OROSZLÁNY

(0208/3, 0210, 0212, 0213, 0215, 0217, 0220, hrsz-ú területek)
a volt „III. akna „és térsége
Településrendezési Terv Módosítása

PRO ARCH
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT.

2 0 1 5

Megbízó:	**Oroszlány város Önkormányzata** Oroszlány**,** Rákóczi út 78.
Tervező:	**PRO ARCH. Építész Stúdió** 1085 Budapest, József krt. 36.
Vezető tervező:	**R. Takács Eszter** vezető településtervező, okl. építész TT/1 É 01-2883/01

Településtervezés: :	**R. Takács Eszter** **Szatmári Szidónia** településmérnök
Közlekedés:	
Tájépítészet, **környezetvédelem:**	

T a r t a l o m j e g y z é k

Előzmények, bevezetés

I. Jóváhagyandó munkarészek

Településszerkezeti terv módosítás (TSZT határozat)

1. sz melléklet:Településszerkezeti tervmódosítás TSZT

2. sz melléklet:Településszerkezeti terv leírásának kiegészítése

1. Településrendezési javaslat
2. Közlekedés
3. Tájrendezés, zöldfelület-fejlesztés
4. Környezetvédelem
5. Közművek
6. Kulturális Örökségvédelem

Helyi Építési Szabályzat kiegészítése (HÉSZ rendelet)

1. sz. melléklet: Szabályozási terv SZT1

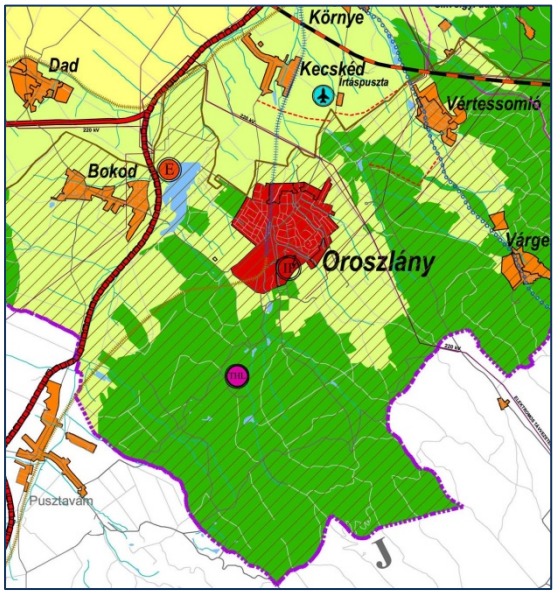
II. Alátámasztó munkarészek – Szabályozási terv leírása

Mellékletek

Államigazgatási egyeztetés során beérkezett vélemények

Önkormányzati határozatok

Előzmények, bevezetés



Oroszlány város Önkormányzatának megbízásából a város külterületén a Településrendezési terv kisebb módosítását kell elkészíteni.

A TRT módosítás kidolgozása előtt az Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a módosítási igényt, s arról támogató határozatot fogadott el. Ez alapján, állítottuk össze az előzetes tájékoztatót.

Tervezés célja, hogy legyen megfelelő terület biztosítva a költségvállaló, a Vértesi Környezetgazdálkodási Kft., hasznosítás céljából történő hulladék elhelyezési és ártalmatlanítási munkájához.

A tervezési terület a várostól délre fekszik, a volt „III. akna „és térsége. A 0210 és a 0213 hrsz-ú területeken jelenleg is veszélyes és nem veszélyes hulladék elhelyezését és hasznosítását végzik.

Jóváhagyandó tervanyagok

Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének

…….. Kt. határozata

a Településszerkezeti Terv módosításáról

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településszerkezeti Tervről szóló 73/2006. (IX.26.) Kt. határozatával módosított, 52/2005. (VIII.9.) Kt. határozatát és annak mellékletét a jelen előterjesztés mellékletét képező „Oroszlány, Településszerkezeti Terv módosítás" című, T1, T2, T3, T4 munkaszámú tervlapon ábrázoltak és a településszerkezeti tervének leírása dokumentációban rögzítetteknek megfelelően az alábbiak szerint módosítja:

1. jelű terület:

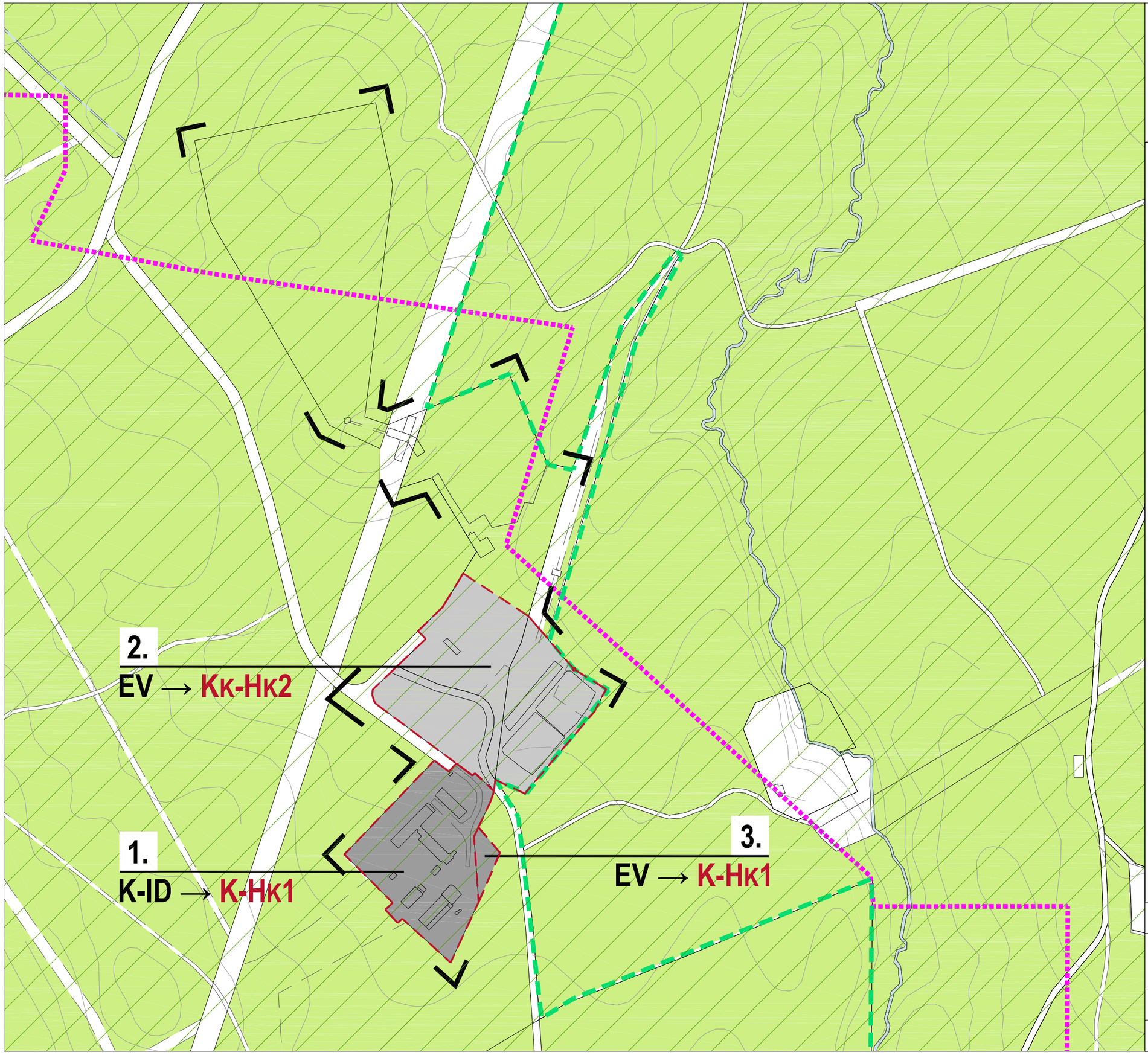
0210 hrsz-ú, 19209, 42 m^2 nagyságú terület K-ID övezetből K-HK1 jelű Különleges idegenforgalmi területből Különleges beépítésre szánt hulladékkezelő terület övezetre módosul, a jelenlegi területhasználatnak megfelelően.

2. jelű terület:

0212, 0208/3, 0213, 0215/b hrsz-ú telek egy része, 32 333 m^2 nagyságú terület, Ev jelű véderdő övezetből Kk-Hk2 jelű Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület övezetre módosul. A meglévő és a tervezett hulladékkezelő prizma terek elhelyezése érdekében, melyen épületet elhelyezni nem lehet.

3. jelű terület:

0209/2 Hrsz-ú, 1128 m^2 nagyságú terület Ev jelű véderdő övezetből K-HK1 Különleges beépítésre szánt hulladékkezelő terület övezetre módosul, a jelenlegi területhasználatnak megfelelően.



