

AJKA VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS 2 RÉSZTERÜLETEN

ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

VÁROS-TEAMPANNON KFT. – 2023

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Ajka város településrendezési eszközeinek módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45. § (2) bekezdése szerint, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek, jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

Budapest, 2023. január



Koszorú Lajos
vezető településrendező tervező
TT/1É 01-1346

AJKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS

MEGRENDELŐ:

Ajka Város Önkormányzata
8400 Ajka, Szabadság tér 12.

A MEGRENDELŐ KÉPVISELŐJE:

Schwartz Béla	Polgármester
Hornyák Attila	Települési főépítész

GENERÁLTERVEZŐ:

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.

Képviselője:	Koszorú Lajos	Ügyvezető
--------------	---------------	-----------

TERVEZŐK:

Koszorú Lajos
TT/É 01-1346

Vezető településtervező
Okl. építészmérnök

Város-Teampannon Kft.

Tábori Attila

Településtervező
Okl. körny. gazd. agrármérnök,
Területrendezési tervező (TR 01-0402)

Város-Teampannon Kft.

Koszorú Bálint
TT 01-6834

Településtervező
Okl. településmérnök

Város-Teampannon Kft.

Könyves Anett
Okl. településmérnök

Településtervező

Város-Teampannon Kft.

Heckenast Judit
Tkö 01-5295

Közlekedéstervező
okl.közlekedésmérnök

Egyéni vállalkozó

BEVEZETÉS

Ajka Város Önkormányzata 247/2022. (XI.23.) kt. határozata alapján a településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.

A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről^{419/2021. (VII.15) kormányrendelet (továbbiakban: 419. Korm. rend.)} értelmében az egyeztetés **általános eljárásban történik az alábbi helyszíneken:**

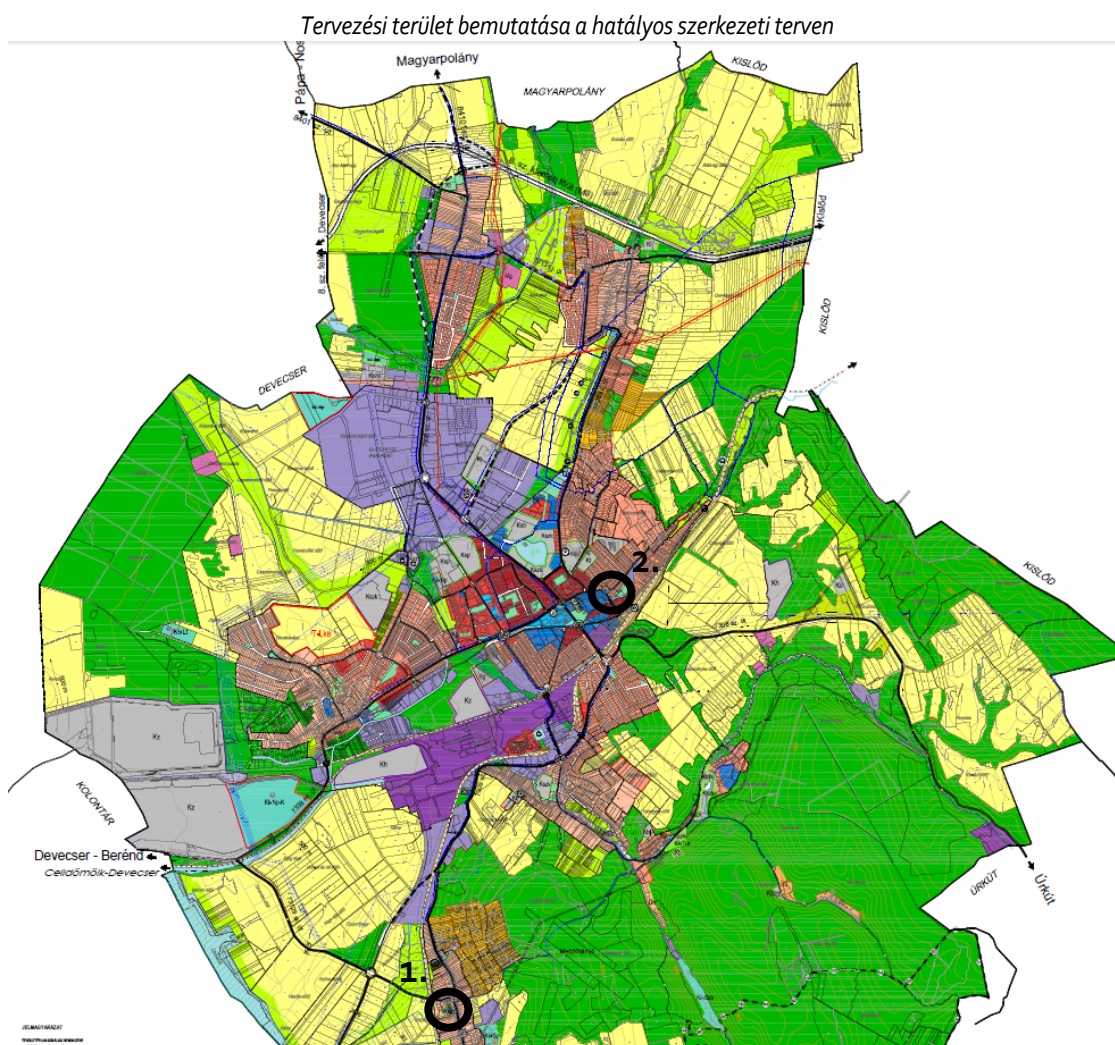
1. Padragkút – csékúti közösségi tér területének pontosítása
2. Belváros – Ilona-malom elérhetőségének javítása a Béke útnál

Aika város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- 202/2000. (XI. 29.) Képviselő-testületi határozat a településszerkezeti tervről;
- 11/2001. (VII. 02.) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról.

Jelen dokumentum tartalmazza a módosítási javaslatot (jóváhagyandó munkarészek), valamint azok alátámasztását (alátámasztó javaslat). A dokumentáció a főépítési nyilatkozat tartalmi követelményei alapján került kidolgozásra.

Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik. Az állami alapadatok a 419. Korm. rend 61. §-a alapján E-tér rendszerből letöltött adatszolgáltatás.



I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

I.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

...../2023. (.....) Kt. határozat

Ajka Város Képviselő-testülete a 202/2000. (XI.29.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet a következőképpen módosítja:

1. A 202/2000. (XI.29.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv az 1. mellékletben jelölt tervezési területek tartalmával módosul.
2. Az 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosításához kapcsolódó településszerkezeti tervi leírást a 2. melléklet tartalmazza.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, továbbításra 15 nap

K.m.f.

