

OROSZLÁNY

Településrendezési Terv módosítása 2017/1

Önkormányzati egyeztetési anyag



2017

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

Tervező: **PRO ARCH. Építész Stúdió**
1085 Budapest, József krt. 36.

Felelős tervező: **Auer Jolán** vezető településtervező
TT/1 01-5003

Tervezők: **Kalász Nóra**
településmérnök

Leel-Óssy Zsolt településmérnök

Heckenast Judit
közlekedésmérnök
TRk-T01-5295

Auer Jolán
okl. táj- és kertépítésmérnök

A terv a hatályos Szabályozási Terv és Településszerkezeti Terv
alátámasztó munkarészeinek felhasználásával készült.

2017



Előzmények, bevezetés

Jóváhagyandó munkarészek

Településszerkezeti terv módosítást jóváhagyó Önk. határozat és mellékletei

Településszerkezeti terv leírás módosítása

Településszerkezeti terv módosítás

TSZT-M-K

Helyi Építési Szabályzatot módosító Önk. rendelet

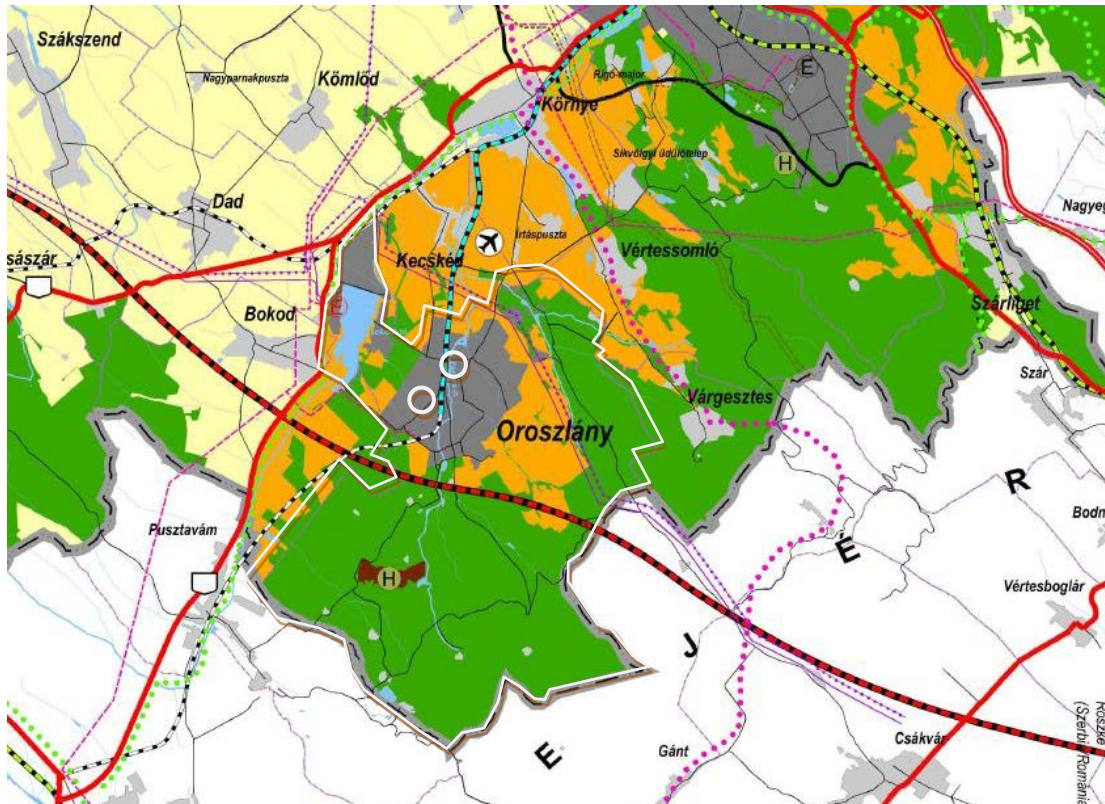
Szabályozási terv

SZT-M-K2017

Alátámasztó munkarészek

- **Településrendezés**
- 2. Közlekedés**
- 3. Tájrendezés és zöldfelületek**
- 4. Környezetvédelem**
- 5. Közművek és elektronikus hírközlés**
- 6. Örökségvédelemi hatásvizsgálat**

Mellékletek

Előzmények, bevezetés

Az érvényben lévő TRT idei módosítása Oroszlány város Önkormányzatának megbízásából készül. A tervezési munka megkezdése előtt az Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a módosítási igényeket, s azokról támogató határozatot fogadott el. A partnerségi és az államigazgatási tájékoztatás megtörtént. A településrendezési terv módosítás vezető tervezője Auer Jolán vezető település-tervező TT1/01-5003. A terv a 2012. augusztusában érvényben lévő országos településrendezési és építési követelményeket meghatározó rendelkezés alapján készül.

A tervmódosítás a kötelező törvényi jogharmonizáció kidolgozása mellett, a kertés területek beépítési feltételeinek felülvizsgálatát és 2 kisebb,- térségi terv szerint települési térségben lévő,- rendezési terv módosítását tartalmazza.

Jóváhagyandó munkarészek

**Településrendezési terv módosítását jóváhagyó
Önk. határozat tervezete
Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2017.(.....) Kt. határozata
a Településszerkezeti Terv módosításáról**

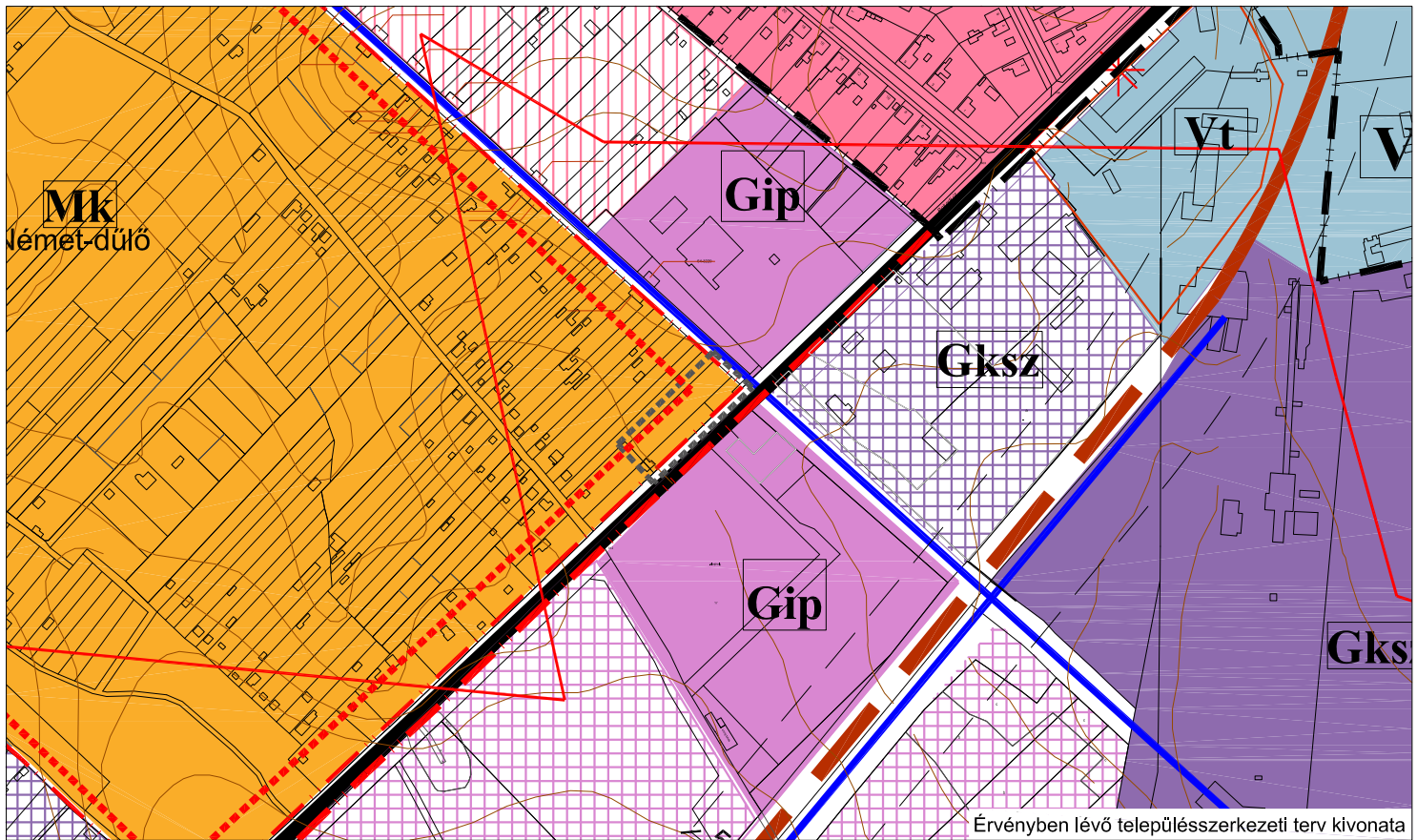
Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településszerkezeti Tervről szóló 73/2006.(IX.26.) Kt. határozatával módosított, 52/2005.(VIII.9.) Kt. határozatát és annak mellékletét a jelen előterjesztés mellékletét képező „Oroszlány város Településrendezési terv, Településszerkezeti Terv módosítás” című, TSZT-M-2017/1. jelű tervlapon ábrázoltak és a településszerkezeti tervének leírása dokumentációban rögzítetteknek megfelelően az alábbiak szerint módosítja:

13009 hrsz-ú területen telephely létesítése céljára, a településszerkezeti terven a 3095 m² terület Mk kertes mezőgazdasági területből Gksz gazdasági területfelhasználási egységbe kerül.

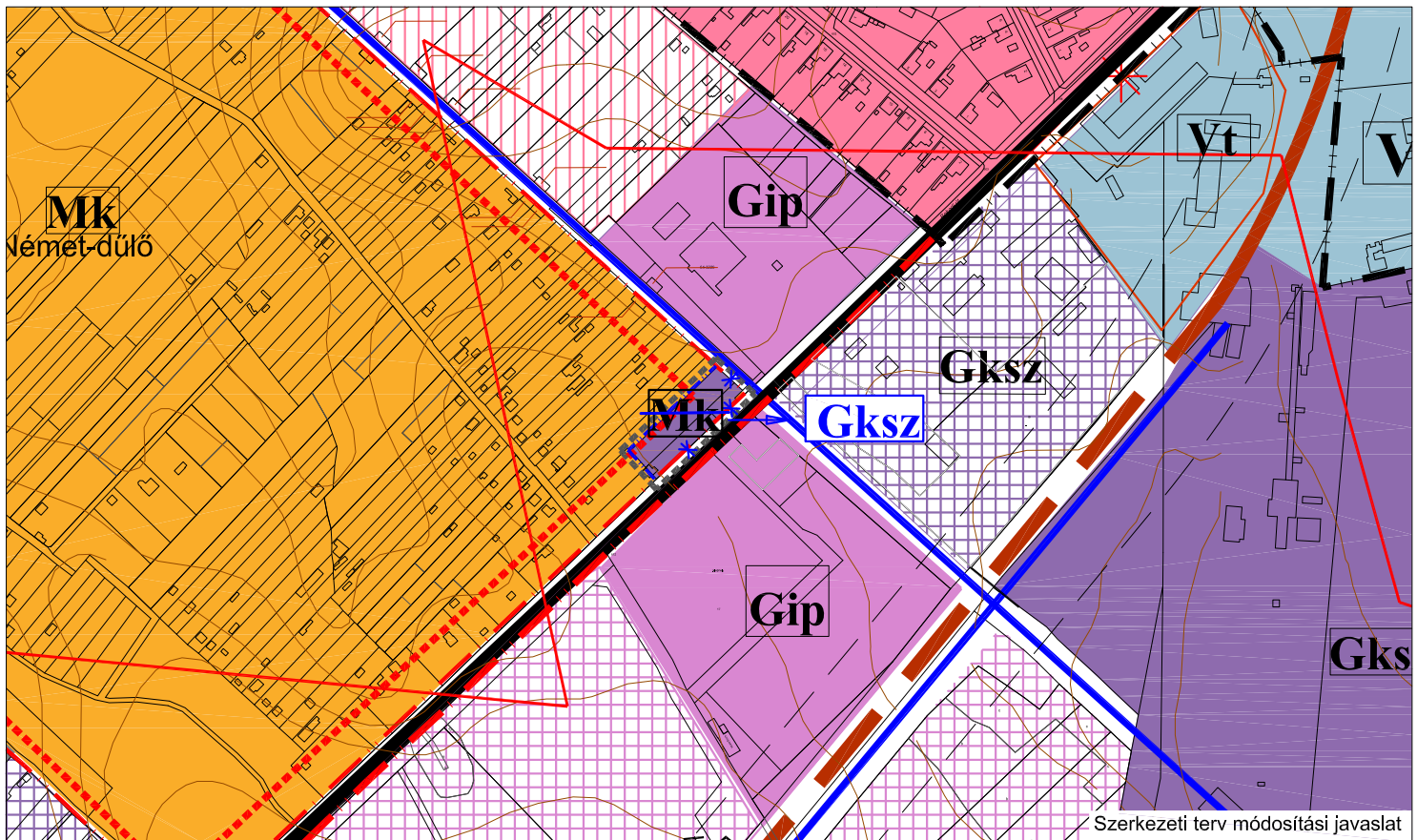
Indoklás:

A város fejlődő gazdasági területei mellett a Bokodi út átépülése összhangban van Oroszlány településfejlesztési céljaival.

Oroszlány, 2017.



Érvényben lévő településszerkezeti terv kivonata



Szerkezeti terv módosítási javaslat

Jelmagyarázat

- | | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| tervezési terület határa | tartalék területek |
| belterülethatár | kertvárosias lakóterület |
| tervezett belterülethatár | kereskedelmi, szolgáltató terület |
| közút | ipari terület |
| vasút nyomvonala | kertgazdálkodási terület |

Módosítási javaslat

- | |
|--------------------------------|
| javasolt belterület határvonal |
| javasolt övezeti jel |
| javasolt megszüntetőjel |



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

Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-20-960-5041

Vezető tervező:
Auer Jolán
TT1/01-5003

OROSZLÁNY
Településrendezési Terv módosítás 2017
Német-dűlő, Bokodi út sarka

TSZT-M-
2017/1
M 1:5 000

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. Településszerkezeti terv leírásának kiegészítése

- A Településszerkezeti terv kismértékben módosul, a 13009 hrsz-ú területen,- telephely létesítése céljára, a településszerkezeti terven a 3095 m² terület Mk kertes mezőgazdasági területből Gksz gazdasági területfelhasználási egységbe kerül. A terület mellett kiépített, közművesített közút van. A telephely környezeti terhelése lakóterületet nem érint.
- A meglévő adottságokkal összhangban a kertes övezetek beépítési paramétereinek növelésére kerül sor a Madárhegyen, Majki kerteknél, az Alsóvárosi tótól északra és a Horváth-hegy alatt.

2. Változások

A tervezett módosítások a közigazgatási terület nagyságához képest kis területet érintenek (0,003%), Hibahatáron belüli értékek, így a területi mérleg, területrendezési tervvel való összhang igazolása, valamint a Biológiai aktivitás-érték számítás nem releváns. .

**Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének
20/2006.(X.11.) önkormányzati rendelete¹
a helyi építési szabályzatról**

- egységes szerkezetben –

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésében, 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bekezdésében, továbbá a Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, 1997. évi LXXVIII. tv. 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. §-ban meghatározott feladatkörében eljáró Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal, Komárom–Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Közép-dunántúli Regionális Intézete, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Tatabányai, Tatai, Oroszlányi Kistérségi Intézete Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Északdunántúli Vízmű Zrt., Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Égáz-Dégáz, FVM Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakhivatal Erdészeti Igazgatóság, Országos Kémiai Biztonsági Intézet, Komárom-Esztergom Megyei Földhivatal, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Földhivatali Osztály, Komárom-Esztergom Megyei Szakigazgatási Hivatala Földművelésügyi Igazgatóság, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Tatabányai Katasztrófavédelmi Kirendeltség, Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet, Katasztrófavédelmi hatósági Szolgálat, Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal, Komárom-Esztergom Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény-és Talajvédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága, Nemzeti Közlekedési Hatóság Felügyeleti Főosztály- Repülőtéri és Repülésvédelmi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Honvéd vezérkar, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Komárom-Esztergom Megyei Rendőr- Főkapitányság Oroszlányi Rendőrkapitányság, Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Iroda, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Kht. Komárom-Esztergom Megyei Területi Igazgatósága, Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal Területfejlesztési és Gazdasági Főosztály, Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala Soproni Iroda, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Komárom-Esztergom Megyei Regionális Igazgatósága, Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalomszabályozási Osztály, Tatabányai Körzeti Földhivatal, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Földhivatali Osztály, Veszprémi Bányakapitányság, Közép-dunántúli Regionális Munkaügyi Központ Tatabányai Kirendeltség és Szolgáltató Központ, Környe Község Önkormányzata, Bokod Község Önkormányzata, Kecskéd Község

¹ Módosította: a 9/2007. (IV. 11.) Ör., a 14/2008. (VI.11.) Ör., a 27/2008. (XI.13.) Ör., a 9/2009. (IV.9.) Ör., a 17/2009. (VII.25.) Ör., a 22/2009. (X.15.) Ör., az 5/2010. (III.11.) Ör., a 8/2010. (V.13.) Ör., a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet, a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet, a 19/2012. (VII.12.) önkormányzati rendelet, a 12/2013. (VIII.6.) önkormányzati rendelet, a 22/2015. (IX.12.) önkormányzati rendelet, a 8/2016. (IV.3.) önkormányzati rendelet, a 18/2016. (VII.2.) önkormányzati rendelet, valamint a 29/2016. (XII.18.) önkormányzati rendelet.

Önkormányzata, Dad Község Önkormányzata, Várgesztes Község Önkormányzata, Vértessomló Község Önkormányzata, Gánt Község Önkormányzata, Pusztavám Község Önkormányzata véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET Általános előírások

- ²1. § Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 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) 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) a rendelet 2. melléklete**, az alábányászott területek térképe a rendelet 3. melléklete, a műemlékek a rendelet 4. melléklete, a műemléki környezet telkei a rendelet 5. melléklete, a régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek a rendelet 6. melléklete, a mintakeresztszelvények a rendelet 7. melléklete, a forgalmi rend a rendelet 8. melléklete, a burkolat minősége a rendelet 9. melléklete.

A rendelet hatálya

2. § (1) A rendelet hatálya Oroszlány város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

Szabályozási elemek

3.§³(1) Kötelező szabályozási elem:

- a) beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek határvonala,
- b) a belterület határvonala,
- c) módosult belterületi határvonal,
- d) a szabályozási vonal,
- e) az eltérő területfelhasználási egységek határvonala,
- f) az építési övezetek határvonala,
- g) az építési hely határa,
- h) az építési vonal.

²Módosította a 29/2016. (XII.18.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2016. december 29. napján.

³Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

- (2) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges figyelembe véve a külön jogszabály⁴ szerinti előírásokat.
- (3) Ahol az SZ-J1 terv tervezett belterület határvonala jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott területfelhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.
- (4) Irányadó szabályozási elem az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
- (6) Amely övezetekben az SZ-J1 terv és/vagy a helyi építési szabályzat kizárólagos funkciót jelöl, attól eltérő funkciójú épület csak az SZ-J1 terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása után építhető.

A telekalakítás általános szabályai

- 4.§ (1) A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
- (2) Közterület bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
 - (3) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások iránya meg kell, hogy egyezzen az irányadó telekhatár vonal irányával.
 - (4) Telekcsoport újraosztása estén a telekalakítás telektömbönként ütemezhető. A telekátalakítással érintett telkek telektömbön kívüli visszamaradó részei nem kell, hogy az építési telekre vonatkozó előírásoknak megfeleljenek.
 - (5) A külön⁵ rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv kötelezettségével érintett területeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye és mérete, a szabályozási vonal helye pontosítható.
 - ⁶(6) A külön jogszabály szerinti telekalakítási terv készítésének kötelezettségével érintett, átlag 10 %-os természetes terepesést elérő vagy meghaladó felszínű területeken a telekalakítási terv részeként
 - a) a kiszolgáló út, a járdák, a kocsibehajtók szintjeit meghatározó utépítési tanulmánytervet kell készíteni
 - b) az előkert építési hely határvonalán kialakítandó terepszint meghatározására tereprendezési tervet kell készíteni.”
 - (7) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben és/vagy a helyi építési szabályzatban „SZT” jellel jelölt telekméret SZ-J1 terv szerint kialakítandó telekméretet jelent.
 - (8) Az SZ-J1 terven és/vagy a helyi építési szabályzatban az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára történő lejegyzést, és a telekhatár kiigazítást.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

- 5.§ (1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.

⁴ 1997. évi LXXXVIII. tv. 12.§ /3/

⁵ 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

⁶ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) Ahol a helyi építési szabályzat, vagy az SZ-J1 terv építési vonalat jelöl, az épület építési vonal felőli homlokzata hosszának legalább 40 %-ban illeszkednie kell erre a vonalra. Ha az oldalsó telekhatárok az utcai építési vonallal a merőlegetől eltérő szöget zárnak be, egy telektömbön belül az épületek egységesen fogazottan is elhelyezhetők.
- ⁷(4) Kerítésépítés: utcai kerítést az övezetre vonatkozó eltérő szabályozás hiányában a telek meglévő, megmaradó vagy szabályozási vonallal megjelölt közterületi határára kell építeni. Ettől a kapubehajtó szélességében a telek belseje felé az előkert mélységéig, ahol nincs előkert, vagy kisebb 5,0 m-nél, ott legfeljebb 5,0 m mélységig a kerítés (kapu) beljebb építhető.
- ⁸(5) ~~Azok a telkek, amelyeket az SZ-J1 terven kiváltandó légvezeték jellel jelölt elektromos légvezeték szakasz érint, csak a légvezeték kiváltása után építhetők be.~~
- ⁹(6) ~~Beépített és beépítésre szánt területeknek lakóterület és üdülőterület terület felhasználási jellegű övezeteiben, a beépítésre nem szánt területeknek az önkormányzat által külterületi lakott helyé nyilvánított területein (a továbbiakban: lakott területek), továbbá a lakott területek 200 méteres környezetében engedély köteles antennát, antenna tartószerkezetet (tornyot), rádiófrekvenciás bázisállomást létesíteni nem lehet.~~
- ¹⁰(7) Lakó-, kertés mezőgazdasági- és gazdasági területen a telken belül szélkerék létesíthető. A szélkerék magassága a megengedett építménymagasság másfélszeresét érheti el, de maximum 12 méter lehet.