OROSZLÁNY
a volt "III. akna" és térsége
(0208/3, 0210, 0212, 0213, 0215, 0217, 0220 hrsz-ú területek)
Településrendezési Terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

Tervezési terület határa

Határvonalak

Területfelhasználási egység határa

Területfelhasználás

Beépítésre szánt területek

Meglévő Tervezett

Különleges hulladékkezelő terület

Beépítésre nem szánt területek

Különleges hulladékkezelő terület

Ev Erdőterület

Egyéb

Bányatelek határa

NATURA 2000 hálózat területének határa

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

TSZT-1

Megbízó: Oroszlány város Önkormányzata
2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

Településszerkezeti terv módosítás
Javaslat

Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-1-303-10-75

Felelős tervező: R.Takács Eszter
TT/1 É-01-2883/01

Munkatársak:

PRO ARCH.
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
1085 József krt. 36

2015
M = 1:4000

TSZT leírás

KEM Kiemelt térségi övezetek	KEM Terület [ha]	Térképi lehatárolás [ha]	módosítás (ha)	módosított érték [ha]	Megfelelés [%]
Ökológiai hálózat folyosó	2017,06				
Ökológiai magterület	3177,75				
Ökológiai pufferterület	495,88				
Kiváló termőhelyi adottságú szántó	-				
Kiváló termőhelyi adottságú erdő	2472,42				
Komplex tájrehabilitációt igénylő terület	5700,92				
Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	5507,84				
Történeti települési terület	7586,92				
Kiemelt felszínalatti vízminőség védelmi terület	2606,33				
Felszíni vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület	8586,92				
Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület	7586,92				
Együtt tervezhető területek	7586,92				
Honvédelmi terület	-				
Nagyvizi meder területe	-				
Földtani veszélyforrás területe	7586,51				
Vízeróziónak kitett terület övezete	7586,92				
Széleróziónak kitett terület	7586,92				
Városias települési térség	1133,7	1122,34			98,99%
Vidéki települési térség	41,31	38,61			93,46%
Építmények által igénybevett térség	44,81	46,92			104,71%
Általános mezőgazdasági terület	35,87	28,81			80,31%
Vegyes területfelhasználás	983,28	994,79			101,17%
Erdőterület	5147,15	5296,8			102,91%
Erdőtelepítésre alkalmas terület	42,3				
Vízgazdálkodási térség	200,8	191,91			95,57%

8. Biológiai aktivitás érték számítás a beépítésre nem szánt területekre nem kötelező.

Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének

……..önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló
többször módosított
20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról

Oroszlány Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdése 1. pontja, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 62.§(6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján következőket rendeli el:

1.§.

(1) Oroszlány Város Önkormányzatának képviselő-testületének Oroszlány város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2006. (X. 11. önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (1) bekezdése kiegészül a következő francia bekezdéssel:
„– a *… mellékletét* képező SZ1 jelű tervlapon jelölt területre.”

2.§

(1) A rendelet 25. §, a „Különleges beépítésre szánt területek”-re vonatkozó előírások kiegészülnek (6) bekezdéssel

„A **K-HK1** jelű különleges beépítésre szánt hulladékkezelő területén csak a környezetre nem veszélyes hulladékok kezeléséhez szükséges létesítmények helyezhetők el, melyek kialakításánál a vonatkozó Környezetvédelmi előírásokat be kell tartani. A területen tárolás, - kezelés építményei, valamint a telep működését szolgáló igazgatási és szociális épületek helyezhetők el.”

(2) A rendelet 25. §, a „Különleges beépítésre szánt területek”-re vonatkozó előírások kiegészülnek (7) bekezdéssel

„„A **K-HK1** Különleges beépítésre szánt hulladékkezelő terület övezet vonatkozó részletes előírások:

Beépítési mód: szabadonálló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 25%

Megengedett legnagyobb burkolt terület: ……%

Kialakítandó zöldfelület minimuma:15%, az oldalkertekben minimum 5,0 méteres sávban legalább kétszintes (gyep és fa) növényzet telepítése szükséges.

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m.

Alakítható telek:10 000 m

(3) A rendelet 32/A. §, a „Különleges beépítésre nem szánt területek”-re vonatkozó előírások kiegészülnek (2) bekezdéssel

„A **Kk-HK2** jelű különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő övezet területén csak a környezetre nem veszélyes hulladékok kezeléséhez szükséges létesítmények helyezhetők el, melyek kialakításánál a vonatkozó Környezetvédelmi előírásokat be kell tartani. A területen a porta és a mérleg épületen kívül, épület nem helyezhető el.”

Megengedett legnagyobb beépítettség: 25%

Megengedett legnagyobb burkolt terület: 60%

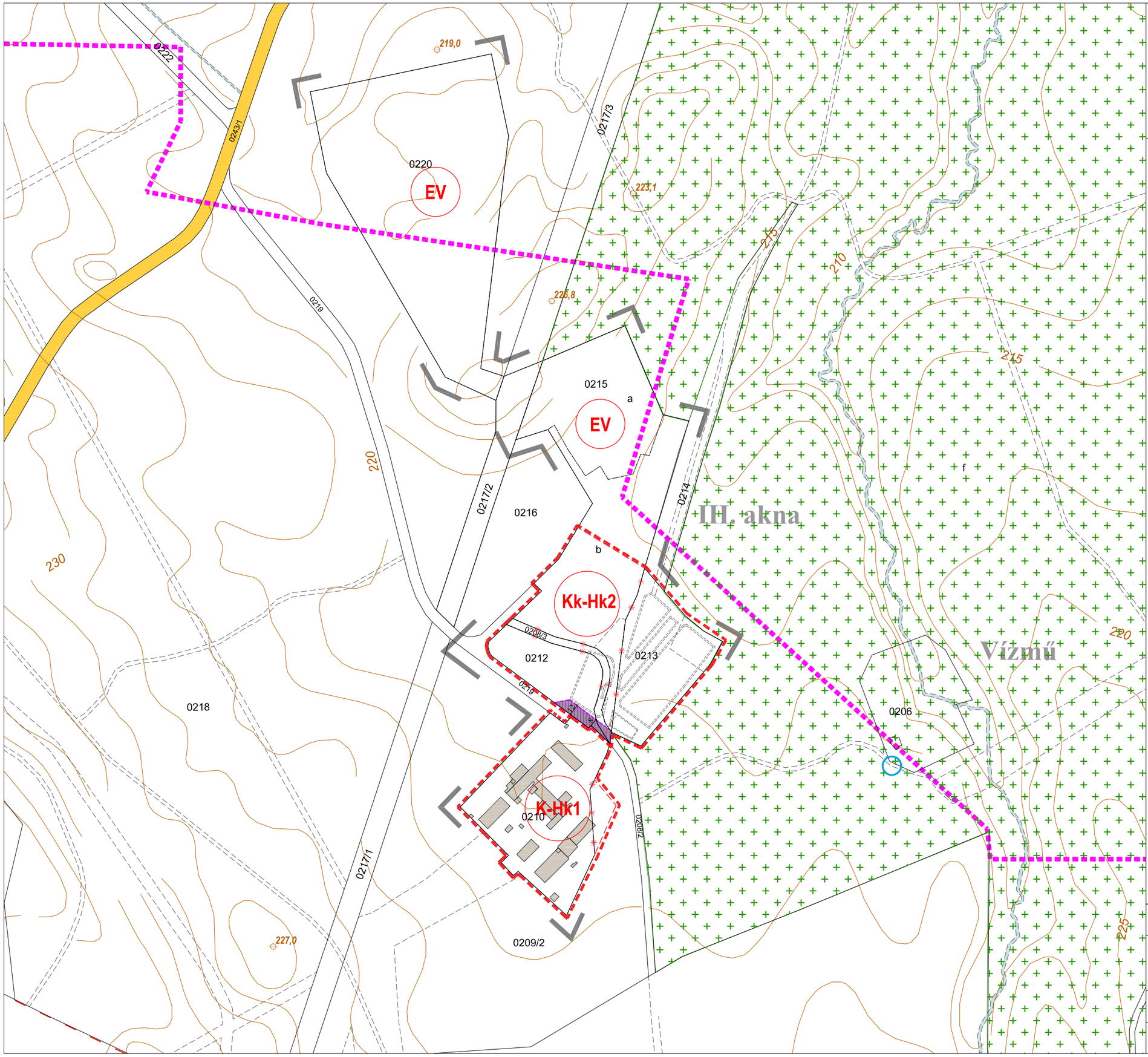
3.§

(1) E rendelet mellékletét képezi a „az Oroszlány, volt III akna területére, a 0208/3, 0210, 0212, 0213, 0215, 0217, 0220, hrsz-ú területekre készült Településrendezési Terv Módosítása” feliratú, SZ-1 jelű tervlap.

