

**Ajka város Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2001.(VII.2.)
önkormányzati rendelete
Hatályos:2016-05-24 -tól**

Ajka város Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2001.(VII.2.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

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 el^[1]:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §.^[2]

/1/ ^[3]E rendelet – a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Ajka Város teljes közigazgatási területére 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/^[4] 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.

A szabályozás elemei

2. §

/1/ ^[5] A Szerkezeti terv módosításával is járó kötelező szabályozási elemek:

- a.) övezethatár, ha különböző területfelhasználási egységeket választ el,
- b.) területfelhasználási egység besorolása vagy
- c.) a Szabályozási Terven jelölt tervezett belterület határa

/2/ ^[6] ^[7] A Szabályozási terv kötelező elemei az alábbiak:

- a.) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b.) övezet, építési övezet határa, jele,
- c.) építési hely és határa (előkert, hátsóker),
- d.) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- e.) építési vonal,
- f.) kötelező előkert és építési vonal
- g.) be nem építhető telekterület,
- h.) megszüntető jel,
- i.) bontandó és megtartandó épület,
- j.) megtartandó fa, fasor,
- k.) megtartandó zöldfelület,
- l.) beültetési kötelezettség,
- m.) kötelező fásítás,

- n.) gyalogos átkelő.

/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 engedélyezése^[8]

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:

- a.) oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m
- b.) szabadon álló beépítés esetén: 20 m

/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 telekméreteknél megfelelően – a vonatkozó más előírások (beépítettség, beépítési mód, építmények közötti távolság) figyelembevételével – az övezet telekméreteire vonatkozó előírásaitól eltérően is történhet, de a telek 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:

- a.) az épület elhelyezésének módját
- b.) az építmény magasságát, kialakítását.

/10/ Az elvi engedély elbírálása során figyelembe kell venni az alábbi szempontokat:

- a.) a csatlakozó szomszédos telkekhez és azok beépítéséhez való illeszkedés
- b.) a közvetlen környezethez és az utcaképhez történő illeszkedés
- c.) 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.) a SZT szerint adott tömbhatár és a tömbbel határos közterületek tömb felőli részének terv szerinti kialakítása, annak végrehajtása és telekkönyvi bejegyzése megtörtént.
- b.) 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 rendeltetismódosítás 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 feltárló 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 feltételéül kell szabni.

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4. §.

/1/[⁹] Ajka területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

| | | |
|-----|---|--------|
| a.) | Nagyvárosias lakóterület | (Ln) |
| b.) | Kisvárosias lakóterület | (Lk) |
| c.) | Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| d.) | Falusias lakóterület | (Lf) |
| e.) | Településközpont vegyes terület | (Vt) |
| f.) | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | (Gksz) |
| g.) | Ipari gazdasági terület | (Gip) |
| h.) | Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület | (Gm) |
| i.) | Üdülőházas terület | (Üü) |
| j.) | Különleges terület | |

Nagyvárosias lakóterület építési övezetei

5. §.

/1/[¹⁰] 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.) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény
- b.) többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyag-töltő.

/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 | Beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| jele | Módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe m² | szintter. mutató | 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

/5/ A nagyvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b.) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c.) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),

d.)kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

e.)kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,

f.)kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

g.)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. §.^[11]

/1/^[12] 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 OTÉK 12. §. (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

/3/ A területen – a KL* alövezet területének kivételével – üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

/4/^[13] 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 | Beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| jele | Módja | beépítettsége % | legnagyobb építménymagassága (m) | területe m ² | szintter. mutató | 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 | K | K | 1,2 | 30 |

AZ ÉPÍTÉSI TELEK

| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | legkisebb területe m2 | max. szintter. Mutató | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|----------------|----------------------------|--|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| <i>Lk</i> | <i>SZ</i> | <i>30</i> | <i>9,0</i> | <i>2000</i> | <i>1,2</i> | <i>40</i> |
| | <i>SZ</i> | <i>25</i> | <i>7,5-10,5</i> | <i>1000</i> | <i>1,2</i> | <i>50</i> |

AZ ÉPÍTÉSI TELEK

| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | legkisebb területe m2 | max. szintter. mutató | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|----------------|----------------------------|--|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | SZ | 40 | 12,0 | 2000 | 2 | 20 |

AZ ÉPÍTÉSI TELEK

| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | legkisebb területe m2 | 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:

- a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b.) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c.) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
- d.) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- e.) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
- f.) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- g.) 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:

1. Az Lk-1 és Lk-2 jelű építési övezetekben kizárólag kereskedelmi és az ahhoz kapcsolódó szolgáltató funkciók épületei helyezhetők el
2. Az Lk-zf jelű övezet kizárólag a lakóterületekhez kapcsolódó zöldfelületek övezete
3. Az építési övezetekben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem alakítható ki.
4. A szabályozási terven jelölt fákat meg kell tartani. Telken belül épület, út, parkoló csak részletes geodéziai felmérés alapján készített favédelmi terv figyelembevételével alakítható ki.
5. Kerítésként legfeljebb sövénykerítés létesíthető.