Az épületek kialakításának általános szabályai

- 6.§ ¹¹(1) Kertvárosias, falusias és kisvárosias lakóterületen szerelt külső kémény, homlokzati égéstermék elvezetés berendezés kültéri egysége az épület közterületi főhomlokzatán, illetve a telekhatártól számított 3 méteren belül álló homlokzati határfalon, nagyvárosias és vegyes területen egyik homlokzaton sem létesíthető.
- ¹²(2) Lakó- és vegyes területen az utcaképet meghatározó homlokzaton külső lift létesíthető.
- ~~(3) Kisvárosias és nagyvárosias lakóterületen, vegyes területen meglévő épületek erkélyeinek, loggiáinak beépíthetőségét az utcakép védelem követelményeit érvényesítő, külön jogszabály¹³ szerinti elvi engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.~~

Védőtávolságok, védőterület

7.§ ¹⁴(1)

¹⁵(1) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékcsáltól mérten

20, 35 kV-os vezeték:	5,0 - 5,0 m
120 kV-os vezeték:	13,0 - 13,0 m
220 kV-os vezeték:	18,0 - 18,0 m

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁶ jogszabályok tartalmazzák.

¹⁷(2) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:

⁷ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁸ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁹ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

¹⁰ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

¹¹ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

¹² Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

¹³ 45/1997.(XII.29)F vM r 4.§ (2)

¹⁴ A 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében 2008. november 13. napján hatályát veszti.

¹⁵ Számzását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

¹⁶ 11/1984.(VIII.22.) IpM r.

középnymású gázvezeték 5,0-5,0 m.

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁸ jogszabályok tartalmazzák.

- ¹⁹(3) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő vendéglátó és szórakoztató létesítmény, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- ²⁰(4) A vízfolyások, csatornák, vízfelületek parti sávja a partvonaluk mentén húzódó 6,0-6,0 m területsáv.
A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos²¹ jogszabályok tartalmazzák.
- ²²(5) Az oktatási, szociális, egészségügyi intézmény védőterülete a telekhatártól mért 100,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület és szagos, bűzös tevékenység céljára szolgáló épület nem építhető, ilyen tevékenység céljára meglévő épület nem használható.
- ²³(6) A meglévő szennyvíztisztító védőterülete a telekhatárokhoz legközelebb eső szennyvízkezelő létesítményektől mért 300 m széles területsáv.
A szennyvíztisztító területén új, védőterületet igénylő építmény úgy építhető, ha védőterületének határa nem terjed túl az SZ-J1 terven jelölt határvonalon.
- ²⁴(7) Az alábányászott területek térképét a 3. melléklet tartalmazza.
- ²⁵(8) Az alábányászott, az alábányászottság miatt egyenetlen süllyedéssel veszélyeztetett területeken a hatályos jogszabályoknak megfelelően a geotechnikai dokumentáció az engedélyezési (bejelentési) dokumentáció tartalmi követelménye. Az alábányászottság tényét építmények (épületek, műtárgyak), közművezetékek építésénél figyelembe kell venni.

Értékvédelem

²⁶8. § (1)²⁷ — A műemlékeket a 4. melléklet és az SZJ1/M tervlap tartalmazza.

(2)²⁸ A műemléki környezet: a műemlékek körüli, külön jogszabály szerint meghatározott, az 5. mellékletben és az SZ J1/M tervlap tartalmazza.

(3)²⁹ A műemlékeket és a műemléki környezetet érintő, a telekalakítás, építés, bontás, felújítás, korszerűsítés, (fakivágás, faültetés) esetén hagyományos építőanyagokat, tömegformálást kell alkalmazni. Az épületek kialakításánál előnyben kell részesíteni a hagyományos építőanyagokat. Vakolt homlokzat, eserép, pala fedés, fa nyílászárók és illeszkedő színhasználat alkalmazandó. Az építési engedélyezés szempontjait a vonatkozó kormányrendelet melléklete tartalmazza.

(4) A régészeti lelőhelyeket és régészeti érdekű területeket az 6. melléklet tartalmazza.

(5) A régészeti lelőhelyeket és a régészeti érdekű területeket érintő építési tevékenység engedélyezési folyamatába a területileg illetékes kulturális örökségvédelmi hatóságot a külön jogszabály szerint 30-be kell vonni.

(6) Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály szerint kell eljárni.

¹⁷ Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

¹⁸ ~~6/1982.(V.6.) IpM rendelet~~

¹⁹ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

²⁰ Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

²¹ 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

²² Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

²³ Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

²⁴ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

²⁵ Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

²⁶ Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

²⁷ Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

²⁸ Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

²⁹ Módosította a 12/2013. (VIII.6.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályba lép: 2013. augusztus 7. napján.

- (7) A helyi védelem alatt álló területek és építmények felsorolását, az ezekkel kapcsolatos előírásokat külön önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (8)³¹ A fő kilátópontokból a védendő látványelemek védelmét biztosítani kell.
- a) Fő kilátópontok:
 - i) a Kamalduli Remeteség romtemplomának tornya
 - ii) a Környei út a Kolostorerdei patak keresztezésénél
 - iii) a Csákvári út a Felső tó gátján vezetett út esatlakozásánál
 - iv) a volt XX. akna területe melletti gyűjtőtűt a bejáratnál
 - b) Védendő látványelemek:
 - i) a Kamalduli Remeteség romtemplomának tornyából a Vértes és a volt Kamalduli birtok területének látványa
 - ii) a többi kilátópontból a Kamalduli Remeteség romtemplomának látványa.
- (9)³² A fő kilátópontokból a védendő látványelemek irányába eső építmények építésénél a látványvédelem követelményeinek való megfelelés igazolása érdekében az építési engedélyezési folyamatban fotódokumentációt és látványvédelmi vizsgálatot kell készíteni.

Környezetvédelem

9. § (1) Oroszlány város légszennyezettségi zónabesorolását külön jogszabály tartalmazza.³³
- (2) A település területe a nitrát szennyezés szempontjából érzékeny terület.³⁴
- (3) A település területe a felszín alatti vizek állapota szempontjából a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.³⁵
- (4) A felszíni vizekbe állandó jellegű vízfolyások esetén a külön rendelet szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi kategóriának megfelelő minőségű, időszakos vízfolyások esetén a 3. kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető.³⁶
- (5) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpor részecskék mennyisége az alábbi értékeket ne haladja meg:
- a) fák, bokrok 100 pollen/m³
 - b) fűfélék 30 pollen/m³
- (6) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (7) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani
- (8)³⁷ A föld, a talaj és a táj védelme érdekében Oroszlány város közigazgatási területén felszíni bánya nyitása, a felhagyott bányák újranyitása nem engedélyezhető. A meglévő, működő bányák bányarekultivációs terv alapján ütemezetten rekultiválandók.
- (9) A talaj és a talajvíz védelme érdekében a belterületen a városi ivóvízhálózat kiépítése és igénybe vétele csak a csatornahálózat egyidejű kiépítésével és igénybe vételével engedélyezhető.³⁸
- (10) A talaj védelme érdekében külterületen a telekalakítások során biztosítani kell a talajvédő művelési mód (szintvonalakkal párhuzamos talajművelés) megtartásának vagy kialakulásának lehetőségét.

³¹ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

³² Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

³³ Jelenleg 4/2002. (X. 7.) KvVM r.

³⁴ 27/2006.(II.7.) Korm. r.

³⁵ 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

³⁶ 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

³⁷ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

³⁸ 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

- ³⁹(11) Amennyiben Oroszlány város közigazgatási területén engedélyezett veszélyes és nem veszélyes hulladékkezeléssel foglalkozó természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet tevékenysége során környezetszennyezést okoz, az önkormányzat a hatáskörrel rendelkező hatóságnál kezdeményezheti a környezetszennyező tevékenység folytatásának megtiltását.
- ⁴⁰(12) Beruházás, valamint termőföldön folytatott, vagy termőföldre hatást gyakorló bármely egyéb tevékenységet úgy kell megtervezni, és megvalósítani, hogy az érintett és a környező termőföldön a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföldekben minőségében kárt ne okozzanak.
- ⁴¹(13) A csapadékvíz elvezetését a beépített területekről úgy kell megoldani, hogy a szomszédos termőföldek vízháztartási viszonyaiban kedvezőtlen változást vagy eróziós károkat ne eredményezzen. A létesítmények tervezése során figyelemmel kell lenni a meglévő vízelvezetők állapotára, és ha nem alkalmasak az új létesítmények összegyűjtött csapadékvízének elvezetésére, a karbantartásuk elvégzését elő kell írni.
- ⁴²(14) Utak, villamos vezetékek egyéb vonalas létesítmények tervezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy lefolyástalan, megközelíthetetlen vagy művelhetetlen területek ne alakuljanak ki, ezért azokat ingatlanhatárokhoz, vagy meglévő és tervezett vonalas létesítményekhez igazodva kell kialakítani.
- ⁴³(15) A mezőgazdasági területek használata során be kell tartani a talajvédő termőföldhasználat szabályait, különösen a földhasználó erózióval szembeni védekezési kötelezettségeit. A termőföldeket érintő telekalakításkor úgy kell eljárni, hogy a talajvédő gazdálkodás feltételei nem rosszabbodjanak.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

10.§ (1)⁴⁴Védett természeti értékek:

- a) Országos védettségű terület:
 - i) Vértesi Tájvédelmi Körzet területei,
 - ii) az országos ökológiai hálózat területei,
 - iii) a NATURA 2000 élőhelyvédelmi területek,
 - iv) a természeti területek.
- b) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:
 - i) Majki Múemlékegyüttes tájképi környezete,
 - ii) Vértesszentkereszt templom és kolostorrom tájképi környezete.

(2) ⁴⁵Helyi jelentőségű védendő tájszerkezet az SZ-J2 terven - VT - jellel körülhatárolt terület szerkezete. A tájszerkezet megőrzését biztosítani kell. Ennek érdekében az érintett területen:

- a) A város belterületéből a Vértes felé kivezető ÉNy-DK-i irányú úthálózatot fenn kell tartani, ezek az utak nem szüntethetők meg.
- b) Az ÉNy-DK-i irányú völgyekben futó patakok nyomvonala nem változtatható meg.
- c) A feltáró utakra fűzött hosszú, keskeny szalagtelkek rendszere nem változtatható meg.
- d) A feltáró utak között új utak nyithatók, de ezekről feltárva a jellegzetes telekformációt megváltoztató telekalakítás nem engedélyezhető.”

(3) A természeti területen épület nem építhető, művelési ága nem változtatható meg.

³⁹ Beiktatta a 17/2009. (VII.25.) Ör. rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2009. július 25. napján.

⁴⁰ Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁴¹ Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁴² Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁴³ Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁴⁴ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁴⁵ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

- (4) Az országos ökológiai hálózat területei nem minősíthetők beépítésre szánt területté.
- ~~(5) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.~~
- ~~(6) Oroszlány város természeti értékei a patakok és a tavak. Az értékek megőrzése végett a patakok nyomvonalának megváltoztatása, medrének szűkítése, a vízfolyások lefedése — a külön rendeletben szabályozott műszaki terveken túl — tájrendezési vizsgálatokra és értékelésre alapozottan engedélyezhető. A tavak feltöltése nem engedélyezhető.~~
- (7) Természeti területen — a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével — tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.
- (8) ⁴⁶Az SZ-J1 terven „majki történeti birtokhatár” jellel körülhatárolt területen szélenergiát hasznosító műtárgy nem állítható, cégtáblán, címtáblán és útbaigazító táblarendszeren kívül hirdető berendezés nem helyezhető el.

Zöldfelületek

11. § (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- (2) Az egyes területfelhasználási egységek részeként jelölt, önálló területű zöldfelületeket funkciójuknak megfelelően és az SZ-J1 terven jelölt területi kiterjedéssel kell kialakítani és fenntartani.
- FT = fásított tér: épület nem építhető
DK = díszkert, kerti építmények, szobrok elhelyezhető
- (3) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- ~~(4) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.~~

⁴⁶ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint

12. § (1)⁴⁷ A település közigazgatási területe a következő terület felhasználási egységekre tagozódik:

- a) Beépített és beépítésre szánt terület
- b) Beépítésre nem szánt terület

(2)⁴⁸ A beépített és beépítésre szánt terület:

- a) *Lakóterület:*
 - i) nagyvárosias lakóterület Ln
 - ii) kisvárosias lakóterület Lk
 - iii) kertvárosias lakóterület Lke
 - iv) falusias lakóterület Lf
- b) *Vegyes terület:*
 - i) központi vegyes terület Vk
 - ii) településközpont vegyes terület Vt
- c) *Gazdasági terület:*
 - i) kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
 - ii) jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület Gip_z
 - iii) egyéb ipari terület Gip
- d) *Különleges terület* K:
 - i) temető
 - ii) idegenforgalmi terület
 - iii) hulladéklerakó területe
 - iv) kegyeleti park
 - v) Üdülőterület
 - vi) hétvégi házas Üh

(3)⁴⁹ Beépítésre nem szánt terület:

- a) *Közlekedési és közműterület:*
 - i) közút terület KÖu
 - ii) kötöttpályás közlekedési terület Kök
 - iii) közműterület Kö
- b) *Zöldterület* Z
- c) *Erdőterület* E
- d) *Mezőgazdasági terület* M
- e) *Vízgazdálkodási terület* V
- f) *Természetközeli terület*

⁴⁷ Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁴⁸ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁴⁹ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

Lakóterületek általános előírásai

14. § (1) Kertvárosias és falusias lakóterületen sarokteleknél a keresztutca felőli előkert mérete 3,0 m.
- (1) Oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 20,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni. A 20,0 m-t elérő, vagy azt meghaladó szélességű telkeken, oldalhatáron álló beépítés esetén, az építési helyen belül az épületek az egyéb előírások megtartásával tetszőlegesen helyezhetők el.
- (2) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az északkeleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző építési oldalon áll.
- (3) ⁵⁰Beépítetlen tömbben önálló garázsépület a telek utcai határához 8,0 m-nél közelebb nem építhető. Kialakult beépítésű telektömbben az építési helyen belül, illetve az övezet egyedi előírásai szerint helyezhető el önálló garázsépület.”
- (4) Újonnan beépítésre kerülő kertvárosi és falusias lakóterület saroktelkein az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni. Azoknál a saroktelkeknél, amelyek gyűjtőút – lakóút csatlakozásánál találhatók, a telekfeltárást a lakóút felől, az utcacsatlakozástól a lehető legtávolabb kell biztosítani.
- (5) Kialakult telekosztású kertvárosias és falusias lakóterületi telektömbök saroktelkei, vagy a saroktelkek a vele szomszédos telekkel együtt az övezetre vonatkozó előírásoktól eltérő mérettel és módon is alakítható az alábbiak szerint:
A telekalakítás eredményeként létrejövő köztes építési telek megengedett legkisebb telekmélysége 30,0 m, az új és a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 400 m².
- (6) Saroktelkek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határai:
- a) Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve előkert: kialakult, vagy 5,0 m, oldalkert: 6,0 m hátsókert: 4,0 m
- b) Ha a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége, az építési hely szabadon álló. előkert: kialakult, vagy 5,0 m, oldalkert: 3,0 m hátsókert: 4,0 m
- (8) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
- a) Az új területfelhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő kertvárosias és falusias lakóterületi telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél.
- b) A már kialakult telekosztású kertvárosias és falusias lakóterületi és a hétvégi házas üdülőterületi telektömbökben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatár-rendezés) a kialakult telkek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telek-átalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,5 lehet.

⁵⁰Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telek-átalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telek-átalakítás engedélyezhető.

- (9) A kialakult telekosztású, nem megváltozó kertvárosias és falusias lakóterületi telektömbökben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó övezeti előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

- ~~⁵¹(10) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a kertvárosi és a falusias lakóterületi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatmagassága és utcai homlokzatszélesség a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25 % -al térhet el.~~

- ~~⁵²(11) A lakóterületeken közművi építmények építhetők. Föld feletti építmény építése esetén az építmény környezetbe illesztését, környezeti hatásait elvi építési engedélyezési eljárásban kell tisztázni.~~

- ~~⁵³(12) Kertvárosias lakóterületen épített tömör kerítés maximum 1 méteres tömör lábazattal, a fölött legalább 40% -ban áttörtten kell kialakítani. 100% -ban tömörök csak a nyíló kapuszárnyak lehetnek.~~

A nagyvárosi lakóterület építési előírásai

15. § (1) A nagyvárosias lakóterület telkein – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik – önálló épületként elhelyezhető, illetve funkcióváltással engedélyezhető:

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, oktatási épület, sportépítmény
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- d) önálló garázsépület nem építhető.

- (2) ⁵⁴A lakóépületek pinceszintjén és földszintjén – a külön előírásoknak való megfelelés esetén – a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási, a lakások rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági hasznosítású önálló rendeltetési egység alakítható ki a tulajdonosok 4/5-ének hozzájárulása esetén.

- (3) ⁵⁵Az övezet területén a meglévő utak, parkoló területek alrészletként kialakíthatók, ingatlan nyilvántartásba útként bejegyezhetők.”

- (4) ⁵⁶Nagyvárosi lakóterület építési előírásai Lásd: 1. számú melléklet

- (2) Közműellátás:Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

- a) közműves villamos energia vezetékkel
- b) közműves ivóvízvezetékkel
- c) a közüzemi szennyvízcsatornával

- (3) Környezetvédelem:

- a) üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A

⁵¹ Módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 4. §-a. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

⁵² Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 4. §-a. Hatályba lép: 2008. november 12. napján.

⁵³ Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁵⁴ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁵⁵ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁵⁶ Módosította a 18/2016. (VII.2.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályba lép 2016. július 3. napján. Számozását módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

éjjel 40 dB/A

b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés

- (5) Ln övezet: A kialakult, közutakkal határolt tömbök eltérő területfelhasználási egységekre osztásánál a terület-felhasználási egységek határvonala a beépítettségi és zöldfelületi előírások teljesülése érdekében pontosítható úgy, hogy a pontosítás következtében az SZ-J1 terven jelölthöz képest meglévő épület nem kerülhet át más területfelhasználási egységbe. Valamint önálló garázsépület nem építhető.
- (6) LnINT övezet: Az övezetben alapfokú intézmények és szolgálati lakás építhető.
- (7) Ln1 és Ln 2 övezetek:
- a) Az övezetben a Városi tóval érintkező legalább 10,0 m széles területsávot korlátlan használatú közterületi zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
 - b) A Svandabereg és a Kertekaljai patak partétől mért 6,0-6,0 m-es fenntartó sávját szabadon, akadálymentesen kell hagyni.
 - c) Kerítés az építési hely határán, vagy azon belül, illetve az SZ-J1 terven jelölt helyen építhető.
 - d) Ezekre vonatkozó közmű ellátás: A terület telkeit el kell látni
 - i) közműves villamos energia vezetékkel
 - ii) közüzemi ivóvízvezetékkel
 - iii) közüzemi szennyvízvezetékkel
 - iv) távhőellátó vagy gázvezetékkel
 - v) Az elektromos és távközlési vezetékeket térszín alatt kell elhelyezni.
 - e) Ezekre vonatkozó környezetvédelem:
 - i) A szabályozott területen a Svandabereg és a Kertekaljai patak 6,0 m-es fenntartó sávját gyepesítetten kell fenntartani.
 - ii) A korlátlan használatú közterületi zöldfelületet kertépítészeti terv alapján legalább 80%-ban gyepesítetten, fásítottan kell kialakítani.
 - iii)
 - iv) A szabályozott területen a vízminőségre veszélyes anyagok számára az épületeken kívül tárolóhely nem alakítható ki.
 - v)
 - vi) A telkek zöldfelületén 100 m²-ként legalább 1 db lombos fát el kell ültetni.
 - vii)
 - viii) A telkeken épülő szennyvíztermelő létesítményeket a közcatornahálózatra rá kell kötni.

A kisvárosias lakóterület építési előírásai

- 16.§ (1) A kisvárosias lakóterületen – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik – telkenként elhelyezhető
- a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, oktatási épület, sportépítmény
 - c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) Önálló garázs csak kiegészítő épületként építhető.
- (3) ⁵⁷Lakóépületben, vagy ahhoz kapcsolódó épületrészben vendéglátó funkció nem létesíthető, meglévő vendéglátó funkció esetén az épületben lakás is kialakítható.”
- (4) ⁵⁸Kisvárosias lakóterület övezeti előírásai:Lásd: 1. számú melléklet

⁵⁷ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 12.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁵⁸ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 12.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

- (5) Közműellátás: Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni
 - a) közműves villamos energia vezetékkel
 - b) közműves ivóvízvezetékkel
 - c) a közüzemi szennyvízcsatornával
- (6) Környezetvédelem:
 - a) üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A
 - b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés
- (7) Lk₄ övezet: A meglévő telek a meglévő beépítettségig beépíthető
- (8) Lk₅ övezet: A kialakult egységes beépítés, az épületek tömege, építészeti arculata megőrzendő. Homlokzatot, héjazatot érintő felújítási munkáknál az építéskori kialakítást kell visszaállítani.

A kertvárosias lakóterület építési előírásai

- 17.§ (1) A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető
- a) fő funkciót hordozó épületként
 - i) egy darab legfeljebb kétlakásos, vagy két darab egylakásos lakóépület, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik
 - ii) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló igazgatási, egészségügyi, oktatási, szociális, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari épület, sportépítmény
 - iii) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
 - c) a fő funkciót kiegészítő épületként
 - i) gépjármű és egyéb tároló épület, pince
 - ii) ahol az övezeti előírás lehetővé teszi, a család önellátását szolgáló állattartó épület.
- (2) A telkeken a d), e) pontokban felsorolt építmények csak az a), b), c), pontban felsorolt építmények egyidejű építése, vagy megléte esetén építhetők.
- (3) ⁵⁹Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a), b), c) pontban felsorolt épületek építhetők. Az előkertben garázs építhető.”
- (4) Önálló épületként a b), c) pontban felsorolt épületeket az előkert építési hely határa vonalra kell építeni. Amennyiben a b), c) pontban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb a b), c) pontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.
- (5) A b), c), pontokban felsorolt épületekhez szükséges, külön jogszabály szerint meghatározott mennyiségű parkolók csak az előkertben és/vagy a külön rendeletben meghatározottan⁶¹ létesítmény telke előtti közterületen kialakított párhuzamos leállású parkolósávban létesíthetők.

