.”

(4) A Rendelet 7. § (7) bekezdés második mondata és táblázata valamint a (8)-(15) bekezdés egy önálló új 7/A. § alá kerül (1)-(9) bekezdésekre átszámozva, a 7/A.§ alcíme: „Babucsá-dűlő kertvárosias lakóterület (az 1.29. melléklet szerinti Szabályozási tervlapon szabályozott terület) speciális előírásai”

(5) A Rendelet 7. § (16)-(24) bekezdései egy önálló új 7/B. § alá kerül (1)-(9) bekezdésekre átszámozva, a 7/B.§ alcíme: „A Szőlőhegyi kertvárosias lakóterület (az 1.28. melléklet szerinti Szabályozási tervlapon szabályozott terület) speciális előírásai”

(6) A Rendelet kiegészül egy új 7/C. §-al és azt megelőző alcímmel: „Ajka-rendek Nyugati lakóterület (az 1.26. melléklet szerinti Szabályozási tervlapon szabályozott terület) előírásai” A 7/C.§ bekezdései az alábbiak:

Ajkarendek Nyugati lakóterület
(az 1.26. melléklet szerinti Szabályozási tervlapon szabályozott terület) előírásai
7/C. §

„(1) Az építési övezetek telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paraméterek:

az építési övezet jele	az építési övezet lakóépületeiben elhelyezhető lakásszám db	a telek							
		Legkisebb területe m ²	legkisebb szélessége m	beépítési módja	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelülete %	legnagyobb szint-terület-kimutatója m ² /m ²	építményeinek	
								legnagyobb építménymagassága m	legnagyobb homlokzatmagassága m
LKe-1	2	K	-	O/Sz	30	50	0,7	K	-
LKe-2	2	K	-	O	30	50	0,7	K	-
LKe-3	2	900	-	O	30	50	0,6	K	-
LKe-4	2	700	15,0	O/SZ*	25	60	0,5	4,5	6,5
LKe-5	2	800	20,0	Sz	30	50	0,6	4,5	6,5
LKe-6	2	700	20,0	Sz	30	50	0,6	4,5	6,5
LKe-7	4	1000	20,0	Sz	30	50	0,6	4,5	6,5
LKe-8	6	900	20,0	Sz	30	50	0,6	4,5	6,5
LKe-9	6	1200	30,0	Sz	30	50	0,6	6,0	8,0
Lke-10				Sz	30	50		7,5	

O – oldalhatáron álló; Sz – szabadon álló; Sz* - szabadon álló RSZT szerint; K – kialakult állapot

- (2) Az építési övezetekben az építmények legkisebb építménymagassága: 3,5 m.
- (3) Az építési övezet legkisebb telkein a főfunkciójú épületek kizárólag egy tömegben helyezhetők el, kivéve az Lke-9 jelű építési övezetet.
- (4) Új épület építése esetén a kiszolgáló funkciójú épületek, a gépjárműtároló csak a főfunkciójú épülettel egy tömegben helyezhető el. Meglévő főfunkciójú épület esetén legfeljebb egy különálló kiszolgáló funkciójú épület építhető.
- (5) A kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- Közműbecsatlakozási műtárgy
 - Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - Kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
 - Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - Kerti épített tűzrakóhely,
 - Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - Komposztáló,
 - Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - Szabadon álló és legfeljebb 5,0 m magas zászlótartó oszlop.
- (6) Az LKe-1, LKe-2, LKe-3 építési övezetben a melléképítmények közül a (7) bekezdésen túl elhelyezhető még: Háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, ömlesztett anyag tároló
- (7) Az LKe-8 és az LKe-9 építési övezetben a telkek a közterületi oldalát csak a közterületi oldalról élősvénnyel takart kerítéssel lehet lezárni. A cserjesor számára legalább 0,5 m széles sávot kell biztosítani.
- (8) Az LKe-8 és az Lke-9 építési övezet telkein belül kerítés nem építhető, csak élősvény elválasztás készülhet.
- (9) Az övezetekben létesíthető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület nem haladhatja meg a nettó 300 m²-t.
- (10) „Állattartó épület csak a telken lakók önellátását szolgáló méretű egy darab épület építhető, telkenként max. 15 m²-t meg nem haladó méretben.”