Kertvárosias lakóterület építési övezetei

7. §. [114](#)

/1/[115](#) 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/ Üzemanyagöltő 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/[116](#) 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 m2 | 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 |

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|--|
| övezeti jele | Beépítés Módja | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | legkisebb területe m2 | max. szintter. mutató | minimális zöldfelületi aránya % |
| 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 |
| | 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 |
| | 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 |

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|----------------|------------|--------------|
| övezeti | beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe | szintter. | zöldfelületi |
| <i>Lke</i> | <i>SZ</i> | <i>30</i> | <i>7,5</i> | <i>1 ha</i> | <i>0,6</i> | <i>50</i> |
| | | | | m ² | Mutató | aránya % |

K - kialakult állapot

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadonálló beépítés

CS - csoportos beépítés

I - ikres beépítés

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|------------|--------------|
| övezeti | beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| jele | módja | beépítettsége (%) | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe | szintter. | zöldfelületi |
| <i>Lke</i> | <i>Sz</i> | <i>30</i> | <i>5,0</i> | <i>900</i> | <i>0,5</i> | <i>50</i> |
| | <i>O</i> | <i>30</i> | <i>6,0</i> | <i>700</i> | <i>0,6</i> | <i>50</i> |
| | | | | (m ²) | mutató | aránya (%) |

| | | | | | | |
|--|--------|----|-----|-----|-----|----|
| | Z (sh) | 30 | 6,0 | 350 | 0,5 | 50 |
|--|--------|----|-----|-----|-----|----|

O – oldalhatáron álló

Sz – szabadonálló

Z (sh) – sorházas

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

- a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b.) közműpótló műtárgy,
- c.) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- d.) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
- e.) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- f.) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely,
- g.) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- h.) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
- i.) trágyatároló, komposztáló,
- j.) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- k.) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- l.) 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/^[17] Kertvárosi lakóterület övezeteiben – amennyiben a városi főépítészti tervtanács egyedi véleménye ezt nem támogatja – kettőnél több rendeltetési egység nem helyezhető el.

Az építési övezetek telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paraméterek:

| az építési övezet jele | a telek | | | | | | | |
|---------------------------------|--|---|-------------------------|---|--|--|---|--|
| | leg- kisebb területe <i>m²</i> | leg- kisebb széles- sége <i>m</i> | beépi- tési módja | legna- gyobb beépi- tettsége <i>%</i> | legkisebb zöld- felülete <i>%</i> | legna- gyobb szint- területi muta- tója <i>m²/m²</i> | építményeinek | |
| | | | | | | | legna-gyobb építmény- magassága <i>m</i> | legnagyobb homlok- zatma- gassága <i>m</i> |
| 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:

a.) Lke-1 építési övezetben: 1

b.) Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-5*, Lke-6, Lke-7 építési övezetben: 2

c.) 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 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 | | | | | | | |
|------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|
| | | legkisebb területe m ² | legkisebb szélessége m | beépítési módja | legnagyobb beépítettség % | legkisebb zöldfelülete % | legnagyobb szintterületi mutatója m ² /m ² | építményeinek | |
| | | | | | | | | legnagyobb építmény-magassága m | legnagyobb holokzatmagassága m |
| LKe-12 | 400 | K | O | 30 | 50 | 0,7 | 4,5 | 5,5 | |
| LKe-22 | 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:

a.) sem az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150%-hoz tartozó legnagyobb beépítési %-nak megfelelő alapterületnél,

b.) 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:

a.) Közműbecsatlakozási műtárgy,

b.) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

c.) Kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

- d.) Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- e.) Napkollektor,
- f.) Kerti épített tűzrakóhely,
- g.) Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- h.) Komposztáló,
- i.) Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- j.) Szabadon álló és legfeljebb 5,0 m magas zászlótartó oszlop.

Falusias lakóterület építési övezetei

8. §.¹¹⁸⁾

/1/^[19] Falusias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1) Lf jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, általában 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen mezőgazdasági építmények is elhelyezhetők.

/2/ A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 14. §. (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

/3/ Üzemanyag-töltő 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/ 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:

m.) 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 15 %-át meg nem haladó méretű lehet.

/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. §. ^[20]

/1/^[21] 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/^[22] ^[23] Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

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

| | | | | | | |
|---------|----|----------------|--|-------|-----|----|
| Vt-4 | SZ | 35 | 16,5 | 5000 | 2,4 | 50 |
| Vt-5 | SZ | 50 | 7,5* | K | 1,0 | 30 |
| Vt-6 | SZ | K | 4,5 | K | K | K |
| Vt-7 | SZ | 35 | 10,5 | 2000 | 1,5 | 50 |
| Vt-8 | O | 30 | 6,0 | 900 | 0,6 | 40 |
| Vt-vk-1 | SZ | Lásd. 9. § (6) | <i>építési helyenként a Városközpont Szabályozási Tervén (1.30. melléklet) jelölteknek megfelelően</i> | K | 2,4 | 20 |
| Vt-vk-2 | SZ | 80 | 6,0-12 | 1500 | 2,4 | 10 |
| Vt-VL1 | SZ | 60 | 9,0 | 15000 | 1,5 | 10 |
| Vt-VL2 | SZ | 40 | 10,5 | 15000 | 1,5 | 30 |

SZ - szabadonálló

T - telepszerű beépítés

K - kialakult állapot

*Oktatási intézményhez kapcsolódó tornacsarnok építése esetén max. 8,0 méter

/4/ A településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b.) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c.) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
- d.) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- e.) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
- f.) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- g.) szabadon álló és legfeljebb 10,0 m magas antenna, óra, zászlótartó oszlop.

