

Ajka Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 17/2013. (VI.28.), 27/2012. (X.30.), a 25/2012.(X.24.), a 18/2012. (VII.16.), a 19/2011.(IX.13.), a 14/2011.(VI.10.), a 14/2010.(III.18.), a 34/2009.(XI.13.), a 30/2009.(IX.18.), a 7/2009.(II.16.), a 21/2008.(IX.29.9, a 32/2007. (VIII.30.) a 23/2006. (VII.3.), a 17/2006. (V.10.) a 14/2006. (IV.5.), a 32/2005.(IX.15.), a 7/2004.(IV.26.) és a 30/2003. (X.22.) rendeletekkel módosított 11/2001. (VII.02.) rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról
(Egységes szerkezetben)

Ajka Város Önkormányzat Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontja és a 7. § (3) bekezdés c) pontja felhatalmazása alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, a következőt rendeli el¹:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §²

- /1/ E rendelet - a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Ajka közigazgatási területén a rendelet mellékletét képező Szabályozási Tervek által szabályozott területekre terjed ki.
- /2/ A helyi építési szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:4000 méretarányú belterületi és az 1:10000 méretarányú külterületi Szabályozási Tervvel együtt alkalmazható.
- /3/³ A Szabályozási Terveken külön jelölt területeken Ajka Város Önkormányzat képviselőtestületének
- a 28/1996. (X. 29.) sz. rendeletével jóváhagyott *Ajka Városközpont RRT*;
 - a 12/2000.(VI. 22.) sz. rendeletével jóváhagyott *Ajka Petőfi Sándor utca melletti közpark Szabályozási Terve* érvényben marad.
- /4/ Az 1. §. /1/ bekezdés szerinti területen építésügyi hatósági engedély adható ki részletes továbbtervezést nem igénylő területeken az alábbiak szerint:
- a./ A jóváhagyott illetve érvényes, érvényben maradó részletes rendezési tervek területén a tervek rendelkezései szerint (RSZTSZ).
 - b./ Egyéb területeken a HÉSZ szerint.
- /5/ Azokon a területeken, amelyeken a Szabályozási terv *Részletes Szabályozási terv* készítését írja elő, építési engedély az RSZT elkészültéig nem adható ki.
- (6) A rendelet hatálya a mellékletek szerinti M 1:2.000 méretarányú SZT-Bgy jelű Szabályozási tervlapon lehatárolt területre terjed ki.
- (7) Ajka Város Önkormányzat 11/2001.(VII.02.) Ökr. számú rendeletét – a Helyi Építési szabályzatról – ezen rendelet előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (8) Ezen rendelet melléklete szerinti módosított szabályozással érintett területeken a 11/2001.(VII.02.) Ökr. sz. rendelet mellékletét képező szabályozás hatályát veszti.

¹ Módosította: 19/2011.(IX.13.) rendelet

² Új (6), (7), (8) bekezdésekkel kiegészítette:21/2008.(IX.29.) rendelet

³ Módosította: 7/2004.(IV.26.) rendelet

A szabályozás elemei

2. §

- /1/ A Szerkezeti terv módosításával is járó szabályozási elemek:
- szabályozási vonal, ha az különböző területfelhasználási egységeket választ el
 - területfelhasználási egység határa
 - területfelhasználási egység besorolása
 - a Szabályozási Terven jelölt belterület határa
- /2/⁴ A Szabályozási Terv módosításával járó kötelező erejű szabályozási elemek:
- szabályozási vonal, ha az nem területfelhasználási egységeket választ el egymástól
 - építési övezet határa és paraméterei
 - építési hely határa
 - építési hely és előírásai,
 - kötelező fásítás,
- /3/ Azoknak a szabályozási elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges (pl. utak védőtávolsága, hidrogeológiai védősáv, bányászattal érintett telek, alábányászott terület, bányatelek, stb.).
- /4/ A belterület a Szerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása nélkül csak a Szabályozási Terven jelölt mértékig növelhető.
- /5/ Az /1-4/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek (irányadó szabályozási vonal) a további tervezési és építési tevékenység során irányadóként veendő figyelembe. RSZT (Részletes Szabályozási Terv) készítésénél a részletes tervezés során pontosítandók ill. meghatározandók.

Telekalakítás és építés engedélyezése⁵

3. §

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint az Építési törvény és a végrehajtására alkotott központi jogszabályok alapján szabad.
- /2/ A belterület minden területfelhasználási egységén, a kertvárosias és a falusias lakóterület kivételével, új épület csak teljesen közművesített építési telken engedélyezhető.
- /3/ A kertvárosias és a Falusias lakóterületen lakóépület a csatornahálózat kiépítéséig az illetékes hatóságok által elfogadott zárt szennyvíztárolóval létesíthető. A közcsatorna-hálózat kiépítését követően a közcsatornára való rákötés kötelező.
- /4/ Külterületen épület az illetékes hatóságok által elfogadott zárt szennyvíztárolóval is létesíthető.
- /5/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.)
- /6/ Építési telkek minimális telekszélessége:
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m
 - szabadon álló beépítés esetén: 20 m

⁴ Kiegészítette: 7/2004.(IV.26.) rendelet, az utolsó két ponttal kiegészítette 32/2005.(IX.15.) rendelet

⁵ Kiegészítette: (14)-(20) bekezdésekkel: 14/2006.(IV.5) rendelet, (21)-(30) bekezdésekkel kiegészítette: 23/2006.(VII.3) rendelet, új (31)-(32) bekezdéssel kiegészítette 21/2008.(IX.29.) rendelet

- /7/ A beépítésre szánt területeken (5.-14.§.) az építési paraméterek egyedi meghatározásakor a “K” - kialakult állapot”-tal jelölt előírások esetében a környező azonos területfelhasználású területek telkeinek és épületeinek műszaki jellemzőit kell figyelembe venni. Az építési telkek legkisebb területei esetében a “K”-val jelölt övezetekben a kialakult telkek tovább nem oszthatóak.
- /8/ A korábbi előírásoknak megfelelő méretű telkekre már túlnyomórészt felosztott telektömb területén az építési telkek alakítása az általában ott kialakult telekméreteknak megfelelően – a vonatkozó más előírások (beépítettség, beépítési mód, építmények közötti távolság) figyelembevételével – az övezet telekméreteire vonatkozó előírásaitól eltérően is történhet, de a telkek mérete nem lehet kisebb, mint a telektömbben kialakult és beépített telkek átlagos területe.
- /9/ A lakóterületek és településközpont vegyes területek közé ékelődött városi intézmények, iskolák, óvodák stb. építési, bővítési munkái és rendeltetésmódosítás esetében, elvi építési engedélyt kell kérni, melyben az építésügyi hatóság határozza meg:
- az épület elhelyezésének módját
 - az építmény magasságát, kialakítását.
- /10/ Az elvi engedély elbírálása során figyelembe kell venni az alábbi szempontokat:
- a csatlakozó szomszédos telkekhez és azok beépítéséhez való illeszkedés
 - a közvetlen környezethez és az utcaképhez történő illeszkedés
 - a szomszédos telkek és épületek rendeltetésszerű használatának zavarása.
- /11/ Az elvi engedély kérelmétől az építésügyi hatóság nyilvánvaló esetben – a jellemzők egyértelmű meghatározhatósága esetében – eltekinthet.
- /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.
- /13/ Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi arány szerint több szintű növényzet telepítése megtörtént (gyepszint, cserjeszint, lombkoronaszint).
- (14) A SZT-n jelölt kialakítandó új tömbökben építési engedély csak abban az esetben adható ki, ha:
- a SZT szerint adott tömbhatár és a tömbbel határos közterületek tömb felőli részének terv szerinti kialakítása, annak végrehajtása és telekkönyvi bejegyzése megtörtént.
 - A SZT-nek megfelelő telekosztás szerinti 66%-os beépítettsége felett a teljes közművesítés és a telkek önálló bekötővezetékeinek kiépítése megtörtént.
- (15) Amennyiben az övezet területének közművesítettségi szintje nem felel meg az övezeti előírásoknak és/vagy az ingatlanok feltárása a követelményeknek megfelelő közúttal nem biztosított, akkor a területeken lévő ingatlanok tulajdonosai, a tulajdonukat képező ingatlanokat kiszolgáló közműhálózat és közút követelmények szerinti kiépítéséről az általuk létrehozott közmű- és közútfejlesztési társulás révén is gondoskodhatnak.
- (16) Kiépített csatornahálózat esetén a csatorna menti ingatlanok kötelezően rákötendők a hálózatra.
- (17) Az SZT-en gyűjtőút funkcióval jelölt tervezett úttól délre-délnyugatra fekvő területeken az egyéb jogszabályokban előírtakon túlmenően minden földmunkával járó építés esetén az építési engedélyezési tervnek talajmechanikai szakvéleményt és statikai számítást is kell tartalmaznia.
- (18) 12,0 m-es vagy annál keskenyebb meglévő telek beépítése nem lehetséges, kivéve az Lke-1 jelű építési övezetet.
- (19) A legkisebb utcai telekhatár nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
- (20) Nem lakás célját szolgáló épületek, funkciók létesítése, bővítése, átalakítása, rendeltetés megváltoztatása esetén ki kell kérni az illetékes szakhatóságok állásfoglalását a szennyvíztisztítás, a szennyvízelhelyezés, illetve szennyvízelvezetés módjáról.

- (21) A Szőlőhegy területén, új épület építése esetén a közművesítettség vonatkozásában az építési engedély és a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek kialakítására vonatkozó rendeltetésmódosítás feltétele a:
- közüzemi ivóvíz-szolgáltatás és tűzvíz-ellátás
 - közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás
 - közüzemi villamos energia szolgáltatás
 - közüzemi gázenergia szolgáltatás
 - csapadékvíz elvezetés és elhelyezés.
- (22) Kiénített csatornahálózat esetén a csatorna menti ingatlanok kötelezően rákötendők a hálózatra és a felhagyott szennyvíztárolókat, szikkasztókat fel kell számolni.
- (23) A Szőlőhegy területén minden 1,0 m-t meghaladó mélységű földmunkával járó építést az engedélyezés során talajmechanikai szakvéleménnyel és statikai számítással kell igazolni.
- (24) A Szőlőhegy területén 10,0 m-es vagy annál keskenyebb meglévő telken, telekrészen épület nem helyezhető el, kivéve az LKe-1 jelű építési övezetet.
- (25) A Szőlőhegy területén Szabálytalan alakú teleknél a legkisebb telekszélesség a telek geometriai átlagszélességének felel meg.
- (26) A Szőlőhegy területén az építési telkeknek a megközelítést biztosító úthoz csatlakozó szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél, teleknyúlvány esetében pedig 3,0 m-nél.
- (27) A Szőlőhegy területén nem lakás célját szolgáló épületek, funkciók létesítése, bővítése, átalakítása, rendeltetés megváltoztatása esetén ki kell kérni az illetékes szakhatóságok állásfoglalását a szennyvíztisztítás, a szennyvízelhelyezés, illetve szennyvízelvezetés módjáról.
- (28) A Szőlőhegy területén megközelítés nélküli telek nem építhető be.
- (29) A Szőlőhegy területén a tervezett épületek kialakítását, színezését látványtervvel kell igazolni. A látványtervnek része legyen legalább a nyugati irányból feltároló domboldalt jellemzően bemutató fénykép, amelyen ábrázolva van az épület tájba- és terepre illesztése. A látványtervben be kell mutatni, hogy a tervezett épület tetőkontúrosan semmilyen irányból nem jelenik meg a domborzatban, hanem mögötte, magasabban zöldfelület van.
- (30) A Szőlőhegy területén, ha egy telek több építési övezetbe tartozik, akkor azok az övezeti előírások érvényesek, amelyhez a telek több mint 50 %-a tartozik. Ebben az esetben is be kell tartani a Szabályozási Terven javasolt telekosztáshoz tartozó beépítési helyeket, illetve beépítési korlátozásokat: be nem építhető telekterület, kötelező elő-, oldal- és hátsókert területe. A Szőlőhegy területén beépítés csak a Szabályozási Tervben meghatározott utak (tervezett szabályozási vonal) megvalósításával lehetséges.
- (31) Oldalhatáron álló beépítés esetén 0-1,0 m közötti csurgótávolsággal telepíthető az épület.
- (32) Az SZT-Bgy tervlapon lehatárolt területen új épület elhelyezése csak teljes közművesítettséggel helyezhető el, amely magában foglalja az ivóvízvezeték-hálózatot, a szennyvízelvezető csatornahálózatot, a kétoldali nyílt árok megépítését, az energiaközműveket és a közvilágítást is. A közművekre való rákötést a használatba vételi engedély kiadásának feltételül kell szabni.

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4. §

/1/⁶ Ajka területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Ipari gazdasági terület (Gip)
- Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület (Gm)
- Üdülőkész terület (Üü)
- Különleges terület (K)

Nagyvárosias lakóterület építési övezetei

5. §

/1/⁷ Nagyvárosias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1) Ln jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

/2/ A nagyvárosias lakóterületen az OTÉK 11. §. (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

/3/ A területen kivételesen sem helyezhető el az OTÉK 11. §. (3) bekezdése szerinti

- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény
- többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

/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 beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Ln	T	35	13,5	K	2,4	50
	T	35	16,5	K	2,4	50
	T	35	31,5	K	2,4	50
	T	35	16,5-31,5	K	2,4	50
	T	K	K	K	2,4	50

T - telepszerű beépítés

K - kialakult állapot

⁶ Módosította: 7/2004.(IV.26.) Ökr. rendelet

⁷ Módosította: 7/2004.(IV.26.) Ökr. rendelet

- /5/ A nagyvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladékártály-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,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - szabadon álló és legfeljebb 10,0 m magas antenna, óra, zászlótartó oszlop.
- /6/ Az övezetben a meglévő összefüggő zöldfelületek parkszerű kialakítása megtartandó és nem beépíthetők.

Kisvárosias lakóterület építési övezetei

6. §⁸

- /1/⁹ Kisvárosias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1) Lk jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A kisvárosias lakóterületen az OTEK 12. §. (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.
- /3/ A területen – a KL* alövezet területének kivételével – üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- /4/¹⁰ 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 beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lk	SZ	35	12,5	K	1,2	20
	Ö	35	9,0	10000	1,2	40
	CS	45	10,5	K	1,2	40
	SZ	20	10,5	1000	1,0	60
	T	K	K	K	1,2	40
	K	K	K	K	1,2	40
	SZ	30	7,5	1000	0,5	30
	SZ	40	7,5-10,5	1000	1,2	30
	SZ	40	40	K	K	1,2
Lk	SZ	30	9,0	2000	1,2	40
	SZ	25	7,5-10,5	1000	1,2	50

⁸ Új (7), (8) bekezdéssel kiegészítette: 32/2005. (IX.15.) rendelet, új (10) bekezdéssel kiegészítette: 30/2009.(IX.18.)

⁹ Módosította: 7/2004.(IV.26.) Ökr. rendelet

¹⁰ Kiegészítette új (9) bekezdéssel és a táblázat 3. sorában található zöldfelületi arányt módosította: 32/2007.(VIII.30.) rendelet, kiegészítette: 30/2009.(IX.18.) rendelet

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti Jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lk-VL	SZ	40	12,0	2000	2	20
Lk-VL ¹¹	SZ	30	6,5	800	1,0	40

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lk-1	SZ	30	6,0	5000	0,5	20
Lk-2	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

/5/ A Kandó Kálmán lakótelep területén csak a 25. § /1/ bekezdésének figyelembevételével lehet új építményt elhelyezni.

/6/ A kisvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladékártály-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,
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

A KL övezet területén a kialakult összefüggő zöldfelületek nem beépíthetők.

/7/ A Városliget kisvárosias lakóterület Lk-VL jelű övezetében a szintterületi mutatóba a lakóépület alatt létesített gépkocsitároló és a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségek nem számítanak bele.

/8/ A Városliget kisvárosias lakóterület Lk-VL jelű övezetében a lakóépületeken túl egyéb, főfunkciót kiszolgáló épület és gépkocsitároló nem létesíthető.

/9/ A VK-VL építési övezetben szálláshely szolgáltató épület is elhelyezhető.

/10/ A Petőfi Sándor utca melletti kisvárosias lakóterületre vonatkozó előírások:

- a) Az Lk-1 és Lk-2 jelű építési övezetekben kizárólag kereskedelmi és az ahhoz kapcsolódó szolgáltató funkciók épületei helyezhetők el
- b) Az Lk-zf jelű övezet kizárólag a lakóterületekhez kapcsolódó zöldfelületek övezete
- c) Az építési övezetekben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem alakítható ki.
- d) A szabályozási terven jelölt fákat meg kell tartani. Telken belül épület, út, parkoló csak

¹¹ Kiegészítette: 18/2012. (VII.16.) rendelet

részletes geodéziai felmérés alapján készített favédelmi terv figyelembevételével alakítható ki.

- e) Kerítésként legfeljebb sövénykerítés létesíthető.

Kertvárosias lakóterület építési övezetei

7. §¹²

- /1/¹³ 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.
- /2/ A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13. §. (2) és (3) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.
- /3/ Üzemanyagtöltő állomás csak forgalmi utak mentén helyezhető el az Építésügyi Hatóság által jóváhagyott környezeti hatástanulmány alapján, amelynek ki kell térni a városképi, esztétikai feltételek meghatározására.
- /4/¹⁴ 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 beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lke	SZ	30	4,5	K	0,6	50
	K	30	4,5	K	0,6	50
	SZ	20	7,5	K	0,6	50
	SZ	20	10,5	1000	0,6	50
	SZ	30	7,5	K	0,6	50
	SZ	30	7,5	900	0,6	50
	SZ	30	7,5	2000	0,6	50
	SZ	30	4,5	900	0,6	50
	SZ	30	7,5	1000	0,6	50
Lke	SZ	30	4,5	3000	0,6	50
	SZ	30	4,5	1000	0,6	50
	SZ	30	4,5	900	0,6	50
	SZ	30	4,5	550	0,6	50
	SZ	40	7,5	1000	0,6	50
	SZ	30	7,5	700	0,6	50
	O/SZ	30	4,5	550	0,6	50
	O/SZ	30	4,5	900	0,6	50
	O/SZ	30	4,5	1000	0,6	50
	O/SZ	30	7,5	1000	0,6	50

¹² Új (8)-(15) bekezdéssel kiegészítette: 14/2006. (IV. 5.), (16)-(24) bekezdéssel kiegészítette: 23/2006.(VII.3.) rendelet

¹³ Módosította: 7/2004.(IV.26.) Ökr. rendelet

¹⁴ Kiegészítette: 7/2004.(IV.26.) rendelet, 21/2008.(IX.29.) rendelet

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	Beépítés Módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lke	O	30	4,5	900	0,6	50
	O	30	4,5	800	0,6	50
	O	30	4,5	K	0,6	50
	O	30	K	900	0,6	50
	O	30	4,5	1000	0,6	50
	O	30	7,5	K	0,6	50
	O	30	7,5	800	0,6	50
	O	30	7,5	1000	0,6	50
	I	30	4,5	550	0,6	50
	I	30	7,5	900	0,6	50
	CS	30	7,5	K	0,6	50
Lke	SZ	30	7,5	1 ha	0,6	50
Lke	Sz	30	5,0	900	0,5	50
	O	30	6,0	700	0,6	50
	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) – sorház

- /5/ A kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékártály-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 magasabba 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 (terepplépcső) 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.
- /7/¹⁵ Kertvárosi lakóterület övezeteiben – amennyiben a városi főépítészeti tervtanács egyedi véleménye ezt nem támogatja – kettőnél több rendelkezési egység nem helyezhető el.

¹⁵ Módosította: 14/2006. (IV.5.) rendelet

Az építési övezetek telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paraméterek:

az építési övezet jele	a telek							
	leg- kisebb terület e m ²	leg- kisebb széles- sége m	beépí- tési módja	legna- gyobb beépí- tettsége %	legkiseb- b zöld- felülete %	legna- gyobb szint- területi muta- tója m ² /m ²	építményeinek	
							legna- gyobb építmény- magassága m	legnagyobb homlok- zatma- gassága m
Lke-1	300	10	Z	30	50	0,6	6,0	6,5
Lke-2	800	18,0	O	30	50	0,6	4,5	5,5
Lke-3	900	18,0	O	30	50	0,6	4,5	6,0
Lke-4	900	20,0	SZ	30	50	0,5	4,5	5,5
Lke-5, Lke-5*	900	20,0	SZ	30	50	0,6	4,5	6,0
Lke-6	1000	20,0	Sz	30	50	0,6	4,5	6,0
Lke-7	1200	20,0	SZ	30	50	0,6	4,5	5,5
Lke-8	1500	30,0	SZ	30	50	0,6	4,5	6,5

O – oldalhatáron álló; SZ – szabadon álló; Z – zárt sorú

- (8) A kertvárosias lakóterület övezeteiben egy telken legfeljebb az alábbiak szerint meghatározott számú lakások helyezhetők el:
- Lke-1 építési övezetben: 1
 - Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-5*, Lke-6, Lke-7 építési övezetben: 2
 - Lke-8 építési övezetben: 6
- (9) A Babucsza-dűlő területén a telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma: az elhelyezhető lakásszám plusz egy.
- (10) A Babucsza-dűlő területén az építési övezetekben az épületek legkisebb építménymagassága: 3,0 m.
- (11) A Babucsza-dűlő területén az építési övezet legkisebb telkein a főfunkciójú épületek kizárólag egy tömegben helyezhetők el, kivéve az Lke-8 jelű építési övezetet.
- (12) A Babucsza-dűlő területén 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.
- (13) Az Lke-1 jelű építési övezet telkein belül csak 1,2 m magas, áttört kerítés építhető, amelyet élősövény kísérhet.
- (14) A Babucsza-dűlő területén az építési övezetekben létesíthető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület nem haladhatja meg a nettó 500 m²-t.
- (15) Az Lke-5* építési övezetben legalább a legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő mértékben meg kell tartani a meglévő faállományt-erdőt)
- (16) A Szőlőhegy területén a kertvárosias lakóterületen övezeteiben elhelyezhető főfunkciójú épületek: Legfeljebb kétlakásos lakóépület az övezeti előírásoknak megfelelően
- (17) A Szőlőhegy területén a kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető legfeljebb négylakásos lakóépület.

- (18) A Szőlőhegy területén Az építési övezetek telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paraméterek:

az építési övezet jele	az építési övezet lakóépületeiben elhelyezhető lakásszám db	a telek						építményeinek	
		legkisebb terület m ²	legkisebb szélessége m	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	legnagyobb szintterületi mutatója m ² /m ²	legnagyobb építménymagassága m	legnagyobb holokzat magassága m
Lke-1	2	400	K	O	30	50	0,7	4,5	5,5
Lke-2	2	800	K	O/Sz	25	50	0,6	6,0	7,0
Lke-3	4	800	20,0	Sz	25	50	0,6	5,5	6,5
Lke-4	2	1000	20,0	Sz	20	50	0,5	4,5	6,0
Lke-5	2	1000	20,0	O/Sz	30	50	0,7	4,5	6,0
Lke-6	2	1200	25,0	Sz	30	50	0,7	6,0	7,0
Lke-7	2	2000	20,0	Sz	12	50	0,3	4,5	6,0
Lke-8	2	3000	30,0	Sz	25	50	0,6	6,0	7,0

O – oldalhatáron álló; SZ – szabadonálló

- (19) A Szőlőhegy területén a telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma: az elhelyezhető lakásszám plusz egy.
- (20) A Szőlőhegy területén az építési övezetekben az építmények legkisebb építménymagassága: 3,5 m.
- (21) A Szőlőhegy területén új épület építése esetén a kiszolgáló funkciójú épület(ek), a gépjárműtároló(k) csak a főfunkciójú épülettel egy tömegben helyezhető el. Meglévő főfunkciójú épület esetén legfeljebb egy különálló kiszolgáló funkciójú épület építhető.
- (22) A Szőlőhegy területén az egy tömegben kialakítható épület alapterülete nem lehet nagyobb: sem az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150%-hoz tartozó legnagyobb beépítési %-nak megfelelő alapterületnél, sem legfeljebb bruttó 250 m²-nél.
- (23) A Szőlőhegy területén az övezetekben létesíthető szolgáltató, vendéglátó funkció nem haladhatja meg a nettó 300 m²-t.
- (24) A Szőlőhegy területén az építési övezetekben a melléképítmények közül csak a következők helyezhetők el:
- Közműbecsatlakozási műtárgy,
 - Hulladékártály-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 magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - 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.