7. § (1) A Rendelet 8. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A falusias lakóterületen elhelyezhető: .

1. lakóépület,

2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
4. szálláshely szolgáltató épület,
5. kézműipari építmény,
6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
7. sportépítmény.”

(2) A Rendelet 7. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	Beépítés Módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lf-1	SZ	30	4,5	K	0,5	40
Lf-2	O	30	4,5	800	0,5	40
Lf-3	O	30	4,5	900	0,5	40
Lf-4	O	30	K*	550	0,5	40
Lf-5	O	30	K*	900	0,5	40
Lf-6	O	30	K*	800	0,5	40

K - kialakult állapot

O

- oldalhatáron álló beépítés

K* - K ± 0,5 m

SZ - szabadonálló beépítés”

(3) A Rendelet 8. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Állattartó épület csak a telken lakók önellátását szolgáló méretű egy darab épület építhető, telkenként max. 15 m²-t meg nem haladó méretben.”

(4) A Rendelet 8. § a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Falusias lakóterületen a gazdasági célú építmények maximális mérete nem lehet nagyobb 200 m²-nél, elhelyezésüknél az utcai telekhatártól a min. 30 m távolságot meg kell tartani.”

8. § (1) A Rendelet 9. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Településközpont vegyes területen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. igazgatási épület,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
4. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6. sportépítmény,
7. parkolóház, üzemanyagtöltő,
8. nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
9. termelő kertészeti építmény.”

(2) A Rendelet 9. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Vt-1	SZ	20	6,0	3000	0,5	40
Vt-2	T	35	16,5	K	2,4	50
Vt-3	T	35	31,5	K	2,4	50

Vt-4	SZ	35	16,5	5000	2,4	50
Vt-5	SZ	50	7,5	K	1,0	30
Vt-6	SZ	K	4,5	K	K	K
Vt-7	SZ	35	10,5	2000	1,5	50
Vt-VK	SZ	Lásd. 9. § (6)	építési helyenként a Városházpont Szabályozási Tervén (1.30. melléklet) jelölteknek megfelelően	K	2,4	20
Vt-VL1	SZ	60	9,0	15000	1,5	10
Vt-VL2	Sz	40	10,5	15000	1,5	30

SZ - szabadonálló

T - telepszerű beépítés

K - kialakult állapot

9. § (1) A Rendelet 10. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Gksz-1	SZ	40	7,5	2000	1,0	30
Gksz-2	SZ	30	12,5	2000	1,0	40
Gksz-3	SZ	15	12,5	10000	1,0	60
Gksz-4	SZ	35	12,5	5000	1,0	40
Gksz-5	SZ	30	12,5	10000	1,0	40
Gksz-6	SZ	30	12,5	20000	1,0	40
Gksz-7	SZ	40	12,5	10000	1,0	40
Gksz-8	SZ	40	12,5	5000	1,0	40
Gksz-9	SZ	35	7,5	K	1,0	40
Gksz-9*	SZ	35	7,5	K	1,0	20
Gksz-10	Sz	35	7,5	1500	1,0	40
Gksz-11	SZ	35	6,0	K	1,0	40
Gksz-12	SZ	45	7,5	3000	1,0	30
Gksz-13	SZ	30	7,5	1500	1,0	40
Gksz-14	SZ	30	7,5	2500	1,0	40
Gksz-15	SZ	35	7,5	3000	1,0	40
Gksz-16	SZ	35	7,5	5000	1,0	40
Gksz-17	SZ	35	4,5	1500	1,0	40
Gksz-18	SZ	35	7,5	2000	1,0	40
Gksz-19	O/SZ	35	4,5	2000	1,0	40
Gksz-20	SZ	40	7,5	3000	1,0	20
Gksz-21	SZ	50	12,5	1 ha	2	20
Gksz-22	SZ	50	7,5	5000	1,5	20

