



# Oroslány

OROSzlÁNY HÉSZ MÓDOSÍTÁS 2026

Vt<sub>12</sub> jelű építési övezet beépítési paramétereinek kismértékű módosítása

## egyeztetési dokumentáció

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

GENERÁL TERVEZŐ: **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 eszközök módosításának alátámasztó munkarészei a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeinek felhasználásával készültek.



## **Előzmények, bevezetés**

### **Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek**

---

#### **Helyi Építési Szabályzatot módosító önkormányzati rendelet és mellékletei**

### **Alátámasztó munkarészek**

---

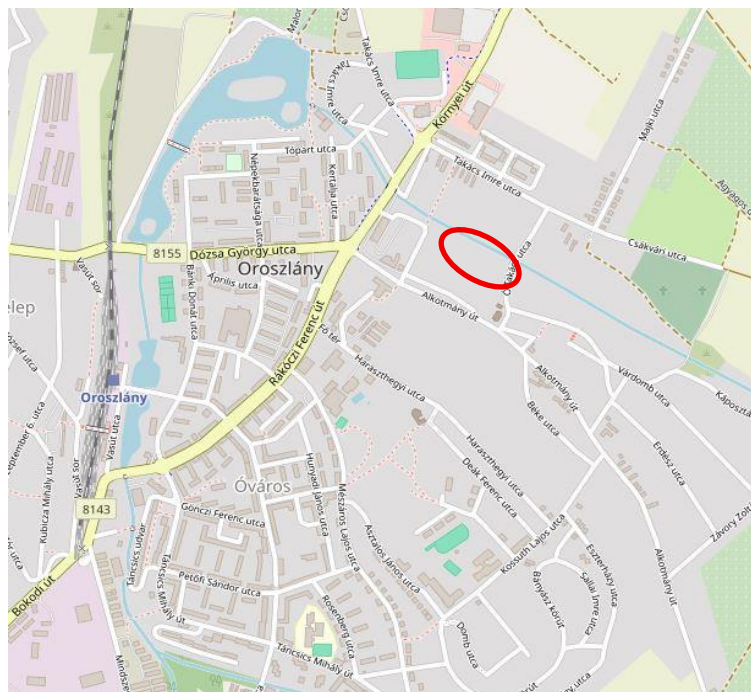
- 1. Településrendezés**
- 2. Közlekedés**
- 3. Tájrendezés és természetvédelem**
- 4. Környezetvédelem**
- 5. Közművek**
- 6. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása**
- 7. Örökségvédelem**

### **Mellékletek**

---

## Előzmények, bevezetés

Oroszlány város vezetése támogatja lakóterületeinek minőségi és mennyiségi megújítását. Ennek részeként a belterület központi részein elkezdtek megjelenni a környezetükkel harmonikus modern beépítések.



Ilyen beépítést terveznek a Plochingen utca mentén, a Patakpart Liget 3. ütemében. A tervezett fejlesztés a hatályos **besorolás szerinti övezetében** valósul meg, azonban a beépítéshez szükséges a jelenleg megengedett legnagyobb **építménymagasság növelése** és az övezetben előírt **hátsókert méretének csökkentése**.

A Patakpart Liget új ütemében 3db négylakásos, emeletes sorházat építenek. Ehhez a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **HÉSZ**) módosítása szükséges.

Oroszlány Város új Településtervének készítése folyamatban van, azonban a beruházó az ingatlanok beépítésének optimalizálása és a mihamarabbi értékesítése érdekében az övezeti paraméterek változtatását jelen módosításban, külön szeretnék lefolytatni. A paraméterek változtatását az önkormányzat az 51/2026. (IV.30.) határozatában támogatta és a Településrendezési terv módosítása mellett döntött.

Jelen településrendezési terv módosítás a **HÉSZ**-t kis mértékben módosítja. A módosítás a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**) 229.§ (3) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK 2012**) 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Elj.**) 7.§ (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzésében meghatározott tartalommal kerül kidolgozásra.

A településrendezési terv módosítása csak a Vt<sub>12</sub> jelű övezetre előírt építménymagasságot és hátsókerteret érinti. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a beépítés intenzitása nem növekszik. A tervezési terület belterületen található, nem érint természetvédelmi, erdő- vagy vízgazdálkodási területet. A módosítás az **Elj.** 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján **egyszerűsített eljárásban** történik.

---

Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek

---

**Helyi Építési Szabályzat módosítása**

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2026. (....) önkormányzati rendelete  
Oroszlány Város  
Helyi Építési Szabályzatról szóló  
20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(1) Oroszlány Város Önkormányzata a Vt<sub>12</sub> jelű övezet beépítési paramétereit a jelen rendeletben módosítja.

(2) Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLX-XXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 62.§ bekezdés a) pontjában biztosított jogkörében eljáró véleményező szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező SZ-J1 jelű tervlap jelen rendelet 1. mellékletét képező SZ-J1/M1-2026 jelű tervlapon „tervezési terület határáként” ábrázolt területen meghatározott tartalomnak megfelelően módosul.

**2.§**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelet 10. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

E rendelet 2026. ....-én lép hatályba

Oroszlány, 2026. ....

Takács Károly  
polgármester

Dr. Tomayer Tamás  
jegyző

**Beépítésre szánt és nem 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 <sup>2</sup> )	Szélesség (m)	Mélység (m)					építmény-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
<b>Ln</b>	3.000 <sup>(1)</sup>	-	-	K	K	K <sup>(2)</sup>	25 <sup>(2)</sup>	K <sup>(4)</sup>	
<b>Ln<sub>INT</sub></b>	K	-	-	SZ	K	40	40	7,5	
<b>Ln<sub>1</sub></b>	1.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	30	16,0	
<b>Ln<sub>2</sub></b>	2.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	30	14,5	
<b>Lk<sub>1</sub></b>	1.000	-	-	K	K	60	40	<sup>(5)</sup>	
<b>Lk<sub>2</sub></b>	800	-	-	K	K	60	40	7,5	
<b>Lk<sub>3</sub></b>	1.000	-	-	K	K	60	40	7,5	
<b>Lk<sub>4</sub></b>	1.000	-	-	K	K	60	40	6,0	
<b>Lk<sub>5</sub></b>	800	-	-	K	K	60	40	4,5	
<b>Lk<sub>6</sub></b>	1.000	-	-	K	K	60	40	9,0	
<b>Lk<sub>7</sub></b>	400	-	-	K	K/5	60	40	6,0	
<b>Lk<sub>8</sub></b>	500	-	-	K	K	60	40	6,0	
<b>Lk<sub>9</sub></b>	400	-	-	Z	8	40	40	4,5	
<b>Lk<sub>10</sub></b>	1.500	-	-	SZ	0	40	40	7,5	
<b>Lk<sub>11</sub></b>	250	-	-	K	K	60	40	7,5	
<b>Lk<sub>12</sub></b>	250	-	-	K	K	60	40	6,0	
<b>Lk<sub>13</sub></b>	800	-	-	K	K	60	40	12,5	
<b>Lke<sub>1</sub></b>	600	14 <sup>(6)</sup>	K	K	K <sup>(22)</sup>	30 <sup>(7)</sup>	50	6,0 <sup>(5)</sup>	
<b>Lke<sub>2</sub></b>	600	14 <sup>(6)</sup>	K	K <sup>(8)</sup>	K <sup>(23)</sup>	30 <sup>(7)</sup>	50	6,0 <sup>(5)</sup>	
<b>Lke<sub>3</sub></b>	600	14 <sup>(6)</sup>	K	K	K	30 <sup>(7)</sup>	50	4,5 <sup>(5)</sup>	
<b>Lke<sub>4</sub></b>	600	14 <sup>(6)</sup>	K	K	K <sup>(22)</sup>	30 <sup>(7)</sup>	50	4,5 <sup>(5)</sup>	
<b>Lke<sub>5</sub></b>	600	14 <sup>(6)</sup>	K	K	K	30 <sup>(7)</sup>	50	6,0 <sup>(5)</sup>	
<b>Lke<sub>6</sub></b>	800	20	40	O	5	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>7</sub></b>	-	18	K	O	5	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>8</sub></b>	900	18	50	O	5 <sup>(24)</sup>	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>9</sub></b>	900	18	50	O	5 <sup>(24)</sup>	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>10</sub></b>	900	18	50	O	5 <sup>(24)</sup>	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>11</sub></b>	<sup>(9)</sup>	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>12</sub></b>	1.200	-	-	O	5 <sup>(24)</sup>	30	50	6,0	
<b>Lke<sub>13</sub></b>	900	-	-	O	5 <sup>(24)</sup>	30	50	6,0	
<b>Lke<sub>14</sub></b>	K	K	K	SZ	5	20	50	4,5	
<b>Lke<sub>15</sub></b>	500	-	-	SZ	5 <sup>(24)</sup>	30	40	6,0	
<b>Lke<sub>16</sub></b>	900	-	-	SZ	5 <sup>(24)</sup>	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>INT</sub></b>	K	-	-	K	K	30	50	6,0	
<b>Lf<sub>1</sub></b>	600	14 <sup>(6)</sup>	-	K <sup>(10)</sup>	K <sup>(22)</sup>	30 <sup>(11)</sup>	50	6,0 <sup>(5)</sup>	
<b>Lf<sub>2</sub></b>	900	14 <sup>(6)</sup>	-	K <sup>(10)</sup>	K <sup>(22)</sup>	20/30 <sup>(12)</sup>	50	6,0 <sup>(5)</sup>	
<b>Lf<sub>3</sub></b>	900	14 <sup>(6)</sup>	-	K <sup>(10)</sup>	K <sup>(22)</sup>	20/30 <sup>(12)</sup>	50	6,0 <sup>(5)</sup>	
<b>Lf<sub>4</sub></b>	600	-	-	O	5 <sup>(24)</sup>	30	50	4,5	
<b>Vk<sub>1</sub></b>	3.000	-	-	K	K <sup>(25)</sup>	80	20	12,0	
<b>Vk<sub>2</sub></b>	3.000	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon <sup>(26)</sup>	50	25	12,5	
<b>Vt<sub>INT</sub></b>	5.000	-	-	SZ	K	50	30	12,0	
<b>Vt<sub>1</sub></b>	1.000	-	-	K	K/5	50	30	K	
<b>Vt<sub>2</sub></b>	SZ-J1 jelű tervlapon	-	-	SZ	K	50	30	K	
<b>Vt<sub>3</sub></b>	2.000	-	-	SZ	6	60	20	9,5	
<b>Vt<sub>4</sub></b>	7.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	7,5	
<b>Vt<sub>5</sub></b>	4.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	20	7,5	