/5/ ^[24] 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)^[25] 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/^[26]

d/^[27]

e/ ^[28]

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 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 fafajtának megfelelő, de legalább 1,5 m³ legyen. A telepített fa koronaátmérőjének vízszintes vetülete legalább 1,2 m; törztömege legalább 30 cm legyen.

i) Az építési övezetben az építési helyen kívüli tereprendezés során a telekhatárok mentén feltöltés, rézsű létesíthető.

(16)^[29] A Vt-5 építési övezetben új lakóépület nem helyezhető el. Oktatási intézményhez kapcsolódó tornacsarnok építménymagassága legfeljebb 8,0 méter lehet.

(17) A Vt-VK-2 építési övezetben az építési hely egyben terepszint alatti építési hely is, ahol építményként mélygarázs létesíthető.

(18) A Vt-VK-2 építési övezetben az OTÉK által kötelezően előírt parkolószámnak megfelelő bruttó 30 m²/gépkocsi férőhelyet, az épület tetőszintjén illetve terepszint alatt történő elhelyezés esetén nem kell beszámítani az övezet részletes előírásaiban meghatározott építhető összes szintterületbe.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

10. §. [1301](#)

/1/[1311](#) 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/[1321](#) A terület-felhasználási egység övezeteiben az építményelhelyezés feltételei a következők:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|----------|-----------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| övezeti | beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| jelle | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe m ² | sztintter. mutató | 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 |
| | 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 | 4,5 | 1500 | 1,0 | 40 |
| | SZ | 35 | 7,5 | 10000 | 1,0 | 40 |
| | O/SZ | 35 | 4,5 | 2000 | 1,0 | 40 |
| | SZ | 40 | 7,5 | 3000 | 1 | 20 |
| | SZ | 50 | 12,5 | 1 ha | 2 | 20 |
| Gksz ^[33] | SZ | 50 | 7,5 | 5000 | 1,5 | 20 |
| Gksz ^[34] | SZ | 35 | 7,5 | K | 1,0 | 20 |
| Gksz-25 | SZ | 40 | 15,0 | 5000 | 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 figyelembevétele mellett a következő előírásokat kell alkalmazni:

- a.) a kialakítható építési telek területe 5000 m²,
- b.) a beépíthetőség mértéke 35 %
- c.) az épületek építménymagassága legfeljebb 12,5 m lehet
- d.) a beépítési mód szabadonálló

e.) a zöldfelület mértéke legalább 20 %

f.) az építési övezetben a (2) bekezdés szerinti épületek csak az A-1a tervlapon kijelölt építési helyen belül létesíthetők.

g.) az építési telken egy, legfeljebb 15 m magas reklámszlop 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. §. [\[35\]](#)

/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:

a.) mindenfajta gazdasági tevékenységű célú épület

b.) energiaellátás és településgazdálkodás épületei

c.) igazgatási és egyéb irodaépület

d.) üzemanyagtöltő, továbbá

e.) olyan kereskedelmi és szolgáltatási célú létesítmény, mely közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból védelmet nem igényel.

/3/ [\[36\]](#) A területfelhasználási egység övezeteiben az építményelhelyezés feltételei a következők:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|----------|-----------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| övezeti | beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe m ² | szintter. mutató | zöldfelületi aránya % |
| Gip | SZ | 50 | 12,5 | K | 1,5 | 30 |
| | SZ | 50 | 20 | 5000 | 1,5 | 30 |
| | 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. §^[37]

/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 | beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe m² | szintter. mutató | zöldfelületi aránya % |
| Gm | SZ | 40 | 7,5 | 2000 | 1,0 | 30 |

/4/ A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen új épület a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.

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

/6/ A területen csak olyan kereskedelmi, szolgáltatási és gazdasági tevékenységi célú építmények alakíthatók ki, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással, nagy létszámú állattartó telepek kialakításával összeegyeztethetők.

Üdülőterületek

13. §^[38]

/1/ Üdülőházas üdülőterület a Csinger-völgyben Üü jellel szabályozott területfelhasználási egység.

/2/^[39] 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/^[40] Az üdülőterület üdülőházas és hétvégiházás övezeteiben az épületelhelyezés feltételei az alábbiak:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|---|------------------------------|--|
| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | legkisebb területe m² | 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/ Hétvégiházás 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.

/1/

/2/ [\[41\]](#) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

| Az építési telek | | | | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|---|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építménymagassága (m) | legkisebb területe m ² | max. szinter. mutató | minimális zöldfelületi aránya % |
| Üh | SZ | 20 | 4,5 | 1000 | 0,2 | 60 |

Különleges területek

14. §. [\[42\]](#)

/1/ [\[43\]](#) [\[44\]](#) 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) hulladékgazdálkodási terület (Khg)
- f) szennyvíztisztító telep (Kszt),
- g) zagyártározók (Kz)
- h) sorsgarázsok területe (Kg)
- i) bányamúzeum (Kbm)
- j) szabadidőközpont (Kszk)

k) erdei iskola (Ke)

l) oktatási célú terület (Ko)

m) közműterület (Kk)

n) bemutató és látogatóközpont (Kbl)

o) autóbusz-pályaudvar területe (Kap)

/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 | beépítés | Legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe | szintter. mutató | zöldfelületi aránya % |
| Ksp | SZ | 20 | 12,5 | 5000 | 0,5 | 40 |
| Ksp-Z | SZ | 10 | 4,5 | 5000 | 0,5 | 40 |
| | 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 | beépítés | Legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| Jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény- | területe | szintter. | zöldfelületi |

| | | | | | | |
|----|----|----|----------------------|-----------|---------------|-----------------|
| | | | magassága (m) | m2 | mutató | 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.