4.§

(1) E rendelet 2015. … hó 1. napján lép hatályba.

polgármester jegyző



OROSZLÁNY
a volt "**III.** akna" és térsége
(0208/3, 0210, 0212, 0213, 0215, 0217, 0220 hrsz-ú területek)
Településrendezési Terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Közútterület
- Szintvonal
- Meglévő épület

- Területfelhasználási egység határa
- K-Hk1 Különleges beépítésre szánt hulladékkezelő terület
- Kk-Hk2 Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület
- Megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Közforgalom előtt megnyitanó magánút

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- NATURA 2000 élőhelyvédelmi terület határa
- Alábányászott terület, bányatelek határa

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

SZT-1

Megbízó: Oroszlány város Önkormányzata
2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

Szabályozási terv javaslat

PRO ARCH.
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
1085 József krt. 36

Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-1-303-10-75

2015
M = 1:4000

Felelős tervező: R.Takács Eszter
TT/1 É-01-2883/01

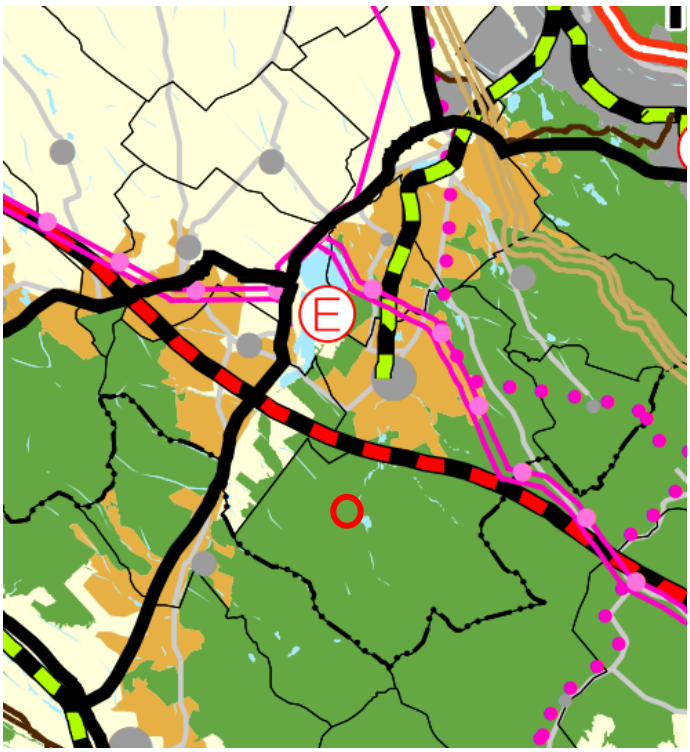
Munkatársak:

Alátámasztó munkarészek

1. Településrendezés

A településrendezési tervek megfelelőségének vizsgálata

Országos Területrendezési Terv



Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv Térségi Szerkezeti terv kivágat

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt (továbbiakban: OTrT) az Országgyűlés 2003-ban fogadta el. A törvény első átfogó módosítására 2008-ban került sor. Ezt követően a soron következő módosítás 2013-ban megtörtént, az Országgyűlés a módosító javaslatot 2013. december 9-én elfogadta, a törvény 2014. január 1-jétől hatályos.

Az *ország szerkezeti terv*én (a törvény 2. sz. melléklete) a tervezési terület **erdő területi övezet** országos területfelhasználási kategóriába tartozik.

Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve

A Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 2011-ben módosította a 22/2005. (IX.29.) számú önkormányzati rendeletet Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról (módosító rendelet száma: 25/2011. (XII.15.)). Az OTrT-nek az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: MTv.) megállapított rendelkezéseivel a megyei területrendezési terveket 2015. december 31-ig összhangba kell hozni. A Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv OTrT-vel összhangot biztosító módosítása jelen dokumentum készítésének időszakában még nem készült el. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTrT 31/B. §-a részletes rendelkezéseket ad arra vonatkozóan, hogy a kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál milyen átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni. Ennek értelmében

a megyei területrendezési tervben megállapított **térségi területfelhasználási kategóriákon** belül az OTrT-nek az Mtv.-vel megállapított 6.§ (2) bekezdésének előírásait kell alkalmazni;

azokat az **országos övezeteket**, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, de az Mtv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál **nem kell alkalmazni**;

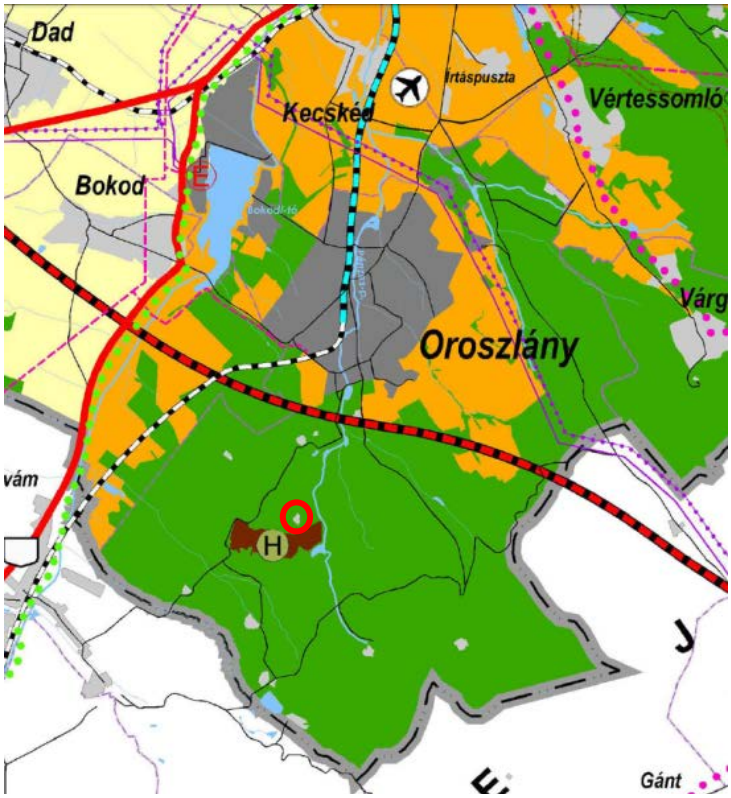
azokra az **országos övezetekre**, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, de a rá vonatkozó előírásokat az Mtv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT-nek az Mtv-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni;

azokat a **megyei övezetek**et, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban az Mtv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál **nem kell alkalmazni**;

azokat **a megyei övezeteket**, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni;

azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT-nek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

Fentiekben leírtak figyelembe vételével a tervezési területre az alábbi szabályokat kell figyelembe venni.

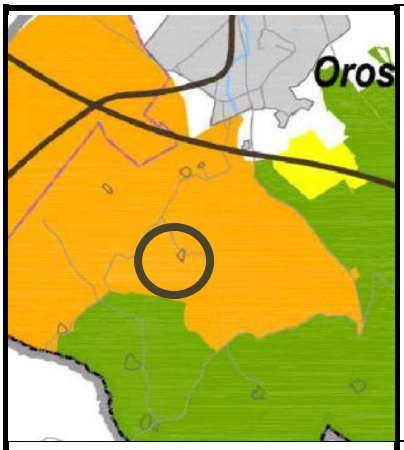


Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv
Térségi Szerkezeti terv kivágat

A tervezési terület a megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve erdőterületbe sorolja, de mellette látható az épületekkel fedett és a Hulladék lerakó jelölés, a térség tájrehabilitációra van kijelölve.

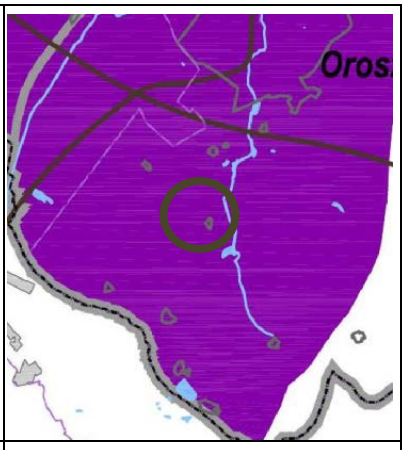
A megyei területrendezési terv övezeti besorolása szerint a tervezési terület az alábbi térségi övezeteket érinti

KEM Kiemelt térségi övezetek	KEM Terület [ha]
1.Ökológiai hálózat folyosó	
2.Kiváló termőhelyi adottságú szántó	nem érinti-
3.Kiváló termőhelyi adottságú erdő	nem érinti--
4.Komplex tájrehabilitációt igénylő terület	nem kell vizsgálni
5.Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	
6.Történeti települési terület	
7.Kiemelt felszínalatti vízminőség védelmi terület	nem kell vizsgálni
8.Felszíni vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület	nem kell vizsgálni
9.Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület	
10.Együtt tervezhető területek	nem kell vizsgálni
11.Honvédelmi terület	nem érinti-
12.Nagyvizi meder területe	nem érinti-
13.Földtani veszélyforrás területe	
14.Vízeróziónak kitett terület övezete	nem kell vizsgálni
15.Széleróziónak kitett terület	nem kell vizsgálni