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 <sup>2</sup> )	Szélesség (m)	Mélység (m)					építmény-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
Vt <sub>6</sub>	600	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	6,0	
Vt <sub>7</sub>	250	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	6,0	
Vt <sub>8</sub>	600	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	6,0	
Vt <sub>9</sub>	2.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	8,0	
Vt <sub>10</sub>	K	-	-	K	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	6,0	
Vt <sub>11</sub>	500	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	30	4,5	
Vt <sub>12</sub>	550	14	45	O	SZ-J jelű tervlapon (24)	40	30	4,5- 6,5 (24x) pm: 6,0, ép max 10,0	
Vt <sub>13</sub>	5.000	-	-	SZ	10 (27)	60	20	9,0	
Vt <sub>14</sub>	5.000	-	-	SZ	10	40	20	9,0	
Vt <sub>15</sub>	1.500	-	-	O	0	30	40	6,0	
Gksz <sub>G</sub>	K	-	-	SZ	K	(13)	20	K	
Gksz <sub>1</sub>	10.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	10,0	
Gksz <sub>2</sub>	K	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	20	7,5	
Gksz <sub>2</sub> *	K (3.000)	-	-	SZ	3,5	40	20	7,5	
Gksz <sub>3</sub>	K	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	20	4,5	
Gksz <sub>4</sub>	10.000	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon (28)	40	20	10,0	
Gksz <sub>4</sub> *	10.000	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon (28)	40	30	10,0	
Gksz <sub>5</sub>	10.000	-	-	SZ	(28)	40	20	7,5	
Gksz <sub>6</sub>	500 – 3.000	-	-	SZ	8 (27)	40	20	6,0	
Gksz <sub>7</sub>	1.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	7,5	
Gksz <sub>8</sub>	2.000	-	-	SZ	10 (29)	50	30	7,5	
Gksz <sub>8</sub> *	2.000	-	-	SZ	10 (29)	50	30	7,5	
Gksz <sub>9</sub>	600	-	-	K	K - (5,0)	60	20	7,5	
Gksz <sub>10</sub>	2.000	-	-	SZ	(28)	60	30	7,5	
Gksz <sub>11</sub>	4.000	40	80	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	12,5/7,5 (14)	
Gksz <sub>12</sub>	2.000	-	-	SZ	8 (27)	40	20	7,5	
Gksz <sub>13</sub>	K	-	-	K	(30)	60	20	K	
Gksz <sub>14</sub>	5.000	-	-	SZ	-	40	20	10	
Gksz <sub>15</sub>	K	-	-	SZ	-	30	40	6,0	
Gip <sub>z</sub>	K	K	K	SZ	K	30	50	9,0	
Gip <sub>1</sub>	K	-	-	SZ	K	50	25	K	
Gip <sub>2</sub>	K	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon; 5	50	25	9,0	
Gip <sub>3</sub>	5.000	-	K	SZ	(31)	50	25	14,5 (15)	
Gip <sub>4</sub>	SZ-J jelű tervlapon (16)	-	-	SZ	(31)	50	25	6,0 (15)	
Gip <sub>5</sub>	4.000	40	80	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	12,5/7,5 (14)	
Gip <sub>6</sub>	4.000	40	80	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	12,5	
Gip <sub>7</sub>	5.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon; 3	50	25	12,5 (17)	
Gip <sub>8</sub>	K	K	K	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	20/40 (18)	
Gip <sub>9</sub>	5.000	-	-	SZ	(32)	50	25	7,5	
Gip <sub>10</sub>	2.000	-	-	SZ	6	50	25	7,5	
Gip <sub>11</sub>	2.000	-	-	SZ	(33)	50	25	7,5	
Gip <sub>12</sub>	5.000	-	-	SZ	(34)	50	25	9,5	
Gip <sub>13</sub>	5.000	-	-	SZ	(33)	50	25	K	

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 <sup>2</sup> )	Szélesség (m)	Mélység (m)					építmény-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
Gip <sub>14</sub>	K	-	-	SZ	0	40	40	6,0	
Gip <sub>15</sub>	1.000	-	-	O	(35)	50	20	8,5	
Gip <sub>16</sub>	2.500	-	-	SZ	5 (27)	35	30	9,0	
Gip <sub>17</sub>	K	-	-	SZ	15 (27)	20	40	6,0	
K <sub>id</sub>	2.000	-	-	SZ	(33)	30	40	9,5	
K <sub>id</sub> N2000	2.000	-	-	SZ	(33)	30 (19)	40	9,5	
K <sub>id</sub> -M2	(20)	-	-	SZ-J1/M jelű tervlapon	SZ-J1/M jelű tervlapon	10	50	7,5	
K <sub>id</sub> -M3	SZ-J1/M jelű tervlapon	-	-	SZ-J1/M jelű tervlapon	SZ-J1/M jelű tervlapon	10	50	3,5	
K <sub>id</sub> -M4	SZ-J1/M jelű tervlapon	-	-	SZ-J1/M jelű tervlapon	SZ-J1/M jelű tervlapon	10	50	3,5	
K <sub>id</sub> -M5	4.000	-	-	SZ	SZ-J1/M jelű tervlapon; 10	15	50	7,5	
K <sub>id</sub> -M6	(20)	-	-	SZ	SZ-J1/M jelű tervlapon; 6	20	50	3,5	
K <sub>id</sub> -M8	SZ-J1/M jelű tervlapon	-	-	SZ-J1/M jelű tervlapon	SZ-J1/M jelű tervlapon (36)	2	50 (20)	6,0	
K <sub>id</sub> -M9	50.000	-	-	SZ	SZ-J1/M jelű tervlapon; 10	2	60	6,0	
K <sub>k</sub>	3.000	-	-	SZ	-	20	40	6,0	
Ü <sub>h</sub>	300	-	-	SZ	5	15	70	3,5	
Ü <sub>h1</sub>	-	10/12	SZ-J1; SZ-J1/M jelű tervlapon	O	0	15	70	3,0	
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>									
KÖ <sub>u</sub>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kö	-	-	-	-	5	2	-	3,0	-
KÖ <sub>k</sub>	-	-	-	-	-	-	-	6,0	-
KÖ <sub>m</sub>	-	-	-	SZ	6	10	20	6,0	-
ZKP <sub>1</sub>	-	-	-	-	10	2	-	3,5	-
Et	(100.000)	-	-	-	-	2 (max 120 m <sup>2</sup> )	-	3,6	-
Má	(10.000)	-	-	-	15	3	-	6,0 (gabonátároló 12,0 m)	-
Mf	HÉSZ szerint	-	-	-	6	3	-	7,5	-
Mk	720	-	-	O	-	3 (max 120 m <sup>2</sup> )	-	4,0	-
Mk-1	HÉSZ szerint	-	-	SZ	-	5	-	4,0	-
Mk-2	720	-	-	-	-	10 (max 150 m <sup>2</sup> )	-	4,0	-
Mk-3	720	-	-	-	8	6 (max 150 m <sup>2</sup> )	-	4,0	-
Mkf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Má-v	-	-	-	-	6	-	-	6,0 (gabonátároló 12,0 m)	-

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 <sup>2</sup> )	Szélesség (m)	Mélység (m)					építmény-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
V	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tk	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kb-s	-	-	-	-	10	10	-	5,0	-
Kk-Hk2	-	-	-	-	-	2	20	3,0	-
Kb-ÁT	-	-	-	SZ	-	2	80	6,0	-
Kk-méh	10.000	-	-	SZ	10	2	90	4,5	-
Kk-tu	(10.000)	-	-	-	-	2	-	4,5	-
Kk-En/1	5000	-	-	SZ	-	2	50	6,5	-

### **Jelmagyarázat:**

- (1) Telekalakítás közút alakítása és az SZ-JI terv szerinti eltérő területfelhasználási egységek és övezetek telkeinek kialakítása céljából engedélyezhető és saroktelek esetén min. 100 m<sup>2</sup>.
- (2) Közutak által határolt tömbben lakásonként legalább 17,5 m<sup>2</sup> 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 (íkres), 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 m<sup>2</sup>-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 terület nagyságban 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 terület nagyságban 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 telek esetén 3,0 m.
- (24) Egyben az építési vonallal.
- (24X) A hatályos HÉSZ szerint építmény magasság van meghatározva, az 6,5 méterre módosul. A törvényi előírások alapján párkány magasság megállapítása szükséges. Az övezetben a megengedett párkány magasság: 6,0 m, az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,0 métert.
- (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.