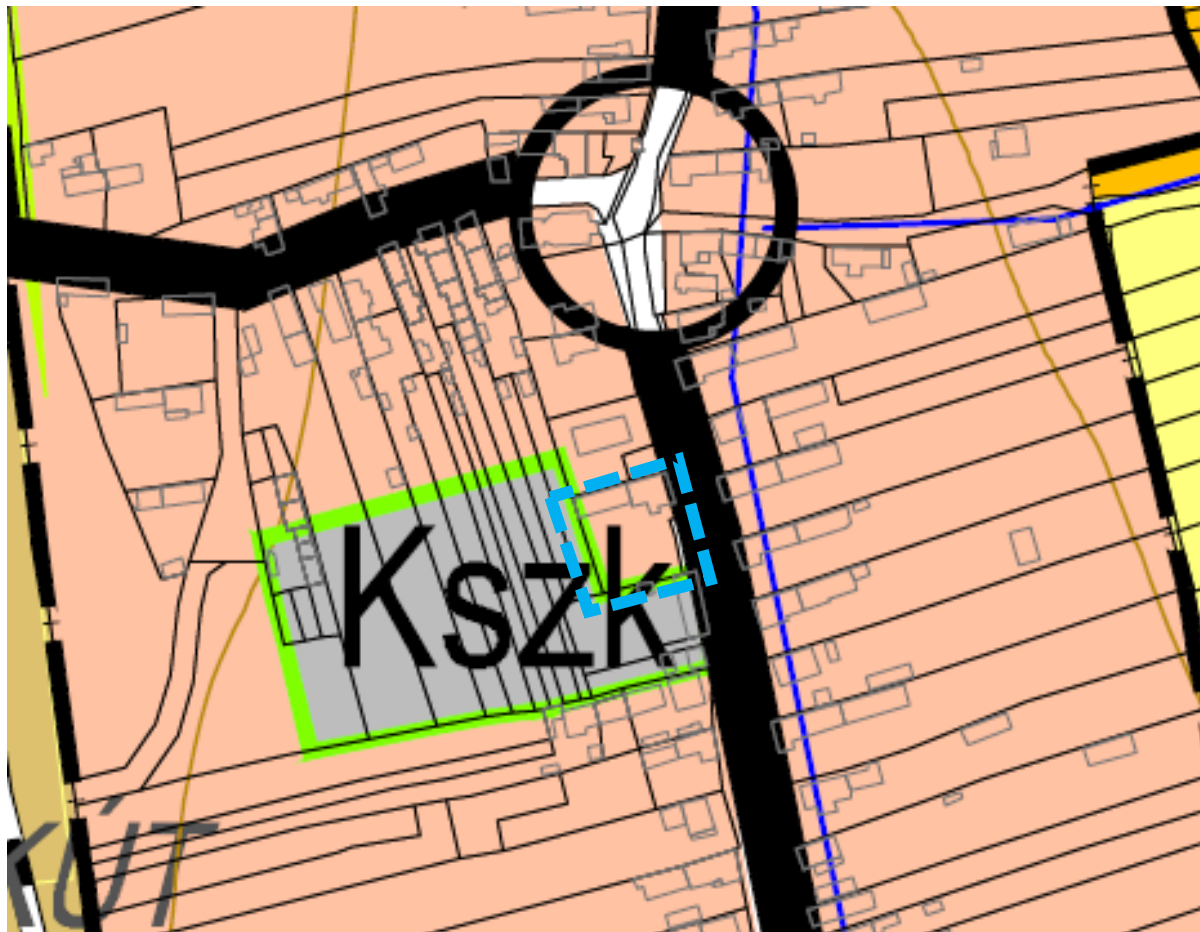
.....
Schwartz Béla s.k.
polgármester

.....
Dr. Jáger László s.k.
jegyző

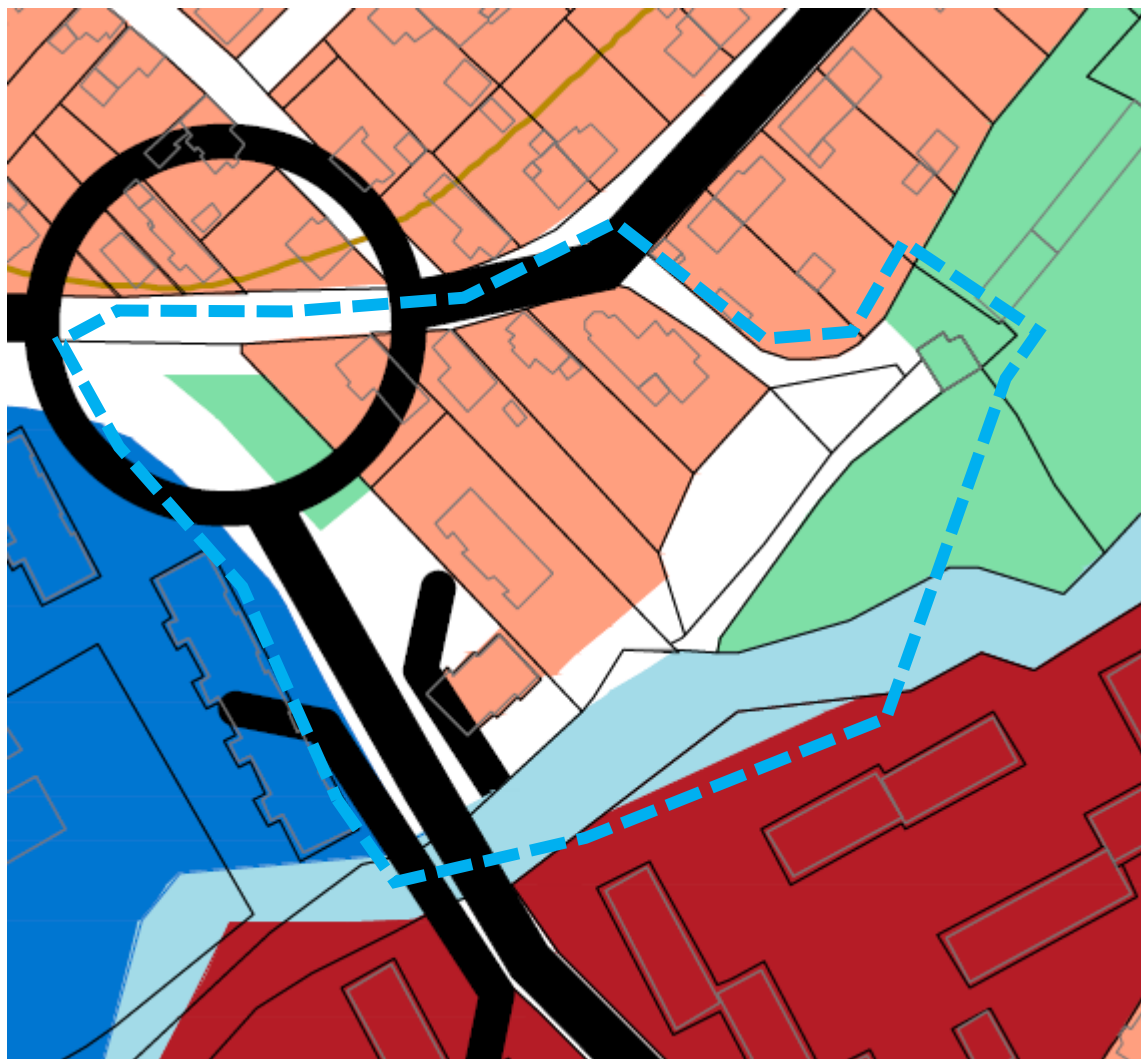
Ajka Város Képviselő-testülete/2023. (.....) Kt. határozatának 1. melléklete:
(Településszerkezeti terv kivágat + jelmagyarázat)

TERVEZÉSI TERÜLET: ■ ■ ■ ■

1.1. Padragkút – csékúti közösségi tér területének pontosítása



1.2. Ilona- malom megközelítését szolgáló zöldterület pontosítása a Béke utcában



JELMAGYARÁZAT

TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

max.szintterület-sűrűség

3,0	NAGYVÁROSIS LAKÓTERÜLET
1,5	KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET
0,6	KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
0,5	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
2,4	TELEPÜLKÖZPONT VEGYES TERÜLET
2,4	KÖZPONTI VEGYES TERÜLET
1,0	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
1,0	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
1,0	MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI GAZDASÁGI TERÜLET
0,3	ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
0,2	HÉTVÉGHAZAS ÜDÜLŐTERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
Kstr	STRAND (0,5)
Kt	TEMETŐ TERÜLET (0,1)
Ksp	SPORT TERÜLET (0,5)
Keü	KÓRHÁZ (2,0)
Kszk	SZABADIDŐKÖZPONT (0,1)
Ko	OKTATÁSI CÉLÚ TERÜLET (0,2)
Ke	ERDEI ISKOLA
Kbm	BÁNYAMÚZEUM
Kap	AUTÓBUSZPÁLYAUDVAR
Kg	SORGARÁZS (0,5)
Kh	HULLADÉKLERAKÓ TERÜLET (0,1)
Kszf	SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELEP
Kz	ZAGYTÁROZÓ (0,1)
Kk	KÖZMŰTERÜLET (0,5)

TÁVLATI FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

T-Lke	KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET FEJLESZTÉS
T-Gksz	GAZDASÁGI TERÜLET FEJLESZTÉS

