

**Ajka Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2015. (III.30.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2001. (VII.02.) többször módosított önkormányzati rendelet módosításáról**

Ajka Város Önkormányzatának 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 (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket 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, hátsókert),*
- 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) bekezdése a következőképpen módosul:

„(5) *Építeni csak rendezett telekre lehet. Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervekben 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 helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) *Szabálytalan alakú teleknél a legkisebb telekszélesség a telek geometriai átlagszélességét jelenti.”*

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

„(7) 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:

„(13) 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).”

(5) A Rendelet 3. § (12) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) A Szabályozási Terven jelölt régészeti lelőhelyek területén építési munkák során előzetesen a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulását meg kell kérni. A kivitelezések során a földmunkák előtt a régészeti felügyeletet biztosítani kell.”

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. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	(Gksz)
7. Ipari gazdasági terület	(Gip)
8. Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület	(Gm)
9. Üdülőházas üdülőterület	(Üü)
10. Hétfélgázás üdülőterület	(Üh)
11. 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 m2	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:

„(2) 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:

„(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 m2	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:

„(2) 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:

„(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 <sup>2</sup>	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

SZ - szabadonálló beépítés

I - ikres beépítés

O - oldalhatáron álló beépítés

CS - csoportos beépítés

Z (sh) - sorházas

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

*„(6) Állattartó épület csak a telken lakók önellátását szolgáló méretű, egy darab épület építhető, telkenként max. 10 m<sup>2</sup>-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:

*„Ajkarendek 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 lakásszáma db	a telek							
		Legkisebb terület $m^2$	legkisebb szélessége m	beépítési módja	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelülete %	legnagyobb szint-terület-mutatója $m^2/m^2$	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

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:

- a) Közműbecsatlakozási műtárgy
- b) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) Kirakatszelekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
- d) Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- e) Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,

- f) Kerti épített tűzrakóhely,
- g) Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- h) Komposztáló,
- i) Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- j) Szabadon álló és legfeljebb 5,0 m magas zászlótartó oszlop.

- (6) Az LKe-1, LKe-2, LKe-3 építési övezetben a melléképítmények közül a (5) 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 élősvénnnyel 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 élősvénn elválasztás készülhet.
- (9) Az övezetekben létesíthető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület nem haladhatja meg a nettó 300 m<sup>2</sup>-t.
- (10) „Állattartó épület csak a telken lakók önellátását szolgáló méretű egy darab épület építhető, telkenként max. 15 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretben.”

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

„(2) 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 8. § (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 <sup>2</sup>	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\* -  $K \pm 0,5$  m

SZ - szabadonálló beépítés

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

„(6) Állattartó épület csak a telken lakók önellátását szolgáló méretű egy darab épület építhető, telkenként max. 15 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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:

„(2) 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:

„(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 <sup>2</sup>	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-8	O	30	6,0	900	0,6	40
Vt-VK	SZ	Lásd. 9. § (6)	építési helyenként a Városház központ 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:

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

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

*„(6) 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:

*„(8) 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:

*„(3) 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 <sup>2</sup>	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: „Hétvégiházias üdülőterületek” címmel, ezzel egyidejűleg a 13. § (7) bekezdés száma (1) bekezdésre módosul, valamint kiegészül egy új bekezdéssel:

*„A hétvégiházias üdülőterület övezeteiben az épületelhelyezés feltételei az alábbiak:*

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti	beépítés	legnagyobb	építmények	legkisebb	max.	minimális

jеле	módja	beépítettsége %	legnagyobb építmény-magassága (m)	területe m2	szintter. mutató	zöldfelületi aránya %
Üh	SZ	20	4,5	2000	0,2	60

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

„(1) 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),
- temető (Kt),
- strand (Kstr),
- kórház (Keü),
- hulladékgazdálkodási terület (Khg)
- szennyvíztisztító telep (Kszt),
- zagyártározók (Kz)
- sorgarázsok területe (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:

„(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 %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	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
<b>Ksp-3</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>12,5</b>	<b>5000</b>	<b>0,7</b>	<b>40</b>
Ksp-Z	SZ	10	6,0	3000	0,2	70

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

„(3) A temető területén csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények helyezhetők el.”