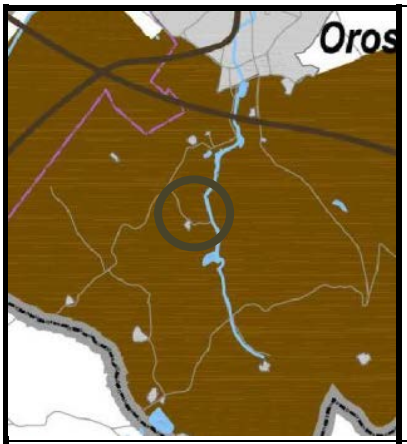


1.Ökológiai folyosó

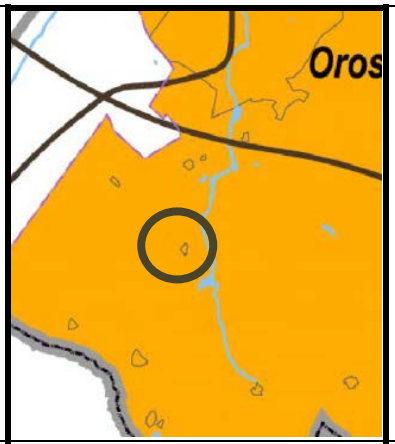
3. Kiváló termőhelyi adottságú erdő



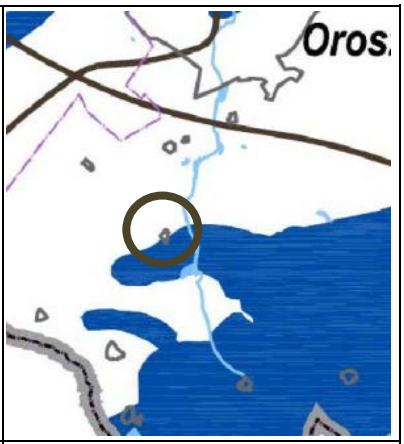
4. komplex tájrehabilitációt igénylő terület



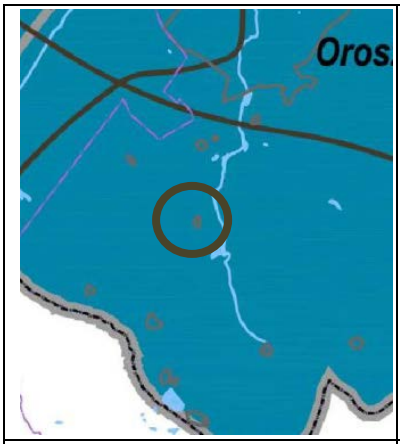
5. térségi jelentőségű tájkép-védelmi terület



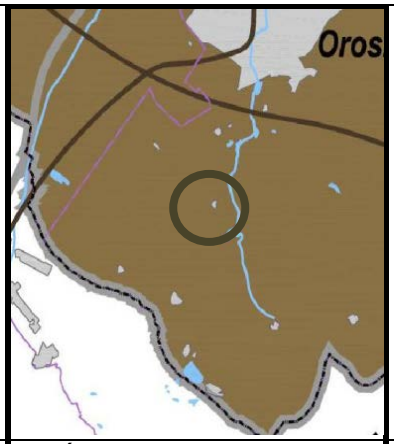
6. Történeti települési terület



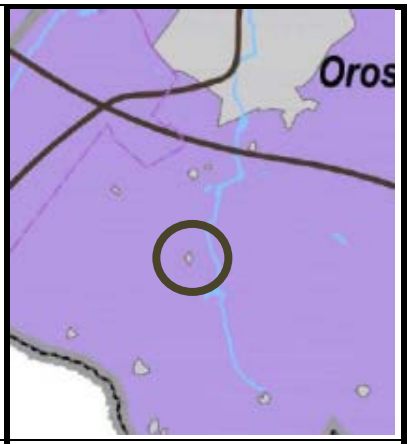
7. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi ter.t



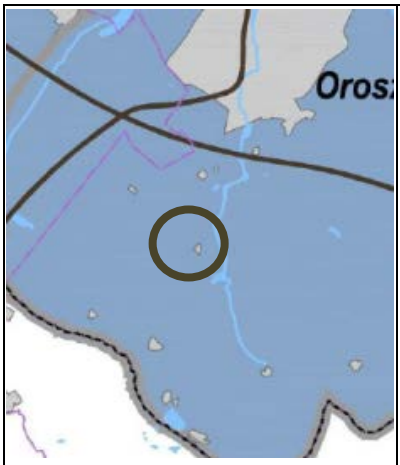
8. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete



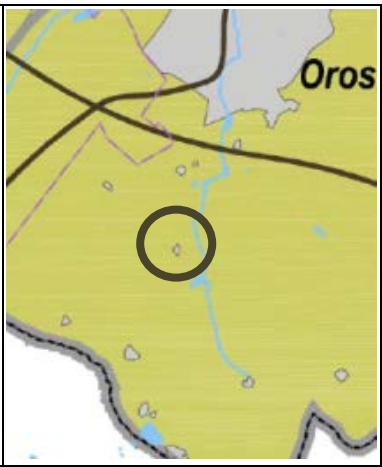
10.Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület



13. Földtani veszélyforrás területe



14. Vízeróziónak kitett terület



15.Széleróziónak kitett terület

A térségi övezeti besorolás alapján a területet érintő előírások:

1.Ökológiai hálózat folyosó

2.1.9 Az ökológiai folyosók területén törekedni kell arra, hogy a természetes és természetközeli élőhelyek folyamatos rendszert alkossanak.

2.1.10 Az ökológiai folyosók vízfolyások menti területére eső mezőgazdasági területeket nem beépíthető korlátozott használatú mezőgazdasági területként, erdőterületként, vagy vízgazdálkodási területként célszerű kijelölni.

2.1.11 Minden vízfolyást ökológiai, vagy zöld folyosóként javasolt kezelni.

2.1.12 Az élővizek természetes mederalakulatait és az élővizeket kísérő természetes társulásokat a biológiai öntisztító-képesség fenntartása és a vízi élővilág sokféleségének megőrzése érdekében meg kell őrizni.

2.1.13 Amennyiben a természetes mederalakulatot már megváltoztatták, úgy terv készítése javasolt a vízfolyás természetszerű rehabilitációjára.

2.1.14 Új vízkivétel, csak oly mértékben javasolható, amely az élővíz természetes voltát nem veszélyezteti.

5.Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

….

2.6.9 Korlátozott használatú mezőgazdasági területeken telekosztással 10 ha-nál kisebb telkek kialakítása nem javasolt.

2.6.10 A vízfolyások mentén a természetközeli élőhelyeket (gyepek, nádasok, mocsarak, ligetek) akkor is meg kell őrizni, ha azok nem tartoznak az ökológiai hálózat övezetébe. A vízfolyások külterületi szakaszait legalább 50-50 m széles területsávban nem beépíthető korlátozott használatú mezőgazdasági területként, vagy erdőterületként javasolt kijelölni.

2.6.11 A településrendezési tervekben olyan területfelhasználási egység kijelölése nem javasolt, amely a településkép-tájkarakter történetileg kialakult szerves egységének megbontását, számottevő megváltozását eredményezné.

2.6.12 Beépítésre szánt területet elsősorban a települések belterületéhez szervesen kapcsolódva, vagy a már művelésből kivett és beépített területekhez (pl. majorokhoz) szervesen kapcsolódva javasolt kijelölni.

2.6.13 A tájképvédelmi övezetben előnyben kell részesíteni a meglévő telephelyek, mezőgazdasági majorok, birtokközpontok újrahasznosítását, intenzívebb beépítését.

2.6.14 A felszíni vizek medrének, partjának rendezése csak természetszerűen a természeti értékek, ökológiai rendszerek védelmével történhet. A felszíni vizek partján csak olyan területfelhasználás kijelölése javasolt, amely a vizek minőségét károsan nem változtatja meg.

2.6.15 Új közutak létesítésénél az utak mentén zöldfolyosóként funkcionáló növénytelepítés kialakítása javasolt.

2.6.16 Csak olyan termékvezetékek, távvezetékek létesítése javasolt, amelyek tájképi és településképi szempontból nem zavaró hatásúak és nem változtatják meg a táj karakterét.

2.6.17 Az övezetben a mezővédő erdősávok, mezsgyék, külterületi fasorok védelmét biztosítani kell.

2.6.18 Az övezet területére a helyi építési szabályzatban az önálló reklámépítmények, reklámtáblák elhelyezésére vonatkozó szabályokat a település teljes közigazgatási területére célszerű meghatározni.

2.6.19 Új épület, építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok és egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet.

6.Történeti települési terület

2.7.1 Az OTrT szabályozása szerinti településkép-védelmi területet részletes értékvédelmi vizsgálat alapján javasolt lehatárolni, és a lehatároláshoz szabályozást hozzárendelni a helyi egyedi építészeti és természeti értékek (épületek, szobrok, közkutak, facsoport stb.) védelme érdekében.