/7/ Kertvárosi lakóterület övezeteiben – amennyiben a városi főépítész tervtanács egyedi véleménye ezt nem támogatja – kettőnél több rendeltetési egység nem helyezhető el.

Településközpont vegyes terület 9. §¹⁸

/1/¹⁹ A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ A településközpont vegyes területen az OTÉK 16. §. (2) és (3) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

/3/²⁰ 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 beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Vt	SZ	20	6,0	3000	0,5	40
	T	35	16,5	K	2,4	50
	T	35	31,5	K	2,4	50
	SZ	35	16,5	5000	2,4	50
	SZ	50	7,5	K	1,0	30
	SZ	K	4,5	K		
Vt	SZ	35	7,5	K	1,5	40
Vt	SZ	30	6,0	3000	1,5	40
Vt	SZ	35	10,5	2000	1,5	50
Vt-vk	SZ	9. § (6)	építési helyenként a Városhelyi Szabályozási Tervén jelölteknek megfelelően		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 - teleszerű beépítés

K - kialakult állapot

¹⁸ Új (14) bekezdéssel kiegészítette: 7/2009.(II.16.) rendelet

¹⁹ Módosította: 7/2004.(IV.26.) rendelet

²⁰ Módosította: 14/2011.(VI.10.)rendelet

- /4/ A településközpont egyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási 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,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - szabadon álló és legfeljebb 10,0 m magas antenna, óra, zászlótartó oszlop.
- /5/ ²¹ Vt-VL1 és Vt-VL2 építési övezeteket kivéve az övezetben a meglévő összefüggő zöldfelületek parkszerű kialakítása megtartandó és nem beépíthetők.
- /6/ A Városközpont Szabályozási Tervén VT-VK övezet területén a meglévő épületek bővítése, új épületek elhelyezése csak a Szabályozási Terven megjelölt építési helyen történhet.
- /7/ Önálló rendeltetési egységként lakóépület és üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- /8/ Az VT-VK övezet területén klímaberendezések – ahol erre lehetőség van – nem jelenhetnek meg a Városközpont Szabályozási Terven jelölt gyalogos- és kerékpáros tengelyek közterülete felé.
- /9/ A VT-VK övezet területén az újonnan telepített tűzcsapok díszburkolattal fedett útfelületen földalatti kialakításúak, a további területeken föld feletti kialakításúak legyenek.
- /10/ A Városközpont Szabályozási Tervén jelölt Agóra területén, amennyiben a terület rekonstrukciója során – a tér igényes kialakítása érdekében – az szükségessé válik, akkor a bányász emlékmű áthelyezhető, de csak a városközpont területén belül.
- /11/ A Városközpont Szabályozási Tervén jelölt Agóra területén a zöldfelületi arány min. 50 % legyen. A lombkorona-borítottság max. 40 % legyen. A telepítendő növényállományon belül a honos növények aránya min. 50 % legyen, tű- és pikkelylevelűek max. 15 %-os arányban telepíthetők.
- /12/ A VT-VK övezet területén az üzletsorok közötti „bevásárlóutca” felújítása, fejlesztése, korszerűsítése során a meglévő zöldfelületi elemek szükség esetén felszámolhatók.
- (13) A parkolók és az Agóra területén időszakosan árusító pavilonok elhelyezhetők. Az Agóra esetében a pavilonok elhelyezését a kertépítészeti tervben kell meghatározni.
- (14)²² a Vt-VL építési övezetekre vonatkozó előírások:
- a/ telkenként 1 épülettömeg helyezhető el, melyben kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint közösségi szórakoztató funkció helyezhető el.
 - b/ az építési engedélyezési tervhez részletes talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény készítése szükséges.
 - c/²³
 - d/²⁴
 - e/²⁵
 - f/ a Vt-VL1 jelű építési övezetben a szükséges parkolószám mellett további 170 parkolóhelyet kell biztosítani. A jelenlegi parkoló megszüntetésére csak akkor kerülhet sor, ha az új

²¹ Módosította: 19/2011.(IX.13.) rendelet

²² Új h) és i) pontokkal kiegészítette: 14/2011.(VI.10.) rendelet

²³ Hatályon kívül helyezte: 14/2011.(VI.10.) rendelet

²⁴ Hatályon kívül helyezte: 14/2011.(VI.10.) rendelet

²⁵ Hatályon kívül helyezte: 14/2010.(III.18.) rendelet

parkoló megépítéséig a szükséges parkolószámú parkolóhely 500 m-en belül ideiglenesen biztosított.

- g/ a Vt-VL2 jelű építési övezetben az építési hely Korányi F. u felőli határa egyben építési vonal is.
- h) Az építési övezet területén mélygarázs feletti felszíni parkolók esetében a vonatkozó jogszabályok szerinti parkoló fásítás felszín feletti megoldással biztosítható. A konténeres fák földtömege a fajtának megfelelő, de legalább 1,5 m³ legyen. A telepített fa koronaátmérőjének vízszintes vetülete legalább 1,2 m; törzstömege legalább 30 cm legyen.
- i) Az építési övezetben az építési helyen kívüli tereprendezés során a telekhatárok mentén feltöltés, rézsű létesíthető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

10. §²⁶

/1/²⁷ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási Terveken Gksz jellel szabályozott terület-felhasználási egység.

/2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19.§-a szerinti épületek helyezhetők el.

/3/²⁸ A terület-felhasználási egység övezeteiben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Gksz	SZ	40	7,5	2000	1,0	30
	SZ	30	12,5	2000	1,0	40
	SZ	15	12,5	10000	1,0	60
	SZ	35	12,5	5000	1,0	40
	SZ	30	12,5	10000	1,0	40
	SZ	30	12,5	20000	1,0	40
	SZ	40	12,5	10000	1,0	40
	SZ	40	12,5	5000	1,0	40
	SZ	35	7,5	K	1,0	40
Gksz-9* ²⁹	SZ	35	7,5	K	1,0	20
Gksz	SZ	35	7,5	1500	1,0	40
	SZ	35	6,0	K	1,0	40
	SZ	45	7,5	3000	1,0	30
	SZ	30	7,5	1500	1,0	40
	SZ	30	7,5	2500	1,0	40
	SZ	35	7,5	3000	1,0	40
	SZ	35	7,5	5000	1,0	40
	SZ	35	7,5	2000	1,0	40
	SZ	35	4,5	1500	1,0	40
	SZ	35	7,5	10000	1,0	40

²⁶ Kiegészítette: 7/2004.(IV.26.) rendelet, Új (8) bekezdéssel kiegészítette:7/2009.(II.16.9 rendelet

²⁷ Módosította: 7/2004.(IV.26.) rendelet

²⁸ Kiegészítette: 17/2006. (V.10) rendelet

²⁹ Kiegészítette: ../2013.(.....) rendelet

Gksz	O/SZ	35	4,5	2000	1,0	40
Gksz	SZ	40	7,5	3000	1	20
	SZ	50	12,5	1 ha	2	20
Gksz ³⁰	SZ	50	7,5	5000	1,5	20
Gksz-23 ³¹	SZ	40	7,5	1500	2,0	30
Gksz-24 ³²	SZ	50	12,5	2000	1,0	30

SZ - szabadonálló O - oldalhatáron álló beépítés K - kialakult állapot

- /4/ Külterületen a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen új épület az utcai telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.
- /5/ A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.
- /6/ Az Ipari Park területén új épület az utcai telekhatártól min. 15 m távolságban létesíthető.
- /7/ Az A-1a jelű Szabályozási terven jelölt Gksz* jelű építési övezetben az (1), (2) és (5) bekezdés figyelembevételével mellett a következő előírásokat kell alkalmazni:
- a kialakítható építési telek területe 5000 m²,
 - a beépíthetőség mértéke 35 %
 - az épületek építménymagassága legfeljebb 12,5 m lehet
 - a beépítési mód szabadonálló
 - a zöldfelület mértéke legalább 20 %
 - az építési övezetben a (2) bekezdés szerinti épületek csak az A-1a tervlapon kijelölt építési helyen belül létesíthetők.
 - az építési telken egy, legfeljebb 15 m magas reklámozóoszlop is elhelyezhető, mely csak a telken létesülő épületet reklámozhatja.
- /8/ A gazdasági területeken elhelyezhető épületekre használatba vételi engedély csak akkor adható ki, ha a közúti kiszolgálást biztosító út közlekedés hatósági engedély alapján kiépítésre került.

Ipari gazdasági terület

11. §³³

- /1/ Ipari gazdasági terület (egyéb ipari terület) a Szabályozási Terveken Gip jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely a termelési technológiai által dominált, nagy kiterjedésű, sűrűn beépített terület, mely a nyersanyag kitermelés, feldolgozás és energiatermelés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági területen elhelyezhető:
- mindenfajta gazdasági tevékenységű célú épület
 - energiaellátás és településgazdálkodás épületei
 - igazgatási és egyéb irodaépület
 - üzemanyagtöltő, továbbá
 - olyan kereskedelmi és szolgáltatási célú létesítmény, mely közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból védelmet nem igényel.

³⁰ Kiegészítette: 30/2009.(IX.30.) rendelet

³¹ Kiegészítette: 27/2012.(X.30.) rendelet

³² Kiegészítette: 27/2012.(X.30.) rendelet

³³ Módosította: 7/2004.(IV.26.) rendelet

/3/³⁴ A területfelhasználási egység övezeteiben az építményelhelyezés feltételei a következők:

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

SZ - szabadonálló

K - kialakult állapot

/4/ Ipari gazdasági területen új épület az utcai telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.

/5/ A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület

12. §³⁵

/1/ Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló, a Szabályozási Terven Gm jellel szabályozott területek.

/2/ A területen épület a csatornahálózat kiépítéséig csak az illetékes hatóságok által elfogadott zárt szennyvíztárolóval létesíthető.

/3/ Mezőgazdasági üzemi területen az OTÉK 19.§ és 29.§ szerinti épületek és építmények helyezhetők el, kivéve az erdőterületbe ékelődő Gm területet, ahol csak az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással és az erdei turizmussal összefüggő építmények alakíthatók ki.

/4/ Mezőgazdasági üzemi terület övezeteiben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Gm	SZ	40	7,5	2000	1,0	30

/5/ A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen új épület a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.

/6/ A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén kötelezően fa- és cserjesor telepítendő.

/7/ A területen csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú építmények alakíthatók ki, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással, nagy létszámú állattartó telepek kialakításával összeegyeztethetők.

³⁴ A táblázatot kiegészítette: 32/2005. (IX.15.) rendelet

³⁵ Módosította: 7/2004.(IV.26.) Ökr. rendelet

Üdülőterületek

13. §³⁶

- /1/ Üdülőházas üdülőterület a Csinger-völgyben Üü jellel szabályozott területfelhasználási egység.
- /2/³⁷ Az Ármin bányai parkerdő területén szabályozott üdülőházas területen az erdőhöz kötődő pihenést, a szabadidő eltöltését, az ismeretterjesztést, oktatást, a bányamúzeum fenntartását és bővítését szolgáló építmények, vendéglátó épület, turistaház, kemping, üdülőtábor, vállalati üdülő helyezhető el.
- /3/³⁸ Az üdülőterület üdülőházas és hétvégiházas 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
Üü	SZ	20	4,5	2000	0,2	60

- /4/ Új épület a telekhatártól legalább 5 m távolságban létesíthetők.
- /5/ A telkek területén az őshonos fák védelmét biztosítani kell, épületek csak erdészeti szakvélemény alapján helyezhetők el, fák kivágása csak a szakvélemény alapján engedélyezhető. A fák pótlásáról az önkormányzat vonatkozó rendelete szerint az önkormányzat által kijelölt területen a telek tulajdonosa, használója köteles gondoskodni.
- /6/ Az erdei üdülőházas üdülőterület telkein csak a Csinger-völgyben honos növényfajok, növénytársulások telepíthetők.
- /7/ Hétvégiházas üdülőterület az A-14b jelű szabályozási tervlapon Üh jellel jelölt területfelhasználási egység, ahol telkenként legfeljebb 2 egységes üdülőépület helyezhető el. Elhelyezhető továbbá az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület max. 50 m² alapterülettel.
- /8/ Az övezetben épület csak az A-14b jelű tervlapon jelölt építési helyen helyezhető el.

³⁶ Új (9) bekezdéssel kiegészítette:32/2007. (VIII.30.) rendelet, a (9) bekezdés rendelkezései beépítésre kerültek a 9. § (14) bekezdésébe

³⁷ Módosította: 32/2005. (IX.15.) rendelet, a 32/2005.(IX. 15.) rendelet

³⁸ Módosította: 7/2009.(II.16.) rendelet

Különleges területek
14. §³⁹

/1/⁴⁰ 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:

- a) sportterületek (Ksp),
- b) temetők (Kt),
- c) strand (Kstr),
- d) kórház (Keü),
- e) szeméttelep (Ksz),
- f) szennyvíztisztító telepek (Kszt),
- g) zagyártározók (Kz),
- h) sorgarázsok 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 ⁴¹	SZ	10	6,0	3000	0,2	70

/3/ A temetők területén csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények helyezhetők el.
Az építmények 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 %
Kt	SZ	10	12,5	K	0,1	40
	SZ	10	4,5	K	0,1	40

/4/ A strand területén a rendeltetésének megfelelő építmények, továbbá a szabadidő eltöltését szolgáló építmények, közösségi szórakoztató, vendéglátó, sportépítmény és szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.

³⁹ Módosította, kiegészítette: 7/2004.(IV.26.) rendelet

⁴⁰ Módosította: 32/2005. (IX.15.) rendelet

⁴¹ Kiegészítette: 17/2013.(VI.28.) rendelet

Az építmények elhelyezésének övezeti előírásai:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
Övezeti Jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Kstr	SZ	30	7,5	K	0,5	50

- /5/ A kórház területén a rendeltetésének megfelelő egészségügyi, szociális épületek, a rendeltetéséhez kapcsolódó kiszolgáló, igazgatási, egyházi épületek helyezhetők el. Az építmények elhelyezésének övezeti előírásai:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
Övezeti Jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Keü	SZ	40	20	K	2,0	40

- /6/ A szemételep (Ksz) területén a rendeltetésének megfelelően a kommunális szilárd hulladék lerakását, kezelését, feldolgozását szolgáló építmények, továbbá kezelő- és szociális épület helyezhető el.
- /7/ Szennyvíztisztító telepek területén a rendeltetésüknek megfelelő építmények helyezhetők el. A szennyvíztisztító telepek telekhatárán fasor és cserjesor telepítendő.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
Övezeti Jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Ksz	SZ	20	4,5	K	0,5	50

- /8/ A zagyttározók (Kz) területe a felhagyott és működő vörösiszap, szürkeiszap tárolók területe.
- Zagyttározók területén csak a működésükhöz szükséges építmények helyezhetők el.
 - Felhagyott zagyttározók folyamatos rekultivációjáról, a tereprendezésről és erdősítéséről a tulajdonos, üzemeltető köteles gondoskodni.
 - Felhagyott zagyttározók területén veszélyes hulladéktároló nem létesíthető. Rekultivációhoz szennyvíziszap felhasználható, ha lakóterületen a lerakás bűzhatást nem okoz.
 - Működő zagyttározók területén csak vörösiszap, szürkeiszap és a zagyttárolót üzemeltető üzemek technológiai eredetű ipari hulladékán kívül más veszélyes hulladék nem rakható le.

- /9/ A sorgarások területén (Kg) csak személygépkocsi tárolására szolgáló garázsok létesíthetők. A garázsok elhelyezésének övezeti feltételei:

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

- /10/ A városüzemeltetés területén (K-Vü) csak a városgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el. Az épületelhelyezés feltételei:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
K-VÜ	SZ	20	4,5	3000	0,5	50

- (11⁴²) A Bányamúzeum területén csak a rendeltetésével összefüggő kulturális, ismeretterjesztési és a rendeltetést kiszolgáló épületek helyezhetők el. Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Kbm	SZ	30	7,5	1 ha	1,0	40
Kbm2	SZ	20	4,5	2000	0,2	60

- (12) A szabadidőközpont területén a sportolást, a pihenést, a játékot, a közösségi szórakozást szolgáló építmények és az ehhez kapcsolódó szolgáltatás, vendéglátás építményei, továbbá egy szolgálati lakás létesíthető. Az építési övezetben lévő telkek tovább nem oszthatók, de a telkek területe összevonható. Az építmények elhelyezésének övezeti feltételei:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Kszk	SZ	2	4,5	K		70*

* A minimális zöldfelületi arányon belül vízfelület, mesterséges tó is kialakítható.

⁴² Módosította: 7/2009. (II.16.) rendelet

- (13) Az erdei iskola területén az erdei iskolai oktatás, ismeretterjesztés, és az erdei turizmus fogadásához szükséges építmények, továbbá szolgálati lakás helyezhetők el. Az építmények elhelyezésének övezeti feltételei:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti Jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Ke	SZ	30	4,5	K	1,0	40*

* A telken belül meglévő honos faállományokat meg kell tartani, és új fák és cserjék telepítése csak a térségben honos fajokkal történhet.

- (14) Az oktatási célú területen a szélenergia és a szélérőművek népszerűsítését, az ezzel összefüggő ismeretterjesztést és oktatást szolgáló építmények helyezhetők el.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti Jele	beépítés módja	legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Ko	SZ	10	4,5	20000		50

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. §

- /1/ Ajka területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységek közé sorolandók:
- Zöldterület (Zkp)
 - Erdőterület (E)
 - Mezőgazdasági területek:
 - Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - Kertes mezőgazdaság terület (Mk)
 - Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko)
 - Vízgazdálkodási terület
 - Közlekedési és közműterület

Zöldterület

16. §⁴³

- /1/ Zöldterület (továbbiakban közpark) a Szabályozási Terveken Zkp jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.
- /2/ Közpark területén az OTÉK 27. § szerinti építmények helyezhetők el.
- /3/⁴⁴ Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, vagy fenntartani. Közpark területén allergizáló növényzet telepítése tilos.
- /4/ Közpark létesítése, rekonstrukciója kertépítészeti terv, vagy kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- /5/ Közparkban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény alapján kiadott építési engedéllyel lehetséges.
- /6/ Közpark területén fák kivágása, csonkolása csak akkor engedélyezhető, ha
- a) a fa egészségi állapota,
 - b) a baleset-elhárítás,
 - c) vagy közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.
- /7/ Helyi jelentőségű természetvédelmi területté nyilvánított közpark területén épület nem létesíthető. Közmű, távközlési és egyéb vezeték csak föld alatt vezethető a természeti értékek sérelme nélkül.
- /8/ Helyi jelentőségű természetvédelmi területté nyilvánított közpark területén bármilyen beavatkozás, épületnek nem minősülő építmények elhelyezése a védetté nyilvánító rendeletnek megfelelően és az önkormányzat illetékes természetvédelmi hatósága egyetértésével történhet.
- (9) Közparkban összefüggő parkolófelület csak az A-2 tervlapon jelölt Zp jelű övezetben alakítható ki.
- (10) A Városközpont Szabályozási Tervén jelölt Z-vk (városközponti zöldterületek) övezetek területén építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:

⁴³ Módosította kiegészítette: 7/2004. (IV.26.) rendelet, új (10)-(15) bekezdéssel kiegészítette 32/2005. (IX.15.) rendelet, új (16)-(17) bekezdéssel kiegészítette: 14/2006. (IV.5.) rendelet, új (18) bekezdéssel kiegészítette: 14/2011. (VI.10.) rendelet

⁴⁴ Módosította: 32/2007. (VIII.30.) rendelet

A TELEK			AZ ÉPÍTMÉNY
övezeti jele	legnagyobb beépítettség	minimális zöldfelületi aránya %	legnagyobb építmény-magassága (m)
Z-vk-1	2	75	2,0
Z-vk-2	2	60	4,0
Z-vk-3	2	75	4,0

- (11) A Z-VK övezetek területének alakítása csak engedélyezett kertépítészeti terv alapján történhet.
- (12) A Z-VK-1 övezet területén a lombkorona-borítottság⁴⁵ min. 30 % legyen. Az övezet területén a honos növények aránya min. 50 % legyen, a tű- és pikkelylevelűek aránya nem haladhatja meg a 25 %-ot.
- (13) A Z-VK-2 övezet területén a lombkorona-borítottság max. 50 % legyen. Az övezet területén a honos növények aránya min. 75 % legyen. Tű- és pikkelylevelűek csak kúszó formában, a rézsűkön telepíthetők, arányuk nem haladhatja meg a 10%-ot.
- (14) A Z-VK-2 övezet területén a rehabilitált patakmeder és a csatlakozó zöldfelületek területén 22,5°-nál meredekebb rézsű nem létesíthető.
- (15) A Z-VK-3 övezet területén a lombkorona-borítottság 70 % legyen. Az övezet területén a honos növények aránya min. 75% legyen, tű- és pikkelylevelűek az övezet területén nem telepíthetők.
- (16) Az A-B-1 terlvapon Z-B-1 jellel szabályozott övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:
- min. 7000 m2 telekméret
 - min. 60%-os zöldfelületi arány
 - az építmények csak szabadonálló módon, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal (5,5 m homlokzatmagassággal) alakíthatók. A szintterületi mutató nem haladhatja meg a 0,05-t.
- (17) Az A-B-1 terlvapon Z-B-2-vel jelölt övezetekben építmény nem helyezhető el. Az övezet területén min. 50%-ban aktív zöldfelület alakítandó ki.
- (18) A Z jelű övezetben a Vt-VL1 jelű építési övezet telekhatára mentén feltöltés, rézsű létesíthető.

Erdőterület

17. §⁴⁶

- /1/ Erdőterület a Szabályozási Terveken “E” jellel szabályozott erdő művelési ágú, és a rendezési terv szerinti tervezett erdők területe.
- /2/ Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
- a) védelmi (Ev),
 - b) gazdasági (Eg),
 - c) turisztikai (Ee)
- rendeltetésű.
- /3/ Védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Ev) épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32.§-a szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- /4/ A védelmi rendeltetésű erdőterület (Evt) jelű övezetében (Csinger-völgyi parkerdő) elhelyezhetők a (3) bekezdés szerinti építmények, továbbá a szabadidő eltöltését, a turizmust, a

⁴⁵ A kifejlett lombos fák lombkorona szintjének vízszintes vetülete a teljes alapterület %-ában.

⁴⁶ Módosította: 7/2004.(IV.26.) Ökr. rendelet

pihenést, a testedzést, a természeti és kultúrtörténeti értékek bemutatását szolgáló épületnek nem minősülő építmények is.