Az építmények elhelyezésének övezeti előírásai:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
Övezeti	beépítés	Legnagyobb	épületek	legkisebb	max.	minimális

Jele	módja	beépítettsége %	legnagyobb építmény-magassága (m)	területe m2	szintter. mutató	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:

*„(9) A sorgarázsok 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 m2	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 (átemelő, 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 m2	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:

*„(6) 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:

*„(7) Gyűjtőutak: 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 Babucsá-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:

*„(22) A Babucsá 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. § (13) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(13) A Babucsá 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) kirakatszelekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),*
  - ac) hulladékártály – tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),*
  - ad) kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő helyezhető el.*
- c) A hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el: árnyékszék, kemence, hűsfűstölő, 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 m<sup>2</sup> lehet.
- f) A legkisebb telekterület 150%-nál nagyobb telekméretetek 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 magastetős 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.

17. § (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 növő cserjék legalább 1,0 m-re,
- b) 2,0 m-nél magasabbra növő cserjék legalább 3,0 m-re, fák legalább 5,0 m-re,
- c) A telek tulajdonosok kötelezettsége a telekhatáron átnyúló növényrészek metszése”

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

„(17) 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.”

19. § (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 övezeteknél 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 annnyival 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 földrészletekről 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”

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

*29/A. § 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. Városközpont M=1:1000*

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

*3. melléklet: Fogalommagyarázat”*

**21. §** (1) A Rendelet 1.1-1.25. mellékleteit képező Szabályozási terveken az egyes építési övezetek, övezetek jelei e rendelet 4. §, 5. §, 6. §, 7. §, 8. §, 9. §, 10. §, 11. § és 12. §-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.

**22. §** Hatályát veszti a Rendelet

1. 1. § (3)-(8) bekezdése

2. 2. § (4) bekezdése

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

4. 3. § (2) bekezdésben a „a kertvárosias és falusias lakóterület kivételével” szövegrész

5. 3. § (9)-(11), (14), (16)-(17), (20)-(25), (27)-(28), (29), (30) utolsó mondata, (31), (32) bekezdés
6. 3. § (12) bekezdésben az „*építésügyi hatósági engedélyezési eljárás*” szövegrész
7. 5. § (6) bekezdése
8. 6. § (9) bekezdése
9. 7. § (3) bekezdése
10. 8. § (3) bekezdése
11. 8. § (7) bekezdése „-amennyiben a városi főépítész tervtanács egyedi véleménye ezt nem támogatja –,” szövegrész
12. 9. § (13) bekezdés második sora, (14) bekezdés b) pontja
13. 13. § (3) bekezdése „*üdülőtérület üdülőházas és hétvégi házas övezeteiben az*” szövegrész és a táblázat első sora
14. 13. § (8) bekezdése
15. 14. § (10) bekezdése
16. 16. § (5) bekezdésben a „*kiadott építési engedéllyel*” szövegrész
17. 16. § (9) bekezdése
18. 16. § (11) bekezdésben az „*engedélyezett*” szövegrész
19. 18. § (2) bekezdése
20. 23. § (17)-(21) és (23)-(33) bekezdése
21. 24. § (10) bekezdésben a „*vagy azt követően*” szövegrész
22. 24. § (14)-(31) bekezdése
23. 26. § (2) bekezdésben a „*az FVM 66/1999. sz. Építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló rendeletének megfelelően*” szövegrész.
24. 26. (6), (9)-(10) bekezdése
25. 27. § (16) bekezdése
26. 27. § (17) bekezdésben az „*Épületek létesítésére építési engedély csak a vízminőség védelmét tisztázó elvi építési engedély alapján adható ki.*” Mondat
27. 28. § (3) bekezdésben a „*védett I.*” szövegrész
28. 28. § (5) bekezdésben a második mondat
29. 28. § (16) bekezdése
30. 28. § (19) bekezdésben a „*a köztisztaságról, a közhasználatú zöldterületekről és az állattartásról szóló többször módosított 19/1993. (VIII. 30.) Önkormányzati rendelet szerint*” szövegrész
31. 28. § (21) bekezdésben az „*és erdősítendő*” szövegrész.
32. 28. § (22) bekezdése
33. 28. § (23) bekezdésben a „*Döggút*” szöveg
34. 29. § (1) bekezdésben az a). pont.
35. 29. § (2) és (5) bekezdése.
36. 30. § (1) bekezdése

## 23. § 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 Babucsá-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 „ÁM” 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 „Babucsá dűlő” szövegrész helyébe a „Babucsá 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**  
**24. §**

- (1) E rendelet 2015. április 30. napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével hatályát veszti az Ajkarendek Nyugati Lakóparkra vonatkozó többször módosított 28/2004. (IX.20.) sz. rendelet.

Kihirdetés napja: 2015. március 30.

  
Schwartz Béla  
polgármester



  
Dr. Jáger László  
jegyző