

---

## OROSzlÁNY

---

Naperőműparkok – Településrendezési Eszköz módosítás



## OROSzlÁNY

---

NAPERŐMŰPARKOK – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA  
(0706/4 hrsz.)

# egyeztetési tervdokumentáció

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

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

---

VÁROSRENDEZÉS: **Auer Jolán**, TT/1, TK/1 01-5003, TÁJOLÓ-TERV Kft.

**Leel-Őssy Zsolt**, okl. településmérnök, Pro Arch. Építész Stúdió Bt.

A Településrendezési Terv és a Településfejlesztési koncepció módosítás alátámasztó munkarészeihez a jelenleg érvényben lévő Településrendezési terv alátámasztó munkarészeit használtuk fel.



Tervlapok

**Előzmények, bevezetés**

Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek

---

- 1. Településszerkezeti terv módosítását elfogadó  
önkormányzati határozat-tervezet és mellékletei**

**Településszerkezeti terv módosítás**

**TSZT-JM/M3-2021**

- 2. Helyi Építési Szabályzatot módosító önkormányzati rendelet-tervezet**

**Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítása**

**SZT-J2/M3-2021**

Alátámasztó munkarészek

---

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

Mellékletek

---

## Előzmények, bevezetés

### A tervezés alá vont területek és térségük



A beruházó kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását. Oroszlány 0706/4. hrsz-ú külterületi ingatlanon napelemes kiserőművek (napelemparkok) létrehozását határozták el. Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 65/2020. (XII.21.) Kt. határozatával támogatta tervezett fejlesztéshez szükséges területek átminősítését. A napelemes erőművek megvalósítására irányuló beruházásokkal

összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 347/2017. (XI. 22.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint az oroszlányi 0706/4 helyrajzi számú ingatlan is része ezen beruházásoknak.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a TRE módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésére és az egyeztetéshez szükséges tervdokumentációk elkészítésére a Pro Arch. Építész Stúdiót bízta meg. A TRE módosítása a hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6-án hatályos **tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának** alkalmazásával, a városi főépítész feljegyzésében meghatározott tartalommal kerül kidolgozásra. A TRE egyeztetés a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési kódex) 32.§ (6) bekezdés a) pontja szerinti ún. „**tárgyalásos eljárással**” történik.

A 0706/4 helyrajzi számú terület megosztásával 15 különálló telken létesül egy-egy napelemes kiserőmű. A kiserőművek mindegyike **saját transzformátorállomással** rendelkezik és egyik névleges teljesítménye **sem haladja meg a 0,5 MW**-ot, így **területrendezési hatósági eljárást nem kell lefolytatni**.

Beruházó előzetesen kikérte a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és környezetvédelmi Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály véleményét, amiben a hatóság megállapította, hogy **nem szükséges előzetes vizsgálati eljárás**.

---

**OROSzlÁNY**

---

Naperőműparkok – Településrendezési Eszköz módosítás, 0706/4 hrsz.

Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek

---

## 1. Településszerkezeti terv módosítása

---

### Határozati javaslat

**Oroszlány Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
...../2021.(.....) Kt. határozata  
a Településszerkezeti Terv módosításáról**

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 52/2005.(VIII.9.) Kt. határozatával elfogadott településszerkezeti tervét a jelen határozat 1. mellékletét képező „**Oroszlány TSZ-JM jelű Településszerkezeti Terv módosítása**” című, **TSZ-JM/M3-2021 jelű** tervlapon tervezési területként lehatárolt területre vonatkozóan ábrázoltak és a településszerkezeti tervének leírása dokumentációban rögzítetteknek megfelelően következőképpen módosítja:

1. Az Oroszlány város 0706/4 hrsz.-ú telek területe Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásból Kk-En jelű különleges beépítésre nem szánt terület—megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A területfelhasználás változással érintett terület nagysága összesen 1,99 ha.
2. Jelen határozat mellékletei:
  1. **melléklet:** TSZ-JM/M3-2021 jelű „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlap (rajzi melléklet)
3. Az 1. pont szerinti módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Ezért a vonatkozó jogszabályok szerint a biológiai aktivitásérték változása nem volt vizsgálandó, ezért jelen módosítás következtében a biológiai aktivitásérték egyenlege a közigazgatási területen nem változik.
4. Jelen határozat az 1. melléklettel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg az 52/2005.(VIII.9.) Kt. határozattal elfogadott TSZ-JM jelű Településszerkezeti tervlap a módosítással érintett területeken hatályát veszti, helyébe a jelen határozattal elfogadott TSZ-JM/M3-2021 jelű módosított tervlap szerinti megállapítások lépnek.
5. Jelen határozat 2021. ...-én lép hatályba.

Oroszlány, 2021. ....

Lazók Zoltán  
polgármester















Dr. File Beáta  
jegyző

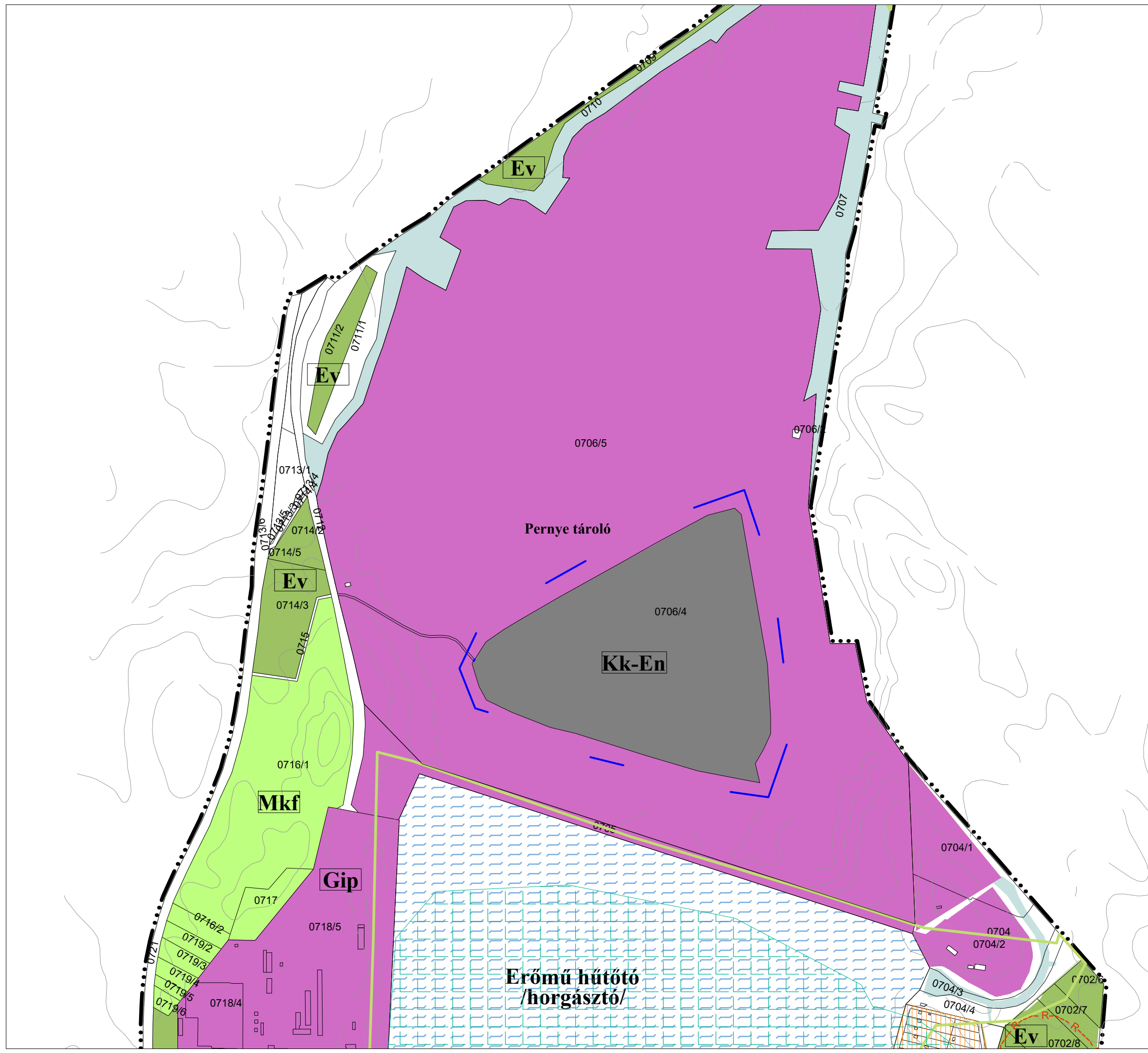
**TSZ-JM/M3-2021 jelű Településszerkezeti terv módosítása tervlap**

**OROSZLÁNY**  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
Településszerkezeti terv módosítás  
0706/4 hrsz.



**Jelmagyarázat**

-  tervezési terület határa
-  település közigazgatási határa
-  meglévő belterületi határvonal
-  települési mellékút
-  gyűjtőút
  
-  üdülőterület
-  ipari gazdasági terület
-  különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
-  korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület
-  erdőterület
-  vízgazdálkodási terület
  
-  nyilvántartott régészeti lelőhely határa
-  ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe
-  tájképvédelmi terület



Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. TSZ-JM/M3-2021

Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041

**OROSZLÁNY**  
**TSZ-JM JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI**  
**TERV MÓDOSÍTÁSA**  
1. sz. melléklet a ... sz. határozathoz