- /5/ Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Eg) az erdő rendeltetésének megfelelő erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célú épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 100 000 m² (10 ha),
 - b) a beépítés mértéke legfeljebb 0,1%,
 - c) az átlagos építménymagasság 7,5 m
- /6/ Turisztikai rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Et) az erdő rendeltetésének megfelelő, a pihenést, a testedzést és az erdőhöz kötődő rekreációt szolgáló építmények helyezhetők el, ha az erdőt az erdészeti hatóság egészségügyi-szociális, turisztikai elsődleges rendeltetésű erdővé minősíti át.
- /7/ Turisztikai rendeltetésű erdőterület övezeteiben a (6) bekezdés szerinti funkciójú épületek a következő feltételekkel alakíthatók ki:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 100 000 m²
 - b) a beépítés mértéke legfeljebb 1%
 - c) az átlagos építménymagasság 7,5 m
- /8/ Erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő, nyeregvetős épületek alakíthatók ki.
- /9/ Természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületen távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető.

Mezőgazdasági terület

18. §⁴⁷

- /1/ A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a tájkarakter védelme, a természeti értékek védelme, a felszíni vizek védelme, továbbá a helyi gazdaságfejlesztés és városfejlesztés érdekeinek érvényesítése céljából a következő terület-felhasználási egységekre tagolódik:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk),
 - c) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko).
- /2/ Az általános mezőgazdasági terület egyben tanya gazdasági terület, ahol lakóépület is létesíthető.
(A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 52.§ (3) bekezdése szerint nem kell földvédelmi járulékot fizetni, ha a termőföldet engedély alapján és annak megfelelő módon a települési önkormányzat által meghatározott gazdasági (tanya, farmgazdaság) területen az indokolt állandó ott lakáshoz és a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítésére használják fel.)
- /3/ Mezőgazdasági területen erdő létesíthető, de az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő erdőterület terület-felhasználási egységbe kerül.

⁴⁷ Módosította: 7/2004.(IV.26.) Ökr. rendelet

Általános mezőgazdasági terület

19. §

- /1/ Általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas Má jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területen - ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- /3/ Általános mezőgazdasági terület Má-I övezetében az építményelhelyezés feltételei a következők:
- a) az övezetben a kialakítható és beépíthető telek (földrészlet) területe legalább 3000 m²,
 - b) a kialakítható és beépíthető telek szélessége legalább 20 m,
 - c) a 720-3000 m² közötti területű telken csak földdel borított pince és fóliasátor létesíthető,
 - d) a legalább 3000 m² területű telken a lakóépület kivételével elhelyezhetők a (2) bekezdés szerinti építmények,
 - e) a legalább 100 000 m² (10 ha) területű telken a gazdasági épületeken kívül elhelyezhető lakóépület is,
 - f) az épületeket a telek határától legalább 5 m előkert, oldalkert, hátsókert biztosításával szabadon állóan lehet elhelyezni,
 - g) az építmények a telek legfeljebb 3%-os beépítésével alakíthatók ki, amelyen belül a lakóépület alapterülete nem lehet több 1,5%-nál, a gazdasági épületek, a lakóépület és a hozzájuk tartozó udvar együttes területe azonban nem lehet több 6000 m²-nél,
 - h) csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő, 4,0 m átlagos építménymagasságú épületek létesíthetők,
 - i) nagy létszámú állattartó telep az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 35.§-a felhatalmazása alapján elvi engedély alapján létesíthető.
(Nagy létszámú állattartó telep a 41/1997. (V. 28.) FM rendelet – Állategészségügyi Szabályzat – 1. számú függeléke szerint:
 - “olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább
 - harminc ló, vagy
 - ötven szarvasmarha, vagy
 - kétszáz juh, kecske, vagy
 - száz sertés, vagy
 - kétezer broiler baromfi, vagy
 - ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka stb.), vagy
 - ötven strucc, vagy
 - ötven anyanyúl és szaporulata
- elhelyezését teszi lehetővé.
- Nagy létszámú állattartó telep állattartó épülete: a telep tenyész-, vagy haszonállat istállója, ellető-, nevelő, betegkülönítő istállója, illetve karantén épülete;
 - egyéb építményei, amelyeket állatjárványügyi szempontok miatt meg kell valósítani:
 - az állattartó telep kerítése, kapuja,
 - fekete-fehér rendszerű öltöző,
 - állatrakodó,
 - tejház, tejátadó helyiség,
 - kényszervágó hely,
 - baromfikeltető,
 - takarmánykeverő,
 - járműfertőtlenítő,
 - juhfürösztő medence,
 - kezelőfolyosó,
 - kút, ivó-, itatóvíz-tároló,
 - takarmány-, alomanyag tároló (épület, fészker, szérű),

- trágyakezelő telep és kerítése,
- hullakamra (állati hulla gyűjtő, boncolásra alkalmas helyiség),
- hullatemető, hullaemésztő verem, állathulladékégető és kerítése.”

(A megyei állategészségügyi és élelmiszerellenőrző állomás indokolt esetben az egyéb építmények megvalósítása alól felmentést adhat.)

- “egyéb építményei, amelyeket környezetvédelmi szempontok miatt is meg kell építeni:
 - szennyvízkezelés és elhelyezés létesítményei,
 - trágyakezelés létesítményei,
 - szilárd vagy folyékony anyagok tárolására szolgáló egyéb föld alatti és föld feletti létesítmények,
 - hulladékgyűjtő, kezelő és ártalmatlanító építmények.”

/4/ Általános mezőgazdasági terület Má-II övezetében az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) az övezetben a beépíthető telek (földrészlet) területe legalább 20 000 m² (2 ha), szélessége legalább 50 m,
- b) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m²,
- c) a 720-20 000 m² közötti területű telken csak földdel borított pince és a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető,
- d) a legalább 20 000 m² (2 ha) területű telken a lakóépület kivételével elhelyezhetők a (2) bekezdés szerinti építmények,
- e) a legalább 100 000 m² (10 ha) területű telken a gazdasági épületeken kívül elhelyezhető lakóépület is,
- f) az épületeket a telek határától legalább 15 m előkert, oldalkert, hátsókeret biztosításával szabadon állóan lehet elhelyezni,
- g) az építmények a telek legfeljebb 3%-os beépítésével alakíthatók ki, amelyen belül a lakóépület alapterülete nem lehet több 1,5%-nál,
- h) nagy létszámú állattartó telep, továbbá bármely gazdasági épület, épületek, ha az alapterületük a hozzájuk tartozó udvarral (művelésből kivett területtel) együtt eléri a 6000 m²-t, csak elvi engedély alapján létesíthetők.

/5/ Általános mezőgazdasági terület Má-III övezetében az építmények az Má-I övezetre vonatkozó (3) bekezdés előírásai szerint helyezhetők el. Ha azonban az övezet telkeit az önkormányzat a környezetszennyező ipari létesítmények és zagyatározók védőterületén levő belterületi mezőgazdasági területek erdősítése érdekében csereterületként használja fel, akkor építmények a következő feltételekkel létesíthetők:

- a) kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe 720 m², szélessége legalább 12 m,
- b) az elhelyezhető építmények 720-3000 m² között: szerszám-, gyümölcs- és terménytároló, továbbá állattartó épület, 3000 m² területtől a (2) bekezdés szerinti építmények az ÁM-I övezetre vonatkozó előírások szerint,
- c) a beépítettség mértéke 720-3000 m² telekterület között legfeljebb 3%, de nem lehet több 30 m²-nél, amelyen belül az állattartó épület nem haladhatja meg a 10 m²-t,
- d) ha a telek területe meghaladja a 3000 m²-t, a beépíthetőség feltételeit az ÁM-I övezetre vonatkozó szabályok határozzák meg.

/6/ Általános mezőgazdasági terület Má-IV övezete a vízművek hidrogeológiai védőterülete, ahol állattartó épület nem létesíthető. Egyéb gazdasági építmények létesítése az illetékes vízügyi hatóság egyetértésével történhet.

Az övezet telkein az építményelhelyezés további feltételeit a (4) bekezdés szerint az Má-II övezetre vonatkozó szabályok határozzák meg.

Kertes mezőgazdasági terület
20. §

- /1/ Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- /2/ Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas prэшáz-, gyümölcs-, terménytároló lehet, elhelyezhető továbbá pince.
- /3/ A Mk-I övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:
- a) a beépíthető telek területe legalább 720 m², szélessége legalább 9 m,
 - b) a kialakítható telek területe legalább 1500 m², szélessége legalább 14 m,
 - c) a beépítettség mértéke a telek területének 3%-a, de legfeljebb 60 m² lehet,
 - d) az épületek 9-14 m széles telkek esetén oldalhatáron 14 m-től szabadon állóan helyezhetők el,
 - e) csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő nyeregtetős, legfeljebb 3,5 m átlagos építménymagasságú épületek létesíthetők,
 - f) az épületek legalább 5 m előkert, oldalhatáron álló beépítés esetén legalább 6 m oldalkert, szabadon álló beépítés esetén legalább 3 m oldalkert biztosításával építhetők.
- /4/ A Mk-II övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:
- a) a beépíthető és kialakítható telek területe legalább 3000 m², szélessége legalább 16 m,
 - b) a beépítettség mértéke a telek területének legfeljebb 3%-a lehet,
 - c) az épületek szabadon állóan, legalább 5 m előkert és legalább 3 m oldalkert biztosításával építhetők,
 - d) csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő nyeregtetős, legfeljebb 3,5 m átlagos építménymagasságú épületek létesíthetők.
- /5/ Hidrogeológiai védőterületen lévő kertes mezőgazdasági területen a (2) bekezdés szerinti épületek csak a vízügyi hatóság egyeztetésével alakíthatók ki.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
21. §⁴⁸

- /1/ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek a táj- és természetvédelmi, tájkarakter-védelmi, vízminőség-védelmi és városképvédelmi szempontból érzékeny Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.
- /2/ ⁴⁹ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület:
- a) Mko-O jelű övezetében épület, egyéb mezőgazdasági építmény, távközlési magasépítmény, adótorony nem létesíthető;
 - b) Mko-SZ jelű övezetében csak szélérőmű torony létesíthető.
- /3/ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület Mko-I jelű övezetében a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattenyésztés, bemutatási, ismeretterjesztési és sportolási célú állattartás építményei, továbbá a szabadidő eltöltését, a szabadterei sportolást szolgáló épületnek nem minősülő építmények alakíthatók ki.
- /4/ A Mko-I jelű övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:
- a) az övezetben a beépíthető telek területe legalább 100 000 m² (10 ha), szélessége legalább 100 m,
 - b) a kialakítható telek területe legalább 10 000 m² (1 ha),

⁴⁸ Új (8), (9) bekezdéssel kiegészítette a 32/2005. (IX.16.) rendelet

⁴⁹ Módosította:32/2005. (IX.16.) rendelet

- c) a beépítettség mértéke az épületekhez csatlakozó udvarral, állatkifutókkal, karámokkal együtt nem haladhatja meg a telek területének 0,5%-át,
 - d) csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő, legfeljebb 4,5 m átlagos építménymagasságú nyeregtetős épület létesíthető,
 - e) épület a telek határától legalább 15 m távolságban alakítható ki,
 - f) csak azokon a telkeken létesíthető épület, amelyek területének legalább 90%-a rét, legelő (gyep) művelési ágban van nyilvántartva.
- /5/ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezeteiben az OTÉK 32.§-a szerinti építmények csak akkor alakíthatók ki, ha a táji-természeti értékeket nem károsítják.
- /6/ Országos jelentőségű természetvédelmi területen (zergeboglár termőhely) építmények elhelyezéséhez az illetékes természetvédelmi igazgatóság engedélyét is be kell szerezni.
- /7/ Helyi jelentőségű természetvédelmi területen építmények elhelyezése az önkormányzat helyi jelentőségű természetvédelmi területekről szóló rendeletével összhangban történhet.
- (8) Szélerómű-tornyok
- a) környezeti hatásvizsgálat alapján
 - b) ha környezeti hatásvizsgálat elkészítése nem szükséges a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi követelményeket tisztázó elvi engedély alapján létesíthetők.
- (9) Szélerómű-tornyok
- a) közúttól, nagy- és közép feszültségű légvezetéktől, gazdasági épülettől legalább 200 m távolságban
 - b) lakóépülettől – ha a környezetvédelmi hatóság másként nem rendelkezik – legalább 700 m távolságban létesíthető, ha az egyéb környezetvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak is megfelel.

Vízgazdálkodási terület

22. §

- /1/ Vízgazdálkodási (egyéb) terület a patakok medre, a vízművek és a Lőrintei-tározó területe.
- /2/ Vízgazdálkodási területen a rendeltetésüknek megfelelő vízgazdálkodási célú építmények, továbbá az OTÉK 32.§ szerinti építmények helyezhetők el a vízügyi jogszabályokkal összhangban az illetékes vízügyi hatóság egyetértésével.
- /3/ A Lőrintei-tározó (V_H) erdőként szabályozott övezetében a vízgazdálkodással összefüggő építményeken kívül a horgászathoz, a vízi sporthoz, a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó közösségi építmények is elhelyezhetők (pl. közösségi horgászhausz, csónakház).
- /4/ A /3/ bekezdés szerinti épületek kialakításának feltételei:
- a) a kialakítható új épület (épületek) összes alapterülete nem lehet több 300 m²-nél,
 - b) az épület átlagos építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet,
 - c) épület a tározó partjától legalább 20 m távolságban létesíthető.

Közlekedési és közműterületek

23. §⁵⁰

- /1/ A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével-, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Tervezett közlekedési területek Szabályozási Tervben biztosított építési területén és az utak védőtávolságán belül kizárólag olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek a közlekedési létesítmények megvalósítását nem lehetetlenítik el, illetve nem akadályozzák.
- /3/ A belterületi utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén épületet, létesítményt elhelyezni csak a szabályozási sáv megtartásával lehet.
- /4/ A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságait a Szabályozási Tervek szerint kell biztosítani.
- /5/ Gyorsforgalmi út
- a./ 8.sz. főút Ajka-Bakonygyepesről északra gyorsforgalmi úttá minősül. Szabályozási szélessége 60 m. Az úttengelyétől 100-100 m védőtávolság biztosítása szükséges.
 - b./ Országos főutak számára belterületen 40 m, külterületen az út tengelyétől 50-50 m védőterület biztosítandó.
 - c./ Országos közutak számára belterületen 30 m, külterületen az út tengelyétől 50-50 m védőterület biztosítandó. Ez alól kivétel
 - a 7309. sz. út padragi átkelési szakasza,
 - a 73131. sz. ajkarendeki bekötő út /Bakonygyepes, Forrás u-i szakaszán és Ajkarendek, Gyepesi u-i szakaszán/
 - a 73129. sz. Padragi bekötő út /Ajka Padragkút-Csékuti u-i szakaszán/ ahol 22 m-es szabályozási szélesség biztosítandó.
- /6/ Az országos közúthálózat részét képező jelentősebb forgalmú összekötő utak közül:
- a 8401.sz. Bakonygyepes-Dabronyi út ill. a 7308.sz. Bakonygyepes Tótvázsonyi út /Bakonygyepes, Fő utcai szakaszai/ és a 7306. sz. Ajkarendek-ajkai út Ajkarendek, Gyepesi u-i és az Ajkarendek Korányi u-i szakaszán, illetve Ajkarendek Rendeki u-i szakaszán/ a jelenlegi beépítés mellett kialakult szabályozási szélesség adottságnak tekintendő mindaddig, amíg mindkét útnál a terven bejelölt új nyomvonalon már a 30 m-es szabályozási szélesség biztosítható lesz.
- /7/ Városi forgalmi utak 30 m-es, gyűjtőutak 22 m-es szabályozási szélességét kell biztosítani. Gyűjtőutak 22 m-es szabályozási szélességgel: Gyár utca, Pálma utca , Ifjúság utca, Széchenyi utca, Béke utca.
- /8/ Lakóutak szabályozási szélessége 12 - 16,0 m, ill. a kialakult beépítés szerint.
- /9/ Közlekedési területen az OTÉK 26. §. (3) bekezdése szerinti építményei elhelyezhetők.
- /10/ Közlekedési területen, az országos illetve helyi közút menti területen építésügyi hatósági engedély csak a közlekedési szakhatóság egyetértésével adható ki. Csomópontok területigényét a távlati közúthálózat fejlesztési elképzelések alapján kell meghatározni.

⁵⁰ Új (21)-(25) bekezdésekkel kiegészítette:14/2006.(IV.5.) rendelet, új (26)-(33) bekezdéssel kiegészítette:23/2006.(VII.3.) rendelet

- /11/ Az országos közutak és vasút külterületi szakasza mentén a meghatározott védőtávolságon belül építmény az érintett terület-felhasználási egység, övezet előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint helyezhető el.
- /12/ A Szabályozási Terven jelölt távlati közutak építési területén belül épületek nem helyezhetők el.
- /13/ Valamennyi új beépítés számára az OTÉK 42.§. szerint szükséges parkoló-mennyiséget saját telken kell megvalósítani.
- /14/ A nyomvonal jellegű közműveket építési, fenntartási, biztonsági okokból közterületen vagy az üzemeltető szerv területén kell elhelyezni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a magánterületen történő elhelyezést az érvényben lévő jogszabályok szerint kell megoldani.
- /15/ A közművek területigényes létesítményeit, továbbá a rendeltetésszerű működésük miatt szükséges védősávokat a Szabályozási Tervben feltüntetett területeken kell elhelyezni.
- /16/ A közművek hálózati elemei számára szükséges területen belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint történhet.
- /17/ Új lakótelkek kialakítása során a szabadlátás, illetve fordulási sugarak biztosítása miatt az 5-5 m-es lesarkításokat el kell végezni.
- /18/ Új utak létesítése során a gyalogosforgalmat gyalogjárdák megépítésével biztosítani kell. Az új közlekedési megoldásokat a Környezetvédelmi felügyelőséggel véleményeztetni kell.
- /19/ A külterületi úthálózat a közúti forgalom állandó és folyamatos, forgalombiztonsági szempontból megfelelő levezetésűnek kell lennie. Az utak melletti nyílt vízelvezető rendszerek a közlekedési felületeket nem csökkenthetik.
- /20/ Új kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységű létesítmények telepítése során, az érkező járművek feltorlódásának elkerülése érdekében az engedély feltételeként elő kell írni a bejárati kapu és sorompó – munkaidő alatti - nyitva tartását.
- (21) A Babucsá-dűlő területén közterületen és közhasználat céljára átadott területen csak építési engedély alapján helyezhető el a köztárgyak, információs táblák, telefonfülke és óra. Az építési engedélyezési tervdokumentációhoz csatolni kell továbbá az építmény környezetét bemutató fotót illetve látvány- és színezési tervet.
- (22) A Babucsá-dűlő területén az utak menti nyílt árkok feletti kapubejárók kialakítása csak egységes méretekkel és egységes építészeti kialakítással lehetséges, ezt az utak engedélyezési tervében kell meghatározni.
- (23) A Babucsá-dűlő területén minden 10 férőhelyet elérő parkolót csak szilárd burkolattal kell kiépíteni, és a csapadékvíz elvezetéséhez hordalék- és olajfogót kell beépíteni.
- (24) A Babucsá-dűlő területén új elektromos- és hírközlési hálózat csak földkábelrel vezethető.
- (25) A Babucsá-dűlő területén önálló antennatartó szerkezet (torony, átjátszó erősítő, stb). nem telepíthető.
- (26) A Szőlőhegy területén a közlekedési területeken építmény nem helyezhető el.
- (27) A Szőlőhegy területén az utak menti nyílt árkok feletti kapubejárók csak egységes kialakítású, méretű és egységes építészeti megjelenésűek lehetnek, melyet az utak engedélyezési tervében kell meghatározni.
- (28) A Szőlőhegy területén minden 10 férőhelyet elérő parkolót szilárd burkolattal kell kiépíteni, és a csapadékvíz elvezetéséhez hordalék- és olajfogót kell beépíteni.
- (29) A Szőlőhegy területén az építési telkekről nem vezethető ki a csapadékvíz az utak területére.
- (30) A Szőlőhegy területén új elektromos- és hírközlési hálózat csak földkábelrel vezethető.
- (31) A Szőlőhegy területén önálló antennatartó szerkezet (torony, átjátszó erősítő, stb). nem telepíthető.

- (32) A Szőlőhegy területén a gyalogutakon szilárd, a csapadékvíz elszikkadását gátló burkolat nem készíthető.
- (33) A Szőlőhegy területén csapadékvíz nem vezethető be közcsatornába.

III. FEJEZET

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Általános előírások

24. §⁵¹

- /1/ Építmények elhelyezése, ha jelen szabályzat terület-felhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
- /2/ Az OTÉK 32.§ szerinti építmények, ha a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek, valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhetők.
- /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 mérvadóak 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.
- /5/ Az előkertben
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz)
 - közműbecsatlakozás építménye
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály, tároló helyezhető el.
- /6/ Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- /7/ A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltozásával nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.
- /8/ Belterületen távközlési magasépítmény, adótorony önállóan nem, csak a 20 m-nél magasabb épületeken helyezhetők el.
- /9/ A nagyvárosias, kisvárosias és a településközpont vegyes területek épületeinek földszintjén kialakított garázsok funkciója nem változtatható meg.
- /10/ Lakótelkeken gépkocsi-tároló, garázs csak a fő rendeltetésű épülettel egyidejűleg, vagy azt követően helyezhető el.

⁵¹ Új (13)-(20) bekezdésekkel kiegészítette: 14/2006. (IV.5) rendelet, új (21)-(34) bekezdéssel , kiegészítette: 23/2006. (VII.3.) rendelet, új (32) bekezdéssel kiegészítette: 14/2010. (III.18.) rendelet

- /11/ A kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területen *-al jelölt övezet területén lakóépület nem létesíthető.
- /12/⁵² Az építési engedélyezési kérelemhez mellékelni kell a Tervtanács véleményét:
- a.) Minden építmény építési, fennmaradási engedélyezési ügyében:
- a településközpont vegyes (VT) övezetben,
 - a nagyvárosias lakó- (Ln) övezetben,
 - a helyi természetvédelmi területen, ill. azzal szomszédos telkeken,
 - helyi értékvédelem alatt álló, ill. azzal szomszédos telkeken,
 - közparkban, köztéren.
- b) Minden új épület építése ügyében, ha az 600 m²-nél nagyobb szintterületű
- c) a 4 m²-nél nagyobb reklámhordozók építési engedélyezési ügyében.
- Egyéb építési engedélyezési ügyekben a városi Főépítész véleményét kell a kérelemhez csatolni.
- (13) A Babucsá-dűlő területén az építési telkek esetében alkalmazandó legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méreteket a SZT rögzíti. Ahol a SZT nem jelöli, ott:
- a legkisebb előkert: 5,0 m,
 - a legkisebb oldalkert: szabadon álló beépítés esetén: 3,0 m
oldalhatáron álló beépítés esetén: 6,0 m
- (14) A Babucsá-dűlő területén az 5,0 m, vagy annál kisebb elő- és oldalkertben a melléképítmények közül csak
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - hulladékartály – tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhető el.
- (15) A Babucsá-dűlő területén hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el:
- árnyékszék,
 - kemence, húsfüstölő,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló.
- (16) A Babucsá-dűlő területén az építmények magasságát úgy kell meghatározni, kialakítani, hogy (az építménymagasság számításának keretén belül) az eredeti, nem rendezett terepszinthez képest az övezeti paraméterekben megadott legnagyobb homlokzatmagasságnál nagyobb homlokzatmagasság ne jöjjön létre. Az építési övezetek, övezetek területén az épületek kialakítására vonatkozó elvi építési és építési engedélyezési tervdokumentációnak az eredeti terepszintet ábrázoló és a korrigált geodéziai tervet (3.§ (14) bekezdés) is kell tartalmaznia.
- (17) A Babucsá-dűlő területén az építmények kialakításának, elhelyezésének szabálya a következő:
- Az egy tömegben kialakítható legnagyobb építményméret az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150%-hoz tartozó legnagyobb beépítési %-nak megfelelő alapterület.
 - A legkisebb telekterület 150%-nál nagyobb telekméreteket esetében az építhető építmények-épületek csak több, önálló tömegben helyezhetők el.
- (18) A Babucsá-dűlő területén 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.
- (19) A Babucsá-dűlő területén magastetős épület csak 30–45° közé eső tetőhajlásszöggel építhető.
- (20) A Babucsá-dűlő területén magastetős tetőablak vagy tetőablak felépítménye egymás felett több sorban nem helyezhető el.

