

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról

Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014.(XI.29.) Ök. rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelet 10. számú mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

2. §

Ez a rendelet 2023. november 1-jén lép hatályba.



Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2023. október 31. napja



Az eredetivel mindenben megegyező, hiteles másolat!

Oroszlány, 2023. október 31.



Beépítésre szánt Építési Övezetek részletes előírásai

Építési övezet jele	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-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
Ln	3.000 ⁽¹⁾	-	-	K	K	K ⁽³⁾	25 ⁽²⁾	K ⁽⁴⁾	
LnINT	K	-	-	SZ	K	40	40	7,5	
Ln1	2.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	30	22,5	
Ln2	2.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	30	14,5	
Lk1	1.000	-	-	K	K	60	40	⁽⁵⁾	
Lk2	800	-	-	K	K	60	40	7,5	
Lk3	1.000	-	-	K	K	60	40	7,5	
Lk4	1.000	-	-	K	K	60	40	6,0	
Lk5	800	-	-	K	K	60	40	4,5	
Lk6	1.000	-	-	K	K	60	40	9,0	
Lk7	400	-	-	K	K/5	60	40	6,0	
Lk8	500	-	-	K	K	60	40	6,0	
Lk9	400	-	-	Z	8	40	40	4,5	
Lk10	1.500	-	-	SZ	0	40	40	7,5	
Lk11	250	-	-	K	K	60	40	7,5	
Lk12	250	-	-	K	K	60	40	6,0	
Lk13	800	-	-	K	K	60	40	12,5	
Lke1	600	14 ⁽⁶⁾	K	K	K ⁽²²⁾	30 ⁽⁷⁾	50	6,0 ⁽⁹⁾	
Lke2	600	14 ⁽⁶⁾	K	K ⁽⁸⁾	K ⁽²³⁾	30 ⁽⁷⁾	50	6,0 ⁽⁹⁾	
Lke3	600	14 ⁽⁶⁾	K	K	K	30 ⁽⁷⁾	50	4,5 ⁽⁹⁾	
Lke4	600	14 ⁽⁶⁾	K	K	K ⁽²²⁾	30 ⁽⁷⁾	50	4,5 ⁽⁹⁾	
Lke5	600	14 ⁽⁶⁾	K	K	K	30 ⁽⁷⁾	50	6,0 ⁽⁹⁾	
Lke6	800	20	40	O	5	30	50	4,5	
Lke7	-	18	K	O	5	30	50	4,5	
Lke8	900	18	50	O	5 ⁽²⁴⁾	30	50	4,5	
Lke9	900	18	50	O	5 ⁽²⁴⁾	30	50	4,5	
Lke10	900	18	50	O	5 ⁽²⁴⁾	30	50	4,5	
Lke11	⁽⁹⁾	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon	30	50	4,5	
Lke12	1.200	-	-	O	5 ⁽²⁴⁾	30	50	6,0	
Lke13	900	-	-	O	5 ⁽²⁴⁾	30	50	6,0	
Lke14	K	K	K	SZ	5	20	50	4,5	
Lke15	500	-	-	SZ	5 ⁽²⁴⁾	30	40	6,0	
Lke16	900	-	-	SZ	5 ⁽²⁴⁾	30	50	4,5	
LkeINT	K	-	-	K	K	30	50	6,0	
Lf1	600	14 ⁽⁶⁾	-	K ⁽¹⁰⁾	K ⁽²²⁾	30 ⁽¹¹⁾	50	6,0 ⁽⁹⁾	
Lf2	900	14 ⁽⁶⁾	-	K ⁽¹⁰⁾	K ⁽²²⁾	20/30 ⁽¹²⁾	50	6,0 ⁽⁹⁾	
Lf3	900	14 ⁽⁶⁾	-	K ⁽¹⁰⁾	K ⁽²²⁾	20/30 ⁽¹²⁾	50	6,0 ⁽⁹⁾	
Lf4	600	-	-	O	5 ⁽²⁴⁾	30	50	4,5	
Vk1	3.000	-	-	K	K ⁽²⁵⁾	60	20	9,5	
Vk2	3.000	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon ⁽²⁶⁾	50	25	12,5	