⁶¹(6) Kertvárosias lakóterület építési előírásai Lásd: 1. számú melléklet

⁶²(7) Az Lke övezetekben azon telkek, melyek két oldalról közterületi kapcsolattal rendelkeznek, az érintett oldalakra az előkert paraméterei vonatkoznak.

- (8) Közműellátás: Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni
 - a) közműves villamos energia vezetékkel
 - b) közműves ivóvízvezetékkel
 - c) a közüzemi szennyvízcsatornával

⁵⁹ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁶⁰ 26/2003.(XII.24.) Ör. rendelet

⁶¹ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁶² Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 13.§ (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

- (9) Környezetvédelem:
- a) üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A
 - b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés
- (10) Lke₄ és Lke₉ övezetek: A patak védőterületeként megjelölt területsávban épület nem építhető, a telek hátsókertjének határát a védőterület telekbelső felé eső határától kell számítani. A védőterület a telek beépítettségének számításánál figyelembe vehető.
- (11) Lke₇ és Lke₁₀ övezetek: A közlekedési területként kijelölt területek hosszú távú területbiztosításnak minősülnek. A hosszútávú területbiztosításként megjelölt területet a telek beépítésének számításánál nem lehet figyelembe venni. A hosszútávú területbiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
- (12) Lke₁₁ övezet: Az övezetben 2 lakás/1600m² lakás építhető, legfeljebb kétlakásos lakóépületek építésével. A telekterület legalább 2,5%-án játszó és sportterületet kell kialakítani. Az építési helyen kívüli telekterület legalább 60%-án a tájra jellemző fásszárú növények felhasználásával a tájbaillesztést szolgáló növénytelepítést kell létesíteni. A területen építési engedélyköteles a kertépítési tevékenység. A telekalakítás és a beépítés több ütemben, a mindenkori igényeknek megfelelően hajtható végre. A telek beépítésével kapcsolatos követelményeket a külön rendelet (45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 4.§ /1/ bekezdés) szerinti elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.
- (13) Lke₁₂ Lke₁₃ övezetek: Az övezetben lakás csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.
- (14) Lke₁₅ övezet: Az övezetben lakás csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető. Garázs csak lakások építése esetén, lakásonként legfeljebb kettő építhető.
- (15) Lke_{INT} övezet: Az övezetben alapfokú intézmények és szolgálati lakás építhető.

A falusias lakóterület építési előírásai

18. § (1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető

- a) fő funkciót hordozó épületként
 - i) egy darab, legfeljebb kétlakásos, vagy két darab egyalakásos lakóépület
 - ii) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló igazgatási, egészségügyi, oktatási, szociális, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari épület, sportépítmény
 - iii) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a szabályozott terület lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény
- b) a fő funkciót kiegészítő épületként
 - i) gépjármű és egyéb tároló
 - ii) pince
 - iii) ⁶³Állattartó épület a meghatározott állattartási védőtávolságok, valamint az állategészségügyi, állatvédelmi, közegészségügyi, építésügyi és környezetvédelmi jogszabályok betartásával és a lakosság nyugalmanak zavarása (zaj, bűz stb.) nélkül tartható. A telken belül elhelyezhető állattartó épület (ól) védőtávolságai a következők: nagyállat és kisállat 25 állatig: lakóépülettől és pihenő épülettől 10 m-ig, fűrott kúttól 10 m, ásott kúttól 15 m tartható.
 - iv) Kisipari műhely

⁶³Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 14.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

- (2) A telkeken a d), e), f), g) pontokban felsorolt építmények csak az a), b), c) pontban felsorolt építmények egyidejű építése vagy megléte esetén építhetők.
- (3) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a), b), c) pontban felsorolt épületek építhetők.
- (4) Önálló épületként a b), c) pontban felsorolt épületeket az előkert építési hely határa vonalra illeszkedően kell építeni. Amennyiben a b), c) pontban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb a b); c. pontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.
- (5) A b), c) pontokban felsorolt épületekhez szükséges, külön jogszabály szerint meghatározott mennyiségű parkolók csak az előkertben és/vagy a külön rendeletben meghatározottan⁶⁴ a létesítmény telke előtti közterületen kialakított párhuzamos leállású parkolósávban létesíthetők.
- (6) A falusias lakóterület építési előírásai Lásd: 1. számú melléklet
- (7) Közműellátás: Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni
- a) közműves villamos energia vezetékkel
 - b) közműves ivóvízvezetékkel
 - c) a közüzemi szennyvízcsatornával
- (8) Környezetvédelem:
- a) üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A
 - b) kötelező csatorna rákötés
- (9) Lf₂ övezet: A patak védőterületeként megjelölt területsávban épület nem építhető, a telek hátsókertjének határát a védőterület telekbelső felé eső határától kell számítani. A védőterület a telek beépítettségének számításánál figyelembe vehető.
- (10) Lf₃: A be nem építhető teleksávként megjelölt területeken épület nem építhető, a teleksáv a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a be nem építhető teleksáv telekbelső felé eső határától kell számítani.

⁶⁴ 26/2003.(XII.24.) Ör. rendelet

VEGYES TERÜLET

Központi vegyes terület építési előírásai

19.§ (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a városi és a városkörnyéki települések lakóit ellátó alapfokú és térségi szerepű létesítmények elhelyezésére szolgál.

- (2) A központi vegyes terület telkein elhelyezhető
- igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, közösségi szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, illetve ezekkel egy épületben lakások.
 - nem zavaró hatású gazdasági építmények
 - önálló garázsépület nem építhető.

(3) ⁶⁵A központi vegyes területek tagolására magánutak létesíthetők. A meglévő központi vegyes terület magánutakkal való tagolása jelentős mértékű átépítésnek minősül, ezért a közutakkal határolt központi vegyes területi tömbre készítendő telekalakítási tervben kell a magánutak közötti csatlakozási helyét rögzíteni. Az övezet területén a meglévő utak, parkoló területek alrészletként kialakíthatók, ingatlan nyilvántartásba útként bejegyezhetők.

⁶⁶(4) **Központi vegyes terület építési előírásai:**Lásd: 1. számú melléklet

(5) **Közműellátás:** Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

- közműves villamos energia vezetékkel
- közműves ivóvízvezetékkel
- közüzemi szennyvízcsatornával

(6) **Környezetvédelem:**

- üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A
éjjel 45 dB/A
- a csatornahálózatra való kötelező rákötés

(7) **V_{k2} övezet:**

- Az övezetben kötelezően elhelyezendő:
 - városi sportközpont
 - ifjúsági szórakoztató központ
 - kulturális központ
 - közpark
- Az övezetben a telekalakítással és a beépítéssel kapcsolatos követelményeket az egész övezetre kiterjedő, külön képviselő-testületi határozattal megállapított fejlesztési tervnek megfelelő beépítési terven alapuló elvi építési engedélyezési tervben kell tisztázni.
- A területtel kapcsolatos értékvédelmi követelményeket a külön rendelet szerinti elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni. Az elvi engedélyezési tervben a területen található építmények helyi építészeti, ipartörténeti értékeit fel kell tárni. Az értékfeltárás alapján az elvi építési engedélyben az építési hatóság az építmények megőrzését előírhatja.
- A területen épülő épületek városképi szempontból jelentősnek minősülnek, ezért azok építészeti terveit a külön rendelet szerinti önkormányzati tervtanácson be kell mutatni.
- A közlekedési területként kijelölt terület hosszú távú területbiztosításnak minősül. A hosszútávú területbiztosításként megjelölt területet a telek beépítésének számításánál nem lehet figyelembe venni, azon épületet nem lehet elhelyezni. A hosszútávú területbiztosítással érintett telket építési tilalom nem terheli.

⁶⁵Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 15.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁶⁶Módosította a 12/2013. (VIII.6.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályba lép: 2013. augusztus 7. napján.

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
- lakóépületek
 - helyi szintű intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshelyszolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális szórakoztató épület és sportépítmények
 - nem zavaró hatású gazdasági építmények
 - önálló garázsépület nem építhető.
- (3) Üzemanyagtöltő állomás az övezeti előírásokban megengedett övezetekben építhető.

⁶⁷(4) A településközpont vegyes terület építési előírásai: Lásd: 1. számú melléklet

(5) Közműellátás:Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

- közműves villamos energia vezetékkel
- közműves ivóvíz-vezetékkel
- a közüzemi szennyvíz-csatornával

(6) Környezetvédelem:

- üzemi zaj megengedett értéke(V_{t9} - V_{t12} nincs szabályozás): nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A
- a csatornahálózatra való kötelező rákötés

(7) V_{t13} és V_{t14} övezetekre nincs közműellátási és környezetvédelmi szabályozás.

(8) V_{t4} / V_{t5} / V_{t7} övezetek: Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktáraik 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.

(9) V_{t6} övezet: Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takarófásítást kell létrehozni.

(10) V_{t8} övezet: Az övezetben üzemanyagtöltő állomás építhető.

(11) V_{t9} övezet: Az SZ-J1/3 terven jelölt helyen háromszintes (fa, magascserje, alacsony cserje) takaró-védő fásítást kell létrehozni.

⁶⁷Módosította a 12/2013. (VIII.6.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályba lép: 2013. augusztus 7. napján.

GAZDASÁGI TERÜLET

A gazdasági terület általános előírásai

21.§ (1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- | | |
|--------------------------------------|------|
| a) kereskedelmi, szolgáltató terület | Gksz |
| b) egyéb ipari terület | Gip |
| c) zavaró hatású ipari terület | Gipz |

(2) A gazdasági területek tagolására magánutak létesíthetők. Meglévő gazdasági terület magánutakkal való tagolása jelentős mértékű átépítésnek minősül, ezért a közutakkal határolt gazdasági területi tömbre készítendő telekalakítási tervben kell a magánutak közötti csatlakozási helyét rögzíteni.

(3) A zavaró hatású és az egyéb ipari terület telkeinek eltérő területfelhasználású területekkel – kivéve a közlekedési területet - érintkező határa mentén és ahol az SZ-J1 terv külön jelöli, vagy az övezeti előírás előírja a tájbaillesztés érdekében háromszintes – lombkoronaszint, magas cserje szint, alacsony cserje szint - , a tájra jellemző fa- és cserjefajokból álló takaró-, védőfásítást kell létrehozni és fenntartani. A fásítás megléte az épületek használatba vételének feltétele.

A fásítás szélessége legalább 8,0 m, záródása kifejlett lombkoronás állapotban legalább 60%-os legyen.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

22.§ (1) A területen jelentősen nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakások, igazgatási és iroda épület, egészségügyi, szociális, oktatási épület építhető.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen üzemanyagtöltő állomás az övezeti előírásokban megengedett övezetekben építhető.

⁶⁸(3) **Kereskedelmi, szolgáltató terület előírásai: Lásd: 1. számú melléklet**

(4) **Közműellátás:**

- a) **A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:**
 - i) **közüzemi villamos energia vezetékkel**
 - ii) **közüzemi ivóvíz-vezetékkel**
 - iii) **közüzemi szennyvíz-vezetékkel.**
- b) **A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető. (Gksz_G-re csak ez vonatkozik.)**

(5) **Környezetvédelem: A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:**

- a) **zajvédelmi besorolás: gazdasági terület): nappal 50 dB/A**
éjjel 40 dB/A
- b) **kötelező hulladék-elszállítás**

(6) **Gksz_G övezet: Új garázsépület a garázsok számára kialakított beépített vagy beépítetlen telken, vagy az építési helyeként kijelölt területeken építhető. A garázsok más funkcióra való átminősítése nem engedélyezhető.**

(7) **Gksz₂, Gksz₂* és Gksz₃ övezet: Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktáraik építhetők.**

(8) **Gksz₄ és Gksz₄* övezet: Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktáraik, valamint üzemanyagtöltő állomás építhető.**

(9) **Gksz₅ övezet: Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktáraik, valamint üzemanyagtöltő állomás építhető. Az övezet telkei az SZ-J1 terven a közúti feltárás helye**

⁶⁸Módosította a 12/2013. (VIII.6.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályba lép: 2013. augusztus 7. napján.

jellel jelölt helyen, vagy attól legfeljebb 20,0 m eltéréssel kialakított kapubehajton/út-csatlakozáson keresztül közelíthetők meg.

(10) Gksz₈ és Gksz_{8*} övezet:

- a) Kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktáraik, irodáik és szociális építményeik építhetők.
- b) Az övezetben új épület az SZ-J1 terven KÖuG jelű út kiépítésével egyidőben, vagy azt követően építhető, kivéve a lakóterülettel érintkező utak melletti 50,0 m mély területsávot, ahol az alapfokú ellátás biztosítására alakítható telek, építhető épület.
- c) Az alapfokú ellátást biztosító épületek számára alakítható telek legkisebb megengedett területe 200 m², legnagyobb területe 1000 m². Az alapfokú ellátás biztosítására szolgáló telken, vagy az ilyen célú épület és az utcai telekhatár között az SZ-J1 terv szerinti kötelező fásítás elhagyható
- d) Ezen kívül a Gksz_{8*} övezetben új épület az SZ-J1 terven KÖuG jelű út kiépítésével egy időben, vagy azt követően építhető, kivéve a lakóterülettel érintkező utak melletti 50,0 m mély területsávot, ahol az alapfokú ellátás biztosítására alakítható telek, építhető épület.

(11) Gksz₁₀ övezet: A területet tagoló magánút csak a gyűjtőúthoz csatlakoztatható.

(12) Gksz₁₁ övezet: A közlekedési területként kijelölt terület hosszú távú területbiztosításnak minősül. A hosszútávú területbiztosításként megjelölt területet a telek beépítésének számításánál nem lehet figyelembe venni. A hosszútávú területbiztosítás nem minősül építési tilalomnak.

(13) Gksz₁₂ övezet: Kereskedelmi, szolgáltató építmények építhetők.

(14) Gksz₁₄ övezet: Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktáraik, valamint üzemanyag-töltő állomás építhető.

(15) Gksz₁₅ övezet: Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktáraik, kézműipar, mezőgazdasági feldolgozó üzem, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó, egyéb nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek épületei helyezhetők el, valamint a tervezett funkcióhoz kapcsolódóan egy szolgálati lakás vagy lakóépület.

A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület építési előírásai

23.§ (1)A területbe (jele: G_{ipZ}) az állattartó telephely tartozik.

⁶⁹(2)

⁷⁰(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 előírásai: Lásd: 1. számú melléklet

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

- a) közüzemi villamos energia vezetékkel
- b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékkel
- c) legalább zárt kommunális szennyvíztárolóval,
- d) csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

(5) Környezetvédelem:A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

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

⁶⁹ A 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 5. §-a értelmében 2008. november 12. napján hatályát veszti.

⁷⁰ Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 5. §-a. Hatályba lép: 2008. november 12. napján.

Az ipari terület építési előírásai

24.§ (1) Az ipari területen az energiaipar, a feldolgozóipar, a gépipar, az építőipar, az élelmiszeripar, a nagykereskedelem, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények feldolgozása, tárolása céljára szolgáló épületek és az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális, kereskedelmi, egészségügyi, oktatási épületek építhetők. Lakás nem építhető.

(2)⁷¹

⁷²(2) Az ipari terület építési előírásai: Lásd: 1. számú melléklet

- (1) Közműellátás: Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
 - a) közüzemi villamos energia vezetékkel
 - b) közüzemi ivóvíz-vezetékkel
 - c) közüzemi szennyvíz-vezetékkel.
 - d) A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
- (2) Környezetvédelem:
 - a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
 - b) kötelező hulladék-szállítás.
- (3) Gip₂ övezet: Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-fásítást kell létrehozni.
- (4) Gip₃ és Gip₄ övezetek:
 - a) Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-fásítást kell létrehozni.
 - b) Az övezetben a járműtárolás és szervizelés, rakomány-kezelés, tárolás, raktározás tevékenységi körbe sorolható termelő üzemek, tároló létesítmények elhelyezésére alakítható telek, építhető épület.
- (5) Gip₅ és Gip₆ övezetek:
 - a) Az SZ-J1 terven jelölt területsávon az épületek építésével egyidőben háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-fásítást és díszkerti jellegű fásítást kell létrehozni.
 - b) A szabályozott terület alábányászott.
 - c) Az elektromos és távközlési vezetékeket térszín alatt kell elhelyezni.
 - d) A szennyvíztermelő létesítményeket a köz-csatornahálózatra rá kell kötni
- (6) Gip_{ÚT} övezet: Az ipari telkek kiszolgáló útjának övezete. A kiszolgáló út a beru-házás függvényében elhagyható, de szükség esetén csak az SZ-J1 terven jelölt helyen és szélességgel alakítható ki.
- (7) Gip₇ övezet: Az előkertben gépjármű kapunként 1 db max. 50 m²-es beléptető épület elhelyezhető.
- (8) Gip₈ övezet:
 - a) A telkek hátsó és oldalkerti telekhatára mentén legalább 8,0 m szélességben többszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró növény-sávot kell kialakítani a telkek beépítésével egyidőben.
 - b) A fásítás növényanyagát legalább 40%-ban a tájra jellemző fajokból kell összeállítani. A lombkoronaszint kifejlett állapotban legalább 50%-os záródású legyen.
 - c) Az ÉK-ÉK jellel körülhatárolt területen épület nem építhető.
 - d) Az övezetben a telek beépítésével kapcsolatos követelményeket elvi építési engedélyezési folyamat keretében kell tisztázni.

⁷¹ A 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 5. §-a értelmében 2008. november 13. napján hatályát veszti.

⁷² Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 5. §-a. Hatályba lép: 2008. november 13. napján. Módosította a 12/2013. (VIII.6.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályba lép: 2013. augusztus 7. napján.

(9) G_{p10} övezet:

- a) A Pénzes-patak parti sávja a partvonalai mentén húzódnó 3,0 m széles területsáv. A terület telkeinek a Pénzes patakkaal érintkező határai mentén - a parti sáv szabadon hagyásával - legalább 7,0 m szélességben többszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró növényssávot kell kialakítani a telkek beépítésével egyidőben.
- b) A terület telkeit a Mindszenti út koronaszintjéig, vagy attól legfeljebb -0,5 m-es magasságig fel kell tölteni.

(10) G_{p12} övezet: Az övezetben a meglévő sport és szabadidő funkció fenntartható, ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

(11) G_{p14} övezet: Az övezetben található alagsóvezeteket és árkot megszüntetni nem lehet, fenntartásukat biztosítani kell.

(12) G_{p15} övezet: Az övezetben minden kialakult, min. 700 m² -es telek beépíthető

(13) G_{p17} övezet: A területen a hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás épületei helyezhetők el.

Különleges terület

25.§ (1) ⁷³A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- a) temető K^T
- b) hulladéklerakó K^H
- c) idegenforgalmi terület K^{ID}
- d) K-R rekultiválandó terület K^R
- e) Különleges Komplex telep területe K^K
- f) hulladékkezelő terület K-HK
- g) **kegyeleti kisállat-temető Kb-ÁT**

(1) A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	3%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
Építési hely határai:	minden telekhatártól 10,0 m.

(2) ⁷⁴A hulladéklerakó területén a hulladékválogatás, -lerakás, -kezelés építményei, valamint a telep működését szolgáló igazgatási és szociális épületek építhetők.

~~(3) Övezeti előírások~~

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%, amely az övezet egészére együttesen érvényes
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	A telekhatárok menti 30 m széles területsáv, ahol többszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró növényssávot kell kialakítani.
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m.
Alakítható telek:	kialakult
Építési hely határai:	A telekhatároktól számított 30,0 m, kivéve a porta épületet, amely a telek határtól 5,0 m távolságra építhető. A

⁷³Módosította 18/2016. (VII. 2) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályba lép: 2016. július 3. napján.

⁷⁴Módosította az 5/2010. (III.11.) Ör. rendelet 2. §-a. Hatályba lép 2010. március 11. napján.

~~portaépület területe a 100 m²-t nem haladhatja meg.~~

- (4) Az idegenforgalmi területeken a turizmus, idegenforgalom fogadására építhetők építmények.
- ⁷⁵Az 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.
 - Az idegenforgalmi területen meglévő épületek funkcióváltása, használaton kívüli épület használatba vétele, új épület építése csak az idegenforgalmi területfelhasználás előírásainak megfelelő lehet.
 - Az idegenforgalmi területek tagolására magánutak létesíthetők. Meglévő idegenforgalmi terület magánutakkal való tagolása jelentős mértékű átépítésnek minősül, ezért telekalakítási tervben kell a magánutak közúti csatlakozási helyét rögzíteni.

(5) Övezeti előírások: Lásd: 1. Melléklet – 1.9 Különleges terület

(6) Környezetvédelemi előírások Kid-M1-M9:

- közüzemi energia ellátás
- közüzemi ivóvízellátás
- közüzemi szennyvízcsatornával való ellátás

(7) ⁷⁶A Kid-M1 övezet:

- a Kamalduli Remeteség beépítésre szánt övezetében:
 - Az övezetben közművelődési, művelődéstörténeti, idegenforgalmi, múzeumi hitéleti és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytathatók.
 - Az övezetben a történeti kutatásokkal igazolhatóan létező építmények újjáépítésén, rekonstrukcióján kívül – kivéve a 3. pontban foglaltakat – építmények nem építhetők.
 - Az övezetben új idegenforgalmi funkciók (látogató fogadó előcsarnok, wc, mosdó, étterem, kávéház és egyéb kiszolgáló létesítmények) számára új építmény a talajfelszín alatt rejtetten elhelyezve, egy tömegű toldalékként építhető.
- ⁷⁷A Kid-M1 övezet telkeinek gépjárművel történő megközelítése az SZ-J1/M terven jelölt gyalogútról biztosítható.