---

Alátámasztó munkarészek

## 1. Településrendezés



### Településszerkezeti összefüggések

A fejlesztési terület lakóterületek között helyezkedik el, míg tőle nyugatra kereskedelmi, szolgáltató és intézményi területek vannak. Nyugatra húzódik a város főútja, a Rákóczi Ferenc út, ami mellett benzinkút, kereskedelmi és vendéglátó egységek, valamint intézmények találhatóak. Nem sokkal délre a szakorvosi rendelőintézet és mintegy 400 méterre van a város központja a művelődési házzal és az önkormányzat épületével.

### A módosítással érintett terület elhelyezkedése:

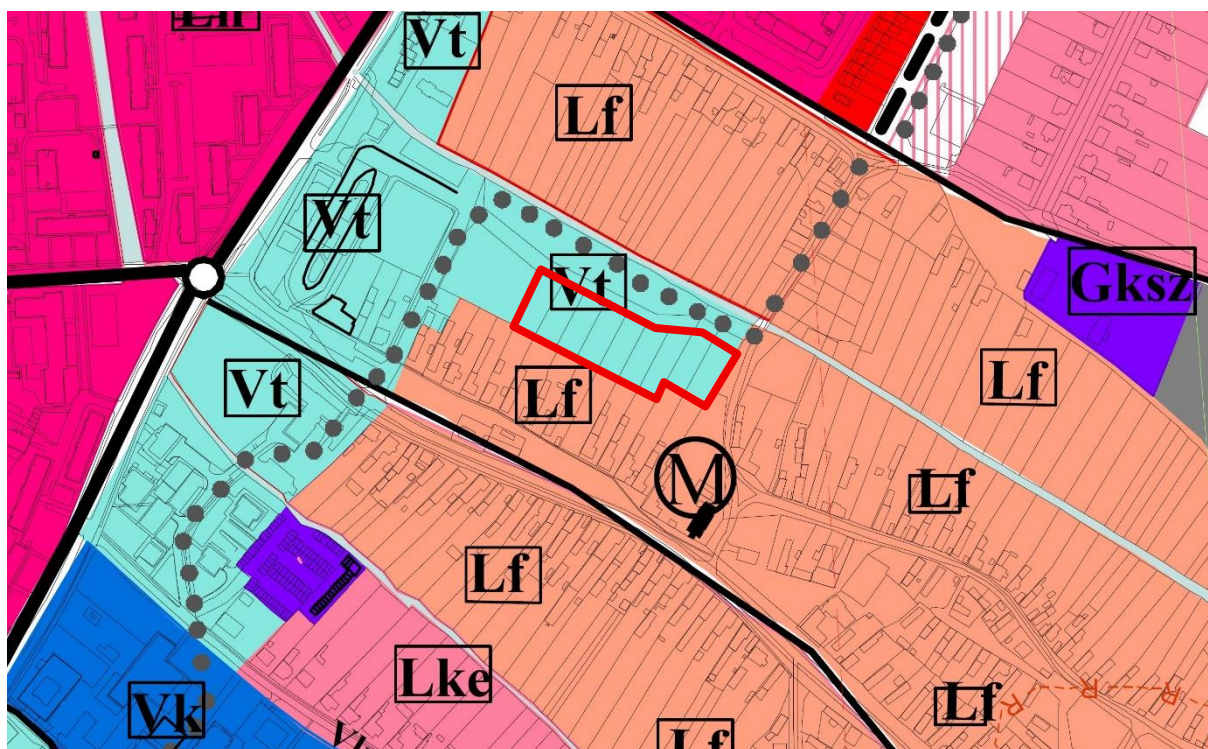
A módosítással érintett terület Oroszlány központi részén helyezkedik el, keletre a város főútját jelentő Rákóczi Ferenc úttól. A fejlesztési terület tömbjének délkeleti sarkában van egymás mellett a Református és az Evangélikus templom.

A vizsgált terület Oroszlány város Ófalu városrészében található, a Svandaberki vízfolyás és az Alkotmány utca között, a Rákóczi Ferenc úttól keletre. A Plochingen utca a város egyik legfiatalabb közterülete: a 2021. szeptember 30-án megtartott képviselő-testületi ülésen nevezték el így a 1351/21 hrsz-ú közúti ingatlant.

Jelenleg beépítetlen terület, a Patakpart Liget első két ütemének folytatását valósítják meg, ahol három darab négylakásos lakóépületet terveznek, a hozzá tartozó garázsokkal.

A vizsgált területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök

Oroszlány város Képviselő-testülete a város **Településszerkezeti tervét** (továbbiakban: **TSZT**) az 52/2005. (VIII.09.) Kt. határozatával fogadta el. 2011-ben a Településszerkezeti tervlap egységes szerkezetben került ábrázolásra az addig történt módosításokkal. Az ezt követő módosítások településszerkezeti terv rajzi mellékletei nem kerültek egységes szerkezetbe. A tervezési területre vonatkozó „térképi” elhatározásokat a **TSZ-J/M** jelű tervlap tartalmazza.



*Kivonat a hatályos TSZT-ből*

Az érvényben lévő TSZT szerint a vizsgált terület településközponti vegyes területfelhasználási egységbe van sorolva. A tervezett módosítás során a terület területfelhasználási egység besorolása nem változik, így a **TSZT nem módosul**. A tömb déli része, valamint az északról és keletről határoló területek falusias lakóterületbe tartoznak, míg nyugati irányba a településközponti vegyes területfelhasználás folytatódik. A területtől északra, a Svandaberki vízfolyással párhuzamosan vezet egy városszerkezeti jelentőségű gyalogút, ami északról a Majki utcától vezet a városszövegbe és a víztorony körüli parkba, majd tovább délre az ipari parkon keresztül az erdőterületekbe. A TSZT jelöli a műemléket is a tömb félkeleti sarkában, valamint a területtől keltre húzódó 'törölt bányatelekhatárt'.