⁵² Módosította: 32/2005. (IX.16.) rendelet

- (21) A Szőlőhegy területén az építési telkek esetében alkalmazandó legkisebb elő-, oldal- és hátsókeret méreteket a SZT rögzíti. Ahol a SZT nem jelöli, ott:
- a legkisebb előkert: 5,0 m
 - a legkisebb oldalkert: szabadon álló beépítés esetén: 3,0 m
oldalhatáron álló beépítés esetén: 6,0 m
 - a legkisebb hátsókeret: 6,0 m
- (22) A Szőlőhegy területén az 5,0 m, vagy annál kisebb elő- és oldalkertben a melléképítmények közül csak:
Közműbecsatlakozási műtárgy,
Kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
Hulladéktartály – tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhető el.
- (23) A Szőlőhegy területén a hátsókeret legkisebb méretén belül nem helyezhető el:
Árnyékszék,
Kemence, húsfüstölő,
Állatkifutó,
Trágyatároló.
- (24) A Szőlőhegy területén a hátsókeretben növényházat (üvegházat), fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határvonalától mért 3,0 m távolságon belül nem szabad elhelyezni.
- (25) A Szőlőhegy területén az építmények magasságát úgy kell meghatározni, kialakítani, hogy (az építménymagasság számításának keretén belül) az eredeti, nem rendezett terepszinthez képest az övezeti paraméterekben megadott legnagyobb homlokzatmagasságnál nagyobb homlokzatmagasság ne jöjjön létre. Az építési övezetek, övezetek területén az épületek kialakítására vonatkozó elvi építési és építési engedélyezési tervdokumentációnak az eredeti terepszintet ábrázoló geodéziai tervet is kell tartalmaznia.
- (26) A Szőlőhegy területén az építmények kialakításának, elhelyezésének szabálya a következő: Az egy tömegben kialakítható legnagyobb építményméret az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150 %-hoz tartozó legnagyobb beépítési %-nak megfelelő alapterület, de legfeljebb bruttó 250 m².
- (27) A Szőlőhegy területén 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.
- (28) A Szőlőhegy területén nyúlványos telkek esetében, ha több teleknyúlvány (teleknyél) kerül egymás mellé, akkor a nyúlványok egymással érintkező telekhatárán kerítés nem létesíthető.
- (29) A Szőlőhegy területén magastetős épület csak 20–40° közé eső tetőhajlásszöggel építhető.
- (30) A Szőlőhegy területén a magastetőkön tetőablak vagy tetőablak felépítménye egymás felett több sorban nem helyezhető el.
- (31) A Szőlőhegy területén az épületek, építmények tetőfedésének anyaga:
- nem lehet bitumenes zsindely,
 - fémlemezfedés esetén csak korcolt fémlemezfedés alkalmazható.
- (32) Közcélú szobor elhelyezésére kijelölt terület:
- Padragkúton a 10308/5 hrsz-ú, a 10085 hrsz-ú (Szőlőhegyi utca árok része) illetve a 10084 hrsz-ú telkek Szabályozási terven jelölt része.

Védőtávolságok, védőterületek

25. §⁵³

- /1/ Belterületen zagyártározók és a környezetre zavaró hatású ipari létesítmények környezetében a szabályozott védőterületen és a szennyvíztisztító-telepek védőtávolságán belül új lakóépület, egészségügyi, gyermek, oktatási, sportolási, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmény, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, szociális, közösségi szórakoztató épület, továbbá élelmiszer

⁵³ Új (8) bekezdéssel kiegészítette: 32/2005. (IX.16.) rendelet

és gyógyszer raktározó, feldolgozó és olyan élelmiszert is forgalmazó kereskedelmi létesítmény, amely közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból védelmet igényel nem létesíthető.

- /2/ Külterületen a zagyártározók és a környezetre zavaró hatású ipari létesítmények környezetében a külterület Szabályozási Terv szerinti védőterületen belül, szeméttelep, dögtér 1000 méter védőtávolságán belül, szennyvíztisztító telepek 300, illetve 200 méter védőtávolságán belül lakóépület, élelmiszer-feldolgozó, raktározó, élelmiszer-kereskedelmi létesítmény, a szabadidő eltöltését szolgáló építmény, továbbá állattartó telep nem létesíthető.
- /3/ Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter – a 8. sz. főút mentén 100 méter -, továbbá közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető. Más építmények a közút kezelőjének, illetve a vasúti hatóság egyetértésével létesíthető.
- /4/ Vízműutak külső védőterületén és hidrogeológiai védőterületén belül épületek az illetékes vízügyi hatóság egyetértésével létesíthetők.
- /5/ Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen lakóépület és állattartó építmény nem létesíthető.
- /6/ A Szabályozási Terveken jelölt alábányászott – bányatelekkel érintett – területen épületek elhelyezése az illetékes bányakapitánysággal egyeztetve történhet.
- /7/ Temetők 50 m-es védőtávolságán belül kegyeletstértő tevékenység továbbá zajos, szagos, bűzös tevékenység nem folytatható, vendéglátó, sportolási, szórakoztató létesítmény nem létesíthető.
- (8) Szélerőmű-torony 200 m védőtávolságán belül mezőgazdasági és erdőterületen gazdasági épület, légvezeték, 700 m védőtávolságán belül – ha a környezetvédelmi hatóság másként nem rendelkezik – lakóépület nem létesíthető.

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE

Épített környezet védelme

26. §⁵⁴

- /1/ Az országos védelem alatt álló művi, táji és természeti értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.
- /2/ A helyi építészeti örökség védelmét az FVM 66/1999. sz. Építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló rendeletének megfelelően az Önkormányzat külön rendelet keretében szabályozza, melyben meg kell határozni és elő kell írni az épületek paraméterei mellett az építmények helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenését meghatározó elemeket és a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő építési anyagok használatát.
- /3/ A helyi védettség megállapításánál vagy visszavonásánál a meghozandó építészeti értékek helyi védelemre vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint kell eljárni.

/4/⁵⁵

/5/⁵⁶

⁵⁴ Új (7), (8) bekezdésekkel kiegészítette: 14/2006.(IV.5.) rendelet, új (9)-(10) bekezdéssel kiegészítette: 23/2006.(VII.3.) rendelet

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte: 25/2012.(X.24.) rendelet

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte: 25/2012.(X.24.) rendelet

- /6/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:
- a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet
 - a hirdetőtábla, cégér vagy reklám műszaki paramétereit tartalmazó leírást
 - a hivatalos helyszínrajzot
 - a tulajdonos hozzájárulását.
- (7) A Babucsza-dűlő területén A1-es méretet (840x60 mm, illetve 0,5 m²) meghaladó méretű önálló reklámhordozó és A0 méretet meghaladó plakát nem helyezhető el.
- (8) A Babucsza-dűlő területén az épületek tetőzetén hirdetések, hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.
- (9) A Szőlőhegy területén A1-es méretet (840x600 mm, illetve 0,5 m²) meghaladó méretű önálló reklámhordozó és A0 méretet meghaladó plakát nem helyezhető el.
- (10) A Szőlőhegy területén az épületek tetőzetén hirdetések, hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

Táji és természeti értékek védelme

27. §⁵⁷

- /1/ Országos jelentőségű természetvédelmi területen, továbbá természeti területen építmények elhelyezése jelen rendelet és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága egyetértése alapján történhet.
- /2/ Helyi jelentőségű természetvédelmi területen építmények elhelyezése jelen rendelet alapján az önkormányzat természetvédelmi rendeletével összhangban történhet.
- /3/ A védett közparkok területén új épület nem létesíthető, parkoló nem alakítható ki. Közmű és egyéb nyomvonalas létesítmény csak föld alatt a természeti értékek sérelme nélkül vezethető.
- /4/ Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- /5/ Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.
- /6/ Fasor telepítésénél a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű és termésű fajok alkalmazása nem engedélyezhető. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokot.
- /7/ Gyümölcsfák utcai fasorként csak a kertvárosias és falusias lakóterület kis forgalmú lakóutcáiban ültethetők.
- /8/ Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.
- /9/ A "lakótelepi" kisvárosias és nagyvárosias lakóterületeken a közhasználatú zöldfelületeket, összefüggő lakótelepi parkokat épületmentesen meg kell tartani. A növényzettel fedett területek csak pihenőkert, játszókert, sportterület kialakítása, továbbá sétaút, kerékpárút céljára csökkenthető.
- /10/ Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.

⁵⁷ Új (13) bekezdéssel kiegészítette: 32/2005.(IX.16.) rendelet, új (14), (15) bekezdéssel kiegészítette:14/2006.(IV.5.) rendelet, új (16)-(17) bekezdéssel kiegészítette:23/2006.(VII.3.) rendelet, Kiegészítette a (18) bekezdéssel:21/2008.(IX.29.) rendelet

- /11/ Külterületi közutak és jelentősebb külterületi dűlőutak mentén a hiányzó fasorokat pótolni kell.
- /12/ A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 37.§-a alapján a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő, ligeterdő, bokorerdő stb.) meg kell őrizni.
- (13) Az Mko-SZ jelű övezetben szélerőmű-tornyok csak akkor létesíthetők, ha a környezetben levő természetközeli és természetes élőhelyek fennmaradását, az élőhelyek állatvilágának természetes mozgását, vonulását nem zavarják.
- (14) Az SZT-n beültetési kötelezettséggel jelölt területen többszintes növényállomány (legalább egy sor fa és egy sor cserje) telepítendő.
- (15) A Babucsá-dűlő területén az építési telkek minden megkezdett 150 m²-e után legalább 1 db tájhonos lombos fa ültetendő.
- (16) A Szőlőhegy területén az építési telkek minden megkezdett 150 m²-e után legalább 1 db tájhonos lombos fa ültetendő.
- (17) A Szőlőhegy területén a vízbázis védelme érdekében:
- gazdasági tevékenységi célú épület nem létesíthető, olyan üzemi technológia nem alkalmazható, amely technológiai eredetű szennyvíz keletkezésével jár;
 - állattartó épület nem létesíthető;
 - lakóépületek csak a szennyvízesatorna hálózat kiépítésével és a csatornahálózatra való rákötés kötelezettségével létesíthető;
 - Épületek létesítésére építési engedély csak a vízminőség védelmét tisztázó elvi építési engedély alapján adható ki.
- (18) A Szabályozási Terven jelölt beültetési kötelezettséget három szintes, tájhonos, nem allergén fajokból álló növényzet telepítésével kell teljesíteni.

Környezetvédelem

28. §⁵⁸

- /1/ A környezetvédelmi előírások bel- és külterületre egyaránt érvényesek.
- /2/ Levegőtisztaság-védelem szempontjából Ajka teljes igazgatási területe védett-I. kategóriába tartozik.
- /3/ A város igazgatási területén kizárólag olyan tevékenységek, olyan létesítmények üzemeltethetők, illetve építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a védett-I. kategória szerinti határértékeket.
- /4/ A városközpont sűrűn lakott nagyvárosias és kisvárosias területén, és az érzékenyebb kapcsolódó kertvárosias lakóterületen csak olyan létesítmények alakíthatók ki, amelyeknek gazdasági és szolgáltató tevékenységből származó, mérhető technológiai szennyezőanyag-kibocsátása nincs.
- A szabályozással érintett terület határai: a Széles-patak belterületi szakasza – Futó utca – Verseny utca – Ifjúság utca – Kosztolányi Dezső utca – Móricz Zsigmond utca – Móra Ferenc utca – Petőfi Sándor utca – Deák Ferenc utca – Csingeri út – Béke utca – Csók utca – Fiastyúk utca – Táncsics Mihály utca – a belterület határa a Széles-patakig.
- (A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 48. §-a felhatalmazása alapján.)*

⁵⁸ Új (29) bekezdéssel kiegészítette: 32/2005.(IX.16.) rendelet

- /5/ A (4) bekezdésben lehatárolt területen építési engedély csak akkor adható ki, ha az építtető nyilatkozik arról, hogy a tervezett létesítmény megfelel a (4) bekezdés szerinti előírásoknak. Ha feltételezhető a technológiai szennyezőanyag kibocsátása, az építésügyi hatóság csak elvi engedély alapján adhatja ki az építési engedélyt.
- /6/ A (4) bekezdés hatálya alá nem tartozó nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias lakóterületen, továbbá településközpont vegyes területen nem zavaró hatású gazdasági építmény csak kivételesen és olyan elvi engedély alapján helyezhető el, amely igazolja, hogy a tervezett gazdasági építmény a környezetében levő területek rendeltetésszerű használatát nem zavarja.
- /7/ A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor üzemeltethető, vagy építhető, illetve bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó rendeletben foglalt határértékeket nem haladja meg.
- /8/ Zajvédelmi szempontból csendes övezet a kórház körüli 100 méter széles védőövezet, továbbá a temetők körül 50 méter széles védőövezet.
- /9/ Zajvédelmi szempontból érzékeny övezet:
- egészségügyi létesítmények és kórházak területe és csendes övezete,
 - a temetők területe és csendes övezetei,
 - a közparkok területe,
 - az üdülöházazs üdülőterületek,
 - védett természeti területek,
 - turisztikai rendeltetésű erdők területe.
- Az e) és f) pont szerinti területen üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységből származó zajhatás nem lehet.
Az a), c), és d) pont szerinti területen kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységtől származó zajterhelés nem lehet több nappal 45 $L_{Aeq,dB}$; éjszaka 35 $L_{Aeq,dB}$ határértéknél.
(A 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet 1. számú melléklet első sora alapján.)
- /10/ Zajvédelmi szempontból közepesen érzékeny laza beépítésű övezet a kertvárosias és falusias lakóterületek a hozzájuk kapcsolódó intézményekkel (oktatási, gyermek intézmények), ahol az üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységekből származó zajterhelés nem lehet több nappal 50 $L_{Aeq,dB}$; éjszaka 40 $L_{Aeq,dB}$ határértéknél.
(A 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet 1. számú melléklet második sora alapján.)
- /11/ Zajvédelmi szempontból közepesen érzékeny városias beépítésű övezet a kisvárosias, nagyvárosias lakóterületek és a vegyes területfelhasználási egységek területe, ahol az üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységből származó zajterhelés nem lehet több nappal 55 $L_{Aeq,dB}$; éjszaka 45 $L_{Aeq,dB}$ határértéknél.
(A 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet 1. számú melléklet harmadik sora alapján.)
- /12/ Zajvédelmi szempontból nem érzékeny övezetek az olyan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek övezetei, ahol lakóépületek és intézmények is találhatóak, vagy azok kialakítására a helyi építési szabályzat lehetőséget ad. Az övezetben az üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységekből származó zajterhelés nem lehet több nappal 60 $L_{Aeq,dB}$; éjszaka 50 $L_{Aeq,dB}$ határértéknél.
(A 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet 1. számú melléklet negyedik sora alapján.)
- /13/ A közlekedési eredetű zaj elleni védekezés érdekében:
- meglévő közutak mellett a megváltozott területfelhasználás,
 - beépített területen az út jellegének megváltozása miatti jelentős forgalom növekedés,
 - tervezett utak melletti tervezett területfelhasználás

- esetében a vonatkozó rendelet közlekedésből származó zaj megengedett határértékeit be kell tartani.
- /14/ Városi gyűjtő- és forgalmi utak mentén levő lakóépületek, gyermekintézmények, egészségügyi létesítmények felújítása, átépítése esetén zajgátló üvegezés szükségességére fel kell hívni az építető figyelmét.
 - /15/ A forgalmi utak közvetlen környezetében egészségügyi, oktatási és gyermekintézményeket elhelyezni nem lehet.
 - /16/ A város teljes területén állattartás az Önkormányzat többször módosított 19/1993. (VIII. 30.) Ökr. sz. rendelete, jelen előírások és a közegészségügyi, állategészségügyi, környezetvédelmi jogszabályok betartásával lehetséges.
 - /17/ Nagy létszámú állattartó telep a belterülettől és annak fejlesztési területétől 500 méter védőtávolságon kívül alakítható ki.
 - /18/ Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába, illetve élővízfolyásba csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.
 - /19/ Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni, a köztisztaságról, a közhasználatú zöldterületekről és az állattartásról szóló többször módosított 19/1993. (VIII. 30.) Önkormányzati rendelet szerint.
 - /20/ Felhagyott zagyártározók területén veszélyes hulladéktároló nem létesíthető.
 - /21/ A felhagyott zagyártározók folyamatosan rekultiválandók és erdősítendők.
 - /22/ Települési szilárd hulladék csak a hatóságilag kijelölt szemételepre rakható le.
 - /23/ Döggút, döggkonténer a szemételep szomszédságában üzemeltethető.
 - /24/ Felhagyott meddőhányók, külszíni anyagnyerő helyek területét a tulajdonosa, üzemeltetője köteles rekultiválni és erdősíteni.
 - /25/ A közcsatornával még ellátatlan belterületen, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.
 - /26/ Állattartó építmények, élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá bölcsőde, óvoda, iskola, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától 50 méter védőtávolságon belül nem építhetők.
 - /27/ Új üvegsavazó létesítményei csak gazdasági területen, lakóterülettől legalább 300 méter védőtávolság betartásával létesíthető.
 - /28/ Beruházások esetén a zaj- és levegőszennyezés elleni védelem érdekében a szállítási útvonalakat az Önkormányzat illetékes hatósága térben és időben korlátozhatja, illetve a szállításra meghatározott útvonalakat kijelölheti.
- (29) Az Mko-SZ jelű övezetben szélerőmű-torony, illetve a már megépült szélerőmű-torony környezetében levő mezőgazdasági területeken lakóépület csak akkor létesíthető, ha a

lakóépüleett a torony fény-árnyék hatása nem éri, és a lakóépületet érő zajterhelés nem haladja meg nappal a 60 dB, éjszaka pedig az 50 dB zajterhelési határértéket.
(a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet alapján)

Sajátos jogintézmények **29. §⁵⁹**

- /1/⁶⁰ A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:
- a. változtatási tilalom
 - b. elővásárlási jog
 - c. helyi közút céljára történő lejegyzés
 - d. telekalakítás
 - e. útépitési és közművesítési hozzájárulás
 - f. beültetési kötelezettség
- /2/ Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 21-22. §. és az azt módosító 1999. évi CXV. törvény 12.§. felhatalmazása alapján jelen rendelet alapján változtatási tilalom lép életbe az alábbi telkekre:
- 010/3 hrsz.
 - 010/5 hrsz.
 - 011/9 hrsz.
 - 011/10 hrsz.
 - 011/11 hrsz.
 - 011/12 hrsz.
 - 011/13 hrsz.
 - 011/14 hrsz.
 - 011/15 hrsz.
 - 011/21 hrsz.
 - 011/22 hrsz.
- A változtatási tilalom a készítendő RSZT-k elfogadásáig, de legfeljebb 3 évig hatályos.
- /3/ Elővásárlási jog illeti Ajka Önkormányzatát a Szabályozási Terven jelölt, alább felsorolt telkek esetében:
- 603 hrsz;
 - 605 hrsz;
 - 606 hrsz;
 - 607 hrsz;
 - 608 hrsz;
 - 609 hrsz.
- (4) Helyi közút céljára történő lejegyzés: Ajka Város Önkormányzata a SZT-en ábrázolt új utak létesítéséhez a szükséges telkeket, telekrészeket gyűjtő- és lakóút céljára történő lejegyzéssel veszi igénybe.
- (5) A Szőlőhegy területén helyi közút céljára történő lejegyzés: Ajka Város Önkormányzata a SZT-en ábrázolt új utak létesítéséhez a szükséges telkeket, telekrészeket gyalogos- és lakóút céljára történő lejegyzéssel veszi igénybe.

⁵⁹ Új (4) bekezdéssel kiegészítette:14/2006.(IV.5.) rendelet, új (5) bekezdéssel kiegészítette:23/2006.(VII.3.) rendelet

⁶⁰ Új d.), e.), f.) pontokkal kiegészítette:14/2006.(IV.5.) rendelet

Záró rendelkezések**30. §⁶¹**

- /1/ E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba és ezzel egyidejűleg Ajka Város Önkormányzat Képviselőtestületének 19/1996. (VI.25.) rendelete az Általános Rendezési Terv helyi városrendezési és építési szabályzatáról hatályát veszti.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- /3/ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének figyelembe vételével felülvizsgálatra került, és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Kihirdetés napja: 2001. július 02.

Ékes József sk.
polgármester

Dr. Jáger László sk.
j e g y z ő

⁶¹ Új (3) bekezdéssel kiegészítette: 34/2009.(XI.13.) rendelet

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET	1
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	1
A szabályzat hatálya és alkalmazása.....	1
A szabályozás elemei.....	2
Telekalakítás és építés engedélyezése.....	2
II. FEJEZET	5
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	5
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	5
Nagyvárosias lakóterület építési övezetei.....	5
Kisvárosias lakóterület építési övezetei.....	6
Kertvárosias lakóterület építési övezetei.....	8
Falusias lakóterület építési övezetei.....	12
Településközpont vegyes terület.....	13
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.....	15
Ipari gazdasági terület.....	16
Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület.....	17
Üdülőházas üdülőterület.....	18
Különleges területek.....	18
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	23
Zöldterület.....	23
Erdőterület.....	24
Mezőgazdasági terület.....	25
Általános mezőgazdasági terület.....	26
Kertes mezőgazdasági terület.....	28
Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület.....	28
Vízgazdálkodási terület.....	29
Közlekedési és közműterületek.....	30
III. FEJEZET	32
ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	32
Általános előírások.....	32
Védőtávolságok, védőterületek.....	34
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A	
TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME	35
Épített környezet védelme.....	35
Táji és természeti értékek védelme.....	36
Környezetvédelem.....	37
Sajátos jogintézmények.....	40
Záró rendelkezések.....	40

INDOKOLÁS

Ajka Helyi Építési Szabályzatához (HÉSZ)

I. FEJEZET

Általános rendelkezések

A szabályzat hatálya és alkalmazása (1. §)

Az 1. §. rendelkezik a szabályozási terv hatályáról, miszerint a rendelet Ajka közigazgatási területén a rendelet mellékletét képező Szabályozási Tervek által szabályozott területekre terjed ki. Ez azt jelenti, hogy a közigazgatási területen a korábban jóváhagyott részletes rendezési tervek közül az 1998-ban készített *Ajka Tóskok északi lakóterület Szabályozási Terve*, az 1996-ban elfogadott *Ajka Városközpont RRT*, az *Új Atlantisz Ipari Park* 1996-os RRT és a 2000-ben jóváhagyott *Petőfi Sándor utca melletti közpark* területére készült Részletes Rendezési ill. Szabályozási Tervekről alkotott rendeletek továbbra is érvényben maradnak, hatályosak (1., 3. és 4. bekezdés). Ezek a Szabályozási Terveken külön jelölt területek, oly módon, mely szerint a rendeletszám feltüntetésével megjelölve külön szabályozott területek. Beillesztésük jelen Szabályozási Tervbe a korábbi Szabályozási tervek nagyobb léptéke és eltérő mértékű (részletesebb) szabályozottsága miatt nem volt lehetséges. A Városközpontra és az Ipari Parkra készült Részletes Rendezési Tervet 2003-ig az OTÉK szerint módosítani szükséges. A Szabályozási terven külön jelölésre került néhány olyan terület, mely részletes továbbtervezést igényel, ezekre Részletes Szabályozási terv Készítendő (RSZTK) jel került feltüntetésre. Ezekben a területeken építési engedély az RSZT jóváhagyásáig nem adható ki (5. bekezdés).

