



OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

véleményezési tervdokumentáció



PRO
ARCH

ÉRTESZ STÚDIO BT.

2022

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**TSZ-JM/M1-2022**

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

Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítása**SZT-J2/M1-2022****SZT-J2/M2-2022****SZT-J2/M3-2022****SZT-J2/M4-2022****SZT-J2/M5-2022****SZT-J2/M6-2022**

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



Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 176/2021. (XI.18.) Kt. határozatával a város Településrendezési tervének több pontján történő módosítását határozta el. Az első számú módosítás a 0152/4 hrsz-ú ingatlan turisztikai célú fejlesztését teszi lehetővé. A kettes számú módosítás az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetek beépítési paramétereinek felülvizsgálatát tartalmazza, míg a harmadik módosítás a 1351/29 hrsz-ú ingatlanra tervezett többlakásos társasház megvalósíthatósága érdekében vizsgálja az övezetre előírt oldal-kert méretének csökkentési lehetőségét.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésére és az egyeztetéshez szükséges tervdokumentációk elkészítésére a Pro Arch. Építész Stúdiót bízta meg. Oroszlány város nem rendelkezik 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési kódex) szerinti „új típusú” településrendezési eszközökkel, ezért 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 módosítás nem érint településszerkezeti főhálózatot, nem jelöl ki új beépítésre szánt területet és nem jár a zöld-, vízgazdálkodási, erdő- vagy természetközeli terület megszüntetésével, így a TRE egyeztetés a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési kódex) 32.§ (4) bekezdés a) pontja miatt ún. „egyszerűsített eljárással” történik.

Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek

1. Településszerkezeti terv módosítása

Határozati javaslat

**Oroszlány Város Önkormányzati Képviselő-testületének
...../2022.(.....) 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/M1-2022 jelű** tervlapon tervezési területként lehatárolt területre vonatkozóan ábrázoltak és a településszerkezeti tervének leírása dokumentációban rögzítetteknek megfelelően következőképpen módosítja:

1. Az Oroszlány város 0152/4 hrsz.-ú telek területe Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásból K^{ID} jelű különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. A területfelhasználás változással érintett terület nagysága összesen 2,6 ha.
2. Jelen határozat mellékletei:
 - 1. melléklet:** TSZ-JM/M1-2022 jelű „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlap (rajzi melléklet)
3. Az 1. pont szerinti módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A vonatkozó jogszabályok szerint a biológiai aktivitásérték változása nem volt vizsgálendő, ezért jelen módosítás következtében a biológiai aktivitásérték egyenlege a közigazgatási területen nem változik.
4. Jelen határozat az 1. melléklettel együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg a jelen határozattal elfogadott TSZ-JM/M1-2022 jelű módosított tervlapon jelölt „tervezési terület határa” területen az 52/2005.(VIII.9.) Kt. határozattal elfogadott TSZ-JM jelű Településszerkezeti tervlap hatályát veszti.
5. Jelen határozat 2022. ...-én lép hatályba.

Oroszlány, 2022.

Lazók Zoltán
polgármester

Dr. File Beáta
jegyző

TSZ-JM/M1-2022 jelű Településszerkezeti terv módosítása tervlap

2. Helyi Építési szabályzat módosítása

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022. (....) 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 SZM0 szabályozási terv módosítás áttekintő (továbbiakban SZM0 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 SZ-J2/M2-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZ-J2/M2-2021 jelű tervlap), az SZ-J2/M3-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZ-J2/M3-2021 jelű tervlap), az SZ-J2/M4-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZ-J2/M4-2021 jelű tervlap), az SZ-J2/M1-2022 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZ-J2/M1-2022, SZ-J2/M2-2022, SZ-J2/M3-2022, SZ-J2/M4-2022, SZ-J2/M5-2022 és SZ-J2/M6-2022 jelű tervlapok), 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 paraméterei meghatározása a rendelet 10. melléklete.

2.§

- (1) A HÉSZ 28.§ (5) bekezdés d) pontjának utolsó mondata kiegészül az „új, 50 m² fölötti épület építésének”. Az új mondat így:

„A lakóépületek bővítésének és az új, 50 m² fölötti épület építésének közművi feltétele:

da) villamosenergia-ellátás

db) ivóvízellátás

dc) zárt szennyvíztározóbiztosítása, építése.”

- (2) A HÉSZ 28.§ (5) bekezdés e) pontjának második mondatában a 3% 10 %-ra módosul:

„Épület a telek **10%**-ának mértékéig, de legfeljebb 120 m²-nyi alapterülettel építhető.”

3.§

- (1) A HÉSZ mellékletét képező SZ-J2 jelű tervlap az SZ-J2/M1-2022 és az SZ-J2/M2-2022 jelű tervlapokon jelölt „tervezési terület hataraként” ábrázolt területen meghatározott tartalomnak megfelelően módosul.

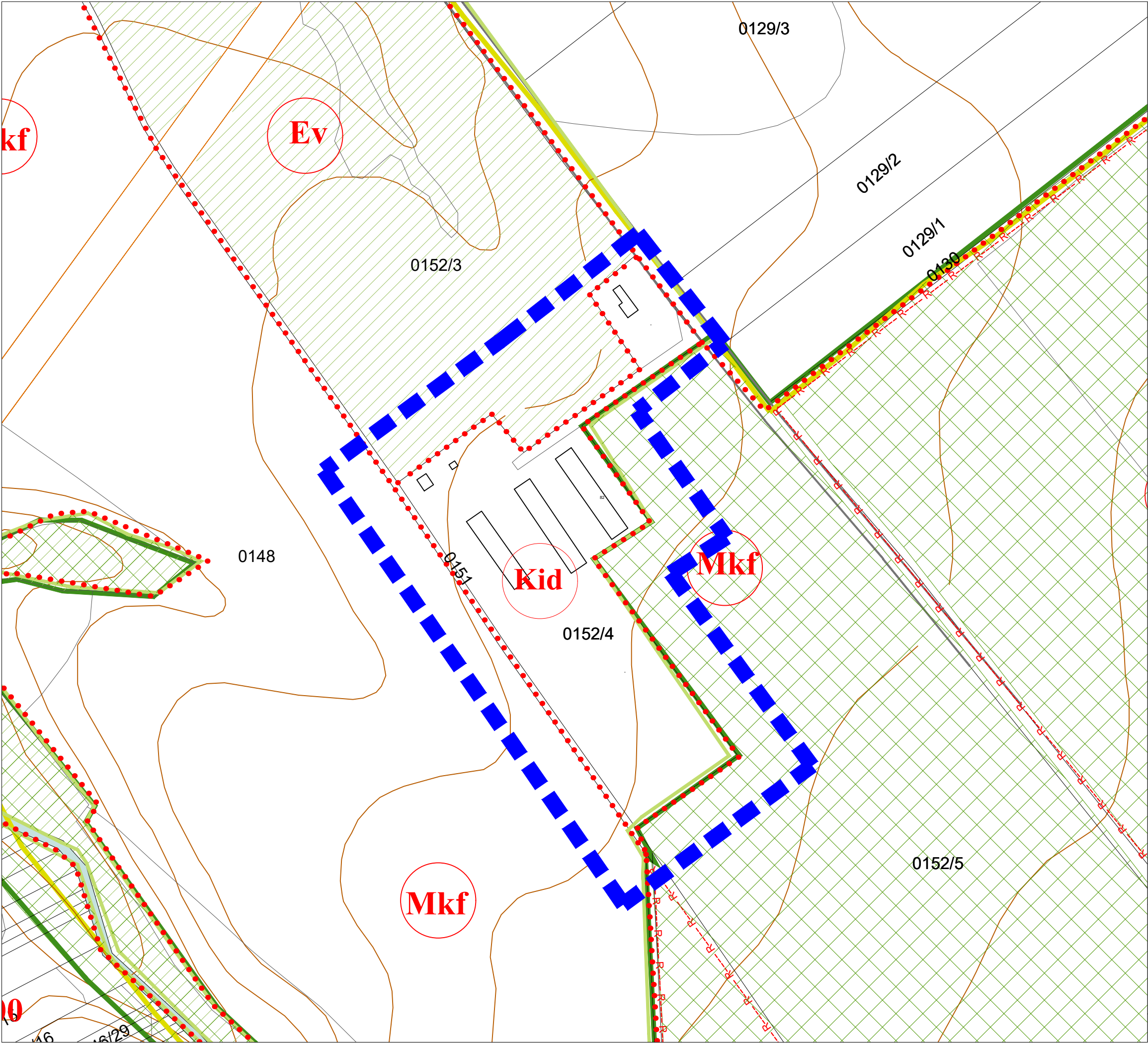
- (2) E rendelet 2022.-én lép hatályba.

Oroszlány, 2022.

Lazók Zoltán
polgármester

Dr. File Beáta
jegyző

SZ-J2/M1-2022, SZ-J2/M2-2022, SZ-J2/M3-2022, SZ-J2/M4-2022, SZ-J2/M5-2022 és SZ-J2/M6-2022 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. módosítása tervlapok



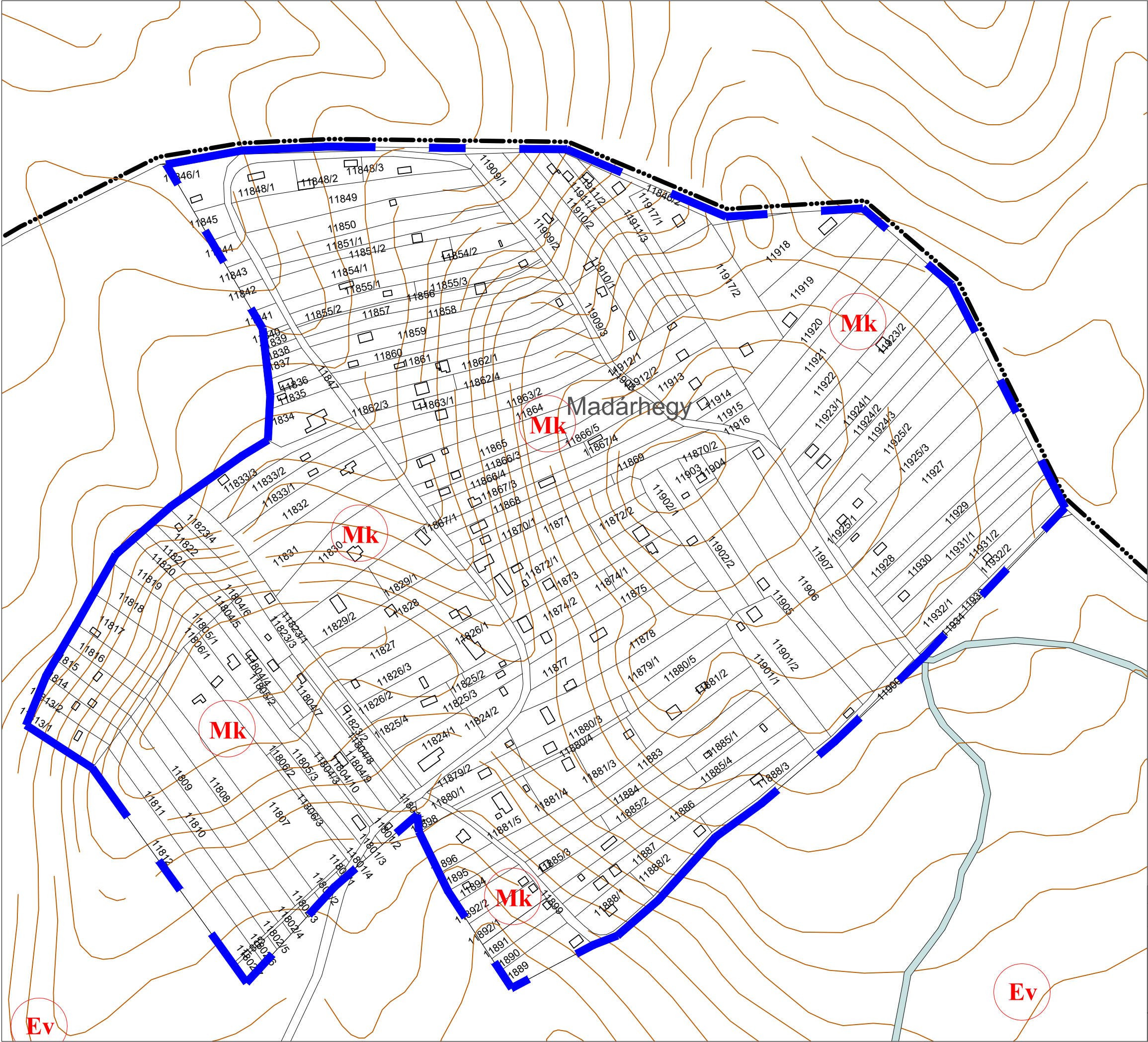
OROSZLÁNY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
Településszerkezeti terv módosítás
0152/4 hrsz.



Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- települési mellékút
- gyűjtőút
- településközpont vegyes terület
- falusias lakóterület
- kertvárosias lakóterület
- tervezett kertvárosias lakóterület
- ipari gazdasági terület
- különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület
- védelmi erdőterület
- kertés mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági terület
- korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület
- NATURA 2000
- ökológiai hálózat magterület
- ökológiai hálózat folyosó területe
- bányatelek
- 35 kV-os légvezeték

Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78.	SZT-J2/M1-2022
Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041	
OROSZLÁNY SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA 1. sz. melléklet a .../2022. (...) sz. rendelethez	PRO ARCH ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT
Településtervezés: Auer János TT/1, TK/1 01-5003 TÁJOLÓ-TERV Kft.	Leel-Össy Zsolt ProArch Építész Stúdió 2022. január M = 1:2500



OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV

Szabályozási terv módosítás
Madarhegy



Jelmagyarázat

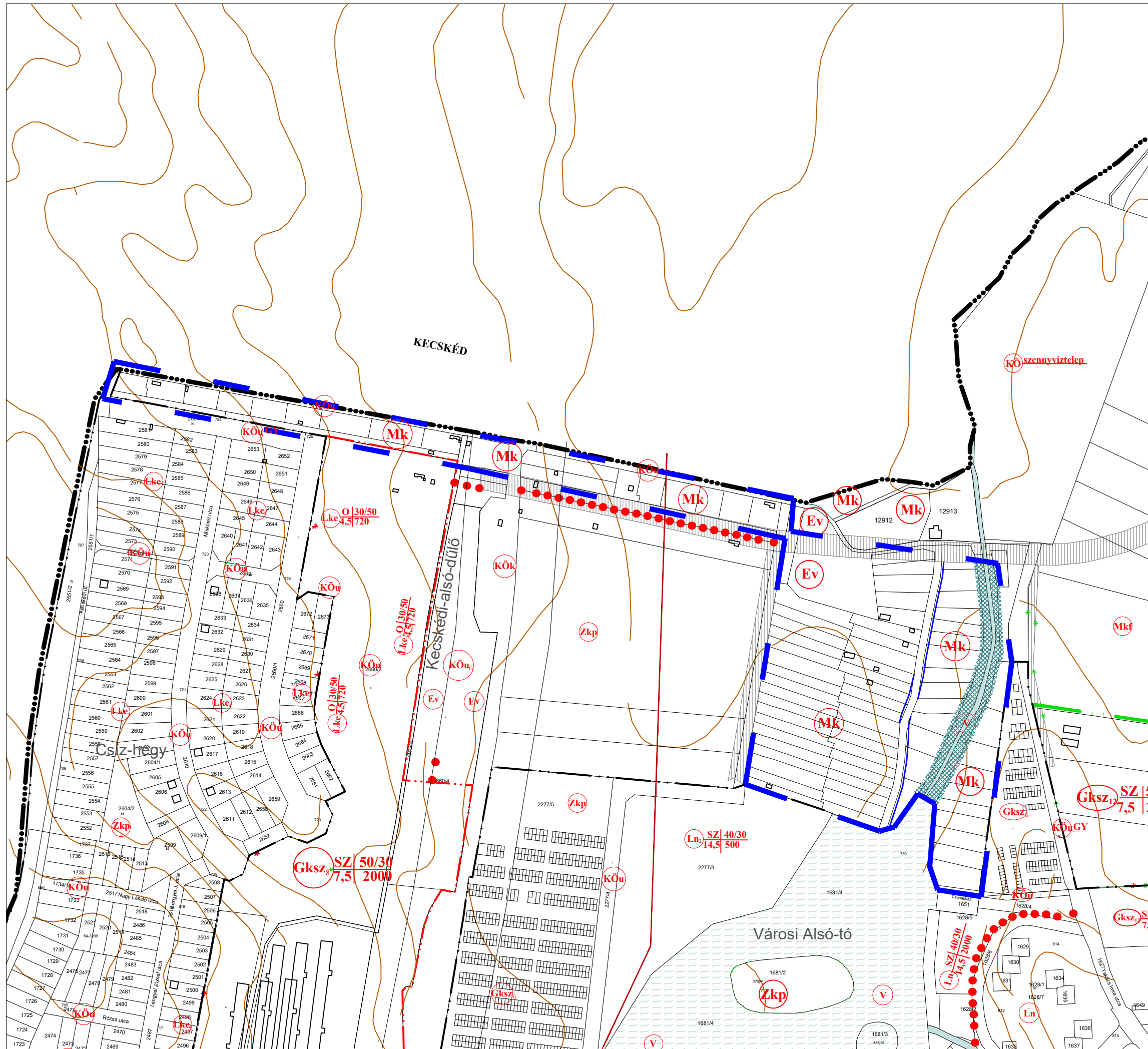
- vizsgált terület határa
- település közigazgatási határa
- övezethatár
- gyűjtőút
- épület
- kertes mezőgazdasági terület
- védelmi erdő terület

Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78.		SZT-J2/M2-2022
Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041		
Oroszlány SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA 1. sz. melléklet a .../2022. (...) sz. rendelethez		
Településtervezés: Auer János TT/1, TK/1 01-5003 TÁJOLÓ-TERV Kft.		
Leel-Össy Zsolt ProArch Építész Stúdió		2022. január M = 1:2500

	vizsgált terület határa
	település közigazgatási határa
	övezethatár
	gyűjtőút
	épület
	kertes mezőgazdasági terület
	védelmi erdő terület

Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041	SZT-J2/M3-2022
OROSZLÁNY SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV LAP MÓDOSÍTÁSA <i>1. sz. melléklet a .../2022. (...) sz. rendelethez</i>	 PRO ARCH ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT
Településtervezés: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 TÁJOLÓ-TERV Kft. Leel-Össy Zsolt ProArch Építész Stúdió	2022. január M = 1:4000

	vízszált terület határa
	település közigazgatási határa
	meglévő belterületi határvonal
	övezethatár
	kertes mezőgazdasági terület
	épület

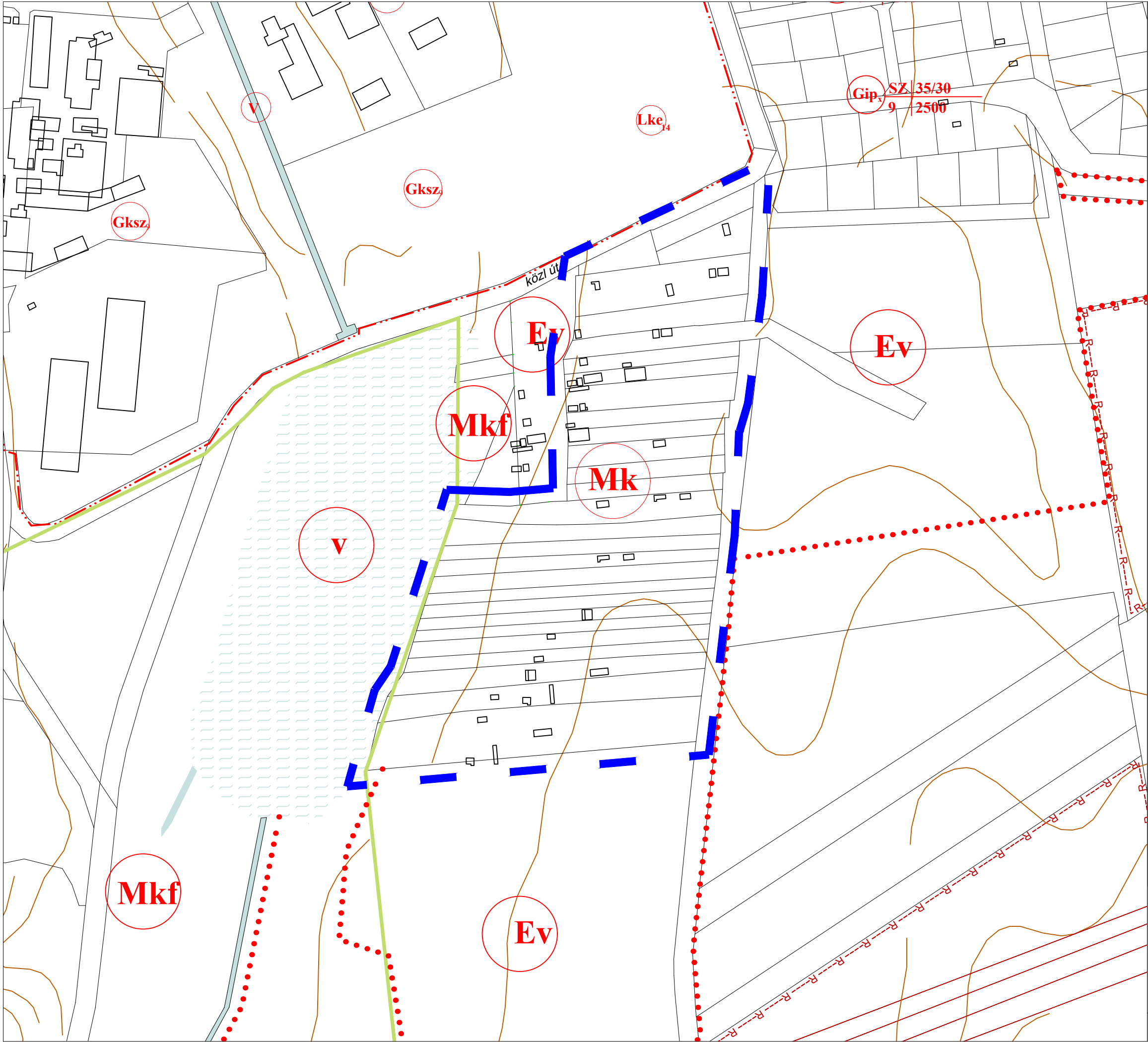


SZT-J2/M5-2022



**PRO
ARCH**
ÉPÍTÉSZ STÚDIO BT

2022. január
M = 1:4000



OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Szabályozási terv módosítás
Mindszenti utca



Jelmagyarázat

- vizsgált terület határa
- település közigazgatási határa
- meglévő belterületi határvonal
- övezethatár
- kertés mezőgazdasági terület
- épület

Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78.		SZT-J2/M6-2022
Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041		
Oroszlány SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA 1. sz. melléklet a .../2022. (...) sz. rendelethez		
Településtervezés: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 TÁJOLÓ-TERV Kft.		
Leel-Össy Zsolt ProArch Építész Stúdió		2022. március M = 1:2500

OROSZLÁNY

Településrendezési eszközök módosítása

Alátámasztó munkarészek

1. Településrendezés



A fejlesztési területek elhelyezkedése a Google térképen bemutatva

1.1. Településszerkezeti összefüggések

A módosítással érintett területek településszerkezeti szempontból függetlenek egymástól. A tervezett módosítások során nagyobb, konkrét, új beruházás nem valósul meg. Rövid távon a város infrastruktúra hálózatát nem kell fejleszteni.