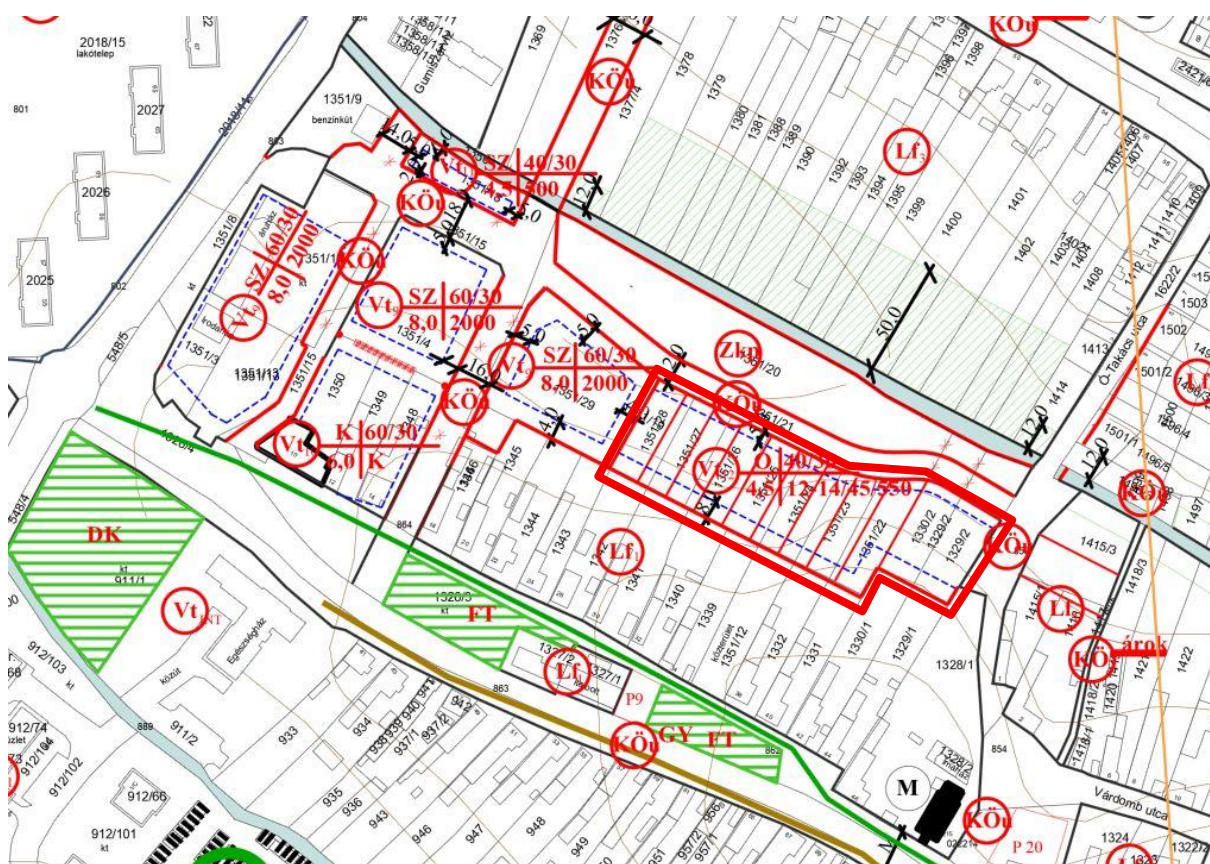
Oroszlány város **helyi építési szabályzatát** a 20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelettel fogadta el. A tervezési területre vonatkozóan 2013-ban módosult a szabályozási terv a 12/2013. (VIII.6.) önk. rendelettel. A szabályozási tervet (**HÉSZ** rajzi melléklete, továbbiakban: **SZT**) az SZ-J1 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. c. melléklete tartalmazza, aminek a 3-4 szelvények határán található a tervezési terület. A szabályozás terv alapján a terület Vt<sub>12</sub> jelű településközponti vegyes övezetbe tartozik.

A területre vonatkozó Szabályozási tervi előírások

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 <sup>2</sup> )	Szélesség (m)	Mélység (m)					építmény-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
Vt <sub>12</sub>	550	14	45	O	SZ-J jelű tervlapon (24)	40	30	4,5	

A hatályos HÉSZ szerint az építési övezetek beépítési paramétereir

(24): Egyben az építési vonallal.



Kivágat 2022-ben módosított, jelenleg is hatályos Oroszlány város Szabályozási tervéből

A Vt<sub>12</sub> jelű építési övezet előírásai a HÉSZ-ben következők:

**„A településközpont vegyes terület építési előírásai**

**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, szálláshelyszolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális szórakoztató épület és sportépítmények
  - c) nem zavaró hatású gazdasági építmények
  - d) önálló garázsépület nem építhető.
- (3) Üzemanyagöltő 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 vezetékkel
  - b) közműves ivóvíz-vezetékkel
  - c) a közüzemi szennyvíz-csatornával.
- (6) Környezetvédelem: a csatornahálózatra való kötelező rákötés.
- (7) Vt<sub>4</sub>/Vt<sub>5</sub>/Vt<sub>7</sub> 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) Vt<sub>6</sub> övezet: Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-fásítást kell létrehozni.
- (9) Vt<sub>8</sub> övezet: Az övezetben üzemanyagöltő állomás építhető.
- (10) Vt<sub>9</sub> övezet: Az SZ-J1/3 terven jelölt helyen háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-védő fásítást kell létrehozni.
- (11) Vt<sub>11</sub> övezet: A Svandabereg patak mellett 6,0 m-es fenntartó sávot kell tartani 17
- (12) Vt<sub>12</sub> övezet: Az övezetben telkenként 1 darab, legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.

A szabályozási terven nyugatra azonos területfelhasználású, de más Vt övezetű terület található, ahol a jelen beruházás előző üteme valósult meg. Északra a Plochingen utca és a Svandabergi vízfolyás között egy közparkot jelöl a terv, amin túl a déli és keleti területekhez hasonlóan Lf-1 jelű falusias építési övezetű területek vannak. A TSZT tervlapján 'törölt bányatelekhatárral' megegyezően az SZT 'alábányászottság miatt egyenetlen süllyedéssel veszélyeztetett terület határát' jelöli. A tömb délkeleti sarkában lévő műemléki evangélikus templomot a szabályozási terv is ábrázolja.

### A módosítással érintett terület részletes bemutatása

#### Terület fekvése, jellemzői:

A vizsgált terület a város központjától északra található. Szomszédos az Ófalu régi és új beépítéseivel is, valamint két templommal: a reformátussal és az evangélikussal. A területtől északra a vízfolyás előtt egy ki nem épített, de kijelölt közpark található. A tömbön belül észak – dél irányban nagyjából 5 méteres terepszint különbség van.



#### Megközelítés:

A területtől nyugatra húzódik a Rákóczi Ferenc út, ami Oroszlány város első számú megközelítési útja. Egy körforgalomból indul (a Dózsa György utcával szemben) az Alkotmány utca, aminek első baloldali leágazása az Alkotmány köz. Ennek a végéből vezet a Plochingen utca mintegy 250 méteren keresztül az Ó Takács utcáig. A körforgalom mellett van az 'Oroszlány, Körforgalom' megálló, ahol több helyi és helyközi buszjárat is megáll. A 400 méterre lévő megálló mintegy 5 perc sétával érhető el.

#### Telekadottságok:

A tervezési területen összesen 8 telek található. A 1351/22-28 hrsz-ú ingatlanok hasonló méretűek: 797 – 934 m<sup>2</sup> közöttiek, míg a 1329/2 hrsz-ú ingatlan dupla méretű, 1637 m<sup>2</sup>-es.

#### Területhasználat:

A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, de beépítésre szánt területbe (településközponti vegyes építési övezetbe) tartozik és kiaszbályozott építési telekekből áll.

#### Beépítettség:

A 8 építési telek összege 7533 m<sup>2</sup> területű, beépítettségük jelenleg 0. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%, vagyis a területen összesen 3013 m<sup>2</sup>-nyi épületet lehet elhelyezni.

Településrendezési javaslat

A jelenleg beépítetlenül álló, üres építési telkeken tervezik a Patakpart Liget 3. ütemét. Az új fejlesztés során három darab négylakásos lakóépület kerül a módosítással érintett területre. A tervezett funkció megfelel a jelenlegi Vt<sub>12</sub> jelű településközpont vegyes terület építési övezeti előírásainak. A HÉSZ 20.§-ának (12) bekezdése alapján az övezetben engedélyezett az egy darab, legfeljebb négylakásos lakóépület építése.

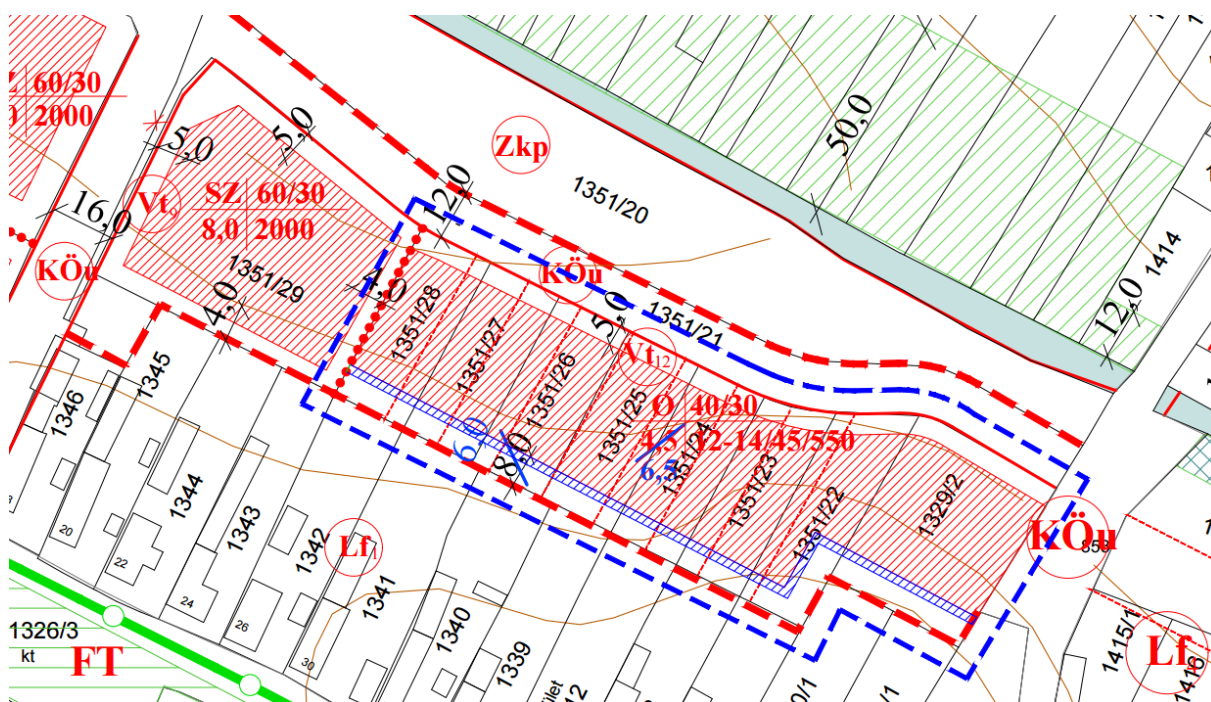
A hatályos HÉSZ-ben előírt legnagyobb építménymagasság alapján a tervezett beépítés nem valósítható meg. Így a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 méterről 6,5 méterre változik. Az új törvényi előírások alapján párkány magasság megállapítása szükséges. **Az övezetben a megengedett párkány magasság: 6,0 m, az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,0 métert.**

