



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

OROSZLÁNY

217/57 hrsz

Belterület, szennyvíztisztító



2020

MEGBÍZÓ: **Oroszlány Város Önkormányzata**
2840 Oroszlány, Rákóczi út 78.

TERVEZŐ: **Pro Arch Építész Stúdió**
1085. Budapest, József krt. 36.
+3620/960-50-41
proarch.epstudio@gmail.com

FELELŐS TERVEZŐ **Auer Jolán**, vezető településtervező, településrendezési zöld-
felületi és tájrendező vezető tervező
TT/1, TK/1 TR 01-5003

VÁROSRENDEZÉS: **Auer Jolán**, vezető településtervező
Leel-Óssy Zsolt, okl. településmérnök

A Településrendezési Terv módosítás alátámasztó munkarészeihez a jelenleg érvényben lévő Településrendezési terv alátámasztó munkarészeit használtuk fel



2020

Tartalomjegyzék

Rajzok

Bevezetés

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Helyi Építési Szabályzat

Helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezete

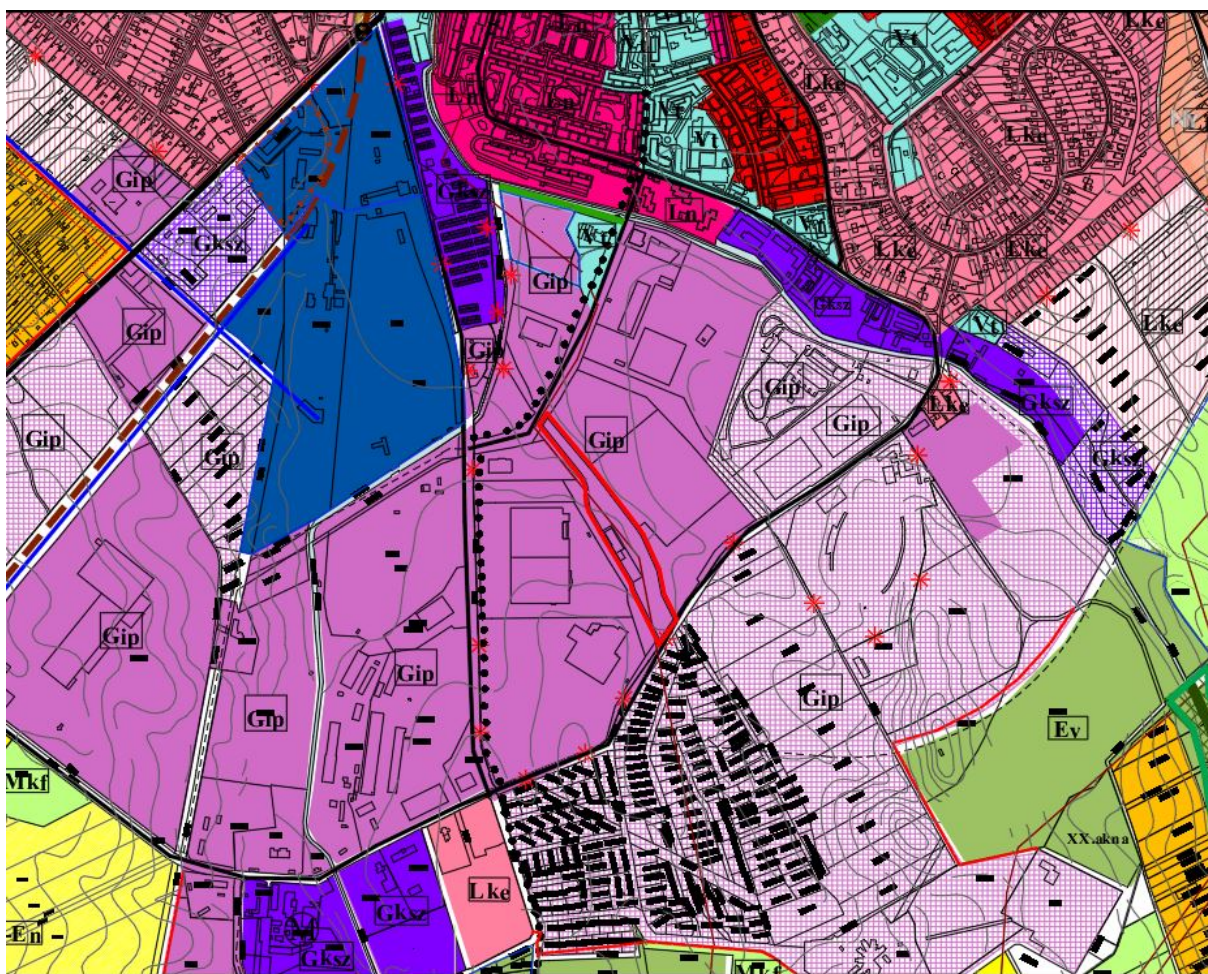
Szabályozási Terv

ALÁTÁMSZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Településrendezés
2. Közlekedés
3. Tájrendezés és zöldfelület-rendezés
4. Közművek és elektronikus hírközlés
5. Környezetvédelem
6. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása
7. Örökségvédelem

MELLÉKLETEK

Bevezetés



A módosítással érintett ingatlan ábrázolása a hatályos Településszerkezeti Terv kivágatán

Oroszlány város Komárom-Esztergom megyében, Tatabányától 15 km-re délnyugatra fekszik és a KSH 2015. január 1-i adatai alapján 18 068 lakosa van. A településen vezet át a 8119-es számú közút, ami Kápolnásnyéktől vezet Tatára. Ebbe az útba torkollik bele a Környéttől Bokodig menő összekötő út, valamint Oroszlánytól indul a 8155-ös összekötő út, ami Kecskéden keresztül halad a 8135-ös útba. A város külterületének jelentős részét erdő borítja, valamint a belterület (főleg déli) szélén számottevő ipari területek vannak.

Oroszlány Város Képviselő-testülete a 20/2006. (X.11.) önk. rendeletével fogadta el a település Helyi Építész Szabályzatát és annak mellékleteként a Szabályozási Tervet, melyet azóta többször módosított. A jelenleg hatályos Településszerkezeti Tervet az 52/2005. (VIII.9.) számú Kt. határozattal fogadták el és azóta többször módosították.

A SUEZ Water Technologies & Solutions termelési kapacitásbővítése során szükségessé vált a meglévő szennyvíztisztító telep fejlesztése. A beruházás során a telepen két új nagyobb medence, új műtárgy kerül elhelyezésre. A Táncsics Mihály út – Bláthy Ottó utca sarkánál lévő telket egyik oldalról ideiglenes vízfolyás, másik oldalról pedig közút határolja. Az így kialakult telek geometriája és a létesítendő műtárgyak mérete meghatározták az építmények leendő helyét, azonban ez a szabályozási vonallal érintett ingatlan előkertjébe nyúlik. A módosítás során a területfelhasználás nem változik, csupán a Gip14 övezet előkerti előírása.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