1. A meglévő, 0152/4 hrsz-ú telek, a belterülettől délkeletre található a Labanc-patak közelében, mezőgazdasági szántóterületek között. Jelenleg gazdasági terület, melyet

idegenforgalmi céllal kívánnak későbbiekben hasznosítani. A terület megközelíthető kiépített, külterületi út felől, ami az Alkotmány út folytatása.

2. Kertes mezőgazdasági területek vizsgálata, esetlegesen beépítési százalék emelés az OTÉK előírásainak keretei között.

Az áttekintés több területet érint (Német és Nyíres dűlő, Labanc-völgyi dűlő, Horváth-hegy, Agyagos dűlő, Madárhegy és a Malom dűlő). A vizsgálat során tájékozódunk a jelenlegi beépítettségről, teleknagyságról és a lakossági igényekről. Várhatóan 1-2 területen az Önkormányzat magasabb (max. 10%-os) beépítettség növelés mellett, továbbra is kiskertes területek műveléséhez szükséges gazdasági létesítmények elhelyezését támogatja.

3. A belterület északi részén, az Alkotmány út mellett található 1351/29 hrsz-ú ingatlan szabályozási feltételeinek (építési hely, oldalkert) kisebb korrekciója.

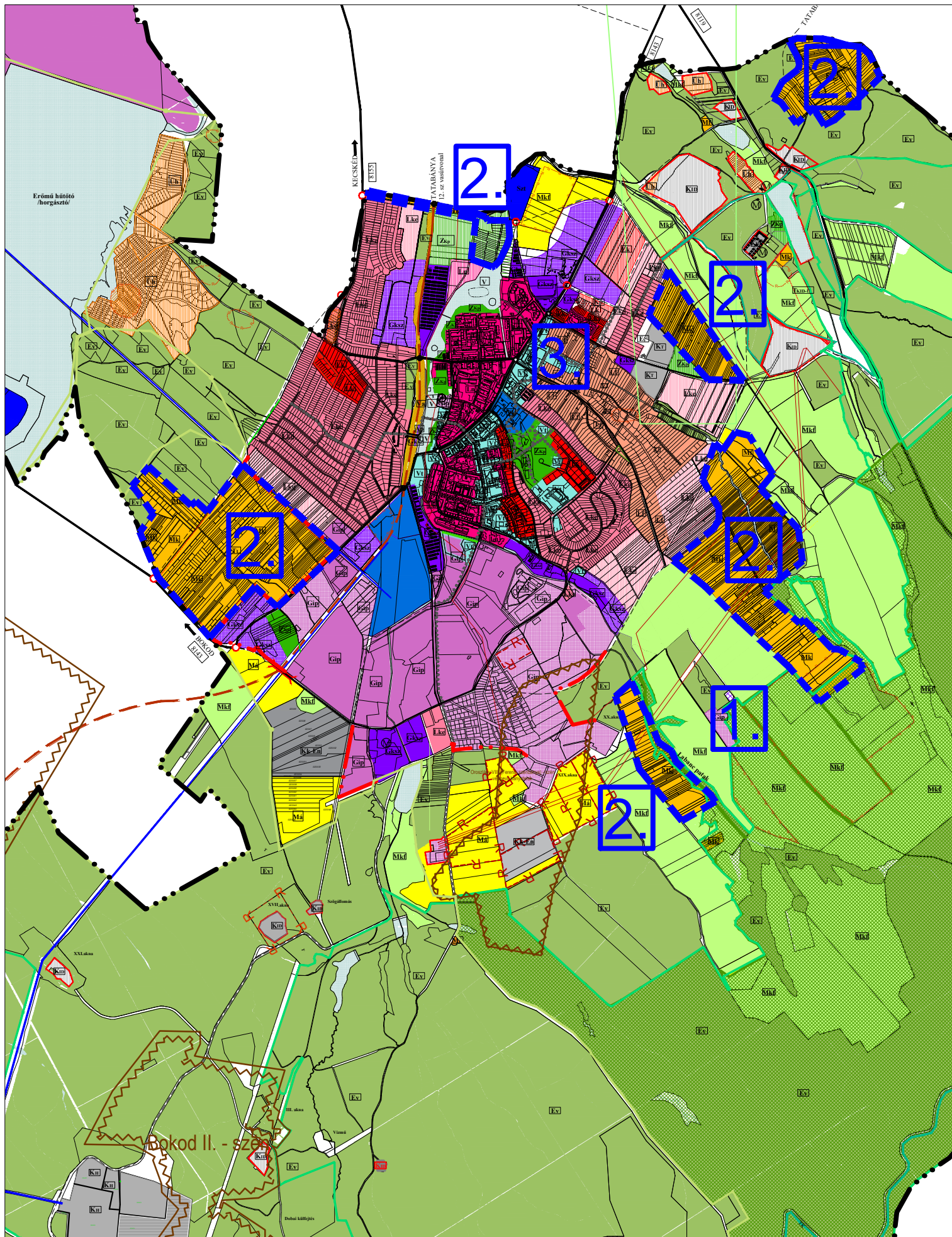
1.2. A vizsgált területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök

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” elhatárolásokat 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 tervi összefüggések

1. A Településszerkezeti terv szerint az 1 jelű terület (0152/4 hrsz.) Gip jelű ipari gazdasági területfelhasználási egységben van. A tervezési terület nem tartozik országos vagy helyi természetvédelmi területbe, azonban szomszédos a HUDI30001 azonosítójú, Vértess nevű (továbbiakban: Natura 2000) kiemelt jelentőségű természetvédelmi területtel és az ökológiai hálózat magterületével. A terület mellett Ev jelű védelmi erdő területfelhasználási és Mkf jelű korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területfelhasználási egységek találhatók.
2. A kertes területek közé tartoznak az Mk jelű, kertes mezőgazdasági területfelhasználási egységű területek. Ezek egyike sem tartozik bele természetvédelmi területbe, azonban a Labanc-völgyi dűlő és a Horvát-hegy is szomszédos **Natura 2000** területtel és az **ökológiai hálózat magterületével**. A belterülettől legmesszebb a Madárhegy található, amit az Oroszlány felőli részről védelmi erdő, míg a szomszédos Vértessomló felől mezőgazdasági szántóterületek veszik körbe. Ezen kívül a Labanc-völgyi dűlő, ami még nem kapcsolódik szervesen a lakott területhez, szintén védelmi erdők és korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területek találhatók mellette. A Horvát-hegye és az Agyagos dűlő is egyik oldalával kapcsolódik a lakóterületekhez, míg a többi oldalán korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területek vannak. A Német és Nyíres dűlők a



1. Módosítás sorszáma

--- A 2-es számú módosítással érintett terület

Kivonat az 52/2005. (VIII.9.) számú Kt. határozattal
elfogadott Településszerkezeti Tervből

lakott terület délnyugati szélén vannak, északról és keletről lakó, illetve gazdasági területek találhatók. Nyugati végében védelmi erdők állnak, míg délről a szomszédos Bokod szántói és erdői vannak. A Malom dűlő a lakott terület északi vége és Kecskéd között terül el, lakóterületek, szántók és a Malom tó mellett.

3. A 1351/29. hrsz-ú ingatlan a város főútja mellett található Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználási egységben. Természetvédelmi területet nem érint és nem is szomszédos vele, körülötte Lf jelű falusias lakóterületek és további településközpont vegyes területek vannak.

A területekre vonatkozó Szabályozási tervi előírások

1. számú terület , 0152/4 hrsz

A jelenlegi szabályozási alapján a terület Gipz jelű, jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület, amire az alábbi előírások vonatkoznak:

a HÉSZ „23. § (1) A területbe (jele: Gipz) az állattartó telephely tartozik.

(2) A terület telkeinek eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, háromszintes zárt, (lombkorona, magas cserje, alacsony cserje) takaró-védőfásítást kell létrehozni. A takaró, -védőfásítás növényanyagát a tájra jellemző fafajok közül kell kiválasztani.

(3) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület építési előírásait a 10. melléklet tartalmazza.

(4) Közműellátás: Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület telkeit el kell látni:

- a) közüzemi villamos energia vezetékekkel
- b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékekkel
- c) legalább zárt kommunális szennyvíztárolóval,
- d) csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkaal.

(5) Környezetvédelem: A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
- b) kötelező hulladék-elszállítás
- c) elhullott állatok kötelező elszállítása.”

Övezeti előírások: GipZ

Beépítési Mód: szabadonálló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 50%

Épület megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m

Kialakítható legkisebb telekméret:

szélesség /m/: kialakult

mélység/m/: kialakult

telekterület /m²/: kialakult

Építési hely határai:

előkert /m/: kialakult

oldalkert /m/: kialakult

hátsókert /m/: igazgatási, szociális épület a telekhatároktól 5,0 m elhagyásával építhető

A tervezett Kid jelű, különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területre vonatkozó HÉSZ előírások az alábbiak:

HÉSZ: „25.§

(4) Az idegenforgalmi területeken a turizmus, idegenforgalom fogadására építhetők építmények.

a) Az idegenforgalmi területeken elhelyezhetők: szálláshely-szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, sportolási célú, kulturális, szórakoztató, tudományos, kézműipari, valamint a lovassport, és az ismeretterjesztés céljait szolgáló állattartó épületek, a tervezett funkcióhoz kapcsolódóan egy szolgálati lakás vagy lakóépület.

b) Az idegenforgalmi terület építési előírásait a 10. melléklet tartalmazza.

(5) A Kid-M1 övezet:

a) Az övezetben közművelődési, művelődéstörténeti, idegenforgalmi, múzeum-hitéleti és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytathatók.

b) A telkek gépjárművel történő megközelítése az SZ-J1/M terven jelölt gyalogútról biztosítható.

(6) A Kid-M2 övezet:

a) kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület építhető,

b) az övezet területe alábányászott.

(7) A Kid-M3 övezet:

a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú épületek építhetők,

b) az övezet területe alábányászott.

(8) A Kid-M4 övezet:

a) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciójú épületek építhetők,

b) az övezet területe alábányászott.

(9) A Kid-M5 övezet:

a) A majki idegenforgalmi és a vértesi kiránduló forgalom fogadásának beépítésre szánt övezete.

b) Az övezetben kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató és szabadidő célú épületek építhetők.

c) A meddőhányó alakja, domborzata megváltoztatható, abszolút magassága nem növelhető.

d) Az SZ-J1/M terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani.

e) Az övezet területe alábányászott.

(10) A Kid-M6 övezet:

a) Az övezetben vadászház építhető.

b) A vadászházban egy szolgálati lakás és legfeljebb 10 férőhelyes szálláshely alakítható ki.

c) Az övezet telkén egy épület építhető.

d) Az övezet területe alábányászott.

(11) A Kid-M8 övezet:

- a) A Kamalduli Remeteség idegenforgalomi kínálatához kapcsolódó, azt kiszolgáló sport és szabadidő célú épületek, sportpályák építhetők.
- b) A gyepek sportpályákon kívüli zöldfelületet ligetesen, fásítottan kell kialakítani, 150 m²-ként legalább 1 db lombos fa elültetésével.
- c) Az SZ-J1 terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani. A fásítás a bejáratoknál megszakítható.
- d) Az övezet területe alábányászott.

(12) A Kid-M9 övezet:

- a) A majki idegenforgalom és a vértesi kiránduló forgalom fogadásának beépítésre nem szánt övezete.
- b) Az övezetben a természetközeli gazdálkodás bemutatását szolgáló állattartó, tároló és kiszolgáló építmények építhetők.
- c) Az övezetben épülő épületek a tájra jellemző építészeti hagyományokat kövessék.
- d) Az SZ-J1 terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani.
- e) Állattartó épület, építmény az SZ-J1 terven e célra kijelölt építési helyen belül helyezhető el.
- f) Az övezet területe alábányászott.

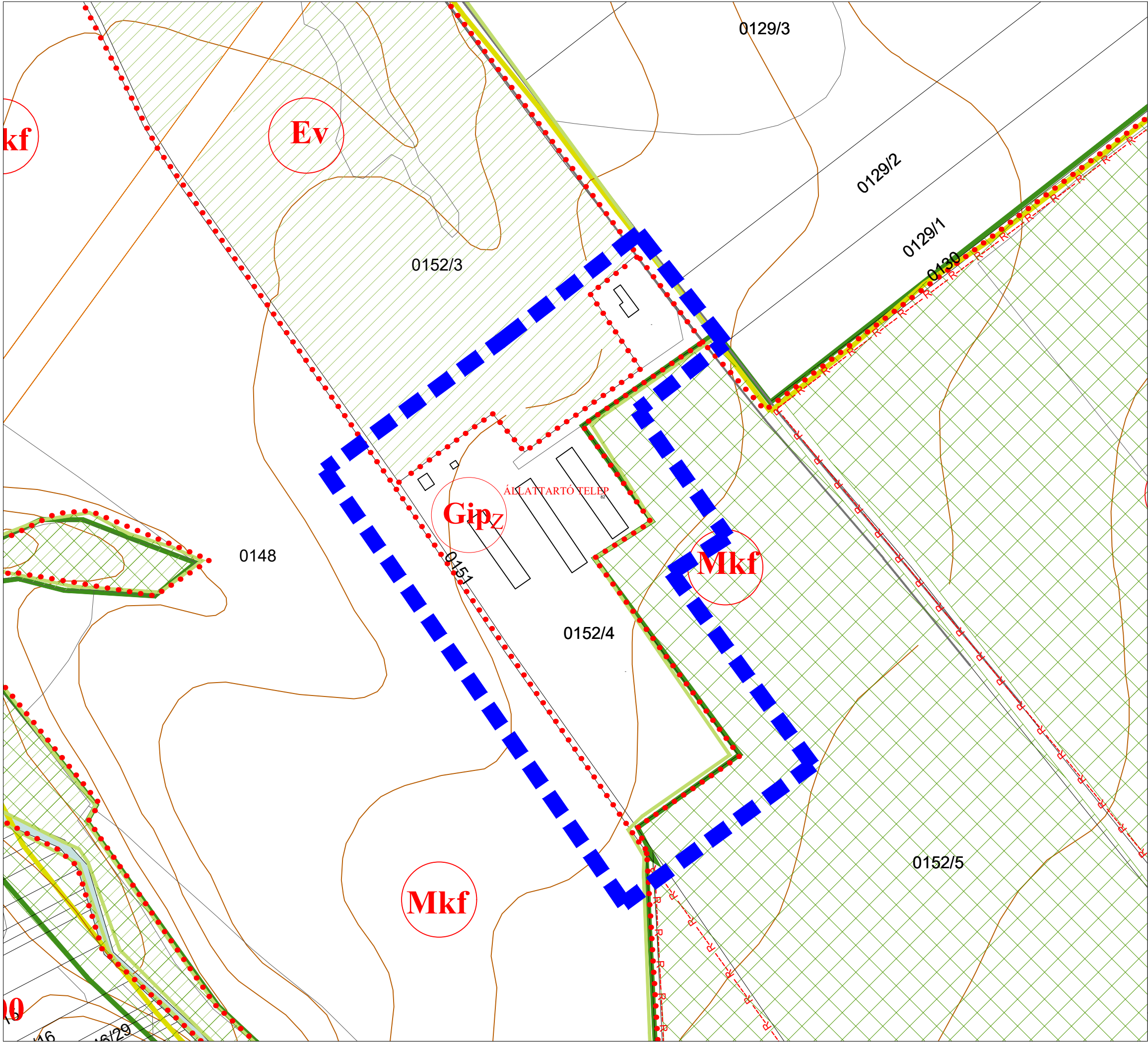
(13) A Kid-M2- M-9 övezet építési előírásait a 10. melléklet tartalmazza.

(14) A Kid-M-1 - M-9 övezet épületeit el kell látni:

- a) közüzemi energia
- b) közüzemi ivóvíz
- c) közüzemi szennyvízcsatorna vezetékekkel.

Beépítésre vonatkozó előírások:

övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek- Kialakítható (beépíthető)			építési mód	Előkert m	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület %	legnagyobb	
	Terület m ²	Szélesség M	mélység m					Építmény-magasság/ párkány magasság ^x m	szint-ter. mut.
K ID	2000	-	-	SZ	(33)	30	40	9,5	
K ID N2000	2000	-	-	SZ	(33)	30 (19)	40	9,5	
Kid-M2	(20)	-	-	SZ-J1/M	SZ-J1/M	10	50	7,5	
Kid-M3	SZ-J1/M	-	-	SZ-J1/M	SZ-J1/M	10	50	3,5	
Kid-M4	SZ-J1/M	-	-	SZ-J1/M	SZ-J1/M	10	50	3,5	
Kid-M5	4000	-	-	SZ	SZ-J1/M; 10	15	50	7,5	
Kid-M6	(20)	-	-	SZ	SZ-J1/M; 6	20	50	3,5	
Kid-M8	SZ-J1/M	-	-	SZ-J1/M	SZ-J1/M(36)	2	50(21)	6,0	
Kid-M9	50000	-	-	SZ	SZ-J1/M; 10	2	60	6,0	



OROSZLÁNY
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV
Szabályozási terv módosítás
0152/4 hrsz.



Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- települési mellékút
- gyűjtőút
- övezethatár
- övezeti jel
- erdőterület
- NATURA 2000
- ökológiai hálózat magterület
- ökológiai hálózat folyosó területe

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 helyszínrajz II. TERVLAP MÓDOSÍTÁSA kivonat	
Településtervezés: Auer János TT/1, TK/1 01-5003 TÁJOLÓ-TERV Kft.	Leel-Össy Zsolt ProArch Építész Stúdió
2022. január M = 1:2500	

2. számú területek, kiskertek

A jelenlegi szabályozási alapján a területek Mk jelű, kertes mezőgazdasági területek, amikre az alábbi előírások vonatkoznak:

HÉSZ: „28.§

(5) Kertgazdasági terület

a) Kertes mezőgazdasági terület két kertgazdasági övezetre tagolódik:

- aa) Mk általános kertes mezőgazdasági terület
- ab) Mk-1 fejlődő térségben elhelyezkedő kertes mezőgazdasági terület
- ac) Mk-2 fejlődő térségben elhelyezkedő kertes mezőgazdasági terület
- ad) Mk-3 fejlődő térségben elhelyezkedő kertes mezőgazdasági terület.

b) A kertes mezőgazdasági területen általában elhelyezhető építmények:

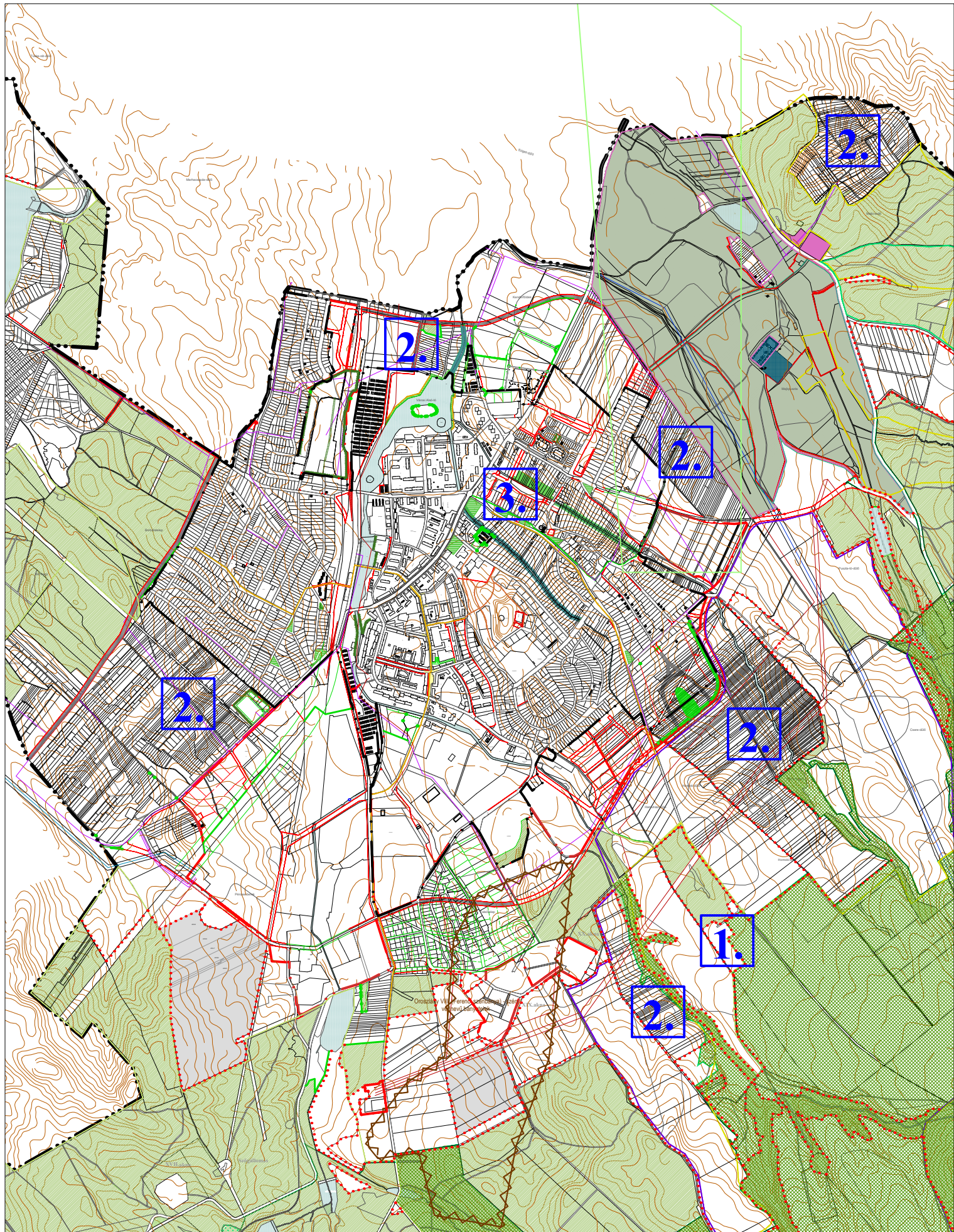
- ba) a kertműveléséhez szükséges tároló,
- bb) pihenő épület,
- bc) a saját szükségletet kielégítő mennyiségben haszonállatok (baromfi, nyúl) tartására szolgáló épület építhető.

c) A terület beépítési módja: oldalhatáron álló. Az előkert mértékét a két szomszédos telek beépítéséhez illeszkedően kell megállapítani. Amennyiben nincsenek a szomszédos telkek beépítve, és a telekalakítási és építési paraméterek alapján a telken új épület építhető, akkor az előkert minimális mérete 3,0 m., A területen épületet 10,0 m hátsókert, 3,5 m oldalkert elhagyásával kijelölt építési helyen belül lehet elhelyezni. Az épületek földszintesek lehetnek, a megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m. Az épülethez kapcsolódva, vagy alatta pince, pinceszint építhető. A pince területe az épület alapterületének mértékét nem haladhatja meg. Állattartó épület az utcai telekhatártól mért 4,0 m-en túl építhető. Illeszkedő előkert: a két szomszédos épület utcafronthoz közelebb eső egy-egy sarka közé húzható egyenes vonal mentén helyezhető el épület

d) A területen lévő, az ingatlan nyilvántartásban lakóházként nyilvántartott épületek lakás célra fenntarthatók, egyszeri alkalommal 25%-nyi mértékben lakóhelyiségekkel bővíthetők. Gazdasági célú beépítés az a) pontban foglaltaknak megfelelően engedélyezhető. A területen új lakóépület nem építhető. A lakóépületek bővítésének közművi feltétele:

- da) villamosenergia-ellátás
- db) ivóvízellátás
- dc) zárt szennyvíztároló biztosítása, építése.

e) **Mk** általános kertes mezőgazdasági területen 720 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki és nem építhető be. Épület a telek 3%-ának mértékéig, de legfeljebb 120 m²-nyi alapterülettel építhető. Az épületeket oldalhatáron-állóan kell elhelyezni.



1.

Módosítás sorszáma

Kivonat a 20/2006. (X.12.) számú önk. rendelettel
elfogadott Szabályozási Tervből

- f) **Mk-1** jelű mezőgazdasági kertes területen épület szőlő, gyümölcsös és kertművelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 5%-os beépítettséget nem haladhatja meg. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni, a c pont szerinti helyen és szabályozási előírások szerint. Mezőgazdasági üzemi építmények, létesítmények (terménytároló, hűtőház) építmény magassága legfeljebb 10,5 m, mely telepítési tanulmány alapján a szükséges mértékig, de legfeljebb 16 m-ig emelhető.
- g) **Mk-2** jelű mezőgazdasági kertes területen legkisebb kialakítható és beépíthető telekterület 1000 m², beépítés esetén a legkisebb telekszélesség 12 m. Épület úgy helyezhető el, hogy az a megengedett 10%-os beépítettséget nem haladhatja meg, a teljes beépítettség legfeljebb 150 m² lehet.
- h) **Mk-3** jelű mezőgazdasági kertes területen legkisebb kialakítható és beépíthető telekterület 1000 m², beépítés esetén a legkisebb telekszélesség 12 m. Az előkert 8 m, oldalkert 3,5 m, 10 m hátsókert megtartása szükséges. Épület úgy helyezhető el, hogy az a megengedett 6%-os beépítettséget nem haladhatja meg, a teljes beépítettség legfeljebb 150 m² lehet.”

3. számú terület, 1351/29 hrsz-ú ingatlan

A jelenlegi szabályozási alapján a terület Vt₉ jelű, jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület, amire az alábbi előírások vonatkoznak:

HÉSZ: „20.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközpont vegyes terület telkein elhelyezhetők:
 - a) lakóépületek
 - b) helyi szintű intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális szórakoztató épület és sportépítmények
 - c) nem zavaró hatású gazdasági építmények
 - d) önálló garázsépület nem építhető.
- (3) Üzemanyag-töltő állomás az övezeti előírásokban megengedett övezetekben építhető.
- (4) A településközpont vegyes terület építési előírásait a 10. melléklet tartalmazza.
- (5) Közműellátás: Az övezet telkeit el kell látni
 - a) közműves villamos energia vezetékekkel
 - b) közműves ivóvíz-vezetékekkel
 - c) a közüzemi szennyvíz-csatornával.

- (6) Környezetvédelem: a csatornahálózatra való kötelező rákötés.
- (7) Vt₄/Vt₅/Vt₇ övezetek: Kereskedelmi, szolgáltató építmények építhetők. Az övezet telkei az SZ-J1 terven a közúti feltárás helye jellel jelölt helyen, vagy attól legfeljebb 20,0 m eltéréssel kialakított kapubehajtón/út-csatlakozáson keresztül közelíthetők meg. Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takarófásítást kell létrehozni.
- (8) Vt₆ övezet: Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takarófásítást kell létrehozni.
- (9) Vt₈ övezet: Az övezetben üzemanyagtöltő állomás építhető.
- (10) Vt₉ övezet: Az SZ-J1/3 terven jelölt helyen háromszintes (fa, magascserje, alacsony cserje) takaró-védő fásítást kell létrehozni.
- (11) Vt₁₁ övezet: A Svandabereg patak mellett 6,0 m-es fenntartó sávot kell tartani.
- (12) Vt₁₂ övezet: Az övezetben telkenként 1 darab, legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.”

Övezeti előírások: Vt₉

Beépítési Mód: szabadonálló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 60%

Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 30%

Épület megengedett legnagyobb építménymagasság: 8,0 m

Kialakítható legkisebb telekméret:

szélesség /m/: -

mélység/m/: -

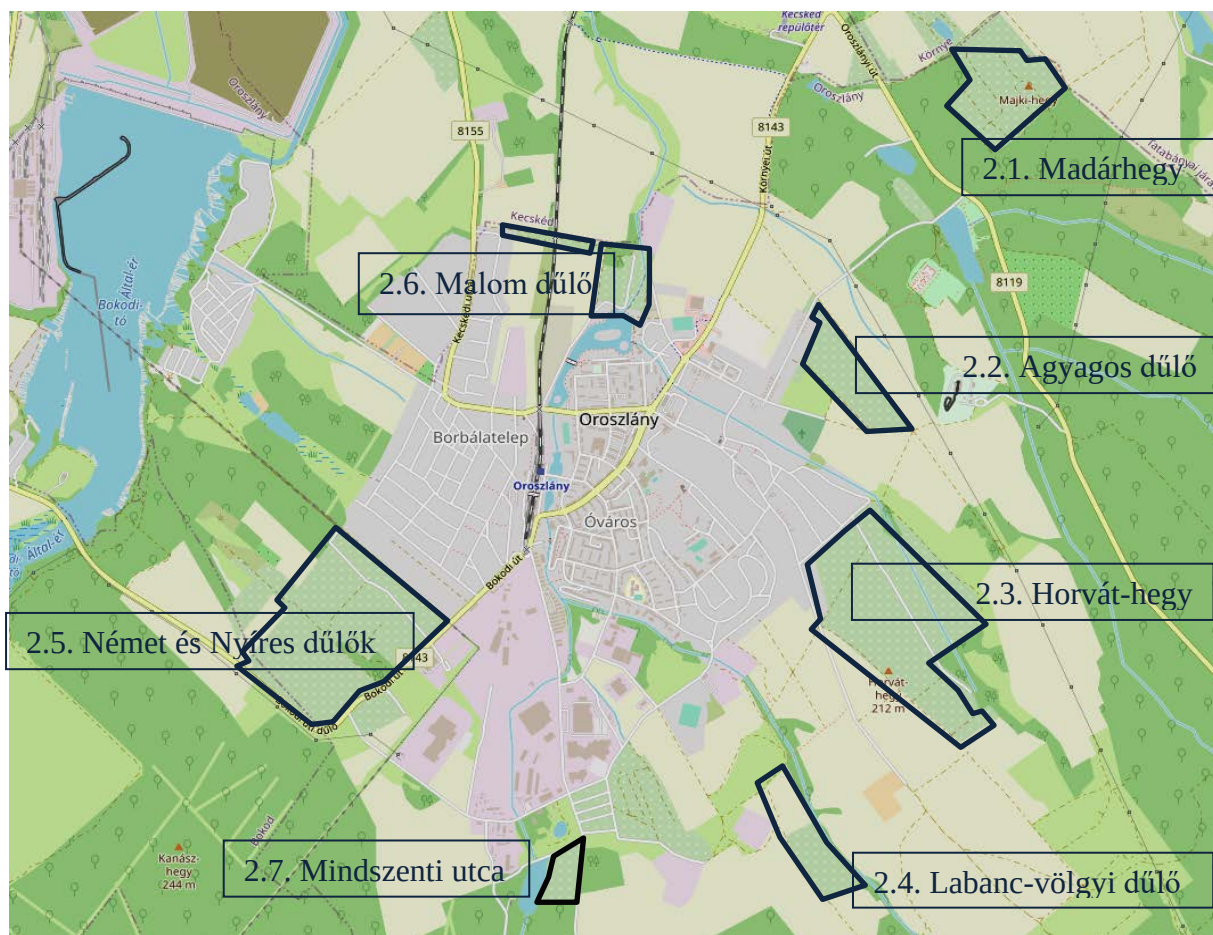
telekterület /m²/: 2000 m²**1.3. A módosítással érintett területek bemutatása****1. számú terület , 0152/4 hrsz**

0152/4 hrsz-ú külterületi ingatlan a várostól délre található a Labanc-patak mellett. Maga az ingatlan a földhivatali nyilvántartás szerint 29819 m² (majdnem 3 ha), ami kivett saját használatú útból, kivett udvarból és gazdasági épületekből tevődik össze. A területen állattartó telep működött három, ma is álló épülettel, melyek összterülete 2370 m². Ezeken kívül további gazdasági építmények és fóliasátor található a telken. Az elképzelések szerint vendéglátó, szolgáltató, kulturális célú rendezvényhelyszín kialakítását tervezik.

A sík mezőgazdasági földekkel körül vett gazdasági területen állattartó létesítmények állnak, illetve a terület több, mint 90%-a beépítetlen.

A jelenlegi szabályozási lehetőségek alapján a Terület Gipz, jelű zavaró hatású gazdasági terület-állattartó telep, így a módosítá során a környezeti terhelés is csökken.

2. számú területek , Mk jelű kertes mezőgazdasági területek, kiskertek



2.1. Madárhegy

Terület fekvése, jellemzői: a vizsgált terület a város közigazgatási területének észak-keleti szélén található, a Majki Remeteségtől északra. Északról Környe, míg keletről Vértessomló mezőgazdasági területei határolják, míg nyugatról és délről erdő veszi körbe. A Madárhegy egy több tíz méterre kiemelkedő dombon és annak oldalában terül el. A terület jelentős része Mk2 jelű, míg kisebb része Mk1 jelű fejlődő térségben elhelyezkedő kertes mezőgazdasági terület övezetébe tartozik.

Megközelítés: a terület a legegyszerűbben a közelben húzódó 8119. jelű mellékútról érhető el közvetlenül. A területet feltáró **Madár-hegyi dűlő út** egy része nem a közigazgatási területen halad. A belsőföldút keskeny, a jelenlegi tervekben nincs szabályozva. A Majkpuszta – Majki út tengelye a Majki tó mellett egyenesen vezet Oroszlány város belterületébe.

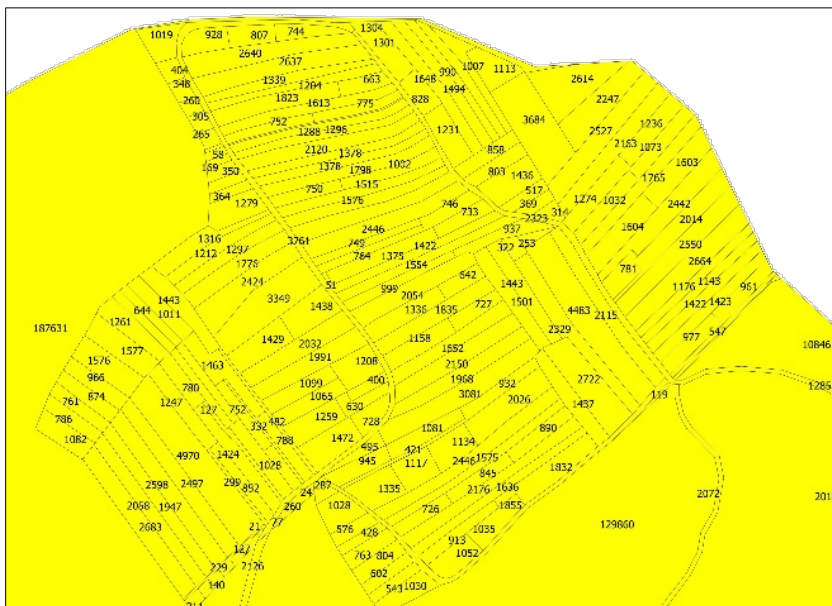
Telekadottságok: a teleknagyságok nagyon változatosak, többségük 200-1500 m² közötti, de előfordulnak több telek összevonásából létrehozott 2-3000 m²-es telkek is. A telkek szélessége többnyire 7 m és 15 m közé esik, de az összevonások következtében ez a szám nagyobb is lehet. A rövidebb telkek hozzávetőlegesen 70 méter mélyek, míg a hosszabb telkek mélysége meghaladhatja a 170 métert is.

Beépítettség: a beépítettséget kiskertes épületek jellemzik, melyek többségükben gazdasági funkciójú, s csak kevés lakóház van a területen. A telkek beépítettségének mértéke általánosságban 0,5-3% között, de egyes telkeken elérheti a 7-9%-ot is.

Közműellátás: Az E-Közmű alapján a közműellátottsága a területnek alacsony. Villamos energia a legtöbb telekre be van vezetve, azonban víz csak kis részükre, míg szénhidrogén vagy hírközlés nincs jelen.

Egyéb: A terület nagy részét kertműveléssel hasznosítják.

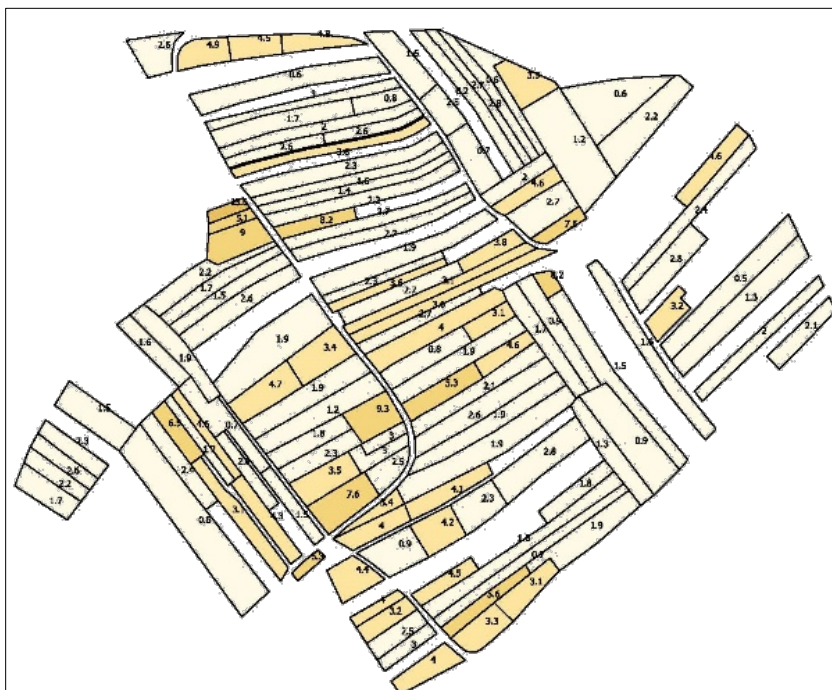




MADÁRHEGY

TELEKMÉRETEK

Földhivatali adatszolgáltatás alapján



MADÁRHEGY

BEÉPÍTETTSÉG

Földhivatali adatszolgáltatás alapján



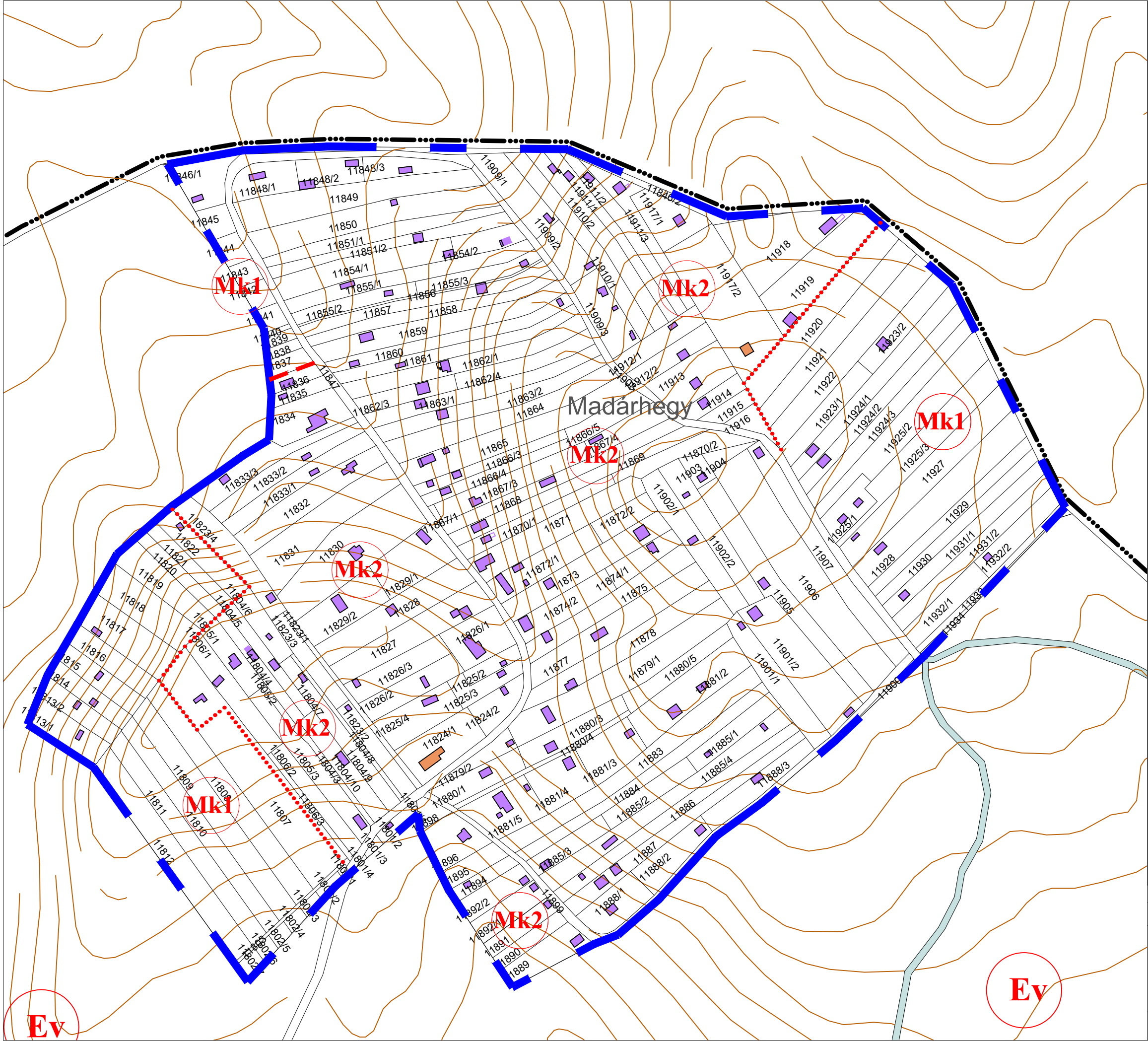
kertek



intenzívebb beépítés



feltáró földút



OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Zártkerti területek vizsgálata
Madarhegy



Jelmagyarázat

- vizsgált terület határa
- település közigazgatási határa
- övezethatár
- gyűjtőút
- kertés mezőgazdasági terület
- védelmi erdő terület
- lakóépület
- gazdasági épület

Az SZ-J2 jelű szabályozási és övezeti helyszínrajz II-n ábrázolva

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

Mk-1

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

Földhivatali nyilvántartás szerinti beépítettség



Településtervezés:
Auer János TT/1, TK/1 01-5003
TÁJOLÓ-TERV Kft.