Az épületek elhelyezése érdekében a szabályozási terven ábrázolt 8,0 méteres hátsókertert 6,0 méteresre kell csökkenteni. Az OTÉK 2012 nem korlátozza a településközpont vegyes övezetben elhelyezhető épületek építménymagasságát.

A jogszabály 35.§ (4) bekezdése rendelkezik a hátsókerter méretéről: „A hátsókerter legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,
- sem az épület hátsókerterre néző tényleges építménymagasságának mértékénél.”

**Az országos előírásoknak megfelel a tervezett 6,5 méteres építménymagasság és a 6,0 méteres hátsókerter.**



Kivonat a javasolt szabályozási terv módosításából.

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 <sup>2</sup> )	Szélesség (m)	Mélység (m)					építmény-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
Vt <sub>12</sub>	550	14	45	O	SZ-J jelű tervlapon <sup>(24)</sup>	40	30	4,5-6,5 <sup>(24X)</sup> pm: 6,0, ép max 10,0	

<sup>(24X)</sup> A hatályos HÉSZ szerint építmény magasság van meghatározva, az 6,5 méterre módosul. A törvényi előírások alapján párkány magasság megállapítása szükséges. Az övezetben a megengedett párkány magasság: 6,0 m, az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,0 métert.

Az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek javasolt módosítása.

## 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 (8119, 8143 és 8155 jelű országos összekötő utak) a vizsgált területeket közvetlenül nem érintik, azok elérését segítik. Ezen közlekedés-hálózati elemek egyikén sem kell rövid távon változtatni a tervezett módosítás miatt.

### 2.2. Belső úthálózat

A terv a belső utak szabályozási szélességét nem érinti. A módosítás miatt a HÉSZ közlekedési előírásain nem kell változtatni.

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

A módosítások a közösségi közlekedést nem befolyásolják. A területek közelében lévő a buszjáratok és a megálló megmaradnak.

### 2.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A módosítás a területek gyalogos, kerékpáros közlekedésére nincs hatással.

### 2.5. Parkolás

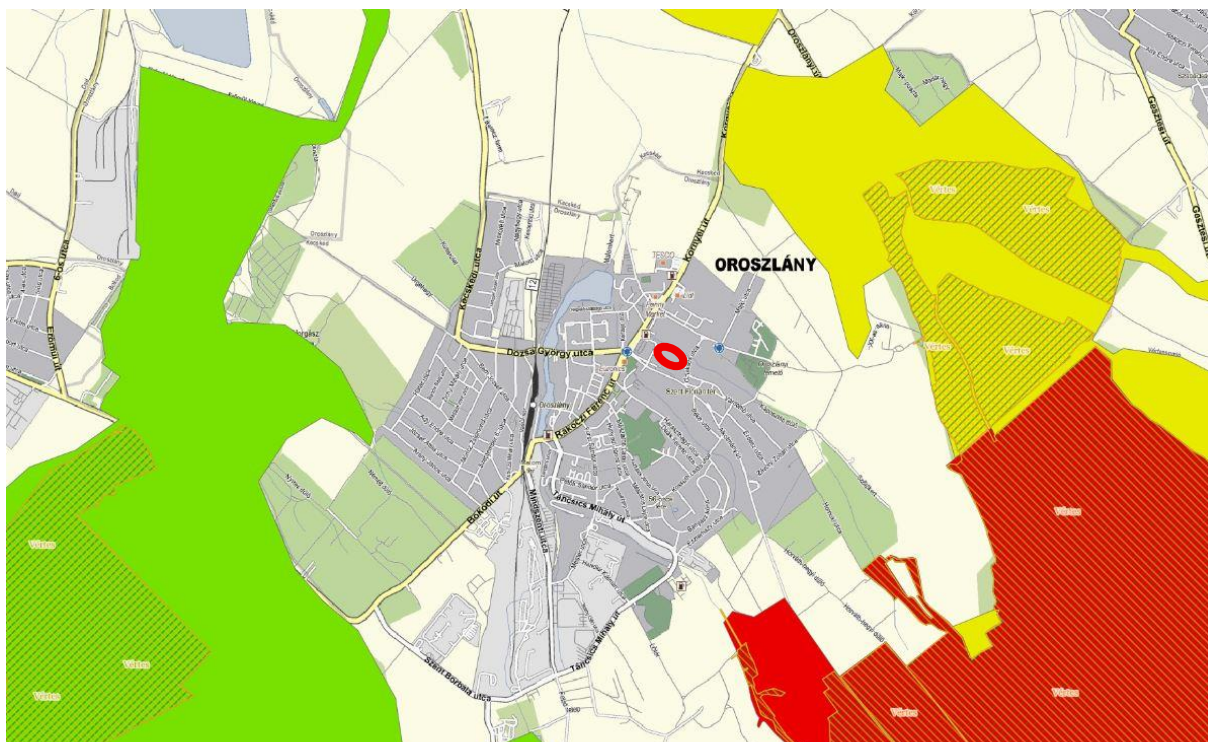
A parkolás a telken belül lesz megoldva, önálló garázsépületek kialakításával.

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

### 3. Tájrendezés és természetvédelem

A módosítások beépítésre szánt belterületen történnek és nem érintenek védett természeti területeket.

A tárgyi területek továbbá nem részei barlang felszíni védőövezetének és nem érintenek közvetlenül egyedi tájértéket sem, sem pedig Natura 2000 területet.



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

### 4. Környezetvédelem

A kis mértékű módosítás beépítésre szánt területen belül történik és nem jelentősek a környezeti hatásai.

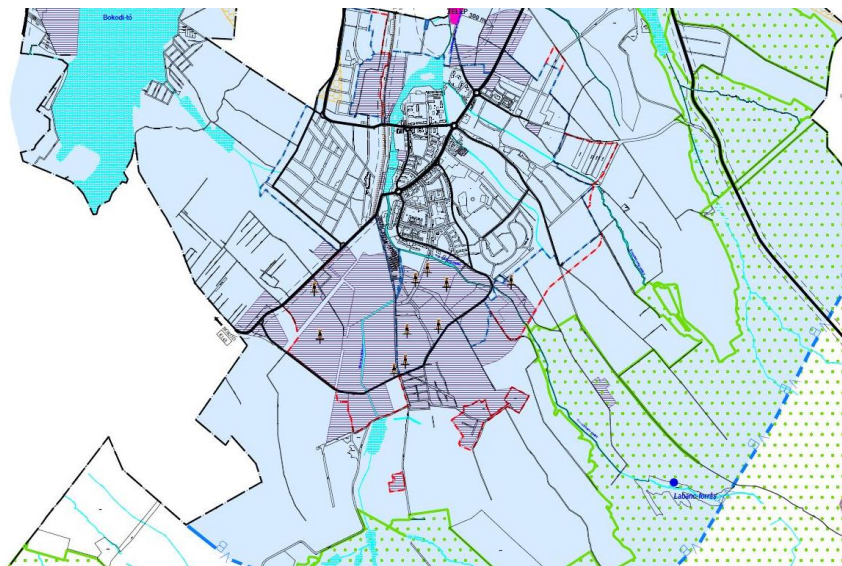
#### 4.1. A talaj és a termőföld védelme

A tervezett módosítások nem érintenek termőföldeket.

#### 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 helyezkednek el. A „B” jelű hidrogeológiai védőidomon belüli területeken folytatható tevékenységeket, a tevékenységek folytatásának feltételeit a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek 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 Koncepció KV-V3 jelű Környezetvédelmi tervlapján

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Oroszlány a „3. Komárom-Tatabánya-Esztergom” légszennyezettségi zónába tartozik.

Légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékenynek tekinthető területek (Natura 2000 területek, védett természeti területek, ökológiai hálózat magterületei), —ahol szigorúbb levegőtisztaság-védelmi határértékek tartandók be— a terület nem érintett.