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - FŐÚT-GYŰJTŐÚT
	VASÚTTERÜLET
	ZÖLDTERÜLET
	ERDŐTERÜLET
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÉLERŐMŰVEL
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK: VÍZMŰ, VÍZFOLYÁS, TÓ
Kb-Np	KÜLÖNLEGES TERÜLET - NAPELEMPARK
Kk-Lt	KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASTURIZMUS
Kk-Szp	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐPARK

EGYÉB TERÜLETSZERKEZETI ELEMEN

	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV
	ZAGYTÁROZÓ PUFFERZÓNA
	ALÁBÁNYÁSZOTT TERÜLET HATÁRA
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	NATURA 2000 ÉLŐHELYVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HELYI JEL TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	VÍZMINŐSÉG VÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	TERVEZETT AUTÓPÁLYA ELKERÜLŐ SZAKASZA
	ORSZÁGOS FŐÚT
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT
	HELYI GYŰJTŐÚT
	AUTÓPÁLYA CSOMÓPONT
	FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT
	KÜLÖNSZINTŰ KÖZÚTI CSOMÓPONT
	KÖRFORGALMU SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT
	JELZÓLÁMPÁS SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT
	SZINTBENI KÖZÚTI-VASÚTI ÁTKELŐ
	HÍD
	VASÚTVONAL
	KERÉKPÁRÚT
	JELENTŐS KÖZHASZNÁLATÚ PARKOLÓHELY
	AUTÓBUSZPÁLYAUDVAR
	VASÚTÁLLOMÁS, VASÚTI MEGÁLLÓ
	HIDRÓGEOLÓGIA A-VÉDŐIDOM
	HIDRÓGEOLÓGIA B-VÉDŐIDOM
	VÍZMŰ
	SZERKEZETILEG JELENTŐS TÁVVEZETÉK
	NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
	TRANSZFORMÁTOR ALÁLLOMÁS
	SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELEP
	VILLAMOS ERŐMŰ

Ajka Város Képviselő-testület/2023. (.....) Kt. határozatának 2. melléklete:**2.1. 1.1. Padragkút – csékúti közösségi tér területének pontosítása:**

0,1 ha nagyságú szabadidőközpont különleges terület falusias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.

2.2. 1.2. Ilona- malom megközelítését szolgáló zöldterület pontosítása a Béke utcában:

0,05 ha nagyságú területen kertvárosias lakóterület zöldterületbe kerül átsorolásra. 0,06 ha nagyságú zöldterület közlekedési területbe, 0,07 ha kertvárosias lakóterület közlekedési területbe sorolása tervezett. A Torna-patak vízgazdálkodási területének korrekciója során 0,02 ha nagyvárosias lakóterület vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. Valamint a településszerkezeti terven a környező kiszolgáló utak jelöléséhez illeszkedve, a szabályozási tervvel összhangban a Béke utca közlekedési területe javításra került.

I.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Ajka Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2023. (.....) sz. rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 11/2001. (VII.02.) rendelet két részterületen történő módosításáról

Ajka Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatóság, Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Országos Atomenergia Hivatal, Országos Környezetvédelmi Tanács, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, valamint a partnerek véleményének a következőket rendeli el:

1. §

- (1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2001. (VII.2.) önkormányzati rendelet **Ajka Város Belterület Szabályozási terve – Északi rész egységes szerkezet** megnevezésű 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.¹
- (2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2001. (VII.2.) önkormányzati rendelet **Ajka Város Belterület Szabályozási terve – Padragkút egységes szerkezet** megnevezésű 13. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.¹

2. §

E rendelet lép hatályba.

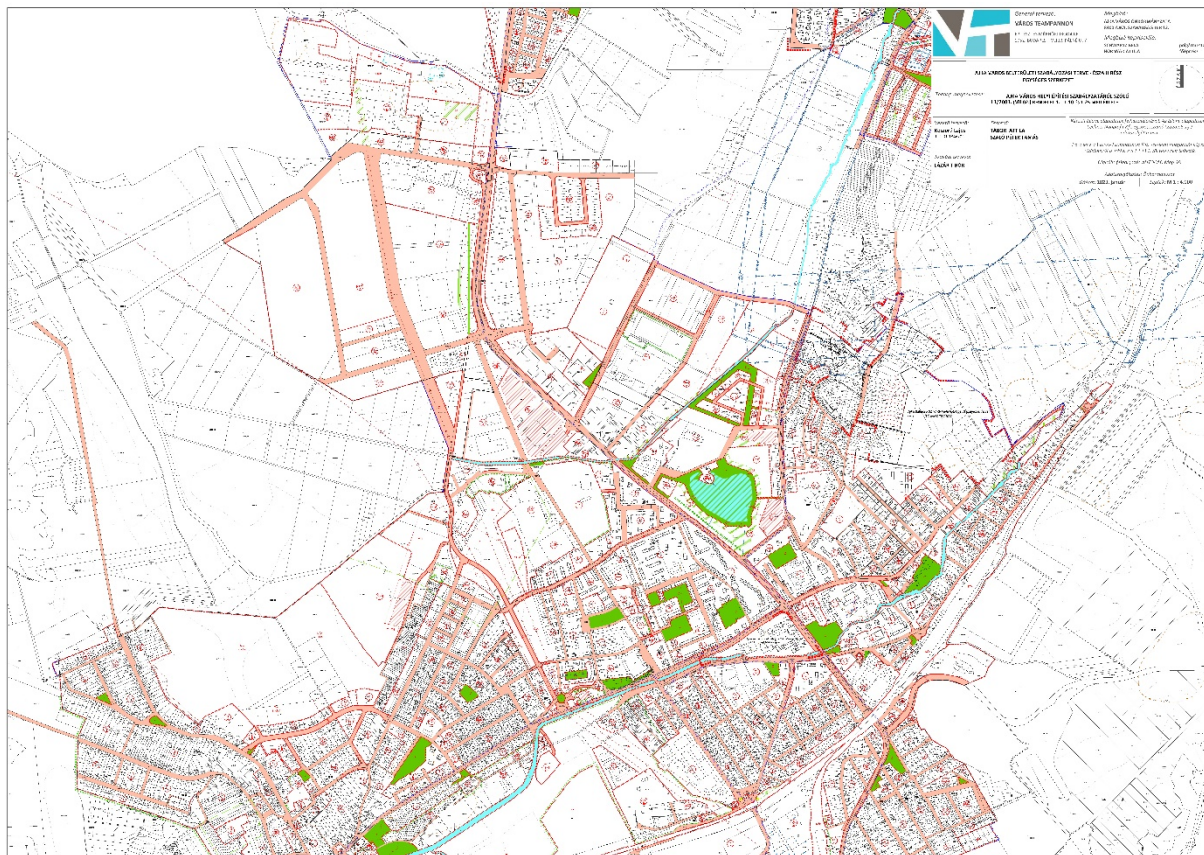
Kihirdetés napja:

.....
Schwartz Béla s.k.
polgármester

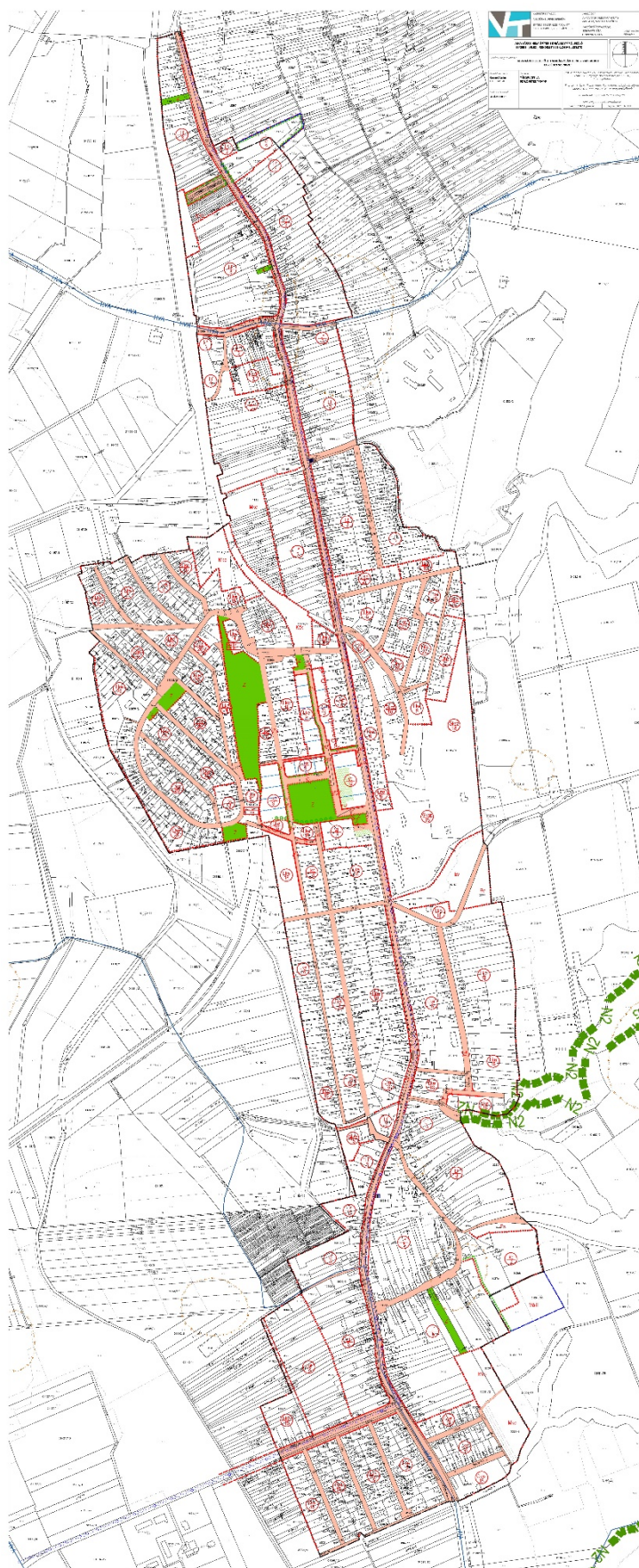
.....
Dr. Jáger László s.k.
jegyző

¹ A LocLex rendszer csak a teljes mellékleti tervlap cseréjével engedi a módosító rendelet jóváhagyását, így a rendelettervezetbe is a teljes tervlapok kerültek beillesztésre. A részterületek módosításának területi hatálya az alátámasztó munkarészekben kerül bemutatásra.

1. melléklet a/2023. (...) önkormányzati rendelethez:



2. melléklet a/2023. (...) önkormányzati rendelethez:

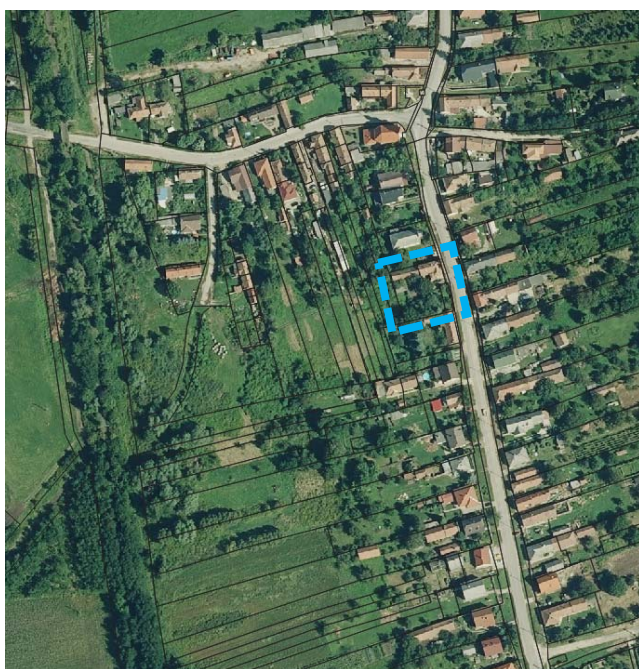


II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

II.1. MÓDOSÍTÁSOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.

PADRAGKÚT – CSÉKÚTI KÖZÖSSÉGI TÉR TERÜLETÉNEK PONTOSÍTÁSA



Légifotó kivágat a módosítással érintett területről

HELYSZÍN:

A tervezési terület Ajka Padragkút városrészén a Csékúti utca és Padragi út által feltárt területen helyezkedik el.

TERVEZÉSI TERÜLET:

11224 HRSZ

TERVEZÉSI FELADAT:

Ajka csékúti településrészén a római katolikus templom környezetében korábban már kijelölésre került a beépítésre szánt különleges szabadidő központ területe (Kszk-2), melybe besorolásra került a 11224 hrsz-ú lakóház telke is. Azonban a képviselőtestület döntött arról, hogy visszasorolja a lakóépület telkét a szomszédos lakóterületi övezetbe (Lf-3), egyúttal törli a lakóépületet és a telket érintő szabályozási vonalat és a közlekedési területet a kialakult telekhatárokhoz igazítja.

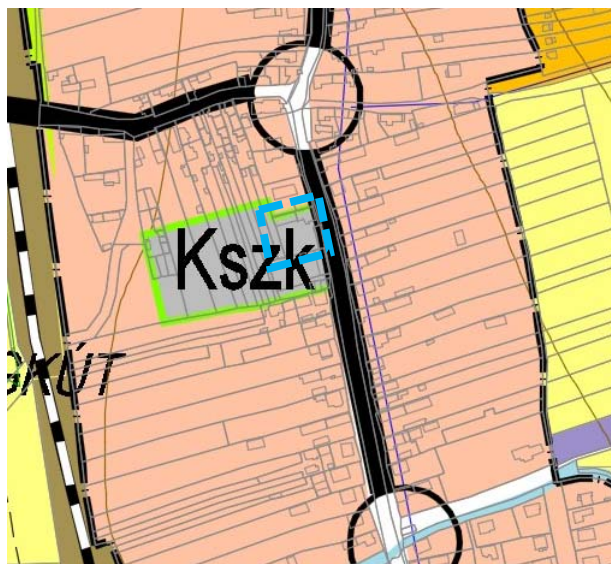
VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:

A településrendezési eszközökben már korábban kijelölésre került a csékúti közösségi tér kialakítása érdekében a beépítésre szánt különleges terület – szabadidő központ területe, melynek eredményeként a 11223/1 hrsz-ú telekről már elbontották az ott álló épületeket.

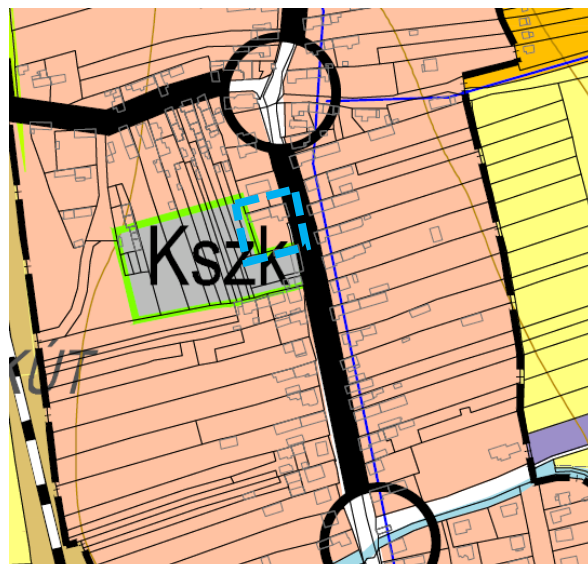
A közösségi tér megfelelő kialakítása érdekében a teljes 11224 hrsz-ú telket Kszk építési övezetbe sorolta az önkormányzat. Ugyanakkor az önkormányzatnak nem sikerült megállapodnia a tulajdonossal, ezért a fejlesztést átgondolva az önkormányzat nem kívánja igénybe venni a 11224 hrsz-ú telek területét közösségi tér létesítésére.