(8) A Kid-M2 övezet:

- ⁷⁸A Kid-M2 övezeti előírásai: Lásd: 1. számú melléklet
- ⁷⁹A Kid-M2 övezetben kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület építhető.
- Az övezetben egy telken a különböző funkciók egy épülettömegben helyezhetők el.
- A telekhatáron kerítés építhető.
- Az övezet területe alábányászott.

(9) A Kid-M3 övezet:

- ⁸⁰A Kid-M3 övezeti előírásai: Lásd: 1. számú melléklet
- ⁸¹A Kid-M3 övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú épületek építhetők.

⁷⁵Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

⁷⁶Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁷⁷Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁷⁸Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁷⁹Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁸⁰Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁸¹Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

- c) Az övezetben kerítés nem építhető.
- d) Az övezet területe alábányászott.

(10) A Kid-M4 övezet:

- a) ⁸² A Kid-M4 övezeti előírásai: Lásd: 1. számú melléklet
- b) ⁸³ A Kid-M4 övezetben kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciójú épületek építhetők.
- c) Az övezet területe alábányászott.

(11) A Kid-M5 övezet:

- a) ⁸⁴ A Kid-M5 övezeti előírásai: Lásd: 1. számú melléklet
- b) ⁸⁵ A Kid-M5 övezet a majki idegenforgalmi és a vértesi kiránduló forgalom fogadásának beépítésre szánt övezete. 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.

(12) A Kid-M6 övezet:

- a) ⁸⁶ A Kid-M6 övezeti előírásai: Lásd: 1. számú melléklet
- b) ⁸⁷ A Kid-M6 övezetben vadászház építhető. A vadászházban egy szolgálati lakás és legfeljebb 10 férőhelyes szálláshely alakítható ki. Az övezet telkén egy épület építhető.
- c) Az övezet telkén egy épület építhető.
- d) Az SZ-J/M terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani.
- e) Az övezet területe alábányászott.

(13) A Kid-M7 övezet:

- a) ⁸⁸ A Kamalduli remeteség beépítésre nem szánt övezete. A Kid-M7 övezetben kerttörténeti kutatásra alapozott kertrekonstrukció eredményeként a történeti kertek építményei, növényállománya építhető, ültethető vissza.

(14) A Kid-M8 övezet:

- a) ⁸⁹ A Kid-M8 övezeti előírásai: Lásd: 1. számú melléklet
- b) ⁹⁰ A Kid-M8 övezetben a Kamalduli Remeteség idegenforgalmi kínálatához kapcsolódó, azt kiszolgáló sport és szabadidő célú épületek, sportpályák építhetők.
- c) A gyepes sportpályákon kívüli zöldfelületet ligetesen, fásítottan kell kialakítani, 150 m²-ként legalább 1 db lombos fa elültetésével.
- d) Az SZ-J1 terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani. A fásítás a bejáratoknál megszakítható.
- e) Az övezet területe alábányászott.

(15) A Kid-M9 övezet:

- a) ⁹¹ A Kid-M9 övezeti előírásai: Lásd: 1. számú melléklet

⁸² Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁸³ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁸⁴ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁸⁵ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁸⁶ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁸⁷ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁸⁸ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁸⁹ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁹⁰ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁹¹ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

- b) ⁹² A majki idegenforgalom és a vértesi kiránduló forgalom fogadásának beépítésre nem szánt övezete. Az övezetben a természetközeli gazdálkodás bemutatását szolgáló állattartó, tároló és kiszolgáló építmények építhetők.
- c) Az SZ-J1 terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani.
- d) Állattartó épület, építmény az SZ-J1 terven e célra kijelölt építési helyen belül helyezhető el.
- e) Az övezet területe alábányászott.
- f) Közművekkel nem kell ellátni.

Különleges komplex telep övezet

- (1) Kk: Szociális ellátás célját szolgáló épület, szállás, lakás építhető
- (2) ⁹³ Kkp övezet: Kegyeleti park övezetének övezeti előírásai:
 - a) A kegyeleti parkot díszkertként kell fenntartani.
 - b) A kegyeleti parkot be kell keríteni, a kerítés és a kapu anyaga fa lehet, a környék népi hagyományaihoz illeszkedő arculattal.
- (3) ⁹⁴ Kdk Díszkert övezetében építmény nem építhető.
- (4) ⁹⁵ Közműellátás:
 - a) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
 - i) közműves villamosenergia vezetékkel,
 - ii) közműves ivóvízvezetékkel vagy egyedi vízkivételi hellyel,
 - iii) amennyiben a telekhez 150 m-nél közelebb szennyvícsatorna található közműves szennyvízvezetékkel, ellenkező esetben egyedi zárt szennyvíztárolóval.
 - b) A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
- (5) ⁹⁶ K-R rekultiválandó területen rekultivációs tervet kell készíteni, a területen épület nem helyezhető el.
- (6) ⁹⁷ Különleges Komplex telep övezeti előírásai: Lásd: 1. számú melléklet
- (7) ⁹⁸ A K-Hk₁ jelű különleges beépítésre szánt hulladékkezelő övezet területén **veszélyes és nem veszélyes hulladékok kezeléséhez szükséges létesítmények helyezhetők el, melyek kialakításánál a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat be kell tartani.** A területen hulladék tárolás, -kezelés építményei, valamint a telep működését szolgáló igazgatási és szociális épületek helyezhetők el.

~~(8) Övezeti előírások~~

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	25 %
Zöldfelület legkisebb mértéke:	40 %
Kialakítandó zöldfelület:	Az oldalkertekben minimum 5,0 méteres sávban legalább kétszintes (gyep, fa) növényzet telepítése szükséges.
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m
Kialakítható legkisebb telekterület:	10.000 m ²

⁹² Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁹³ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁹⁴ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁹⁵ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁹⁶ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

⁹⁷ Beiktatta a 12/2013. (VIII.6.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályba lép: 2013. augusztus 7. napján.

⁹⁸ Módosította a 18/2016. (VII. 2.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályba lép: 2016. július 3. napján.

Üdülőterület

- 26.§ (1) Az üdülőterület besorolása a sajátos használat szerint hétvégi házas terület: Üh
- (2) Az üdülőházas területen telkenként egy üdülőépület építhető.
- (3) ⁹⁹ Üdülőterület: Lásd: 1. számú melléklet
- (4) Közműellátás:
- a) A telkeket legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
 - i) közüzemi villamos energia vezetékkel
 - ii) ivóvízzel
 - iii) zárt szennyvíztározóval.
 - b) A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
- (5) Környezetvédelem:
- a) zajvédelmi besorolás: üdülőterület terület
 - b) kötelező hulladék-szállítás.
- (6) Üh₁ övezet: Az övezet területe alábányászott.

⁹⁹ Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Közlekedési és közműterület

27.§ (1) Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint

- | | |
|-------------------|-----|
| a) közútterület | Köu |
| b) vasúti terület | KÖk |
| c) közműterület | Köm |

(1) A közúti területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.

- a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli
- a meglévő, megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”

(2) ¹⁰⁰A szabályozási tervlapokon KÖu jellel ellátott közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

- Országos közúthálózatba tartozó utak:
 - mellékút KÖu M
- Helyi utak
 - települési mellékút (településközi út) KÖu TE
 - mezőgazdasági út KÖu MG
 - gyűjtőút KÖu GY
 - kiszolgálóút KÖu
 - vegyeshasználatú út
 - gyalogút KÖu GYA
 - kerékpárút KÖu KP
 - parkosított közlekedési terület KÖu F^t
 - lovaglóút

(3) ¹⁰¹A közutak területén a 7. mellékletében (mintakeresztszelvények) ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.

(4) Oroszlány közigazgatási területén a helyi közúthálózatba tartozó utak az alábbi tervezési osztályba tartoznak.

- Külterületi utak
 - Oroszlány - Mór települési mellékút K.VIII.B.60
 - Oroszlány – Majk – Környebánya – Tatabánya Újtelep K.VIII.B.60
 - Majkpuszta – Humuli völgy – Vértessomló K.VIII.A.60
- Belterületi utak
 - Főutak B. IV. C. A. 60
 - Gyűjtőutak B. V. C. A. 50
 - Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak B. VI. d. A. 40
 - Kerékpárút B. IX.
 - Gyalogutak B. X.

(5) A gyalogos elsőbbséggel rendelkező utakon, ahol azok forgalmi, vagy gyűjtőúti rangú úthoz csatlakoznak, az útcsatlakozásnál sebességcsökkentő küszöböt kell kialakítani.

(6) ¹⁰²A rendelet 8. mellékletében ábrázolt forgalmi rendet az érintett közutak kiépítésénél, átépítésénél figyelembe kell venni.

¹⁰⁰ Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹⁰¹ Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

- (7) ¹⁰³A rendelet 9. mellékletében ábrázolt burkolatminőségeket az érintett közutak kiépítésénél, átépítésénél alkalmazni kell.
- (8) ¹⁰⁴A Kö_{parkoló} jelű közparkolók területén szociális (mosdó, WC) és fenntartó épületek építhetők.
- (9) ¹⁰⁵A közparkolók építési előírásai a következők:
- a) Építési hely határa: a telekhatároktól 5,0 m.
 - b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,0 m.
 - c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 2%.
 - d) Az épületek közművesítési követelményei:
 - e) közüzemi energia ellátás
 - f) közüzemi ivóvízellátás
 - g) közüzemi szennyvízcsatornával való ellátás
- (10) ¹⁰⁶Keresztmetszeti elrendezések
- a) Országos mellékút átkelési szakasza
 - i) legalább 7,5 m-es útburkolat
 - ii) kétoldali, legalább 2,0-2,0 m széles járda
 - iii) kétoldali árnyékadó növényzet
 - iv) kétoldali, legalább 1,0 m széles egyirányú forgalmú kerékpárút
 - b) Országos mellékút átkelési szakasza kerékpárúttal
 - i) legalább 7,5 m-es útburkolat
 - ii) kétoldali, legalább 2,0-2,0 m széles járda
 - iii) kétoldali árnyékadó növényzet
 - c) Helyi gyűjtőtűt
 - i) legalább 7,0 m-es útburkolat
 - ii) kétoldali, legalább 2,0-2,0 m széles járda
 - iii) legalább egyoldali, árnyékadó növényzet (fasor)
 - iv) az útburkolat és a járda között legalább 3,5-3,5 m sáv.
 - d) Belterületi kiszolgáló út
 - i) legalább 6,0 m széles útburkolat
 - ii) kétoldali beépítés esetén kétoldali legalább 1,5-1,5 m széles, egyoldali beépítés esetén legalább egyoldali, 2,0 m széles járda
 - iii) legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor)
 - iv) kétoldali, az útburkolat és járda között szabadon hagyandó legalább 1,5-1,5 m zóldsáv
- (11) ¹⁰⁷A szabályozással érintett területen 150 m-nél hosszabb zsákutca nem alakítható, kivéve a szakaszosan megépítendő, végső kiépítésében nem zsákutca utcaszakaszokat, ahol az engedélyező hatóság által szükség szerint előírt ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez csatlakozó telken is kialakítható. A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.
Az 50 m-nél hosszabb zsákutcákat járműfordulóval kell ellátni.
- (12) ¹⁰⁸A vasúti területen a vasúti közlekedés üzemi és fenntartó építmények, utaskiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktárépítmények építhetők.
Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 6,0 m.

¹⁰² Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹⁰³ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹⁰⁴ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹⁰⁵ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹⁰⁶ Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹⁰⁷ Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹⁰⁸ Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

- (13)¹⁰⁹ Az SZ-J1 terven jelölt közterület rendezési tanulmányterv kötelezettségével érintett területen a közterületi építési engedély köteles tevékenység a teljes útszakaszra kiterjedő közterület rendezési tanulmánytervnek megfelelően engedélyezhető.
- a) A közterületrendezési tanulmányterv kötelező minimális tartalma:
- i) burkolati rend meghatározása a **Hiba! A hivatkozási forrás nem található.**(10) bekezdésére figyelemmel
 - ii) köztéri berendezések, föld feletti műtárgyak meghatározása
 - iii) utcafásítás meghatározása
 - iv) közműrend meghatározása a 31.§ (1) bekezdésére figyelemmel
- (14)¹¹⁰ Az SZ-J1 terven jelölten főgyalogúttal érintett közterületek kialakítása, átépítése, a burkolati rend megváltoztatásával járó felújítása esetén legalább három gyalogos egymás melletti haladására alkalmas szélességű, árnyékadó fákkal kísért gyalogutat kell kialakítani, kivéve, ha ez műszaki adottságok miatt igazoltan nem valósítható meg.
- (15)¹¹¹ Közműterületek a Kőm jellel jelzett területek. A telek területet igénylő közművek számára az SZ-J1 tervben jelölt közműterületeket csak a terven megjelölt közműellátási célra lehet felhasználni. A közműterületen a közműellátási építményeken túl a létesítmény működtetését biztosító igazgatási és szociális épületek építhetők.
- a) A közműterületek beépítésének szabályai:
- | | |
|--|---|
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 10% |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma: | 20% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m, kivéve a technológiai szerinti műtárgyakat |
| Építési hely határai: | minden telekhatártól 6,0 m. |
- (16)¹¹² Az SZT jelű övezetben zajszigetelt, cseppszóródás ellen védett, üzemzavar esetén gravitációsan vagy beépített gépegységekkel teljesen leüríthető kivitelű, teljesoxidációs eleveniszapos szennyvíztisztító kisberendezés (500 m³/d) építhető az egyedileg meghatározott védőtávolságok figyelembe vételével. A területen belül elhelyezhető minden, a technológiához szükséges építmény és kialakítható hulladékudvar.

Mezőgazdasági terület

28.§ (1) Mezőgazdasági terület az SZ-J2 tervlapon M jellel jelölt terület.

- (1) A mezőgazdasági terület besorolása
- | | |
|---|------|
| a) általános mezőgazdasági terület | Má |
| b) farmgazdasági terület | Mf |
| c) kertgazdálkodási terület | Mk |
| d) korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület | Mkf |
| e) ¹¹³ védett mezőgazdasági terület: | Má-v |
- (2) Általános mezőgazdasági terület
- a) A terület növénytermesztésre és állattenyésztésre szolgál. A területen – kivéve a b., pontban foglaltakat - az 1 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú földrészleten, annak max. 3,0%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek, géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épületek, állattartó épületek építhetők.
 - b) A területen a külön jogszabály¹¹⁴ szerinti birtokközpont kialakítható.
 - c) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m kivéve a gabonátárolókat,

¹⁰⁹ Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹¹⁰ Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹¹¹ Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹¹² Módosította a 12/2013. (VIII.6.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályba lép: 2013. augusztus 7. napján.

¹¹³ Beiktatta a 29/2016. (XII.18.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályba lép 2016. december 29. napján

¹¹⁴ 253/1997.(XII. 20.) Korm. r.

amelyek esetében ez 12,0 m.

Az épületeket a telekhatároktól legalább 15,0 m távolságban kell elhelyezni.

- (3) ¹¹⁵Farmgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet. Az épületeket a telekhatároktól legalább 6,0 m-re kell elhelyezni.
- (4) ¹¹⁶Kertgazdasági terület
- a) Kertes mezőgazdasági terület két kertgazdasági övezetre tagolódik:
- Mk** általános kertes mezőgazdasági terület
 - Mk-1** fejlődő térségben elhelyezkedő kertes mezőgazdasági terület
 - Mk-2** fejlődő térségben elhelyezkedő kertes mezőgazdasági terület
 - Mk-2*** fejlődő térségben elhelyezkedő kertes mezőgazdasági terület
- b) A kertes mezőgazdasági területen általában elhelyezhető építmények:
- a kertműveléséhez szükséges tároló,
 - pihenő épület,
 - a saját szükségletet kielégítő mennyiségben haszonállatok (baromfi, nyúl) tartására szolgáló épület építhető.
- c) A kertes mezőgazdasági területen épületet elhelyezni a 8,0 m előkert, 10,0 m hátsókert, 3,5 m oldalkert elhagyásával lehet. Az épületek földszintesek lehetnek, megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m. Az épülethez kapcsolódva, vagy alatta pince, pincszint építhető. A pince területe az épület alapterületének mértékét nem haladhatja meg. Állattartó épület az utcai telekhatártól mért 40,0 m-en túl építhető.
- 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:
- villamosenergia-ellátás
 - ivóvízellátás
 - zárt szennyvíztározóbiztosítása, 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.
- 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. Az előkert 8 m, oldalkert 3,5 m, 10 méter hátsókert megtartása szükséges. Épület úgy helyezhető el, hogy az a megengedett 8%-os beépítettséget nem haladhatja meg, a teljes beépítettség legfeljebb 120 m² lehet.

¹¹⁵ Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹¹⁶ Módosította a 29/2016. (XII.18.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2016. december 29. napján.

- 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 méter hátsókert megtartása szükséges. Épület úgy helyezhető el, hogy az a megengedett 6%-os beépítettséget nem haladhatja meg, a teljes beépítettség legfeljebb 120 m² lehet.
- i) 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.
- (5) ¹¹⁷Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területek: Mkf, Mkt terület. Az MkfM jelű övezetbe tartozó telkek művelési ága nem változtatható meg.
- (6) ¹¹⁸Az Mkf területeken építmény nem építhető, a területek gyep, nádas művelési ága nem változtatható meg.
- (7) ¹¹⁹Az Mkt jelű alövezetben építmény nem építhető, a területek művelési ága tó létesítése érdekében környezeti hatásvizsgálat és vízjogi engedély alapján módosítható.
- (9) ¹²⁰**Má-v** jelű védett mezőgazdasági területek közé a nevesített országos és helyi természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek tartoznak, melyeken szántó művelési ágban lévő földterületen a mezőgazdasági műveléshez szükséges gazdasági épületek helyezhetők el olyan módon, hogy a természetes és természetközeli élőhelyek fenntartása, valamint az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható legyen.
- A gazdasági épület megléte esetén, a tulajdonos vagy fenntartó számára lakás építhető.
 - Az 1 hektárnál nagyobb földterület legfeljebb 3%-a szabadonálló módon építhető be, megengedett legnagyobb beépítettség 1000 m²-t nem haladhatja meg.
 - Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m kivéve a gabonátárolókat, amelyek esetében ez 12,0 m. Az épületeket a telekhatároktól legalább 6,0 m távolságban kell elhelyezni.
 - Tájképvédelmi szempontból az épületek, építmények kialakításánál az alábbiak szerint kell eljárni:
 - Az övezetben a környezettől elütő forma és anyag használatú épületek, építmények, létesítmények nem építhetők. Az építési övezetben építmény, épület kizárólag magastetővel, természetes anyagokból építhető. Tetőfedés anyagaként és egyéb felületeken (pl. terménytároló) nagy reflexiójú, (csillogó hatású), nagy pigmentálságú (rikító színű) fémlemezfedés nem alkalmazható.
 - Az utca illetve a táj felől látszó épületek homlokzatain téglá, kő, vakolat, fa alkalmazható, , A homlokzatok festésénél törtfehér, illetve, földszínekkel színezett fehér alapú színezést kell alkalmazni.
 - Az előkertben a tájkép védelme érdekében fasor telepítendő.

Erdőterület

29.§¹²¹(1) Az erdőterületek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- Ev** jelű védett, vagy védelmi célú erdőterületek
 - Et** jelű egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek
- (2) ~~**Ev** jelű, védet és védelmi célú erdőterületen épület nem építhető, közművezeték az övezet területét a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti. A védett erdőben a természeti~~

¹¹⁷ Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹¹⁸ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹¹⁹ Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹²⁰ Beiktatta a 29/2016. (XII.18.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2016. december 29. napján.

¹²¹ Módosította a 29/2016. (XII.18.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályba lép: 2016. december 29. napján.

~~értékek védelmének biztosítása mellett erdei melléképítmények, sport-, játék-, játszó- és pihenőszerkezetek helyezhetők el. Ev-jelű övezetben épület nem építhető.~~

- (3) **Et** jelű erdőterületeken
- a területfenntartásához szükséges épületek, létesítmények,
 - szállás, pihenést szolgáló létesítmények (kemping, vadászház, turistaház)
 - oktatás, vendéglátás, szabadtéri sportlétesítményekhelyezhetők el.
- (4) **Et** jelű, erdőterületen csak 10 hektárnál nagyobb földrészleten, szabadonállóan építhető épület, a megengedett beépítettség a telekterület 2 %-át nem haladhatja meg. Egy épület földszinti bruttó hasznos területe 120 m²-nél nagyobb nem lehet. A megengedett építmény magasság 3,6 m. Erdei kilátó, magasles, egyéb létesítmény építmény magassága a rendeltetéshez szükséges mértékben eltérhet.

Zöldterület

- 30.§¹²² (1) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért azokat a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.
- (2) A közparkok területén sport-, játék-, játszó- és pihenőszerkezetek, kerti építmények, szobrok elhelyezhetők, kerti burkolatok építhetők.
- (3) A ZKP₁ jelű övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl a terület fenntartását szolgáló épület és vendéglátó épület építhető.
- (4) A ZKP₁ jelű övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó előírások:
- építési hely határa: telekhatároktól 10,0 m
 - megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m
 - megengedett legnagyobb beépítettség: 2%
- (5) A ZKP_M jelű övezetben a meglévő vendéglátóhely és kiszolgáló építményei fenntarthatók, a bruttó beépített terület 25%-ának mértékéig a funkció megváltoztatása nélkül bővíthetők. Az építmények építménymagassága, szintszáma nem növelhető.
- (6) Az SZ-J1 terven jelölten főgyalogúttal érintett közpark területek kialakítása, átépítése, felújítása esetén legalább három gyalogos egymás melletti haladására alkalmas szélességű, árnyékadó fákkal kísért gyalogutat kell kialakítani.

Vízgazdálkodási terület

- 31.§¹²³ (1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J1, SZ-J1/M és SZ-J2, SZ-J2/M terven V jellel jelölt terület. A vízgazdálkodási területen épület - kivéve a külön övezeti előírások szerinti eseteket - nem építhető.
- (2) A V_M jelű övezetekben a történeti kutatásokkal igazolhatóan valaha létező vízhasznosítási építmények (vízimalom, halászház stb.) eredeti helyükön és formájukban visszaépíthetők.

¹²⁴**Természetközeli terület**

32. § A természetközeli területen épület nem építhető, a területek művelési ága nem változtatható meg.