Az építmények elhelyezésének övezeti előírásai:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|-------------------------|-----------------|------------------------|--|------------------|------------------|---------------------|
| Övezeti | beépítés | Legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| Jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe | szintter. | zöldfelületi |
| | | | | m2 | mutató | 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 | beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| Jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe | szintter. | zöldfelületi |
| | | | | m2 | mutató | aránya % |
| Keü | SZ | 40 | 20 | K | 2,0 | 40 |

/6/ A szeméttelp (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 | beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| Jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe | szintter. mutató | zöldfelületi aránya % |
| | | | | m2 | | |
| Ksz | SZ | 20 | 4,5 | K | 0,5 | 50 |

/8/ A zagyártározók (Kz) területe a felhagyott és működő vörösizsap, szürkeizsap tárolók területe.

- Zagyártározók területén csak a működésükhöz szükséges építmények helyezhetők el.
- Felhagyott zagyártározók folyamatos rekultivációjáról, a tereprendezésről és erdősítéséről a tulajdonos, üzemeltető köteles gondoskodni.
- Felhagyott zagyártározók területén veszélyes hulladéktároló nem létesíthető. Rekultivációhoz szennyvíziszap felhasználható, ha lakóterületen a lerakás bűzhatást nem okoz.
- Működő zagyártározók területén csak vörösizsap, szürkeizsap és a zagyártárolót üzemeltető üzemek technológiai eredetű ipari hulladékán kívül más veszélyes hulladék nem rakható le.

/9/ A sorgarázsok területén (Kg) csak személygépkocsi tárolására szolgáló garázsok létesíthetők.

A garázsok elhelyezésének övezeti feltételei:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|----------|-----------------|-----------------------------------|-----------|------------------|-----------------------|
| övezeti | beépítés | Legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| jele | módja | Beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe | szintter. mutató | zöldfelületi aránya % |
| | | | | m2 | | |
| 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 | beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe m ² | szintter. mutató | zöldfelületi aránya % |
| K-Vü | SZ | 20 | 4,5 | 3000 | 0,5 | 50 |

(11^[45]) 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 | beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe m ² | szintter. mutató | zöldfelületi aránya % |
| Kbm | SZ | 30 | 7,5 | 1 ha | 1,0 | 40 |
| Kbm2 | SZ | 20 | 4,5 | 2000 | 0,2 | 60 |

(12)^[46] 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 egyes építési övezetekre az alábbi speciális előírások vonatkoznak:

- a) A Kszk-1 építési övezetben lévő telkek tovább nem oszthatók, de a telkek területe összevonható. A minimális zöldfelületi arányon belül vízfelület, mesterséges tó is kialakítható.
- b) A Kszk-2 építési övezetben a jelenlegi telkek önállóan nem építhetők be.
- c) A Kszk-3 építési övezetben elhelyezhetők a közösségi kertek műveléséhez, ill. a bolgárkertészet kialakításához szükséges építmények.
- d) Az építmények elhelyezésének övezeti feltételei:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|-------------|--------------|--|
| övezeti | beépítés | Legnagyobb | építmények | legkisebb | minimális | |
| jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe | zöldfelületi | |
| | | | | m2 | aránya % | |
| <i>Kszk-1</i> | <i>SZ</i> | <i>2</i> | <i>4,5</i> | <i>K</i> | <i>70</i> | |
| <i>Kszk-2</i> | <i>SZ</i> | <i>20</i> | <i>7,5</i> | <i>2000</i> | <i>40</i> | |
| <i>KszK-3</i> | <i>SZ</i> | <i>20</i> | <i>4,5</i> | <i>5000</i> | <i>40</i> | |

(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 | beépítés | Legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| Jele | módja | beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe | szintter. | zöldfelületi |
| | | | | m2 | mutató | aránya % |
| <i>Ke</i> | <i>SZ</i> | <i>30</i> | <i>4,5</i> | <i>K</i> | <i>1,0</i> | <i>40*</i> |

* 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 szélerőművek népszerűsítését, az ezzel összefüggő ismeretterjesztést és oktatást szolgáló építmények helyezhetők el.

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | |
|------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|--------------|-----------|--------------|
| övezeti | beépítés | legnagyobb | építmények | legkisebb | max. | minimális |
| Jele | módja | Beépítettsége % | legnagyobb építmény-magassága (m) | területe | szintter. | zöldfelületi |
| | | | | m2 | mutató | aránya % |
| <i>Ko</i> | <i>SZ</i> | <i>10</i> | <i>4,5</i> | <i>20000</i> | | <i>50</i> |

(16) ^[47]A bemutató és látogatóközpont területén a vadaspark funkcióhoz kapcsolódó bemutatósi, ismeretterjesztési, oktatási és az ehhez kapcsolódó szolgáltatás, vendéglátás építményei, továbbá egy szolgálati lakást magába foglaló épület létesíthető. Az építési övezetre az alábbi speciális előírások vonatkoznak:

- a) A Kbl építési övezetben csak egy telek alakítható ki, a belterületi határon lévő épületet is magába foglaló külterületi területrész összevonásával.
- b) A területen csak a szabályozási terven jelölt építési helyen helyezhető el épület.
- c) Az építmények elhelyezésének övezeti feltételei:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--|---|--|
| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építménymagassága (m) | legkisebb területe m² | minimális zöldfelületi aránya % |
| Kbl | SZ | 20 | 4,5 | K | 40 |

(17) A településkép javítása érdekében a temetők külső telekhatárai mentén többszintes növényállományt kell telepíteni.