Településtervezés: Ausz János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Óssy Zsolt 2021. március  
TÁJOLÓ-TERV Kft. ProArch Építész Stúdió M = 1:7500

**2. Helyi Építési szabályzat módosítása**

---

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021. (....) önkormányzati rendelete  
Oroszlány Város  
Helyi Építési Szabályzatról szóló  
20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014. (XI.29.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§.** Oroszlány Város helyi építési szabályzatról szóló 20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1.§. helyébe a következő rendelkezések lép:

*„1.§. Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 147/2018. (IX.18.) a 217/2016. (XII.13.), a 132/2016. (VI.27.), az 53/2016. (III.29.) Kt. számú, a 168/2015. (IX.8.) Kt. számú, a 134/2013. (VII.27.) Kt. számú, a 151/2011. (XI.4.) Kt. számú, a 96/2011. (VI.29.) Kt. számú és 73/2006. (IX.26) Kt. számú határozattal módosított 52/2005.(VIII.09.) Kt. számú határozattal megállapított településszerkezeti tervével összhangban megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását. A rendelet SZ-J1jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban: SZ-J1 terv), az Sz-J1/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban: SZ-J1/M terv), az Sz-J3 Szabályozási és övezeti helyszínrajz részlet (továbbiakban: SZ-J3 terv), az M1 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M1 terv), az M2 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M2 terv), az M3 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M3 terv), az M4 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M4 terv), az SZT-1 jelű Szabályozási terv (továbbiakban SZT-1 terv), az SZMO szabályozási terv módosítás áttekintő (továbbiakban SZMO terv), SZM1 és SZM2 szabályozási terv módosítás (továbbiakban SZM1 és SZM2 terv), továbbá az SZTM-0 szabályozási terv módosítás áttekintő (továbbiakban SZTM-0 terv), az SZTM-1 szabályozási terv módosítás - belterület (továbbiakban SZTM-1 terv) az SZTM-2 szabályozási terv módosítás - külterület (továbbiakban SZTM-2 terv), az SZT-M-K szabályozási terv módosítás (a továbbiakban SZT-M-K terv), SZT-M1-2017 és SZT-M2-2017 szabályozási terv módosítás (a továbbiakban SZT-M1-2017, SZT-M2-2017) az SZT-M1-2018, SZT-M2-2018 és SZT-M3-2018, SZT-M4-2018 és SZT-M5-2018 szabályozási terv módosítás (a továbbiakban SZT-M1-2018, SZT-M2-2018, SZT-M3-2018, SZT-M4-2018, SZT-M5-2018) a rendelet 1. melléklete, az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (továbbiakban: SZ-J2 terv), valamint az Sz-J2/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (továbbiakban: SZ-J2/M terv), az SZT-M-KK szabályozási terv módosítás (továbbiakban SZT-M-KK terv), SZT-M1-K-2017, az SZT-M2-K-2017, az SZT-M3-K-2017, valamint az SZT-M4-K-2017 (a továbbiakban SZT-M1-K-2017, SZT-M2-K-2017, SZT-M3-K-2017, SZT-M4-K-2017), az SZT-M6-2018, (a továbbiakban SZT-M6-2018), az SZT-J2/M1-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZT-J2/M1-2021 jelű tervlap), az SZT-J2/M3-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZT-J2/M3-2021 jelű tervlap), a rendelet 2. melléklete, az alábányászott területek térképe a rendelet 3. melléklete, a mintakeresztszelvények a rendelet 7. melléklete, a forgalmi rend a rendelet 8. melléklete, a burkolat minősége a*



*rendelet 9. melléklete, a beépítésre szánt és nem szánt övezetek építési paramétereinek meghatározása a rendelet 10. melléklete.*

**2.§.** A HÉSZ 12.§. (3) bekezdése kiegészül az alábbi ponttal:

*„g) különleges beépítésre nem szánt területek*

<i>ga) sportterület</i>	<i>Kb-s</i>
<i>gb) hulladékkezelő övezet</i>	<i>Kk-Hk</i>
<i>gc) kegyeleti kisállat-temető</i>	<i>Kb-ÁT</i>
<i>gd) erdei turisztikai terület</i>	<i>Kk-tu</i>
<i>ge) megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület</i>	<i>Kk-En”</i>

**3.§.** A HÉSZ 32/A.§ kiegészül a következő (6) bekezdéssel:

*„(6) A Kk-En jelű különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület, naperőműpark telepítésére alkalmas övezet. Az övezetben elhelyezhetők a naperőmű napelemei és a naperőmű üzemeltetéséhez szükséges épületek és egyéb építmények.*

*a) Övezeti előírások:*

<i>aa) Beépítési mód:</i>	<i>szabadonálló</i>
<i>ab) Megengedett legnagyobb beépíthetőség:</i>	<i>2%</i>
<i>ac) Kialakítandó zöldfelület minimuma:</i>	<i>50%, a Szabályozási terven beültetési kötelezettség” jelölt területen egy sor fasorból, alatta cserjékből álló növényzóna telepítendő.</i>
<i>ad) Megengedett legnagyobb építménymagasság:</i>	<i>6,5 m</i>
<i>ae) Alakítható telek legkisebb nagysága:</i>	<i>0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>)</i>

*b) A Kk-En övezetben a naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken gyepterület használat biztosítható legyen*

*c) A Kk-En övezetben az élővilág védelme érdekében kizárólag matt antireflexiós bevonattal rendelkező napelemek helyezhetők el, ill. olyan technológia alkalmazható, amely üzemelése során a poláros fényszennyezés minimálisra csökkenthető.”*

**4.§ (1)** E rendelet 2021. ....-én lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) A HÉSZ mellékletét képező SZT-J2 jelű tervlap az SZT-J2/M3-2021 jelű tervlapon jelölt tervezési területként lehatárolt területen meghatározott tartalomnak megfelelően módosul.

Oroszlány, 2021. ....

Lazók Zoltán  
polgármester

Dr. File Beáta  
jegyző

















**SZT-J2/M2-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. módosítása tervlap**

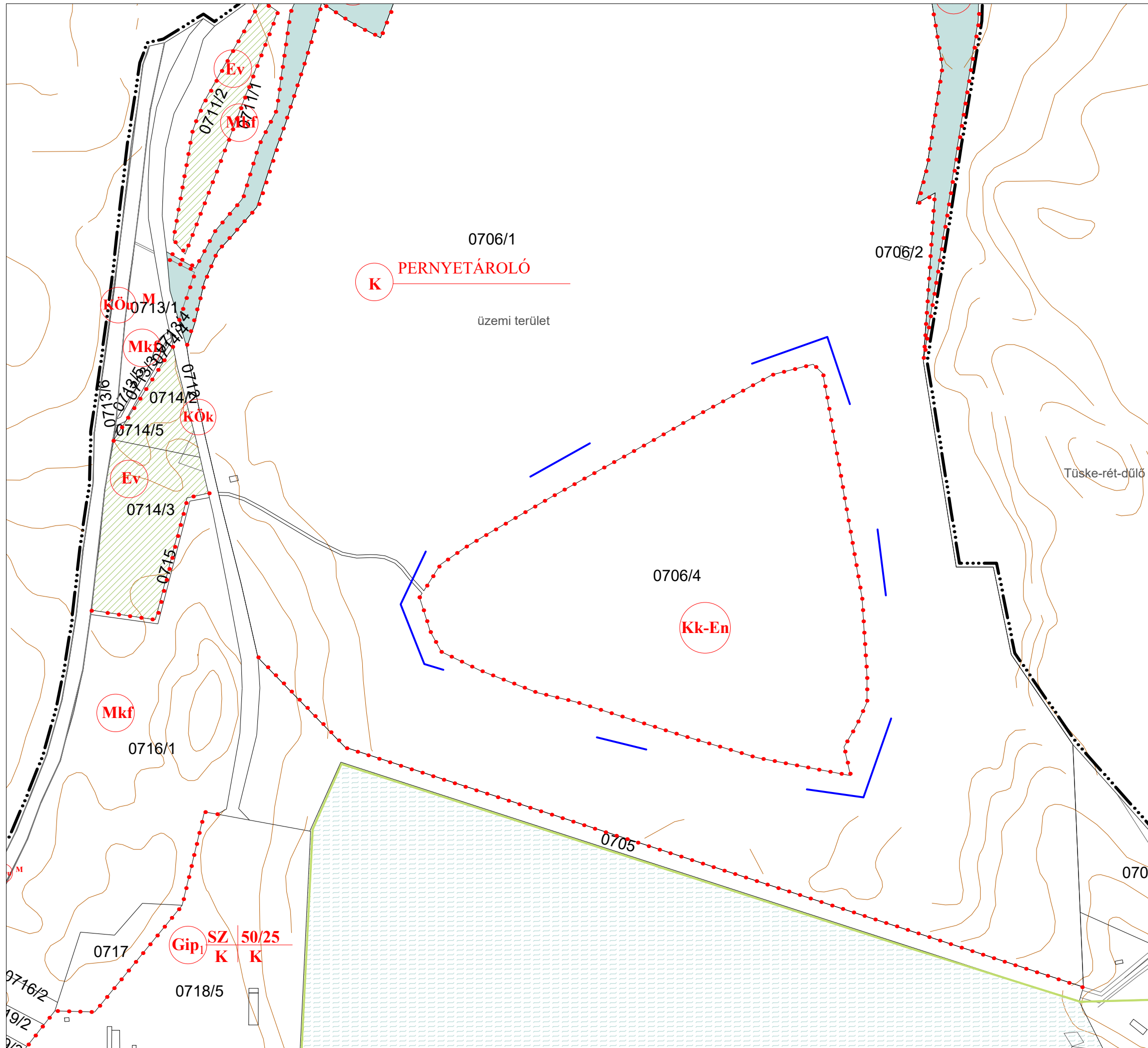
# OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
Szabályozási terv módosítás  
0706/4 hrsz.



## Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  település közigazgatási határa
-  meglévő belterületi határvonal
-  övezethatár
-  gyűjtőtűt
  
-  ipari gazdasági terület
-  közúti közlekedési terület
-  kötöttpályás közlekedési terület
-  védelmi erdőterület
-  ipari gazdasági terület
-  különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
  
-  korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület
-  erdőterület
-  vízgazdálkodási terület
  
-  ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe
-  tájképvédelmi terület



Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. SZ-J2/M3-2021

Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041

**OROSZLÁNY**  
**SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI**  
**ÉS ÖVEZETI HELSZÍNRAJZ II. MÓDOSÍTÁSA**  
*1. sz. melléklet a ... sz. rendelethez*



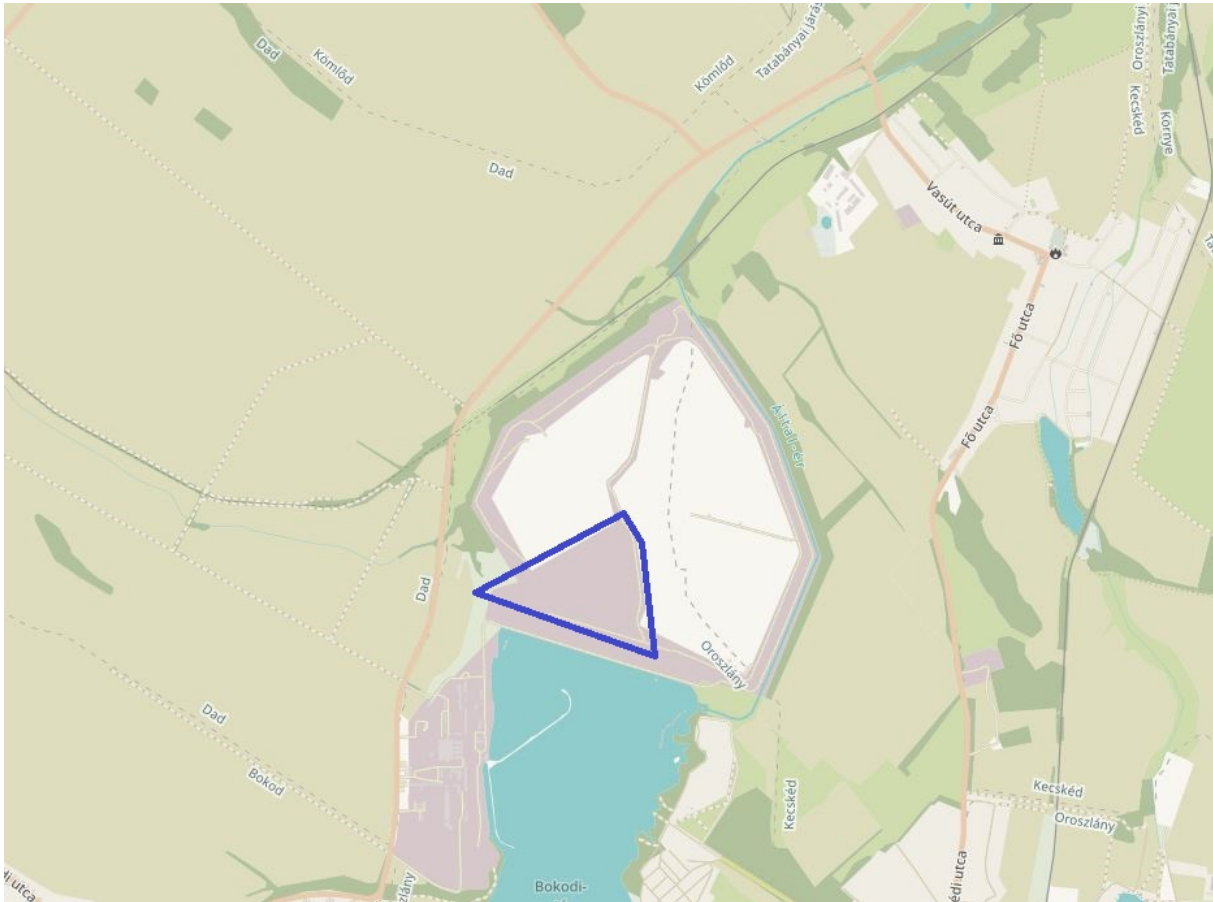
Településtervezés: Auer János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Össy Zsolt 2021. március  
TÁJOLÓ-TERV Kft. ProArch Építész Stúdió M = 1:7500

Alátámasztó munkarészek

---

## 1. Településrendezés

### 1.1. Településszerkezeti összefüggések



A fejlesztési terület elhelyezkedése légifoton bemutatva

A fejlesztési terület Oroszlány külterületén található, a Bokodi-tótól északra, közel Kecskéd határához. A tó északi és északnyugati részén a Vértesi Erőmű Zrt. Oroszlányi Erőműve, illetve annak területei és tározói működnek. A Bokodi-tó nyugati partján hétvégi házas üdülőterület húzódik, aminek része a több tucat vízben álló horgászstégek és azok épületei alkotta „Lebegő falu”.

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeinek, valamint jelen településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan készülő Oroszlány új Településfejlesztési koncepció Megalapozó vizsgálatához az államigazgatási szervektől kapott adatszolgáltatások felhasználásával készültek.

A módosítással érintett területek Oroszlány hatályos településrendezési eszközeiben ipari gazdasági terület (Gip) besorolásúak. A településrendezési eszközök módosítása során (továbbiakban: TRE módosítás) a fejlesztési területek Különleges beépítésre nem szánt terület, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe kerülnek átsorolása (Kk-En).

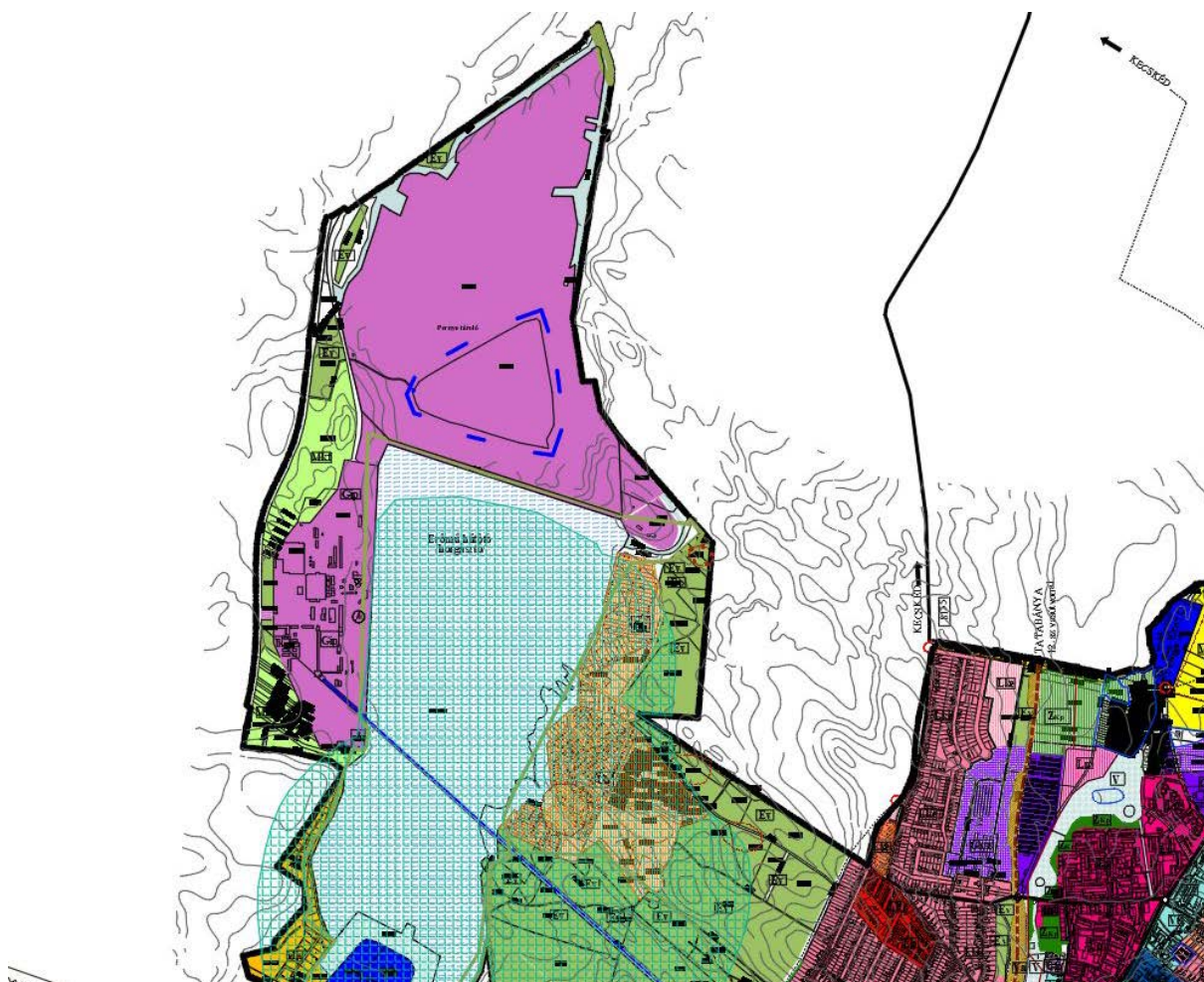
## 1.2. A vizsgált területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök

Oroszlány város Képviselő-testülete a 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 terv rajzi mellékletei nem kerültek egységes szerkezetbe. A tervezési területre vonatkozó „térképi” elhatározásokat a **TSZ-JM** jelű tervlap tartalmazza.