Leel-Össy Zsolt
ProArch Építész Stúdió

2022. január
M = 1:2500

Ev

Mk2

Mk2

Mk1

Mk2

Mk2

Mk1

Mk2

Mk1

2.2. Agyagos dűlő



Terület fekvése, jellemzői: a vizsgált terület Oroszlány belterületének észak-nyugati határa mellett helyezkedik el, közvetlenül az Oroszlányi temető kiállat temető mellett. Dombvidékes, de nem olyan meredek terület. Nyugatról maga a város, északról, keletről és délről elsősorban szántó és erdőterületek veszik körbe. A terület északi fele Mk jelű, míg a déli része Mk3 jelű fejlődő térségben elhelyezkedő kertes mezőgazdasági terület övezetébe tartozik. A vizsgált területhez tartoznak a Majki utca végén lévő, dűlő felőli utolsó telkek (02/55-02/60 hrsz). Jelenleg még nincsenek belterületbe vonva, így a

szomszédos Mk jelű zártkertes övezetre vonatkozó előírások érvényesek.

Megközelítés: a belterület végét jelentő Majki utcából nyíló Agyagos dűlő és Majki dűlő nevű utak határolják a területet, mindkét útról megközelíthető.

Telekadottságok: a terület jellemzője, hogy egy-két ingatlantól eltekintve nem történtek telekösszevonások, megmaradtak az eredeti parcellázás során kialakított telekméreteket. Ezek 10-16 méter közötti telekszélességet és a déli csücskét leszámítva 200-300 méteres telekmélységet jelentenek. Így ahol nem osztották meg a telket, viszonylag nagyméretű 2500-3500 m²-es telkek alakultak ki.

Beépítettség: csak a telkek egy részét építették be, ahol a beépítettséget kiskertes házak jellemzik. Funkciójukat tekintve itt gazdasági épületek állnak, amik a telkek 0,3-4,3 %-át teszik ki.

Közműellátás: ugyan beépített lakóterületek mellett helyezkedik el, az egyes ingatlanokra legfeljebb az elektromos áramot vezették be.

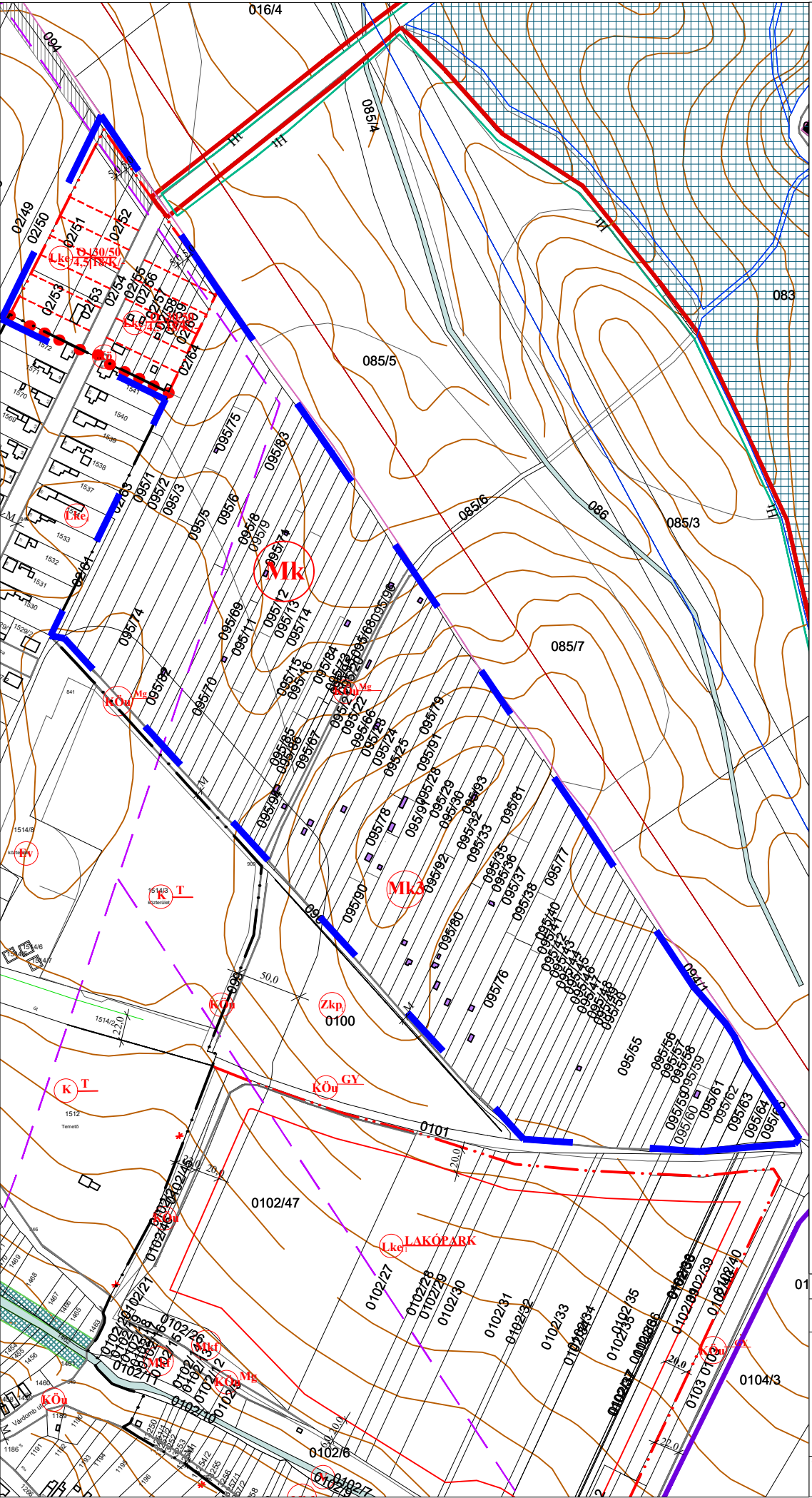
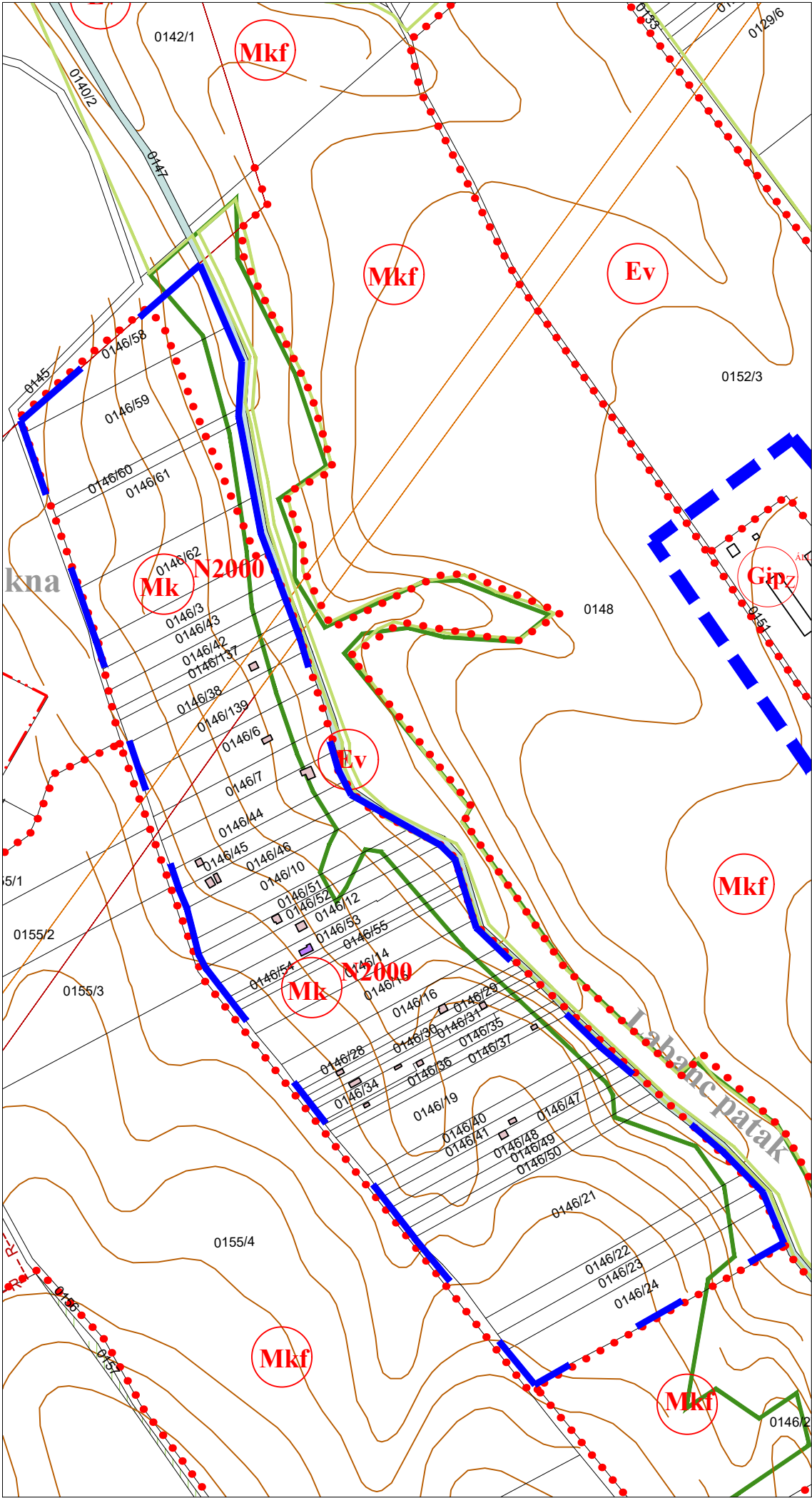
Egyéb: a terület nagy részét kertműveléssel hasznosítják.



A Majki utca melletti kertségek



Szántók a temető mellett



OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV

Zártkerti területek vizsgálata

Labanc-völgyi és agyagos dűlők

Jelmagyarázat

- vizsgált terület határa
- település közigazgatási határa
- meglévő belterületi határvonal
- övezethatár
- Mk
- rendezetlen funkciójú épület
- lakóépület
- gazdasági épület
- 20 kV-os légvezeték
- 35 kV-os légvezeték
- NATURA 2000 terület
- Ökológiai hálózat folyosója

Az SZ-J2 jelű szabályozási és övezeti helyszínrajz II-n ábrázolva

01 Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. Mk-2

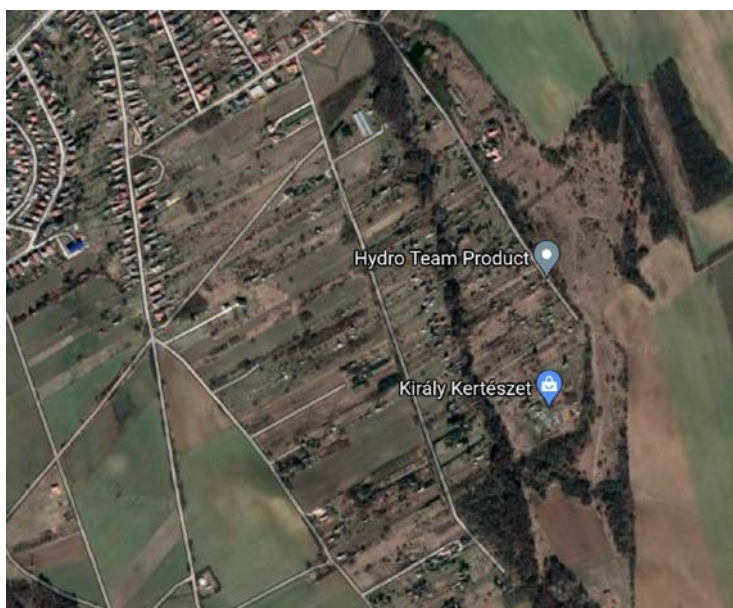
Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041

Földhivatali nyilvántartás szerinti beépítettség

Településtervezés: Auer János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Óssy Zsolt ProArch Építész Stúdió

2022. január M = 1:4500

2.3. Horvát - hegy



Terület fekvése, jellemzői: Oroszlány belterületének délkeleti szélé mellett található a vizsgált terület. Dombvidékes, meredekebb a terület, amin egy vízfolyás is keresztül halad. Északi határában már lakóterületek vannak, míg keletről nyugatig erdőségek övezte szántóterületek veszik körbe. A terület kise része északon és délen Mk jelű, míg a többségi része Mk3 jelű fejlődő térségben elhelyezkedő kertes mezőgazdasági terület övezetébe tartozik.

Megközelítés: a belterületről a Závory Zoltán utca választja el, továbbá hosszanti irányban határolja a Szőlőskert út és a Horvát-hegyi dűlő, míg a területet átszeli a Homoki utca.

Telekadottságok: sok helyen megmaradt az eredeti, nadrágszíja telekosztás 3,5-8 méteres telkeszélességgel, ami egymás melletti telkek összevonásából a többszörösére is nőhetett. A telkek mélysége a terepadottságoknak (domborzat, vízfolyás, utak) megfelelően változó: a kisebbeknél 120 méter, de a nagyobbaknál akár 400 méteres telekmélység is előfordulhat. Ennek megfelelően a területük is változó: az 1200 m²-es kisebb telkektől egészen a többszörösen összevont, 1,5-4 hektáros telkekig.

Beépítettség: az épületek jelentős többsége rendezetlen funkciójú, amik mellett magánemberek és társaságok gazdasági építményei is megtalálhatók (pl. Király Kertészet). Nincs mindegyik telek beépítve és ami be van ott is függ a telek, illetve épület méretétől, így a beépítettség széles skálán mozog: 0,3%-tól egészen 9,5%-ig.

Közműellátás: a Horvát-hegy az E-közmű nyilvántartása alapján a zártkertes területek közül a közművel jobban ellátottak közé tartozik. Az elektromos áram ki van építve, valamint több részére is be van vezetve a vezetékes víz és a lakóterület felőli területeken a földgázhálózat is ki van építve.



Külterületi kertek

2.4. Labanc-völgyi dűlő



Terület fekvése, jellemzői: a vizsgált terület Oroszlány belterületétől délkeletre fekszik, a Labanc-patak mellett, a volt XX. aknától keletre. Sík terület, mely a patak felé enyhén lejt. Északról a város, míg keletről a patak túl mezőgazdasági területek, délről és nyugatról pedig mezőgazdasági és erdőterületek határolják. A teljes terület Mk^{N2000} jelű zártkertes mezőgazdasági övezetbe tartozik.

Megközelítés: a terület a várost délről elkerülő Tánácsics

Mihály útról nyíló Lőtér, illetve Felső telep utatról közelíthető meg.

Telekadottságok: többségében megmaradtak az eredeti 10-12 méteres telekszélességek, azonban mivel ezekhez 160 méter és annál nagyobb telekmélység társul, a kisebb telkek is 1500 m²-nél -nagyobbak. A telkek összevonásával pedig több nagyméretű: 7000-10 000 m²-es telek alakult ki.

Beépítettség: az ingatlanok közül nem építettek mindegyikre, ahol igen, ott a beépítettséget kiskertes házak jellemzik. Ezek többségében rendezetlen funkciójú épületek, de előfordulnak gazdasági építmények is. Ezek az épületek rendszerint a telkek 0,6-2,9 %-át teszik ki.

Közműellátás: több elektromos légvezeték is keresztezi a területet, azonban az E-közmű nyilvántartása alapján csak déli telkekre van bekötve az elektromos áram. A többi közmű nincs jelen a vizsgált területen.

Egyéb: a terület nagy részét kertműveléssel hasznosítják.



2.5. Német és Nyíres dűlők



Terület fekvése, jellemzői: a Német- és Nyíres dűlők a város délnyugati végében találhatók, közvetlenül a belterülethatár mellett. Északról lakó, míg keletről ipari területek határolják. Délre bokodi erdők és mezők veszik körbe, míg nyugati oldalán oroszlányi mezőgazdasági területek vannak. A dűlők hepehupás dombvidéket alkotnak. A Német dűlő teljes egésze, valamint a Nyíres dűlő nyugati fele Mk jelű

általános kertes mezőgazdasági övezetbe, míg a Nyíres dűlő keleti fele Mk1 jelű fejlődő térségben elhelyezkedő kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik.

Megközelítés: lévén a terület a belterület szélén fekszik, a városból könnyen megközelíthető, mellette halad a Bokodi út, ami később a Rákóczi Ferenc útba csatlakozva a település főútja. Északi határán a lakóterületeket elválasztva szintén egy mellékút található.

Telekadottságok: a terület többségére a kisebb méretű telkek a jellemzők: 200 m² és 800 m² közöttiek. Ezek keskeny, 7-12 m szélességű telkek, melyek átlagosan 60-120 m mélységűek. Természetesen itt is elfordulnak összevont, nagyméretű telkek, melyek között van amelyik meghaladja a 2 hektáros méretet is.

Beépítettség: a beépítettséget kiskertes épületek jellemzik, melyek többségükben rendezetlen vagy gazdasági funkcióval bírnak. A telkek beépítettségének mértéke az előírásoknak megfelelően általánosságban 0,2-3% között, de egyes telkeken elérheti a 5-6%-ot is.

Közműellátás: az E-Közmű alapján a közműellátottsága a területnek alacsony. Villamos energia a legtöbb telekre be van vezetve, ami mellett hírközlési kábelek is vezetnek a dűlők egyes részeire. Vízvezeték leginkább a belterülettel határos széleken jellemző.