A szabályozás elemei (2. §)

A korábbi ÁRT-hez képest új szabályozás elemek léptek életbe az OTÉK és az Építési törvény alkalmazásával. Ennek értelmében néhány kötelező erejű szabályozási elem nem csak a Szabályozási terv módosításával, hanem a Képviselőtestületi határozattal elfogadott Szerkezeti Terv módosításával is együtt jár. Ilyenek a terület-felhasználási egység megváltozására vagy annak határának módosítására irányuló eljárások ill. a belterület határának módosítása. (1. és 2. és 4. bekezdés). Nem kell Szabályozási tervet módosítani azokban az esetekben ha valamely szakhatóság által előírt védőtávolság jogszabályváltozás miatt változik, mert ez nem az Önkormányzat hatáskörébe tartozik, ilyenkor a magasabb szintű jogszabály előírásai a kötelezőek

Telekalakítás és építés engedélyezése (3.§)

Az 1-6 bekezdésben foglalt szabályok hasonlóak a korábbi ÁRT-ben is megtalálható szabályokhoz, itt általánosan kerültek megfogalmazásra azok az előírások, melyeket a magasabb szintű jogszabályok nem, vagy nem ebben a formában tartalmaznak.

Itt került meghatározásra az építési paraméterekben szereplő, kialakult állapotra vonatkozó "K" jelölés (7-8. bekezdés), mely esetében a környezetben kialakult építési jellemzők figyelembevételével lehet a beépítettséget, maximális építménymagasságot vagy a minimális telekméretet meghatározni. Megkötés csak a telekméret esetében van; a "K" jelölés csak azokban az esetekben kerültek alkalmazásra, ahol olyan kisméretű telkek alakultak ki, melyek

továbbosztódása esetén már építészeti, környezetvédelmi ill. közegészségügyi szempontból nem lehet épületet elhelyezni.

Az OTÉK előírásainak alkalmazása során új megközelítéssel kezeltük a szabályozhatóságot illetően a *városi intézmények, iskolák, óvodák stb. területét*, melyek a korábbi ÁRT I illetve Izf illetve Ijzf (intézmény, zöldfelületi intézmény, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmény)-ként kerültek szabályozásra, azonban ezek az intézmények egyedi sajátosságaik miatt külön szabályozási paraméterekkel nem rendelkeztek. Az OTÉK nem határoz meg külön intézményterületet, azonban ezek a létesítmények, melyek általában lakóterületekbe ágyazva kerülnek el, a megfelelő lakóövezetben elhelyezhetők, vagyis nincs szükség külön terület-felhasználási egységbe való sorolásukra. Figyelembeveendő az építésügyi hatósági munka során – elvi építési engedélyezés keretében - azonban az, hogy míg a környező lakóterület önálló övezeti, építési paraméterekkel rendelkezik, ezekre az intézményekre sajátosságuknál fogva nem lehet ugyanazt a paramétereket érvényesíteni. Jó példa erre a 4-10 szintes lakótelepek közé betelepített iskola, óvoda esete, melyek általában földszintes vagy földszint + 1-2 emelet (tetőtér) kialakításúak. Ezek közül a nagyobb területtel (telekkel) rendelkezők külön övezetbe kerültek besorolásra, paramétereiket illetően több helyütt alkalmaztuk a K-kialakult jellemzőt. Ezek esetében az átépítés, bővítés stb. engedélyesekor egyedi elbírálás keretében kerülhetnek meghatározásra a beépítettség, építménymagasság jellemzői. Az OTÉK szerinti paraméterek meghatározásakor ellentmondás tapasztalható a nagyvárosi lakóterületeken elhelyezkedő alapfokú intézmények esetében, hiszen itt a minimális építménymagasság 12,5 m, ugyanakkor egy-egy iskola általában csak két legfeljebb három szinttel rendelkezik. Természetesen ezért indokolatlan lenne a minimális építménymagasság megkövetelése, ezért itt is egyedileg kell az építménymagasságot az elvi engedélyezési eljárások során meghatározni (9-10. bekezdés). Annak érdekében, hogy ha a paraméterek egyértelműen meghatározhatók, ne legyen szükséges minden egyes építési munka során elvi engedélyt is kérni, ezekben az esetekben az építésügyi hatóság az elvi engedélytől eltekinthet. (11. bekezdés).

II. FEJEZET

Területfelhasználás

Beépítésre szánt területek (4.-14. §) – Beépítésre nem szánt területek (15.-23.§)

Az OÉSZ-en alapuló korábbi ÁRT-ben az építés szabályai külön belterületre és külterületre kerültek megfogalmazásra. Az OTÉK nem "ismeri" a belterület-külterület fogalmát; az újonnan létrehozott fogalmak szerint belterületen és külterületen egyaránt lehetnek beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, mely utóbbinak legfőbb paramétere az 5 %-os beépítettségi határ. Az ezeken belüli terület-felhasználási egységeket és azok határait a Településszerkezeti Terv határozta meg. A Szabályzat ezek részletes előírásait tartalmazza (5-23. §).

Lakóterületek (5.-8.§)

Alapvetően nem eltérően szabályozottak a korábbi ÁRT-től, de eltérően kerültek meghatározásra a lakóterületek övezetei ill. azok övezeti paraméterei. A korábbi ÁRT szabályozási tervlapjain nem kerültek külön jelölésre az egyes építési övezetek paraméterei, a szabályzat előírásai pedig csak a többféle minimális telekméretre igazodóan határozta meg a beépítési mértéket és a homlokzatmagasságot. Jelen Szabályzatban és a Szabályozási tervben az egyértelműség és könnyebb alkalmazhatóság kedvéért minden egyes övezet saját

paraméterekkel rendelkezik, melyek azonban nem jelentenek az előző szabályozáshoz képest más építési jogot, vagyis a paraméterek alapvetően nem változtak. Kivételt képeznek ez alól azok a területek, melyeknél más építési igények jelentkeznek, átépülnek vagy fejlesztési területként új beépítésű területek.

A különböző típusú lakóterületeknél külön meghatározásra kerültek az elhelyezhető funkciók és építmények.

A lakóterületek közé ékelődött nagyobb, egybefüggő, parkosított zöldfelületek megőrzése és fenntartása létfontosságú elem Ajka zöldfelületi rendszerének megtartása érdekében, ezért beépítésük nem lehetséges. Területük kijelölése – külön övezetként – csak nagyon részletes vizsgálat alapján volna lehetséges, így a Szabályzat fogalmaz meg előírást megtartásukra a megfelelő lakóterületi kategóriáknál.

Településközpont vegyes terület (9. §)

Ez a kategória az OÉSZ-től teljesen független, új fogalom a terület-felhasználásban, mely szerint a területen többféle önálló funkciójú létesítmények is elhelyezhetők. Általában helyi igazgatási, intézményi, kereskedelmi és szolgáltató valamint lakóterületekkel vegyes területeken jelöl ki a Településszerkezeti Terv *településközpont vegyes területet*. Ajka esetében ilyen a városközpont térsége. Építési paramétereiket tekintve hasonlóak a városközpontot övező nagyvárosi lakóterületekéhez, hiszen ezeken a területeken található Ajka legmagasabb lakóépületei is.

Gazdasági területek (10-12.§)

Az iparterületek szabályozása jelentősen eltér a korábbi ÁRT-től. Az ÁRT-ben Ipn (nagyipari terület), Ipv (vegyes iparterület) és Ipz (környezetbarát, zöld ipari és szolgáltató terület) szabályozott területek OTÉK szerinti besorolása a gazdasági területeken belül *Kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület és Ipari gazdasági terület valamint Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület*.

A korábban nagy kiterjedésű iparterületekhez képest, a gyártelepek megszűnésével a mai igényekhez igazodva kisebb telephelyek kialakítására is lehetőséget ad a szabályozás *kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként*, itt azok a különféle kisvállalkozások telepedhetnek meg., melyek nem igényelnek nagyobb telephelyet. A legkisebb telekméret ezeknél 1000-1500 m²-ben került meghatározásra. A Szabályozási terv minden egyes gazdasági területre meghatározta a beépítési paramétereiket, kiegészítve a maximális építménymagassággal. Meghatározó szempontként vettük figyelembe a környezethez való igazodást, ezért a lakóterületek közé betelepített gazdasági területeknél a lakóterületek építménymagasságát vettük általában irányadónak.

Ipari gazdasági területként került meghatározásra (korábbi nagyipari területek) az Erőmű, a Magyar Alumíniumipari Rt. és az Ajka Kristály Üvegipari Kft telephelye.

Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület (12.§)

Az ÁRT-t elfogadó 19/1996. (VI. 25.) ÖKR számú rendelete a mezőgazdasági majorok területét részben mezőgazdasági üzemi területként (MÜ), részben egyéb rendeltetésű üzemi területként (EGY-Ü) szabályozta. A mezőgazdasági üzemi területeken részletes rendezési tervek alapján az OÉSZ alóli felmentéssel lehetett volna épületeket elhelyezni. Az egyéb rendeltetésű területként szabályozott majorok esetében az épület-kialakítás rugalmasabb, erre azonban az OTÉK szerint már nincs lehetőség, hiszen egyéb rendeltetésű területként csak vízgazdálkodási területek szabályozhatók.

A szabályozás lényeges szempontja volt, hogy a mezőgazdasági majorok fejleszthetők legyenek, és gazdasági struktúra váltás esetén az elhelyezhető építményi funkciók rugalmas

szabályozásával biztosítható legyen az infrastruktúrával ellátott művelésből kivett majorok intenzív beépítése. Erre mezőgazdasági területen nincs lehetőség, hiszen az OTÉK csak 3% beépítésre ad lehetőséget. Mivel a majorok szándékunk szerint beépítésre szánt területek, ezért indokolt gazdasági területként való szabályozásuk akár 40%-os beépítéssel, és az elhelyezhető építményi funkciókat mezőgazdasági területre és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre egyaránt kiterjeszteni.

Üdülőházas üdülőterület (13.§)

Az üdülőházas üdülőterület a Csinger-völgyi parkerdőben levő szabadidőközpont területe. Beépítésre szánt területként való szabályozása azért indokolt, mert az OTÉK szerint legalább 10 ha-os erdőtelken létesíthető épület. De mivel a parkerdő tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület, ami csak védelmi rendeltetésű lehet, így az OTÉK 28.§ (3) bekezdése szerint épület az erdőterületen nem alakítható ki. Ebből következően, ha a Csinger-völgyi szabadidőközpont fejlesztése turisztikai szempontból indokolt, az csak úgy lehetséges, ha a területet beépítésre szánt területként, mint üdülőházas üdülőterület szabályozzuk.

Különleges területek (14.§)

Ide tartoznak azok a területek, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt az előzőektől eltérő területek. A különleges területek hatásuk alapján két – egymástól lényegesen eltérő – csoportba sorolhatók. Az egyik csoportot a zöldfelületi jellegű intézmények (sporttelep, temető, strand, kórház), a másik csoportot a városüzemeltetés védőtávolságot igénylő, környezetszennyező létesítményei (bányaterületek, szennyvíztisztító telep, hulladéklerakók, városüzemeltetésű területek) alkotják.

A zagytározók területe (Kz) a 19/1996. OKR rendelet 42.§-át és 55.§-át helyettesíti, mivel az új szabályozás nem tesz különbséget belterületi és külterületi zagytározók között. Fontos új szempont, hogy a terv a felhagyott zagytározókat akkor is hulladéktárolónak (veszélyes hulladéktárolónak) tekinti, ha a területek rekultivációja, erdősítése megtörtént.

Általános mezőgazdasági terület (19.§)

Általános mezőgazdasági területen a szabályozás négy övezetet különböztet meg.

Az ÁM-I. övezet az ÖKR M-II. övezetének felel meg (48.§).

Az ÁM-II. övezet az ÖKR 49.§-a szerinti M-III. övezetnek felel meg.

Az ÁM-III. övezet az ÖKR 48.§ (11) bekezdés szerinti alövezet területe.

Az ÁM-IV. övezet külön szabályozását a vízművek tervezett hidrogeológiai védőterületére eső mezőgazdasági területek vízvédelmi célú építési korlátozása indokolta.

Kertes mezőgazdasági terület (20.§)

Kertes mezőgazdasági terület KEM-I. övezetre vonatkozó szabályozása megfelel az ÖKR 50.§-a szerinti szabályozásnak. Új elem a KEM-II. övezet bevezetése, amit a tervekészítés óta eltelt időszakban bekövetkező folyamatok indokolnak. Az ajkai zártkertek folytatásaként Ajkarendek irányában “zártkertesedési” folyamat indult el, amit a megváltozott igények figyelembevételével szabályozni kell.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (21.§)

A szabályozás megfelel az ÖKR 47.§ védendő tájhasználatú övezetre vonatkozó előírásainak.

Közlekedési és közműterületek (23.§)

A város közlekedését megfelelő úthálózati rendszer kiépítésével lehet biztosítani. A távlati fejlesztésekhez a megfelelő nyomvonal kialakításához a helyigényeket a Szabályozási tervben kijelöltük, ezt a végrehajtás során be kell tartani. Ezek a helyigények az OTÉK előírásainak figyelembevételével mellett az illetékes közlekedési hatóságokkal valamint útkezelőkkel történt előzetes egyeztetések során kerültek meghatározásra. Így pl. a 8 sz. gyorsforgalmi út, mely Bakonygyepesről északra kerülne el, csak 60 m szabályozási szélesség biztosítása mellett alakítható ki. Emellett még 100-100 m védőtávolság is biztosítandó. A 8. sz. főút jelenlegi nyomvonalán változatlanul megmarad Ajka városát ellátó és a gyorsforgalmi útról feltáró szerepe, de ehhez már elegendő főútvonalként a 40 m-es szabályozási szélesség. A Szabályozási tervben javasoltuk még a lehetséges nyomvonal-korrekciók kijelölését az országos közutak vonatkozásában is, mint pl. a tervezett ajkarendeki lakópark feltáró útja, mely Ajkarendek közötti kapcsolatában várhatóan tehermentesítő szerepet tud majd betölteni. A 73131. sz. ajkarendeki bekötőút a Gyepesi utca nyomvonalán, valamint a 7306. sz. út a Rendeki út és a Korányi út nyomvonalán kialakult beépítési vonal a kialakult szűk utcák miatt adott egyes szakaszokon, így a tervezett szabályozási szélesség ezeken a szakaszokon nem biztosítható, de helyette megoldást adhat az új lakópark feltáró útjának felhasználása. Kiváltásra javasolt ugyancsak hasonló beépítési adottságok miatt a 8401. sz. és a 7308. sz. összekötő utak Bakonygyepes, Fő utca szakaszai. (4. 5. 6. bekezdések). A (17-20) bekezdések előírásai a Veszprém megyei Közlekedési Felügyelet kérésére épültek be a közlekedési előírások közé.

III. FEJEZET ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Az általános előírások (24.§)

Fontos előírás ezek közül a távközlési magasépítményekre (adótornyokra) vonatkozó előírás, mely szerint ezeket a városkép és tájkép védelme érdekében csak 20 m-nél magasabb épületeken lehet elhelyezni.

A zagyarázó és környezetre zavaró hatású ipari létesítmények védőterülete 25.§ (1), (2) bekezdés

A rendezési terv 25.§ (1) és (2) bekezdése szerinti szabályok helyettesítik az ÖKR pufferzónára vonatkozó 40.§ és 41.§ szerinti szabályozást. Belátva, hogy az önkormányzat nem tervezi a pufferzóna területére "részletes funkcióváltási tervek" készítését. Ezt figyelembe véve csökkentette a terv a védőterületet, és ezzel az építési tilalom alá eső területeket is. Építési tilalom csak a Liszt Ferenc utcában maradt fenn a véderdőként szabályozott lakótelkeken, melyeken a véderdőbe való sorolás automatikusan építési tilalmat jelent. A Polgármesteri Hivatal kérése, hogy a Liszt Ferenc utca déli oldalán fekvő telkeken véderdő helyett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület szerepeljen lakóépület építési lehetőség nélkül. Tervezői véleményünk az, hogy a vasút mentén közvetlenül a felhagyott zagyarázókra néző telkeken bármilyen építési lehetőség a lakófunkció megmaradását is maga után vonja, ami környezetvédelmi és közegészségügyi szempontból sem kívánatos.

A 25.§ (1) és (2) bekezdés szerinti védőterületen a szabályozási terv szerinti területfelhasználási egységre, övezetre vonatkozó szabályokat ezen két bekezdés szerinti korlátozások figyelembevételével lehet alkalmazni.

Épített környezet védelme (26.§)

A helyi építészeti örökség védelmét külön rendeletben célszerű szabályozni, annak érdekében, hogy az egyes építészeti értékek védelem alá vonásának módosításáról csak az Önkormányzat erről szóló rendeletét ill. annak mellékletét legyen szükséges módosítani (2. bekezdés).

Ajka közterületein az utóbbi időben zavaró látványt okoz az, hogy a homlokzatokat azok jellegétől függetlenül különböző méretű, színezésű cégérek, reklámfelületek "díszítik", figyelmen kívül hagyva az épületek közterületről feltáruló, összhangot igénylő látványát. Új előírás ennek elkerülése érdekében Ajka építési szabályainál, hogy az épületeken megjelenő cégérek és hirdetőtáblák elhelyezését a homlokzattal együtt kell megtervezni és engedélyezni, ami későbbi cégérváltozások esetén is betartandó (5. bekezdés).

Környezetvédelmi szabályozás (28.§)

A környezetvédelmi szabályozás egyik új eleme, hogy a város érzékenyebb sűrűn lakott belvárosi területein lehatárolt egy külön övezetet, ahol olyan létesítmények nem alakíthatók ki, amelyeknek üzemi technológiából származó légszennyező-anyag kibocsátása van. Ez a szabályozás tehát nem vonatkozik a fűtési eredetű légszennyező anyagokra. (28.§ 4.)

Zajvédelmi szempontból a környezetvédelmi szabályozás a 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet 1 sz. mellékletét összehangolta a szabályozási terv övezeti rendszerével. Ez azért fontos mert az EüM rendelet az eltérő érzékenyséű területeket másként határozza meg mint az OTÉK és a helyi építési szabályzat. (28.§ 7-10.)

Sajátos jogintézmények (29.§)

Új szabályozási elem az Étv. szerinti *változtatási tilalom*. A településrendezési feladatok megvalósítása, a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében azokra a területekre, amelyeken részletes szabályozási terv készítendő, a szabályozási terv előkészítésének időszakára az érintett területre változtatási, (telekalakítási, építési) tilalom rendelhető el. A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik - három év eltelte után megszűnik. Ha az elrendelés feltétele továbbra is fennáll, a tilalom határideje legfeljebb egy esetben egy évvel meghosszabbítható. (2. bekezdés). Ajkán változtatási tilalom érinti Ajka Babucsza területrészt területét.

Az Étv. 25.§. (1)–(2) bekezdése alapján az Önkormányzat a településrendezési feladatainak megvalósításához, valamint a rendezett településfejlődés biztosításához a tulajdonában nem álló ingatlanok meghatározott körére az *elővásárlási jogát* biztosíthatja. A rendeletben felsorolt ingatlanok esetében a tényleges elővásárlási jogot külön rendeletben kell tételesen rendezni, melyet a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban át kell vezetetni.

A j k a, 2001. június 12.

Dr. Jáger László s.k.
j e g y z ő

**Ajka Város Önkormányzat 14/2006. (IV.05.) sz. Ökr. rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2001. (VII.02.) rendelet módosításáról
Ajka Babucsá - dűlő területének vonatkozásában**

**Ajka Város Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló –
többször módosított – 1990. évi LXV. törvény 16. §. /1/, valamint az épített környezet
alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. /3/, 7.§. /3/ és 12.§. /2/ b.
pont felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:**

1. §

A szabályozás hatálya és alkalmazása

- /1/ E rendelet előírásai a 3131 hrsz-ú telek, Téglagyári út, kül- és belterület határa, Táncsics Mihály utca, 3347/29 és 3347/30 hrsz-ú telek, 010/32 hrsz-ú út és meghosszabbítása, valamint a 3151/27 hrsz-ú telek által határolt területre (továbbiakban: Babucsá-dűlő területe) vonatkozik.
- /2/ Az előírások csak a mellékelt M = 1:1000 méretarányú A-B-1 Szabályozási Tervvel (továbbiakban: SZT) együtt érvényesek.
- /3/ Ajka Város Önkormányzat 11/2001.(VII.02.) Ökr. számú rendeletét – a Helyi Építési szabályzatról (továbbiakban HÉSZ) – ezen rendelet előírásaival együtt kell alkalmazni. Ezen rendelet melléklete szerinti módosított szabályozással érintett területeken a 11/2001.(VII.02.) Ökr. sz. rendelet mellékletét képező szabályozás hatályát veszti.
- /4/ A Babucsá-dűlő területére nem alkalmazhatók a HÉSZ következő előírásai:
- 3.§ (2), (3),
 - 16.§ (3),
 - 24.§.(3), (5)
- /5/ Jelen előírás mellékletei:
1. számú melléklet: A-B-1 Szabályozási Terv (továbbiakban SZT)
 2. számú melléklet: Fogalom meghatározások

2. §

- /1/ A HÉSZ 3.§-a (Telekalakítás és építés engedélyezése) kiegészül az alábbi új bekezdésekkel:
- (14) *A SZT-n jelölt kialakítandó új tömbökben építési engedély csak abban az esetben adható ki, ha:*
- *a SZT szerint adott tömbhatár és a tömbbel határos közterületek tömb felőli részének terv szerinti kialakítása, annak végrehajtása és telekkönyvi bejegyzése megtörtént.*
 - *A SZT-nek megfelelő telekosztás szerinti 66%-os beépítettsége felett a teljes közművesítés és a telkek önálló bekötővezetékeinek kiépítése megtörtént.*
- (15) *Amennyiben az övezet területének közművesítettségi szintje nem felel meg az övezeti előírásoknak és/vagy az ingatlanok feltárása a követelményeknek megfelelő közúttal nem biztosított, akkor a területeken lévő ingatlanok tulajdonosai, a tulajdonukat képező ingatlanokat kiszolgáló közműhálózat és közút követelmények szerinti kiépítéséről az általuk létrehozott közmű- és közútfejlesztési társulás révén is gondoskodhatnak.*
- (16) **Kiépített csatornahálózat esetén a csatorna menti ingatlanok kötelezően rákötendőek a hálózatra.**
- (17) *Az SZT-en gyűjtőút funkcióval jelölt tervezett úttól délre-délnyugatra fekvő területeken az egyéb jogszabályokban előírtakon túlmenően minden földmunkával járó építés esetén az építési engedélyezési tervnek talajmechanikai szakvéleményt és statikai számítást is kell tartalmaznia.*
- (18) *12,0 m-es vagy annál keskenyebb meglévő telek beépítése nem lehetséges, kivéve az Lke-1 jelű építési övezetet.*
- (19) *A legkisebb utcai telekhatár nem lehet kisebb 4,0 m-nél.*
- (20) **Nem lakás célját szolgáló épületek, funkciók létesítése, bővítése, átalakítása, rendeltetés megváltoztatása esetén ki kell kérni az illetékes szakhatóságok állásfoglalását a szennyvíztisztítás, a szennyvízelhelyezés, illetve szennyvízelvezetés módjáról.**
- /2/ A HÉSZ 7.§-a (Kertvárosias lakóterület építési övezetei) kiegészül az alábbi bekezdésekkel:
- (7) **Az építési övezetek telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paraméterek:**

az építési övezet jele	a telek							
	-kisebb területe m ²	g-kisebb szélessége m	épi-tési módja	na-gyobb beépítettsége %	gkisebb zöldfelülete %	na-gyobb szintterületi mutatója m ² /m ²	építményeinek	
							gna-gyobb építménymagassága m	ggnagyobb homlokzatmagassága m
-1	300	10	Z	30	50	0,6	6,0	6,5
-2	800	18,0	O	30	50	0,6	4,5	5,5
-3	900	18,0	O	30	50	0,6	4,5	6,0
-4	900	20,0	SZ	30	50	0,5	4,5	5,5
-5, Lke-5*	900	20,0	SZ	30	50	0,6	4,5	6,0
-6	1000	20,0	Sz	30	50	0,6	4,5	6,0
-7	1200	20,0	SZ	30	50	0,6	4,5	5,5
-8	1500	30,0	SZ	30	50	0,6	4,5	6,5

O – oldalhatáron álló; SZ – szabadon álló; Z - zártosú

- (8) A kertvárosias lakóterület övezeteiben egy telken legfeljebb az alábbiak szerint meghatározott számú lakások helyezhetők el:
- Lke-1 építési övezetben: 1
 - Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-5*, Lke-6, Lke-7 építési övezetben: 2
 - Lke-8 építési övezetben: 6
- (9) A Babucsá-dűlő területén a telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma: az elhelyezhető lakásszám plusz egy.
- (10) A Babucsá-dűlő területén az építési övezetekben az épületek legkisebb építménymagassága: 3,0 m.
- (11) A Babucsá-dűlő területén az építési övezet legkisebb telkein a főfunkciójú épületek kizárólag egy tömegben helyezhetők el, kivéve az Lke-8 jelű építési övezetet.
- (12) A Babucsá-dűlő területén 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.
- (13) Az Lke-1 jelű építési övezet telkein belül csak 1,2 m magas, áttört kerítés építhető, amelyet élősövény kísérhet.
- (14) A Babucsá-dűlő területén az építési övezetekben létesíthető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület nem haladhatja meg a nettó 500 m²-t.
- (15) Az Lke-5* építési övezetben legalább a legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő mértékben meg kell tartani a meglévő faállományt-erdőt)
- 13/ A HÉSZ 16.§-a (Zöldterület) kiegészül az alábbi bekezdésekkel:
- (15) Az A-B-1 tervlapon Z-B-1 jellel szabályozott övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:
- min. 7000 m² telekméret
 - min. 60%-os zöldfelületi arány
 - az építmények csak szabadonálló módon, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal (5,5 m homlokzatmagassággal alakíthatók. A szintterületi mutató nem haladhatja meg a 0,05-t.
- (16) Az A-B-1 tervlapon Z-B-2-vel jelölt övezetekben építmény nem helyezhető el. Az övezet területén min. 50%-ban aktív zöldfelület alakítandó ki.
- 14/ A HÉSZ 23.§-a (Közlekedési és közmű területek) kiegészül az alábbi bekezdésekkel:
- (21) A Babucsá-dűlő területén közterületen és közhasználat céljára átadott területen csak építési engedély alapján helyezhetők el a köztárgyak, információs táblák, telefonfülke és óra. Az építési engedélyezési tervdokumentációhoz csatolni kell továbbá az építmény környezetét bemutató fotót illetve látvány- és színezési tervet.