Oroszlány város helyi építési szabályzatát a 20/2006. (X:12.) önkormányzati rendelettel fogadta el. A tervezési területre vonatkozó szabályozási tervet (HÉSZ rajzi melléklete) a **SZ-J2 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. c. tervlap** tartalmazza.

### A területekre vonatkozó Településszerkezeti terv

A Településszerkezeti terv szerint a vizsgált terület **Gip jelű ipari gazdasági területfelhasználási** egységben van. A tervezési terület nem tartozik országos vagy helyi természetvédelmi területbe, nem része az ökológiai hálózatnak és nem tájképvédelmi szempontból kiemelt terület.

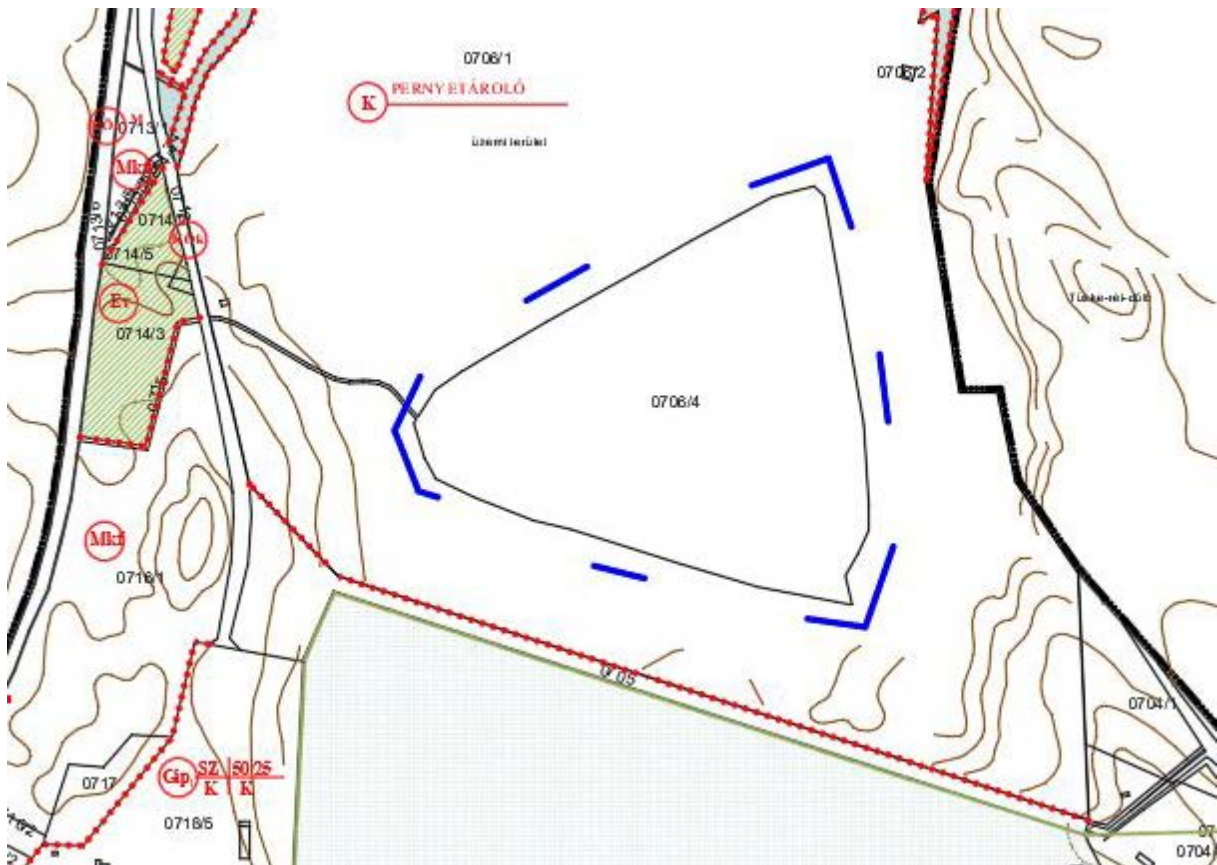


A tervezési terület bemutatása a hatályos Településszerkezeti terv kivágatán

A tervezési területet teljesen körbe veszik a Gip jelű, ipari gazdasági területfelhasználási egységek. Azokon túl keletre Kecskéd, míg nyugatra Dad mezőgazdasági területei találhatóak. Déli irányba, mintegy 180 méterre van az Erőmű hűtőtava, aminek nagy része tájképvédelmi területbe tartozik. A tó keleti partján, a módosítással érintett területtől délkeletre védelmi erdő és hétvégiházás üdülőterületek vannak.

### A területekre vonatkozó Szabályozási tervi előírások

A Szabályozási terven a terület beépítésre szánt különleges pernyetároló övezetbe tartozik, melyre a Helyi Építési Szabályzat külön előírásokat nem határoz meg.
















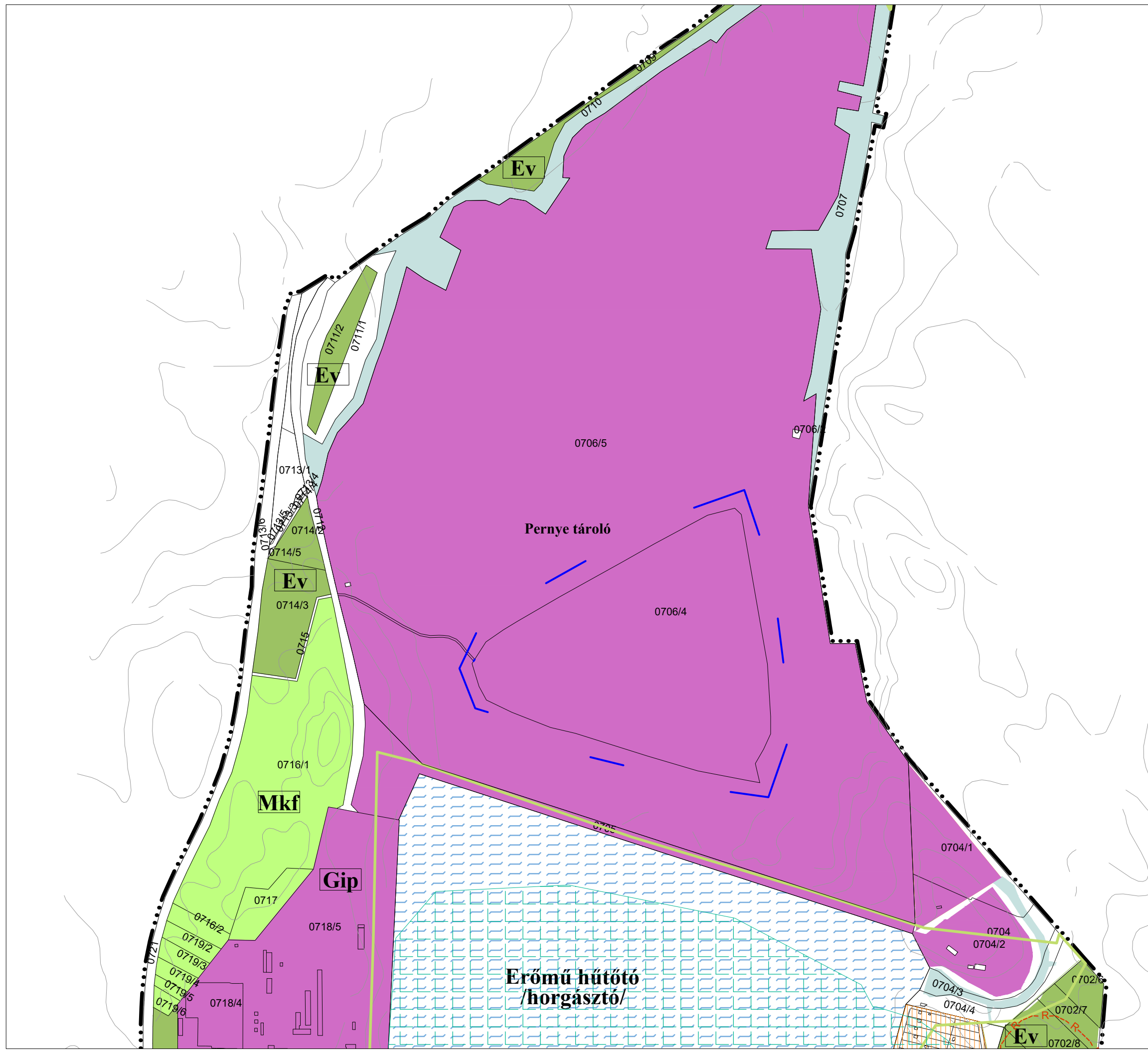
A tervezési terület bemutatása a hatályos Szabályozási terv kivágatán