Továbbá a 11224 hrsz-ú telek falusias lakóterületbe visszasorolásával egyidejűleg a telket érintő közlekedési terület korrekciója is megtörténik, a közlekedési terület kialakult telekhatárokhoz igazítással.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS: A településszerkezeti terv módosul, területfelhasználás változás történik. 1172 m² nagyságú szabadidőközpont különleges terület falusias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.



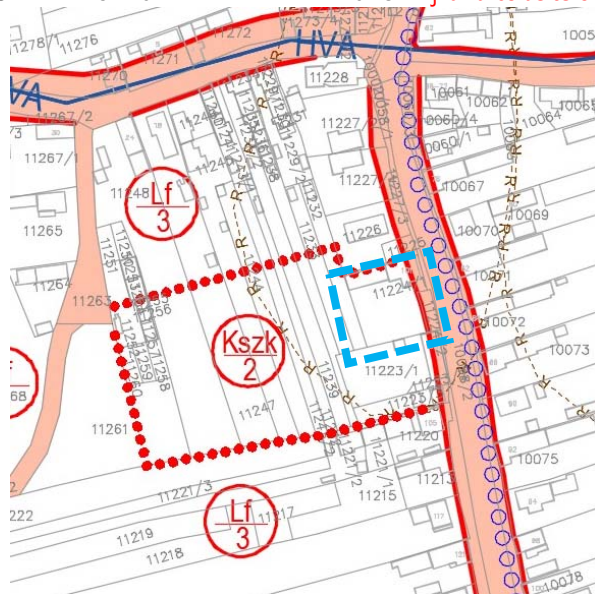
Hatályos településszerkezeti terv kivágat



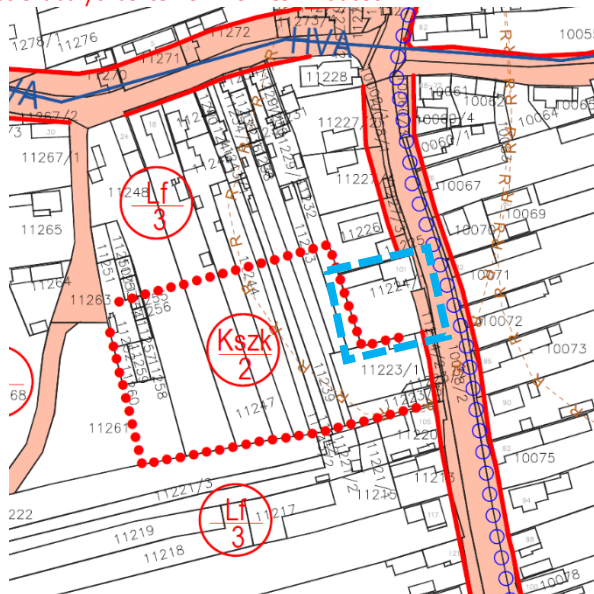
Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A HÉSZ nem módosul.

SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG: Ajka város belterületi szabályozási terve – Déli rész módosul.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

TÁJRENDEZÉS: A módosítás természeti szempontból védett területet, tájképvédelmi területet nem érint.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER: A módosítás a zöldfelületi rendszert nem érinti hátrányosan. A 11224 hrsz-ú telken lévő fák többsége gyümölcsfa. A közösségi tér kialakítása során célszerű azokat a kifejllett fákat minél nagyobb arányban megtartani (pl. diók), amelyek jól kapcsolódnak a közösségi funkciókhoz, vagy a cserjeszint ritkításával javasolt ennek a résznek sajátos funkciót biztosítani.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT: A módosítás területét, és annak környezetét érintő, évek óta hatályban lévő útszabályozásokat eddig nem hajtották végre, és a közterület szélesítésének továbbra sincs nagy realitása. Mai szemlélettel valószínűleg nem is kerülne be a szabályozási tervbe ilyen, a településrész szinte egyetlen, kialakult régi utcáját teljes hosszban érintő szabályozási vonal. Felülvizsgálat során ennek a szabályozási elemnek az újragondolása lenne javasolt, most csak a módosítással érintett

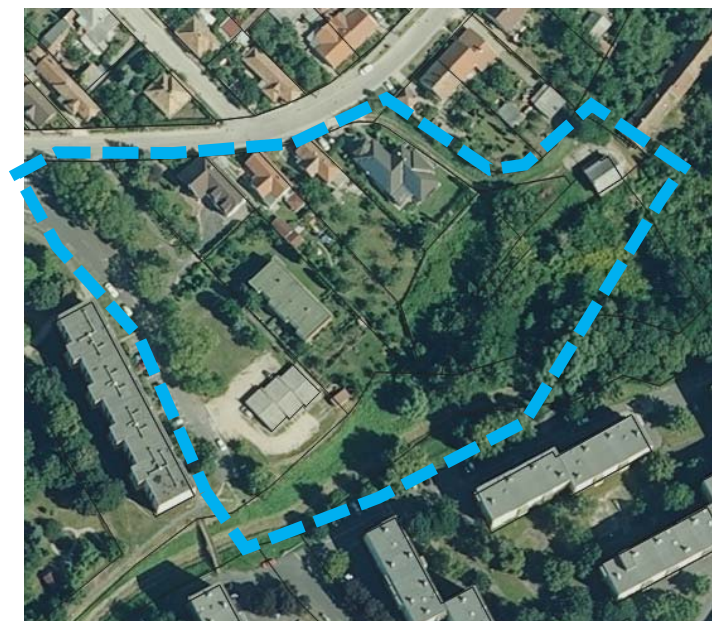
résről törölhető a szabályozási vonal². A kialakult útterület megfelelő az ott megjelenő forgalom számára, az árkok lefedésével további közlekedőfelület nyerhető.

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS: A módosításnak nincs közművesítési és hírközlési szakági érintettsége

KÖRNYEZETI HATÁSOK: Környezeti hatás nem jelentős.

2.

ILONA- MALOM MEGKÖZELÍTÉSÉT SZOLGÁLÓ ZÖLDTERÜLET PONTOSÍTÁSA A BÉKE UTCÁBAN



Légifotó kivágat a módosítással érintett területről

HELYSZÍN:

Torna-patak mellett a Béke utca végén

TERVEZÉSI TERÜLET:

3117/14, 3115, 3114, 3096, 3110/5, 3110/4, 3110/3, 3111 HRSZ.

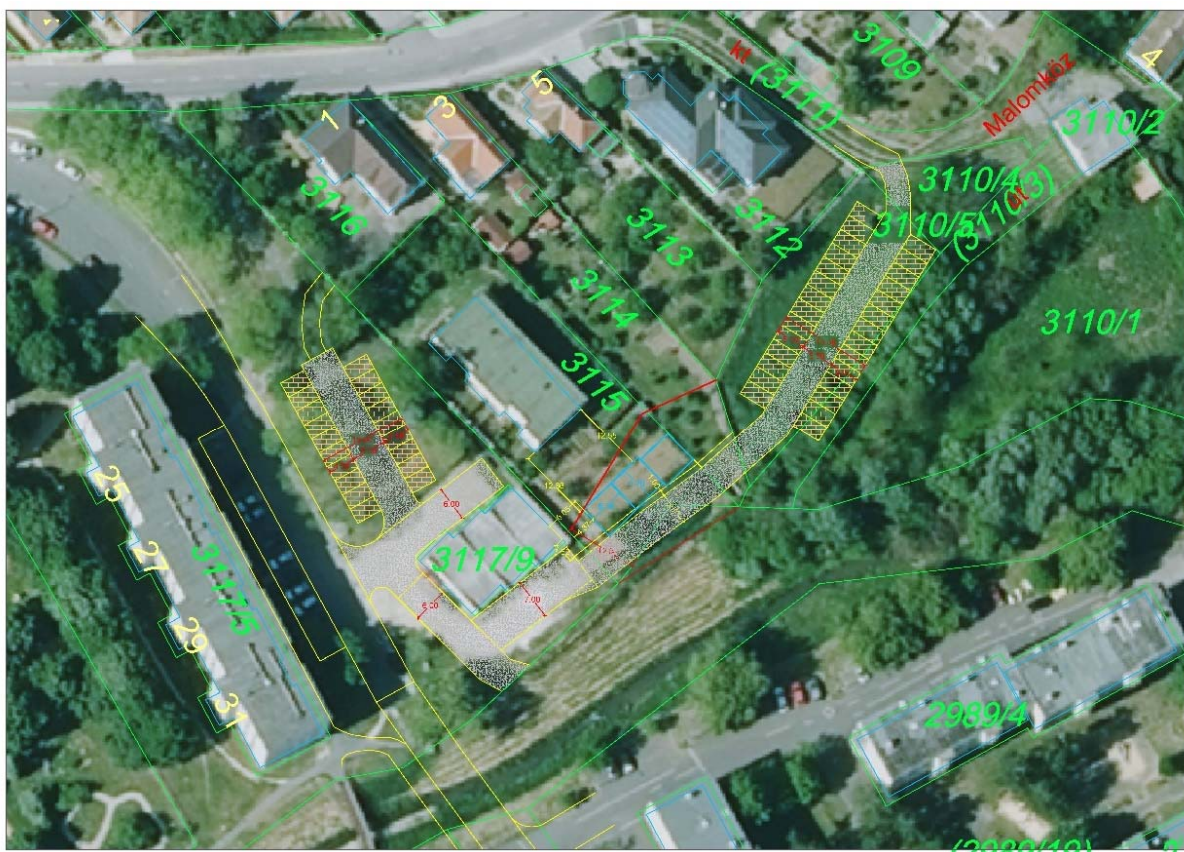
TERVEZÉSI FELADAT:

A malom zöldterületének Béke utca felőli részén parkoló elhelyezése tervezett. A módosítás során a közterület határát változtatni szükséges, figyelemmel az érintett lakótelkekre, lakóépületekre, továbbá szükséges a zöldterület, érintett lakóterületi besorolás módosítása annak érdekében, hogy a parkoló és a bevezető út elhelyezhetők legyenek.

VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:

Az Ilona-malom térségében 2018-ban került kijelölésre zöldterület annak érdekében, hogy a város itt tarthassa meg jelentősebb rendezvényeit. Korábban a terület a Malom köz felől a Torna-patakon keresztül volt megközelíthető egy fahídon keresztül, de azt a későbbiekben elbontották, így csak a Téglagyári út felől lehet megközelíteni. A terület megfelelő használata érdekében egy 12 méteres zöldterületi nyél került kijelölésre a településrendezési eszközökben 2018-ban a Torna-patak mellett, felhasználva két lakótelek hátsó részét.

² Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (2) bekezdése és 60. § (15) bekezdése értelmében a szabályozási vonal 2024. január 1-jéig érvényes, amennyiben az önkormányzat azt nem hosszabbítja meg.



Tervezett felszíni parkolók és garázsok terveinek helyszínrajza (forrás: Ajka Város Önkormányzata)



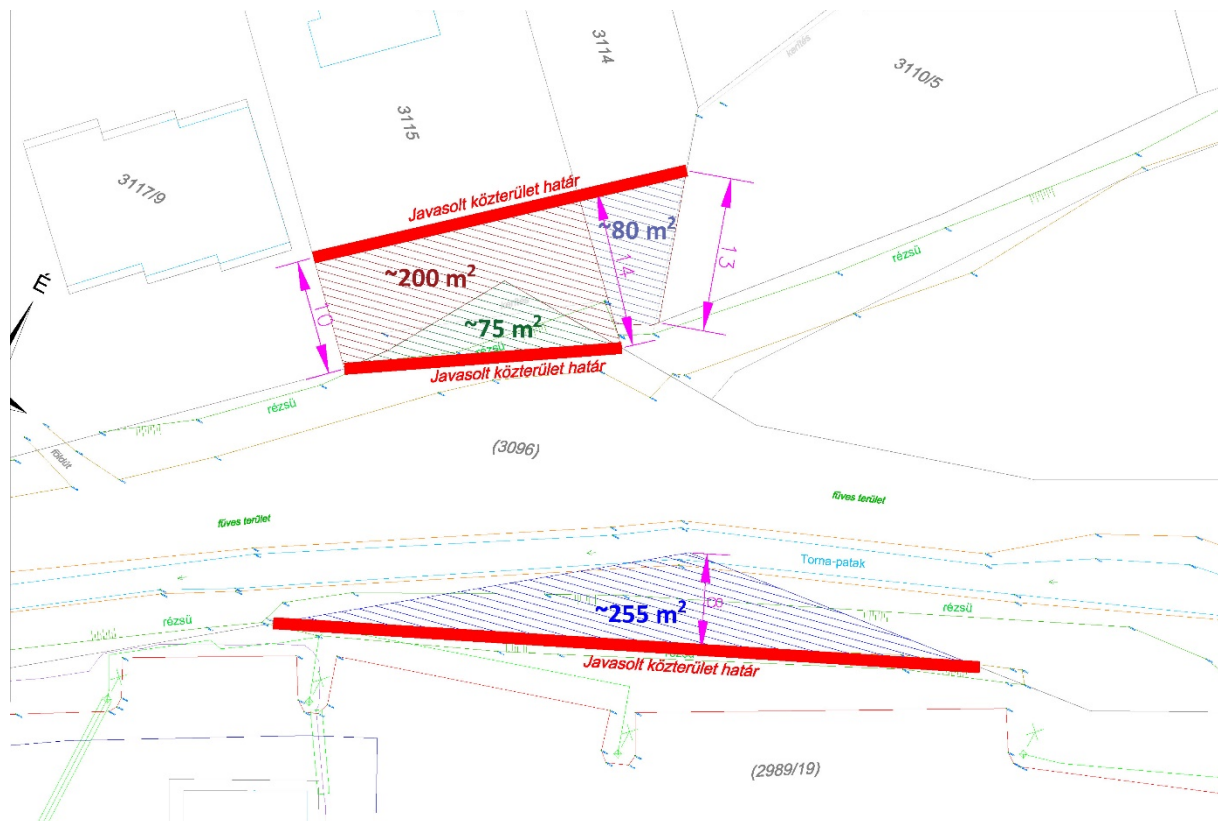
Tulajdonviszony vizsgálat (forrás: saját szerkesztés)

A módosítás során a tervezett parkolók területét figyelembe véve a 3117/14 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú tömbtelken a hatályos tervben 15,5 m szélességre kiszabályozott közlekedési terület keleti irányú bővítése tervezett a 3115 hrsz-ú telek határáig, valamint a 3116 hrsz-ú ingatlan melletti területrészen a valós területhasználat szerint zöldterület kerül kijelölésre. A 3117/14 hrsz-ú telken így a hatályos kertvárosias lakóterület beépítésre nem szánt közlekedési és zöldterület övezetbe kerül visszasorolásra.

A 3110/5, 3110/3, 3110/4 és 3111 hrsz-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonúak, melyeken a tervezett Ilona-malom közpark kiszolgálását biztosító parkolók és a parkolók megközelítését szolgáló útterületek kialakítása tervezett. Ezek az önkormányzati területek közlekedési területbe kerülnek átsorolásra.