(18) A Kap építési övezetben az autóbusz-pályaudvar üzemeltetési feladatainak ellátásához szükséges tömegközlekedési és utasforgalmi igényeket kiszolgáló, épület és a közúti közlekedés céljait szolgáló műtárgy elhelyezhető a vonatkozó jogszabályok, szabványok betartásával. Az épületben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció elhelyezhető.

(19) A Kap építési övezetben az építmények elhelyezésének övezeti feltételei:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--|---|--|
| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | építmények legnagyobb építménymagassága (m) | legkisebb területe m² | minimális zöldfelületi aránya % |
| Kap | SZ | 40 | 4,5 | K | 40 |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. §.

/1/ ^[48] Ajka területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

a) Zöldterületek

- Közcélú zöldfelület, közkert (Z)
- Közpark (Zkp)

b) Erdőterület (E)

c) Mezőgazdasági területek

- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko)

d) Vízgazdálkodási terület

e) Közlekedési és közműterület

Zöldterület

16. §. ^[49]

/1/ ^[50] Zöldterület a Szabályozási Terveken Z (közcélú zöldfelület, közkert) és Zkp (közpark) jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.

/2/ Közpark területén az OTÉK 27.§ szerinti építmények helyezhetők el.

/3/^[51] 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 Z_p jelű övezetben alakítható ki.

(10) A Városközpont Szabályozási Tervén jelölt Z-vk (városközponti zöldterületek) övezetek területén építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:

| AZ ÉPÍTÉSI 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-borítottság^[52] 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 22,5o-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 tervlapon Z-B-1 jellel szabályozott övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:

a.) min. 7000 m2 telekméret

b.) min. 60%-os zöldfelületi arány

c.) 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 tervlapon 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.

(19)^[53] A padragi városközpont Zkp1 jelű területén rendezvények lebonyolításához szükséges építmények is kialakíthatók.

Erdőterület

17. §^[54]

/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 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, nyeregtetős épületek alakíthatók ki.

/9/ Természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületen távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető.

Mezőgazdasági terület

18. §. ^[55]

/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.

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:

- 1.) “olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább
- 2.) harminc ló, vagy
- 3.) ötven szarvasmarha, vagy
- 4.) kétszáz juh, kecske, vagy
- 5.) száz sertés, vagy
- 6.) kettőezer broiler baromfi, vagy
- 7.) ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka stb.), vagy

8.) ötven strucc, vagy

9.) ötven anyanyúl és szaporulata

elhelyezését teszi lehetővé.

10.) Nagy létszámú állattartó telep állattartó épülete: a telep tenyész-, vagy haszonállat istállója, ellető-, nevelő, betegelkülönítő istállója, illetve karantén épülete;

11.) egyéb építményei, amelyeket állatjárványügyi szempontok miatt meg kell valósítani:

12.) az állattartó telep kerítése, kapuja,

13.) fekete-fehér rendszerű öltöző,

14.) állatrakodó,

15.) tejház, tejátadó helyiség,

16.) kényszervágó hely,

17.) baromfikellető,

18.) takarmánykeverő,

19.) járműfertőtlenítő,

20.) juhfürösztő medence,

21.) kezelőfolyosó,

22.) kút, ivó-, itatóvíz-tároló,

23.) takarmány-, alomanyag tároló (épület, fészker, szérű),

24.) trágyakezelő telep és kerítése,

25.) hullakamra (állati hulla gyűjtő, boncolásra alkalmas helyiség),

26.) hullatemető, hullaemésztő verem, állathulladékégető és kerítése.”

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

27.) “egyéb építményei, amelyeket környezetvédelmi szempontok miatt is meg kell építeni:

28.) szennyvízkezelés és elhelyezés létesítményei,

30.) trágyakezelés létesítményei,

31.) szilárd vagy folyékony anyagok tárolására szolgáló egyéb föld alatti és föld feletti létesítmények,

32.) 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, hátsó kert 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 zagytározók 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 présház-, 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. §^[56]

/1/ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek a táj- és természetvédelmi, tájkaraktér-védelmi, vízminőség-védelmi és városképvédelmi szempontból érzékeny Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.

/2/ ^[57] Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület:

1. Mko-O jelű övezetében épület, egyéb mezőgazdasági építmény, távközlési magasépítmény, adótorony nem létesíthető;
2. Mko-SZ jelű övezetében csak szélerőmű torony létesíthető.

/3/ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület Mko-I jelű övezetében a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattenyésztés, bemutatási, ismeretterjesztési és sportolási célú állattartás építményei, továbbá a szabadidő eltöltését, a szabadtéri 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),
- 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) Szélerőmű-tornyok

a.) környezeti hatásvizsgálat alapján

b.) ha környezeti hatásvizsgálat elkészítése nem szükséges a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi követelményeket tisztázó

elvi engedély alapján létesíthetők.