.....

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2020. (...) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló, többször módosított
20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Oroszlány város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014.(XI.29.) Ök. rendelet, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. §-ban meghatározott feladatkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Tatabányai Járási Hivatal, Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Északdunántúli Vízügyi Igazgatóság, Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóság, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Tatabányai Járási Hivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal, Bányafelügyeleti Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Soproni Hatósági Iroda, Bokod Község Önkormányzata, Dad Község Polgármestere, Környe Község Önkormányzata, Várgesztes Község Önkormányzata, Vértessomló Község Önkormányzata véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1.§** A Helyi Építési Szabályzatról szóló, többször módosított 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. számú mellékletének 4. táblázatának Gip14 jelű sorában az előkertre vonatkozó 6 méteres minimum 0 méterre módosul.
- 2.§** Jelen a rendelet 2020 ... napján lép hatályba.

Lazók Zoltán sk.
polgármester

Dr. File Beáta sk.
jegyző

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Településrendezés

Településszerkezeti összefüggések



A módosítással érintett terület Oroszlány belterületének déli szélén helyezkedik el, az oroszlányi Ipari Parkban. Az érintett ingatlan a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv Térségi Szerkezeti Terv c. tervlapján városias települési térség területfelhasználásba tartozik.

A vizsgált területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök

Oroszlány város Településszerkezeti tervét az 52/2005. (VIII.09.) Kt. határozatával fogadta el. A 2011-ben a Településszerkezeti tervlap egységes szerkezetben került ábrázolásra az addig történt módosításokkal. Az ezt követő módosítások településszerkezeti tervi rajzi mellékletei nem kerültek egységes szerkezetbe („nem kerültek összerajzolásra”).