2.7.2 Az érintett településeken javasolt rendeletet alkotni a helyi védelem szabályairól, irányításáról, a helyi védettség keletkezéséről, megszüntetéséről, nyilvántartásáról, és a területi védettség alá eső emlékek fenntartására fordítandó támogatási rendszerről. Olyan életszerű, az érintettek és az önkormányzat pénzügyi lehetőségeit is mérlegelő rendeletet javasolt alkotni, mely a védendő ingatlanok „jókarbantartását" ösztönzi és nem ellehetetleníti.

2.7.3 A turizmusból leginkább profitáló térségi vállalkozók közreműködésével olyan kistérségi felújítási alapot célszerű létrehozni, mellyel az építészeti értékek jókarbantartása támogatható.

2.7.4 A helyi értékek összeírása alapján, a kistérségi, megyei turisztikai elképzelésekkel összhangban javasolt megvizsgálni ezen értékek bemutathatóságát, a helyi látványosságokhoz, turisztikai attrakciókhoz kapcsolhatóságát.

2.7.5 A településkép-védelmi területen az egységes településszerkezeti karakter megőrzése érdekében a jellemző utca- és tömbszerkezet, valamint a telekstruktúra és a meghatározó térfalak együttes védelmét összehangolt szabályozással szükséges biztosítani a településrendezési tervekben.

2.7.6 A településrendezés eszközeivel elő kell segíteni a védett terület-érték és környezete harmonikus együttélésének helyreállítását illetve kialakítását.

2.7.7 Településkép-védelmi területen nagyobb léptékű szabályozási tervek készítése javasolt (M=1:1.000).

2.7.8 Nagy kiterjedésű épület elhelyezése esetén az épület településképbe való illesztését elvi építési engedély keretében javasolt vizsgálni.

2.7.9 A településszerkezethez, a tömbök jellegzetes beépítettségéhez, átlagos szintterület-sűrűséghez kötődően javasolt az egyes települések szabályozási tervében a nagy kiterjedésű épület meghatározását. Amennyiben a településkép-védelmi terület több, eltérő karakterű településrészt foglal magában, úgy a nagy kiterjedésű épület paramétereit városrészenként eltérően javasolt meghatározni.

2.7.10 Településkép-védelmi területeken a legnagyobb építménymagasság mellett javasolt meghatározni a legkisebb építménymagasság, valamint a homlokzatmagasság értékét.

2.7.11 A településkép-védelmi területre vonatkozó speciális szabályozást javasolt úgy megalkotni, hogy olyan funkciójú létesítmény-építmény elhelyezése, mely elkerülhetetlenül megbontja, vagy zavarja a település, vagy településrész egységes megjelenését, elkerülhető legyen.

10.Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület

2.10.1 Az ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezetének kijelölése során figyelembe kell venni, hogy külszíni művelésű bányatelek csak a magterület, ökológiai folyosók és világörökségi területen kívül jelölhető ki.

2.10.2 Amennyiben az övezet területén új bánya nyitását, vagy meglévő bánya bővítését tervezik új telkek bevonásával, úgy az érintett telkeket beépítésre nem szánt különleges területbe javasolt besorolni.

Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület elnevezésében, illetve a meghatározás pontosításában változott az Mtv. által módosított OTrT-ben. Az OTrT 19/B.§ (1) és (2) bekezdése szerint:

„(1)Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.”

„(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

13. Földtani veszélyforrás területe

2.13 Földtani veszélyforrással érintett területen célszerű kerülni újabb beépítésre szánt területeket kijelölését. E területeket olyan területfelhasználásba javasolt besorolni, mely mérsékli a földmozgás kialakulásának lehetőségét.

A földtani veszélyforrás területének övezet meghatározás kis mértékben módosult. Az OTrT 25.§ (1) és (2) bekezdése szerint:

„(1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”- **A Bányakapitányság a tervet nem ellenezte.**

A tervezési terület részletes bemutatása

A vizsgált terület Oroszlánytól 2,9 km-re délre, erdőterületekkel körül vett térségben található. 0210 helyrajzi számú területen működött az oroszlányi szénbányák III. aknája, melyhez megfelelő közút, elektromos vezeték és szállító drótkötélpálya volt kiépítve. A bánya bezárása után gépjavító műhelyt alakítottak ki a területen. A város az eddigi rendezési elképzeléseiben idegenforgalmi hasznosításra szánta a régi, külterületi bányatelkeit, részben a közeli Doba tó és a térség környezetvédelmi ökológiai folyosó besorolása miatt. 1992 után a terület az Orviron Plus Környezettechnológiai Kft. tulajdonába került, azóta hulladékhasznosítás, környezetvédelmi tevékenység folyik a régi üzem területén.

Jelenleg a tervezési terület és környezete a Vértesi Környezetgazdálkodási Kft tulajdonában van, a cég folytatta a már megkezdett hulladékkezelést és kiterjesztette tevékenységét a 0213-as területre is. A telepeken érvényes környezethasználati engedély alapján különböző veszélyes és nem veszélyes hulladékkezelés folyik.

A Cég a telepet és a tevékenységét szeretné bővíteni a 0208/3, 0212 és a 0215/b Hrsz-ú területek egy részére, 5000 m^2 kezelőterület kialakítását tervezik.

A területek földhivatali nyilvántartásban kivett, ipartelep illetve magán útként szerepelnek. A fejlesztési elképzelések szerint a 0208/3 hrsz-ú út áthelyezésre kerül. A kezelt hulladék egy részét a 0215/a („kis meddő”) és a 0220/2 hrsz-ú („nagy meddő”) területek tájrendezéséhez használják fel, s ezeken erdőtelepítést fognak végezni.

Jelenlegi területhasználat

A 0210 hrszú telken jelenleg működő üzemi terület van…….

üzemi területe

prizma terek

A 0210 hrsz-on található az iroda, a dolgozókat kiszolgáló szociális létesítmények, a gépek és tartályok tárolására alkalmas fedett tárolók, üzemanyag-tárolók, a tüzivíz tároló, illetve a telep bejáratánál telepített 12 m hídhosszúságú, útburkolati szintre épített hídmérleg. a telken jelenleg is hulladékártalmatlanítás, kezelés folyik. Több más ártalmatlanítás mellett szennyezett olajos hulladékok kezelését végzik.

A 0213 hrsz-ú telken hulladékhasznosító telep működik nyitott, trapéz alakú prizmaterületekkel, amelyekből 1 prizmaterület vízzáró szigeteléssel ellátott. Mindkét telek kerítéssel elkerített.

A két terület közötti útszakaszon lehet megközelíteni a szomszédos erdőterületeket és a Dobai-tavat és környezetét.

A 0220 és 0215/a hrsz-ú területen az egykori szénbányászat után kialakult meddőhányók találhatók, környezetüket degradálódott gyepes felszín borítja. A 0220 hrsz-ú telken lévő meddőhányó területére a Kft. rekultivációs engedéllyel rendelkezik, melyhez a hulladékkezelési technológia során keletkező fedőanyagot a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányságának hozzájárulásával felhasználhatják.

A 0212 hrsz-ú területen jelenleg semmilyen tevékenység nem folyik, a Kft. kapacitásbővítéséhez ezt, illetve 0208/3 hrsz-ú a telket kívánja igénybe venni.

A területet „Ev” besorolású véderdők veszik körül.