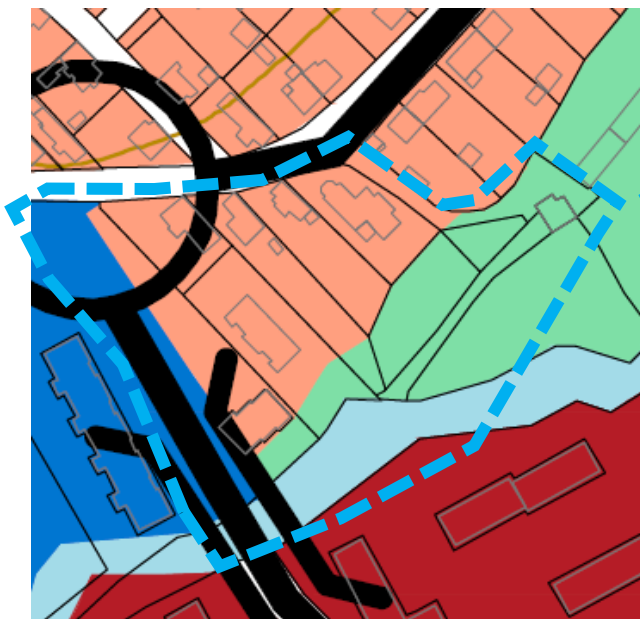
A parkoló megvalósításához a korábban is közterületszabályozással érintett 3115 és 3114 hrsz-ú magán tulajdonú telkek hátsókert részének közlekedési területbe sorolására is szükség van, továbbá a Torna-patak 3096 hrsz-ú telke is érintett a tervezett parkolók megközelítését szolgáló út kialakítása miatt. A természetes személyek tulajdonát képező telekreszekben a közterületszabályozás korrekciója történik, valamint az állami tulajdonú patak telkén megközelítőleg 75 m² közlekedési terület kerül kiszabályozásra. Az állami tulajdonú terület cseréjeként, valamint, hogy a kialakult patakmederhez igazodó telekhatár alakuljon ki, a Torna-patak déli részén a 2989/19 hrsz-ú közterületen szabályozási vonallal jelölt kb. 255 m² nagyságú terület rész vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés.



Szabályozással érintett területek megközelítőleges nagysága (alap: geodéziai felmérés)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS: A Településszerkezeti terv módosul, területfelhasználás változás történik. 538 m² nagyságú területen kertvárosias lakóterület zöldterületbe kerül átsorolásra. 85 m² vízgazdálkodási terület közlekedési területbe, 670 m² nagyságú zöldterület közlekedési területbe, 711 m² kertvárosias lakóterület közlekedési területbe sorolása tervezett. A Torna-patak vízgazdálkodási területének korrekciója során 250 m² nagyvárosias lakóterület vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. Továbbá a településszerkezeti terven a környező kiszolgáló utak jelöléséhez illeszkedve, a szabályozási tervvel összhangban a Béke utca közlekedési területe javításra került.



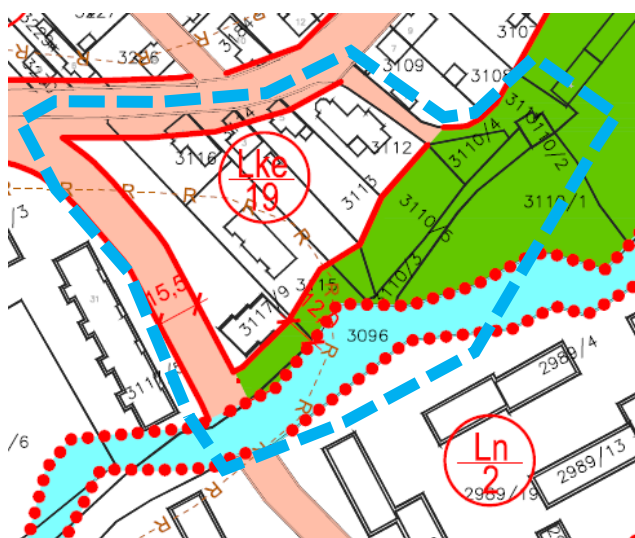
Hatályos településszerkezeti terv kivágat



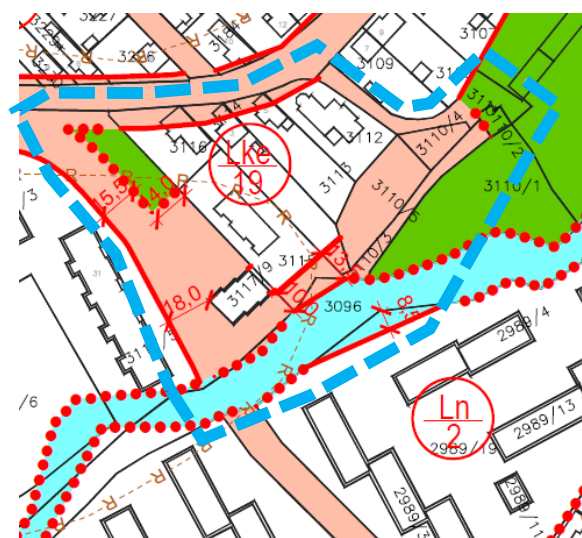
Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A HÉSZ nem módosul.

SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG: Ajka város belterületi szabályozási terve – Északi rész szabályozási terv módosul.



Hatályos szabályozási terv kivágat



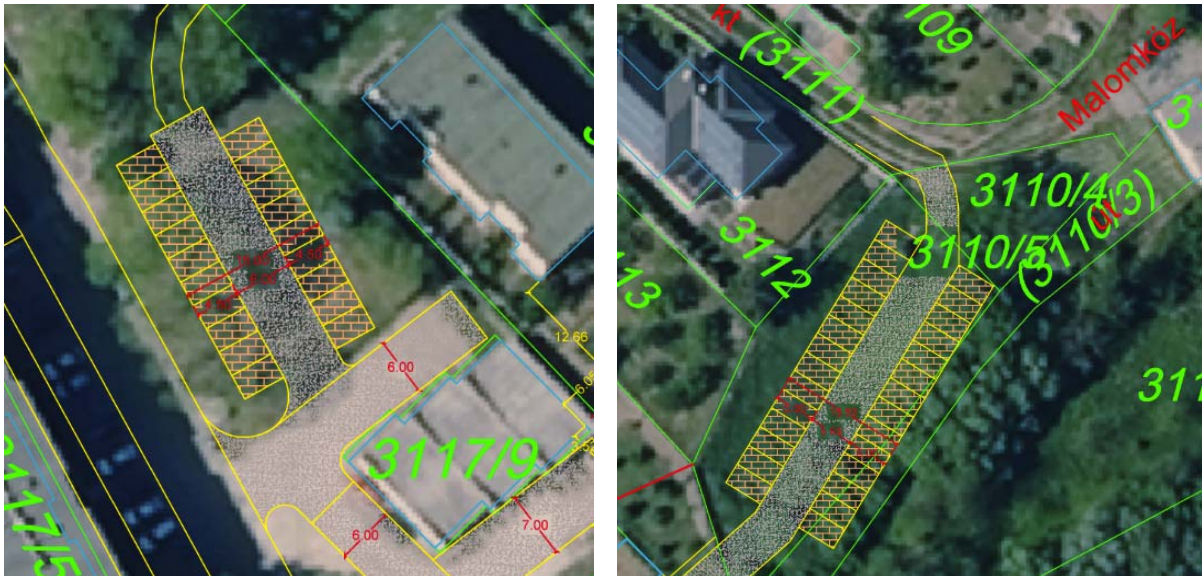
Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

TÁJRENDEZÉS: Tájrendezési vonatkozása nincs a módosításnak.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER: A települési zöldfelületi rendszert a tervezett változtatás nem érinti hátrányosan. A hatályos tervekben a Torna-patak mentén kijelölt zöldsáv a park megközelítését szolgáló útkapcsolat biztosítását szolgálta. A parkolók a jogszabályokban előírtak szerinti fásítással kerülnek kivitelezésre.

A területen fakivágás, illetve cserjeirtás kizárólag a vegetációs időn kívül, szeptember 1. és március 15. között végezhető. Kivétel ez alól a súlyos balesetveszély elhárítása miatti fakivágás.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT:

Béke utca mentén tervezett parkolók helyszínrajza és a park területén tervezett parkolók helyszínrajza

A módosítás az érintett terület közlekedéshálózatát szerkezetileg nem változtatja meg. A módosítás a gyalogos/kerékpáros, és közösségi közlekedés tekintetében, valamint a parkolás elvében nem jelent változást. A hatályos szabályozás a lakótelep 3117/14 hrsz közterületéből választott le egy 15,5 m széles útterületet (ami a patakot keresztezve folytatódik déli irányban). A jelen módosítás nagyobb közlekedési területet hagy meg, így biztosítva új parkolók elhelyezhetőségét, és a meglévő garázsok (3117/9 hrsz) megközelítését. A patak mentén szintén közlekedési terület jön létre, a hatályos közterület-szabályozástól eltérően, ahol ez a sáv zöldfelületként szerepel. Ez a közlekedési terület összekapcsolja a Béke utca végét a Malom közzel, és további parkolók elhelyezésére ad lehetőséget.