Oroszlány város a helyi építési szabályzatát a 20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

A vizsgált terület bemutatása



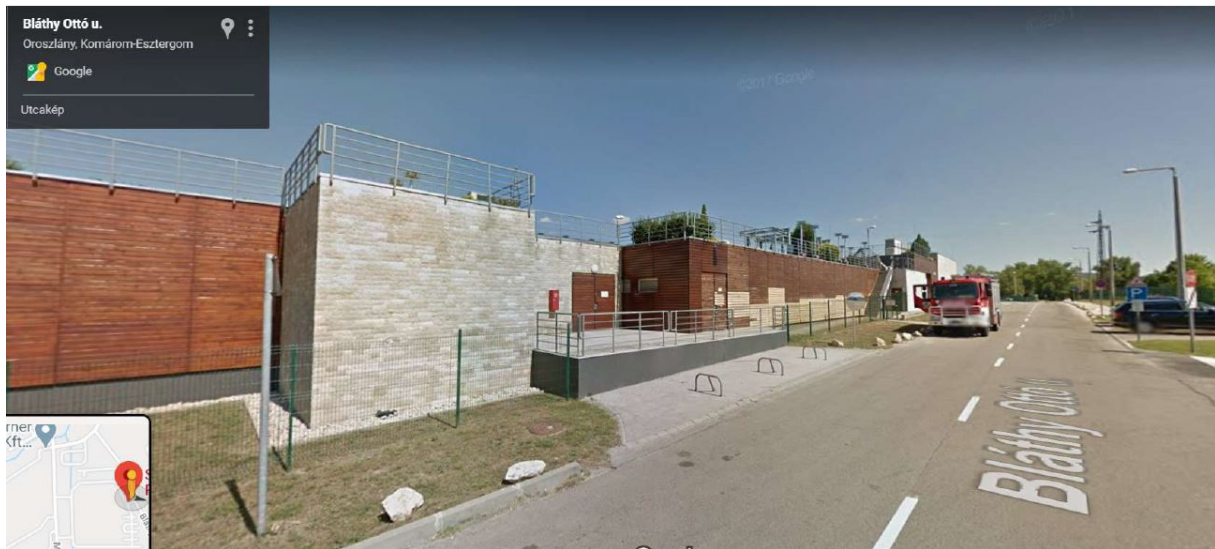
A SUEZ Water & Technologies gyárához tartozó szennyvíztisztító telepet utoljára 2008-ban bővítették. Jelenleg zajlik a gyárban egy termelési kapacitásbővítés projekt, aminek keretében szükségesség válik a szennyvíztisztító telep bővítése is. A 2117/57-es hrsz-ú telket egyik oldalról ideiglenes vízfolyás, míg másik oldalról közút határolja. Az adottságok miatt a bővítés csak a terület Táncsics utcai részén kivitelezhető. Jelenleg a telek bővítésre szánt részén parkoló üzemel.



A 2117/57 hrsz-ú telken meglévő zöldtetős szennyvíztisztító műtárgy felülnézeti képe