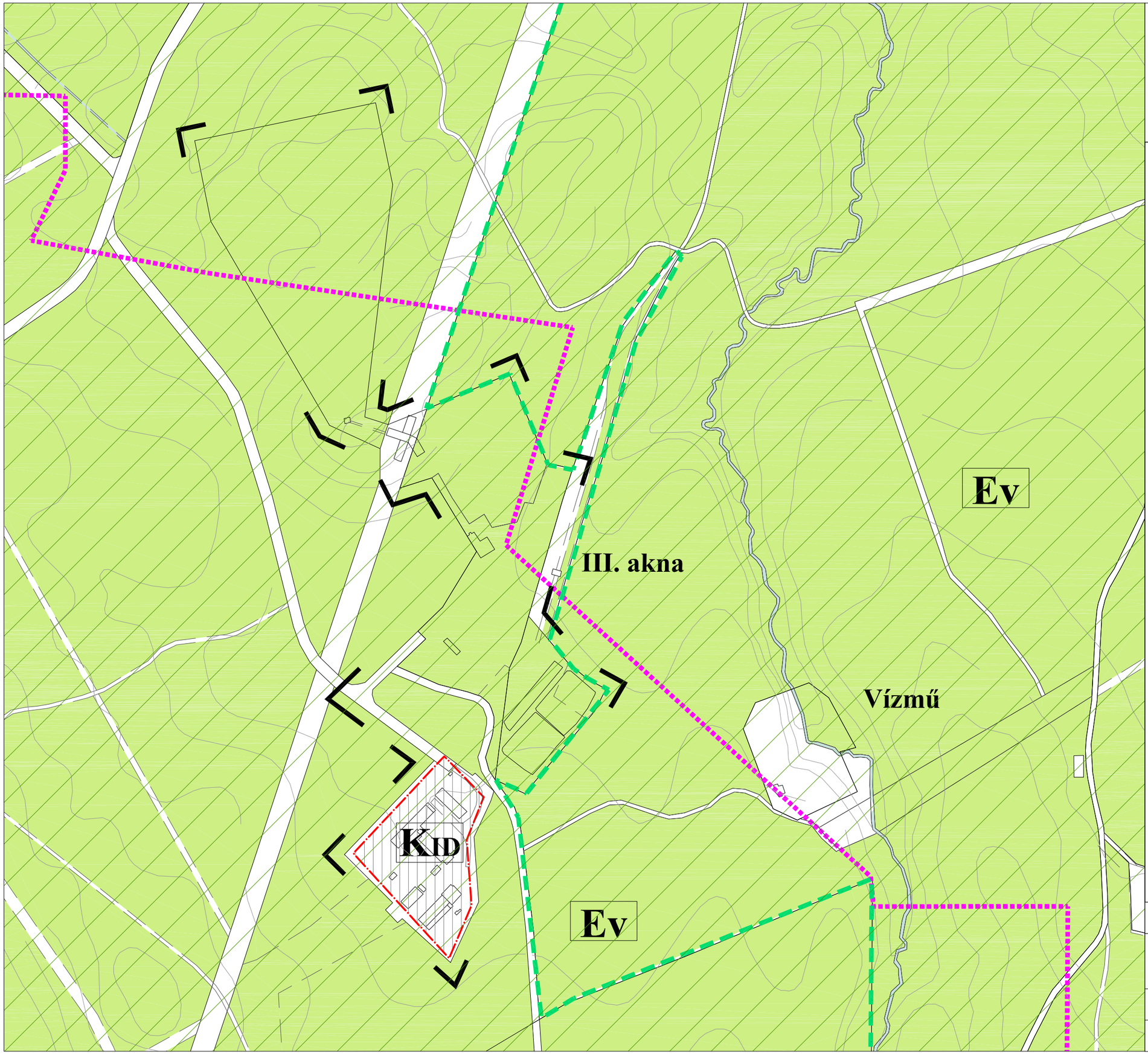
Telek- és tulajdon vizsgálat – V-3 tervlap

A tervezési terület telkeinek adatai:

Ssz.	Helyrajzi szám	Funkció	Telekméret (m^2)	Beépítés (m^2)	Beépítettség (%)
1.	0208/3	magánút	1599,00	-	-
2.	0210	központi telephely	19 209,42	3936,29	20,49
3.	0212	ipartelep	6917,00	-	-
4.	0213	hulladékkezelő	11 890,09	-	-
5.	0215/a	kivett ipartelep (kis meddőhányó)	15 935,00	-	-
6.	0215/b	kivett ipartelep	21 141,00	-	-
7.	0217/2	egykori drótkötélpálya helye	7241,00	-	-
8.	0220	kivett ipartelep (nagy meddőhányó)	47 858,81	-	-
Összesen:			131 791,32		

A terület minden telke a Vértesi Környezetgazdálkodási Kft. tulajdonában van.

A 0220 hrsz-ú telek – amelyen a nagy meddőhányó található – északi része az erdőnyilvántartás szerint a 255/A számú, magántulajdonú, gazdasági célú erdőtag.



OROSZLÁNY
a volt "III. akna" és térsége
(0208/3, 0210, 0212, 0213, 0215, 0217, 0220 hrsz-ú területek)
Településrendezési Terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

Tervezési terület határa

Határvonalak

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közötti határvonal

Területfelhasználás

Beépítésre szánt területek

Meglévő

KID Idegenforgalmi terület

Beépítésre nem szánt területek

Ev Erdőterület

Egyéb

Bányatelek határa

NATURA 2000 hálózat területének határa

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

V4

Megbízó: Oroszlány város Önkormányzata
2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

Településszerkezeti terv kivonata

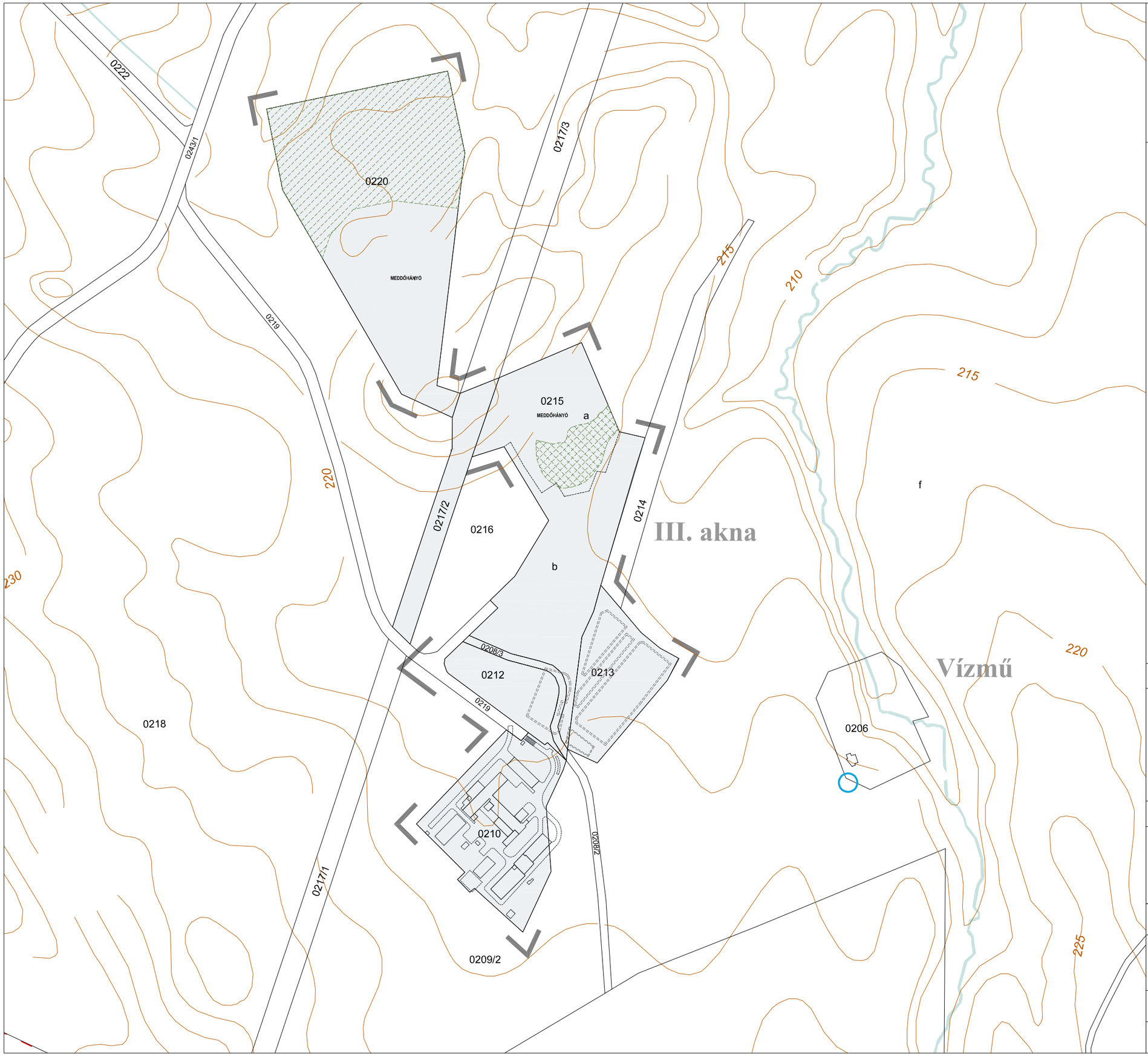
PRO ARCH.
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
1085 József krt. 36

Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-1-303-10-75

Felelős tervező: R.Takács Eszter
TT/1 É-01-2883/01

Munkatársak:

2015
M = 1:4000



OROSZLÁNY
a volt "**III.** akna" és térsége
(0208/3, 0210, 0212, 0213, 0215, 0217, 0220 hrsz-ú területek)
Településrendezési Terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Vértesi Környezetgazdálkodási Kft. tulajdona
- Erdészeti nyilvántartásban erdőként bejegyzett terület
- Letermelt erdőterület

HRSZ.		TERÜLET (m²)	BEÉPÍTÉS (m²)	BEÉPÍTETTSÉG (%)
1.	0208/3	1599,00	-	-
2.	0210	19 209,42	3936,29	20,49
3.	0212	6917,00	-	-
4.	0213	11 890,09	-	-
5.	0215/a	15 935,00	-	-
6.	0217/2	7241,00	-	-
7.	0215/b	21 141,00	-	-
8.	0220	47 858,81	-	-
ÖSSZESEN		**131 791,32**		

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

V3

Megbízó: Oroszlány város Önkormányzata
2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