#### 4.3. Környezeti zaj

A környezeti zajtól védendő területhasználatokat a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendelet (továbbiakban: ZajR.) tartalmazza. A módosítás környezetében nem található a rendeletben meghatározott zajtól védendő területhasználat.

#### 4.4. Hulladékgazdálkodás

A keletkező hulladékot a településen belül fogják kezelni. Nem várható jelentős hulladékkeletkezés növekedés.

### 5. Közművek

A tervezett fejlesztés mellett a közműhálózat kiépült és megfelelő kapacitású.

#### Vízi közművek:

*Vízellátás:* A területen az ÉDV ZRt. kezelésében lévő vízellátó vezeték van kiépítve.

**Szennyvízelvezetés:** A szennyvízelvezetés a vízellátáshoz hasonlóan kiépített és szintén az ÉDV ZRt. végzi.

**Energia közművek:**

**Elektromos ellátás:** Földkábelen keresztül az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. szolgáltatja az elektromos áramot.

**Gáz ellátás:** A tervezési területen nincs kiépített földgáz hálózat.

**Hírközlés:** A területen nincs kiépítve, de a szomszédos utcákon és a tömb déli felében föld alatt biztosítja a vezetékes hírközlési hálózatot. a Magyar Telekom Nyrt. mellett a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. is.

**Távhő:** A tervezési területen nincs kiépített földgáz hálózat.



A tervezési terület és környezetének közműellátottsága az E-KÖZMŰ oldaláról

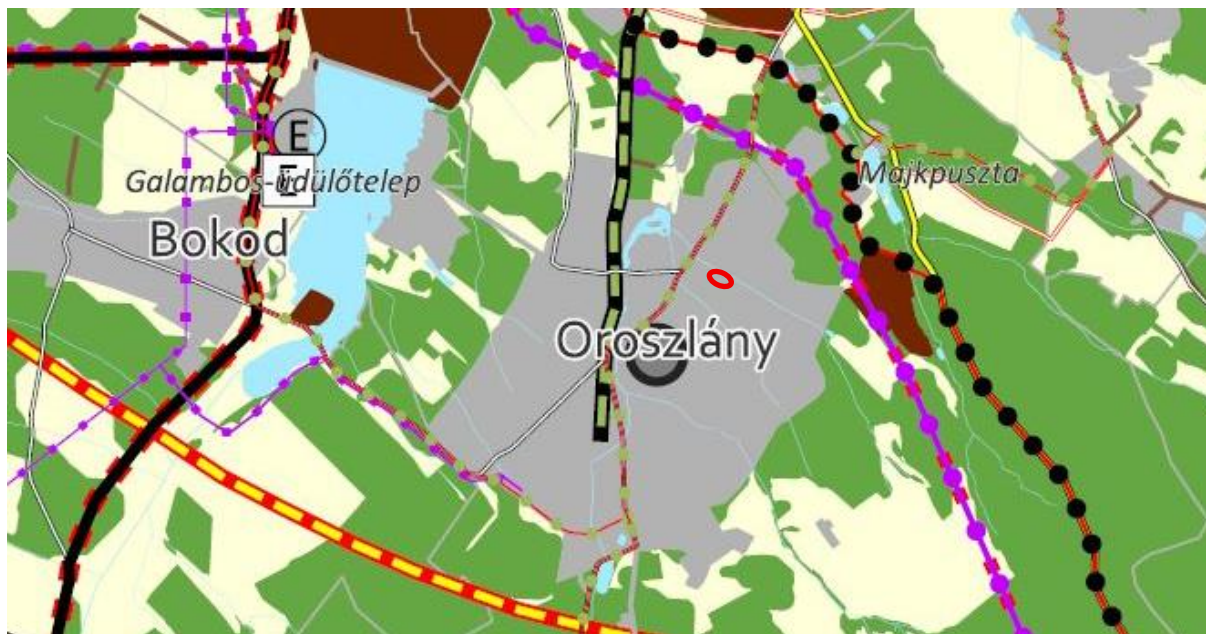
## 6. területrendezési tervekkel való összhang igazolása

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 Területrendezési tervét (továbbiakban: KEM TrT) 2020. június 25.-i ülésén fogadta el a Közgyűlés és 2020. július 1-én lépett hatályba.

Területfelhasználási szempontból a megyei terven a vizsgált terület települési térség.

A módosítás során a területfelhasználás nem változik. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



## 7. Örökségvédelem

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelmért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartását a Lechner tudásközpont kezeli és az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) oldalán teszi közzé. Ez alapján a tervezési terület nem érinti műemlék területét, azonban szomszédos vele. A módosítással érintett telektömb délkeleti sarkában, a 1328/1 hrsz-ú ingatlanon található a műemléki védettségű: evangélikus templom (6350 azonosító), a lelkészlak (16046 azonosító) és a hozzá tartozó melléképületek (16047 azonosító). Ezekre a tervezett fejlesztés nincs hatással, a műemlékek jelenleg is meglévő lakóterületek között helyezkednek el.

A 91/2021. (IX.17.) Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió Települési Örökségvédelmi Hatástanulmányához készült terepbejáráson alapuló régészeti szakági munkarész. Ez alapján a módosítások nem érintenek régészeti lelőhelyet.

A Települési Örökségvédelmi tanulmány jelen módosítás kapcsán kiegészítést nem igényel.

---

Mellékletek

---

14-79 dml

Tisztelt Polgármester Úr!

A Patakliget Kft. (2840 Oroszlány, Alkotmány köz 2/A-2/J), valamint az Ó Takács Építő Kft. (2840 Oroszlány, Alkotmány út 79.), mint Kérelmezők kérelemmel fordulunk Oroszlány Város Önkormányzata felé. Kérjük az Oroszlány, Plochingen utcai 1351/22-28 és 1329/2 helyrajzi szám alatti ingatlanok további forgalomképessége biztosítása érdekében az érintett építési övezet szabályozási paramétereinek felülvizsgálatát, a Településrendezési terv soron kívüli módosítását az alábbiak szerint:

Releváns paraméterek	Jelenleg hatályos HÉSZ	Javasolt HÉSZ módosítás
Építési övezet jele	Vt12	Vt-4
Beépítési mód	O (oldalhatáron álló)	O (oldalhatáron álló)
Legnagyobb beépítettség	40%	40%
Legkisebb zöldfelület	30%	30%
Legnagyobb építménymagasság	4,5 m	nem értelmezhető
Legnagyobb párkánymagasság	nem értelmezhető	6,0 m
Épület legmagasabb pontja	nem értelmezhető	9,0 m
Előkert	kijelölt építési hely (5,0 m)	280/2024. Korm. rendelet (TÉKA) 46. § (2) c) (5,0 m)
Oldalkert	kijelölt építési hely (nem értelmezhető)	280/2024. Korm. rendelet (TÉKA) 46. § (3) bc) (4,0 m)
Hátsókert	kijelölt építési hely (8,0 m)	280/2024. Korm. rendelet (TÉKA) 46. § (4) c) (6,0 m)

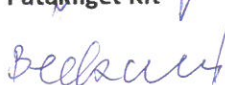
A Településrendezési terv módosításának három oldalú településrendezési szerződés keretében történő módosításával, a Kérelmezők által történő költségviselés mellett egyetértünk.

A módosításra vonatkozó tervezői ajánlatot (870.000 Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 1.104.900 Ft) elfogadjuk, kérjük a településrendezési szerződésben a tervező költség 50-50 %-ban történő megfizetése rögzítését.

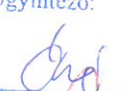
Oroszlány, 2026. április 21.

  
Patakliget Kft

**Patakpart Liget Kft.**  
2840 Oroszlány, Alkotmány köz 2.  
Adószám: 29216187-2-11  
Cégl.sz.: 11-09-028754  
3sz.: 10408117-50526986-89571004  
2.



**Ó TAKÁCS ÉPÍTŐ KFT.**  
Székhely: 2840 Oroszlány,  
Alkotmány u. 79.  
Adószám: 29207990-2-11  
Bsz.: 10408117-50526986-68851003

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-16/149-1/2026	Osztály: MI
Mell.: 2026. MAJ. 19	
Előszám:	Ügyintéző: 



**K I V O N A T**  
**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2026. április 30-ai munkaterv szerinti üléséről**

**10. NAPIRENDI PONT:** Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntések

Előadó: Takács Károly polgármester

Előkészítő: Bartalus László irodavezető

A Képviselő-testület **nyílt szavazással, 9 fő önkormányzati képviselő részvételével** elfogadta és meghozta a következő határozatot:

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**51/2026. (IV. 30.) határozata**  
**a Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelettel elfogadott Településrendezési Terv (a továbbiakban: TrT) módosításának tervezési programjaként, az Oroszlány, Plochingen utcai 1351/22 – 1351/28 és 1329/2 helyrajzi szám alatti ingatlanok vonatkozásában elfogadja a Vt<sub>12</sub> jelű építési övezetre előírt szabályozási paraméterek – egyszerűsített eljárás keretében történő – felülvizsgálatát.
2. Elfogadja az 1. pont szerinti TrT módosítással kapcsolatosan az előterjesztés 2. melléklete szerinti önkormányzati főépítési feljegyzést.
3. Megállapítja, hogy az 1. pont szerinti TrT módosítás során új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a döntésnek nem kell kitérnie a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelésre.
4. Megállapítja, hogy az 1. pont szerinti TrT módosítás során a partnerségi egyeztetés a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014. (XI. 29.) önkormányzati rendelet alapján valósul meg.
5. Egyetért az 1. pont szerinti TrT módosításnak a Pro Arch Építész Stúdió Bt. (székhelye: 1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.; a továbbiakban: Tervező) általi elkészítésével, bruttó 1.104.900 Ft összegű tervezési költséggel, annak a kérelmezők által – háromoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő teljes körű költségviselése mellett.
6. Felhatalmazza a polgármestert a 5. pont szerinti Településrendezési Szerződés aláírására.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: 2026. május 6.