Gksz-23	SZ	40	7,5	1500	2,0	30
Gksz-24	SZ	50	12,5	2000	1,0	30

SZ - szabadonálló

O - oldalhatáron álló beépítés

K - kialakult állapot

(2) A Rendelet 10. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az Ipari Park területén az 50 méternél kisebb telekmélység esetén új épület az utcai telekhatártól min. 5 m, 50 méternél nagyobb telekmélység esetén min. 10 m távolságban létesíthető.”

(3) A Rendelet 10. § (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A gazdasági területeken a közúti kiszolgálást biztosító utat a használatba vételig ki kell építeni.

(4) A Rendelet 10. § a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A gazdasági területeken a minimális telekszélesség 30 m, a minimális telekmélység pedig 50 m. Saroktelek esetében a telekszélesség min. 40 m. Szabálytalan alakú telkeknél az építési hely területén kell megfelelni a minimális telekszélességnek.”

10. § (1) A Rendelet 11. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Gip-1	SZ	50	12,5	K	1,5	30
Gip-2	SZ	50	20	5000	1,5	30
Gip-3	SZ	40	7,5	2000	1,0	30

SZ - szabadonálló

K - kialakult állapot

11. § (1) A Rendelet kiegészül egy új 13/A. §-al és azt megelőző: „Hévígházak üdülőterületek” címmel, ezzel egyidejűleg a 13. § (7) bekezdés száma (1) bekezdésre módosul valamint kiegészül egy új bekezdéssel:

Az üdülőterület üdülőházak és hévígházak övezeteiben az épületelhelyezés feltételei az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Üh	SZ	20	4,5	2000	0,2	60

12. § (1) A Rendelet 14. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

- sportterületek (Ksp),
- temetők (Kt),
- strand (Kstr),
- kórház (Keü),
- hulladékgazdálkodási terület (Khg)
- szennyvíztisztító telep (Kszt),
- zagyártározók (Kz)
- sorgarászk terület (Kg)
- bányamúzeum (Kbm)
- szabadidőközpont (Kszk)
- erdei iskola (Ke)
- oktatási célú terület (Ko)
- közműterület (Kk)

- (2) A Rendelet 14. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Sportterületen a rendeltetésének megfelelő szabadtéri sportlétesítmények, sportolási célú épületek, továbbá a sportoláshoz kapcsolódó szolgáltatási és a szabadidő eltöltését szolgáló építmények helyezhetők el.

Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Ksp-1	SZ	20	12,5	5000	0,5	40
Ksp-2	SZ	10	4,5	5000	0,5	40
Ksp-3	SZ	40	12,5	5000	0,7	40
Ksp-Z	SZ	10	6,0	3000	0,2	70

- (3) A Rendelet 14. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A temetők területén csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények helyezhetők el.

Az építmények elhelyezésének övezeti előírásai:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
Övezeti Jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Kt-1	SZ	10	12,5	K	0,1	40
Kt-2	SZ	10	4,5	K	0,1	40

- (4) A Rendelet 14. § (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A sorgarázskok területén (Kg) csak személygépkocsi tárolására szolgáló garázsok létesíthetők.

A garázsok elhelyezésének övezeti feltételei:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	Legnagyobb Beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Kg-1	SZ	30	3,0	K	0,5	40
Kg-2	SZ	40	3,0	K	0,5	40
Kg-3	SZ	40	12,5	5000	1,2	40

- (5) A Rendelet 14. § a következő (15) bekezdéssel egészül ki:

„(15) A Kk jelű építési övezetek a jelentős területigénnyel nem rendelkező közműterületek (áttemelő, gázfogadó, transzformátor állomás) elhelyezésére szolgál. Az építési övezet telkein csak a rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetők el. Az építmények elhelyezésének övezeti feltételei:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti Jele	beépítés módja	legnagyobb Beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Kk	SZ	40	6,0	200	-	30

13. § (1) A Rendelet 20. § (3) bekezdés e) pontja a következő rendelkezéssel egészül ki:

„e) Lejtős terep esetén a homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 4,0 métert, a gerincmagasság pedig az 5,0 métert. A tetőhajlásszög megengedett mértéke 35-45 fok.