**OROSZLÁNY**  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
Településszerkezeti terv módosítás  
0706/4 hrsz.



**Jelmagyarázat**

-  tervezési terület határa
-  település közigazgatási határa
-  meglévő belterületi határvonal
-  települési mellékút
-  gyűjtőút
  
-  üdülőterület
-  ipari gazdasági terület
-  korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület
-  erdőterület
-  vízgazdálkodási terület
  
-  nyilvántartott régészeti lelőhely határa
-  ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe
-  tájképvédelmi terület



















Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78.	TSZ-JM	
Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041	 <b>PRO ARCH</b> ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT.	
<b>OROSZLÁNY</b> <b>TSZ-JM JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI</b> <b>TERV MÓDOSÍTÁSA</b> <i>Kivonat</i>		
Településtervezés: Ausz. János TT/1, TK/1 01-5003 TÁJOLÓ-TERV Kft.	Leel-Össy Zsolt ProArch Építész Stúdió	2021. március M = 1:7500

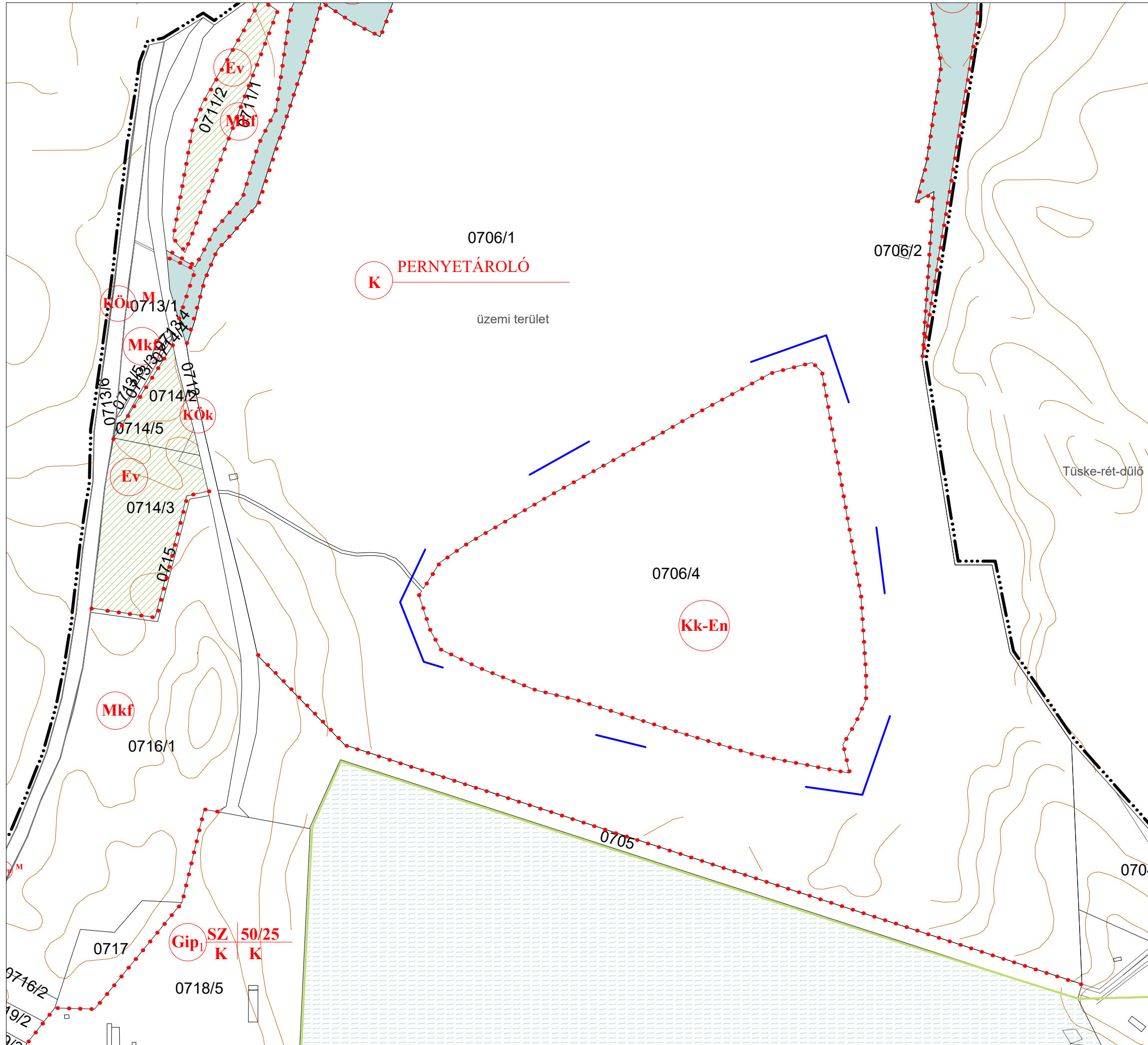
# OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
Szabályozási terv módosítás  
0706/4 hrsz.



## Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  település közigazgatási határa
-  meglévő belterületi határvonal
-  övezethatár
-  gyűjtőút
  
-  ipari gazdasági terület
-  közúti közlekedési terület
-  kötélpályás közlekedési terület
-  védelmi erdőterület
-  ipari gazdasági terület
-  ipari gazdasági terület
  
-  korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület
-  erdőterület
-  vízgazdálkodási terület
  
-  ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe
-  tájképvédelmi terület



Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. SZ-J2

Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041

**OROSZLÁNY**  
**SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI**  
**ÉS ÖVEZETI HELSZÍNRAJZ**  
*Kivonat*



Településtervezés: Auer János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Össy Zsolt 2021. március  
TÁJOLÓ-TERV Kft. ProArch Építész Stúdió M = 1:7500



### 1.3. A módosítással érintett területek bemutatása

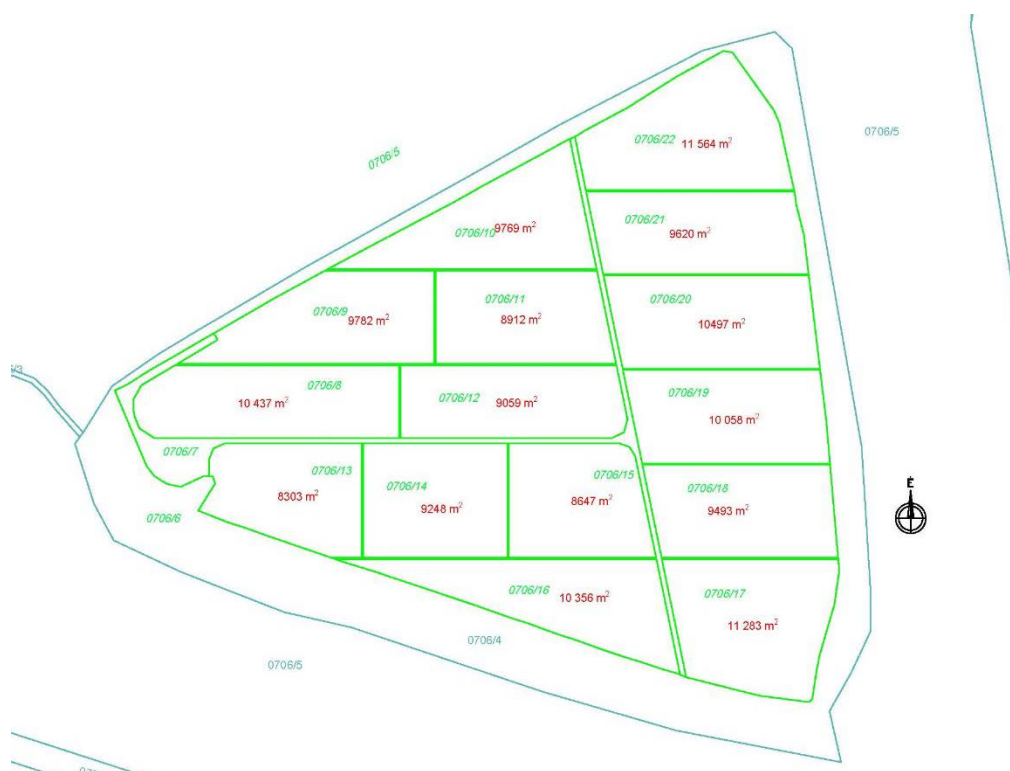
A módosítással érintett terület Oroszlány város külterületének északnyugati sarkában található. A terület a Vértesi Erőmű Zrt. tulajdonában áll és az Oroszlányi Erőmű zagytározóként hasznosította. Ezt veszi bérbe a beruházó MVM Zöld Generáció Kft. A terület csak az Oroszlányi Erőművön keresztül érhető el, belső utakon és kapukon áthaladva. A használaton kívüli egykori pernyetároló a 0706/4 hrsz-ú ingatlan területe, mely 19,95 ha területű. Beruházó a 0706/4 hrsz-ú területből telekosztással összesen 17 önálló telket alakítani ki.