Telek és tulajdonvizsgálat

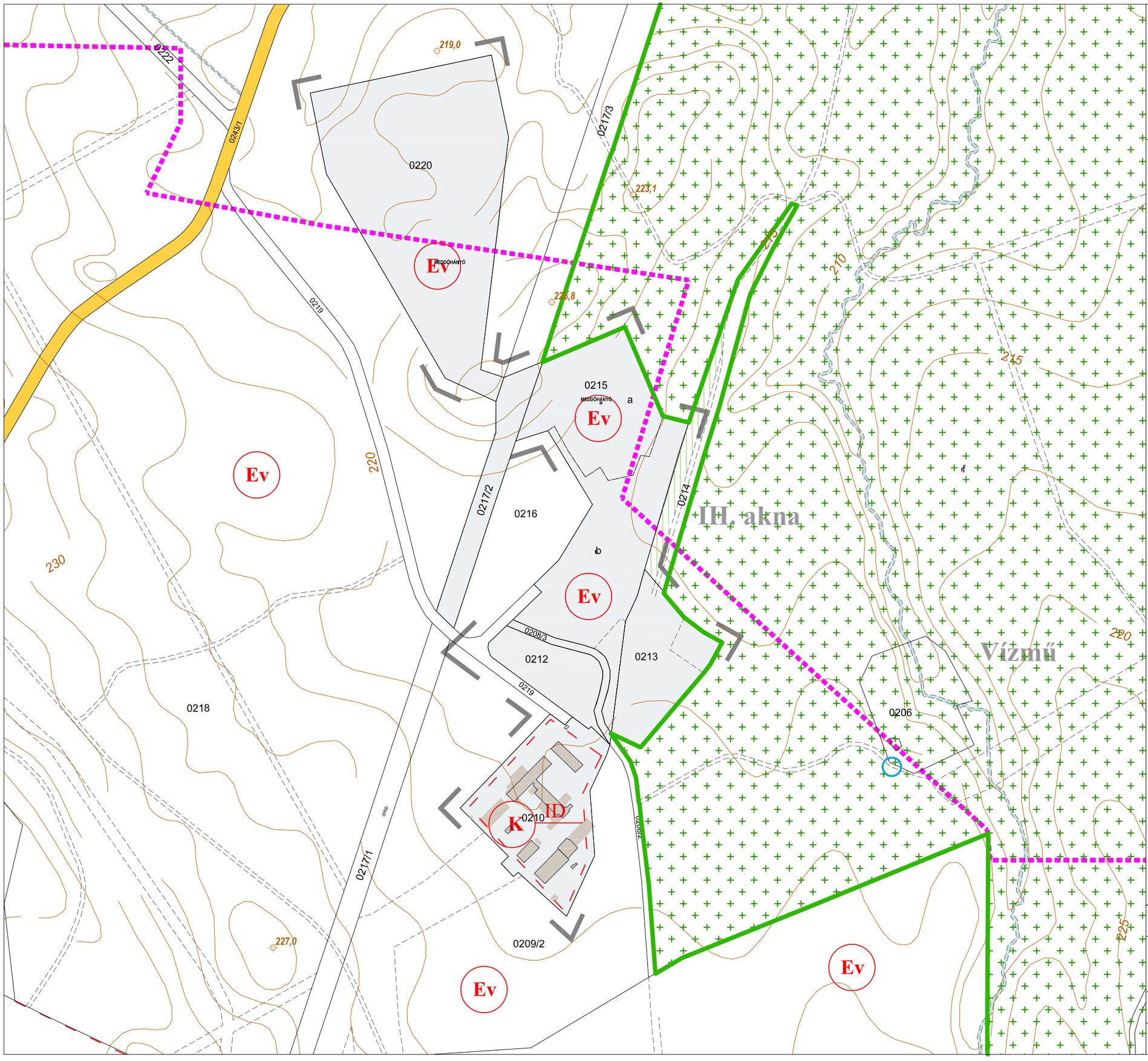
Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-1-303-10-75

Felelős tervező: R.Takács Eszter
TT/1 É-01-2883/01

Munkatársak:

PRO ARCH.
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
1085 József krt. 36

2015
M = 1:4000



OROSZLÁNY
a volt "**III.** akna" és térsége
(0208/3, 0210, 0212, 0213, 0215, 0217, 0220 hrsz-ú területek)
Településrendezési Terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Közúterület
- NATURA 2000 élőhelyvédelmi terület határa
- Alábányászott terület, bányatelek határa
- Vértesi Környezetgazdálkodási Kft. tulajdona

Különleges terület

- K ID — Idegenforgalmi terület

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

V2

Megbízó: Oroszlány város Önkormányzata
2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

Szabályozási terv kivonata

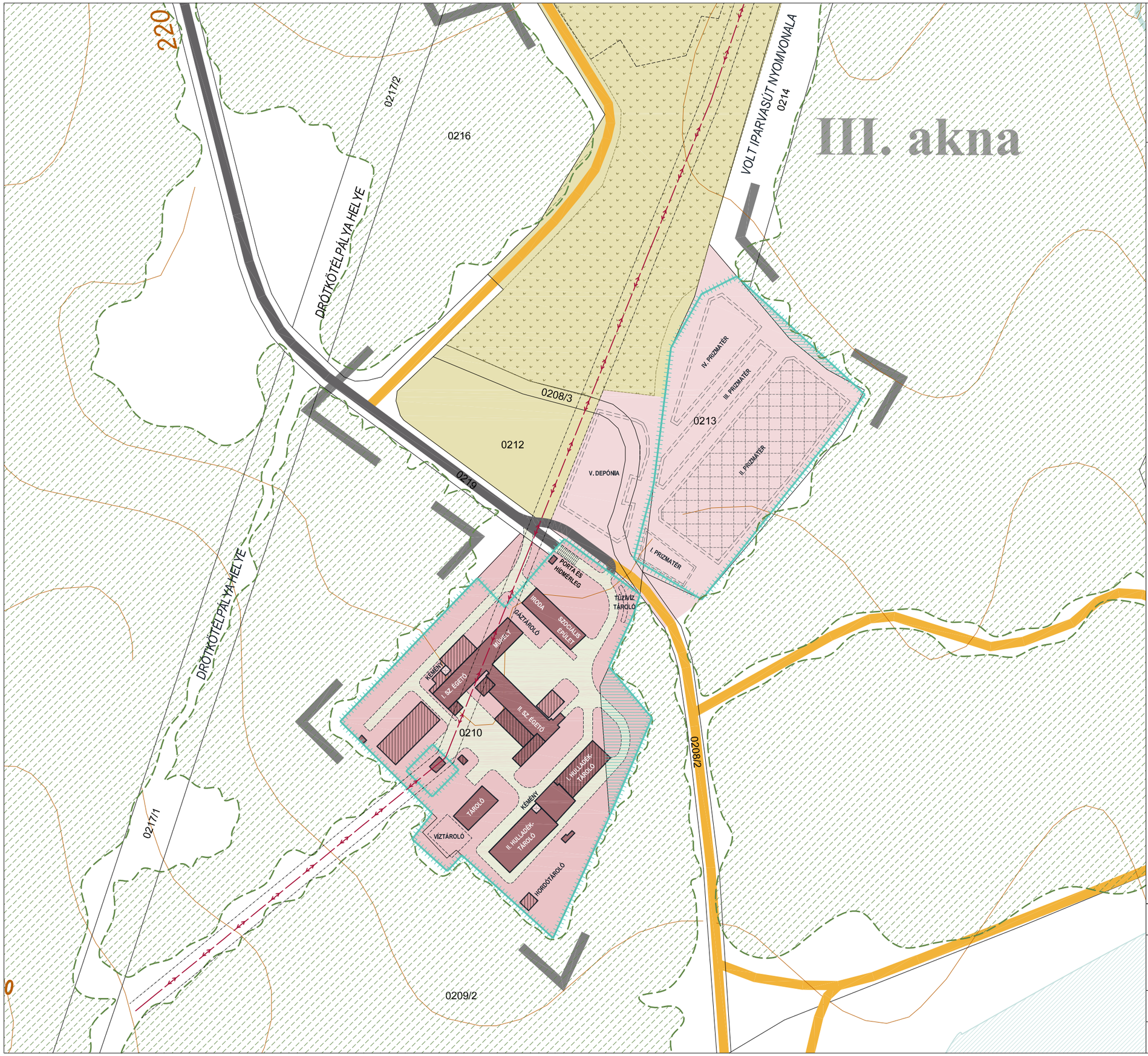
Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-1-303-10-75

Felelős tervező: R.Takács Eszter
TT/1 É-01-2883/01

Munkatársak:

PRO ARCH.
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
1085 József krt. 36