14. § (1) A Rendelet 23. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az országos közúthálózat részét képező jelentősebb forgalmú összekötő utak:

- a) a 8401.sz. Bakonygyepes-Dabronyi út,
- b) a 7308.sz. Bakonygyepes Tótvázsonyi út /Bakonygyepes, Fő utcai szakaszai/
- c) a 7306. sz. Ajkarendek-ajkai út Ajkarendek, Gyepesi u-i és az Ajkarendek Korányi u-i szakaszán, illetve Ajkarendek Rendeki u-i szakaszán/,
- d) a 7339. sz. Ajka-Devecseri út /Fő út csatlakozástól, a Petőfi u. és Szt. István u. belterületi szakaszai/

(2) A Rendelet 23. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Győjtőutak: Alkotmány utca, Kinizsi u., Deák F. u., Szilvágyi u., Kossuth u., Semmelweis u., Sport u., Móra F. u., Liliom u., Dobó K., Rákóczi u., Bartók B., Fekete Gyémánt utca, Felsőcsingeri u., Cseri u., Bakony u., Táncsics utca, Gyár utca, Pálma utca , Ifjúság utca, Széchenyi utca, Béke utca, a Babucsza-dűlő területén a Táncsics és Téglagyári utcát összekötő út, Ajkarendek a Gyepesi utcát és a Nyíres utcát összekötő nyugati lezáró út

15. § (1) A Rendelet 23. § (22) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Babucsza dűlő és Szőlőhegy területére vonatkozó közlekedési és közmű előírások:

- a) Az utak menti nyílt árkok feletti kapubejárók kialakítása csak egységes méretekkel és egységes építészeti kialakítással lehetséges a Közútkezelő hozzájárulásával.
- b) Minden 10 férőhelyet elérő parkolót csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni, és a csapadékvíz elvezetéséhez hordalék- és olajfogót kell beépíteni.
- c) Új elektromos- és hírközlési hálózat csak földkábelrel vezethető.
- d) Önálló antennatartó szerkezet (torony, átjátszó erősítő) nem telepíthető.
- e) A Szőlőhegy területén a gyalogutakon szilárd, a csapadékvíz elszikkadását gátló burkolat nem készíthető és csapadékvíz nem vezethető be közcsatornába.”

16. § (1) A Rendelet 24. § (12) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Településképi véleményezési eljárás illetve településképi bejelentési eljárás szabályairól szóló rendelet megalkotásáig vizsgálni kell az illeszkedést, a várható forgalomnövekedést, a környezeti hatásokat és a városi főépítész véleményét kell kérni az építési engedélyezési/bejelentési tervdokumentáció benyújtása előtt a következő esetekben:

- a.) mindenfajta épület elhelyezése esetében:
 - aa) a településközpont vegyes (VT) övezetben,
 - ab) a nagyvárosias lakó- (Ln) övezetben,
 - ac) a helyi természetvédelmi területen, ill. azzal szomszédos telkeken,
 - ad) helyi értékvédelem alatt álló, ill. azzal szomszédos telkeken,
 - ae) közparkban, köztéren.
- b) Minden új épület esetében, ha az 600 m²-nél nagyobb szintterületű
- c) a 4 m²-nél nagyobb reklámhordozók elhelyezése esetében
- d) Az I. és II. parkolóhely megváltás övezeteiben, az 50 m² feletti épületek elhelyezése esetében.”