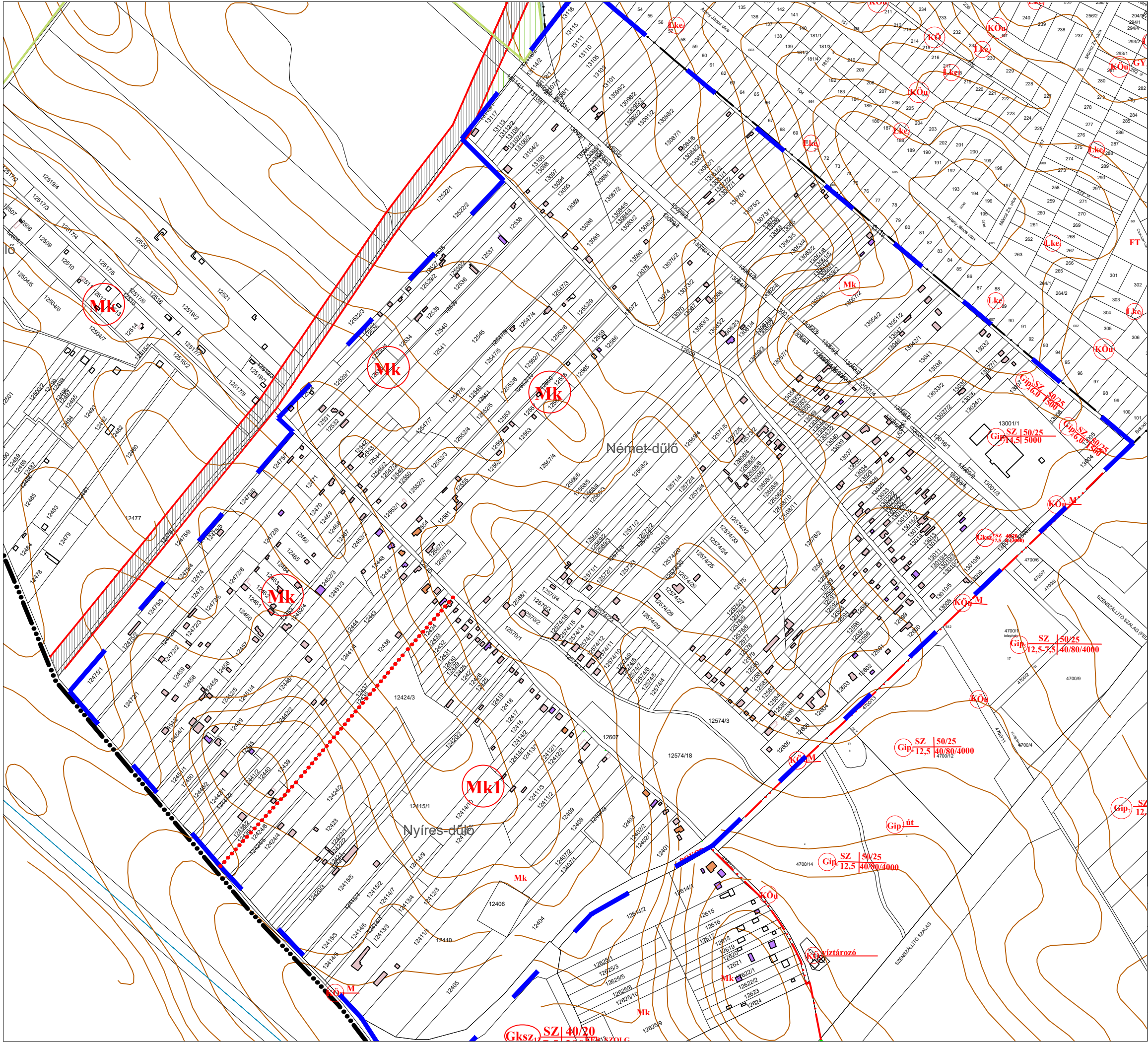
Egyéb: a terület nagy részét kertműveléssel hasznosítják.



A dűlőkön lévő épületek funkciói

A dűlők telkeinek méretei





OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Zártkerti területek vizsgálata
Német és Nyíres dűlők



Jelmagyarázat

- vizsgált terület határa
- település közigazgatási határa
- meglévő belterületi határvonal
- övezethatár
- kertés mezőgazdasági terület
- rendezetlen funkciójú épület
- lakóépület
- gazdasági épület

Az SZ-J2 jelű szabályozási és övezeti hetszínrajz II-n ábrázolva

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

Mk-5

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

Földhivatali nyilvántartás szerinti beépítettség



Településtervezés:
Auer János TT/1, TK/1 01-5003
TÁJOLÓ-TERV Kft.

Leel-Össy Zsolt
ProArch Építész Stúdió

2022. január
M = 1:4500

Beépítettség: az épületek jelentős többsége lakóépület vagy rendezetlen funkciójú mindkét területen. A kecskédi határ melletti sávban rendszerint kisebb (néhány 10 m²) alapterületűek, aminek következtében alacsony (0,7-4%) beépítettség alakult ki. Ezzel szemben az Oroszlány-Kecskédi-vízfolyás körül telkek többségében nagyobb (40-60 m²) alapterületűek és szinte mindegyik telken több épület áll.

Közműellátás: az E-közmű nyilvántartása alapján a villamos energia a teljes területen be van vezetve, valamint a terület mellett húzódik egy vízelvezető csatorna, amire azonban rákötés nem látszik a térképen. A terület nyugati felén a vízellátás is megoldott.

Egyéb A területen hosszú ideig építési tilalom volt, a közeli szennyvíztisztító védőtávolsága miatt. A város távlati terviben északi elkerülő út helye van kijelölve a területen keresztül kelet-nyugati irányban.





A Malom dűlő beépítettsége ortofotón bemutatva.

OROSZLÁNY

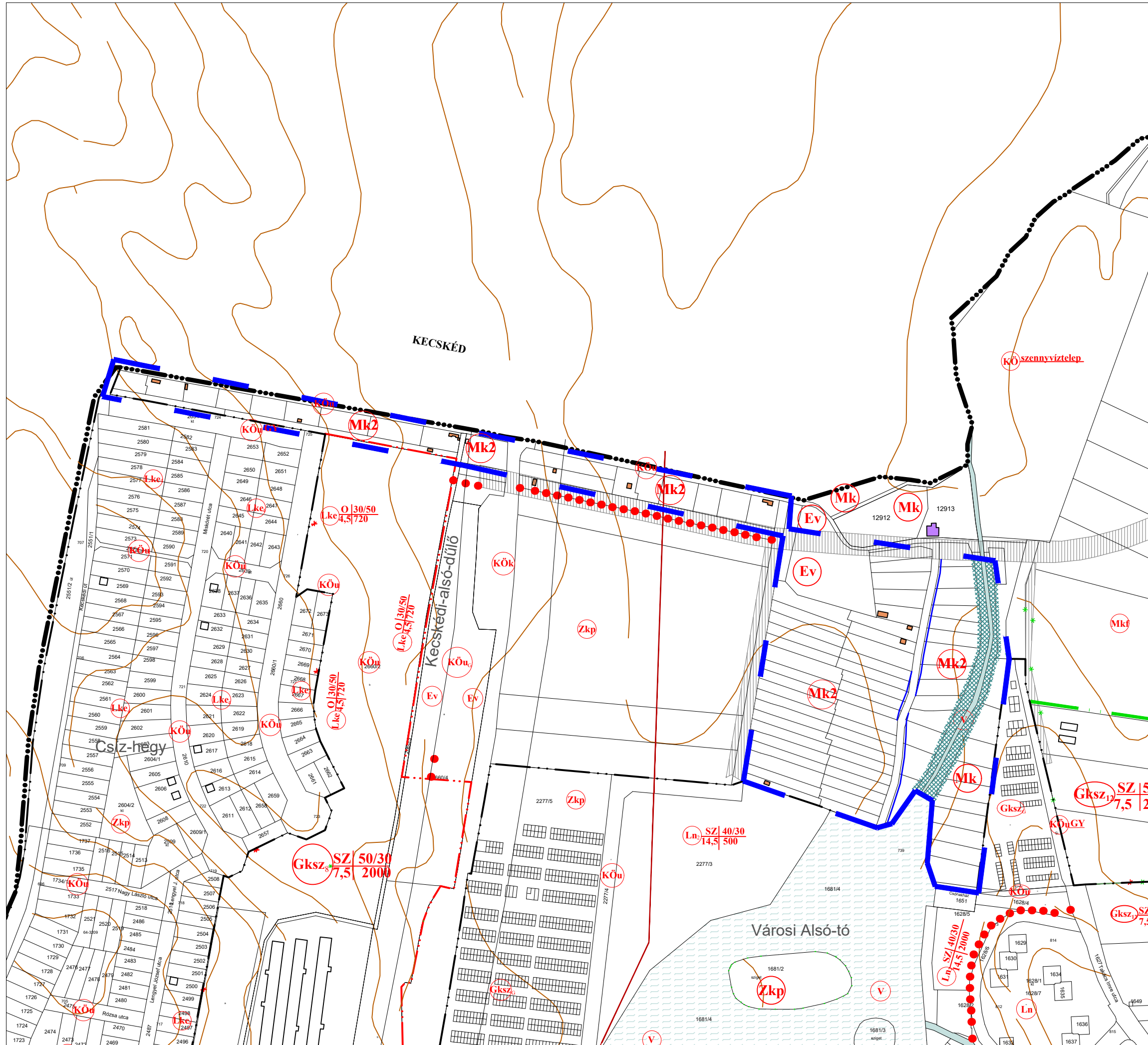
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Zártkerti területek vizsgálata
Malom dűlő



Jelmagyarázat

- vizsgált terület határa
- település közigazgatási határa
- meglévő belterületi határvonal
- övezethatár
- Mk kertes mezőgazdasági terület
- lakóépület
- gazdasági épület



2.7. Mindszenti utca



Terület fekvése, jellemzői: a vizsgált terület Oroszlány belterületétől délre található, a vasúttól induló és délre haladó Mindszenti utca mellett, 300 méterre az ipari területektől. Viszonylag sík terület. Északról a város előtti ipari parkok, keletről az út túloldalán mezőgazdasági területek, délről erdő, míg nyugatról pedig Pénzes-patak duzzasztott tava határolja. A teljes terület Mk2 jelű zártkertes mezőgazdasági övezetbe tartozik.

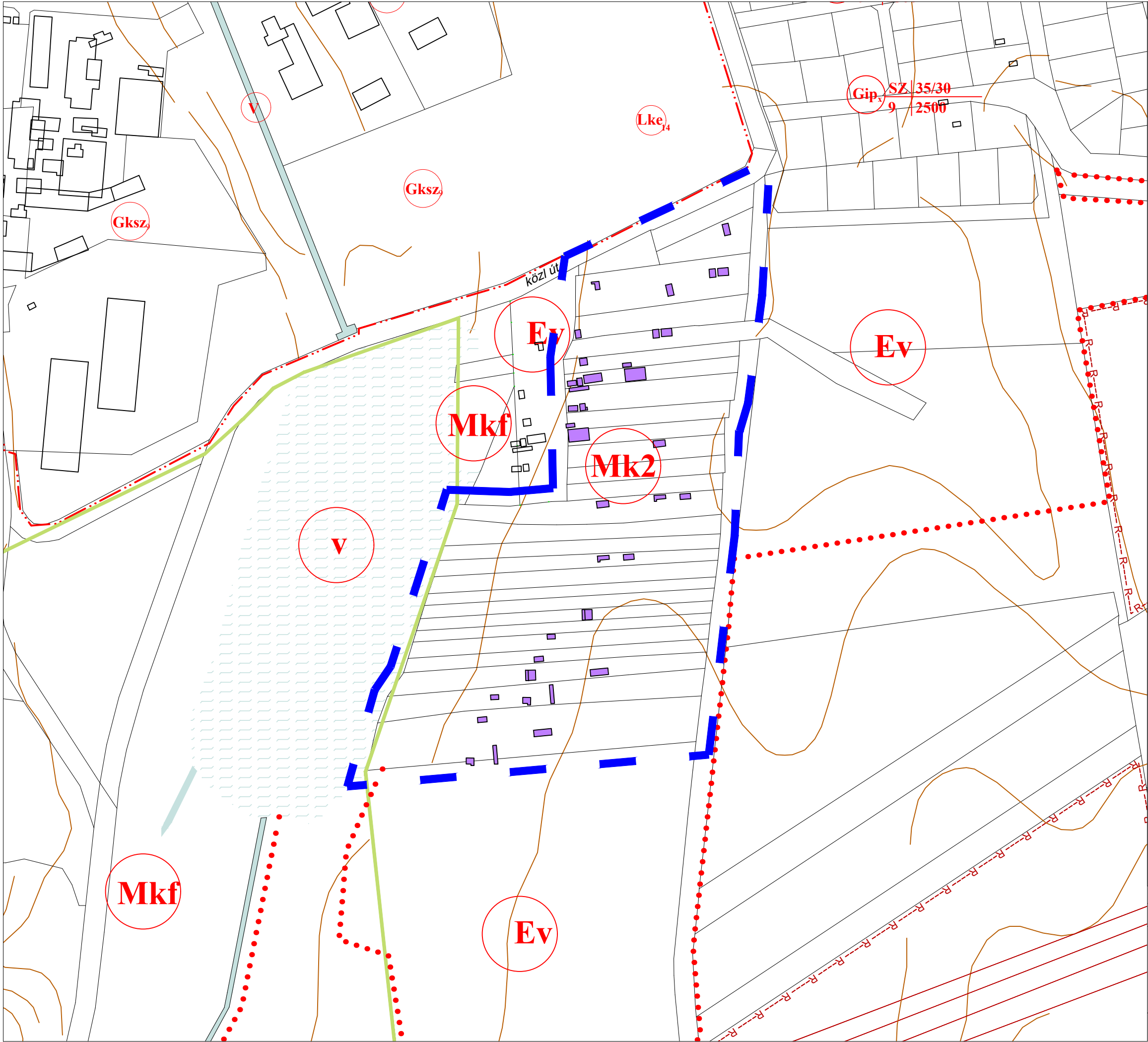
Megközelítés: a város fő tengelyét alkotó Rákóczi Ferenc út és Bokodi út közötti szakaszban indul a Mindszenti utca, ami déli irányba vezet az ipari parkhoz, majd a Szent Borbála utca – Táncsics Mihály út kereszteződése után halad tovább a külterületen, közvetlenül érintve a zártkertes területeket.

Telekadottságok: a terület északi felében is mély (100-120 m), és széles (10-20m) telkek alakultak ki, átlagosan 1000-2000 m²-es telekmérettel. A terület déli felében lévő telkek keleti oldala elnyúlik egészen a tóig, így itt már 180-220 méteres mélységű telkek vannak, azonban valamivel keskenyebb (7-10 m), összességében nagyobb területűek (1500-3400 m²-es).

Beépítettség: a telkek nagyobbik részét beépítették gazdasági épületekkel, amik átlagosan 20-60 m²-esek. A telkek felén 2 vagy több épület áll és a telkek 1-2 %-át foglalják el.

Közműellátás: az E-közmű nyilvántartása alapján a Mindszenti utca felől mindegyik telekre be van vezetve a villamos energia, azonban a többi közmű hiányzik.

Egyéb: a terület nagy részét kertműveléssel hasznosítják.



OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV

Zártkerti területek vizsgálata
Mindszenti utca



Jelmagyarázat

- vizsgált terület határa
- település közigazgatási határa
- meglévő belterületi határvonal
- övezethatár
- Mk kertes mezőgazdasági terület
- gazdasági épület

Az SZ-J2 jelű szabályozási és övezeti helyszínrajz II-n ábrázolva

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

Mk-7

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

Földhivatali nyilvántartás szerinti beépítettség



Településtervezés:
Auer János TT/1, TK/1 01-5003
TÁJOLÓ-TERV Kft.

Leel-Össy Zsolt
ProArch Építész Stúdió

2022. március
M = 1:2500

3. számú terület, 1351/29 hrsz.



A 8143. jelű országos mellékút (Környei út) jelenti Oroszlány egyik fő megközelítési útvonalát. A főút miután eléri a belterületet, a második körforgalomnál indul a Rákóczi Ferenc útból az Alkotmány út, amiről közvetlenül elérhető a 3. számú módosítással érintett terület. A területtől nyugatra kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatók (szállás, vendéglő, benzinkút), míg a többi irányból lakó- és zöldterületek veszik körbe. A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, füves terület, de a Szabályozási terven (SZ-J2 jelű tervlapon) ki van szabályozva 3436 m²-es telekként, Vt₉ jelű településközponti vegyes övezetbe sorolva. Beruházó az ingatlanon egy sorházakból álló lakópark építését tervezi.

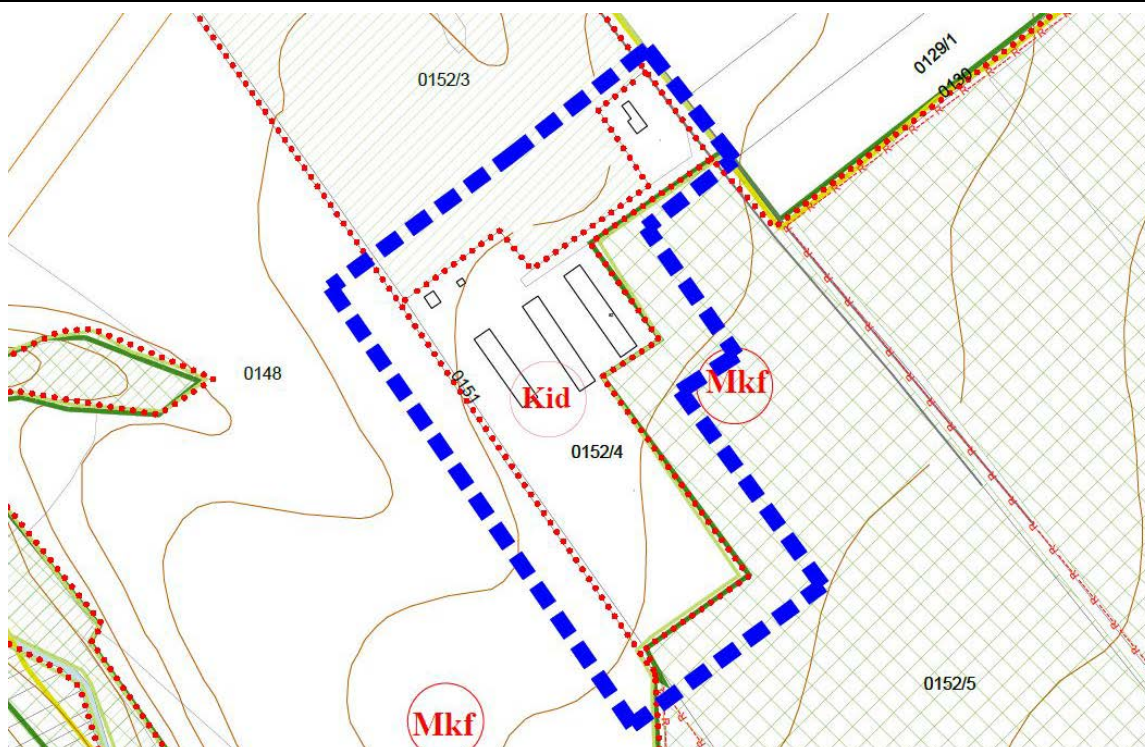


1.4. Településrendezési javaslat

1. 0152/4 hrsz. - Külterületi rendezvény központ

A beruházás megvalósíthatósága érdekében a jelenleg is beépítésre szánt, zavaró hatású ipari gazdasági területet – állattartó telep – olyan övezetbe kell sorolni, ahol a megengedett vendéglátó, szolgáltató, kulturális, szórakoztató és turisztikai célú rendezvényhelyszín kialakítása. A létesítendő funkciók mind megengedettek a **K^{LD} jelű, Különleges beépítésre szánt idegenforgalmi övezetbe**, így a terület ebbe az övezetbe való **átsorolása** javasolt.

	Meglévő	Tervezett
Övezeti jel	Gip _z -állattartó telep	K ^{LD}
Beépítési mód:	szabadonálló	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%	30%
Kialakítandó legkisebb zöldfelület	50%	40%
Épület megengedett legnagyobb építménymagasság	9,0 m	9,5 m
Kialakítható legkisebb telekméret:	kialakult	2000
Építési hely határai:	kialakult	előírás szerint
előkert /m/	kialakult	10 m
oldalkert /m/	kialakult	10 m
hátsóker /m/ igazgatási, szociális épület a telekhatároktól 5,0 m elhagyásával építhető	igazgatási, szociális épület a telekhatároktól 5,0 m elhagyásával építhető	10 m



Kivágat a jelen módosítás SZT-J2/M1-2022 jelű tervlapjából

2. Mk jelű kertes mezőgazdasági területek, kiskertek

A vizsgált kertes mezőgazdasági területek jelentős része Mk jelű, általános kertes mezőgazdasági övezetben van, kivéve a 2.1. Madárhegy nevű terület, ami Mk-1 jelű mezőgazdasági kertes terület övezete. A két övezet beépíthetősége eltérő, az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Övezet	legkisebb kialakítható telek (m ²)	beépítési mód	elő-/oldal-/hátsókert (m)	max. beépítettség (%)	min. zöldfelület (%)	max. építménymagasság (m)
Mk	720	O	illeszkedő vagy 3 /3,5/10	3, max. 120 m ²	-	3,5
Mk tervezett mód	720	O	illeszkedő vagy 3 /3,5/10	10, max. 120 m ²	-	4,0
Mk1	szőlő/gyümölcs/kert: 3000 egyéb: 6000	SZ	illeszkedő vagy 3 /3,5/10	5	-	3,5 4,0 üzem:10,5
Mk2	1000 min. 12 m széles	SZ	8/3,5/10	10, max 150 m ²	-	4,0
Mk3	1000 min. 12 m széles	SZ	8/3,5/10	6, max 150 m ²	-	4,0

A beépíthetőség érdekében a jelenleg **Mk jelű övezetekben** (Agyagos dűlő, Horvát-hegy, Német és Nyíres dűlő egy része) a 3%-os beépíthetőség az OTÉK-ban megengedett **10%-ra módosul** és továbbra is megmarad a **120 m²-es** beépíthetőségi **korlát**. Az egyes telkek maximális beépíthetőségének megállapításánál, az adott telek 1000 m² fölötti része 50%-ban számítható be. A HÉSZ rendelet 28.§ (5) bekezdésének d) pontja kiegészül, nem csak a meglévő lakóépület bővítéséhez, hanem **új, 50 m² fölötti épület** építésének is feltétele a **meglévő közművesítés**. Az önkormányzat az egységesítés és egyszerűsítés érdekében az **Mk2 és Mk3 övezetek megszüntetése** mellett döntött, az oda tartozó területek **átsorolódnak** a módosított **Mk övezetbe**.