Különleges beépítésre nem szánt területek

- 32/A. §¹²⁵ (1) A Kb-s jelű különleges beépítésre nem szánt sportterületen elsődlegesen a sportfunkcióhoz kötődő épületek helyezhetők el. Elhelyezhető továbbá a terület

¹²² Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján

¹²³ Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹²⁴ Kiegészítette a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹²⁵ Beiktatta a 12/2013. (VIII.6.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályba lép: 2013. augusztus 7. napján.

fenntartását szolgáló épület, vendéglátó és szálláshely, a kiszolgáló személyzet számára lakás.

(2) A Kb-s övezetben az elhelyezhető épületekre vonatkozó előírások

- a) építési hely határa: a telekhatároktól 10,0 m
- b) megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
- c) megengedett legnagyobb beépítettség: 2%

(3)¹²⁶A Kk-Hk2 jelű különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő övezet területén **veszélyes** és nem veszélyes hulladékok kezeléséhez szükséges létesítmények helyezhetők el, **melyek kialakításánál a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat be kell tartani**. A területen a porta és mérleg épületen kívül épület nem helyezhető el.

Övezeti előírások

Megengedett legnagyobb beépítettség:	2 %
Zöldfelület legkisebb mértéke:	20 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	3,0 m

(4)¹²⁷ A kegyeleti kisállat-temető (Kb-ÁT) területén a kedvtelésből tartott¹²⁸, legfeljebb 40 kg testtömegű kisállatok eltemetésére, azok hamvainak elhelyezésére van lehetőség és az ehhez szükséges kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépíthetőség:	2 %
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m

(5)¹²⁹**Kk-tu** jelű beépítésre nem szánt, különleges egyéb, erdei, turisztikai terület övezetében elhelyezhető a terület fenntartásához szükséges épületek, létesítmények, szállás-, pihenést szolgáló létesítmények (kemping, vadászház, turistaház), szabadtéri sportlétesítmények. Az övezetben 1 hektárnál nagyobb telekterületen, szabadonállóan, a teleknagyság legfeljebb 2%-án építhető épület. A telek 1 hektárnál nagyobb területét, a beépítettség számításnál 0,4-es szorzóval kell figyelembe venni. Megengedett építmény magasság 4,5 m.

Közműellátás

33. §¹³⁰ (1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
térszín alatt:

- a) ivóvíz vezeték
- b) szennyvíz vezeték
- c) gázvezeték
- d) távbeszélő földkábel
- e) villamos energia vezeték
- f) telefon vezeték
- g) kábel TV vezeték
- h) nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok

(1) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett

¹²⁶ Módosította a 18/2016. (VII. 2.) önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályba lép: 2016. július 3. napján.

¹²⁷ Beiktatta a 18/2016. (VII.2.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályba lép: 2016. július 3. napján.

¹²⁸ Fogalom meghatározás: Kedvtelésből tartott állatok tartásáról és forgalmazásáról szóló 41/2010. (II.26.) Korm. rendelet.

¹²⁹ Beiktatta a 29/2016. (XII.18.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályba lép: 2016. december 29. napján.

¹³⁰ Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§-49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani.

A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

- (2) ¹³¹~~Településesztétikai szempontból beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia-ellátási hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.~~
- (3) ¹³²~~Településesztétikai szempontból beépített és beépítésre szánt területen új távközlési hálózatot létesíteni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad.~~
- (4) ¹³³~~Kábel TV hálózatot létesíteni csak terepszint alatti elhelyezéssel szabad.~~
- (5) ¹³⁴~~Ha már a közterületen van kiépített légkábeles villamosenergia, vagy távközlési hálózat, illetve kábel Tv hálózat, a légkábeles hálózat felhasználásával új szolgáltatás is kiépíthető.~~

¹³⁵Változtatási tilalom

34. § ¹³⁶Változtatási tilommal érintett az SZ-J1 terven ekként megjelölt terület. A változtatási tilalom az érintett területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáig, de legfeljebb **2009. október 10-ig** tartandó fenn.

Hatályba léptető és záró rendelkezések

35. § ¹³⁷ (1) Ez a rendelet az alábbi (8)-(11) bekezdések kivételével a kihirdetés utáni nap lép hatályba.

Ezzel egyidejűleg a

- a) a 22/1998.(XII.16.) ÖK rendelet (A Korányi utca-Mészáros L. utca-Táncsics utca által közrezárt tömb helyi építési szabályzata)
- b) a 31/2004.(XI.10.) Ör. rendelettel módosított 17/2000.(X.3.) ÖK. rendelet (Oroszlány város településrendezési tervének módosításáról)
- c) a 19/2005.(VI.8.) Ör. rendelettel módosított 22/2003.(XII.24.) ÖK. rendelet (A Takács I. u.-8143. sz. út 1. sz. lakóút közötti terület helyi építési szabályairól)
- d) a 28/2005.(VIII.24.) Ör. rendelet (Oroszlány város egyes területeinek helyi építési szabályairól)

hatályát veszti.

- (2) Oroszlány Város Önkormányzatának a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII. 16.) ÖK rendelete 4.§-a (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az egyedi védelem alatt álló épített értékeket az 1.a, 1.b, 1.c számú, melléklet, a teleszerkezeti és utcaképi védelem alatt álló területek lehatárolását a 2.a számú melléklet, a területi védelem alá tartozó területek lehatárolását a 2.b számú melléklet tartalmazza.”

- (3) Oroszlány Város Önkormányzatának a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII. 16.) ÖK rendelete 6.§-a (1) bekezdéséből törlésre kerül a következő:

¹³¹ Módosította a 29/2016. (XII.18.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2016. december 29. napján.

¹³² Módosította a 29/2016. (XII.18.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2016. december 29. napján.

¹³³ Módosította a 29/2016. (XII.18.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2016. december 29. napján.

¹³⁴ Beiktatta a 29/2016. (XII.18.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése. Hatályba lép: 2016. december 29. napján.

¹³⁵ Módosította a 9/2009. (IV.9.) Ör. rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2009. április 9. napján.

¹³⁶ Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

¹³⁷ Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

„2.a” (mellékletben)

- (4) Oroszlány Város Önkormányzatának a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII. 16.) ÖK rendelete kiegészül a következő 5/A.§-sal:

„5/A. §

A telekszerkezeti és utcafépí védelem alatt álló területek külön építési előírásai

- (1) ~~Telekszerkezeti és utcafépí védelem alatt áll a 2.a mellékletben ekként lehatárolt terület.~~
- (2) ~~A telekszerkezeti védelemmel érintett területen új telket alakítani, meglévő telkek határát megváltoztatni a terület történetiségéhez igazodóan, a meglévő telekszerkezethez, telekméretekhez, arányokhoz illeszkedően lehet.~~
- (3) ~~A védendő utcafépí jellel jelölt utcaszakaszokon:~~
- ~~a) az utcafépet meghatározó kialakult telek és épületritmus megőrzése érdekében a telek utcai homlokvonalától számított 50 m-en belül a meglévő telekszélességet az eredetihez képest, az övezeti előírásokra is figyelemmel, legfeljebb 10% nyi mértékben lehet megváltoztatni~~
 - ~~b) új épület építésénél, meglévő épület átalakításánál igazodni kell a kialakult jellegzetes beépítési módhoz, a meglévő tömegarányokhoz, tetőformákhoz és tetőfedő anyagokhoz, a meglévő épületek külső burkolati anyaghasználatához, színezéséhez, a nyílászárók kialakult rendjéhez~~
 - ~~c) a Várdomb utca jelölt szakaszán az eredeti, utcafrontos beépítést meg kell tartani, előkert nem létesíthető.²²~~
- (5) ~~Oroszlány Város Önkormányzatának a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII. 16.) ÖK rendelete 5.§ a kiegészül a következő (5) bekezdéssel:~~
- ~~„(5) Védett épület közterületről látható homlokzatán légkondicionáló berendezés, parabolaantenna nem helyezhető el.”²²~~
- (6) ~~Oroszlány Város Önkormányzatának a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII. 16.) ÖK rendelete kiegészül a következő 1.e számú melléklettel:~~

(7) —

¹³⁸E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 06/1236/EK

irányelvének a figyelembe vételével készült, és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Lazók Zoltán
polgármester

Dr. File Beáta
jegyző

¹³⁸ Beiktatta a 22/2009. (X.15.) Ör. rendelet 6. §-a. Hatályba lép: 2009. október 15. napján.

1. számú melléklet
Beépítésre szánt Építési Övezetekrészletes előírásai

övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-Kialakítható (beépíthető)			építési mód	Előkert m	Megengedett legnagyobb beépítettség g %	Legkisebb zöldfelület %	legnagyobb	
	Terület m ²	Szélesség M	mélység m					Épület magasság/párkány magasság ^x m	szintter. mut.
Ln	3000 (1)	-	-	K	K	K (3)	25% (2)	K (4)	
Ln_{INT}	K	-	-	SZ	K	30%	40%	7,5	
Ln₁	2000	-	-	SZ	SZ-J1	40%	30%	22,5	
Ln₂	2000	-	-	SZ	SZ-J1	40%	30%	14,5	
Lk₁	1000	-	-	K	K	60	40	(5)	
Lk₂	800	-	-	K	K	60	40	7,5	
Lk₃	1000	-	-	K	K	60	40	7,5	
Lk₄	1000	-	-	K	K	60	40	6,0	
Lk₅	800	-	-	K	K	60	40	4,5	
Lk₆	1000	-	-	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	1500	-	-	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(5)	
Lke₂	600	14(6)	K	K(8)	K(23)	30(7)	50	6,0(5)	
Lke₃	600	14(6)	K	K	K	30(7)	50	4,5(5)	
Lke₄	600	14(6)	K	K	K(22)	30(7)	50	4,5(5)	
Lke₅	600	14(6)	K	K	K	30(7)	50	6,0(5)	
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	30	50	4,5	
Lke₁₂	1200	-	-	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	
Lke_{INT}	K	-	-	K	K	30	50	6,0	
Lf₁	600	14(6)	-	K(10)	K(22)	30(11)	50	6,0(5)	
Lf₂	900	14(6)	-	K(10)	K(22)	20/30(12)	50	6,0(5)	
Lf₃	900	14(6)	-	K(10)	K(22)	20/30(12)	50	6,0(5)	
Lf₄	600	-	-	O	5(24)	30	50	4,5	

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	Épület magasság/ párkány magasság ^x m					szintter. mut.	
V _{k1}	3000	-	-	K	K(25)	50	25	9,5	
V _{k2}	3000	-	-	SZ	SZ-J(26)	50	25	12,5	
V _{tINT}	5000	-	-	SZ	K	60	20	12,0	
V _{t1}	1000	-	-	K	K/5	50	30	K	
V _{t2}	SZ-J1	-	-	SZ	K	50	30	K	
V _{t3}	2000	-	-	SZ	6	60	20	9,5	
V _{t4}	7000	-	-	SZ	SZ-J1	50	20	7,5	
V _{t5}	4000	-	-	SZ	SZ-J1	60	20	7,5	
V _{t6}	600	-	-	SZ	SZ-J1	50	20	6,0	
V _{t7}	250	-	-	SZ	SZ-J1	50	20	6,0	
V _{t8}	600	-	-	SZ	SZ-J1	50	20	6,0	
V _{t9}	2000	-	-	SZ	SZ-J1	60	30	8,0	
V _{t10}	K	-	-	K	SZ-J1	60	30	6,0	
V _{t11}	500	-	-	SZ	SZ-J1	40	30	4,5	
V _{t12}	550	14	45	O	SZ-J1(24)	40	30	4,5	
V _{t13}	5000	-	-	SZ	10 (27)	60	20	9,0	
V _{t14}	5000	-	-	SZ	10	40	20	9,0	
V _{t15}	1500	-	-	O	0	40	30	6,0	

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 g M	mélység m					Épület magasság/ párkány magasság ^x m	szintter . mut.
Gksz _G	K	-	-	SZ	K	20	(13)	K	
Gksz ₁	10000	-	-	SZ	SZ-J1	60	30	10,0	
Gksz ₂	K	-	-	SZ	SZ-J1	40	20	7,5	
Gksz ₂ *	K (3000)	-	-	SZ	3,5	40	20	7,5	
Gksz ₃	K	-	-	SZ	SZ-J1	40	20	4,5	
Gksz ₄	10000	-	-	SZ	SZ-J1(28)	40	20	10,0	
Gksz ₄ *	10000	-	-	SZ	SZ-J1(28)	40	30	10,0	
Gksz ₅	10000	-	-	SZ	(28)	40	20	7,5	
Gksz ₆	500-3000	-	-	SZ	8(27)	40	20	6,0	
Gksz ₇	1000	-	-	SZ	SZ-J1	60	30	7,5	
Gksz ₈	2000	-	-	SZ	10(29)	50	30	7,5	
Gksz ₈ *	2000	-	-	SZ	10(29)	50	30	7,5	
Gksz ₉	600	-	-	K	K-(5,0)	60	20	7,5	
Gksz ₁₀	2000	-	-	SZ	(28)	60	30	7,5	
Gksz ₁₁	4000	40	80	SZ	SZ-J1	50	25	12,5/7,5 (14)	
Gksz ₁₂	2000	-	-	SZ	8(27)	40	20	7,5	
Gksz ₁₃	K	-	-	K	(30)	60	20	K	
Gksz ₁₄	5000	-	-	SZ	-	20	40	10	
Gksz ₁₅	K	-	-	SZ	-	40	30	6,0	
Gip _Z	K	K	K	SZ	K	30	50	9,0	
Gip ₁	K	-	-	SZ	K	50	25	K	
Gip ₂	K	-	-	SZ	SZ-J1/5	50	25	9,0	
Gip ₃	5000	-	K	SZ	(31)	50	25	14,5(15)	
Gip ₄	SZ-J1 (16)	-	-	SZ	(31)	50	25	6,0(15)	
Gip ₅	4000	40	80	SZ	SZ-J1	50	25	12,5/7,5 (14)	
Gip ₆	4000	40	80	SZ	SZ-J1	50	25	12,5	
Gip ₇	5000	-	-	SZ	SZ-J1/10	50	25	12,5 (17)	
Gip ₈	K	K	K	SZ	SZ-J1	50	25	20/40 (18)	
Gip ₉	5000	-	-	SZ	(32)	50	25	7,5	
Gip ₁₀	2000	-	-	SZ	6	50	25	7,5	
Gip ₁₁	2000	-	-	SZ	(33)	50	25	7,5	
Gip ₁₂	5000	-	-	SZ	(34)	50	25	9,5	
Gip ₁₃	5000	-	-	SZ	(33)	50	25	K	
Gip ₁₄	K	-	-	SZ	6	40	40	6,0	
Gip ₁₅	1000	-	-	O	(35)	50	20	8,5	
Gip ₁₆	2500	-	-	SZ	5(27)	35	30	9,0	
Gip ₁₇	K	-	-	SZ	15(27)	20	40	6,0	

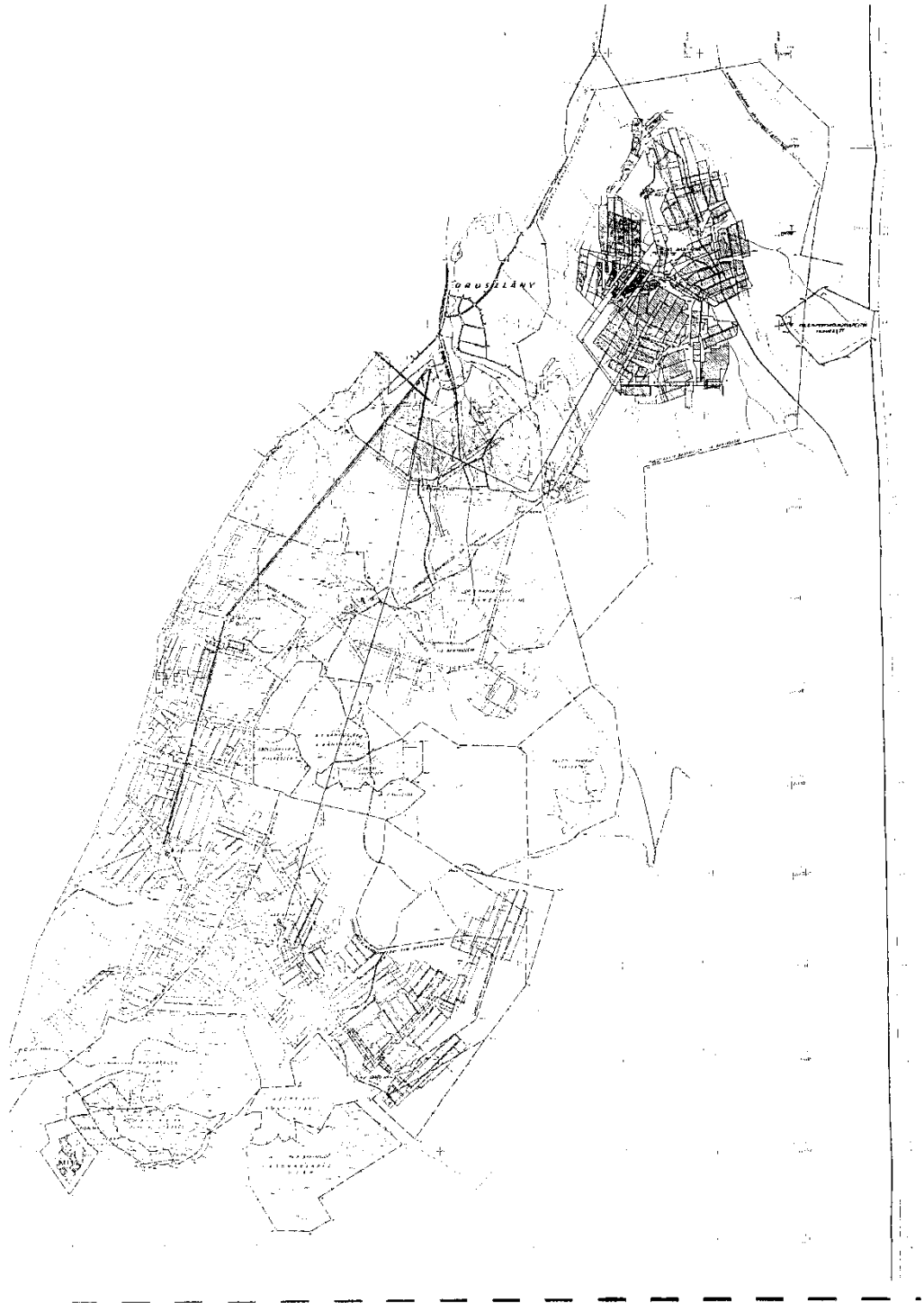
övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek- Kialakítható (beépíthető)			építési mód	Előkert m	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület %	legnagyobb	
Terület m ²	Szélesség M	mélység m	Épület magasság/ párkány magasság ^x m					szintter. 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	5000	-	-	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	
K_k	300	-	-	SZ	-	20	40	6,0	
Ü_h	300	-	-	SZ	5	15	70	3,5	
Ü_{h1}	-	10/12	SZ-J1, SZ-J1/M	O	0	15	70	3,0	

- (1) telekalakítás között 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) között terület alakítása céljából legfeljebb 5%-nyi mértékben növelhető; és saroktelek esetében max. 80 %
- (4) saroktelek esetén max. 6,0 m
- (5) az illeszkedés szabályai szerint figyelemmel a 14.§ (10) bekezdésére
- (6) figyelemmel a 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.
- (10) ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló
- (11) vagy 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

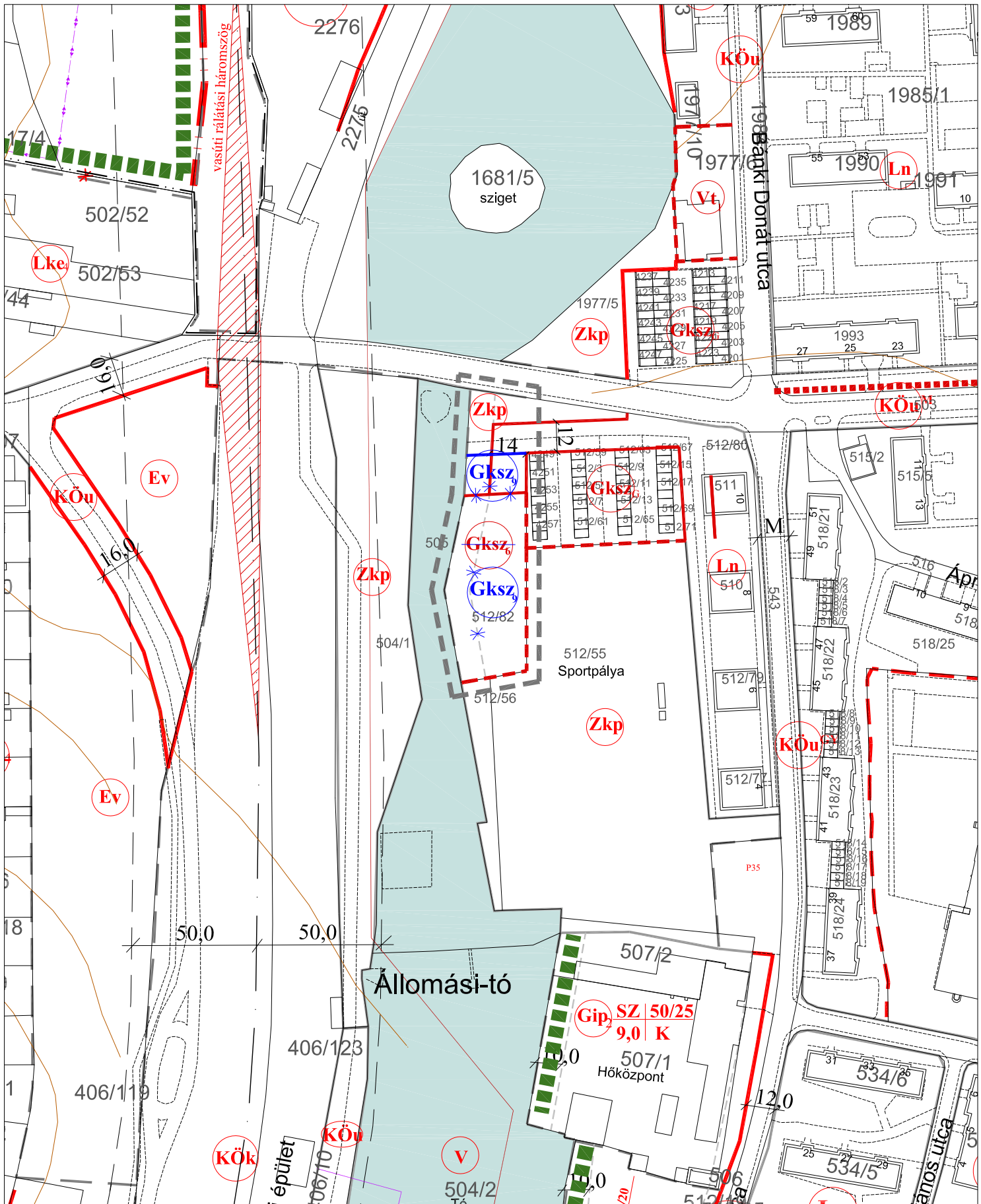
- (15) A megengedett legnagyobb építménymagasságot a beépíthető terület 10%-nak mértékéig terjedő területnagyságban technológiai építmények legfeljebb 20,0 m magasságig meghaladhatják. Ezek a technológiai építmények a telekhatárhoz a tényleges magasságuk kétszeresénél nem kerülhetnek közelebb.
- (16) SZ-J1 terv szerint. A megszüntető jellel jelölt telekhatárok telekösszevonási kötelezettséget jelen-tenek. A jelölt telkek csak a telekösszevonás után, egy építési telekként építhetők be.
- (17) A megengedett legnagyobb építmény-magasságot a beépíthető terület 10%-nak mértékéig terjedő területnagyságban technológiai építmények legfeljebb 25,0 m magasságig meghaladhatják. Ezek a technológiai építmények a telekhatárhoz a tényleges magasságuk mértékénél nem kerülhetnek közelebb.
- (18) A megengedett legnagyobb építménymagasságot a beépíthető terület 10%-nak 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 telek esetén 3,0 m
- (24) Egyben az építési vonallal
- (25) OTÉK szerint új épület építése esetén: a közterületekkel érintkező telekhatárok mentén 5,0m
- (26) Ahol az SZ-J1 terv nem jelöli:a közterületekkel, vagy magánutakkal érintkező telekhatárok mentén 15,0m,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 aközterülettel 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 szerint, egyéb közterülettől 5 m
- (36) A sportpályákat is az építési helyen belül kell elhelyezni.