17. § (1) A Rendelet 24. § (13) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Babucsza dűlő, Szőlőhegy és Ajkarendek Nyugati lakóterületére vonatkozó építmény elhelyezési és kialakítási előírások:

- a) Az építési telkek esetében alkalmazandó legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méreteket ha a SZT nem jelöli, ott a legkisebb előkert 5,0 m, a Nyíres utcánál kialakult állapot; a legkisebb oldalkert szabadon álló beépítés esetén 3,0 m, oldalhatáron álló beépítés esetén: 6,0 m.
- b) Az 5,0 m, vagy annál kisebb elő- és oldalkertben a melléképítmények közül csak
 - aa) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - ab) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - ac) hulladéktartály – tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ad) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhető el.
- c) A hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el: árnyékszék, kemence, húsfüstölő, állatkifutó, trágyatároló.

- d) Az építmények magasságát úgy kell meghatározni, kialakítani, hogy az eredeti, nem rendezett terepszinthez képest az övezeti paraméterekben megadott legnagyobb homlokzatmagasságnál nagyobb homlokzatmagasság ne jöjjön létre.
- e) Az egy tömegben kialakítható legnagyobb építményméret az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150%-hoz tartozó legnagyobb beépítési %-nak megfelelő alapterület, Szőlőhegyen ez legfeljebb 250 m² lehet.
- f) A legkisebb telekterület 150%-nál nagyobb telekméreteket esetében az építhető építmények-épületek csak több, önálló tömegben helyezhetők el.
- g) csak áttört kerítés építhető, legfeljebb 1,5 m-es magassággal és legfeljebb 30 cm magas tömör lábazattal. 1,5 m magasságot meghaladó támfalra legfeljebb 1,0 m magas biztonsági korlát készíthető.
- h) A Babucsá-dűlő és Ajkarendek Nyugati lakóterületén magastető épület csak 30–45 fok, Szőlőhegy területén 20-40 fok közé eső tetőhajlásszöggel építhető.
- i) Magastetőn tetőablak vagy tetőablak felépítménye egymás felett több sorban nem helyezhető el.
- j) Ajkarendek Nyugati területén új épületek, vagy meglévő tetőknél a felület 50%-ot meghaladó felújítás esetén a magastetők fedésének anyaga elsősorban cserépfedés legyen. Az alkalmazható tetőfedő színek: vörös és vörösbarna, szürke színárnyalat.
- k) A Szőlőhegy területén az épületek, építmények tetőfedésének anyaga nem lehet bitumenes zsindely, fémlemezfedés esetén csak korcolt fémlemezfedés alkalmazható.

18. § (1) A Rendelet 24. § a következő két bekezdéssel egészül ki:

(33) „A foghíjtelek beépítése estén a szomszédos épületek átlagos utcai homlokzat magasságát és tetőhajlásszögét kell alkalmazni, ezen esetekben a tetőidomnak is illeszkednie kell a szomszédos beépítésekhez.

(34) Telken belül fák és cserjék a telek határától a következő távolságok betartásával ültethetők:

- a) 2,0 m-nél magasabbra nem növe cserjék legalább 1,0 m-re,
- b) 2,0 m-nél magasabbra növe cserjék legalább 3,0 m-re, fák legalább 5,0 m-re,
- c) A telek tulajdonosok kötelezettsége a telekhatáron átnyúló növényrészek metszése

19. § (1) A Rendelet 27. § (17) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Szőlőhegy területén a vízbázis védelme érdekében:

- a) gazdasági tevékenységi célú épület nem létesíthető, olyan üzemi technológia nem alkalmazható, amely technológiai eredetű szennyvíz keletkezésével jár;
- b) állattartó épület nem létesíthető.”