Az Agyagos dűlő szélén lévő 02/55-60 hrsz-ú ingatlanokra érvényes **tervezett belterület, övezeti módosítás** és javasolt **telekosztás** tulajdonos kérésre a saját érdekében **lekerül** a Szabályozási tervről és **visszakerül** a jelenleg is irányadó **Mk övezeti besorolás**.

3. 1351/29 hrsz. – Lakópark fejlesztése

A lakópark-fejlesztés beépítési paraméterei megfelelnek az övezeti előírásoknak, azonban az épületek elhelyezése miatt a 8 méteres előkert csökkentése szükséges. Az épületek elhelyezhetősége érdekében a **8 méteres elő- és oldalkerti előírás 5 méteres előkertre** (1351/21 és 1351/15 hrsz-ok irányába) és **4 méteresre oldalkertre** (1351/28 és 1343-1346 hrsz-ok irányába) **csökken**.

1.5. Területi mérleg alakulása a tervezett módosítás következtében

Területfelhasználási egység			Tervezett változás (ha)
Beépítésre szánt területek			
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	-2,98
Különleges	Temető	KT	
	Idegenforgalmi terület	KID	+2,98
	Hulladéklerakó területe	K-H	
	Rekultiválendő terület	K-R	
	Kegyeleti park	Kkp	
Üdülőtérület	Hétfélig házas	Üh	
Beépítésre nem szánt területek			
Közlekedési és közmű-terület	Közút	Köu	
	Kötőtpályás 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	

A beépítésre szánt területek között 2,98 ha-nyi ipari gazdasági terület területfelhasználása módosul különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területfelhasználássá. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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 utak (8143 és 8155 jelű országos összekötő utak) a vizsgált területeket közvetlenül nem érintik, azok elérését segítik. Ezen közlekedési hálózati elemek egyikén sem kell változtatni a tervezett módosítás miatt.

2.2. Belső úthálózat

A tervezési területek mindegyike megközelíthető a város úthálózata által. A 1. számú feladat a Rákóczi útból induló Alkotmány út külterületi meghosszabbításán, aszfaltozott úton érhető el, mely további fejlesztést nem igényel.

A 2. számú feladat alá tartozó zártkertes területekre összességében jellemző a rosszabb megközelítési lehetőség. A kiskertes területek közül a 2.5-ös Német és Nyíres dűlők úthálózata a legkiépítettebb, burkolt főutakkal. A többi zártkertes terület is rendelkezik kiépített úthálózattal, azonban azok burkolatlan földutakból állnak. A legrosszabb útviszonyok a 2.1-es Madárhegyen vannak, ahol **szükséges lenne az utak szabályozásának felülvizsgálata, utak kiépítése.**

A 3. számú feladat a belterületen található, kiépített, burkolt úthálózattal.

A módosítás miatt a HÉSZ közlekedési előírásain nem kell változtatni.

2.3. Községi közlekedés (közúti és kötöttpályás)

A módosítások a községi közlekedést nem befolyásolják. Az 1. számú, lakóterületi módosítás érint egyedül községi közlekedést, ami közel van az 'Oroszlány, körforgalom' nevű helyközi autóbusszmegállóhoz.

2.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A módosítás a területek gyalogos, kerékpáros közlekedésére nincs hatással. A Szabályozási terv alapján a 3. számú feladat közelében halad el tervezett kerékpárút.

2.5. Parkolás

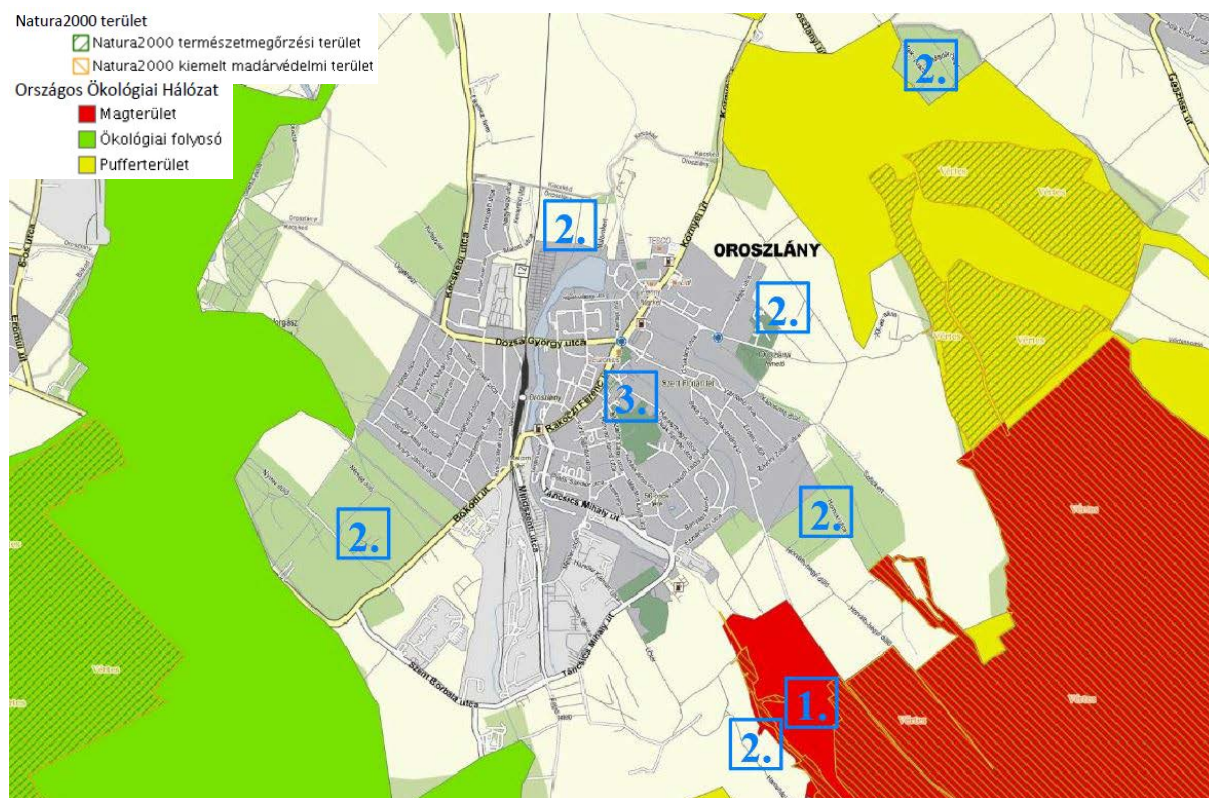
A módosítással érintett területek közül az 1. számú és a 3. számú feladat esetében merülhet fel a újabb parkolási igény, melyet a módosítás területén az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

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:

A 2020-ban elfogadott Oroszlány város új Településfejlesztési koncepciójához a Megalapozó részletezettséggel készültek, hogy a Településfejlesztési koncepciót követően készülő településrendezési eszközöknek is megalapozásul tudjanak szolgálni. A Megalapozó vizsgálatokhoz az Önkormányzat a teljes közigazgatási területre vonatkozóan megkérte a természetvédelmi témájú adatszolgáltatásokat is. Ezen friss adatszolgáltatások, valamint a 2020-ban elfogadott Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervének térségi övezeti tervlapjai alapján, és ahogy véleményében a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály (KEMKH KTHFKTO) 14-TG/245-9/2021 hiv. számú véleménye alapján megállapítható: az **1. sz. módosítás** része az Ökológiai Hálózat **magterületének**, míg a **2. sz. módosítással** érintett területek egy része az Ökológiai Hálózat **puffer területének**. Azonban a tárgyi területek nem részei barlang felszíni védőövezetének és nem érintenek közvetlenül egyedi tájértéket sem, rajtuk védett, illetve Natura 2000 jelölő faj előfordulását a kormányhivatal rendelkezésére álló térképes faj-adatbázis sem jelez. A KEMKH KTHFKTO véleményében kiemeli, hogy a tervezett módosítások **védett természeti értéket nem veszélyeztetnek**, az érintett tájrészek tájhasználati jellemzőit nem befolyásolják, védendő tájképi elemet nem érintenek és így **természet- tájvédelmi érdeket nem sértenek**.



A tervezési terület és az oroszlányi természetvédelmi területek elhelyezkedése a Lechner Központ www.natura-terv.hu oldaláról

4. Környezetvédelem

Az előzetes környezeti vizsgálat szükségességéről való véleménykérés során környezetvédelmi szempontból egyik államigazgatási szerv sem tartotta szükségesnek az vizsgálat elvégzését.

A tervezett módosítás megvalósulása esetén várható környezeti hatásokat az alábbiakban foglaljuk össze:

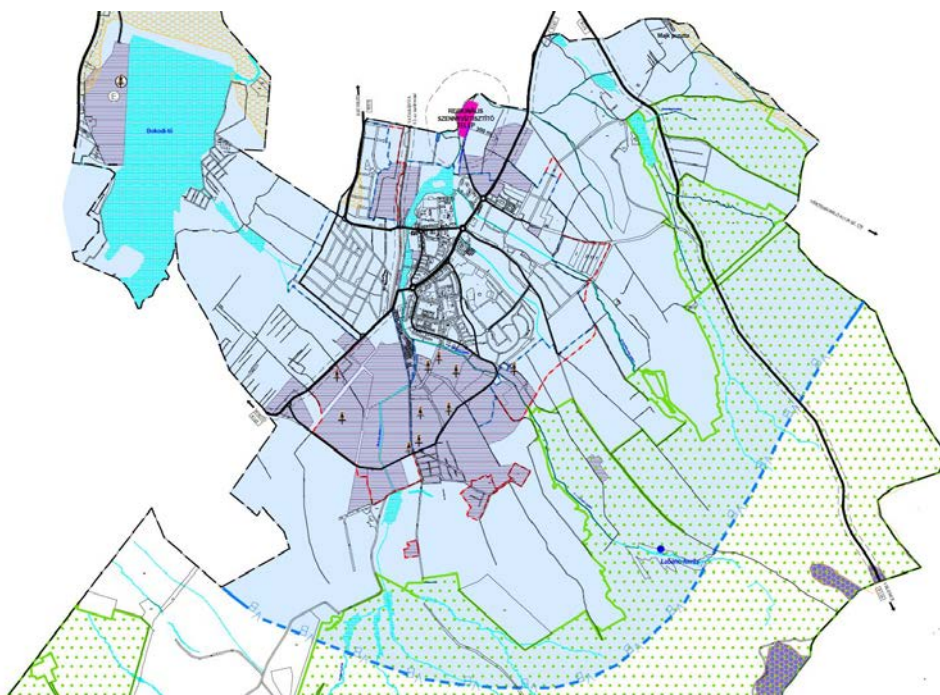
4.1. A talaj és a termőföld védelme

A módosítással érintett területek nem tartalmazznak általános mezőgazdasági művelésű területet. A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya a 14-TG/245-19/2021 hiv. számú véleményében megállapította, hogy a tervezett állapot talajvédelmi érdeket nem sért.

4.2. A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A módosítással érintett területek (Oroszlány teljes belterületével együtt) a Tatabányai XV/C vízakna **vízbázis „B” jelű hidrogeológiai védőidomán belül** helyezkedik el. A „B” jelű hidrogeológiai védőidomon belüli területeken folytatható tevékenységeket, a tevékenységek folytatásának feltételeit a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) kormányrendeletben, valamint a vízbázis védelmi területeit kihirdető határozatban foglalt előírások betartásával lehet folytatni. A vonatkozó jogszabályok megtiltják a „B” védőövezeten belüli:

- erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítását, feldolgozását, ilyen hulladékok lerakását,
- veszélyeshulladék-lerakó létesítését
- egyéb ipari szennyvíz szikkasztását
- hígtrágya- és trágyalé leürítését



A hidrogeológiai „B” védőidom ábrázolása a 91/2021. (IX.17.) Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió KV-V3 jelű Környezetvédelmi tervlapján

4.3. A levegőtisztaság védelme

A tervezett módosítások során a területfelhasználásban csak az 1. számú feladatnál van változás. Ott a jelenlegi zavaró ipari területfelhasználás módosul különleges idegenforgalmi területfelhasználássá. A jelenlegi állattartó telep megszüntetésével kevesebb metán kerül a levegőbe, csökkentve a légszennyezés mértékét.

4.4. Környezeti zaj

Az zajkibocsátás esetlegesen az ipari terület helyére tervezett rendezvényközpontnál (3. számú módosítás) járhat időszakos növekedéssel. A környezeti zajtól védendő területhasználatokat a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendelet (továbbiakban: ZajR.) tartalmazza. A vizsgált terület térségében elhelyezkedő gazdasági területeken a ZajR.-ben meghatározott védendő homlokzatokra vonatkozóan tartalmaz a ZajR. határértékeket. A tervezett rendezvényközpont térségében környezeti zajtól védendő homlokzattal rendelkező épület nem található.

4.5. Hulladékgyűjtés

Az 1. és 2. számú módosításoknál nem változik a területfelhasználás, ott nem várható jelentősen megnövekedett hulladék keletkezés. A tervezett 3. számú rendezvényhelyszín létesülése során a keletkező hulladék típusa megváltozik, az állattartásból származót felváltják a rendezvények után keletkező, elsődlegesen szilárd hulladék.

5. Közművek

Az 1. számú módosítás területén ki van építve az elektromos hálózat, azonban az E-közmű térképe további közművet nem ábrázol.

A 2. számú módosítás egyes területei eltérő mértékben közművesítettek. A HÉSZ jelenlegi előírásai (28.§. d)) alapján is új lakóépület nem építhető, míg a jelenleg is meglévő lakóépületek egyszeri, 25%-os bővítésének közműfeltételei vannak (villamosenergia-ellátás, ivóvízellátás, zárt szennyvíztároló). Ez a jelenlegi módosítás során kiegészül, így épületet már csak a lakóingatlan bővítéséhez szükséges közművi előírásnak megfelelően lehet építeni.

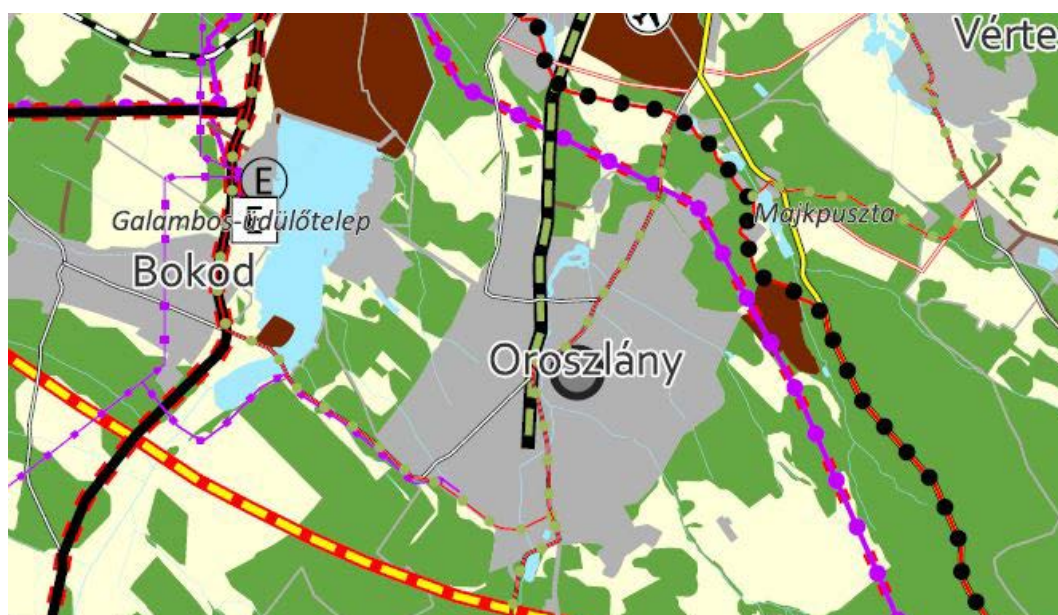
A 3. feladat környezete összközműves, a lakópark építése során a teljes közműhálózat elérhető.

6. A területrendezési tervekkel való összhang 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. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a térségi tervi megfelelés igazolása nem szükséges.

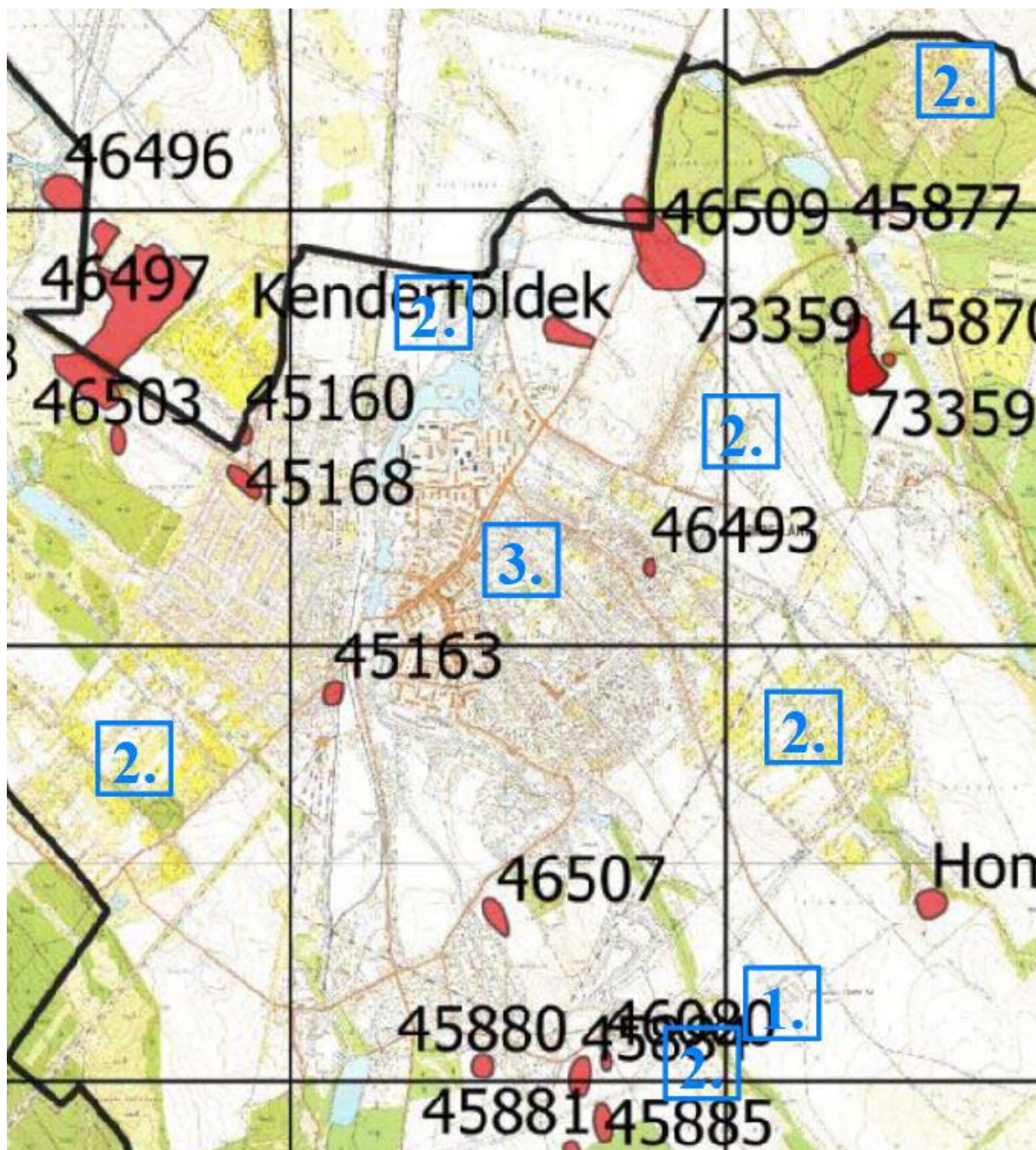


7. Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése

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

A Települési Örökségvédelmi tanulmány jelen módosítás kapcsán kiegészítést nem igényel.