- (22) A Babucsza-dűlő területén az utak menti nyílt árkok feletti kapubejárók kialakítása csak egységes méretekkel és egységes építészeti kialakítással lehetséges, ezt az utak engedélyezési tervében kell meghatározni.
- (23) A Babucsza-dűlő területén minden 10 férőhelyet elérő parkolót csak szilárd burkolattal kell kiépíteni, és a csapadékvíz elvezetéséhez hordalék- és olajfogót kell beépíteni.
- (24) A Babucsza-dűlő területén új elektromos- és hírközlési hálózat csak földkábelrel vezethető.
- (25) A Babucsza-dűlő területén önálló antennatartó szerkezet (torony, átjátszó erősítő, stb.) nem telepíthető.
- /5/ A HÉSZ 24.§-a (Általános előírások) kiegészülnek az alábbi bekezdésekkel:
- (13) A Babucsza-dűlő területén az építési telkek esetében alkalmazandó legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méreteket a SZT rögzíti. Ahol a SZT nem jelöli, ott:
- a legkisebb előkert: 5,0 m,
 - a legkisebb oldalkert: szabadon álló beépítés esetén: 3,0 m
oldalkertre álló beépítés esetén: 6,0 m
- (14) A Babucsza-dűlő területén az 5,0 m, vagy annál kisebb elő- és oldalkertben a melléképítmények közül csak
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - hulladékartály – tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- **kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhető el.**
- (15) A Babucsza-dűlő területén hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el:
- árnyékszék,
 - kemence, húsfüstölő,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló.
- (16) A Babucsza-dűlő területén az építmények magasságát úgy kell meghatározni, kialakítani, hogy (az építménymagasság számításának keretén belül) az eredeti, nem rendezett terepszinthez képest az övezeti paraméterekben megadott legnagyobb homlokzatmagasságnál nagyobb homlokzatmagasság ne jöjjön létre. Az építési övezetek, övezetek területén az épületek kialakítására vonatkozó elvi építési és építési engedélyezési tervdokumentációnak az eredeti terepszintet ábrázoló és a korrigált geodéziai tervet (3.§ (14) bekezdés) is kell tartalmaznia.
- (17) A Babucsza-dűlő területén az építmények kialakításának, elhelyezésének szabálya a következő:
- Az egy tömegben kialakítható legnagyobb építményméret az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150%-hoz tartozó legnagyobb beépítési %-nak megfelelő alapterület.
 - A legkisebb telekterület 150%-nál nagyobb telekméretetek esetében az építhető építmények-épületek csak több, önálló tömegben helyezhetők el.
- (18) A Babucsza-dűlő területén 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.
- (19) A Babucsza-dűlő területén magastető épület csak 30–45° közé eső tetőhajlásszöggel építhető.
- (20) A Babucsza-dűlő területén magastetőn tetőablak vagy tetőablak felépítménye egymás felett több sorban nem helyezhető el.
- /6/ A HÉSZ 26.§-a (Épített környezet védelme) kiegészül az alábbi bekezdésekkel:
- (7) A Babucsza-dűlő területén A1-es méretet (840x60 mm, illetve 0,5 m²) meghaladó méretű önálló reklámhordozó és A0 méretet meghaladó plakát nem helyezhető el.
- (8) A Babucsza-dűlő területén az épületek tetőzetén hirdetések, hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.
- /7/ A HÉSZ 27.§-a (Táji természeti értékek védelme) kiegészül az alábbi bekezdésekkel:
- (13) Az SZT-n beültetési kötelezettséggel jelölt területen többszintes növényállomány (legalább egy sor fa és egy sor cserje) telepítendő.
- (14) A Babucsza-dűlő területén az építési telkek minden megkezdett 150 m²-e után legalább 1 db tájhozonyos lombos fa ültetendő.
- /8/ A HÉSZ 29.§-a (Sajátos jogintézmények) /1/ bekezdése kiegészül az alábbi pontokkal:
- d. telekalakítás
 - e. útépítési és közművesítési hozzájárulás
 - f. beültetési kötelezettség

/9/ A HÉSZ 29.§-a kiegészül továbbá az alábbi bekezdéssel:

- (4) Helyi közút céljára történő lejegyzés: Ajka Város Önkormányzata a SZT-en ábrázolt új utak létesítéséhez a szükséges telkeket, telekrészeket gyűjtő- és lakóút céljára történő lejegyzéssel veszi igénybe.

3. §

Záró rendelkezések

/1/ E rendelet 2006.április 15-én lép hatályba.

/2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetés napja: 2006. április 05.

Schwartz Béla
polgármester

Dr. Jáger László
jegyző

I N D O K O L Á S

1. §

Rendelkezik a rendelet hatályáról, amely a melléklet szerinti szabályozott terület.

2. §

A HÉSZ előírásaitól eltérő Babucsá-dűlői előírásokat tartalmazzák.

3. §

A rendelet hatálybalépését rögzíti.

Ajka, 2006. március 13.

Dr. Jáger László s.k.
Jegyző

2 sz. melléklet a 6/121-5/06. sz. előterjesztéshez

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK:

Bruttó szintterület: épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:

- az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
- az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,
- a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetve a helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig.

Homlokzatmagasság: Az OTÉK építménymagasság („H”) fogalom meghatározása és számítása szerinti, az abban meghatározott egyes homlokzatfelületek magassága.

Magánút: magántulajdonban lévő, a telek vagy telkek és a rajtuk lévő építmény (építmények) megközelítését szolgáló út, amely a közszolgálati járművek számára is megközelíthető.

Övezeti paraméterek: a telek legkisebb területe, legkisebb szélessége, beépítési módja, legnagyobb beépítettsége, legkisebb zöldfelülete, legnagyobb szintterületi mutatója, valamint építményeinek legnagyobb építménymagassága és homlokzatmagassága.

Szintterületi mutató: az építési telek területén létesült épület/építmény összes bruttó szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma (mértékegysége: m^2/m^2)

1.1 Városrendezési koncepció

A Babucsza-dűlő beépítetlen, alulhasznosított területét Ajka két fejlődő, sugár irányú utcája ollószerűen fogja közre. A két utca: a Táncsics Mihály utca és a Téglagyári út az újabb lakásépítkezések miatt nemcsak a város intenzív növekedésének szinterei, hanem egyben ezek az utcák azok, amelyek, mint sugár irányú tengelyek, kijelölik a város fejlődésének irányát is.

A családi házas telkek iránti élénk kereslet és a jó közlekedési adottságok, a közművesítettség felértékelte a dűlő területét és környékét. A jó ingatlanpiaci helyzet és az alulhasznosítottság közötti feszültséget jelzik azok a szinte a szabályosság határát súroló építkezések, spontán út- és telekalakítások, amelyek a határoló utak mentén már a dűlő területére is benyomultak.

A tervezési koncepció lényege, ennek a feszültségnek a feloldása és a fejlesztési igények megoldása a városrendezés eszköztárával úgy, hogy a terület szervesen kapcsolódjon be a város szövetébe és a spontán növekedés területeit, szerkezetét is magába foglalva alkosson egységet.

A koncepció megoldásakor a terv két problémát rendezett:

- Az új beépítés, új szerkezet magába zárta a Táncsics Mihály utca mentén kialakult, a dűlő területébe amőbakent betüremkedő beépítéseket. Másféle gondot jelentettek a Téglagyári út mellett létrejött telekalakítások (hrsz 3130/4-14). Itt a terv nemcsak a területet olvasztotta magába, hanem megoldást adott a 3130/ hrsz-ú zsákutca végének kialakítására: fordulóhely a gépkocsiknak és továbbvezetés gyalogútként.
- Amikor Ajka szerkezeti terve beépítésre jelölte a Babucsza-dűlő területét, akkor a beépítés tervére róta azt a feladatot is, hogy hosszú távra jelölje ki a város határát és egy, a város szerkezetét is lezáró beépítést hozzon létre. A létrehozott megoldást a Szerkezetalakítás című fejezet ismertetésénél részletezzük.

1.2 Szerkezetalakítás

A beépítetlen dűlő szerkezetének kialakítását befolyásoló tényezők két csoportba oszthatók, melyek „külső és belső” szempontoknak is nevezhetők.

A „külső” szempontokat a szomszédos, határoló területek adottsága, úthálózata és a város növekedésének jellemzői alkotják.

Mint már a koncepciónál is említettük, a tervezési területet határoló Táncsics Mihály utca és a Téglagyári út kijelölte azokat a sugár irányú tengelyeket, amelyek mentén bővül a város a külterületek irányába. A sűrű beépítésű lakóterületek a Babucsza-dűlő határoló néhai Téglagyár agyaggödrökkel szaggatott területéig tartanak. A Téglagyár előtt lévő Fiastyúk utca az utolsó, amely összeköti a két határoló utat, ezért a Babucsza-dűlő utcahálózatának kell megteremtenie a hiányzó, gyűrű irányú összeköttetést. A külterület szomszédságában létesítendő utcahálózatnak a városi szövetet is le kell zárnia.

A szerkezetalakítás „belső” szempontját az igen változatos felszínű domborzathoz való alkalmazkodás jelenti. A domboldal felszíne, domborzata változatos. A jellemzően kelet-nyugat irányú lejtés nem egyenletes. A terep közepén egy benyúló, völgyszerű bevágás jött létre, amit egy meredek, körbeforduló, zárt

völgypart szegélyez. A belső völgyet a mélyponton létrejött horhos körüli erdősülés zárja le keletről

A beépítetlen dűlő beépítésének és szerkezetalakításának elsődleges szempontja az utcák nyomvonalának olyan módon történő kijelölése, hogy azok maximálisan alkalmazkodjanak a terephez, azaz az utcák és így a telkek a terepen üljenek.

A másik kiindulás a dűlő megközelítési pontjainak, a feltárások helyének kijelölése volt, mivel a határoló utak melletti szervezetlen beépítések korlátokat szabnak.

A Táncsics Mihály utca felől adódó két lehetőség közül első sorban a 011/5 hrsz-ú út a kedvező. Ez a telek elég széles, és egyenletes lejtésű, lankás szakaszon éri el a dűlőt, míg a 3347/29,30 hrsz-ú telkek melletti megközelítésnél csak rövid szakaszon kedvező a lejtés, mert aztán egy erős törés és meredek szakasz következik.

A Téglagyári utcáról is több megközelítés lehetséges. A 3130/4 hrsz-ú utcácska azért kedvezőtlen, mert ebből az irányból a terület mélypontjába, a horhosba és az azt körbevevő erdőbe vezet az út. Kedvezőbb a 3130/7 hrsz-ú telek melletti területről indítani az utcát, mert bár itt erős a lejtés, de innen a súlypontban tárható fel a dűlő.

A beépítés szerkezetének fő eleme a kedvező csatlakozási pontok közé szerkesztett főút, azaz a Táncsics Mihály utcát és a Téglagyári utat összekötő feltáró út, valamint az ebbe nyugatról becsatlakozó, íves vezetésű utca, amely a Táncsics Mihály utcából a 010/9 hrsz-ú dűlőútnál indul, és körbe fordul a belső völgy peremén. Ezek az utcák úgy lettek elhelyezve, hogy a mellettük kialakuló telkek közel azonos szintre és viszonylag enyhe lejtésű terepre kerültek.

A völgypart meredekebb tereprészeit a horhos mellől, a völgy mélypontjából induló és a feltáró útba csatlakozó utca tárja fel. Az utca völgyben lévő vége egy körforgalmú teresedésben végződik, ahonnan gyalogút vezet a 010/32 hrsz-ú útba. Ezzel létrejön egy gyalogos-kerékpáros útkapcsolat is a Téglagyári úttal.

A völgybevágás nyugati oldalán lévő hosszú, meredek terepet két rövid, fordulóban végződő zsákutca tárja fel.

A főúttól keletre fekvő területrészek szerkezete némileg eltérő az eddigiektől. Ennek oka, hogy a két kisebb területdarab elkülönül egymástól, és a terepviszonyok is mások. Ezen az oldalon enyhe, egyenletes a domboldal lejtése.

A 011/5-011/26 hrsz-ú telkek mögötti területen egy belső tér köré szerveződnek a telkek, melyet egy rövid utcácska köt össze a főúttal.

A főút és a 011/19 hrsz-ú erdő közé eső területet egy, a főúthoz kapcsolódó, „háromlábú” hurok tár fel.

A Téglagyári úti beépítések és a horhos körüli erdő közé ékelődött területre két, fordulóban végződő zsákutca került, melyek két oldalán sorházak állnak.

Az útvonalak kialakításának részletezése után vissza kell térnünk a szerkezetalakítás kiinduló szempontjaihoz. A dűlőt feltáró és a terep lejtése miatt enyhe ívű főút nemcsak az új beépítés szerkezetének fő eleme, hanem a dűlőt határoló utak összeköttetésével létre jött a városszerkezet hiányzó, gyűrű irányú összekötő eleme is. A feltáró útnak a beépülő dűlőben gyűjtőút funkciója is van.

1.3 Településkép, építészeti arculat

A telepítés karakterét a terep hullázását követő, ívesen vezetett úthálózatból felépített szerkezet határozza meg. A nyomvonalak úgy lettek meghatározva, hogy az utak lehetőség szerint a terep viszonylag kiegyenlített, lankásabb szakaszain, a rétegvonalakon haladjanak.

A domborzat jellegzetes pontjain (a völgy peremén és mélypontján, a főút keleti

oldalán hol rétegvonalon, hol esésvonalon) vezetett utcák a domboldal markánsan eltérő lejtésű terepszakaszaira kerültek. Így más-más utca szolgálja ki a különböző lejtésű területrészeket. Az utcák két oldalán lévő telkek közel azonos pozícióban, vagy terepszinten vannak. Az eltérő terepadottság eltérő beépíthetőséget eredményez, de az utcák vonalvezetésének következtében az eltérő épülettípusok látványa elválik egymástól.

Részben a telepítés, részben az épületkínálat változatosságát szolgálja, hogy a domborzat változását követi a beépítés változása. A főút mellett és a völgy perménél lévő, egyenletesebb felszínű telkeken általában szabadonálló házak épülhetnek, míg a fő feltáró úttól keletre lévő, meredekebb telkekre oldalhatáros házakat terveztünk.

Településképileg elkülönül a horhos melletti, illetve a völgyben lévő meredek tereprész. Itt a meredek domboldalakon az építési paraméterek (homlokzatmagasság) lehetővé teszik a terephez alkalmazkodó, teraszos jellegű épületek elhelyezését is.

A horhos körüli erdőtől és a 3130/5,7 hrsz-ú telkek között a területtől kissé leváló, zárt öblösödés jött létre. Ide telepítettük az eltérő karakterű sorházakat.

A tervezett kertváros főútja településképileg is kiemelt szerepű. A beépítés különböző adottságú, karakterű részein halad át. Az utca keleti oldalán az oldalhatáros beépítésű telkeket kis szögben elfordítottuk, így kisebb zöldterületek alakultak ki, amelyekre bokrok, facsoportok telepíthetők, pihenők alakíthatók ki. Az utca nagyobb szabályozási szélessége fasor telepítését is lehetővé teszi. Így a kertváros fő-forgalmi útja egy változatos hangulatú és látványú, valódi főutcává válhat.

A város szélén, a ligetes Vadasása szomszédságában épülő városrész karakterének alakításában szerepet kap a növényzet is.

A domboldal felületét, hullámszerűségét követő utak szélességét úgy alakítottuk ki, hogy a fő feltáró út mellett kettő-, a többi útnál pedig legalább egyoldali fasor legyen telepíthető. Az ívesen vezetett utcák mellé épülő házsorok és a fasorok együttesen fogják kirajzolni a terepet.

A meglévő, megtartott erdők egyrészt keretezik és lezárják a beépítést, másrészt elválasztják az egymástól eltérő karakterű beépítéseket.

1.4. Területfelhasználás, övezetek

A Babucsá-dűlő kertvárosias lakóterületként szerepel a város érvényes Szerkezeti- és Szabályozási Tervében. A terület tulajdonosainak beruházói- és az Önkormányzat, városfejlesztési igényei kielégíthetőek ebben a besorolásban, a területfelhasználás adta kereteken belül. A Beruházók első sorban családi házakat szándékoznak építeni.

A tervezett beépítés elsődlegesen kétlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál, de vannak olyan építési telkek, ahol indokolt volt lehetőséget biztosítani négy lakás elhelyezésére is. Ilyenek azok a telkek, amelyek a 010/4 hrsz-ú erdő mellett, a 20 és 35 kV-os távvezeték alatt helyezkednek el. A távvezetékek nyomvonalához való alkalmazkodás miatt kényszerűen nagyméretű, a szomszédoknál kétszer nagyobb telkek jöttek létre. Ez javítja a telkek kihasználtságát is, de az építészeti megjelenést is befolyásolja, mert ezeken a nagy telkeken a nemcsak a négy lakás, hanem a több épülettömeg is megengedett. Ezzel lehetővé teszi a terv, hogy közel azonos épülettömegek ismétlődjenek egymás mellett.

A lakóházakon kívül nincsen sem a városnak, sem a tulajdonosoknak olyan típusú, vagy léptékű beruházási elképzelése, amely számára külön területfelhasználást, övezetet kellene kijelölni, mert a lakásokon kívül a helyi lakosság ellátását, igényeit szolgáló funkciók elhelyezhetők a lakóházakkal azonos épülettömegekben, az OTÉK keretein belül.

Az építési övezetek kialakításánál már összetettebb a kép, mivel a szabálytalan terep miatt többféle paramétert kell alkalmazni.

Hogy változatos legyen az épületkínálat, és a domborzat, a tájolás adottságai jól kihasználhatók legyenek, a szabadonálló, az oldalhatáros és a csoportos (sorházas) beépítési módot is alkalmaztunk.

A telkek beépítésének intenzitása a Babucska -dűlő szomszédságában, illetve Ajkán általában 30%. Ez az intenzitás kedvező telekkihasználtságot tesz lehetővé, ugyanakkor még nem eredményez túlzott sűrűséget. Az új telepítésnél is általános lesz a 30%-os beépítés.

A telkek méretei sem egyformák. Ezen a téren is arra törekedett a terv, hogy változatos kínálat jöjjön létre. A telkek mérete. 800, 900 és 1000-1200 m². Néhány helyen (a 011/19 hrsz-ú erdő és a Téglagyári utca mellett) 1500 m² körüli telek is van.

A sorházak telkei cca 400 m²-esek.

A tervezett beépítés során létrejött telek és lakásszám:

31 db 1 lakásos sorház telek =	31 lakás
5 db 4 lakásos lakótelek =	20 lakás
<u>148 db 2 lakásos lakótelek =</u>	<u>296 lakás</u>
összesen: 185 db lakótelek =	347 lakás

Az új lakótelep közművesítéséhez szükséges energiaigényt a lakások száma alapján határozzuk meg. A fenti kimutatásban a megépíthető maximális lakásszámot adtuk meg, de az általános gyakorlat szerint a kertvárosias lakóterületek telkeire gyakrabban építenek egylakásos házakat, mint kétlakásosokat. Mivel a tervezett megoldásban viszonylag nagyméretűek a telkek, ami alkalmasabb kétlakásos megoldásra, a várható lakásszámot az építhető összes lakás 85-90 %-ra, azaz 300 db lakásra becsüljük. A közműnyilatkozatokat erre a lakásszámmra kértük meg.

A beépítés, illetve a szabályozás szempontjából önálló problémát jelentett az épülettömegek meghatározása, elhelyezése a hullámzó domboldalon. A változatos terep nagyon különböző adottságú, felszínű és így különbözően beépíthető telkeket hozott létre, melyek egymás mellett, vagy egymáshoz közel fekszenek. Bár az útvonalvezetéssel, telepítéssel igyekeztünk elválasztani az egymástól nagyon különböző domborzatokat, de ezek nem voltak élesen elválaszthatóak. Azért, hogy meghatározott méretek között tarthassuk a tömegeket, bizonyos mértékig korlátozni kell az építménymagasságot. Ezt az egyébként Ajkán szokásos 4,5m-ben határoztuk meg.

Az egységesen, normatívan szabályozott építménymagasság ellenére a domborzati adottságok – az erős lejtések - lehetővé teszik, hogy nagyon különböző magasságú, tömegű épületek alakuljanak ki. Az egységes megjelenés érdekében az építménymagasság mellett a legnagyobb homlokzatmagasságot is meghatározzuk. Ez a terep lejtése szerint 4,5 -6,0m között változik

Részben már a magassági méretekkel meghatározva az épületek földszint és tetőtér kialakításuk lesznek, ennek megfelelően a szintterületi mutató értéke általában 0,6 m²/m².

Külön övezetbe került a horhost keretező erdőszűlés, amelyet zöldterületként lett szabályozva, itt a 2%-os beépítés megengedett.