(9) Szélerőmű-tornyok

a.) közúttól, nagy- és középvezetőségű 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 (VH) erdőként szabályozott övezetében a vízgazdálkodással összefüggő építményeken kívül a horgászathoz, a vízi sporthoz, a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó közösségi építmények is elhelyezhetők (pl. közösségi horgászház, 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. §. ^[58]

/1/ A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló 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

1.) a 7309. sz. út padragi átkelési szakasza,

2.) a 73131. sz. ajkarendeki bekötő út /Bakonygyepes, Forrás u-i szakaszán és Ajkarendek, Gyepesi u-i szakaszán/

3.) 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.

/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 bejárat kapu és sorompó – munkaidő alatti - nyitva tartását.

(21) A Babucsza-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 Babucsá-dűlő területén új elektromos- és hírközlési hálózat csak földkábellel 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 földkábellel 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. §^[59]

/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

- a.) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz)
- b.) közműbecsatlakozás építménye
- c.) 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.

/11/ A kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területen *-al jelölt övezet területén lakóépület nem létesíthető.

/12/^[60] Az építési engedélyezési kérelemhez mellékelni kell a Tervtanács véleményét:

a.) Minden építmény építési, fennmaradási engedélyezési ügyében:

1.) a településközpont vegyes (VT) övezetben,

- 2.) a nagyvárosias lakó- (Ln) övezetben,
- 3.) a helyi természetvédelmi területen, ill. azzal szomszédos telkeken,
- 4.) helyi értékvédelem alatt álló, ill. azzal szomszédos telkeken,
- 5.) 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:

- 1.) a legkisebb előkert: 5,0 m,
- 2.) 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

- 1.) közműbecsatlakozási műtárgy,
- 2.) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- 3.) hulladékartály – tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- 4.) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhető el.

(15) A Babucsá-dűlő területén hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el:

- 1.) árnyékszék,
- 2.) kemence, húsfüstölő,
- 3.) állatkifutó,
- 4.) 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:

a.) Az egy tömegben kialakítható legnagyobb építményméret az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150%-hoz tartozó legnagyobb beépítési %-nak megfelelő alapterület.

b.) A legkisebb telekterület 150%-nál nagyobb telekméretek 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 magastetős épület csak 30–45o közé eső tetőhajlásszöggel építhető.

(20) A Babucsza-dűlő területén magastetőn tetőablak vagy tetőablak felépítménye egymás felett több sorban nem helyezhető el.

(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.) a legkisebb előkert: 5,0 m

b.) a legkisebb oldalkert: szabadon álló beépítés esetén: 3,0 m

oldalhatáron álló beépítés esetén: 6,0 m

c.) 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),

Hulladéktartály – 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 20–40o 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:

a.) nem lehet bitumenes zsindely,

b.) 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. §^[61]

/1/ Belterületen zagyaráozók 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 és gyógyszer raktározó, feldolgozó és olyan élelmiszert is forgalmazó kereskedelmi létesítmény, amely közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból védelmet igényel nem létesíthető.

/2/ Külterületen a zagytározók 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 kegyeletsértő 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 VÉDELME

Épített környezet védelme

/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/ [\[63\]](#)

/5/ [\[64\]](#)

/6/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:

- a.) a környezetet is bemutató helyszíni fotót
- b.) a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet
- c.) a hirdetőtábla, cégér vagy reklám műszaki paramétereit tartalmazó leírást
- d.) a hivatalos helyszínrajzot
- e.) 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.§¹⁶⁵¹

/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 fafajok alkalmazása nem engedélyezhető. A fafajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűró fafajokat.

/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.

/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 szélérőmű-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:

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

b.) állattartó épület nem létesíthető;

c.) lakóépületek csak a szennyvízcsatorna hálózat kiépítésével és a csatornahálózatra való rákötés kötelezettségével létesíthető;

d.) 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.§^[66]

/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.)

/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.

/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:

- a) egészségügyi létesítmények és kórházak területe és csendes övezete,
- b) a temetők területe és csendes övezetei,
- c) a közparkok területe,

- d) az üdülőházas üdülőterületek,
- e) védett természeti területek,
- f) 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 LAeq,dB; éjszaka 35 LAeq,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 LAeq,dB; éjszaka 40 LAeq,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 LAeq,dB; éjszaka 45 LAeq,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 LAeq,dB; éjszaka 50 LAeq,dB határértéknél.

(A 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet 1. számú melléklet negyedik sora alapján.)

/13/ A közlekedési eredetű zaj elleni védekezés érdekében:

- a.) meglévő közutak mellett a megváltozott területfelhasználás,

b.) beépített területen az út jellegének megváltozása miatti jelentős forgalom növekedés,

c.) 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 belterületől és annak fejlesztési területétől 500 méter védőtávolságon kívül alakítható ki.

/18/ Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcatornába, illetve élővízfolyásba csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.

/19/ Vízfolyások, csatornák, vízelvező 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 zagytározók területén veszélyes hulladéktároló nem létesíthető.

/21/ A felhagyott zagytározók folyamatosan rekultiválандók és erdősítendőek.