Oroszlány

Településrendezési Terv módosítás



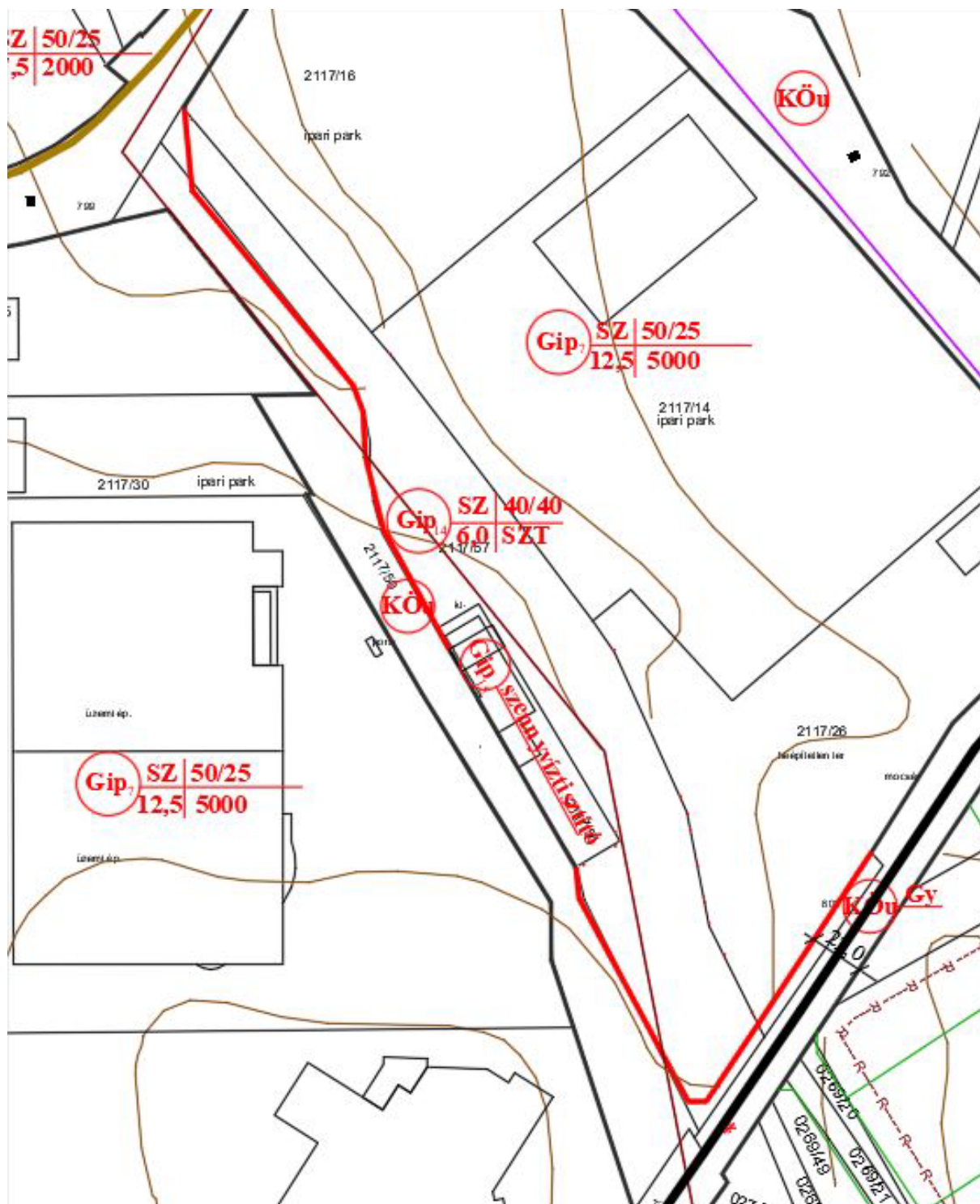
A meglévő szennyvíztisztót utcaképe



A tervezett bővítés helye

Településrendezési javaslat

A jelenleg hatályos szabályozás alapján a terület Gip14 övezetben van.



Kivágat a jelenleg hatályos Szabályozási Tervből

Övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-Kialakítható (beépíthető)			Beépítési mód	Előkert (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb	
Terület (m ²)	Szélesség (m)	Mélység (m)	Építmény-magasság/párkány magasság ^x m					Szintter. mut.	
Gip ₁₄	K	-	-	SZ	6	40	40	6,0	

Az ipari területen az energiaipar, a feldolgozóipar, a gépipar, az építőipar, az élelmiszeripar, a nagykereskedelem, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények feldolgozása, tárolása céljára szolgáló épületek és az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális, kereskedelmi, egészségügyi, oktatási épületek építhetők. A Gip14 jelű övezet a szennyvíztisztító területének lett létrehozva.

A módosítás során az érintett telek övezeti besorolása nem változik, csupán bővítést végeznek a meglévő telepen. Ehhez azonban szükséges az előkert eltörlése, mert a tervezett új műtárgyat egyéb esetben nem lehet elhelyezni.

A Gip14 övezet beépítési paraméterei az alábbiak szerint változnak:

Övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-Kialakítható (beépíthető)			Beépítési mód	Előkert (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb	
Terület (m ²)	Szélesség (m)	Mélység (m)	Építmény-magasság/párkány magasság ^x m					Szintter. mut.	
Gip ₁₄	K	-	-	SZ	0	40	40	6,0	

Területhasználati kimutatás

A módosítással érintett telek marad a Gip14 jelű övezetben, így a területhasználat nem változik.

2. Közlekedés

A területet három oldalról is közút határolja: északról a Mester utca, délről a Táncsics Mihály út, míg a nyugati (hosszanti) oldalán a Bláthy Ottó utca. A szükséges parkolóhelyek az ingatlanon belül biztosítva vannak, többlet szükség nem lesz a fejlesztés után. A telek előtt is található buszmegálló, valamint a szomszédos Táncsics Mihály utcai megálló biztosítja a 8560, 8562, 8570 számú buszokkal való megközelíthetőséget. Kerékpárút vagy kerékpársáv nincs kialakítva a környéken.