2015
M = 1:4000



OROSZLÁNY
a volt "**III.** akna" és térsége
(0208/3, 0210, 0212, 0213, 0215, 0217, 0220 hrsz-ú területek)
Településrendezési Terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Burkolt út
- Földút
- Telken belüli út
- Üzemi terület
- Jelenlegi hulladék-ártalmatlanító terület
- Sérült felszín
- Meglévő épület
- Meglévő, be nem mért épület
- Fedett tároló
- Kerítés
- Prizmaterek, depónia
- Szigetelt hulladékkezelő prizmaterület
- Erdő
- Gyepes felület
- Elkerített terület
- Elektromos vezeték és védőtávolsága
- Tó

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

V1/2

Megbízó: Oroszlány város Önkormányzata
2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

Területhasználat vizsgálata

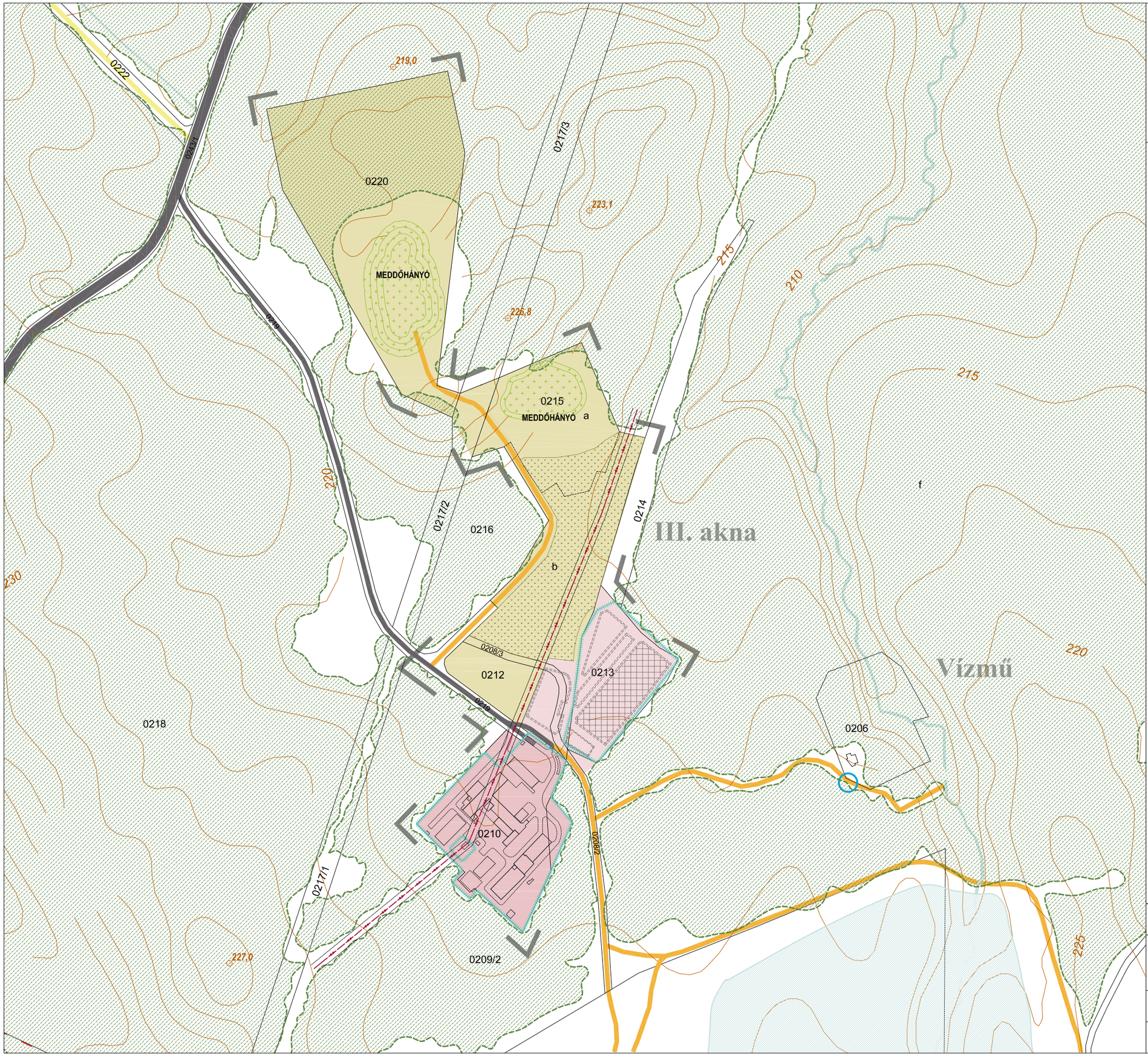
Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-1-303-10-75

Felelős tervező: R.Takács Eszter
TT/1 É-01-2883/01

Munkatársak:

PRO ARCH.
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
1085 József krt. 36

2015
M = 1:2000



OROSZLÁNY
a volt "**III.** akna" és térsége
(0208/3, 0210, 0212, 0213, 0215, 0217, 0220 hrsz-ú területek)
Településrendezési Terv módosítása

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Burkolt út
- Földút
- Kerítés
- Meglévő épület
- Üzemi terület
- Jelenlegi hulladék-ártalmatlanító terület
- Sérült felszín
- Prizmaterek, depónia
- Szigetelt hulladékkezelő prizmaterület
- Erdő
- Gyepes felület
- Rekultiválandó meddőhányó területe
- Elkerített terület
- Elektromos vezeték és védőtávolsága
- Tó

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

V1/1

Megbízó: Oroszlány város Önkormányzata
2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

Területhasználat vizsgálata

PRO ARCH.
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
1085 József krt. 36

Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-1-303-10-75

2015
M = 1:4000

Felelős tervező: R.Takács Eszter
TT/1 É-01-2883/01

Munkatársak:

Jelenlegi szabályozási terv – V-2 tervlap

A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint a területet beépítésre szánt (K-ID) és beépítésre nem szánt (Ev) területek érintik. A 0210 hrsz-ú telek különleges idegenforgalmi terület (K-ID) övezetébe sorolt, a többi terület védelmi célú (Ev) erdőterület övezetébe sorolt.

A 0210-es HRSZ-ú terület **K-id** övezeti besorolású, ahol szálláshely-szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, sportolási célú, kulturális, szórakoztató, tudományos, kézműipari, valamint a lovassport, és az ismeretterjesztés céljait szolgáló állattartó épületek helyezhetők el.

A tervezési területen belül a többi telek **Ev**-jelű véderdő területben van.

A jelenlegi HÉSZ tartalmaz **Kh** övezetet, mely a **hulladéklerakó** területének, beépítésre szánt építési övezete. A hulladékválogatás, -lerakás, -kezelés építményei, valamint a telep működését szolgáló igazgatási és szociális épületek építhetők.

Övezeti előírások:

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	A telekhatárok menti 30 m széles területsáv,
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m.
Alakítható telek:	kialakult
Építési hely határai:	A telekhatároktól számított 30,0 m, kivéve a porta épületet, amely a telek határtól 5,0 m távolságra építhető. A portaépület területe a 100 m2-t nem haladhatja meg.

Közlekedés

A tervezési terület az Oroszlány-Pusztavámi útról leágazó szilárd burkolatú útról (0219 hrsz.) megközelíthető. Az út jelenleg a központi telephely (0210 hrsz.) bejáratánál véget ér, innen a 0212 hrsz-ú telken keresztül lehet tovább haladni a 0208/2 hrsz-ú földútra, amely biztosítja a Dobai-tó és környezetének megközelíthetőségét, illetve az erdészet dolgozói is ezen az úton közlekednek.

A belső közlekedés a komposztáló burkolt felületén történik, a VKG Kft. meglévő telephelyén a meglévő gépek őrzött tárolása biztosított.

Közművek

Vízellátás- szennyvízelvezetés

A központi telephelyen az ivóvízellátás fúrt kútból történik, a kút üzemeltetésére a Felügyelőség a 6060-15/2012 ikt. sz. határozatával adott vízjogi üzemeltetési engedélyt.

A tűzivíz szükséglet a központi telephely összesen 100 m^3-es tűzivíz tartályáról történik.

A kommunális szennyvizeket a központi telephelyen zárt tárolókban gyűjtik és az oroszlányi szennyvíztisztító telepre szállítják.

Elektromos energia ellátás

A telep elektromosenergia-ellátása 35 kV-os, légkábeles rendszeren keresztül történik, mely keresztül halad a tervezési területen.

Szabályozási javaslat

K-HK1 beépítésre szánt hulladékkezelő terület kialakítását javasoljuk a meglévő, beépített és lekerített területen.

A jelenlegi 20%-os beépítettség további emelésére ad lehetőséget a tervezett 25% beépítettségi előírás. A terv nem tartalmaz a burkolt felületek nagyságára vonatkozó konkrét kötöttséget, de a zöldfelület mértékét minimálisan 15%-ban határozza meg. Célszerű lenne, a telep kerítése mentén 5 méteres sávot szabadon hagyni.

Kk-HK2 be nem építhető hulladékkezelő területen épület elhelyezését nem támogatja az övezetre vonatkozó szabályozási előírás.