Építési övezet jele	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-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
V _{UNT}	5.000	-	-	SZ	K	50	30	12,0	
V _{t1}	1.000	-	-	K	K/5	50	30	K	
V _{t2}	SZ-J1 jelű tervlapon	-	-	SZ	K	50	30	K	
V _{t3}	2.000	-	-	SZ	6	60	20	9,5	
V _{t4}	7.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	7,5	
V _{t5}	4.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	20	7,5	
V _{t6}	600	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	6,0	
V _{t7}	250	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	6,0	
V _{t8}	600	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	6,0	
V _{t9}	2.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	8,0	
V _{t10}	K	-	-	K	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	6,0	
V _{t11}	500	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	30	4,5	
V _{t12}	550	14	45	O	SZ-J jelű tervlapon ⁽²⁴⁾	40	30	4,5	
V _{t13}	5.000	-	-	SZ	10 ⁽²⁷⁾	60	20	9,0	
V _{t14}	5.000	-	-	SZ	10	40	20	9,0	
V _{t15}	1.500	-	-	O	0	30	40	6,0	
G _{ksz_G}	K	-	-	SZ	K	⁽¹³⁾	20	K	
G _{ksz₁}	10.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	10,0	
G _{ksz₂}	K	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	20	7,5	
G _{ksz₂} [*]	K -3.000	-	-	SZ	3,5	40	20	7,5	
G _{ksz₃}	K	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	20	4,5	
G _{ksz₄}	10.000	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon ⁽²⁸⁾	40	20	10,0	
G _{ksz₄} [*]	10.000	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon ⁽²⁸⁾	40	30	10,0	
G _{ksz₅}	10.000	-	-	SZ	⁽²⁸⁾	40	20	7,5	
G _{ksz₆}	500 – 3.000	-	-	SZ	8 ⁽²⁷⁾	40	20	6,0	
G _{ksz₇}	1.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	7,5	
G _{ksz₈}	2.000	-	-	SZ	10 ⁽²⁹⁾	50	30	7,5	
G _{ksz₈} [*]	2.000	-	-	SZ	10 ⁽²⁹⁾	50	30	7,5	
G _{ksz₉}	600	-	-	K	K - (5,0)	60	20	7,5	
G _{ksz₁₀}	2.000	-	-	SZ	⁽²⁸⁾	60	30	7,5	
G _{ksz₁₁}	4.000	40	80	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	12,5/7,5 ⁽¹⁴⁾	
G _{ksz₁₂}	2.000	-	-	SZ	8 ⁽²⁷⁾	40	20	7,5	
G _{ksz₁₃}	K	-	-	K	⁽³⁰⁾	60	20	K	
G _{ksz₁₄}	5.000	-	-	SZ	-	40	20	10	
G _{ksz₁₅}	K	-	-	SZ	-	30	40	6,0	
G _{ip₂}	K	K	K	SZ	K	30	50	9,0	
G _{ip₁}	K	-	-	SZ	K	50	25	K	
G _{ip₂}	K	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon; 5	50	25	9,0	
G _{ip₃}	5.000	-	K	SZ	⁽³¹⁾	50	25	14,5 ⁽¹⁵⁾	