**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. Tomayer Tamás jegyző  
a határozat végrehajtásáért: Takács Károly polgármester

Oroszlány, 2026. április 30.

**Takács Károly sk.**  
polgármester

**Dr. Tomayer Tamás sk.**  
jegyző

A kivonat hitelül:

Oroszlány, 2026. május 5.

**Dr. Tomayer Tamás**  
jegyző



## Főépítési Feljegyzés

készült:

# Oroszlány

### Településrendezési terv módosítása

1329/2, 1351/22-28 hrsz-ú területek építési előírásainak korrekciójához

#### TERVEZÉSI MUNKA TARTALMA:

##### 1. HÉSZ módosítás

- Kötelező munkarészek
  - Helyi Építési Szabályzat rendelet tervezet
- Alátámasztó munkarészek szükséges kiegészítése
  - Településrendezés, szabályozási és építészeti elvek
  - Közlekedés
  - Környezetvédelem
  - Közművek
  - Örökségvédelmi Hatástanulmány

#### ADATSZOLGÁLTATÁS:

- -tervezési program
- önkormányzati határozat

2026. 04. 09.



**R.Takács Eszter**  
városi Főépítész  
vezető városépítész, okl. építészmérnök  
TT1-É1-2883



## KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: KE/047/00979-2/2026

Tárgy: vélemény környezeti  
hatás vizsgálat ügyben

Hivatkozási szám: 14-TG/149-4/2026.

Ügyintézőjük: Bartalus László

Ügyintéző: Varga Zsuzsanna

Telefonszám: 06 34/519-206

### Takács Károly

polgármester

részére

### Oroszlány Város Önkormányzata

#### Székhelyén

#### **Tisztelt Polgármester Úr!**

A fenti hivatkozási számú megkeresése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R2.) alapján, az alábbi tájékoztatást adom:

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: iparbiztonsági hatóság) iparbiztonsági hatáskörben eljáró Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztálya – mint a tárgyú ügyben eljáró hatóság –, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) alapján végzi a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek és a küszöbérték alatti üzemek engedélyezését, valamint a veszélyességi övezet kijelölést, módosítását, törlését a veszélyeztetett területeken.

A település illetékességi területén 1 db a Kat. és a R. hatálya alá tartozó felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem (Vértesi Környezetgazdálkodási Kft. - Oroszlány, 0210. hrsz.) található. Alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem az illetékességi területén nincs.

Az illetékességi területén található veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem engedélyezési eljárása során a hatósághoz benyújtott biztonsági jelentésben foglaltak vizsgálata folyamán megállapításra került, hogy az egyéni sérülés kockázatához igazodó terület Üzemeltető telephelyének határát nem haladja meg, melyre figyelemmel a Kat. 3. § 32. pontja szerinti veszélyességi övezet a R. 28. § (1) bekezdése alapján nem került kijelölésre.

A megkeresésében kijelölt területek az érintett üzem területét nem érintik.

Fenitek alapján iparbiztonsági szempontból jelen fejlesztéssel jelentős környezeti hatás nem várható.

Véleményemet a R2. 3. mellékletének II. 2. pontjának j) alpontja – *súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően* – alapján adtam ki.

*Tatabánya, elektronikus bélyegző szerint*

**Tisztelettel:**

**Dr. Tyukodi Dávid**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Gulyás László**  
osztályvezető

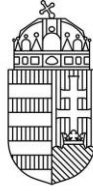
Terjedelem:

2 oldal

Kapják:

1. Irattár – elektronikusan

2. Címzett – Oroszlány Polgármesteri Hivatal – Hivatali Kapu



## KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/040/1130-2/2026.

Tárgy: Oroszlány Településrendezési terv  
módosítása környezeti vizsgálat  
szükségessége – talajvédelmi szakhatósági  
vélemény

Ügyintéző: Vajta Szilárd Péter

Hiv. szám: 14-TG/149-4/2026

---

### Oroszlány Város Önkormányzata

**Takács Károly**  
**Polgármester**

2840 Oroszlány, Rákoczi Ferenc út 78.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljáró Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya (továbbiakban: osztályom) Oroszlány település településrendezési terv módosítása kapcsán kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása kapcsán indult eljárásában kiadom az alábbi

**talajvédelmi  
szakhatósági véleményt.**

A környezeti vizsgálat elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek.

### INDOKLÁS

Oroszlány Város Önkormányzatának 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.

Szakhatósági közreműködésem alapja az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklet e) pontja, valamint az általános közigazgatási 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. Tyukodi Dávid főispán nevében és megbízásából,

Molnár József  
osztályvezető

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2026. április 30-ai, munkaterv szerinti ülésére**

**Tárgy:** Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntések

**Előterjesztő:** Takács Károly polgármester

**Előkészítő:** Bartalus László műszaki irodavezető  
Óváriné Szeglet Erzsébet vagyongazdálkodási ügyintéző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelettel elfogadott Településrendezési Terv (a továbbiakban: TrT) módosításával kapcsolatosan az előterjesztés *1. melléklete* szerinti kérelem érkezett. Kérelmezők a Plochingen utcai **1351/22-28** és **1329/2** helyrajzi szám alatti ingatlanok további forgalomképesége biztosítása érdekében kéri az érintett **építési övezet szabályozási paramétereinek felülvizsgálatát**. Kérelmezők tudomással bírnak arról, hogy jelenleg folyik az új településterv kidolgozása a Képviselő-testület korábbi döntéseinek megfelelően, azonban az ingatlanok beépítésének optimalizálása, valamint a mihamarabbi értékesítések érdekében szükséges a módosítás elkészítése és a mielőbbi döntések meghozatala.

A területre vonatkozó, jelenlegi, helyi építési előírások szerint a terület a **Vt<sub>12</sub>** (településközpont vegyes) építési övezetbe sorolt.

Az alábbiakban bemutatásra kerülnek a jelenlegi, valamint a módosításra javasolt, tervezett építési előírások:

	Jelenlegi övezeti előírások	Javasolt övezeti előírások
Építési övezet jele	<b>Vt<sub>12</sub></b>	
Legnagyobb építmény-/párkánymagasság	4,5	-
Legnagyobb párkánymagasság	-	<b>6,0 m</b>
Épület legmagasabb pontja	-	<b>10,0 m</b>
Előkert	5,0 m	<b>5,0 m</b>
Oldalkert		<b>4,0 m</b>
Hátsókert	8,0 m	<b>6,0 m</b>

A TrT fenti paramétereinek módosítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kormr.**) 68. § alapján egyszerűsített eljárásban kerülhet sor.

A döntéssel kapcsolatos előírások:

- A **Kormr.** 7. §. (1) bekezdése szerint „A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő.” A **Kormr.** szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat *tartalmát* a település főépítészének kell meghatározni a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben (*2. melléklet*). A feljegyzést a képviselő-testület által a módosítás megindításának tényével kapcsolatos döntésében jóvá kell hagynia.
- Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a döntésnek nem kell kitérnie a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv-ben foglalt követelményeknek való megfelelésre.
- A partnerségi egyeztetés a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014. (XI. 29.) önkormányzati rendelet alapján valósulhat meg.

Javaslom, hogy a fenti módosítást a hatályos TrT készítését és annak minden eddigi módosítását folyamatosan végző Pro Arch Építész Stúdió Bt.-t (székhelye: 1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.; a továbbiakban: Tervező) célszerű megbízni a Tervező árajánlata (*3. melléklet*) szerinti 870.000 Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 1.104.900 Ft összegű tervezési díj ellenében a **kérelmező(k) által történő költségviselés mellett**.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását a határozati javaslat elfogadását!