/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 lakóépülethez 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. §^[67]

/1/^[68] A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:

1. változtatási tilalom
2. elővásárlási jog
3. helyi közút céljára történő lejegyzés
4. telekalakítás
5. útépitési és közművesítési hozzájárulás
6. 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/^[69] Elővásárlási jog illeti Ajka Önkormányzatát a Szabályozási Terven jelölt, alább felsorolt telkek esetében:

- a. 603 hrsz.;
- b. 605 hrsz.;
- c. 606 hrsz.;
- d. 607 hrsz.;
- e. 608 hrsz.;
- f. 609 hrsz.;
- g. 203 hrsz.;
- h. 205/1 hrsz.;
- i. 205/2 hrsz.;
- j. 205/3 hrsz.;
- k. 205/4 hrsz.;
- l. 206 hrsz.;
- m. 207 hrsz.;
- n. 208 hrsz.;
- o. 209 hrsz.;
- p. 212 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.

[70]IV. FEJEZET

EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

Padragi út – 10756 hrsz-ú utca – Barátság utca – 10780 hrsz-ú út – 10791 hrsz-ú telek É-i része – 10821/13 hrsz-ú telek É-i telekhatára – 10823 és 10824 zöldterület É-i határa – Marx Károly utca – 11010/1 és 11010/14 hrsz-ú telek K-i telekhatára – 11015/17 hrsz-ú telek – 11135 és 11137 hrsz-ú út által határolt területre (volt Padragi Bánya) vonatkozó részletes előírások

29/A.§

(1) Az alábbi telkekre a közlekedési terület (Köu) övezetének előírásai vonatkoznak:

- a. 10777 hrsz.(Barátság utca)
- b. 10780 hrsz.
- c. 10792/8 hrsz.
- d. 10805 hrsz.
- e. 10806 hrsz.
- f. 10818 hrsz. (Vajda Péter utca)
- g. 10820/7 hrsz.
- h. 10821/14 hrsz.

(2) A terület közlekedési hálózatának fejlesztése érdekében a következő szabályozási szélességeket kell közúti közlekedési területként biztosítani:

- a) A 10777. hrsz-ú (Barátság utca) közterület 18,5 méter szélességű közterületté történő szélesítése, a 10773 hrsz-ú és 10774 hrsz-ú ingatlan nyugati területéből;
- b) 10791 hrsz. telekből 12 méter szélességű út közterületté történő alakítása a 10780 hrsz-ú közterület és a 10821/4 hrsz-ú közterület közvetlen összekötésével;
- c) A 10792/2 hrsz-ú telek közterületté történő alakítása, úgy hogy a 10805 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatárának meghosszabbítása lesz a közterület nyugati határa.
- d) A 10824 hrsz-ú telek közterületté történő alakítása a 10821/14 hrsz-ú telek 10969 hrsz-ú (Marx Károly utca) közterületbe történő bekötése érdekében.

(3) Az alábbi telkekre a közpark övezet (Zkp) előírásai vonatkoznak, a (2) szerinti közterület szabályozás figyelembevételével:

- a. 10792/1 hrsz.
- b. 10792/2 hrsz.
- c. 10792/3 hrsz.
- d. 10792/4 hrsz.
- e. 10792/9 hrsz.
- f. 10792/10 hrsz.
- g. 10792/11 hrsz.
- h. 10821/15 hrsz.

(4) A terület zöldterületének fejlesztése érdekében a 11136/3 hrsz-ú telek déli része a 10804 és 10806 hrsz-ú utak déli határával egybevigó határig Zkp1 övezetbe kerül.

(5) Az alábbi ingatlanok esetén a kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó e rendelet szerinti előírásokat (jelen rendelet 7. §-a), valamint az Lke-14 építési övezetre előírt paramétereket kell alkalmazni:

- a. 10821/5 hrsz.
- b. 10821/6 hrsz.
- c. 10821/7 hrsz.

(6) Az alábbi ingatlanok esetén a kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó e rendelet szerinti előírásokat (jelen rendelet 7. §-a), , valamint az Lke-18 építési övezetre előírt paramétereket kell alkalmazni, a (2) szerinti közterület szabályozás figyelembevételével:

10757 hrsz.

10758 hrsz.

10759 hrsz.

10760 hrsz.

10761 hrsz.

10762 hrsz.

10763 hrsz.

10765 hrsz.

10766 hrsz.

10767 hrsz.

10768 hrsz.

10769 hrsz.

10770 hrsz.

10771 hrsz.

10772 hrsz.

10778 hrsz.

10779 hrsz.

10793 hrsz.

10794 hrsz.

10795 hrsz.

10796 hrsz.

10797 hrsz.

10798 hrsz.

10799 hrsz.

10800 hrsz.

10801 hrsz.

10802 hrsz.

10803 hrsz.

10804 hrsz.

10807/1 hrsz.

10807/2 hrsz.

10808 hrsz.

10809 hrsz.

10810 hrsz.

10811 hrsz.

10812 hrsz.

10813/1 hrsz.

10813/2 hrsz.

10814/1 hrsz.

10814/2 hrsz.

10814/3 hrsz.

10815/1 hrsz.

10815/2 hrsz.

10816/1 hrsz.

10816/2 hrsz.

10817/1 hrsz.

10817/2 hrsz.

10819 hrsz.

10820/1 hrsz.