1.5. Zöldfelületi javaslat

A javasolt beépítésnél, az övezetek kialakításánál arra törekedtünk, hogy a létrejövő zöldfelületek rendszert alkossanak. A tervezett rendszer három elemből épül fel. Ezek: a

meglévő erdők, illetve erdősülések, a közterületek zöldfelületei, valamint a magánkertek növényzete.

A legfontosabb zöldfelületi elemet a meglévő és megtartandó erdők jelentik. Az erdők megtartása több szempontból is fontos. A megóvás célja és módja a következő:

- Bár a 011/19 hrsz-ú erdő nem része a tervezési területnek, de szerepe fontos, mert a lakótelep vizuális lezárásán kívül óvja a szomszédos Vadasása értékes, erdős-ligetes, természetközeli területét azáltal, hogy elválasztja a Vadasását a kertvárostól. Az erdő megóvását kívánjuk elősegíteni a településrendezés eszközeivel is. Ezért az erdő mellé kerülő teleket olyan méretűre alakítottunk ki, hogy azokon egy legalább 10,0 m széles, beültetési kötelezettség alá eső sáv jöhessen létre. Ezzel egy védő szerepű puffer zóna alakul ki az erdő a kertek között
- A horhos és a körülötte beerdősült terület, a 010/3 hrsz-ú erdő a dülő természetes terepalakulatának, növényzetének része. A domboldalról lefolyó csapadékvíz alakította ki a vízmosást. Itt, a beerdősült mélyponton gyűlik össze a víz. A domborzat sajátossága miatt feltétlenül meg kell tartani a csapadékvíz elfolyásának ezt a természetes útját. Az erdő és a horhos megtartását szolgálja, hogy a terület déli oldalán kissé kibővült és zöldterületi, közparki besorolást kapott. A közhasználatúvá váló zöldterületen játszókert, pihenőkert létesíthető.
- Az erdők megtartása a lakóterületen kialakuló látvány, de a településkarakter szempontjából is fontos. A 011/19 hrsz-ú erdő - kiegészítve néhány fasorral, facsoporttal – a teljes északi oldalon keretezi a kertvárost; míg a horhos körüli erdősülés a lakóegyüttes belső látványát gazdagítja.

A közterületek növényzete közül a fasorok telepítését, kialakítását is tudja befolyásolni a szabályozás. Ezért a változatos domboldal hullámzását követő utak szabályozási szélessége úgy lett meghatározva, hogy lehetséges legyen legalább egyoldali fasor telepítése. A legfontosabb utak melletti, a településképet is meghatározó fasorok kötelezően ültetendők.

A zöldfelület legnagyobb részét természetesen a családi házak kertjei teszik ki. A kertek kialakítását, megjelenését alakítják a szabályozási előírások is. Ezek:

- minden telek területének legalább 50%-át növényzettel kell fedni,
- 150 m²-ként legalább egy, a területen honos lombos fa telepítendő.

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Ajka Város Önkormányzata Képviselőtestületének
23/2006.(VII.3.) rendelete
a Helyi Építési Szabályzat módosításáról
Ajka Szőlő-hegy területének vonatkozásában

Ajka Város Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló – többször módosított – 1990. évi LXV. törvény 16. §. /1/, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. /3/, 7.§. /3/ és 12.§. /2/ b. pont felhatalmazása, valamint az Ajka Város Szerkezeti Tervének a 81/2004.IV.20. KTH számú határozattal jóváhagyott módosítása alapján a következő rendeletet alkotja:

1. §**A szabályozás hatálya és alkalmazása**

(6) *E rendelet előírásai a Táncsics Mihály utca, Lakos János utca, Szilvágyi Károly utca, 3477 hrsz-ú gyalogos köz, Korányi Frigyes utca, valamint az 5024-, 5037-, 5046-, 5025-, 5035-, 5036- és 5048 hrsz-ú telkek közti telekhatár által körbezárt területre (továbbiakban: Szőlőhegy területe) vonatkozik.*

(7) *Az előírások csak a mellékelt M = 1:1000 méretarányú A-SZh-1 jelű Szabályozási Tervvel (továbbiakban: SZT) együtt érvényesek.*

/8/ *Ajka Város Önkormányzat 11/2001.(VII.02.) Ökr. számú rendeletét – a Helyi Építési szabályzatról (továbbiakban HÉSZ) – ezen rendelet előírásaival együtt kell alkalmazni. Ezen rendelet melléklete szerinti módosított szabályozással érintett területeken a 11/2001.(VII.02.) Ökr. sz. rendelet mellékletét képező szabályozás hatályát veszti.*

/9/ *A Szőlőhegy területére nem alkalmazhatók a HÉSZ következő előírásai:*

3.§ (2), (3),

16.§ (3),

24.§.(3), (5)

/10/ *Jelen előírás mellékletei:*

1. számú melléklet: Szabályozási Terv (továbbiakban SZT)

2. számú melléklet: Fogalom meghatározások

2. §

/1/ A HÉSZ 3.§-a (Telekalakítás és építés engedélyezése) kiegészül az alábbi új bekezdésekkel:

(21) *A Szőlőhegy területén, új épület építése esetén a közművesítettség vonatkozásában az építési engedély és a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek kialakítására vonatkozó rendeltetésmódosítás feltétele a:*

közüzemi ivóvíz-szolgáltatás és tűzvíz-ellátás

közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás

közüzemi villamos energia szolgáltatás

közüzemi gázenergia szolgáltatás

csapadékvíz elvezetés és elhelyezés.

(22) *Kiépített csatornahálózat esetén a csatorna menti ingatlanok kötelezően rákötendők a hálózatra és a felhagyott szennyvíztárolókat, szikkasztókat fel kell számolni.*

(23) *A Szőlőhegy területén minden 1,0 m-t meghaladó mélységű földmunkával járó építést az engedélyezés során talajmechanikai szakvéleménnyel és statikai számítással kell igazolni.*

(24) *A Szőlőhegy területén 10,0 m-es vagy annál keskenyebb meglévő telken, telekrészen épület nem helyezhető el, kivéve az LKe-1 jelű építési övezetet.*

(25) *A Szőlőhegy területén Szabálytalan alakú teleknél a legkisebb telekszélesség a telek geometriai átlagszélességének felel meg.*

(26) *A Szőlőhegy területén az építési telkeknek a megközelítést biztosító úthoz csatlakozó szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél, teleknyúlvány esetében pedig 3,0 m-nél.*

(27) *A Szőlőhegy területén nem lakás célját szolgáló épületek, funkciók létesítése, bővítése, átalakítása, rendeltetés megváltoztatása esetén ki kell kérni az illetékes szakhatóságok állásfoglalását a szennyvíztisztítás, a szennyvízelhelyezés, illetve szennyvízelvezetés módjáról.*

(28) *A Szőlőhegy területén megközelítés nélküli telek nem építhető be.*

(29) *A Szőlőhegy területén a tervezett épületek kialakítását, színezését látványtervvel kell igazolni. A látványtervnek része legyen legalább a nyugati irányból feltároló domboldalt jellemzően bemutató*

fénykép, amelyen ábrázolva van az épület tájba- és terepre illesztése. A látványtervben be kell mutatni, hogy a tervezett épület tetőkontúrosan semmilyen irányból nem jelenik meg a domborzatban, hanem mögötte, magasabban zöldfelület van.

(30) A Szőlőhegy területén, ha egy telek több építési övezetbe tartozik, akkor azok az övezeti előírások érvényesek, amelyhez a telek több mint 50 %-a tartozik. Ebben az esetben is be kell tartani a Szabályozási Terven javasolt telekosztáshoz tartozó beépítési helyeket, illetve beépítési korlátozásokat: be nem építhető telekterület, kötelező elő-, oldal- és hátsókert területe. A Szőlőhegy területén beépítés csak a Szabályozási Tervben meghatározott utak (tervezett szabályozási vonal) megvalósításával lehetséges.

12/1 A HÉSZ 7.§-a (Kertvárosias lakóterület építési övezetei) kiegészül az alábbi bekezdésekkel:

(16) A Szőlőhegy területén a kertvárosias lakóterületen övezeteiben elhelyezhető főfunkciójú épületek: Legfeljebb kétlakásos lakóépület az övezeti előírásoknak megfelelően

(17) A Szőlőhegy területén a kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető legfeljebb négylakásos lakóépület.

(18) A Szőlőhegy területén Az építési övezetek telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paraméterek:

az építési övezet jele	az építési övezet lakóépületeiben elhelyezhető lakásszám db	a telek						építményeinek	
		legkisebb terület m^2	legkisebb szélessége m	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	legnagyobb szintterületi mutatój $\frac{a}{m^2/m^2}$	legnagyobb építménymagasság a m	legnagyobb holokzat magassága m
LKe-1	2	400	K	O	30	50	0,7	4,5	5,5
LKe-2	2	800	K	O/Sz	25	50	0,6	6,0	7,0
Lke-3	4	800	20,0	Sz	25	50	0,6	5,5	6,5
Lke-4	2	1000	20,0	Sz	20	50	0,5	4,5	6,0
LKe-5	2	1000	20,0	O/Sz	30	50	0,7	4,5	6,0
LKe-6	2	1200	25,0	Sz	30	50	0,7	6,0	7,0
Lke-7	2	2000	20,0	Sz	12	50	0,3	4,5	6,0
LKe-8	2	3000	30,0	Sz	25	50	0,6	6,0	7,0

O – oldalhatáron álló; SZ – szabadon álló

(19) A Szőlőhegy területén a telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma: az elhelyezhető lakásszám plusz egy.

(20) A Szőlőhegy területén az építési övezetekben az építmények legkisebb építménymagassága: 3,5 m.

(21) A Szőlőhegy területén új épület építése esetén a kiszolgáló funkciójú épület(ek), a gépjárműtároló(k) csak a főfunkciójú épülettel egy tömegben helyezhető el. Meglévő főfunkciójú épület esetén legfeljebb egy különálló kiszolgáló funkciójú épület építhető.

(22) A Szőlőhegy területén az egy tömegben kialakítható épület alapterülete nem lehet nagyobb:

- o sem az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150%-hoz tartozó legnagyobb beépítési %-nak megfelelő alapterületnél,
- o sem legfeljebb bruttó 250 m²-nél.

(23) A Szőlőhegy területén az övezetekben létesíthető szolgáltató, vendéglátó funkció nem haladhatja meg a nettó 300 m²-t.

(24) A Szőlőhegy területén az építési övezetekben a melléképítmények közül csak a következők helyezhetők el:

- Közműbecsatlakozási műtárgy,
- Hulladékártály-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 magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
- 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.

13/ A HÉSZ 23.§-a (Közlekedési és közmű területek) kiegészül az alábbi bekezdésekkel:

- (27) A Szőlőhegy területén a közlekedési területeken építmény nem helyezhető el.
 (28) A Szőlőhegy területén az utak menti nyílt árkok feletti kapubejárók csak egységes kialakítású, méretű és egységes építészeti megjelenésűek lehetnek, melyet az utak engedélyezési tervében kell meghatározni.
 (29) A Szőlőhegy területén minden 10 férőhelyet elérő parkolót szilárd burkolattal kell kiépíteni, és a csapadékvíz elvezetéséhez hordalék- és olajfogót kell beépíteni.
 (30) A Szőlőhegy területén az építési telkekről nem vezethető ki a csapadékvíz az utak területére.
 (31) A Szőlőhegy területén új elektromos- és hírközlési hálózat csak földkábelrel vezethető.
 (32) A Szőlőhegy területén önálló antennatartó szerkezet (torony, átjátszó erősítő, stb.) nem telepíthető.
 (33) A Szőlőhegy területén a gyalogutakon szilárd, a csapadékvíz elszikkadását gátló burkolat nem készíthető.
 (34) A Szőlőhegy területén csapadékvíz nem vezethető be közcsatornába.

14/ A HÉSZ 24.§-a (Általános előírások) kiegészülnek az alábbi bekezdésekkel:

- (21) A Szőlőhegy területén az építési telkek esetében alkalmazandó legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méreteket a SZT rögzíti. Ahol a SZT nem jelöli, ott:
- a legkisebb előkert: 5,0 m
 - a legkisebb oldalkert: szabadon álló beépítés esetén: 3,0 m
oldalhatáron álló beépítés esetén: 6,0 m
 - a legkisebb hátsókert: 6,0 m
- (22) A Szőlőhegy területén az 5,0 m, vagy annál kisebb elő- és oldalkertben a melléképítmények közül csak:
 Közműbecsatlakozási műtárgy,
 Kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 Hulladékartály – tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhető el.
- (23) A Szőlőhegy területén a hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el:
 Árnyékszék,
 Kemence, húsfüstölő,
 Állatkifutó,
 Trágyatároló.
- (24) A Szőlőhegy területén a hátsókertben növényházat (üvegházat), fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határvonalától mért 3,0 m távolságon belül nem szabad elhelyezni.
- (25) A Szőlőhegy területén az építmények magasságát úgy kell meghatározni, kialakítani, hogy (az építménymagasság számításának keretén belül) az eredeti, nem rendezett terepszinthez képest az övezeti paraméterekben megadott legnagyobb homlokzatmagasságnál nagyobb homlokzatmagasság ne jöjjön létre. Az építési övezetek, övezetek területén az épületek kialakítására vonatkozó elvi építési és építési engedélyezési tervdokumentációnak az eredeti terepszintet ábrázoló geodéziai tervet is kell tartalmaznia.
- (26) A Szőlőhegy területén az építmények kialakításának, elhelyezésének szabálya a következő: Az egy tömegben kialakítható legnagyobb építményméret az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150 %-hoz tartozó legnagyobb beépítési %-nak megfelelő alapterület, de legfeljebb bruttó 250 m².
- (27) A Szőlőhegy területén 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.
- (28) A Szőlőhegy területén nyúlványos telkek esetében, ha több teleknyúlvány (teleknyél) kerül egymás mellé, akkor a nyúlványok egymással érintkező telekhatárán kerítés nem létesíthető.
- (29) A Szőlőhegy területén magastetős épület csak 20–40° közé eső tetőhajlásszöggel építhető.
- (30) A Szőlőhegy területén a magastetőkön tetőablak vagy tetőablak felépítménye egymás felett több sorban nem helyezhető el.
- (31) A Szőlőhegy területén az épületek, építmények tetőfedésének anyaga:
- nem lehet bitumenes zsindely,
 - fémlemezfedés esetén csak korcolt fémlemezfedés alkalmazható.

/5/ A HÉSZ 26.§-a (Épített környezet védelme) kiegészül az alábbi bekezdésekkel:

(9) A Szőlőhegy területén A1-es méretet (840x600 mm, illetve 0,5 m²) meghaladó méretű önálló reklámhordozó és A0 méretet meghaladó plakát nem helyezhető el.

(10) A Szőlőhegy területén az épületek tetőzetén hirdetések, hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

/6/ A HÉSZ 27.§-a (Táji természeti értékek védelme) kiegészül az alábbi bekezdésekkel:

(15) A Szőlőhegy területén az építési telkek minden megkezdett 150 m²-e után legalább 1 db tájhozons lombos fa ültetendő.

(16) A Szőlőhegy területén a vízbázis védelme érdekében:

- o gazdasági tevékenységi célú épület nem létesíthető, olyan üzemi technológia nem alkalmazható, amely technológiai eredetű szennyvíz keletkezésével jár;
- o állattartó épület nem létesíthető;
- o lakóépületek csak a szennyvízcsatorna hálózat kiépítésével és a csatornahálózatra való rákötés kötelezettségével létesíthető;
- o Épületek létesítésére építési engedély csak a vízminőség védelmét tisztázó elvi építési engedély alapján adható ki.

/8/ A HÉSZ 29.§-a (Sajátos jogintézmények) /1/ bekezdése kiegészül az alábbi pontokkal:

d. telekalakítás

e. útépitési és közművesítési hozzájárulás

/9/ A HÉSZ 29.§-a kiegészül továbbá az alábbi bekezdéssel:

(5) A Szőlőhegy területén helyi közút céljára történő lejegyzés: Ajka Város Önkormányzata a SZT-en ábrázolt új utak létesítéséhez a szükséges telkeket, telekrészeket gyalogos- és lakóút céljára történő lejegyzéssel veszi igénybe.

3. §

Záró rendelkezések

/1/ E rendelet 2006.július 15-én lép hatályba.

/2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetés napja: 2006. június 30.

Schwartz Béla s. k.
polgármester

Dr. Jáger László sk.
jegyző

FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK:

Bruttó szintterület: épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:

az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,

a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetve a helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig.

Homlokzatmagasság: az OTÉK építménymagasság („H”) fogalom meghatározása és számítása szerinti, az abban meghatározott egyes homlokzatfelületek magassága.

Övezeti paraméterek: a telek legkisebb területe, legkisebb szélessége, beépítési módja, legnagyobb beépítettsége, legkisebb zöldfelülete, legnagyobb szintterületi mutatója, valamint építményeinek legnagyobb építménymagassága és homlokzatmagassága.

Szintterületi mutató: az építési telek területén létesült épület/építmény összes bruttó szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma (m²/m²)

I N D O K O L Á S

4. §

Rendelkezik a rendelet hatályáról, amely a melléklet szerinti szabályozott terület.

5. §

A HÉSZ előírásaitól eltérő Szőlő-hegy előírásokat tartalmazzák.

6. §

A rendelet hatálybalépését rögzíti.

Ajka, 2006. június 20.

Dr. Jáger László
Jegyző

3 sz. melléklet a 6/251-40/2006. sz. előterjesztéshez**1. 1 Városrendezési koncepció**

A Szőlőhegy beépítetlen területét a Szilvágyi Károly utca és Ajka két fejlődő, sugár irányú utcája, a Táncsics Mihály és a Korányi Frigyes utca ollója fogja közre.

A határoló utcák az utóbbi évek lakásépítkezései miatt nemcsak a város intenzív növekedésének szinterei, hanem ezek az utcák egyben a város fejlődési irányának tengelyei is.

A családi házas telkek iránti élénk kereslet felértékelte azokat a még be nem épített, vagy alulhasznosított területeket, amelyek a már kialakult úthálózathoz közel (vagy mellette) fekszenek. Különösen azok az utcák vonzóak, amelyek részben, vagy egészben már közművesítettek.

Az ilyen jó közlekedési adottságok, a meglévő közművesítettség felértékelte a Szőlőhegy területét és környékét is, de a Szőlőhegy esetében az általános előnyökön kívül rendkívüli érték a domboldalról feltáruló pompás kilátás a várost nyugatról övező hegyek irányába.

A jó ingatlanpiaci helyzet és az alulhasznosítottság közötti feszültséget jelzi a Táncsics Mihály utca nyugati oldalának új, az utóbbi években beépült szakasza is.

A rövid idő alatt létre jött, intenzív beépítésen, telekalakításon látszik, hogy az a tulajdonosok nyomására jött létre. A spontán telekalakítás nélkülözi a tervezett, hosszú távú településrendezési szemléletet. Így jött létre az a helyzet, hogy leszámítva a meglévő 3,0 -4,0 m-es dűlőutakat (melyek közül az 5046 hrsz-ú telek melletti nincs is kiszabályozva), az új beépítések telekalakításakor nem gondoskodtak a mögöttes területek közötti megközelítéséről, ezért a Szőlőhegy beépítetlen része el lett vágva a Táncsics Mihály utcától. Hasonló a helyzet nemcsak a Szilvágyi Károly, hanem a Korányi Frigyes utcánál is. Ez utóbbiban a domboldal meredeksége is akadályozza a feltárást. A beépítetlen tervezési terület közlekedési, területhasznosítási szempontból zárvány.

A tervezési koncepció lényege ennek a feszültségnek a feloldása és a fejlesztési igények megoldása a városrendezés eszköztárával úgy, hogy az elzárt terület bekapcsolódhasson a város szövetébe, és olyan beépítés jöjjön létre, amely az erős tájképi kitettségű Szőlőhegyen rendezett összképet alkot.

1. 2 Szerkezetalakítás, telekalakítás

A tervezési terület szerkezetének, úthálózatának kialakítását erőteljesen befolyásolták, illetve meghatározták a rendelkezésre álló kapcsolódási helyek és a domborzat.

A meredek és hullámzó domboldal nem tette lehetővé, hogy a beépítetlen területrészen egy, a teljes területen végighúzó feltáró út jöjjön létre. Ezért a feltárást két különálló, rövid úttal oldotta meg a terv.

A beépítetlen domboldal északi részének új telkei a Szilvágyi Károly utcából induló, fordulóban végződő útra lettek felfűzve. A Szilvágyi Károly utcai csatlakozást egy meglévő, cca. 3,0 m-es gyalogút kiszélesítése teszi lehetővé. Az út egy enyhébb, egyenletes lejtésű terepszakaszon halad. A forduló szintén egy közel vízszintes felületre került.

A déli rész feltárása a Táncsics Mihály utcáról nyíló két gyalogút (hrsz 5001 és 5011) összekötésével lett megoldva. A 4,0 m széles utakat nem szélesítettük, mivel az csak kisajátítással, tehát jelentős költséggel lenne megoldható. Ezért az új, hurok alakú út egyirányú lesz. A gyalogutakat összekötő útszakasz itt is enyhe, egyenletes lejtésű terepre került.

A déli telekcsoportot gyalogúttal vettük körbe, hogy a beépítés ütemezett megvalósítása esetén se jöhessenek létre megközelítés nélküli telkek.

A terv rendezte a terület északi határához kapcsolódó telkek megközelítését is azáltal, hogy a gyakorlatban kialakult, de jogilag rendezetlen státuszú dűlőutat kiszabályozta.

A beépítetlen területen új telket is csak a korlátok figyelembevételével lehetett kialakítani. A tervezett telekosztás egyrészt az adottságként kezelt utakhoz, másrészt a meglévő telkek rendszeréhez alkalmazkodott. A rövid utak kevés telek számára biztosították a közvetlen útkapcsolatot, ezért a megfelelő számú telek létrehozásához szükségessé vált nyeles telek kialakítása is. A telekszám növelésére azért volt szükség, hogy ne alakuljanak ki nagy és egymástól erősen eltérő méretű telkek, mert az nehezen szabályozható, heterogén összképű beépítést eredményezett volna.

A tervezési területet határoló, beállt beépítésű utcákat, telkeket kisebb telekkorrekcióktól eltekintve nem módosította a terv.

Korrekcióra volt szükség néhány teleknél a gépjárművel történő megközelíthetőség biztosítására. Át kell alakítani a 3375/3 és 3375/5 hrsz-ú telket, és szélesíteni kell a 3477 hrsz-ú gyalogutat.

A megközelítés nélküli telkek (hrsz 3380/1 és 3380/2) megközelíthetőségét telekköszvevonással kell megoldani, amit az építési szabályzat ír elő.

1. 3 Településkép, építészeti arculat

A tervezési terület már beépített, településképileg karakteres részét a határoló utcák menti épületsorok adják.

A Szilvágyi Károly és a Táncsics Mihály utca házai az utóbbi évtizedekben épültek, állaguk jó. A beállt utcaképen, beépítésen nem változtatott a szabályozás.

A beépítetlen domboldal építészeti karakterét – a meglévő beépítés és a domborzat adottságai miatt – nem az úthálózat, hanem részben a telekalakítás és az épület-elhelyezés határozza meg. A terep hullázását követi, illetve ahhoz alkalmazkodik az „építési hely”. Az idézőjelet az indokolja, hogy a terv konkrét építési helyet nem határozott meg, de a telkenként differenciáltan meghatározott elő-, oldal- és hátsókert mérete, a be nem építhető telekterület bejelölése erőteljesen behatárolja az épületek helyét. A pontos terepre illesztés érdekében lett előírva a látványterv készítésének kötelezése.