20. § (1) A Rendelet 1. sz. melléklet a következő fogalommal egészül ki:

„**Kialakult állapot:** az Étv. 5. § (5), 18. § (2), 36. § (2) bekezdések és az OTÉK 50. § (2) bekezdés figyelembe vételével kell az illeszkedést betartani. Ajka egyes kialakult beépítésű lakóterületein alkalmazni kell az örökségvédelem, városkép- és tájképvédelem érvényesülése érdekében az illeszkedés elvét. A meglévő épületeket úgy kell átalakítani, bővíteni, az új épületeket úgy kell megtervezni és létesíteni, hogy a környezetben kialakult építési jellemzőket és léptéket figyelembe kell venni az illeszkedés elvét követve. Ez az övezetknél vonatkozhat a beépítési módra, az építménymagasságra, a legnagyobb beépítettségre, a legkisebb telekterületre, a rendeltetési egységek számára. Az övezetben meghatározott építési paramétereken kívül az építészeti jellemzők, mint az épülettömeg, a homlokzatmagasság, a tetőhajlásszög, a tetőidom, az épületszínezés, a kerítés, az anyaghasználat, a kialakult történelmi utcákban a hagyományos léptékhez és kialakult állapothoz közelítsenek.

A nem építési engedélyhez kötött épületek esetében a minimális tetőhajlásszög 37 fok.

Ha az építési övezet paramétereiben „K” – kialakult jelölés szerepel

- a) a beépítési mód mellett, akkor a kialakult beépítési mód megtartandó, a meglévő épületek eszerint bővíthetők, új épület csak a meglévő beépítési módnak megfelelően helyezhető el,
- b) a legnagyobb beépítettségénél, akkor a meglévő beépítettség tovább nem bővíthető. A bontás esetén is csak annyival bővíthető a beépítés, amekkora az eredeti beépítettség volt.
- c) a legkisebb kialakítható telekméreténél, akkor az építési övezet telke tovább nem osztható,

A legnagyobb építménymagasság mellett, akkor a telken meglévő épület az előírt építménymagasságot meghaladhatja, de a meglévő épület bővítés esetén ill. új épület építménymagassága az előírt építménymagasságnál nagyobb nem lehet.”

(2) A Rendelet a következő 1. sz. Függelékkel egészül ki:

„Natura 2000 terület (Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület): a Natura 2000-rel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) Miniszteri rendelet szerint

Kab-hegy HUBF20003

Ajka

01024, **01034/2**, 01035, **01038**, **01039**, **01040/2**, 01046/2, **01060**, 01061/1, 01061/2, 01062, 01063/4, 01064/5, 01064/6, 01065/10, 01065/12, 01065/7, 01065/9, 01066/1, 01067/1, 01070/30, 01070/32, 01070/37, 01070/38, 01070/44, 01070/55, 01070/80, 01070/82, 01070/84, 01070/90, 01070/91, 01070/95, 01070/101, 01070/103, 01070/104, 01070/105, 01070/106, 01070/107, 01070/108, 01070/109, 01070/110, 01070/111, 01070/112, 01070/113, 01070/114, **01071**, 01072, 01073, **01074/2**, 01074/3, 01074/4, 01075/1, **01075/2**, **01076/2**, **01076/3**, 01076/4, **01077/1**, 01077/2, **01078**, **01079**, 01100/2, 01100/3, **01100/4**, 01101/2, 01101/3, **01101/4**, 01102, **01103/1**, 01103/2, 01106/1, 01113/3, 01114/3, 01114/4”

21. § A Rendelet. a következő 29/A. § -al és az azt megelőző címmel egészül ki:

Mellékletek:

1. melléklet: Belterület Szabályozási terve,

1.1-1.17 A1, A1a, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A14a, A14b jelű Szabályozási terv M= 1:4000 (központi belterület)

1.18 Ajkarendek M= 1:4000

1.19-1.20. Bakonygyepes M= 1:4000

1.21-1.24. Padragkút M=1:4000

1.25. Ajka Ipari Park M= 1:5000

1.26. Ajkarendek Nyugati lakóterület M=1:2000

1.27. SZT-Bgy M= 1:2000 (Bakonygyepes – nyugati lakóterület)

1.28. SZT-A-SZH-1 M=1:2000 (Ajka-Szőlőhegy)

1.29. SZT-A-SZH-1 módosítása M=1:2000 (Ajka-Szőlőhegy bővítése)

1.30. SZT-A-B-1 M=1:2000 (Ajka-Babucska)

1.31. Városmagterület M=1:1000

2. melléklet: Külterület Szabályozási terve M= 1:10000

3. melléklet: Fogalommagyarázat

22. § (1) A Rendelet 1.1-1.17. mellékleteit képező Szabályozási terveken az egyes építési övezetek, övezetek jelei e rendelet 4. §, 5. §, 6. §, 7. §, 8. §, 9. §, 10. § és 11. §-ában meghatározott számozás szerint módosulnak.