¹³⁹3. melléklet a 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelethez
Az alábányászott területek térképe

3.melléklet
Alábányászottság



¹³⁹ Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 24. §-(1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.



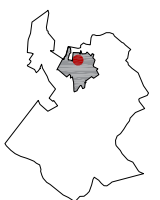
Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- közigazgatási terület határa
- belterülethatár
- területfelhasználási egységhatár
- Gksz** övezeti jel

- építési hely határa
- védőfásítás

Módosítási javaslat

- javasolt szabályozási vonal
- javasolt megszüntetőjel
- javasolt területfelhasználási egységhatár
- Gksz** javasolt övezeti jel



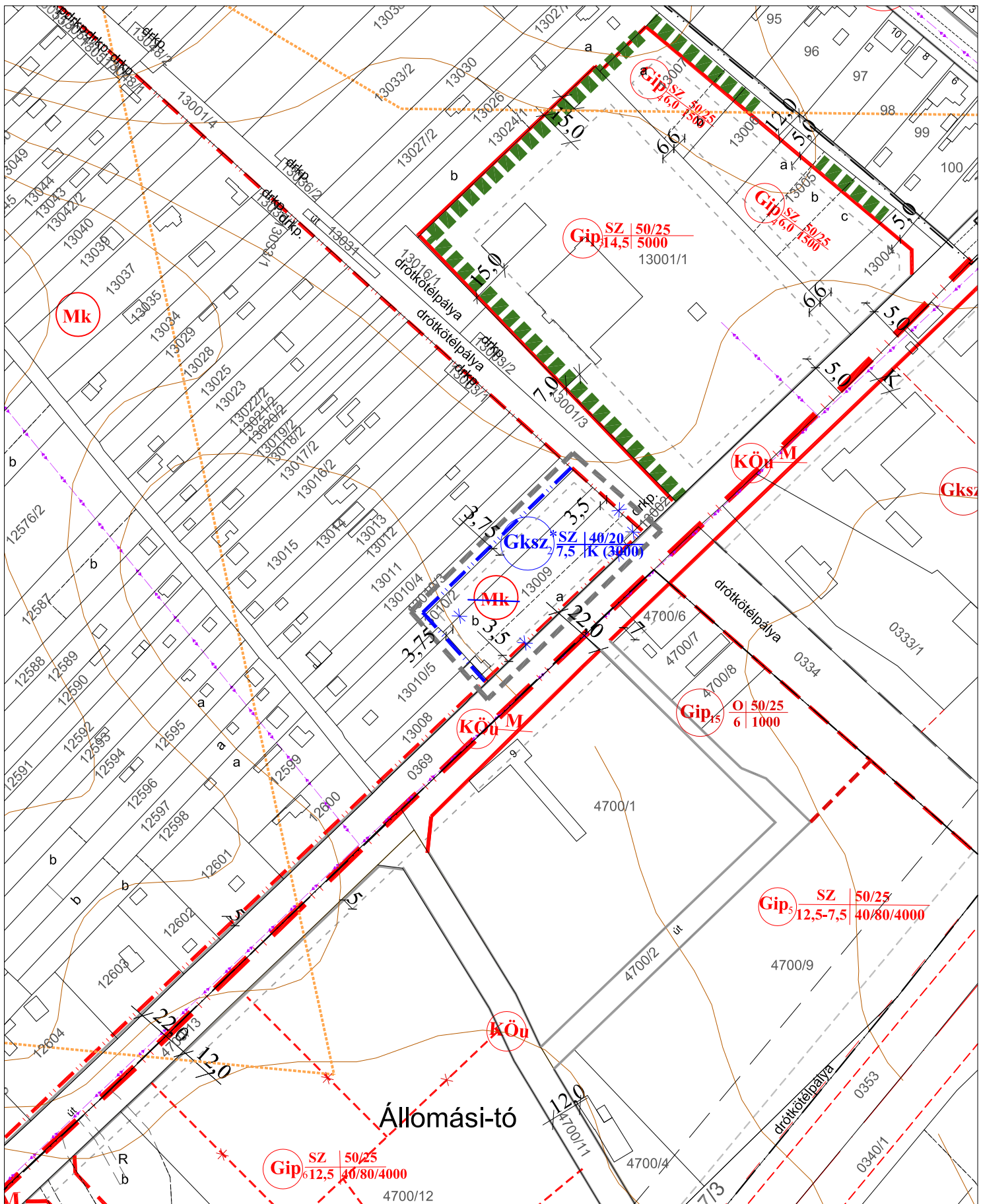
Megbízó: Óroszlány város Önkormányzata
2840 Óroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.






Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-20-960-5041




Vezető tervező:
Auer Jolán
TT1/01-5003

OROSZLÁNY
Településrendezési Terv módosítás 2017
512/82 hrsz-ú terület





SZT-M1-
2017/1
M 1:2 000



-  tervezési terület határa
-  közigazgatási terület határa
-  belterülethatár
-  tervezett belterülethatár
-  területfelhasználási egységhatár

-  **Gksz** övezeti jel
-  építési hely határa
-  védőfásítás

Módosítási javaslat

-  javasolt belterület határvonalon
-  javasolt területfelhasználási egységhatár
-  **Gksz** javasolt övezeti jel
-  javasolt megszüntetőjel



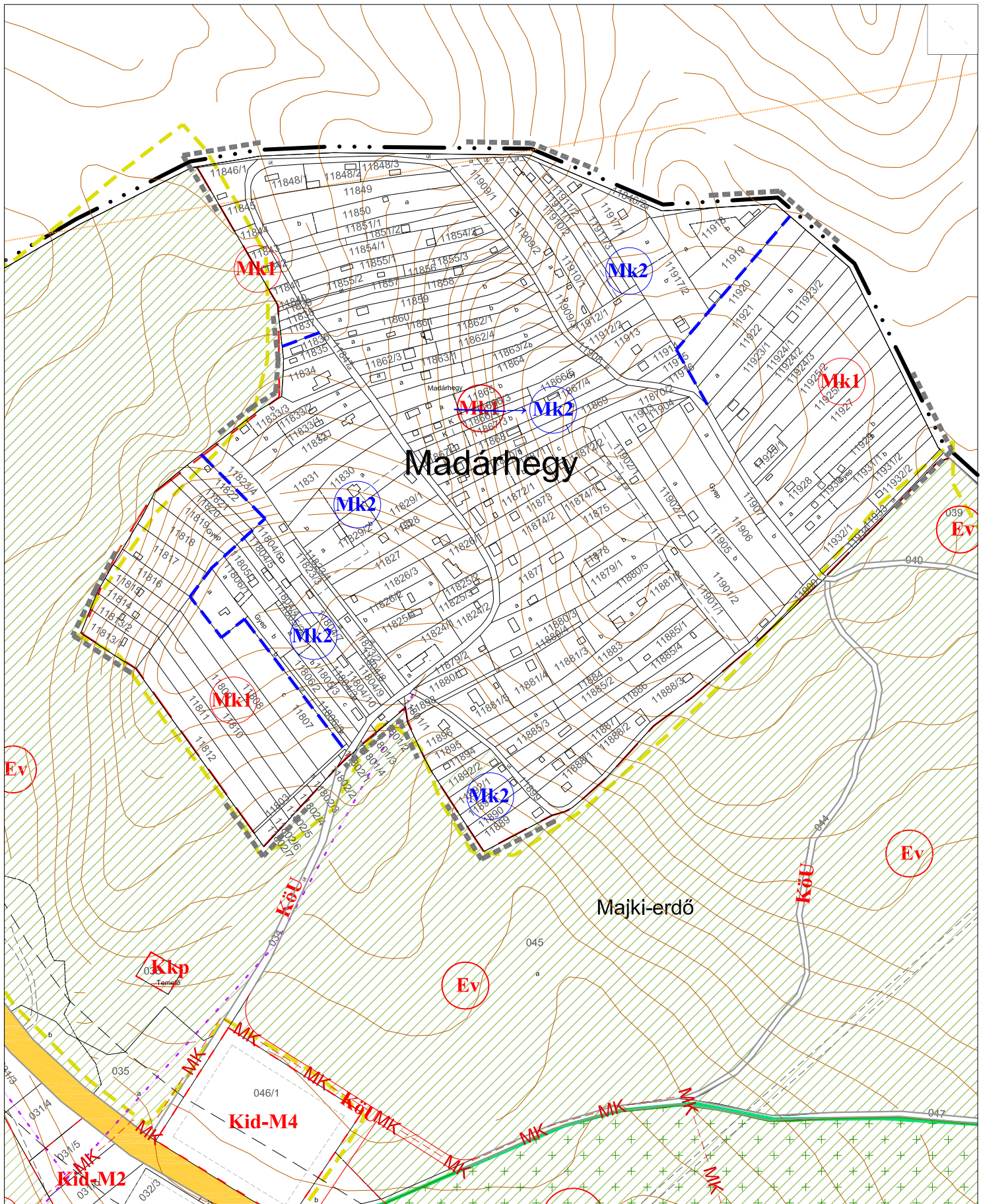
Megbízó: Óroszlány város Önkormányzata
2840 Óroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-20-960-5041

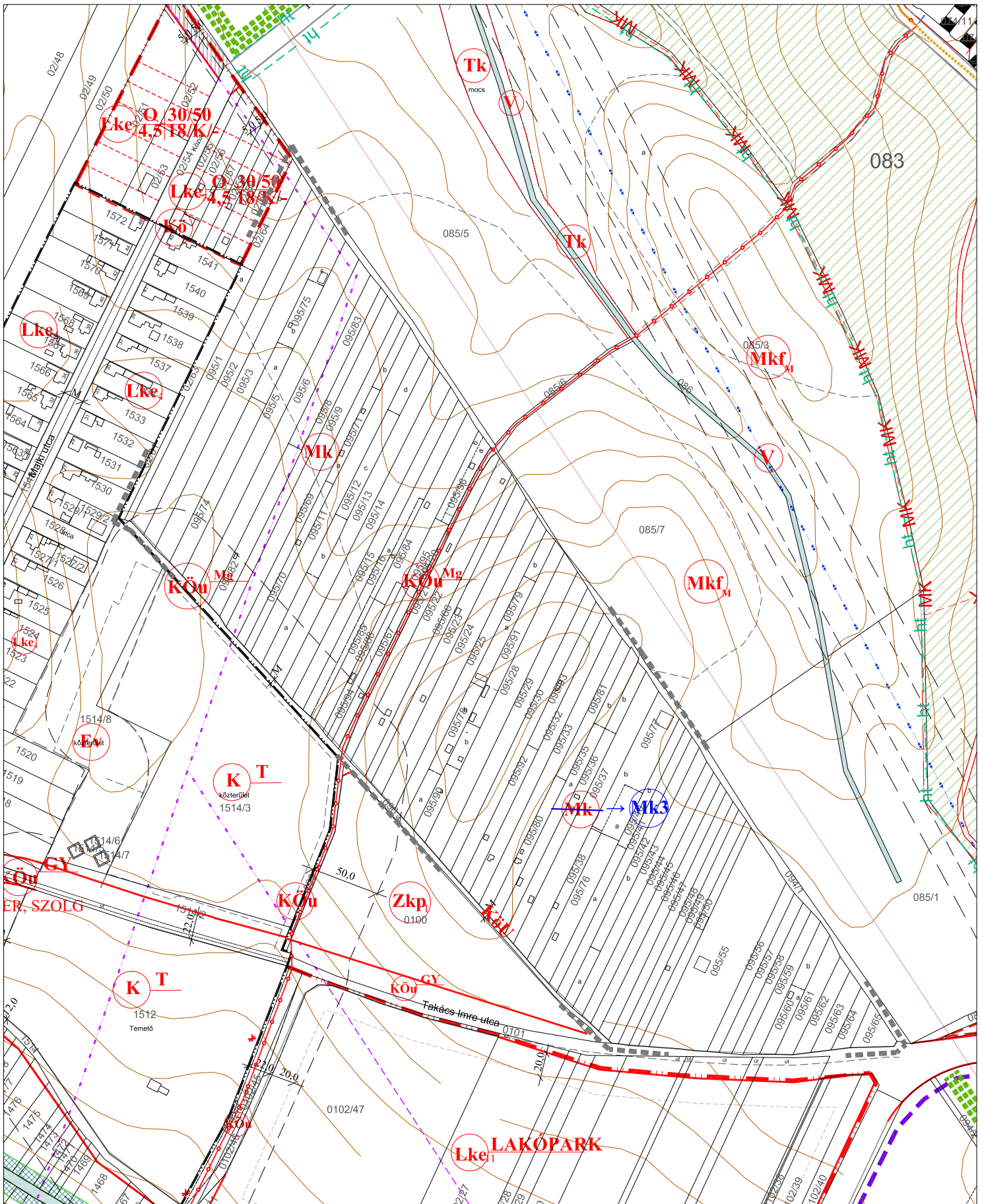
Vezető tervező:
Auer Jolán
TT1/01-5003

OROSZLÁNY
Településrendezési Terv módosítás 2017
13009 hrsz-ú terület

SZT-M2-
2017/1
M 1:2 000



Jelmagyarázat tervezési terület határa közigazgatási terület határa belterülethatár területfelhasználási egységhatár Mk1 övezeti jel		meglévő, be nem mért épület erdő műemléki környezet határa Natura 2000 terület határa helyi természetvédelmi terület határa természeti területek határa		Módosítási javaslat javasolt területfelhasználási egységhatár Mk2 javasolt övezeti jel		
Megbízó: Oroszlány város Önkormányzata 2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78. Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-20-960-5041	Vezető tervező: Auer Jolán TT1/01-5003	OROSZLÁNY Településrendezési Terv módosítás 2017 Madárhegy		SZT-M3- 2017/1 M 1:4 000		

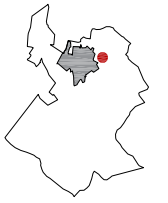


Jelmagyarázat

	tervezési terület határa
	közigazgatási terület határa
	belterülethatár
	területfelhasználási egység határ
	övezeti jel

	meglévő, be nem mért épület
	erdő
	tervezett kerékpárút
	műemléki környezet határa
	helyi természetvédelmi terület határa
	védendő tájszerkezet határa

Módosítási javaslat
Mk3 javasolt övezeti jel

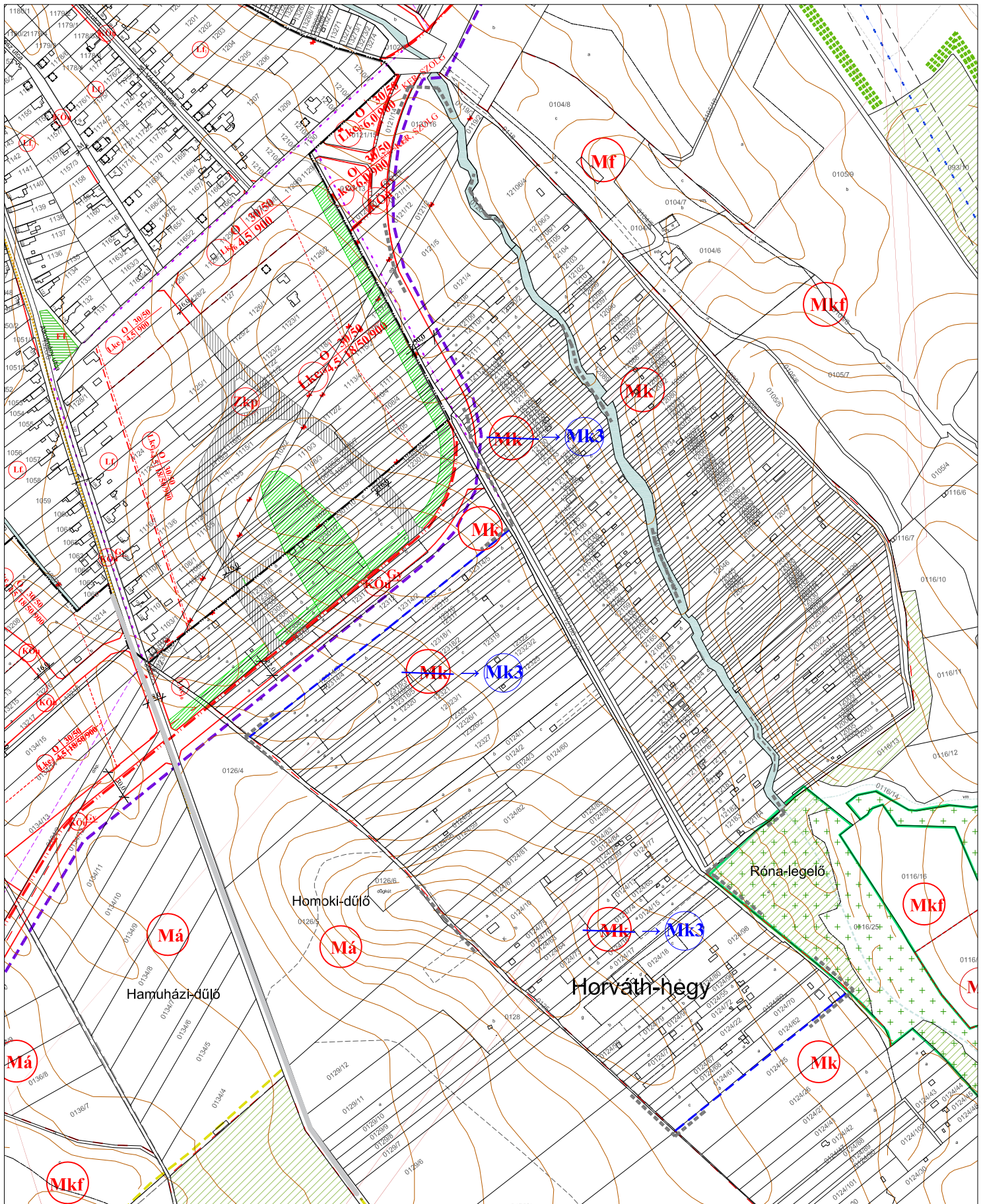


Megbízó: Oroszlány város Önkormányzata
 2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.
Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
 1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-20-960-5041