#### Tervezett telekosztás

A jelenlegi 0706/4 hrsz-ú, 19,95 ha területű telket az alábbiak szerint osztanák meg:

Teleknagyságok (összesen: 19,95 hektár)

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| - 0706/6 hrsz., 45 227 m <sup>2</sup> | - 0706/15 hrsz., 8647 m <sup>2</sup>   |
| - 0706/7 hrsz., 26 219 m <sup>2</sup> | - 0706/16 hrsz., 10 356 m <sup>2</sup> |
| - 0706/8 hrsz., 10 437 m <sup>2</sup> | - 0706/17 hrsz., 11 283 m <sup>2</sup> |
| - 0706/9 hrsz., 9782 m <sup>2</sup>   | - 0706/18 hrsz., 9493 m <sup>2</sup>   |
| - 0706/10 hrsz., 9769 m <sup>2</sup>  | - 0706/19 hrsz., 10 058 m <sup>2</sup> |
| - 0706/11 hrsz., 8912 m <sup>2</sup>  | - 0706/20 hrsz., 10 497 m <sup>2</sup> |
| - 0706/12 hrsz., 9059 m <sup>2</sup>  | - 0706/21 hrsz., 9620 m <sup>2</sup>   |
| - 0706/13 hrsz., 8303 m <sup>2</sup>  | - 0706/22 hrsz., 11 564 m <sup>2</sup> |
| - 0706/14 hrsz., 9248 m <sup>2</sup>  |  |



*A tervezett telekosztás a 0706/4 hrsz-ú ingatlanon*



*A módosítással érintett terület az Erőmű felől*

#### 1.4. Településrendezési javaslat

A terület hatékony hasznosítása érdekében a beruházó telekosztást tervez, mely során 15 db 8000 és 12 000 m<sup>2</sup> közötti telket alakít ki napelems kiserőművek számára. Mindegyik telken különállóan működnek az erőművek, saját transzformátor állomással és becsatlakozással, így **egyik erőmű névleges teljesítő képessége sem éri el az 5,00 MW-os határt**, így a vonatkozó jogszabályok szerint a kiserőműveket nem kell tartalmaznia a megyei területrendezési tervnek, a településrendezési eszközök módosítását megelőzően **térségi területfelhasználási engedélyt megszerzésére nincs szükség**, területrendezési hatósági **eljárást nem kell lefolytatni**.

A Településrendezési Eszközök előírásai alapján nem lehetséges napelemek telepítése, így a beruházás megvalósíthatósága érdekében a tervezési terület terület Kk-En jelű, különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület területfelhasználásba, ill. övezetbe kerül átsorolásra.

Az előbbieket figyelembe a településrendezési eszközök az alábbiak szerint módosulnak:

hrs.	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
	hatályos	módosítási javaslat	hatályos	módosítási javaslat
0706/4	Gip jelű ipari gazdasági terület	Kk-En jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	K-pernye jelű különleges beépítésre szánt pernyetároló övezete	Kk-En jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület övezete

**A Kk-En jelű különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület övezetének tervezett előírásai:**

- Elhelyezhető építmények: a naperőmű napelemei és a naperőmű üzemeltetéséhez szükséges épületek és egyéb építmények
- Beépítési mód: szabadonálló
- Megengedett legnagyobb beépíthetőség: 2%
- Kialakítandó zöldfelület minimuma: 50%.
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5 m
- Kialakítható telek legkisebbmérete: 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>)
- Egyéb előírás:
  - a naperőmű napelemei oly módon helyezhető el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken gyepterület használat biztosítható legyen.
  - az élővilág védelme érdekében az övezetben kizárólag matt felületű (polikristályos) napelemek helyezhetők el, ill. olyan technológia alkalmazható, amely üzemelése során a poláros fényszennyezés minimálisra csökkenthető.



*Tervezett Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv módosítása*

**1.5. Területi mérleg alakulása a tervezett módosítás következtében**

Oroszlány közigazgatási területe összesen 7586 ha, ennek 0,26 %-a (19,95 ha) területfelhasználása változik meg. A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A TSZT-ben beépítésre szánt területként szereplő területek területfelhasználása változik más rendeltetésű beépítésre nem szánt területre.

Területhasználati egység			Tervezett változás (ha)
<b>Beépítésre szánt területek</b>			
Lakóterületek	Nagyvárosias	Ln	
	Kisvárosias	Lk	
	Kertvárosias	Lke	
	Falusias	Lf	
Vegyes terület	Központi vegyes	Vk	
	Településközpont vegyes	Vt	
Gazdasági	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	
	Jelentős mértékben zavaró hatású ipari	Gipz	
	Egyéb ipari	Gip	-19,95
Különleges	Temető	KT	
	Idegenforgalmi terület	KID	
	Hulladéklerakó területe	K-H	
	Rekultiválandó terület	K-R	
	Kegyeleti park	Kkp	
Üdülőtérület	Hétfégi házas	Üh	
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>			
Közlekedési és közműterület	Közút	Köu	
	Kötőpályás közlekedési terület	Kök	
	Közműterület	Kö	
Zöldterület	Közpark	Zkp	
Erdő	Védett	E	
Mezőgazdasági	Általános	Má	-
	Farmgazdasági	Mf	
	Kertgazdasági	Mk	
	Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági	Mkf	
Vízgazdálkodási		V	
Természetmegőrzési			
Különleges	Sportterület	Kk-s	
	Hulladékkezelő	Kk-Hk	
	Kegyeleti állattemető	Kk-ÁT	
	Turisztikai	Kk-Tu	
	Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló	Kk-En	+19,95

## **2. Közlekedés**

### **2.1. Közúthálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok**

A módosítás a hálózati kapcsolatok, és főbb csomópontok szempontjából irreleváns. A település főúthálózati kapcsolatait biztosító országos út (8154 számú összekötő út) a módosítással érintett területtől nyugatra halad. Ezen közlekedés-hálózati elemek egyikén sem kell változtatni a tervezett módosítás miatt.

### **2.2. Belső úthálózat**

A tervezési terület magánterületen a Vértesi Erőmű Zrt. Oroszlányi Erőműve területén belül található, vagyis a 8145 számú Bokodot Daddal összekötő útról magánutakon érhető el. A tervezet telekosztás megvalósítása során figyelemmel kell lenni, hogy a naperőművek telkei között kellő szélesség maradjon az utaknak.

A napelem parkok átlagos napi forgalma jellemzően elhanyagolható, általában 5-10 évenként egy 7,5-9 tonnás készülékszállító jármű közlekedése várható, ezen kívül a kezelő személyzet és más alkalmazottak személygépjárművel érkehetnek a területre.

A módosítás miatt a HÉSZ közlekedési előírásain nem kell változtatni.

### **2.3. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás)**

A módosítás a közösségi közlekedést nem befolyásolja, a tervezett létesítmény gyakorlatilag nem igényel közösségi közlekedési ellátást. A legközelebbi közösségi közlekedési eszköz a helyközi autóbuszok, amely az erőmű 'Oroszlány, Hőerőmű' nevű autóbusz megállójából érhető el.

### **2.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A módosítás a területek gyalogos, kerékpáros közlekedésére nincs hatással. A területeket önálló kerékpárút jelenleg és tervezetten sem érinti. A napelem parkok során kerékpáros forgalommal nem kell számolni.

### **2.5. Parkolás**

A módosítás területén a parkolást/rakodást továbbra is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

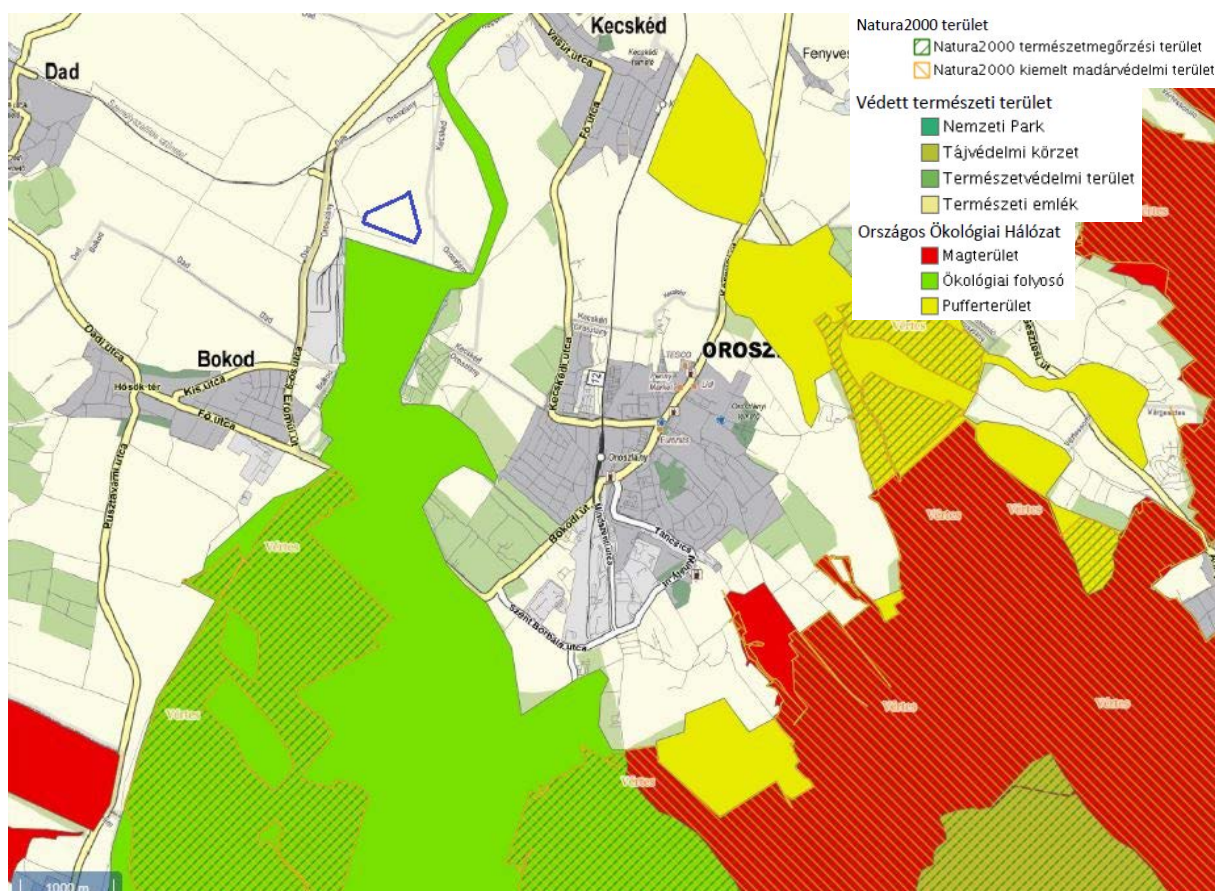
A tervezett módosítások további közlekedési fejlesztéseket nem igényelnek. **A tervezett módosítás nem befolyásolja a település kialakult közlekedési-hálózati rendszerét, a tervezett módosítások nem érintenek közlekedési területeket, sem a vasúti közlekedést, sem a közúti közlekedést, sem a városi közúthálózatot.**