(2) Az 1.6 és 1.10 jelű mellékleteken jelölt szabályozott területeken belüli normatartalom jelen rendelet szerint módosul.

(3) A Rendelet 1. sz. melléklete (Fogalommagyarázat) 3. számú mellékletre módosul.

23. § Hatályát veszti a Rendelet

1. § (3)-(8) bekezdése

2. § (4) bekezdése

3. § megelőző címből az „és építés engedélyezése” szövegrész

3. § (2) bekezdésben a „a kertvárosias és falusias lakóterület kivételével” szövegrész

3. § (9)-(11), (14), (16)-(17), (20)-(25), (27)-(28), (29), (30) utolsó mondata, (31), (32) bekezdés

3. § (12) bekezdésben az „építésügyi hatósági engedélyezési eljárás” szövegrész

5. § (6) bekezdése

7. § (3) bekezdés

8. § (3) bekezdés

8. § „amennyiben a városi főépítész tervtanács egyedi véleménye ezt nem támogatja –,” szövegrész

9. § (13) bekezdés második sora, (14) bekezdés b) pontja

13. § (3) bekezdése „üdülőterület üdülőházas és hétvégiházas övezeteiben az” szövegrész és a táblázat első sora

13. § (8) bekezdés

14. § (10) bekezdés

16. § (5) bekezdésben a „kiadott építési engedéllyel” szövegrész

16. § (11) bekezdésben az „engedélyezett” szövegrész

18. § (2) bekezdés

23. § (17)-(21) és (23)-(33) bekezdése

24. § (10) bekezdésben a „vagy azt követően” szövegrész

24. § (14)-(31) bekezdés

26. § (2) bekezdésben a „az FVM 66/1999. sz. Építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló rendeletének megfelelően” szövegrész.

26. § (6), (9)-(10) bekezdés

27. § (16) bekezdés

- 27. § (17) bekezdésben az „Épületek létesítésére építési engedély csak a vízminőség védelmét tisztázó elvi építési engedély alapján adható ki.” Mondat
- 28. § (3) bekezdésben a „védett I.” szövegrész
- 28. § (5) bekezdésben a második mondat
- 28. § (16) bekezdés
- 28. § (19) bekezdésben a „a köztisztaságról, a közhasználatú zöldterületekről és az állattartásról szóló többször módosított 19/1993. (VIII. 30.) Önkormányzati rendelet szerint” szövegrész
- 28. § (21) bekezdésben az „és erdősítendő.” szövegrész.
- 28. § (22) bekezdés
- 28. § (23) bekezdésben a „Döggút” szöveg
- 29. § (1) bekezdésben az a). pont.
- 29. § (2) és (5) bekezdése.
- 30. § (1) bekezdése