A város szélén épülő lakótelep karakterének alakításában szerepet kap a növényzet is. A szabályozás azzal a szándékkal jelölte ki a be nem építhető helyeket, hogy az így létre jövő nagyobb, összefüggő területrészek, kertrészek növényzete ne csak karakteres legyen, hanem így megőrződjön valami a régi külterület, a szőlőhegy jellegéből is.

1. 4 Területfelhasználás, övezetek

A Szőlőhegy kertvárosias lakóterületként szerepel a város érvényes Szerkezeti Tervében. A tervezett kialakítás ennek megfelelő. Az övezeti előírások, paraméterek az Ajkán érvényben lévő, a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás kereteibe illeszkednek.

Az új beépítés elsődlegesen kétlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál, de vannak olyan építési telkek, ahol mód van a beruházói igényeknek megfelelően négy lakás elhelyezésére is. Ezek a telkek a Szilvágyi Károly utcáról indított út mellett, viszonylag lankás terepen fekszenek.

A telepíthető funkciók körét szűkítettük az általánosan megengedhetőhöz képest. A kis kapacitású utak, a meredek terep miatt nem kívánatos a nagyobb gépkocsi forgalmat, parkolást igénylő funkciók megjelenése, ezért csak a lakófunkciót, lakóházak építhetőségét teszi lehetővé a terv.

Az építési övezetek kialakításánál már változatosabb megoldás szerepel a szabályozásban. Itt összetettebb a kép, mivel az egységes építészeti megjelenést elősegítendő és a szabálytalan terephez való alkalmazkodás többféle paramétert igényelt.

Az adottságok nem tették lehetővé, hogy egységes, közel egységes méretű telkek alakuljanak ki. Mivel jelentős az eltérés a telekméretek között, az egységes épületméret kialakulását a szabályozás hozza létre azáltal, hogy telekcsoportonként változik a beépítés mértéke, maximalizálva van az egy tömegben építhető ház méretét, stb.

A változó terep miatt az építménymagasságon kívül a homlokzatmagasságot is szabályozza a terv. Ez a két érték a terepviszonyok szerint szintén telkenként, telekcsoportonként változik.

A tervezett beépítés során létrejött új építési telek- és ehhez tartozó lakásszám:

4 db 4 lakásos lakótelek =	16 lakás
22 db 2 lakásos lakótelek =	44 lakás
összesen: 26 db lakótelek =	60 lakás

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2. 1 Zöldfelületi javaslat

Zöldfelületi és vízminőségvédelmi szempontból egyaránt fontos, hogy a terület kertés, zöldfelületi karaktere megmaradjon. Kertvárosias lakóterületen ez a legfeljebb 20-30%-os beépítési lehetőség mellett a telken belüli kötelező zöldfelületi arány minél magasabb előírásával (min 50%) biztosítható.

A tervezett új utcák keskeny, 8-10 m-es szabályozási szélessége közterületi fasorok telepítését nem teszi lehetővé, de a közút, a Korányi Frigyes utca mentén indokolt a közlekedési eredetű zaj és a levegőszennyezés elleni védelem érdekében indokolt védő zóldsávot kialakítani fasorok és cserjesor telepítésével részben közterületen, részben telken belül.

A Táncsics Mihály utca szélessége is lehetőséget ad kétoldali fasor telepítésére.

2. 2 Környezetvédelmi javaslat

A környezetvédelmi javaslat célja, hogy a tervezett és már meglévő lakóterület kedvező környezetminősége megmaradjon, és hogy a Széles-patakot és a Széles-pataki vízbázis vízminőségét káros hatások ne érhesék.

Vízvédelem

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme szempontjából egyrészt kedvező, hogy a terület lakóterületként való beépítésével az intenzív mezőgazdasági használat a területen megszűnik, így a mezőgazdasági kemikáliák használata – kiemelten a nitrátszennyezés - várhatóan megszűnik.

A vízbázis védelme érdekében a terv figyelembe veszi, hogy Ajka város a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területen lévő település.

Ezért kiemelten fontos a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Kormány rendelet előírásainak betartása.

Folyamatban van a Széles-pataki vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezetének tervezése. Az előzetesen lehatárolt védőövezetet a város 2001-ben elfogadott szerkezeti terve is tartalmazta, amely szerint a tervezési terület teljes egészében a vízbázis „A” védőzónájába esik. A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Kormány rendelet 5. számú melléklete meghatározza a védőterületekre, védőidomokra vonatkozó korlátozásokat. A tervezett lakóterület kialakításának jogszerűségét jelen szabályozási terv nem mérlegelheti, hiszen annak megvalósításáról az Önkormányzat a város szerkezeti tervét elfogadó határozatában már jogszerűen döntött.

A környezetvédelmi javaslat feladata tehát az, hogy a lakóterület kialakítása úgy történjen, hogy az a felszín alatti vizek szennyeződését ne okozhassa.

Ennek érdekében fontos alapfeltételek a következők:

- a lakóterületen gazdasági célú épületek nem létesíthetők;
- a lakóterületen állattartó épületek nem létesíthetők;
- lakóépületek csak a szennyvízcsatorna hálózat kiépítésével és a csatornahálózatra való rákötés kötelezettségével létesíthetők;
- épületek létesítésére, építési engedély csak a vízminőség védelmét tisztázó elvi építési engedély alapján adható ki.

A vízműutak védelme érdekében alkalmazni kell a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2001. (VII.02.) Ökr. sz. rendelet 25.§ (4) bekezdése szerinti előírást is: 25.§ (4) előírása: Vízműutak külső védőterületén és hidrogeológiai védőterületén belül épületek az illetékes vízügyi hatóság egyetértésével létesíthetők.

Levegővédelem

A levegő védelme szempontjából is meghatározóan fontos, hogy a terv nem ad lehetőséget gazdasági tevékenységi célú épületek, továbbá állattartást szolgáló épületek létesítésére. Ezzel megakadályozható, hogy tervezett lakóterületet és a város egyéb területeit erről az új lakóterületről üzemi technológiából származó levegőszennyezés érhesse.

Ezt a város 11/2001. (VII. 02.) Ökr. sz. rendelete már szabályozta azzal, hogy a HÉSZ 28.§ (4) és (5) bekezdése a következőket mondja ki:

28.§ (4) A városközpont sűrűn lakott nagyvárosias és kisvárosias területén, és az érzékenyebb kapcsolódó kertvárosias lakóterületen csak olyan létesítmények alakíthatók ki, amelyeknek gazdasági és szolgáltató tevékenységből származó, mérhető technológiai szennyezőanyag-kibocsátása nincs.

A szabályozással érintett terület határai: a Széles-patak belterületi szakasza – Futó utca – Verseny utca – Ifjúság utca – Kosztolányi Dezső utca – Móricz Zsigmond utca – Móra Ferenc utca – Petőfi Sándor utca – Deák Ferenc utca – Csingeri út – Béke utca – Csók utca – Fiastyúk utca – Táncsics Mihály utca – a belterület határa a Széles-patakig.

(A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 48.§-a felhatalmazása alapján.)

28.§ (5) A (4) bekezdésben lehatárolt területen építési engedély csak akkor adható ki, ha az építető nyilatkozik arról, hogy a tervezett létesítmény megfelel a (4) bekezdés szerinti előírásoknak. Ha feltételezhető a technológiai szennyezőanyag kibocsátása, az építésügyi hatóság csak elvi engedély alapján adhatja ki az építési engedélyt.

A (4) bekezdés szerint a vonatkozó szabályozással érintett terület határa: - a Táncsics Mihály utca – belterület határa a Széles patakig. Ami azt jelenti, hogy a vonatkozó szabályozás a mindenkori – tehát a bővítést követő – belterületi határig érvényesítendő!

Zajvédelem

A zaj elleni védelem szempontjából a kereskedelmi, szolgáltató és szórakoztató tevékenységből származó zajterhelés határértékeit a 8/2002. (III.22.) KöM – EÜM együttes rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza. A melléklet szerint kertvárosias lakóterületen a „technológiai” eredetű

zajterhelés mértéke nem lehet több nappal 50 dB, éjszaka 40 dB határértéknél. Ez összhangban van a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2001. (VII.02.) Ökr. sz. rendelet 28.§ (10) bekezdésében foglaltakkal.

Figyelembe kell venni továbbá, hogy a meglévő országos közút mellett a területfelhasználás mezőgazdasági területből kertes lakóterületre változik, így a hivatkozott rendelet 3. számú melléklete szerinti a közúti közlekedéstől származó zajterhelés mértéke – a közút menti lakóterületen – nem haladhatja meg nappal a 60 dB, éjszaka az 50 dB határértéket.

A határértékek betartása zajmérésekkel igazolható. Amennyiben határérték túllépés tapasztalható, az út mentén zajgátló falként is funkcionáló zárt kerítés kialakításával lehet a közlekedési eredetű zaj mértékét csökkenteni.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a szabályozott területre vonatkozó környezetminőséget érintő szabályozást Ajka Város Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2001. (VII.02.) Ökr. sz. rendelet 25.§-a és 28.§-a részletesen tartalmazza. A területre vonatkozó egyedi környezetvédelmi szabályozást a vízbázis védelem igényel.

2. 3 Közlekedési javaslat

A Szőlőhegy feltárása legkedvezőbbben a Szilvágyi Károly utca felől oldható meg. Innen a legkedvezőbb az új lakóterület kapcsolata a városközponttal: úthálózat, autóbusz összeköttetés.

A Szilvágyi Károly utca felől a kétirányú gépjármű forgalomra alkalmas utca a domborzati adottságok miatt 10,0 m széles, amely a csatlakozó szakaszon a meglévő beépítés miatt 8,0 m-re leszűkül. Az utca fordulóban végződik.

A Táncsics Mihály utca felől a meglévő beépítés miatt csak a szintén meglévő 4,0 m széles földutakat lehet felhasználni a feltáráshoz. A tervezett új út a dűlőutak összekötésével jött létre. Az összekötő szakasz kedvező, lankás vonalvezetésű, szélessége a be nem épített szakaszon kiszélesedik 8,0 m-re. Az úton egyirányúsítással oldható meg a forgalom.

2. 4 Közművesítési javaslat

A következő tervfejezetekben Ajka Szőlőhegy tervezett beépítésének jövőbeni közműellátására teszünk javaslatot a vizsgálati munkarészben leírtakra támaszkodva. Figyelembe vettük a szabályozási – és a környezetalakítási tervjavaslatot, továbbá a közműszolgáltatókkal folytatott előzetes megbeszéléseken elhangzottakat.

A terv 23 új építési telek kialakítására tesz javaslatot, melyeken összesen 60 lakás építhető.

A közművizsgálati munkarészben leírtak szerint a tervezési terület és környezete hagyományos rendszerű alapközművekkel részlegesen-jól ellátott.

Általánosságban elmondható, hogy a tervezett területek közműellátása megoldható a meglévő gerinchálózatokra támaszkodva, a szükséges fejlesztések megvalósítása után.

Vízellátás

A tervezett fejlesztések vízigényét az MSz-10158/1-82 sz. ágazati szabvány alapján számszerűsítettük. Így az egy főre vetített vízigény 200 l/fő/nap mennyiség. A tervezett beépítések pótlólagos vízigénye:

$$60 \text{ lakás} \times 3,5 \text{ fő/lakás} \times 200 \text{ l/fő/nap} = 40,0 \text{ m}^3/\text{nap}$$

A lakóépületek mértékadó tűzszakaszát 500 m²-ben maximálva oltóvízigényük - a 35/1996.(XII.29.) BM rendelet I. számú mellékletének 46§-a alapján - 1200l/min, melyet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani.

Ajka város vízellátását a vizsgálati munkarészben ismertett vízmű és csatlakozó vezetékrendszere biztosítja. A hálózat részeként a Szilvágyi Károly utcában NÁ100 ac nyomócső üzemel, amely a Korányi Frigyes utcai főnyomóról megtáplált.

A Táncsics Mihály utcában jelenleg 100 PVC fogyasztói vezeték található, melyet a szomszédos Babucska településrészen tervezett fejlesztések megvalósulásával párhuzamosan NÁ150 dimenziójúra kell felbővíteni. Tervezési területünk vízellátása a jelzett nyomócsövekre támaszkodva, azok továbbépítésével biztosítható DN110 KPE elosztó ágvezetékek létesítésével, melyek föld feletti tűzcsapokban végződnek.

A jelzett többlet vízigény - előzetes tájékozódásunk szerint - a rendszerről vételezhető, kielégítéséhez nagyságrendjénél fogva vízbázis fejlesztés nem szükséges.

Ugyanakkor el kell készíteni a tervezési területet magába foglaló tágabb térség vezetékrendszereinek hidraulikai felülvizsgálatát, különös tekintettel a Babucska dűlőn tervezett

fejlesztésekre. Ennek alapján lesz eldönthető a hálózatbővítések szükségessége, azok dimenziója a megfelelő ellátási szint és nyomásviszonyok biztosítása.

A tervezett beépítések geodéziai magasságaiból és az ellátó medence túlfolyószintjéből kiindulva, előzetes számításaink szerint a legkedvezőtlenebb helyen a várható kifolyási nyomás 2-2,5 bar-ra tehető.

Tűzvédelmi leírás

A tervezett beépítés vízellátó rendszere a meglévő hálózati elemekhez történő csatlakozással ágvezetékek létesítésével épül ki DN110 KPE dimenzióval.

A lakóingatlanok mértékadó tűzszakaszát 500 m²-ben maximálva: oltóvíz igényük -a 35/1996.(XII.29.) BM rendelet I. számú mellékletének 46.§-a alapján- 1200 l/min, melyet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani oly módon, hogy a védendő létesítmény 100 méteres körzetében legalább két tűzcsap legyen. Tűzcsapot a védendő létesítménytől 5 méternél közelebb elhelyezni nem szabad, és telepítési helyüket a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.

A vízszerszési helyeket -tűzcsapokat- úgy kell kialakítani, hogy azok tűzoltó gépjárművel, szilárd burkolatú úton mindenkor akadálytalanul megközelíthetők legyenek, továbbá a felállási hely mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

A tervezett beépítések megvalósítása előtt el kell végezni a tervezési területet is magába foglaló tágabb térség vízellátó rendszerének hidraulikai felülvizsgálatát, tekintettel a közeli Babucsá dűlőn tervezett fejlesztésekre is. Ennek alapján lesz eldönthető a hálózatbővítések szükségessége, azok dimenziója, a megfelelő ellátási szint és nyomásviszonyokra tekintettel. A hálózatot úgy kell méretezni, hogy a legkedvezőtlenebb helyen lévő tűzcsapról is a szükséges oltóvíz mennyiség legalább másfél órán keresztül 2 bar kifolyási nyomáson vételezhető legyen.

A tűzjelzés biztosítására a tervezett beépítések súlypontjába mindenki által bármikor igénybe vehető nyilvános vezetékes távbeszélő állomást kell létesíteni.

A fentiekben túlmenően az egyes épületek létesítésekor a 26/2005.(V.28.) BM rendelettel módosított 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) előírásait maradéktalanul be kell tartani, ennek megléte az építési engedély kiadásának feltétele.

Vízelvezetés

Szennyvízelvezetés

Az előző tervfejezetben leírtakból következik, hogy a tervezett beépítések szennyvízkibocsátása cca 35 m³/nap mennyiségre tehető, az átlagos napi vízfelhasználás 90%-a. A mértékadó szennyvízterhelés 1/10 óracsúcs tényezővel számolva 3,5 m³/óra - cca. 1,0 l/sec. Ajka városa elválasztott rendszerben csatornázott, a keletkező szennyvizek befogadója a közelmúltban korszerűsített városi tisztítómű. Tervezési területünkön és környezetében a vizsgálati munkarészben körülírt ág- és gyűjtővezetékek üzemelnek, melyek a fent számszerűsített szennyvízmennyiség elvezetésére elvben képesek, a tisztítómű a többlet mennyiséget fogadni tudja.

A tervezett beépítések szennyvízelvezetését zárt rendszerű gravitációs csatornákkal javasoljuk megoldani, melyhez a terepviszonyok miatt egyes ingatlanok nyomott vezetékekkel csatlakozhatnak. A zárt rendszerű elvezetés egyik feltétele, hogy a Táncsics Mihály utca érintett szakaszán a szennyvízelvezető csatorna kiépüljön, majd ehhez, illetve a Szilvágyi Károly utca meglévő csatornához csatlakoztathatók a tervezett beépítések elvezető rendszerei. Az újonnan létesítendő ágvezetékek D200 KG PVC csatornacsőből épülhetnek, rajta az előírásoknak megfelelő helyeken tisztítóaknákkal, tisztítóidomokkal.

A zárt rendszerű szennyvízelvezetés a terület beépíthetőségének feltétele, tekintettel arra, hogy a szóban forgó térség a Széles-pataki vízbázis hidrológiai védőzónáján fekszik.

Csapadékvíz elvezetés

Csapadékvíz elvezetését tekintve a tervezési terület a Torna és Széles patak vízgyűjtő területén fekszik. A térség csapadékvíz elvezetése a vizsgálati munkarészben leírtak szerint nem tekinthető megnyugtatóan megoldottnak.

A vizsgált terület beépítésétől függetlenül a közeljövő feladata a Táncsics Mihály utca csapadékvíz elvezetésének megoldása, a zárt rendszerű csatornának a befogadóig, a Torna patakig történő kiépítésével. A tervezett csatornához, illetve a Szilvágyi Károly utca meglévő rendszeréhez csatlakoztatható –hidraulikai felülvizsgálat után – a tervezett beépítések csapadékvíz elvezető

hálózata, melyet zárt rendszerben, folyókák, csatornák kombinációjával javaslunk megoldani.

A területre hulló csapadékvíz rendezett, megbízható elvezetése a terület beépíthetőségének feltétele, ugyanis annak megoldatlansága az altalaj duzzadásához, általajvíz kialakulásához vezethet, ami kedvezőtlen esetben talajmozgásokat, csúszásokat okozhat.

A fentiekre tekintettel, a megnyugtató megoldás érdekében egy, a tervezési területet és a Babucsza dűlőt is magába foglaló, az egész vízgyűjtő területre kiterjedő vízrendezési terv elkészítését javasoljuk, amely egységes szerkezetű megoldást, javaslatot ad a térség csapadékvíz elvezető rendszerének kialakítására.

Az elvezető rendszert NQ_{2%}-os mértékadó csapadékvíz elvezetésére kell méretezni és azokat a befogadóig kell elvezetni. Megfontolásra javasoljuk az egyes ingatlanok csapadékvizeinek közterületre való kivezetésének tilalmát, javasoljuk a tetőfelületekre hulló csapadékvizek zárt rendszerbe történő gyűjtését, locsolóvízként való felhasználását.

Gázellátás

Ajka város közigazgatási területén üzemelő gázellátó vezetékhalózat a KÖGÁZ Rt. kezelésében van. Az ellátó rendszer részeként a tervezési területünktől délre, a Táncsics Mihály és a Fiastyúk utca magasságában térségi, 6/3 bar üzemi nyomású körzeti szabályozó állomás található. Ez működteti a térség fogyasztói hálózatát.

A tervezett lakások földgázigényét az általánosságban elfogadott 1,25 gnm³/lakás egyidejű mennyiségben prognosztizáltuk. A számított gázenergia fűtési, melegvíz előállítás és háztartási célokat szolgál. A fenti fajlagos adatból, továbbá a szabályozási-beépítési terv adataiból kiindulva a tervezett beépítések kommunális célú gázfelhasználása: 60 lakás x 1,25 gnm³/h/lakás ~ 75 gnm³/h.

A lakások gázellátását a meglévő nyomócsövekhez csatlakozó, új ágvezetékekkel lehet megoldani. Ezek dimenziója - a kialakult gyakorlatnak megfelelően - 63ØPE legyen.

A tervezési területen és a szomszédos Babucsza dűlőn tervezett fejlesztések megvalósulásával párhuzamosan időről-időre felül kell vizsgálni a nyomásszabályozó kapacitás kihasználtságát. A vélhetően folyamatosan jelentkező igényeket a szolgáltató felé jelezni kell, hogy az a szükségessé váló fejlesztéseket időben elvégezhesse.

A tervezett gázelosztó vezetéseket a KÖGÁZ Rt. beruházásában kell megvalósítani, kizárólag közterületen vezetve. A gázellátó rendszerek létesítése során az MSz 7048-1/1983 számú szabványban megfogalmazottakat kell betartani. A középnyomású vezetékek épületektől mért védőtávolsága 4-4 méter. Az egyes ingatlanok házi nyomásszabályozó berendezéseit az előkertben az épülettől 4 m-re kell elhelyezni.

Villamosenergia ellátás

A térség primer villamos energia ellátását az Ajka-Csinger elnevezésű 20 kV-os légvezeték biztosítja, amely térségi kommunális transzformátor állomásokat működtet.

A tervezett méretezési teljesítményt a környéken kialakulóban lévő gyakorlatnak megfelelően 13 kW-ra prognosztizáltuk, háromfázisú betáplálást feltételezve. Az új lakások villamos energia igénye az MSz 447 szabványban rögzített egyidejűséggel számolva:

$$60 \text{ lakás} \times 13 \text{ kW/lakás} \times 0,3 \approx 230 \text{ kW.}$$

A tervezési terület több transzformátor ellátási területén is fekszik. A tervezett villamos energia ezekből az állomásokból megosztva lesz kielégíthető, a meglévő 0,4 kV-os hálózathoz történő csatlakozással.

Az új utcákban kiépítendő 0,4 kV-os hálózat földkábeles kivitelű legyen, melyet a zöldsávban, vagy a járda alatt lehet vezetni.

Az utcákba egyoldali közvilágítás kerül.

Az energiaellátás és a közvilágítás konkrét módozatát az e-on ÉDÁSZ Rt.-vel egyeztetett módon, az ellátási körzetek, a transzformátor kapacitások, a kiterheltségek figyelembe vételével kell megoldani.

Az igényeket (a Babucsza dűlő tervezett fejlesztéseivel összehangolva) jelezni kell a szolgáltató felé, hogy a szükséges fejlesztések, hálózatépítési munkák időben elvégezhetőek legyenek, hogy sem az ütemezés, sem a kapacitáskorlát ne akadályozhassa a tervezett beépítést.

Elektronikus hírközlés

A régió vezetékes távközlési szolgáltatója az INVITEL Távközlési Szolgáltató Rt. Az ajkai digitális központhoz csatlakozó vezetékes távbeszélő előfizetői hálózat a határoló utcák mentén mindenütt kiépült, alapvetően jó minőségű, szigetelt réz vezetőjű földkábelekkel.

A fejlesztés vezetékes távbeszélő ellátására lakóegységenként egy fővonalis igény valószínűsíthető, tehát összességében cca 60 új előfizetői hely létesítendő.

Az igényeket az INVITEL Rt. tudja biztosítani. Saját illetékességi körén belül végzi a tervezési, hálózatépítési és fejlesztési munkálatokat.

A vezetékes távbeszélő ellátás új hálózata földkábeles rendszerű legyen. A rendszer tegye lehetővé a szélessávú ADSL Internetes szolgáltatást is, megteremtve ezzel a távmunka végzésének lehetőségét.

A kábeltelevíziós hálózat vezetékrendszerét földbe kell fektetni, a távbeszélő kábelekkel párhuzamosan.

A vezeték nélküli távbeszélő ellátást tekintve a tervezési terület a vezető mobil szolgáltatók által megfelelő minőségben van lefedve.

A távközlési építmények elhelyezési területét a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 26.§(1) bekezdése szabályozza, további iránymutatást az MSz 7487 ad, míg az engedélyezés feltételeit a 9/2000.(IV.19.) KHVM rendelettel módosított 29/1999.(X.6.) számú KHVM rendelet határozza meg.

A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) átjátszó erősítő, stb. telepítését nem javasoljuk. A 4 m²-nél nagyobb alapterületű távközlési létesítmények, szekrények csak a vonatkozó rendeletek betartásával, építési engedély alapján helyezhetők el.