Építési övezet jele	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-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
Gip ₄	SZ-J jelű tervlapon ⁽¹⁶⁾	-	-	SZ	⁽³¹⁾	50	25	6,0 ⁽¹⁵⁾	
Gip ₅	4.000	40	80	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	12,5/7,5 ⁽¹⁴⁾	
Gip ₆	4.000	40	80	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	12,5	
Gip ₇	5.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon; 3	50	25	12,5 ⁽¹⁷⁾	
Gip ₈	K	K	K	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	20/40 ⁽¹⁸⁾	
Gip ₉	5.000	-	-	SZ	⁽³²⁾	50	25	7,5	
Gip ₁₀	2.000	-	-	SZ	6	50	25	7,5	
Gip ₁₁	2.000	-	-	SZ	⁽³³⁾	50	25	7,5	
Gip ₁₂	5.000	-	-	SZ	⁽³⁴⁾	50	25	9,5	
Gip ₁₃	5.000	-	-	SZ	⁽³³⁾	50	25	K	
Gip ₁₄	K	-	-	SZ	0	40	40	6,0	
Gip ₁₅	1.000	-	-	O	⁽³⁵⁾	50	20	8,5	
Gip ₁₆	2.500	-	-	SZ	5 ⁽²⁷⁾	35	30	9,0	
Gip ₁₇	K	-	-	SZ	15 ⁽²⁷⁾	20	40	6,0	
K _{id}	2.000	-	-	SZ	⁽³³⁾	30	40	9,5	
K _{id} N2000	2.000	-	-	SZ	⁽³³⁾	30 ⁽¹⁹⁾	40	9,5	
K _{id} -M2	⁽²⁰⁾	-	-	SZ-J1/M jelű tervlapon	SZ-J1/M jelű tervlapon	10	50	7,5	
K _{id} -M3	SZ-J1/M jelű tervlapon	-	-	SZ-J1/M jelű tervlapon	SZ-J1/M jelű tervlapon	10	50	3,5	
K _{id} -M4	SZ-J1/M jelű tervlapon	-	-	SZ-J1/M jelű tervlapon	SZ-J1/M jelű tervlapon	10	50	3,5	
K _{id} -M5	4.000	-	-	SZ	SZ-J1/M jelű tervlapon; 10	15	50	7,5	
K _{id} -M6	⁽²⁰⁾	-	-	SZ	SZ-J1/M jelű tervlapon; 6	20	50	3,5	
K _{id} -M8	SZ-J1/M jelű tervlapon	-	-	SZ-J1/M jelű tervlapon	SZ-J1/M jelű tervlapon ⁽³⁶⁾	2	50 ⁽²¹⁾	6,0	
K _{id} -M9	50.000	-	-	SZ	SZ-J1/M jelű tervlapon; 10	2	60	6,0	
K _k	3.000	-	-	SZ	-	20	40	6,0	
Ü _h	300	-	-	SZ	5	15	70	3,5	
Ü _{h1}	-	10/12	SZ-J1; SZ-J1/M jelű tervlapon	O	0	15	70	3,0	

Jelmagyarázat:

⁽¹⁾ Telekalakítás közút alakítása és az SZ-J1 terv szerinti eltérő területfelhasználási egységek és övezetek telkeinek kialakítása céljából engedélyezhető és saroktelek esetén min. 100 m².

⁽²⁾ Közutak által határolt tömbben lakásonként legalább 17,5 m² és saroktelek esetében min. 10%.

⁽³⁾ Közút terület alakítása céljából legfeljebb 5% mértékben növelhető; és saroktelek esetében max. 80 %.

⁽⁴⁾ Saroktelek esetén max. 6,0 m.

⁽⁵⁾ Az illeszkedés szabályai szerint figyelemmel az Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról 20/2006.(X.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) 14. § (10) bekezdésére.

⁽⁶⁾ Figyelemmel a HÉSz 14 § (8) b. pontjára, valamint a (6) és (9) bekezdésére.

⁽⁷⁾ Ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető.

⁽⁸⁾ Kialakult (ikres), a telkek keresztirányú megosztásával kialakuló új építési telek esetén oldalhatáron álló.

⁽⁹⁾ Az övezet egy telekként használható fel, ettől

⁽¹⁰⁾ eltérő szándék esetén oldalhatáron álló, vagy

⁽¹¹⁾ ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe. Ha a kialakult állapot ezt az értéket meghaladja, bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető.

⁽¹²⁾ Az 1000 m²-t elérő, vagy meghaladó területű telek esetén 20%, az ennél kisebb területű telek esetén 30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe. Ha a kialakult állapot ezeket az értékeket meghaladja, bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető.