24. § A Rendelet

1. A 3. § (18) bekezdésben a „12,0 m” helyébe a „10,0 m” szöveg lép.
2. A 6. § (3) bekezdésében a „KL*” helyébe az „Lk*” szöveg lép.
3. A 6. § (10) bekezdés a) pontjában az „Lk-1 és Lk-2” helyébe az „Lk-10 és Lk-11” szöveg lép.
4. A 7. § (7) (jelen rendelet szerint a 7/A. § (1)) bekezdésben a „Az építési övezetek telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paraméterek:” szövegrész helyébe a „A Babucska-dűlő területén (SZT-A-B-1 jelű tervlap) az építési övezetek telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paraméterek:” szövegrész lép.
5. A 7. § (18) (jelen rendelet szerint a 7/B.§ bekezdés (3)) bekezdésében a „A Szőlőhegy területén Az építési övezetek telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paraméterek:” szövegrész helyébe a „A Szőlőhegy területén (SZT-A-SZH-1 jelű tervlap) az építési övezetek telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paraméterek:” szövegrész lép.
6. A 8. § (7) bekezdés „kertvárosias” helyébe a „falusias” szöveg lép.
7. A 9. § (9) bekezdésben a „földalatti kialakításúak, a további területeken föld feletti kialakításúak legyenek” szövegrész helyébe „a városképi szempontoknak megfelelően, környezetbe illeszkedően alakítandók ki” szövegrész lép.
8. A 12.§ (3) bekezdésben az „OTÉK 19.§ és 29.§” helyébe az „(1) bekezdésben” szövegrész lép
9. A 13.§ címében az „Üdülőtérület” helyébe az „Üdülőházas üdülőtérület” szöveg lép
10. A 14. § (6) bekezdésben a „szeméttelep (Ksz) területén” szövegrész helyébe a „hulladékgazdálkodási (Khg) területen” szövegrész lép
11. A 16.§ (10) bekezdésében szereplő „Z-vk...” övezeti jelek helyébe „Z-VK...” jelek lépnek
12. A 19. § (5) bekezdés b) és d) pontjában az „AM” helyébe az „Má” szöveg lép.
13. A 20. § (3) bekezdés f) pontjában a „6 m” helyébe a „az építménymagasságnak megfelelő” szövegrész lép, a „3 m” helyébe „az építménymagasság felének megfelelő” szövegrész lép.
14. A 21.§ (2) bekezdés a) pontjában az „Mko-O” helyébe az „Mko-0” jel lép
15. A 21. § (8) bekezdés b) pontjában a „követelményeket tisztázó elvi engedély alapján” szövegrész helyébe a „követelményekkel összhangban” szöveg lép.
16. A 23. § (5) bekezdés b) pontjában a „tengelyétől” helyébe a „tengelyétől” szöveg lép.
17. A 24.§-t megelőző alcím esetében a „ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE” helyébe az „ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE ÉS KIALAKÍTÁSA” alcím lép
18. A 24. § (6) bekezdésben az „engedélyezhető” helyébe a „lehetséges” szöveg, a „kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt” szövegrész helyébe a „maradhatnak meg” szövegrész lép.
19. A 26. (3) bekezdésben a „a meghozandó építészeti értékek” szövegrész helyébe a „az építészeti értékek esetében a” szövegrész lép.
20. A 26.§ (7) és (8) valamint a 27.§ (15) bekezdésében a „Babucska dűlő” szövegrész helyébe a „Babucska dűlő, Szőlőhegy és Ajkarendek Nyugati lakópark” szöveg lép
21. A 27. § (1) bekezdésben a „természeti” szövegrész helyébe a „Natura 2000” szövegrész lép.
22. A 27. § (6) bekezdésben az „alkalmazása nem engedélyezhető” helyébe a „nem alkalmazható” szöveg lép.
23. A 28. § (2) bekezdésben a „védett I.” helyébe a „Zónán kívül Ajka város egyedi” szövegrész lép.
24. A 28. § (5) bekezdésben az „építési engedély csak akkor adható ki” szövegrész helyébe az „építeni akkor lehet” szövegrész lép.
25. A 28. § (6) bekezdésben a „és olyan elvi engedély alapján helyezhető el, amely igazolja, hogy” szövegrész helyébe a „helyezhető el, ha” szövegrész lép.
26. A 29.§ (4) bekezdésben a „gyűjtő- és lakóút” szövegrész helyébe a „gyűjtő-, gyalogos és lakóút” szövegrész lép.

Záró rendelkezések**25.§**

- (1) E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével hatályát veszti a Ajkarendek Nyugati Lakóparkra vonatkozó többször módosított 28/2004. (IX.20.) sz. rendelet.

Kihirdetés napja:

polgármester

jegyző