A 91/2021. (IX.17.) Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió Települési Örökségvédelmi Hatástanulmányához készült terepbejáráson alapuló régészeti szakági munkarész (amit jelen dokumentációhoz csatolunk is).



Kivonat a 91/2021. (IX.17.) Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió régészeti szakági munkarészből

Mellékletek

K I V O N A T

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének
2021. november 18-ai, munkaterv szerinti üléséről

8. NAPIRENDI PONT:

Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntések

Előadó: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Bartalus László osztályvezető

A képviselő-testület **nyílt szavazással, 12 fő települési képviselő részvételével** meghozta az alábbi határozatot:

**Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének
176/2021. (XI. 18.) határozata
a településrendezési tervvel kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testülete a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően rendelkező 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet által meghatározott feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

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 elfogadja:
 - a) Az oroszlányi 0152/4 helyrajzi számú terület vendéglátó, szolgáltató, kulturális, szórakoztató és turisztikai célú rendezvényhelyszín kialakítása érdekében beépítésre szánt, különleges idegenforgalmi területre (K^{ID}) történő módosítása.
 - b) Az Oroszlány, Alkotmány köz 1351/29 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett többlakásos társasház megvalósítása érdekében az építési hely vizsgálata mellett a településközponti vegyes területre (Vt₉) előírt oldalkertek csökkentése.
 - c) A legkisebb kialakítható és beépíthető terület mértékének csökkentése, az építménymagasság, továbbá a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének növelése kérdésében a beépítésre nem szánt, mezőgazdasági Mk, Mk₁, Mk₂ és Mk₃ jelű övezetek felülvizsgálata.
2. Egyetért az 1. a) pontban részletezett TrT módosítás elkészítésére vonatkozó, bruttó 609.600 Ft összegű tervezési költséggel, annak a kérelmező által – az előterjesztés 3. melléklete szerinti, háromoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő, teljes körű költségviselése mellett.
3. Egyetért az 1. b) pontban részletezett TrT módosítás elkészítésére vonatkozó, bruttó 444.500 Ft összegű tervezési költséggel, annak a kérelmező által – az előterjesztés 4. melléklete szerinti, háromoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő, teljes körű költségviselése mellett.
4. Egyetért az 1. c) pontban részletezett TrT módosítás elkészítésére vonatkozó, bruttó 660.400 Ft összegű tervezési költséggel, annak Oroszlány Város Önkormányzata által – az előterjesztés 5. melléklete szerinti, kétoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő költségviselése mellett.
5. Felhatalmazza a polgármestert a 2-4. pontokban részletezett Településrendezési Szerződések aláírására.
6. A 4. pontban meghatározott feladat elvégzéséhez a 2021. évben szükséges 99.060 Ft összegű forrását az Önkormányzat 2021. évi költségvetésében az „Egyéb városgazdálkodási feladat” sorról a „Településrendezési terv” sorra történő átcsoportosítással biztosítja, a további 561.340 Ft forrását 2022. évi költségvetésében tervezi.

Határidő: a határozat kihirdetésére: 2021. november 22.

Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

Oroszlány, 2021. november 18.

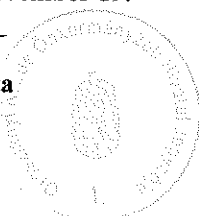
Lazók Zoltán sk.
polgármester

Dr. File Beáta sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Oroszlány, 2021. november 19.

AFH
Dr. File Beáta
jegyző



Oroszlány

Településrendezési Eszközök módosítása 2021

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

Ssz.	Kormányhivatalok, érdekképviselők	Vélemények, hozzászólások	Válasz kelt
1.	Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2. Üi. Hegedűs Miklós, +3634/515-155 Farágóné Godó Mária, Állami Főépítész	A tervezett módosítás olyan mértékben befolyásolja a környezeti állapotot – az épített környezet tekintetében -, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja . A környezeti vizsgálat javasolt tartalmával egyet ért, különös tekintettel az Mk területek környezeti konfliktusainak értékelését érintően. A vizsgálat tematikáját kéri a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. melléklete alapján elkészíteni. + CD+papír	2021.12.10.
2.	Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály 2501 Esztergom, Pf. 64. Üi.: Mikusné Vincze Edina, +3633/510-822 dr. Katics Zsuzsanna, főosztályvezető	Mivel a módosítás nem jelöl ki új beépítésre szánt terület, az ellen kifogást nem emel . -	2021.12.14.
3.	Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály 2890 Tata, Új út 17. Üi.: Józsa Tivadarné, +3634/795-148 Molnár József, osztályvezető	A környezeti vizsgálat elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek .	2021.12.10.
4.	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 1364 Budapest, Pf.: 234 Dr. Zelenyánszky Éva. +361/795-9032	Műemlékvédelmi és régészeti szempontból szükségesnek tartja a környezetvédelmi vizsgálat lefolytatását, amennyiben nem készül(t) terepbejáráson alapuló örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány. Amennyiben készült, az kiválthatja a környezeti értékelést.	2021.12.29.
5.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 1525 Budapest, Pf. 86. Üi. Vrabély Panni, +361/391-4610 dr. Kézdy Pál, szakmai igazgatóhelyettes	Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek . + CD	202.04.28.
6.	Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 2800 Tatabánya, Fő tér 4.	A tervezési terület nem része országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek, sem pedig a Natura 2000 hálózathoz, azonban egy részük érint Ökológiai Hálózat magterületét, illetve Ökológiai Hálózat puffer területét. A tervezett módosítás védett természeti értéket nem veszélyeztet, a módosítás ellen kifogást nem emel . A várható környezeti hatásokat nem itéli jelentősnek , környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek . +	2021.12.21.

	Üi. Ferenczy Judit, +3634/795-893 Jelena Viktória Ildikó, környezetvédelmi szakügyintéző		
7.	Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály 2101 Gödöllő, Pf. 431. Üi. Lakiné Kovács Antónia, +3634/310-704 Klemencsics András István, főosztályvezető	A módosítás erdőterületet nem érint, a környező erdőkre gyakorolt hatása várhatóan nem jelentős, így környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.	2021.12.16. -
8.	Pest Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály 1145 Budapest, Columbus u. 17-23. Üi. Kovácsné Szatmári Tünde +361/373-1812 Pályi György, bányakapitány	Szakterületét érintően nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. Felhívja a figyelmet, hogy bolygatott, illetve alábányászott területen az érintettségtől függően a beépítéshez agrotechnikai szakvéleményre vagy bányászati szakértői véleményre van szükség.	2021.12.14.
9.	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 9021 Győr, Árpád út 28-32. Üi. Tardos András, +3696/500-000 Németh József, igazgató	Nem tartozik az illetékes szervek alá, ezért nem áll módjukban nyilatkozni.	2021.12.09.
10.	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóság 9021 Győr, Munkácsy Mihály utca 4. Üi. Gottwald Erzsébet, +3696/518-297 Sipos Bernadett, hat. szolgálatvezető-hely.	A módosítandó területek vízbázis védőidomot érintenek, ami befolyásolhatja a területek használatát. Felhívja a figyelmet, hogy a tapasztalatok alapján az Mk övezetek beépíthetőségének növelése megfelelő infrastruktúra nélküli lakóépületek megjelenésével jár, ami problémákat okoz, ezért javasolja annak megfontolását. A különleges idegenforgalmi terület kialakítása pozitív, azonban a vízbázis-védelmi előírások befolyásolhatják a terület használatát. A környezeti vizsgálatot szükségesnek tartja , a javasolt tematikát elfogadja, mely során kiemelt figyelmet kell fordítani a vízbázis védelmének vizsgálatára.	2020.04.24. + CD
11.	Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2800 Tatabánya, Szent Borbála út 16. Üi.: Auerbach Bianka tű. szds. +3634/512-070 Szunyog Zoltán tű. ezr., főtanácsos	A tervezett módosítással érintett területen súlyos ipari balesetből adódó veszélyeztetés nincsen, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem hatásterülete nem érinti.	2021.12.09.
12.	Nemzeti Népegészségügyi Központ, Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	A rendezési célok között nem azonosítottak olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek.	2021.12.09.

	1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Üi.: Czékus Miklós, +361/476-1195 Dr. Müller Cecília, országos tisztifőorvos		
13.	Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály 1550 Budapest, Pf. 203. Üi.: Szabóné Elekes Éva, +361/465-3800 Dr. Kelemen Erzsébet, helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos	A módosítás alá vont területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	2021.12.11.
14.	Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2. Dr. Patkó Enikő, megyei tisztiorvos +3634/795-853	Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályok betartására, valamint megállapítja, hogy a tervezett módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emel, azoktól jelentős környezeti hatás nem várható.	2021.12.21.
15.	Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője 2841 Oroszlány, Pf. 9. Üi.: Kovács Gábor Ferenc, +3634/361-444 Dr. File Beáta, jegyző	Az egyes módosítások várhatóan nem okoznak jelentős környezeti hatást.	2021.12.08.



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/291-2/2021.
Ügyintéző: Hegedűs Miklós
Tel.: 34/515-155
Hiv. szám: 14-TG/245-8/2021

Tárgy: Oroszlány város
településrendezési eszközeinek
módosítása – környezeti vizsgálat
tematikája

Lazók Zoltán
polgármester
Oroszlány Város Önkormányzata

Hivatali kapun

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-25/2021	
Mell:	Osztály: 2021. DEC. 10 VTO
Előszám:	Ügyintéző: Eve

Tisztelt Polgármester Úr!

Oroszlány város településrendezési eszközeinek tárgyi módosításával kapcsolatban írt tájékoztatóban foglaltak alapján - az épített környezet védelme vonatkozásában - az alábbiakról tájékoztatom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzat módosításánál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában a Kormányhivatal, a fenti rendelet 4. § (2) bekezdése alapján vesz részt.

A tervezett módosítás olyan mértékben befolyásolja a környezeti állapotot – az épített környezet tekintetében –, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartom.

Oroszlány város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos tájékoztatóban foglaltak alapján, az épített környezet védelme vonatkozásában, a környezeti vizsgálat javasolt tematikája tárgyában - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján - az alábbi véleményt adom:

Oroszlány város településrendezési tervének módosítása kapcsán készítendő környezeti vizsgálat javasolt tartalmát támogatom – különös tekintettel a kertes mezőgazdasági területek környezeti konfliktusainak értékelését érintően. A vizsgálat tematikáját az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. melléklete alapján kérem elkészíteni.

A kiadmányozási jog a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 9/KMB/2020. (IV.01.) számú utasításának a II.11.2. pontjában foglaltakon alapul.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba

kormány megbízott nevében és megbízásából:

Faragóné Godó Mária Éva
Mária Éva
Faragóné Godó Mária
állami főépítész

Digitálisan aláírta:
Faragóné Godó Mária Éva
Dátum: 2021.12.10
10:33:25 +01'00'



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Lazók Zoltán polgármester úr
részére

Oroszlány

KRID azonosító: 508002131 PHOROSZLAN

Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-34120 21	
Mell.: 2021 DEC. 16	Osztály: VEO
Előszám:	Ügyintéző: che

Iktatószám: 10312/2/2021.

Tárgy: Oroszlány város településrendezési
tervének módosítása, környezeti vizsgálat
szükségességének véleményezése
Ügyintéző: Mikusné Vincze Edina
Tel.: 06-33-510-822
Mell.: -

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Oroszlány településrendezési terve módosítása – környezeti hatás vizsgálata tárgyában megküldött, 14-TG/245-10/2021. iktatószámú megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a környezet védelméért felelős közigazgatási szerveket kijelölő 3. számú melléklete II.2. e) pontjában foglaltak értelmében, nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program megvalósításához – érintettség esetén – a **termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő vélemény kiadására** a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt jelöli ki.

A településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése, vagy azok módosításához kapcsolódó eljárásokban a termőföld mennyiségi védelmének érvényesítése érdekében az ingatlanügyi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal véleményező hatóságként működik közre, ennek során a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) 6/B. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján vizsgálja a tervekben lefektetett elképzeléseket, és **termőföld érintettsége esetén véleményezi azokat.**

A megküldött dokumentáció szerint a településrendezési terv módosítása **részben az oroszlányi 0152/4 (kivett; udvar, gazdasági épület, saját használatú út) helyrajzi számú ingatlan - vendéglátó, szolgáltató, kulturális, szórakoztató és turisztikai célú rendezvényhelyszín kialakítása érdekében** – különleges idegenforgalmi területbe történő átsorolására irányuló változtatás.

A **külterületi kivett, valamint belterületi fekvésű ingatlanokra**, függetlenül attól, hogy azok művelési ágban, vagy kivett területként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban, **az ingatlanügyi hatóságnak földvédelmi hatósági és szakhatósági hatásköre** – a Tfvt. alapján – **nem terjed ki.**

A Tfvt. 2.§ 19. pontja szerint **termőföld** az a földrésztlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrésztlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül.

A Tfvt. 6/B. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóságnak a termőföld mennyiségi védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Földhivatali Koordinációs Osztály

2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2. Levelezési cím.: 2501 Esztergom Pf.:64

Tel.: (33) 510-827, e-mail: foldhivatal@komarom.gov.hu

KRID azonosító.:412850998

www.kormanyhivatal.hu

gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Továbbá, ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek,

- a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
- b) övezeti besorolásának megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tfv. 6/B. § (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

Tájékoztatom, Oroszlány város külterületén a 4-es és 5-ös minőségi osztályú szántó; a 2-es, 3-as és 4-es minőségi osztályú legelő; az 5-ös minőségi osztályú rét, valamint a 2-es minőségi osztályú szőlő, a 4-es minőségi osztályú kert, valamint a 3-as és 4-es minőségi osztályú, fásított terület művelési ágú területek átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek, más célú hasznosításuk nem javasolt.

Mivel a módosítás nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, csupán övezeti előírásokat változtat, így a településrendezési terv módosítása **ellen kifogást nem emelek.**

Jelen általános földvédelmi szempontokat és szabályokat tartalmazó véleményem – termőföld érintettsége esetén – az egyedi földvédelmi eljárások megindítása és engedélyek beszerzése alól nem mentesít.

Termőföldet érintő időleges, vagy végleges más célú hasznosítási igény esetén az ingatlanügyi hatóság egyedi földvédelmi eljárás keretében vizsgálja meg, hogy a Tfv. rendelkezései szerint az érintett ingatlanok más célú hasznosítása engedélyezhető-e. Az engedélyezési eljárást a termőföld más célú hasznosításának megkezdését megelőzően kell lefolytatni.

Esztergom, 2021. december 14.

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:

Helyettesítési jogkörében eljárva:

dr. Katics Zsuzsanna
főosztályvezető

Hornyák Balázs
osztályvezető





ÉRKEZETT

2021 DEC 13.

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/040/2286-2/2021.

Tárgy: Oroszlány településrendezési terve
módosítása-környezeti hatás vizsgálat

Ügyintéző: Józsa Tivadarné

Hiv. szám: 14-TG/245-19/2021.

Ügyintéző: Bartalus László osztályvezető

Oroszlány Város Polgármestere
Lazók Zoltán
Polgármester Úr2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-26 120 21	
Mell.: 2021 DEC. 13	Osztály: VÜÖ
Előszám:	Ügyintéző: [Signature]

Tisztelt Polgármester Úr!

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljáró Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya (továbbiakban: osztályom) nevében Oroszlány Város településrendezési terve módosításával összefüggésben a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása kapcsán kiadom az alábbi

**talajvédelmi
szakhatósági véleményt.**

A környezeti vizsgálat elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek.

INDOKLÁS

Oroszlány Város Polgármesterének megkeresése alapján alakítottam ki fenti véleményemet.

Megállapítottam, hogy a tervezett állapot talajvédelmi érdeket nem sért. A mezőgazdasági művelés alatt álló földterületeken a talajvédelmi kötelezettségek a beruházások létesítési engedélyezési eljárásai során érvényesíthetők, így jelen eljárásban a talaj védelmét biztosító külön előírásokat nem tettem.

Osztályom szakhatósági közreműködésének alapja az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklet e) pontja, valamint az általános közizgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény (Ákr.) 55. § (1) bekezdése.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 116.§ (3) bekezdése zárja ki, a jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 112.§-a alapján adtam tájékoztatást.

Osztályom illetékességéről és hatásköréről a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. Rendelet 3.§ (2) bekezdése és 52.§ (1) bekezdése rendelkezik.

Tata, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban.

Dr. Kancz Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából,

Molnár József
osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-39/2021	
Mell: 2021 DEC. 29	Osztály: VAO
Előszám:	Ügyintéző: dr.

Lazók Zoltán polgármester

Oroszlány Város Önkormányzata

2840 Oroszlány
Rákóczi Ferenc út 78.

Iktatószám: BP/2602/00827-2/2021.
Ügyintézők: dr. Zelenyánszki Éva – Molnár Ádám
Telefonszám: 1/795-9032
E-mail: zelenyanszki.eva@bfkh.gov.hu
Tárgy: Oroszlány Város településrendezési eszközeinek 3 részterületre (0152/4; ill. 1351/29 hrsz.-ú ingatlanok; továbbá az Mk, Mk-1, Mk-2, Mk-3 övezeti felülvizsgálata) vonatkozó módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám: 14-TG/245-21/2021.
Ügyintéző: Bartalus László osztályvezető

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

a 3. sz. módosításhoz kapcsolódóan szükségesnek tartom

a környezeti vizsgálat lefolytatását, amennyiben nem készül(t) terepbejáráson alapuló örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány.

Megállapítottam, hogy a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján **a 3 sz. módosítás** (Mk, Mk-1, Mk-2, Mk-3 jelű övezeti paraméterek felülvizsgálata, beépítés növelése) részterületein régészeti lelőhely nem található, **azonban tekintettel arra, hogy az érintett területek a régészeti korokban megtelepedésre alkalmasak voltak, így ezen területek terepbejáráson alapuló, előzetes régészeti felmérése feltétlenül szükséges az esetlegesen előforduló régészeti örökség védelme érdekében, valamint a leendő beruházások tervezhetősége szempontjából.**

Ezzel kapcsolatban felhívjuk az Önkormányzat figyelmét az alábbi jogszabályhelyekre:

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 85/A. § (1) bekezdése szerint **örökségvédelmi hatástanulmányt** kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. **Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni.** (2) Az örökségvédelmi

Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály

Cím: 1056 Budapest, Váci u. 62–64. Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KÉR: KHIV BUK ÉÖF ÉÖKO / KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.

Esetünkben az örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány kiválthatja a környezeti értékelést. Az örökségvédelmi hatástanulmány részleteit a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 83. és 84. §§-ai szabályozzák részletesen.

A Korm. rend. 84. § (1) bekezdése szerint a települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési terv vagy a településrendezési terv és a településképi rendelet készítettője köteles gondoskodni. A (2) bekezdés b) pontja szerint **a helyi építési szabályzat kidolgozása során, a gyűjtőterületén érintett régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, amely az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület terepbejárását térítésmentesen, 60 feltárással alkalmas nap alatt végzi el.**

Megjegyezzük ugyanakkor, hogy a megkeresésükhöz csatolt Előzetes egyeztetés – Oroszlány – Településrendezési terv módosítás 2021 c. tájékoztatósi dokumentációhoz (készítette: Pro Arch. Építész Stúdió, 2021. november) illesztett településszerkezeti tervlap kivágatán a régészeti lelőhelyek területi kiterjedései nem felelnek meg a Nyilvántartás aktuális adatainak és műemléki környezet is hiányzik róla. Felhívjuk az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a Város igazgatási területén található örökségi elemek (műemlékek, műemléki környezetek, régészeti lelőhelyek) szöveges és térképi adatainak a településrendezési eszközökben (helyi építési szabályzat, településszerkezeti és szabályozási tervlapok) való feltüntetéséről, aktualizálásáról, a hiányok korrigálásáról egyeztessenek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 17. pontja alapján a területileg illetékes adatszolgáltató szervvel, az alább nevezett megyei örökségvédelmi hatósággal.

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság, a Komárom–Esztergom Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.) Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva

Digitálisan aláírta: Jevuczóné
dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2021.12.29 08:37:27
+01'00'

dr. Zelenyánszki Éva
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett
2. Komárom–Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.



Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

ÉRKEZETT
2021 DEC 28.

Üi.sz.: DINPI/6539-1/2021.
Ü.int.: Vrabély Panni
Tárgy: Oroszlány településrendezési
eszközeinek módosítása 3 témában–
véleménykérés környezeti vizsgálat készítésének
szükségességéről
Hiv.sz.: 14-TG/245-15/2021.
Melléklet: -

**Lazók Zoltán úr,
polgármester**

**Oroszlány Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal**

Oroszlány
Rákóczi Ferenc út 78.
2840

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-38 / 20 21	
Mell.: 2021 DEC. 28	Osztály: Pci
Előszám:	Ügyintéző: Ovi

Tisztelt Polgármester Úr!