**Oroszlány, 2026. április 24.**

**Takács Károly**  
polgármester

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026. (...) határozata  
a Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelettel elfogadott Településrendezési Terv (a továbbiakban: TrT) módosításának tervezési programjaként, az Oroszlány, Plochingen utcai 1351/22 – 1351/28 és 1329/2 helyrajzi szám alatti ingatlanok vonatkozásában elfogadja a V<sub>t12</sub> jelű építési övezetre előírt szabályozási paraméterek – egyszerűsített eljárás keretében történő – felülvizsgálatát.
2. Elfogadja az 1. pont szerinti TrT módosítással kapcsolatosan az előterjesztés 2. *melléklete* szerinti önkormányzati főépítési feljegyzést.
3. Megállapítja, hogy az 1. pont szerinti TrT módosítás során új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a döntésnek nem kell kitérnie a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelésre.
4. Megállapítja, hogy az 1. pont szerinti TrT módosítás során a partnerségi egyeztetés a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014. (XI. 29.) önkormányzati rendelet alapján valósul meg.
5. Egyetért az 1. pont szerinti TrT módosításnak a Pro Arch Építész Stúdió Bt. (székhelye: 1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.; a továbbiakban: Tervező) általi elkészítésével, bruttó 1.104.900 Ft összegű tervezési költséggel, annak a kérelmezők által – háromoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő teljes körű költségviselése mellett.
6. Felhatalmazza a polgármestert a 5. pont szerinti Településrendezési Szerződés aláírására.

<b>Határidő:</b>	a határozat kihirdetésére:	2026. május 6.
<b>Felelős:</b>	a határozat kihirdetéséért:	dr. Tomayer Tamás jegyző
	a határozat végrehajtásáért:	Takács Károly polgármester



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2602/00504-2/2026  
**Ügyintéző:** Molnár Ádám  
**Telefon:** +36 (1) 795-8818  
**E-mail:** [molnar.adam@bfkh.gov.hu](mailto:molnar.adam@bfkh.gov.hu)

**Tárgy:** Oroszlány Város településrendezési eszközeinek módosítása 1 részterületre (1351/22–28 és 1329/2 hrsz.-ú ingatlanok, Vt<sub>12</sub> övezet felülvizsgálata). Örökségvédelmi vélemény környezeti elkészítésének meghatározásáról

**Hivatkozási szám:** 14-TG/149-4/2026  
**Ügyintézőjük:** Bartalus László

**Örökségvédelmi érintettség:**  
Régészeti lelőhely: —  
Műemléki érték: **9672 [27954]**  
Műemléki jelentőségű terület: —  
Világörökségi terület: —

**Takács Károly**  
polgármester

**Oroszlány Város Önkormányzata**  
2840 Oroszlány  
Rákóczi Ferenc út 78.

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.*

**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 és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**az alábbi kikötéssel nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése.**

**Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **a tárgyi módosítással érintett** 1351/22–28 és 1329/2 hrsz.-ú ingatlanok közül **a 1329/2 hrsz.-ú ingatlan a 9672** törzsszámon bejegyzett *Evangélikus templom* védett műemlék (azonosító: 6350, bírsági kategória: II.), *Lelkészlak* védett műemlék (azonosító: 16046, bírsági kategória: II.) és *Melléképületek* védett műemlék (azonosító: 16047, bírsági kategória: II.) együttese *ex lege műemléki környezetének* (azonosító: **27954**) része.

**Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**

**Cím:** 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. **Postacím:** 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

E-mail: [oroksegvedelem@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegvedelem@bfkh.gov.hu) — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

**Hivatali kapu azonosító:** KHIV BUK EOF OVO — **KRID:** 422374158

- 1) A nevezett **9672** törzsszámon bejegyzett **műemléki terület** érintettségére tekintettel felhívom a figyelmüket a *magyar építészet*ről szóló 2023. C. törvény (továbbiakban: Méptv.) releváns szakaszaira:

**109. § (6) A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.**

**117. § (1) Műemléki sajátos helyszín c) a műemléki terület, amely lehet cc) műemléki környezet. (2) A műemléki sajátos helyszínek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.**

**120. § (5) A műemléki környezet rendeltetése, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolják.**

**124. § (1) Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni. (2) A műemléki értéket hordozó ingatlan telekalakítása, önálló ingatlanná történő kialakítása abban az esetben engedélyezhető, ha a védett érték épségét, jellegét, a településszerkezetben, településképi betöltött szerepét a kialakuló telekhatárok biztosítják, és a történeti-látványkapcsolatok nem sérülnek, továbbá, ha a műemlék tartozékát képező műemléki érték nem kerül eltérő ingatlanra. (3) Műemléki értéket hordozó, történetileg vagy használati módjában összetartozó ingatlanok telekegységének biztosítására, valamint az ilyen ingatlanok egyesítésére törekedni kell.**

**133. § (3) Az örökségvédelmi hatóság a tervezett tevékenység vagy beavatkozás elvégzéséhez nem járulhat hozzá, ha a tervezett beavatkozás a védett műemléki érték fennmaradását, anyagában való megmaradását, érvényesülését, méltó megjelenését, vagy műemléki értékeit veszélyezteti.**

A műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Kormányrendelet hatályos előírásai közül emeljük ki az alábbi:

**27. § (1) A műemléki területet érintő, jogszabályban meghatározott beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni, amelynek során a jellegzetes történeti építészeti formai megoldások, a hagyományos műszaki megoldások és építőanyagok használatát előnyben kell részesíteni. (5) Műemléki környezetben az építési tevékenység végzése során a műemléki érték feltárulása, érvényesülése és méltó megjelenése érdekében kell a műemlékvédelmi követelményeket érvényesíteni.**

- 2) A tervezett beruházás vonatkozásában tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint **Nagyberuházás esetén – [...] – előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.**

**7. § 23. Nagyberuházás:** az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a **bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás**, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés,

vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.

**7. § 5. Előzetes régészeti dokumentáció:** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.

- 3) A régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 10–11, 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

**A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Komárom–Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.) a Kötv. 62. § a) pontja és a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

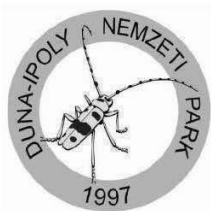
**Tisztelettel,**

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró  
**dr. Mészár Erika** főigazgató nevében és megbízásából:

**Dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**Erről értesül:**

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

**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](mailto:dinpi@dinpi.hu) [www.dunaipoly.hu](http://www.dunaipoly.hu)

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Üi.sz.:** DINPI/3725-1/2026.**Ü.int.:** Mike Eszter**Tárgy:** Oroszlány, helyi építési szabályzat módosítása a 1351/22-28 és 1329/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan – környezeti vizsgálat szükségessége**Hiv.sz.:** 14-TG/149-4/2026.**Takács Károly**  
**polgármester****Oroszlány Város Önkormányzata**O r o s z l á n y

Rákóczi F. út 78.

2840

Tisztelt Polgármester Úr!

Oroszlány Város településrendezési eszközeinek a 1351/22-28 és 1329/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban a megküldött tájékoztatás alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás célja:

Oroszlány, Plochingen utcai 1351/22 – 1351/28 és 1329/2 helyrajzi szám alatti ingatlanokra vonatkozóan, a Vt12 jelű építési övezet építménymagasságának növelése és hátsókert méretének csökkentése.

A módosítással érintett terület országos vagy helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet) nem érint. A módosítással érintett terület az ökológiai hálózat övezetnek, tájképvédelmi terület övezetnek nem része.

A tárgyi ingatlanokra vonatkozóan Igazgatóságunk adatbázisában védett növény- vagy állatfaj előfordulásáról adat nem található.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a helyi építési szabályzat jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. §, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám  
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt  
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (HKP: PHOROSZLAN; KRID: 508002131)  
2. Irattár



## NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Iktatószám: NNGYK/50638-2/2026  
Ügyintéző: Czékus Miklós  
Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 14-TG/149-4/2026.  
Melléklet: -

**Takács Károly**  
polgármester részére

**Oroszlány Város Polgármesteri Hivatala**  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**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 beépítési magasságot érintő módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.  
Az eljárás további szakaszában a NNGYK 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.

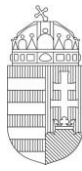
*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Oroszi Beatrix**  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/3964-2/2026**

Ügyintéző: Horváth József

Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Oroszlány Város településrendezési  
eszközeinek módosítása – környezeti hatás  
vizsgálatának szükségessége

Hivatkozási szám: 14-TG/149-4/2026

Ügyintéző: Bartalus László

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyélfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Takács Károly**

polgármester

**Oroszlány Város Önkormányzata**

Oroszlány

Rákóczi Ferenc út 78.

2840

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Agrárügyi Főosztály

Erdőfelügyeleti Osztály

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

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

[www.pvkh.hu](http://www.pvkh.hu)

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

Az ügyélfogadás időpontja: hétfő 9<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Tel: 28/532-308

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

A főispán helyett eljáró  
**dr. Radich Orsolya főigazgató**  
nevében és megbízásából

Kapják:

1. Oroszlány Város Önkormányzata
2. Irattár

508002161

HK