⁽¹³⁾ Az építési helyek és a garázsok számára kialakított telkek teljes területe.

⁽¹⁴⁾ Az övezet Bokodi út melletti 100 m-es területsávjában 7,5 m a többi területen 12,5 m.

⁽¹⁵⁾ A megengedett legnagyobb építménymagasságot a beépíthető terület 10%-ának mértékéig terjedő területnagyságban technológiai építmények legfeljebb 20,0 m magasságig meghaladhatják. Ezek a technológiai építmények a telekhatárhoz a tényleges magasságuk kétszeresénél nem kerülhetnek közelebb.

⁽¹⁶⁾ SZ-JI terv szerint. A megszüntető jellel jelölt telekhatárok telekösszevonási kötelezettséget jelentenek. A jelölt telkek csak a telekösszevonás után, egy építési telekként építhetők be.

⁽¹⁷⁾ *A megengedett legnagyobb építménymagasságot a technológiai építmények legfeljebb 30,0 m magasságig meghaladhatják.*

⁽¹⁸⁾ A megengedett legnagyobb építménymagasságot a beépíthető terület 10%-ának mértékéig terjedő területnagyságban technológiai építmények legfeljebb 40,0 m magasságig meghaladhatják. Ezek a technológiai építmények a telekhatárhoz a tényleges magasságuk kétszeresénél nem kerülhetnek közelebb.

⁽¹⁹⁾ A meglévő és dokumentumokkal bizonyíthatóan lebontott épületek összes területe, de legfeljebb 30%.

⁽²⁰⁾ Az övezet telkei egy építési telekké összevonandók,

⁽²¹⁾ amelybe a gyepes sportpályák beszámíthatók.

⁽²²⁾ Egyben építési vonal, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3 m-rel lehet.

⁽²³⁾ A telkek keresztirányú megosztásával kialakuló új építési telkek esetén 3,0 m.

⁽²⁴⁾ Egyben az építési vonallal.

⁽²⁵⁾ OTÉK szerinti új épület építése esetén: a közterületekkel érintkező telekhatárok mentén 5,0 m.

⁽²⁶⁾ Ahol az SZ-J1 terv nem jelöli, ott

a közterületekkel, vagy magánutakkal érintkező telekhatárok mentén 15,0 m,

az azonos területfelhasználású telkek között 8,0 m,

az eltérő területfelhasználású telkek felé 10,0 m.

⁽²⁷⁾ Közterülettel határos telekhatárok mentén.

⁽²⁸⁾ SZ-J1 terv szerint, ahol az nem jelöli, ott

a közterülettel határos telekhatárok mentén 20,0 m,

az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 5,0 m, hátsókert: 6,0 m;

az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m.

⁽²⁹⁾ Eltérő területfelhasználású területek felé, kivéve, ha a telekszélesség 30 méternél kisebb. Abban az esetben az OTÉK előírásait kell alkalmazni.

⁽³⁰⁾ A meglévő legnagyobb építménymagasság mértéke.

⁽³¹⁾ SZ-J1 terv szerint, ahol a terv nem jelöli, ott oldalkert és hátsókert az ipari telkek egymás közötti határánál: 8,0m.

⁽³²⁾ Közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0 m,

az azonos területfelhasználású telkek között oldalkert: 8,0 m, hátsókert:8,0 m;

az eltérő területfelhasználású területek felé: 15,0 m

⁽³³⁾ Közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m,

az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert :6,0 m, hátsókert: 6,0 m;

az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m.

⁽³⁴⁾ Közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0 m,

az azonos területfelhasználású telkek között oldalkert: 10,0 m, hátsókert: 10,0 m;

az eltérő területfelhasználású területek felé: 15,0 m.

⁽³⁵⁾ Előkert a Bokodi út felől SZTJ tervlap szerint egyéb közterülettől 5,0 m.

⁽³⁶⁾ A sportpályákat is az építési helyen belül kell elhelyezni.