Oroszlány településrendezési eszközeinek 3 témában szükséges módosításával kapcsolatban a fenti hivatkozási számon küldött megkeresésükre vonatkozóan táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiakat állapítottuk meg:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a benyújtott dokumentáció alapján a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartjuk szükségesnek.

ÉRKEZETT
2021 DEC 21.



Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal

Lazók Zoltán
Polgármester Úr részére

Oroszlány Város Polgármestere
Oroszlány
Rákóczi Ferenc út 78.
2840

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-36/20 21	
Mell.: 2021 DEC. 21	Osztály: Váro
Előszám:	Ügyintéző: DL

Iktatószám: KE/041/03782-17/2021.

Tárgy: Oroszlány Város település-
rendezési eszközök módosítása, -
tájékoztatás

Ügyintéző: Ferenczy Judit

Telefonszám: 34/795-893

Hivatkozási sz.: 14-TG/245-9/2021.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Osztály) nevében eljárva Oroszlány Város részterületeire vonatkozó településrendezési eszközeinek módosításához, az eljárás véleményezési szakaszában az Oroszlány Város Polgármestere által küldött 2021. december 2. napján kelt, 14-TG/245-9/2021. számon iktatott megkeresést és mellékletét képező dokumentációt áttanulmányoztam, az abban foglaltakkal kapcsolatban a következő **véleményt** adom:

Az Oroszlány Város Polgármestere által megküldött véleményezési dokumentáció (Pro Arch. Építész Stúdió Bt.) a következőre terjed ki:

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
H-2800 Tatabánya, Fő tér 4. fsz. – Telefon: +36 (34) 795-888

E-mail: kornyezetvedelem@komarom.gov.hu – Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/komarom-esztergom>

Tervezett módosítás:

1. A külterületi 0152/4 hrsz.-ú ingatlan a jelenlegi Gip jelű, ipari gazdasági terület felhasználásból turisztikai célú fejlesztés érdekében KID jelű különleges idegenforgalmi területbe kerül átsorolásra
2. Az Mk, az Mk1, az Mk2 és Mk3 jelű beépítésre nem szánt, kertes mezőgazdasági övezetek beépítési paramétereinek felülvizsgálata
3. A 1351/29 hrsz.-ú telken többlakásos társasház megvalósítása érdekében szükséges a Vt9 jelű településközpont vegyes övezetben az oldalkertre vonatkozó előírásokat csökkenteni.

A beérkezett dokumentumok vizsgálata alapján az alábbi véleményt adom:

Táj- és természetvédelem:

A településrendezési eszközök módosításával érintett területek nem részei országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, azonban az 1. sz. módosítás része az Ökológiai Hálózat magterületének, a 2.sz. módosítással érintett területek egy része az Ökológiai Hálózat puffer területének. A tárgyi területek nem részei barlang felszíni védőövezetének és nem érintenek közvetlenül egyedi tájértéket sem, rajtuk védett, illetve Natura 2000 jelölő faj előfordulását a rendelkezésemre álló térképes faj-adatbázis nem jelzi.

A tervezett módosítás védett természeti értéket nem veszélyeztet, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolja, védendő tájképi elemet nem érint, természet- és tájvédelmi érdeket nem sért, így **a módosítás ellen kifogást nem emelek.**

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 5. § (1) bekezdésének értelmében *minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.*

A Tvt. 7. § (2) bekezdés a) pontja előírja, *hogy a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében többek között gondoskodni kell az*

épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről.

A 9. § (1) bekezdése szerint a vadon élő szervezetek igénybevételével és terhelésével járó gazdasági, gazdálkodási és kereskedelmi tevékenységet a természeti értékek és rendszerek működőképességét és a biológiai sokféleséget fenntartva kell végezni.

A Tvt. 42. § (1) bekezdése szerint „Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.”

A Tvt. 43. § (1) bekezdése alapján „tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása”.

Általánosságban a földtani közeg védelme, a levegőtisztaság-védelmi, a hulladékgazdálkodási, a zaj- és rezgésvédelmi, valamint táj- és természetvédelmi szempontból a kidolgozott terv tartalmát tudomásul veszem a fentiek szerint és azzal, hogy további feltételeket a fenti módosításokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárások során közlök.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, mely helyi szinten kis terület használatát határozza meg a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A rendelkezésemre bocsátott információk alapján a tervezett tervmódosítás megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségét mérlegelve, a Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti szempontokat figyelembe véve a várható környezeti hatásokat nem ítéltam jelentősnek, így jelen eljárásban a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) bekezdésének b) pontja szerint az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (VI. 3.) ÖTM rendelet alapján számított – **biológiai aktivitás** értéke az átminősítés előtti aktivitásértékekhez képest **nem csökkenhet**.

Az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Korm.

rendelet (a továbbiakban: EljR.) 43. §-ában előírtaknak megfelelően a településrendezési eszközök jóváhagyást követően szíveskedjenek megküldeni.

Az Osztály az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.

A véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint EljR. 38. § (3) bekezdés alapján, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdés c) pontja szerinti eljárás keretében, mint megjelölt véleményező adtam ki.

Tatabánya, *elektronikus bélyegző szerinti időpontban*

Dr. Kancz Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:

Tisztelettel:

Jeleny-Viktória Ildikó
Viktor-Viktor
Digitálisan aláírta:
Jeleny-Viktória Ildikó
Dátum: 2021.12.21
12:35:04 +01'00'

Címzettek:

1. Oroszlány Község Önkormányzat KRID: 159110349
2. Irattár

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-35021	
Mell.: 2021 DEC. 17	Osztály: Váro
Előszám:	Ügyintéző: [Signature]

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/9439-2/2021

Ügyintéző: Lakiné Kovács Antónia

Telefon: +36 34 310-704

Tárgy: Oroszlány Város településrendezési
eszközeinek módosítása

Hiv. szám: 14-TG/245-13/2021

Melléklet:

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Oroszlány Város Önkormányzata
Lazók Zoltán polgármester részére

2840 Oroszlány

Rákóczi Ferenc út 78.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptam hivatkozott számú levelét, melyben a 2/2005 (I.11) Korm. rendeletre hivatkozva, tárgyi ügyben kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztálya véleményét.

A 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok figyelembevételével a rendelkezésemre álló dokumentumokat megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a tervezett módosítás az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) hatálya alá tartozó területet nem érint. A tervezett módosításnak a környező erdőkre gyakorolt jelentős hatása nem várható, így környezeti hatásvizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból nem szükséges.

Véleményemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével adtam meg.

Gödöllő, digitális aláírás szerinti dátummal

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Oroszlány Város Önkormányzata
2. Irattár

508002131

HK

Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

Hivatali Kapu KRID:200822776 (PMKHEI) e-mail: erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu,
<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>; szakmai nyomtatványok: <http://www.nfk.gov.hu/>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308



Liszes berkenye

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-31 120 21	
Mell.: 2021 DEC. 14	Osztály: ÜÜO
Előszám:	Ügyintéző: ÜÜ



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÉRKEZETT
2021 DEC 14.

Ügyiratszám: PE/V/3645-2/2021

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Vélemény környezeti vizsgálat

szükségességéről, Oroszlány város

településrendezési tervének módosítása

Iktató számuk: 14-TG/245-14/2021

Ügyintézőjük: Bartalus László osztályvezető

Oroszlány Város Polgármestere

polgarmester@oroszlany.hu

Oroszlány Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztályának (a továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint területileg illetékes első fokú szakhatóság kiadja az alábbi **véleményt**:

Oroszlány város településrendezési eszközeinek – a 0152/4 hrsz.-ú, a 1351/29 hrsz.-ú ingatlanokra, valamint az MK, MK-1, Mk-2, Mk-3 övezetekre vonatkozó – módosítása kapcsán szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását.

A Bányafelügyelet **felhívja a figyelmet**, hogy

- az 1351/29 hrsz.-ú terület ÉNy-i harmada bolygatott terület. Beépítéséhez geotechnikai szakvélemény készítése szükséges.
- a 2-es számmal jelölt módosítandó területek mindegyike alábányászottsággal érintett. Az alábányászottság mértéke változó. A Bokodi út É-i oldalán lévő 2. területen anyagnyerőhely is volt.
- az alábányászott területen történő építéshez bányászati szakértői vélemény szükséges, nem elegendő geotechnikai jelentés készítésének az előírása.

A Bányafelügyelet véleményét *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

A Bányafelügyelet illetékességi területéről *a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról* szóló 161/2017. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Budapest, 2021. december 14.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Pályi György
bányakapitány

ÉSZAK-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
GYŐRA DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2021.12.11 07:49 Németh JózsefDátum:
2021. 12. 09.**Tárgy:** Oroszlány településrendezési eszközeinek módosítása - környezeti
hatás vizsgálataCímzett
hivatkozási
száma:
14-TG/245-17/2021**Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal**Címzett
ügyintézője:
Bartalus LászlóOroszlány
Rákóczi Ferenc út 78..
2840Iktatószám:
27542-0015/2021Előadó:
Tardos András**Tisztelt Cím!**

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-28 120 21	
Mell.: 2021 DEC. 13	Osztály: VÜÖ
Előszám:	Ügyintéző: OL

Oroszlány településrendezési terve módosítása - környezeti hatás vizsgálata megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adjuk:

Igazgatóságunk nem tartozik a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet hatálya alá, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1§ (3) megfogalmazott környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban nem áll módunkban nyilatkozni.

Tisztelettel:

Németh József
igazgató



GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓHELYETTESI SZERVEZET
VÍZÜGYI HATÓSÁG

Iktatószám: 35800/7094-1/2021.ált

Tárgy: Oroszlány Város településrendezési eszközök
módosítása – környezeti értékelés szükségességére
vonatkozó vélemény

Hiv. szám: 14-TG/245-16/2021

Ügymenet: Gottwald Erzsébet

Telefon: +36-96-518-297

Oroszlány Város Polgármestere

Oroszlány
Rákóczi F. u. 78.
2840

Tisztelt Lazók Zoltán Polgármester Úr!

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-33/2021	
Mell.: 2021 DEC. 15	Osztály: <i>Ügy</i>
Előszám:	Ügymenet: <i>Er</i>

A Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: **Igazgatóság**) Oroszlány Város településrendezési eszközeinek módosítása (Gip terület Kid területbe sorolása, Mk, Mk1, Mk2 és Mk3 övezetek beépítési paramétereinek módosítása, Vt₉ övezet oldalkertre vonatkozó előírások módosítása) kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatását** az Igazgatóság vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból **szükségesnek tartja** az alábbi indokok alapján:

A tervezési területek érintik a 35800/2352-8/2020.ált. számú határozattal kiadott tatabányai XV/C vízakna vízbázisának és a 35800/1737-14/2016.ált. számú tatabányai XIV/A vízakna vízbázisának hidrogeológiai „B” védőidomát. A területek használatát jelentősen befolyásolhatja a vízbázis védelmének szükségessége.

Az Mk, Mk1, Mk2 és Mk3 övezetek beépítési paramétereinek módosításával (legkisebb beépíthető terület csökkentése, építménymagasság, beépítési százalék növelése) az Igazgatóság tapasztalatai alapján megfelelő infrastrukturális (ivóvízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés) háttér nélküli, életvitelszerű lakhatás céljára megépített épületek megjelenésével lehet számolni, melyekkel kapcsolatban egyre több, gyakorlatilag kezelhetetlen probléma merül fel. Fentiek alapján az Igazgatóság a módosítás megfontolását javasolja az Önkormányzat részére.

Az oroszlányi 0152/4 hrsz.-ú ingatlanra tervezett vendéglátó, szolgáltató kulturális, szórakoztató és turisztikai célú rendezvényhelyszín kialakítása a vízbázis védelme tekintetében előrelépést jelent az ipari gazdasági területfelhasználáshoz képest, ugyanakkor a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásai jelentősen befolyásolhatják a terület használatát.

Az Igazgatóság a környezeti értékelés dokumentációban rögzített tematikáját elfogadja, a környezeti értékelés kidolgozása során kiemelt figyelmet kell fordítani a vízbázis védelmének vizsgálatára.

Az Igazgatóság véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljáráshoz adta meg.

A Hatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet **(a továbbiakban: Korm. rendelet)** 10. § (1) bekezdés 1. pontja és 10. § (3a) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 1. pontja állapítja meg.

Kelt, Győr, az elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Sallai Péter tű. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

nevében és megbízásából:

Sipos Bernadett
hatósági szolgálatvezető-helyettes

Készült: 1 példány
Terjedelem: 2 oldal
Melléklet: -
Továbbítva: HKP
Kapja: Oroszlány Város Polgármestere (2840 Oroszlány, Rákóczi F. u. 78.) – Rövid név:
PHOROSZLANY
Irattár



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Oroszlány Város településrendezési
tervének módosítása – környezeti
vizsgálat
Hiv. szám: 14-TG/245-18/2021.
Ügyintéző: Auerbach Bianka tű. szds.
Telefon: 06 34 512 070

LAZÓK ZOLTÁN Úr
polgármester

Oroszlány Város Önkormányzata

Oroszlány

Tisztelt Polgármester Úr!

Oroszlány Város Önkormányzata részére a fenti hivatkozási számú Oroszlány Város településrendezési tervének módosításával kapcsolatban az alábbi katasztrófavédelmi szakvéleményt teszem:

A környezeti vizsgálat tárgyát képező területen súlyos ipari balesetből adódó veszélyeztetés nincsen. Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem hatásterülete nem érinti a rendezési területben megjelölt területet.

Véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3. mellékletének II.2. j) pontja alapján adtam.

Kelt, Tatabánya, az időbélyegző szerinti napon.

Tisztelettel:

SZUNYOG ZOLTÁN tűzoltó ezredes
tűzoltósági főtanácsos
megyei igazgató

Egy példány: 1 lap (1 oldal)
Kapják: 1. Oroszlány Város Önkormányzata – Hivatali kapun keresztül
2. Irattár- elektronikusan

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36100/2029-1/2021.ált.



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 73490-2/2021/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: 14-TG/245-22/2021.
Ügyintézőjük: Bartalus László osztályvezető
Melléklet: -

Lazók Zoltán
polgármester részére

Oroszlány Város Önkormányzata
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-22/2021	
Mell:	Osztály: VTO
2021 DEC. 13	
Előszám:	Ügyintéző: OW

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

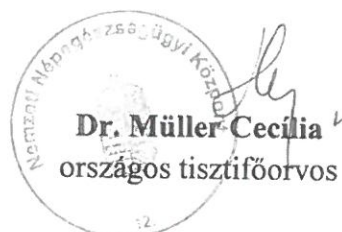
Oroszlány Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok között nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2021. december 9.

Tisztelettel:



Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 355530977



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

ÉRKEZETT

2021 DEC 13.

Gyetvayné
dr. Kelemen
Erzsébet

Digitálisan aláírta:
Gyetvayné dr.
Kelemen Erzsébet
Dátum: 2021.12.11
13:59:38 +01'00'

Lazók Zoltán polgármester
részére

Oroszlány Város Önkormányzata

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-29 /20 21	
Mell.: 2021 DEC. 13	Osztály: Vao
Előszám:	Ügyintéző: ol

Iktatószám: BP/FNEF-TKI/7478-2/2021.
Ügyintéző: Szabóné Elekes Éva
Telefonszám: 06 (1) 465-3800/1429
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: 14-TG/245-12/2021

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Oroszlány város településrendezési tervének módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Melléklet:–

Kapják:

1. Oroszlány Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Oroszlány Város Polgármesteri Hivatala

Lazók Zoltán
polgármester

Oroszlány

Rákóczi u 78.
2840

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/245-37 12021	
Mell:	Osztály: 2021 DEC. 23 váó
Előszám:	Ügyintéző: 04

Iktatószám: KE/NEF/0903-2/2021

Tárgy: Oroszlány város
településrendezési terve
módosítása és környezeti
hatásvizsgálat

Hiv.szám: 14-TG/245-11/2021

Tisztelt Polgármester Úr!

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (továbbiakban: Főosztály) az „Oroszlány településrendezési terve módosítása – környezeti hatás vizsgálata” tárgyában küldött dokumentációt megkapta.

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján, az alábbiak kerültek megállapításra:

A módosítással érintett terület:

- oroszlányi 0152/4 helyrajzi számú terület vendéglátó, szolgáltató, kulturális, szórakoztató és turisztikai célú rendezvényhelyszín kialakítása érdekében különleges idegenforgalmi területre történő módosítása
- oroszlányi 1351/29 hrsz. ingatlanra tervezett többlakásos lakóépület megvalósítása érdekében az építési hely vizsgálata mellett a területre előírt oldalkertek csökkentése az optimális beépítés érdekében
- Mk, Mk-1, Mk-2, Mk-3 övezet vizsgálata a legkisebb beépíthető területe mértékének csökkentése, az építménymagasság, továbbá a beépítési % növelése érdekében.

A tervezések során figyelembe kell venni az alábbiakat:

- a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvíz ellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X.25.) Kormányrendelet

Népegészségügyi Főosztály

2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2. Tel.: 34 795-853; fax: 795-926; E-mail: nepegeszsegugy@komarom.gov.hu

- a felszínalatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet
- a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
- a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet
- a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet.

A Főosztály felhívja a figyelmet, hogy a tervezés, kivitelezés, illetve az üzemelés során is fokozott figyelmet kell fordítani a felszíni és felszín alatti vizek szennyezésének elkerülésére, a keletkező kommunális- és technológiai szennyvizek közcsonnába történő elvezetésére, illetve a szükséges tisztító technológiák (pl. olajfogó) tervezésére és kialakítására

A dokumentációban foglaltak alapján, a tervezett módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontú kifogás nem merült fel. Egyben tájékoztatom, hogy a tervezett fejlesztést érintően jelentős környezeti hatás nem várható.

A Főosztály véleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltak, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet figyelembe vételével adta meg.

A kiadmányozási jog a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottjának Kiadmányozás rendjéről szóló 9/KMB/2020. (IV.01.) számú utasítás II. fejezet 7.8 pontján alapul.

Tatabánya, 2021. december 21.

Tisztelettel:



Dr. Patkó Enikő Éva
megyei tisztifőorvos

Oroszlányi Közös Önkormányzati
Hivatal Jegyzőjétől

2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

☒ 2841 Oroszlány, Pf.: 9.

☎ (34) 361-444* Fax.: (34) 361-182

Elektronikus kapcsolattartási lehetőségek:

Hivatali kapu: Rövid név: PHOROSZLAN; KRID: 508002131

web: www.oroszlany.hu e-mail: jegyzo@oroszlany.hu

Iktatószám: 14-IG/744-2/2021.
Ügyintéző: Kovács Gábor Ferenc
Hivatkozási szám: 14-TG/245-24/2021

Tárgy: településrendezési terv módosítás -
környezeti hatásvizsgálata -
tájékoztatás

Lazók Zoltán

polgármester

Oroszlány Város Önkormányzata

2840 Oroszlány

Rákóczi Ferenc út 78.

Tisztelt Polgármester úr!

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének helyi természetvédelmi és általános hatósági jogkörében eljárva és felhatalmazása alapján, a **14-TG/245-24/2021.** iktatószámú megkeresésekre az alábbi tájékoztatást adom:

- A tervezett településrendezési terv módosítás, illetve a tervezetett beruházással érintett, Oroszlány 0152/4 helyrajzszámú ingatlan Oroszlány Város Önkormányzata helyi jelentőségű természeti értékek védetté nyilvánításáról szóló 25/1993. (V. 26.) ÖK rendelete (továbbiakban: **Ör.**) 1. sz. melléklete alapján **helyi jelentőségű természetvédelmi területet nem érint, várhatóan nem okoz jelentős környezeti hatást.**
- A tervezett településrendezési terv módosítás, illetve a tervezetett beruházással érintett, Oroszlány 1351/29 helyrajzszámú ingatlan Oroszlány Város Önkormányzata helyi jelentőségű természeti értékek védetté nyilvánításáról szóló 25/1993. (V. 26.) ÖK rendelete (továbbiakban: **Ör.**) 1. sz. melléklete alapján **helyi jelentőségű természetvédelmi területet nem érint, várhatóan nem okoz jelentős környezeti hatást.**
- Az Mk, Mk-1, Mk-2 és Mk-3 övezetekbe a beépíthető terület mértékének csökkentése, az építménymagasság és a beépítési % növelése **várhatóan nem okoz jelentős környezeti hatást.**

Tájékoztatásomat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és 3. számú melléklet II.2 (a) sora, valamint a fentiekben hivatkozott jogszabályi helyek alapján adtam ki.

Kiadmányozási jogot a küldemények szignálásáról, a polgármesteri és a jegyzői kiadmányozási jogok gyakorlásának átruházásáról szóló 1/2020. számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Utasítás alapján gyakoroltam.

Oroszlány, 2021. december 8.



Dr. File Beáta
jegyző