### 3. Tájrendezés és zöldfelület-rendezés

A hatályos településrendezési eszközök tájrendezés és zöldfelületrendezés szakági munkarészeit az alábbiakkal egészítjük ki:

Jelenleg zajlik Oroszlány város új Településfejlesztési koncepciójának és az azt Megalapozó vizsgálatok készítése. A Megalapozó vizsgálatok olyan részletezettséggel készülnek, hogy a Településfejlesztési koncepciót követően készülő településrendezési eszközöknek is megalapozásul tudjanak szolgálni. E Megalapozó vizsgálatokhoz az Önkormányzat a teljes közigazgatási területre vonatkozóan megkérte a természetvédelmi témájú adatszolgáltatásokat is. Ezen friss adatszolgáltatások alapján megállapítható, hogy a tervezés alá vont 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,
- Ökológiai hálózat területeit
- tájképvédelmi területet,
- egyedi tájértéket.



A tervezési terület és az oroszlányi természetvédelmi területek elhelyezkedése a Lechner Központ [www.natura-terv.hu](http://www.natura-terv.hu) oldaláról



- ***a Kk-En övezetben az élővilág védelme érdekében kizárólag matt, antireflexiós bevo-***  
***nattal rendelkező felületű napelemek helyezhetők el, ill. olyan technológia alkalmaz-***  
***ható, amely üzemelése során a poláros fényszennyezés minimálisra csökkenthető.***

#### **Biológiai aktivitásérték-számítás**

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a területek a hatályos szabályozás szerint beépítésre szánt, a tervezett alapján pedig átkerül beépítésre nem szánt területbe.

***Ebből következően a vonatkozó jogszabályok szerint a biológiai aktivitásérték változását nem kell értékelni.***

#### **4. Környezetvédelem**

---

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya a KE-06/KTO/04487-5/2020 iktatószámú tájékoztatásában megállapította, hogy a megvalósuló 15 db napelemes kiserőmű egyesével nem éri el a környezeti hatásvizsgálat és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet (továbbiakban: Khvr.) 3. számú mellékletének 128. pontjának a) alpontjában meghatározott küszöbértéket, valamint a beruházás nem minősül a Kvr. 2.§ (2) bekezdés e) pontjában meghatározott összetartozó tevékenységnek. Ennek okán a napelemes kiserőművek létesítéséhez nem szükséges előzetes vizsgálati eljárás lefolytatása.

#### **5. Közművek**

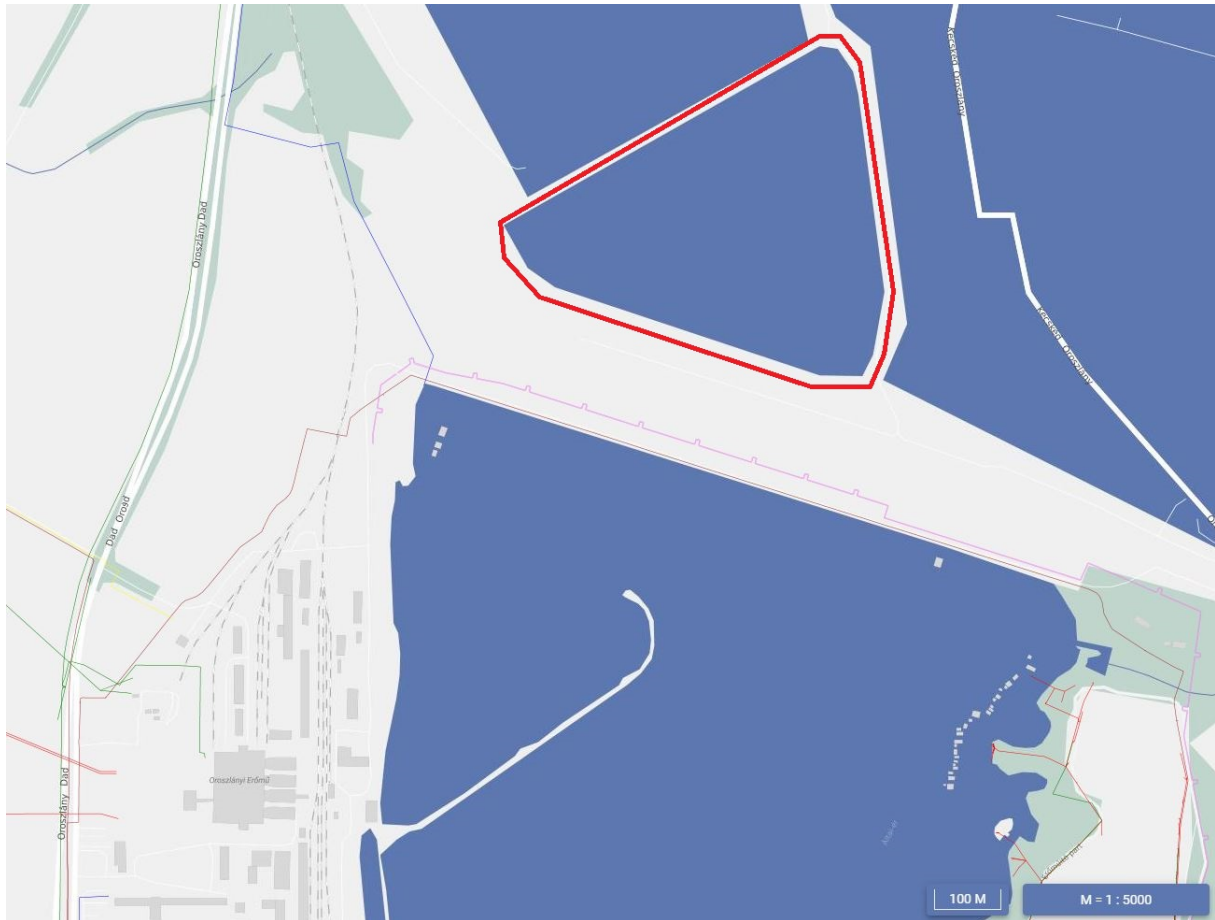
---

Oroszlány külterületén, a 0706/4 hrsz-ú ingatlanon tervez a beruházó 15 db különálló kiselemes naperőművet kialakítani. A tervezett kiserőművek közül **egyik névleges csatlakozási teljesítménye sem lépi túl** az 5,00 MW-os határt, így nem szükséges a területrendezési tervekben szerepeltetni. A tervezett naperőmű-parkok megvalósításához a területek funkcióváltása szükséges, különleges beépítésre nem szánt megújuló energiatermelésre hasznosítható terület övezetébe kerülnek átsorolásra.

Közművek szempontból a különleges beépítésre nem szánt hasznosítású terület közműellátására közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia ellátásának kiépítése szükséges, amely a javasolt területhasznosításhoz kapcsoltn is kialakítható.

Védelmi, illetve biztonság technikai szempontból a naperőmű parkot kerítéssel kell körül határolni, amelynek bekamerázása éjjel-látó kamerákkal szükséges.