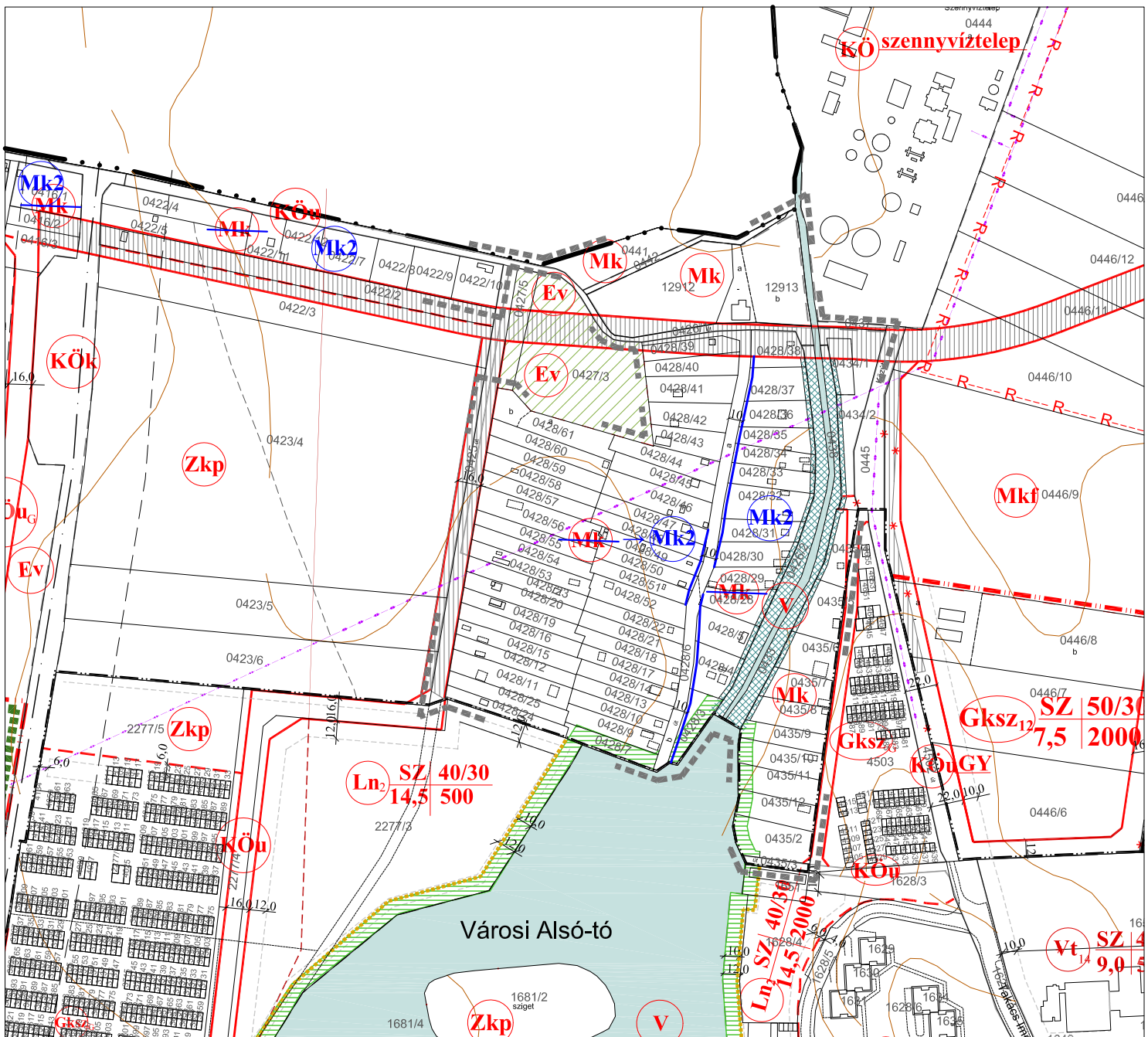
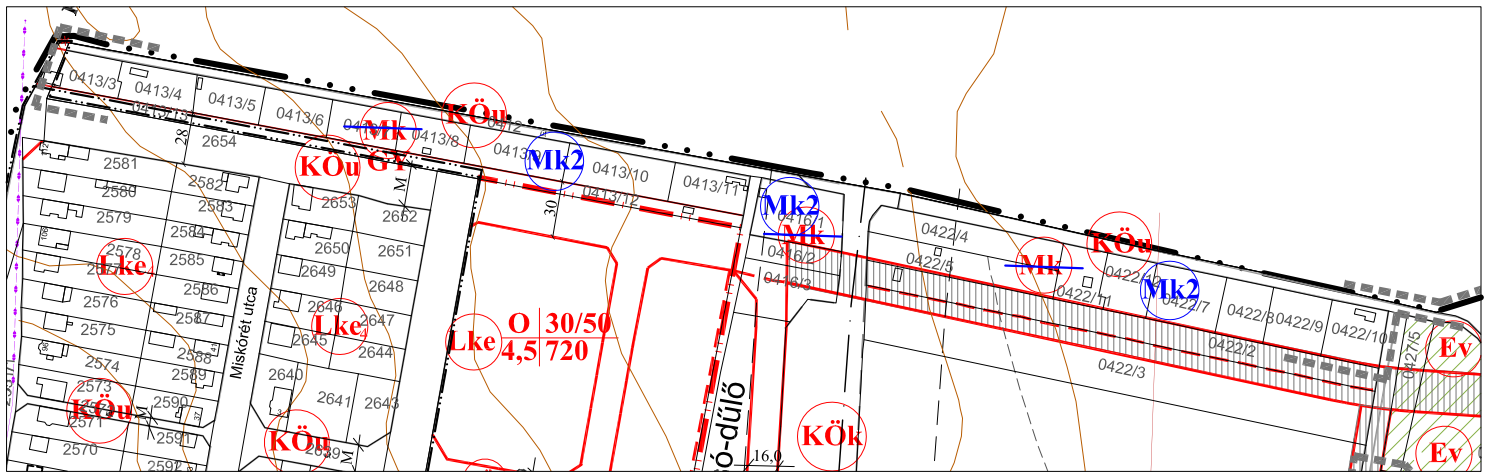
Vezető tervező:
 Auer Jolán
 TT1/01-5003

OROSZLÁNY
 Településrendezési Terv módosítás 2017
 Majki kertek

**SZT-M4-
 2017/1**
 M 1:4 000



<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> tervezési terület határa közigazgatási terület határa belterülethatár szabályozási vonal területfelhasználási egységhatár 	<ul style="list-style-type: none"> meglévő, be nem mért épület övezeti jel megszüntetőjel védett tájszerkezet határa Natura 2000 terület telek be nem építhető része 	<p>Módosítási javaslat</p> <ul style="list-style-type: none"> javasolt területfelhasználási egységhatár Mk3 javasolt övezeti jel <div style="text-align: right;"> </div>	
<p>Megbízó: Oroszlány város Önkormányzata 2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.</p> <p>Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-20-960-5041</p>	<p>Vezető tervező: Auer Jolán TT1/01-5003</p>	<p>OROSZLÁNY Településrendezési Terv módosítás 2017 Horvát-hegy mellett</p>	<p>SZT-M5- 2017/1 M 1:6 000</p>



Jelmagyarázat		Módosítási javaslat	
	tervezési terület határa		javasolt szabályozási vonal
	közigazgatási terület határa		javasolt területfelhasználási egység határ
	belterületheatár		javasolt övezeti jel
	szabályozási vonal		
	területfelhasználási egység határ		
	meglévő, be nem mért épület		
	Mk1 övezeti jel		
	megszüntetőjel		
	építési hely határa		
	vízfolyás védőterülete		
	telek be nem építhető része		



Településrendezés

Belterületi Szabályozási terv módosítások

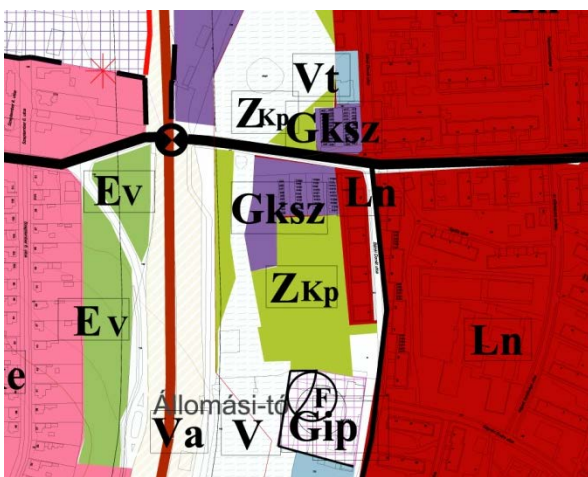
1. 512/82 Hrsz-ú terület (A1)



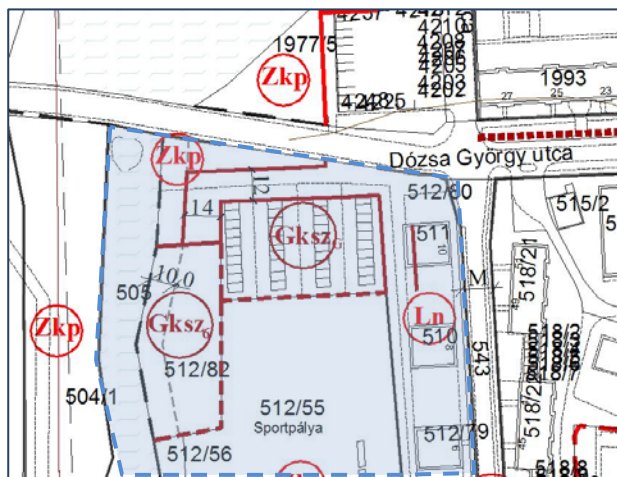
A Dózsa György utcától délre, a garázsok és a vízfolyás között kisebb földszintes gyertyakészítő üzem működik. A Cég korszerűsítési szretné telephelyét, de a mai építési előírások (10 m oldalkert, beépítési %), illetve, a meglévő kerítések és terepviszonyok miatt, az épület nem bővíthető.



Jelenlegi övezeti besorolás **Gksz₆** jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület.
telekterület kialakítható, beépíthető legkisebb nagysága: 500-3000 m²
beépítési mód: szabadonálló
megengedett beépítettség: 40%
építési hely: előkert 5 m, hátsókert 6 m, oldalkert 10 m
építménymagasság: 6,0 m



Kivonat a Településszerkezeti tervből



Kivonat a Szabályozási tervből

Javaslat

A településszerkezeti terven a terület és az előtte lévő közterület gazdasági területben van, így azt nem érinti a módosítás.

A szabályozási terv módosul, a szabályozott közterület a telek előtt megváltozik. A védőtávolság a telken törlésre kerül. A telek mellett a rendezett vízfolyás és a telek kerítése között a vízfelület fenntartása megoldott. A terület **Gksz₆** jelű övezetből **Gksz₉** övezeti besorolásba kerül:

telekterület kialakítható, beépíthető legkisebb nagysága: 600 m²

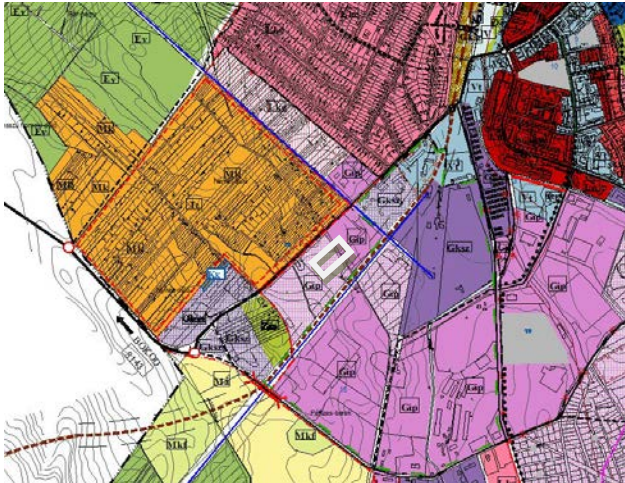
beépítési mód: kialakult

megengedett beépítettség: 60%

építési hely: kialakult, (előkert: K-5,0 m)

építménymagasság: 7,5 m

2. 13009 hrsz-ú területen telephely létesítése (A2)



Érvényben lévő TSZT kivonat

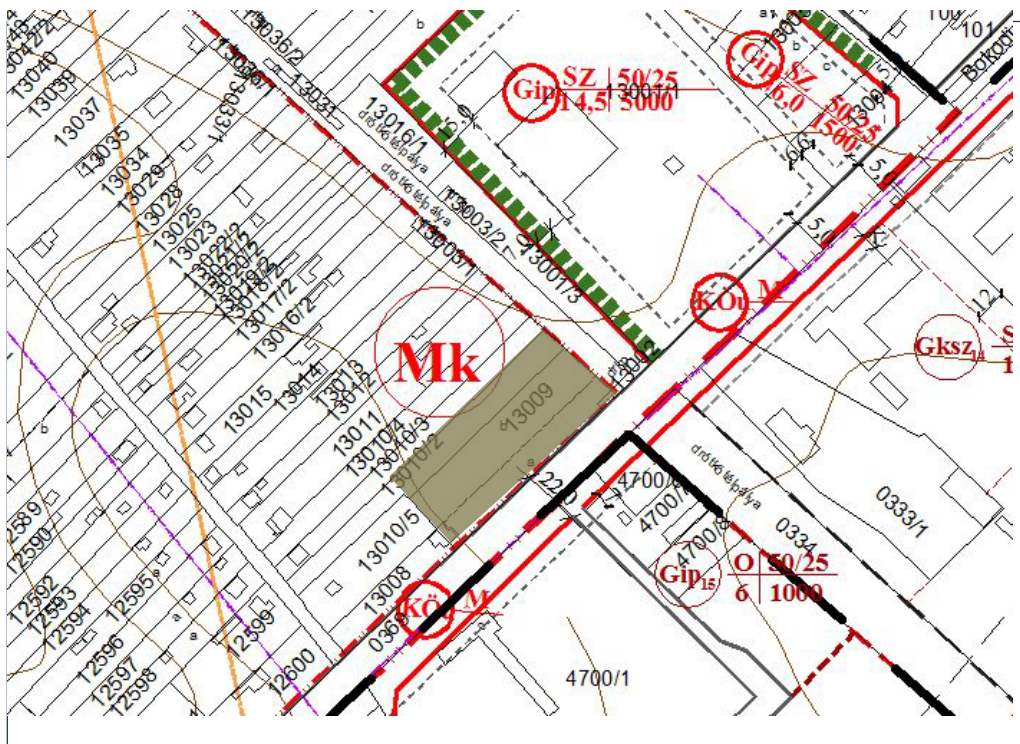
A város jelenlegi közigazgatási területének déli határán fekvő földek a távlati fejlesztésekben belterületi földrészletek lesznek. A környék nagy ütemben épül át, a területtől keletre van a város ipari parkja. Tervezési feladat a 13009 hrsz-ú területen telephely létesítésének vizsgálata.

Jelenleg a Településszerkezeti terv szerint a terület Mk kertes mezőgazdasági övezeti besorolású, melyen a TSZT szerint tartalék területi fejlesztés van tervezve.

Javaslat

A településszerkezeti terven a 2247 m² terület gazdasági területi besorolásba kerül.

A szabályozási terven Gksz₂ jelű övezet kerül kijelölésre



Szabályozási terv

- Gksz₂** Telekterület kialakítható, beépíthető legkisebb nagysága: kialakult
- Beépítési mód: szabadonálló
- Megengedett beépítettség- minimális zöldfelület: 40% -20%
- Építési hely: szabályozási terv szerint, építmény magasság: 7,5 m

3. Kertes területek (A3)

A törvényi előírások lehetővé teszik, hogy az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával a kertes területeken (volt zárt kertek) nagyobb építési lehetőséget) adjon, ha a terület a Földhivatali nyilvántartás szerint kivett területként van nyilvántartva.

Oroszlány város belterülete mellett több kiskertes terület található, melyek kialakulás, elhelyezkedése és telek struktúrája, valamint a telek nagyságok különbözők. A két, általános kertes övezet módosítása merült fel.

Mk jelű kertes területekre vonatkozó építési előírások:

Elhelyezhető: pihenő, tároló, saját szükségletet kielégítő haszonállat tartó létesítmény
telek terület kialakítható, beépíthető legkisebb nagysága: 720 m²
beépítési mód: oldalhatáron álló
megengedett beépítettség: maximum 3 %, legfeljebb 120 m²,
építési hely: előkert 8 m, hátsókert 10 m, oldalkert 3,5 m
építmény magasság: 3,5 m

Mk1 jelű kertes övezet az Mk övezettől az elhelyezhető létesítményekben tér el: Elhelyezhető: pihenő funkció, tároló, saját szükségletet kielégítő **kis** haszonállat tartó létesítmény.

A településrendezési terv szerint a város környékén 8 térségben van kertes területfelhasználási egység kijelölve. Ezek az alábbiak (A3):

- **Madárhegyi dűlő**
- **Majki kertek**
- **Horvát-hegy mellett**
- **Malom utca, Alsó-város tó mellett**
- Labanc patak mellett
- Labancberki dűlő
- Nyíres és Német dűlő
- Bokodi tó melletti kertek

Ezen területek közül a városszerkezethez illeszkedő, a belterülethez közeli területeket vizsgáltuk, s ezeken javasolunk átsorolást.

Madárhegy: **Mk-1** (A4)

A terület kb. 25 ha, a várostól északra, a Kecskédi közigazgatási terület mellett található domb. A 8119-es számú útról lehet megközelíteni, a Majki remeteségi elágazástól indulva.

A területen a bekötő út mellett 12-14 méter széles, 500-1000 m²-es telkeket találunk, míg a dombtetőn 1000 m²-es, illetve annál nagyobb telkek vannak. A terület üdülő jellegű épületekkel épült be. több helyen jellemző az oldalhatáron álló beépítés.



Javaslat

A hegyláb területek általában nem épületek be, ezek átsorolását nem javasoljuk. A dombtető rendezett tovább építésének lehetőségét építési hely jelölése mellett övezet átsorolásra javasoljuk, Mk-2 övezet kerül kijelölésre. 100 m²-nél nagyobb, **lakás célú épület** esetén házi szennyvíztisztító elhelyezése szükséges. Út melletti be nem építhető sáv: 1,5 méter.

Mk-2 jelű kertes övezet kerül kijelölésre:

telekterület kialakítható, beépíthető legkisebb nagysága: 1000 m²

telekszélesség kialakítható, beépíthető legkisebb nagysága: 12 m

beépítési mód: oldalhatáron álló

megengedett beépítettség: maximum **8 %** legfeljebb 120 m²,

építési hely: előkert 8 m, hátsókert 10 m, oldalkert 3,5 m

építmény magasság: 3,5 m

Majki-kertek: **Mk** (A5)

A terület kb.17 ha, a város észak-keleti részén a temetőtől északra található.

A Majki útról és a Takács utca felől lehet megközelíteni. A terület északi részén lévő Majki utca beállt, beépítésű lakóterületi telkek között halad.

Jelenleg gyéren beépített, a hétvégi házak között szántó területeket találunk. A városszerkezeti helyzete miatt, **érdemes lenne átfogó fejlesztési elképzelést megfogalmazó rendezési javaslatot készíteni**, s a területet több lépcsőben fejlesztési területként kezelni. Egyes telkeken a vizsgált terület északi részén 280-300 méter hosszúak, míg délen 200 métereseek. A telek szélességek 9-16 méter között változnak, keskeny szalagtelkek.



Javaslat

A földúttal megközelíthető területrész kerül Mk3 övezetbe:

telekterület kialakítható, beépíthető legkisebb nagysága: 1000 m²

telekszélesség kialakítható, beépíthető legkisebb nagysága: 12 m

beépítési mód: oldalhatáron álló

megengedett beépítettség: maximum **6 %** legfeljebb 120 m²,

építési hely: előkert 8 m, hátsókert 10 m, oldalkert 3,5 m

építmény magasság: 3,5 m

Horváth hegy lábánál fekvő terület: **Mk** (A6)



A terület kb. 10 ha, a város dél-keleti részén, a fejlődő városrészek mellett található, telek szélességek 5-13 közöttiek, telek mélységek 120-170 m. Kiskertes terület, kertgazdálkodás folyik a területen. A területen

Javaslat

A terület északi része, a jobban megközelíthető területrészt, mely közvetlenül kapcsolódik a belterülethez, itt távlatban rendezett lakóterületi fejlesztést javasolnánk. Így a **déli részek kerülnek Mk3 övezetbe**. A legkisebb beépíthető telek szélessége 12 méter.



Malom utca-Alsóváros-tó mellett Mk (A7)

A terület kb. 10 ha, a város észak részén található. Városszerkezetileg nagyon kedvező helyen. A területtől északra van a város szennyvíz telepe, melynek régebben a területet lefedte a védőtávolsága. A telep korszerűsítése után a védőtávolság nem érinti a kertes területet. A kertektől délre az Alsóvárosi tó található. A terület megfelelő úthálózat, közművesítés után a terület intenzívebb beépítésre is alkalmas lehet.

A telek szélességek 10-20 közöttiek, telek mélységek 55-70 m. A Kecskédi közigazgatási határ mellett fekvő telkes területeket találunk, a 20-30 méteres telek mélység és 35-40 méteres telekszélesség jellemző. Apró telkes terület,

Javaslat

A teljes terület Mk-2 övezetbe kerül átsorolásra. A legkisebb beépíthető telek szélessége 12 méter. A terület szabályozott megközelítését a Takács Imre út felől meg kell oldani. A 0428/6 hrsz-ú útra 10,0 m szabályozási szélesség kerül feltüntetésre.

Lakóhely és lakás építésének feltétele a közművesítés és a megfelelő, legalább 8 méter széles szabályozási szélességű burkol között.

2. Közlekedés

A tervezés során kiindulási alapnak tekintettük az érvényben lévő településrendezési terv közlekedési munkarészeit (REGIOPLAN KFT. közlekedéstervező: Réder Tibor). A tervezett úthálózati elemeket és kategóriába sorolásukat, a nyomvonalukat, valamint a szabályozási paramétereikben csak a Malom utca-Alsóváros-tó melletti kertes területek esetében módosítottuk: a 0428/8 hrszú útra 10,0 m szabályozási szélesség került feltüntetésre. **A jelen korrekciók további közlekedési területeket nem érintenek, sem a vasúti közlekedést, sem a közúti közlekedést, sem a városi közúthálózatot.**

3. Tájrendezés és környezetvédelem

A tervezett módosítások természetvédelmi oltalom alatt álló területet nem érintenek, védett vagy védendő természeti területeket nem terhelik. **A tervezett módosításoknak a környezet értékeinek megőrzése szempontjából nincsenek negatív hatásai.**

4. Közművek

Vízellátás

A település vízellátását Tatabánya- Oroszlány Regionális Vízellátó rendszer biztosítja. A Tatabányán lévő vízbázis szivattyú rendszere gazdaságosan üzemeltethető, a vízbázis kapacitása elegendő a fejlesztések vízellátásához.

A HÉSZ tervezett módosítása a vízellátó hálózat bővítést nem igényel.

Szennyvízelvezetés

2004-ben befejeződött a város szennyvíz tisztítójának a teljes rekonstrukciója. A három fokozatú mű teljes mértékben kielégíti a ma érvényben lévő környezetvédelmi előírásokat. A tisztított szennyvizek befogadója az Oroszlány-Kecskédi vízfolyás.

A tisztítómű kapacitása 5000 m³/nap, a szabad kapacitása 1500 m³/nap, így a további fejlesztések szennyvízkibocsátását a tisztítómű fogadni tudja.

A városban kiépített hálózat teljes egészében elválasztott rendszerű. Az ipari park szennyvízhálózata is teljesen kiépített.

A HÉSZ tervezett módosítása a szennyvízelvezetést nem érinti.