10820/2 hrsz.

10820/3 hrsz.

10820/4 hrsz.

10820/5 hrsz.

10820/6 hrsz

(7) Az alábbi ingatlanok esetén a kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó e rendelet szerinti előírásokat (jelen rendelet 7. §-a), valamint az Lke-19 építési övezetre előírt paramétereket kell alkalmazni, a (2) szerinti közterület szabályozás figyelembevétele mellett:

10821/8 hrsz.

10821/9 hrsz.

10821/10 hrsz.

10821/11 hrsz.

10821/12 hrsz.

(8) Az alábbi ingatlanok esetén a településközpont vegyes terület építési övezeteire vonatkozó e rendelet szerinti előírásokat (jelen rendelet 9. §-a), valamint a Vt-7 építési övezetre előírt paramétereket kell alkalmazni, a (2) szerinti közterület szabályozás figyelembevétele mellett:

- 10773 hrsz.-ú
- 10774 hrsz.-ú
- 10792/7 hrsz.

Záró rendelkezések

30. §.^[71]

/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.

[1]

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

[2]

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

[3]

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. Hatályos: 2015. 11.27-től

[4]

Módosította: 7/2004.(IV.26.) rendelet

[5]

A rendelet szövegét a 10/2015 (III.30.) önkormányzati rendelet 1 §-a módosította. Hatályos: 2015.04.30-tól

[\[6\]](#)

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

[\[7\]](#)

A rendelet szövegét a 10/2015 (III.30.) önkormányzati rendelet 1 §-a módosította. Hatályos: 2015. 04.30-tól

[\[8\]](#)

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

[\[9\]](#)

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

[\[10\]](#)

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

[\[11\]](#)

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

[\[12\]](#)

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

[\[13\]](#)

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

[\[14\]](#)

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

[\[15\]](#)

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

[\[16\]](#)

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

[\[17\]](#)

Módosította: 14/2006.(IV.5.) rendelet

[\[18\]](#)

új (7) bekezdéssel kiegészítette:32/2005. (IX.15.) rendelet

[\[19\]](#)

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

[\[20\]](#)

Új (14) bekezdéssel kiegészítette:7/2009.(II.16.) rendelet, módosította: 21/2014.(IX.18.) rendelet

[\[21\]](#)

Módosította: 7/2004.(IV.26.) rendelet

[\[22\]](#)

Módosította: 14/2011.(VI.10.)rendelet

[\[23\]](#)

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. Hatályos: 2015. 11.27-től

[\[24\]](#)

Módosította: 19/2011(IX.13.) rendelet

[\[25\]](#)

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

[\[26\]](#)

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

[\[27\]](#)

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

[\[28\]](#)

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

[\[29\]](#)

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. Hatályos: 2015. 11.27-től

[\[30\]](#)

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

[\[31\]](#)

Módosította: 7/2004.(IV.26.) rendelet

[\[32\]](#)

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

[\[33\]](#)

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

[\[34\]](#)

A rendelet szövegét a 4/2015(II.12.) önkormányzati rendelet 2 §-a módosította. Hatályos: 2015. 03.01-től

[\[35\]](#)

Módosította: 7/2004.(IV.26.) rendelet

[\[36\]](#)

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

[\[37\]](#)

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

[\[38\]](#)

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

[\[39\]](#)

Módosította: 32/2005. (IX.15.) rendelet, a32/2005.(IX. 15.) rendelet

[\[40\]](#)

Módosította:7/2009.(II.16.) rendelet

[\[41\]](#)

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította. Hatályos: 2015. 10.28-tól

[\[42\]](#)

Módosította, kiegészítette: 7/2004.(IV.26.) rendelet, módosította:17/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet

[\[43\]](#)

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

[\[44\]](#)

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította. Hatályos: 2015. 11.27-től

[\[45\]](#)

Módosította:7/2009.(II.16.) rendelet

[\[46\]](#)

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította. Hatályos: 2015. 11.27-től

[\[47\]](#)

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította. Hatályos: 2015. 11.27-től

[\[48\]](#)

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította. Hatályos: 2015. 11.27-től

[\[49\]](#)

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

[\[50\]](#)

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította. Hatályos: 2015. 11.27-től

[\[51\]](#)

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

[\[52\]](#)

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

[\[53\]](#)

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította. Hatályos: 2015. 11.27-től

[\[54\]](#)

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

[\[55\]](#)

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

[\[56\]](#)

Új (8), (9) bekezdéssel kiegészítette32/2005. (IX.16.) rendelet

[\[57\]](#)

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

[\[58\]](#)

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

[\[59\]](#)

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

[\[60\]](#)

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

[\[61\]](#)

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

[\[62\]](#)

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

[\[63\]](#)

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

[\[64\]](#)

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

[\[65\]](#)

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

[\[66\]](#)

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

[\[67\]](#)

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

[\[68\]](#)

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

[\[69\]](#)

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 7. §-a módosította. Hatályos: 2015. 11.27-től

[\[70\]](#)

A rendelet szövegét a 24/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 8. §-a módosította. Hatályos: 2015. 11.27-től

[\[71\]](#)

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

Csatolmányok

Megnevezés

[1. melléklet](#)

[2. melléklet](#)

[3. melléklet](#)

méret

5.91 MB

1.16 MB

962.43 KB