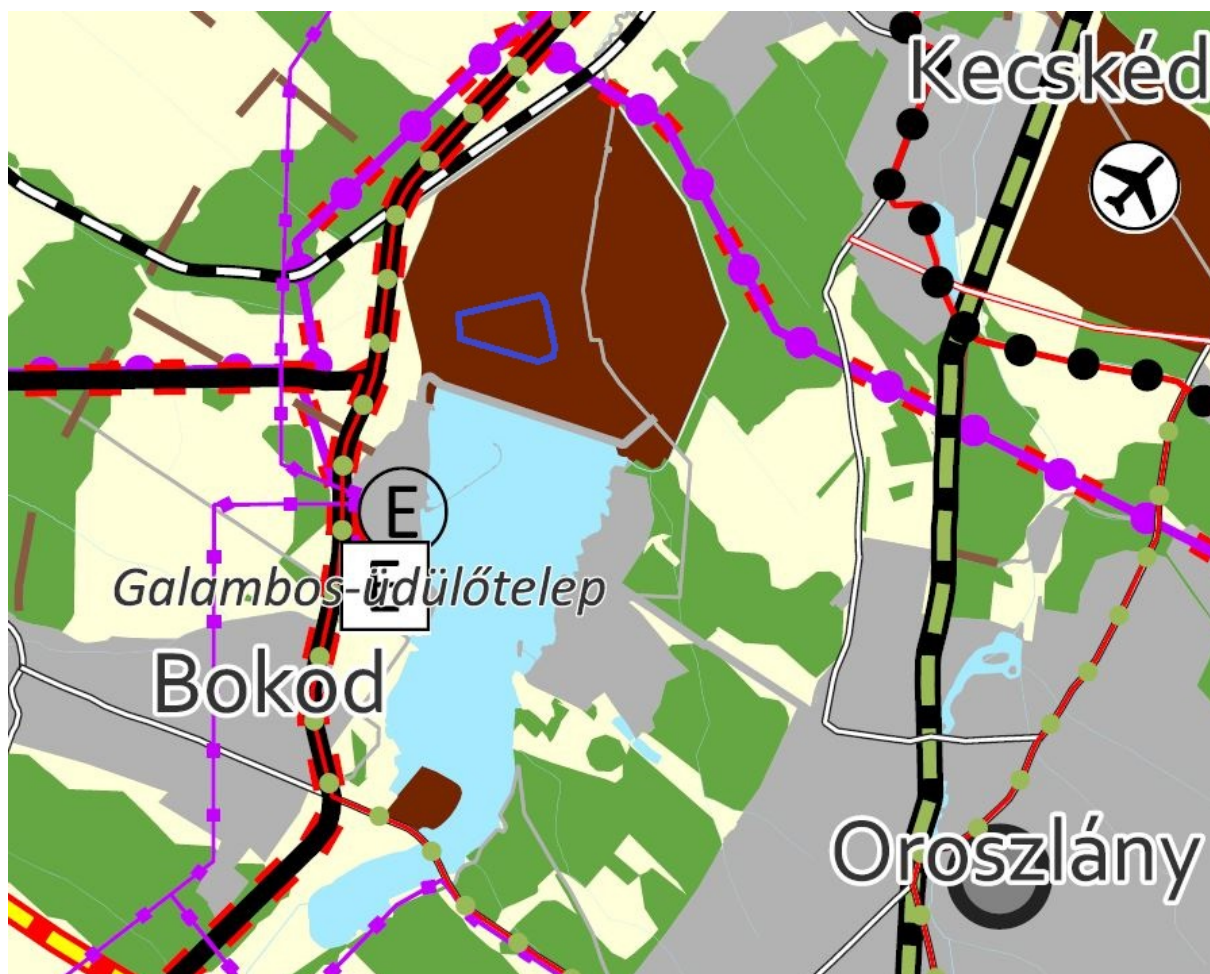
*A tervezési terület környezetének közmű ellátottsága az E-Közmű nyilvántartása alapján*

A módosítással érintett terület jelenleg nem közművesített, de a szomszédos Erőmű felől (amelynek a területén helyezkedik el) a közművesítés megoldható. Az E-közmű nyilvántartása alapján az Oroszlányi Erőműbe az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. szolgáltatók szabadvezetékén **villamos energiát**, az ÉDV Zrt. **vízellátást** és **szennyvízelvezetést**, az MVM Égő-Dégő Földgázhálózati Zrt. pedig **földgázt**. **Vezetékes hírközlést** két cég szolgáltató, a Magyar Telekom Nyrt. alépítményben, míg az MVM NET Zrt. optikai föld feletti kábelben. Az Erőmű Bokod felé föld feletti acél csőrendszerben, meleg vízként szállít **távhőt**, míg a tervezés terület és azon túl Oroszlány belterülete irányába földalatti acél csőrendszerben – szintén meleg vízként – biztosítja a távhőt.

## 6. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

### 6.1. Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) egy törvényben, azon belül elkülönülő részekben tartalmazza a Magyarország (továbbiakban: OTrT) és a kiemelt térségek területrendezési tervét. Komárom-Esztergom Megye új Területrendezési tervét (továbbiakban: KEM TrT) 2021. június 25.-i ülésén fogadta el a Közgyűlés és 2020. július 1-én lépett hatályba.



A tervezési terület a KEM TrT Területi Szerkezeti Tervén

A KEM TrT Térségi Szerkezeti Tervén a teljes tervezési terület és környezete Sajátos területfelhasználású térségben van, ami megfelel a jelen módosítás során meghatározott területfelhasználásnak. A Településrendezési Eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és a módosítás megfelel a jelenlegi területfelhasználási térségnek, így nem szükséges a térségi tervi megfeleltetés igazolása.

## 7. Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése


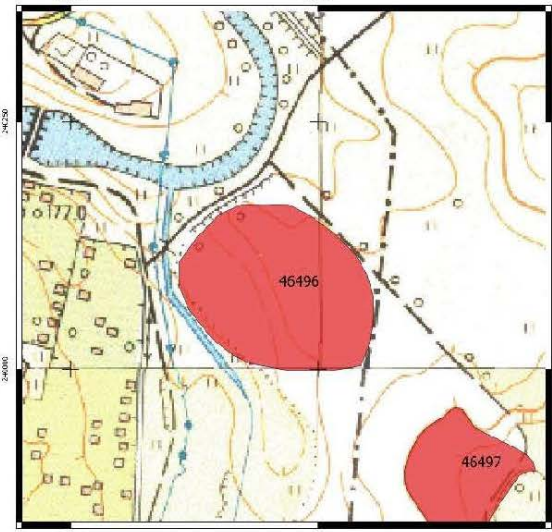

A tervezési területtől mintegy 700 méterre található a legközelebbi örökségvédelmi terület, 11/2004. nevű (46496 azonosítószámú) régészeti lelőhely, melyre a módosítás semmilyen hatással nincs.

A módosítások Oroszlány város épített értékeinek védelmét nem veszélyeztetik. Az örökségvédelmi szakhatóságtól kapott adatok szerint a tervezési területet nem érinti műemléket, ill. más művi értéket.

A Települési Örökségvédelmi tanulmány jelen módosítás kapcsán kiegészítést nem igényel.

17. lelőhely

68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti adatlap

<b>1</b>	Megye	Komárom-Esztergom	Település neve	Oroszlány							
	Nyilvántartási azonosító szám			46496							
<b>2</b>	Leelőhely neve			11/2004. lelőhely							
<b>3</b>	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	Koordináták	EOV Y	592960	EOV X	240080			
	Helyrajzi szám										
	Földrajzi leírás										
	Helymeghatározás pontossága			< 10 m							
<b>4</b>	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇔			Település, őskor							
				<b>5</b>	Jelenlegi állapot	általános mezőgazdasági terület					
				<b>6</b>	Veszélyeztetettség	bolygatás, erózió					
				<b>7</b>	Ismertség	nyilvántartás					
				<b>8</b>	Tevékenység	adatgyűjtés, terepbejárás					
				<b>9</b>	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt					
				<b>10</b>	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b					
				<b>11</b>	Kelt	2019. 11. 24.					
											

*Kivonat a 91/2021. (IX.17.) Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepció régészeti szakági munkaréséből*

---

## OROSZLÁNY

---

Naperőműparkok – Településrendezési Eszköz módosítás, 0706/4 hrsz.

---

Mellékletek

---

**Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal**

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
hatáskörében eljáró  
Oroszlány Város Polgármesterének  
65/2020. (XII.21.) számú határozata  
a Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntésekről**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében veszélyhelyzet idejére meghatározott feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozom:

1. Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelettel elfogadott Településrendezési Terv (a továbbiakban: TrT) módosításának tervezési programjaként elfogadom az oroszlányi 0706/8 - 22 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó szabályozási előírásoknak megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló napelem-park elhelyezése céljából történő módosítását.
2. Az 1. pontban meghatározott módosítás során a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történhet.
3. Elfogadom az 1. pontban részletezett TrT módosításának elkészítésére vonatkozó, bruttó 2.209.800 Ft összegű tervezési költséget, annak a kérelmező által – az előterjesztés 1. pontja szerinti, háromoldalu Településrendezési Szerződés keretében – történő, teljes körű költségviselése mellett.
4. Egyetértek a Vértesi Környezetgazdálkodási Kft. hulladék hasznosító telephelyének a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terven történő megjelenítése érdekében a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatalhoz benyújtandó „Térségi területfelhasználási engedély iránti kérelem” (a továbbiakban: *Kérelem*) elkészítésével.
5. Elfogadom az pont szerinti *Kérelem* összeállítására vonatkozó, bruttó 2.476.500 Ft összegű tervezési költséget, annak a kérelmező által – az előterjesztés 2. pontja szerinti, háromoldalu Településrendezési Szerződés keretében – történő, teljes körű költségviselése mellett.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: azonnal  
**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

Oroszlány, 2020. december 21.

**Lazók Zoltán sk.  
polgármester**

A kiadmány hitelül:

Oroszlány, 2020. december 21.

27 h  
Dr. File Beáta  
jegyző