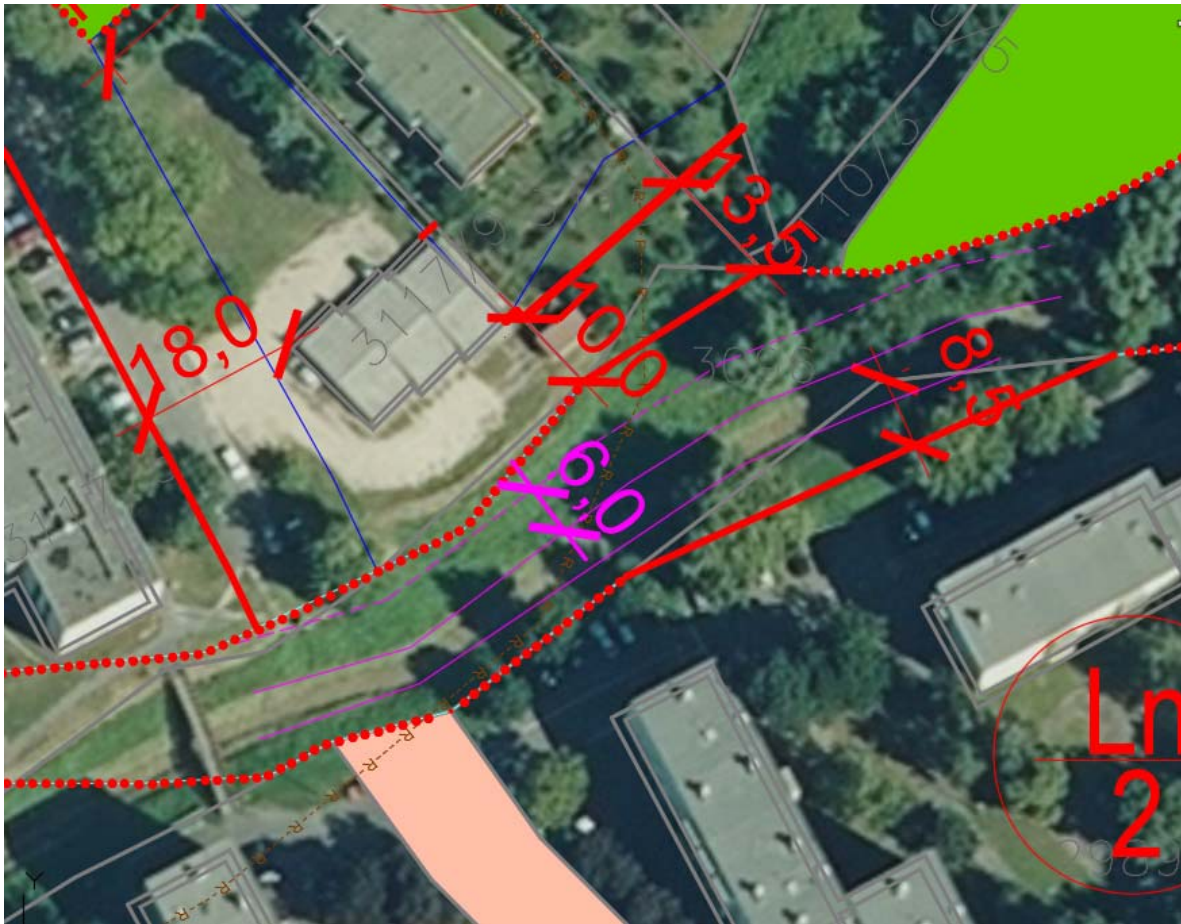
A módosítás lehetővé teszi egyrészt a Béke utcától keletre található önkormányzati területen egy 6 m széles útról nyíló kétoldali merőleges parkoló kialakítását, mellyel 19 fásított parkoló létesül.

A patak mentén kialakításra kerülő 5,5 m szélességű útról nyílóan kialakításra kerülő kétoldali merőleges parkolók a közparkba érkezők kiszolgálását biztosítják majd. Itt 28 fásított parkoló létesül, melyek a Malom köz közterület irányából is megközelíthetők.

A módosítással összesen mintegy 47 db fásított parkoló létesíthető, valamint a meglévő garázsok megközelítése is legálissá válik.

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS: A módosítás nem teszi szükségessé a város közműhálózat fejlesztését.

KÖRNYEZETI HATÁSOK: A tervezett módosítás nyomán fellépő környezeti hatás nem jelentős. A területet a 2. lelőhelyszámú (Béke úti rendőrség) régészeti lelőhely érinti, melyet örökségvédelmi szempontból a kivitelezés során figyelembe kell venni.



Javasolt szabályozás és a Torna-patak parti sávja

Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság a véleményében az alábbiakat fogalmazta meg:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a terület tervezett beépítése során a Torna-patak partvonalától számított 6,0 m szélességű parti sávot szabadon kell hagyni, „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bek. b) pontja alapján. A parti sávban csak olyan építmény létesíthető, amely a munkagépekkel történő fenntartási munkákat nem akadályozza. Az út rendezési tervi kialakításánál kérjük figyelembe venni, hogy az Ajka 3096 hrsz-ú Torna-patak medrét munkagépekkel meg kell közelíteni, ott munkát kell végezni, továbbá, hogy a feltáróút további tervezése során Igazgatóságunkat egyeztetés céljából meg kell keresni a vízügyi szempontok érvényre juttatása érdekében.

A rendelkezésünkre álló állami alapadatok (földrészlethatár, ortofotó) alapján a tervezési terület menti szakaszon, a Torna-patak partvonalától mért 6,0 méter szélességű terület vízgazdálkodási területen belül található, így a tervezett fejlesztés nem korlátozza a patak fenntartási munkálatait.

1. MELLÉKLET

**AJKAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
ÉPÍTÉSI ÉS VÁROSGAZDÁLKODÁSI IRODA**

✉ 8401 AJKA, Városháza Szabadság tér 12.

☎ (88) 521-100 fax: (88) 212-794

e-mail: varosepites@hivatal.ajka.hu

Ügyszám: 1/8-26/2022.

K I V O N A T

**Ajka város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. november 23-i üléséről**

247/2022.(XI.23.) Kt. határozat

Ajka város Képviselő-testület úgy dönt, hogy az alább felsorolt esetekben módosítani kívánja a jelenleg hatályos településrendezési eszközöket.

1. Padragkúton különleges szabadidőközpont területének csökkentése a 11224/1. hrsz. alatti ingatlan területével
2. Ilona-malom megközelítését biztosító terület szabályozásának pontosítása közlekedési terület kiszabályozásával

A Képviselő-testület nyilatkozik, hogy a fenti módosítások nem teszik szükségessé külön környezetvédelmi vizsgálatok lefolytatását.

A Képviselő-testület utasítja a polgármester, hogy a fenti módosításokat folytassa le a szükséges egyeztetéseket.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. november 23.

K.m.f.

**Schwartz Béla s.k.
polgármester**



**Dr. Jáger László s.k.
jegyző**

Ajka, 2022. november 23.

Kivonat hitelülül:

2. MELLÉKLET

	E-TÉR felületen lefolytatott környezeti értékelés véleményezése összesítése		
	Környezetvédelméért felelősszerv	Válaszolt	Környezeti hatásvizsgálat szükségességének eldöntése
1	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	IGEN	Nem szükséges
2	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály	IGEN	Nem szükséges
3	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	NEM	
4	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	IGEN	Nem szükséges
5	Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	NEM	
6	Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	IGEN	Nem szükséges
7	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály	IGEN	Nem szükséges
8	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	NEM	
9	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	NEM	
10	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály	NEM	
11	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	NEM	
12	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	IGEN	Nem szükséges
13	Nemzeti Népegészségügyi Központ	IGEN	Nem szükséges