3. Tájrendezés és zöldfelület-rendezés

Jelenleg folyamatban van Oroszlány város Településfejlesztési koncepciójának készítése, aminek az alátámasztó munkarésze és az adatszolgáltatások alapján kijelenthető, hogy a tervezési terület nem érint:

- országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, ill. természeti értéket,
- ex lege védett természeti területet, ex lege védett barlang felszíni védőövezetét,
- európai jelentőségű élőhelyet, ú.n. Natura 2000 terület,
- helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, ill. természeti értéket,
- Magas Természeti Értékű (MTÉT) területet,
- egyedi tájértéket.

Biológiai aktivitásérték számítás

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem szükséges biológiai aktivitásérték számítása. Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.) 7§. (3) b) pontja alapján újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

4. Környezetvédelem

A talaj és a termőföld védelme

A tervezési terület belterületen helyezkedik el, termőföldet nem érint. Talajt érintő legnagyobb hatása várhatóan az építmények és burkolatok miatti talajtakarás lesz.

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A telek részben alábányászott és teljes egészében nitrát érzékeny területen helyezkedik el, valamint Oroszlány belterületével együtt a Tatabányai XV/C vízakna vízbázis „B” jelű hidrológiai védőidomán belül helyezkedik el.

A levegőtisztaság védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Oroszlány a „3. Komárom-Tatabánya-Esztergom” légszennyezettségi zónába tartozik. A telek közelében nem található légszennyezettség szempontjából ökológiai sérülékenynek tekinthető terület.

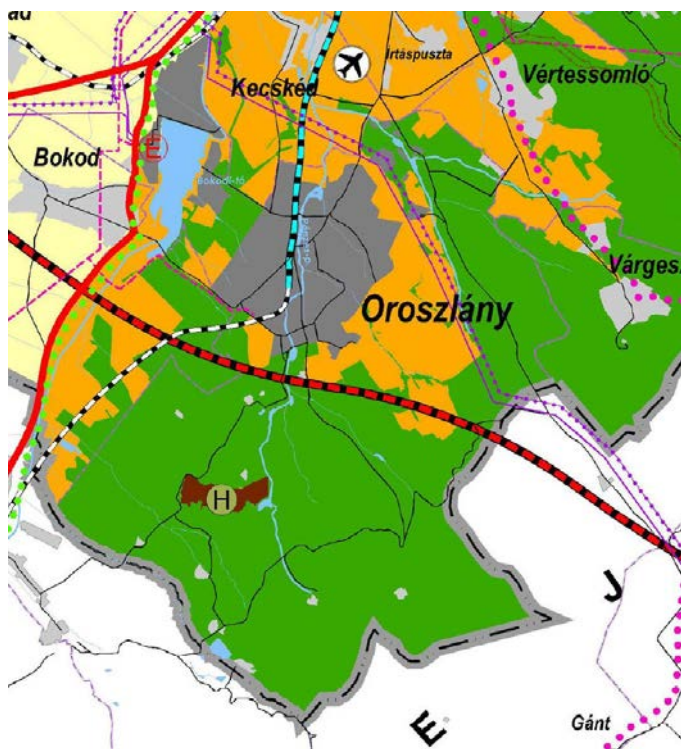
Környezeti zaj

A környezeti zajtól védendő területhasználatokat a 27/2008. (XII:3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza. A tervezett létesítmény 1 km-es környezetében zajtól védendő területhasználat nem található és nem is tervezett Oroszlány Településszerkezeti terve alapján.

5. Közművek

A módosítással érintett terület jelenleg is összeközműves, további közmű kiépítésére nincs szükség.

6. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása



A Komárom-Esztergom megyei Területrendezési terv alapján Oroszlány belterületén városias települési téréget, míg külterületén erdőgazdasági, illetve egyes területfelhasználási (erdő vagy mezőgazdaság) terület. A módosítással érintett terület a **megyei szerkezeti terv** alapján városias települési téréget tartozik. Az ingatlan a módosítás után is városias települési térségbe fog tartozni, a területfelhasználási egységek nem módosulnak, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem szükséges a térségi területrendezési tervekkel való összhang igazolása.

7. Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése

A módosítással érintett 211/57 hrsz-ú ingatlan nem tartozik természetvédelmi terület alá. Védett műemléki értéket képviselő épület, építményt nem található a módosítandó területen. Nem található az érintett területen továbbá védett régészeti lelőhely sem.