Felsővíz elvezetés

Oroszlány közigazgatási területe az Által-ér vízgyűjtő területére esik. A vízgyűjtőre jellemző az alacsony vízkészlet, minden készlet foglalt. Kevés a vízutánpótlás, mert a karszt és az alábányászottság miatt kevés a lefolyás, nagy része beszivárog. A vízgyűjtőn lévő tavaknál hiányos a víz mennyiség a nagy vízfelhasználás miatt.

A HÉSZ tervezett módosítása a felszíni vizek elvezetése szempontjából nem releváns.

Villamos energia ellátás

A települést érintő nagyfeszültségű hálózatok nyomvonalai az Erőmű alállomásánál találkoznak. Az Erőmű alállomását érinti a Oroszlány-Százhalombatta 220 kV-os átviteli hálózat, a Oroszlány-Győr 220 kV-os átviteli hálózat.

Az Oroszlányi alállomásból kiinduló középfeszültségű, földkábeles vagy szabadvezetékes hálózatok fűzik fel az oroszlányi fogyasztók transzformátorállomásait. A fogyasztói transzformátor állomásokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról történik a fogyasztói igények kielégítése.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlés

Oroszlány vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Távközlés Nyrt. jogelődje építette ki és üzemeltette, jelenleg is a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A tatabányai szekunderközpont-hoz tartozó, oroszlányi primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat a lakótelepen és a városközpontban már a vezeték földalatti elhelyezésű, de az azokon kívüli városrészekben föld feletti elhelyezésű. Az ágazati nyilvántartás szerint a településen 58 vezetékes távközlési szolgáltató áll rendelkezésre. A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást 1994-ben építették ki.

2000-ben 7424 lakás, az akkori lakásállomány 95,3 %-a, 2013-ban 6480 lakás, a lakásállomány 81,5 %-a vette igénybe a kábel TV szolgáltatást.

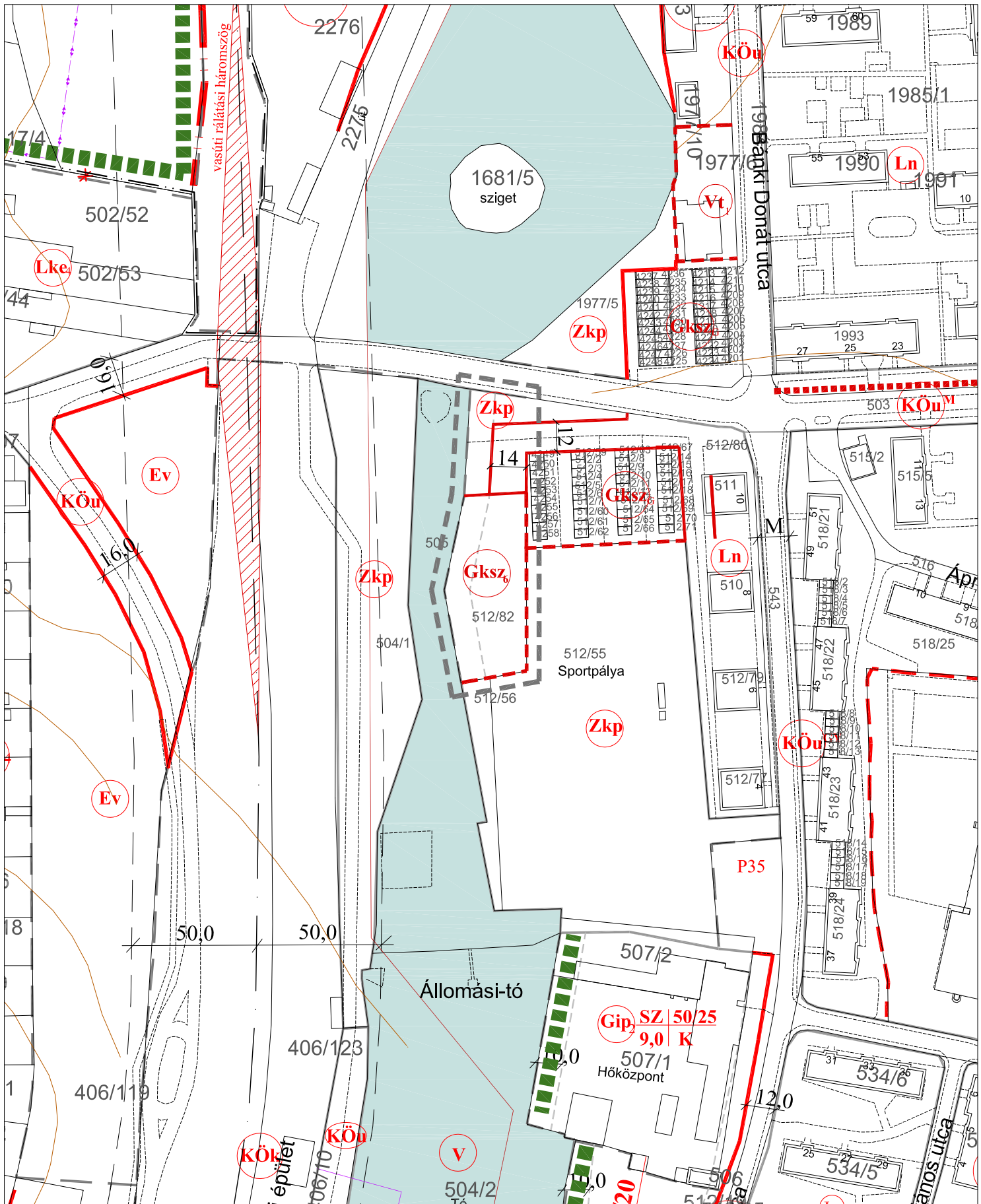
Vezeték nélküli hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák –részben településen belül, részben a környező településeken– elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti. Jelenleg az ágazat által vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 7 szolgáltatót tartanak nyilván.








Ezek szolgáltatásukat a meglévő antennákon keresztül biztosítják.

5. Örökségvédelem

A tervezett módosítások Oroszlány város épített és természeti értékeinek védelmét nem veszélyeztetik.



Jelmagyarázat

- | | |
|---|---|
|  tervezési terület határa |  építési hely határa |
|  közigazgatási terület határa |  védőfásítás |
|  belterülethatár | |
|  területfelhasználási egységhatár | |
|  Gksz övezeti jel | |



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

Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-20-960-5041

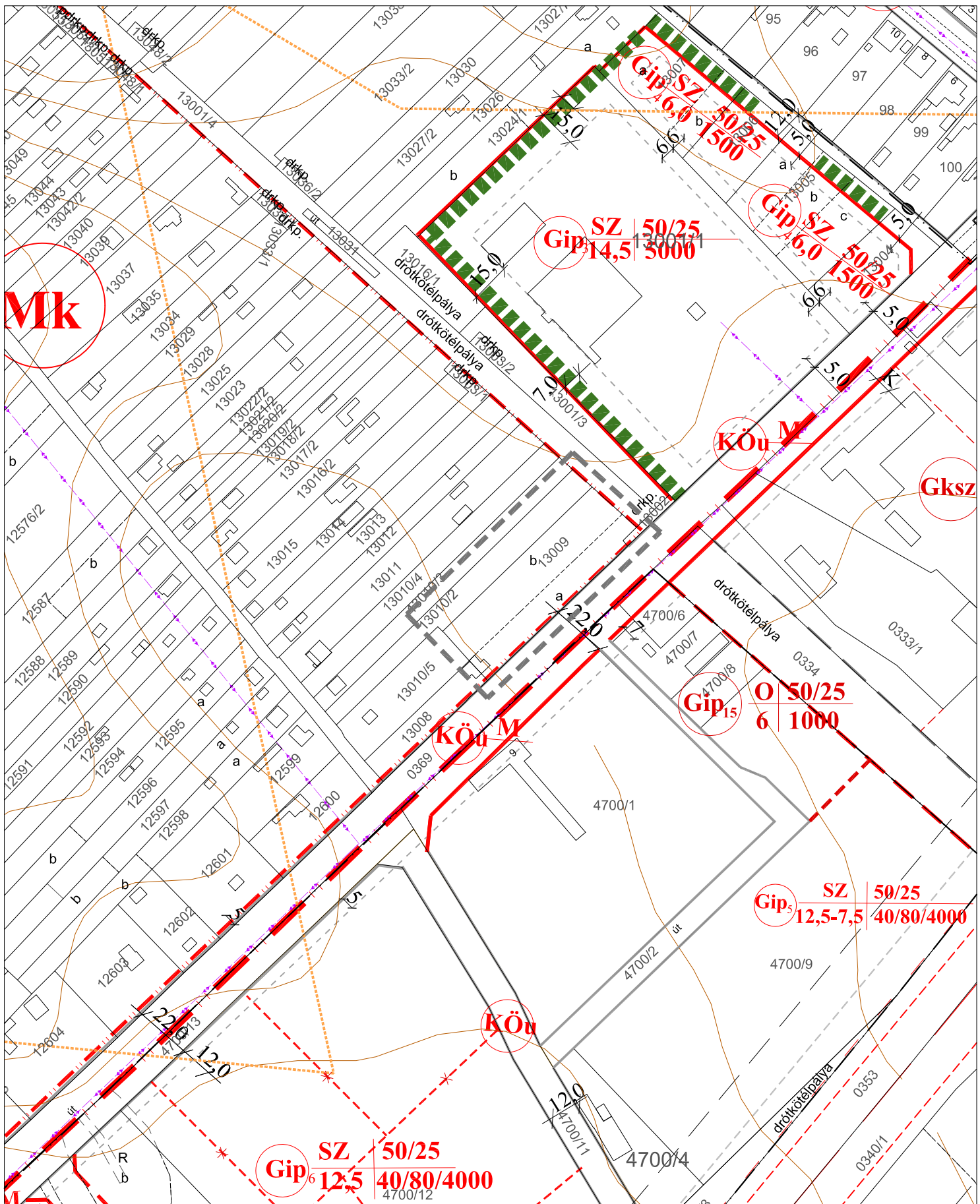
Vezető tervező:
Auer Jolán
TT1/01-5003

ÓROSZLÁNY
Településrendezési Terv módosítás 2017

512/82 hrsz-ú terület

A1

M 1:2 000



Jelmagyarázat

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|---------------------|
| | tervezési terület határa | | Gksz övezeti jel |
| | közigazgatási terület határa | | építési hely határa |
| | belterülethatár | | védőfásítás |
| | tervezett belterülethatár | | |
| | területfelhasználási egység határ | | |



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

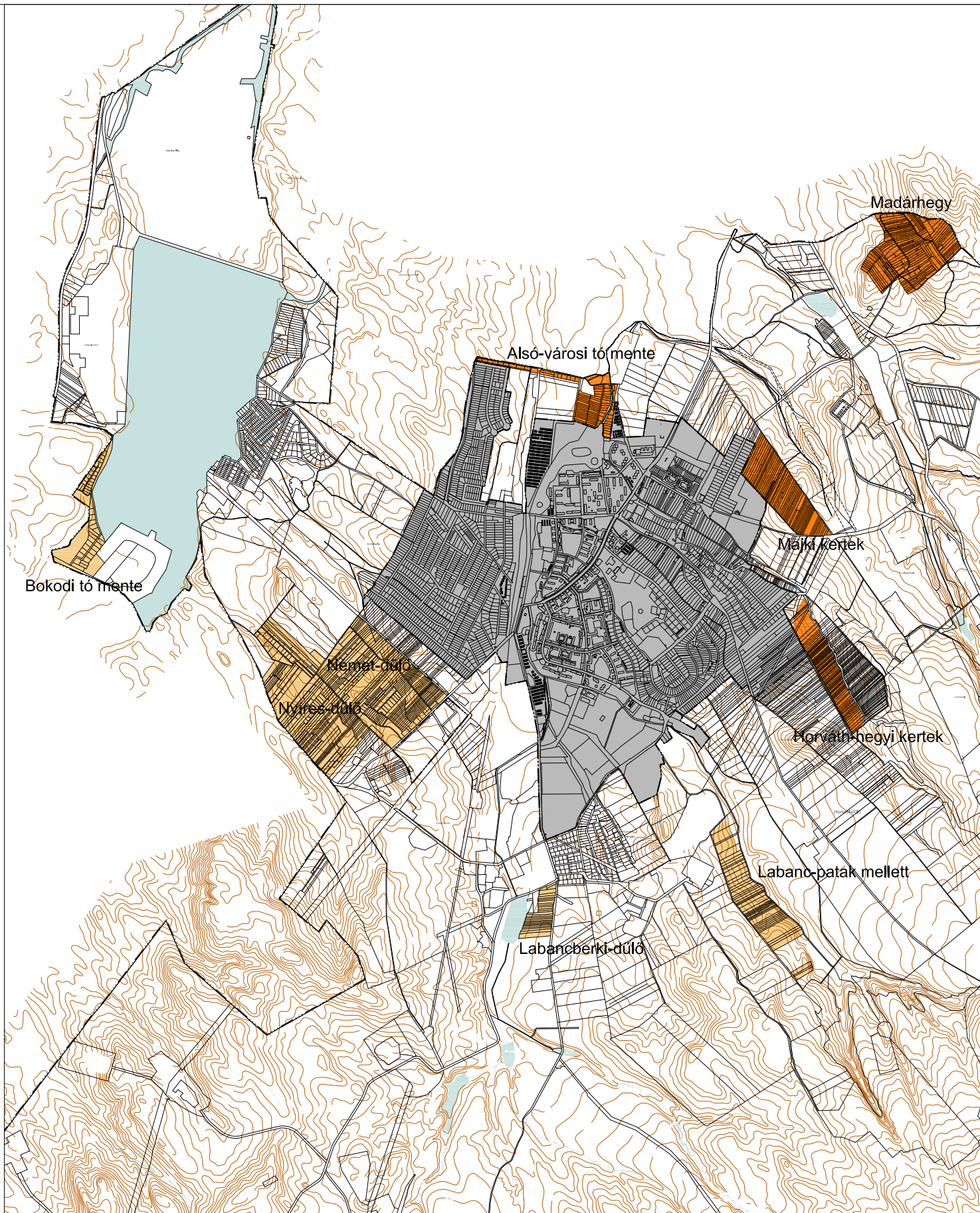
Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-20-960-5041

Vezető tervező:
Auer Jolán
TT1/01-5003

OROSZLÁNY
Településrendezési Terv módosítás 2017
13009 hrsz-ú terület

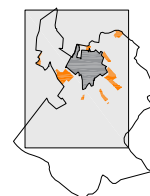
A2

M 1:2 000



Tervezési feladatok:

 Kertes mezőgazdasági területek



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

Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-20-960-5041

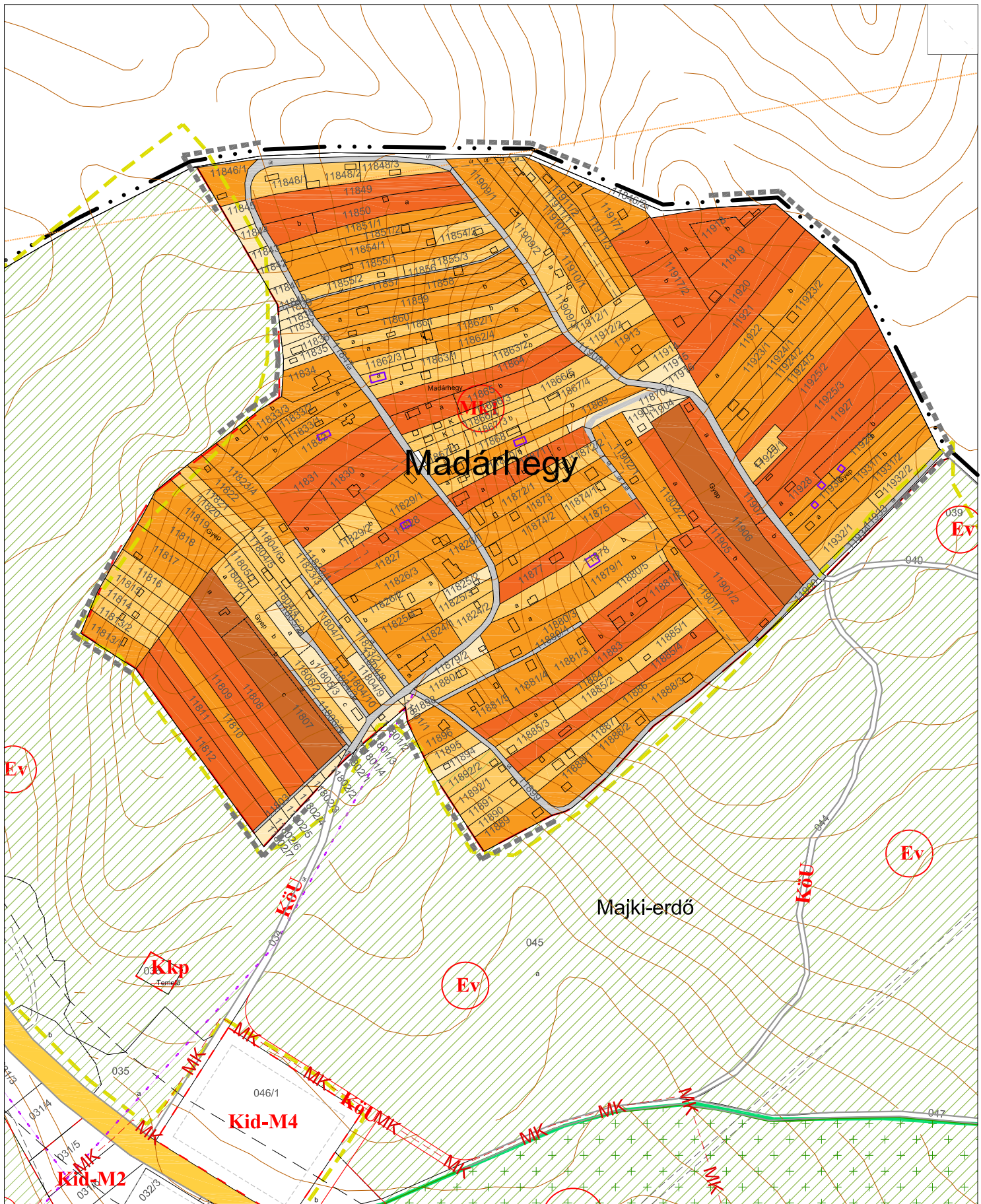
Vezető tervező:
Auer Jolán
TT1/01-5003

OROSZLÁNY
Településrendezési Terv módosítás 2017

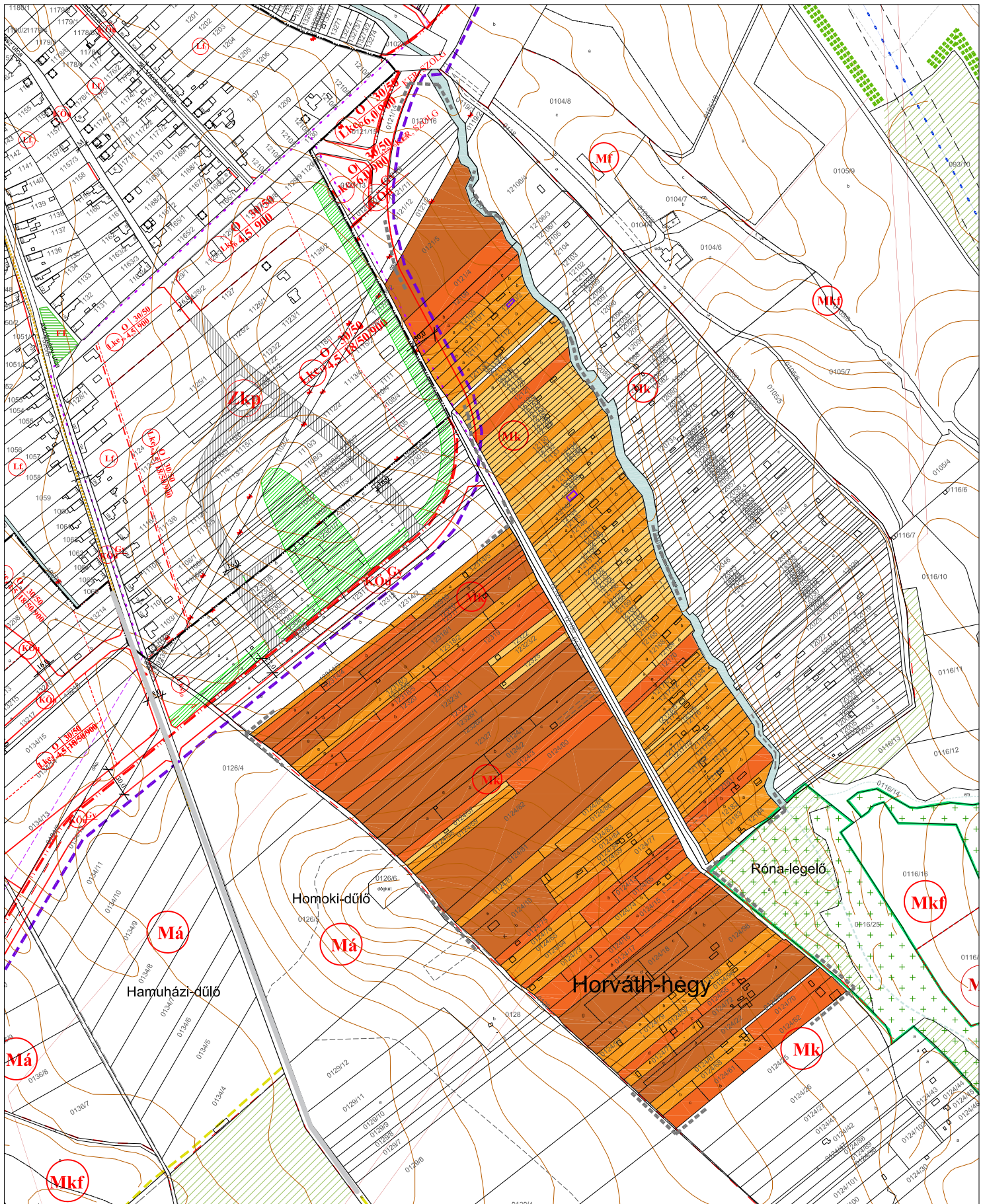
Kertés mezőgazdasági területek

A3

M 1:6 000

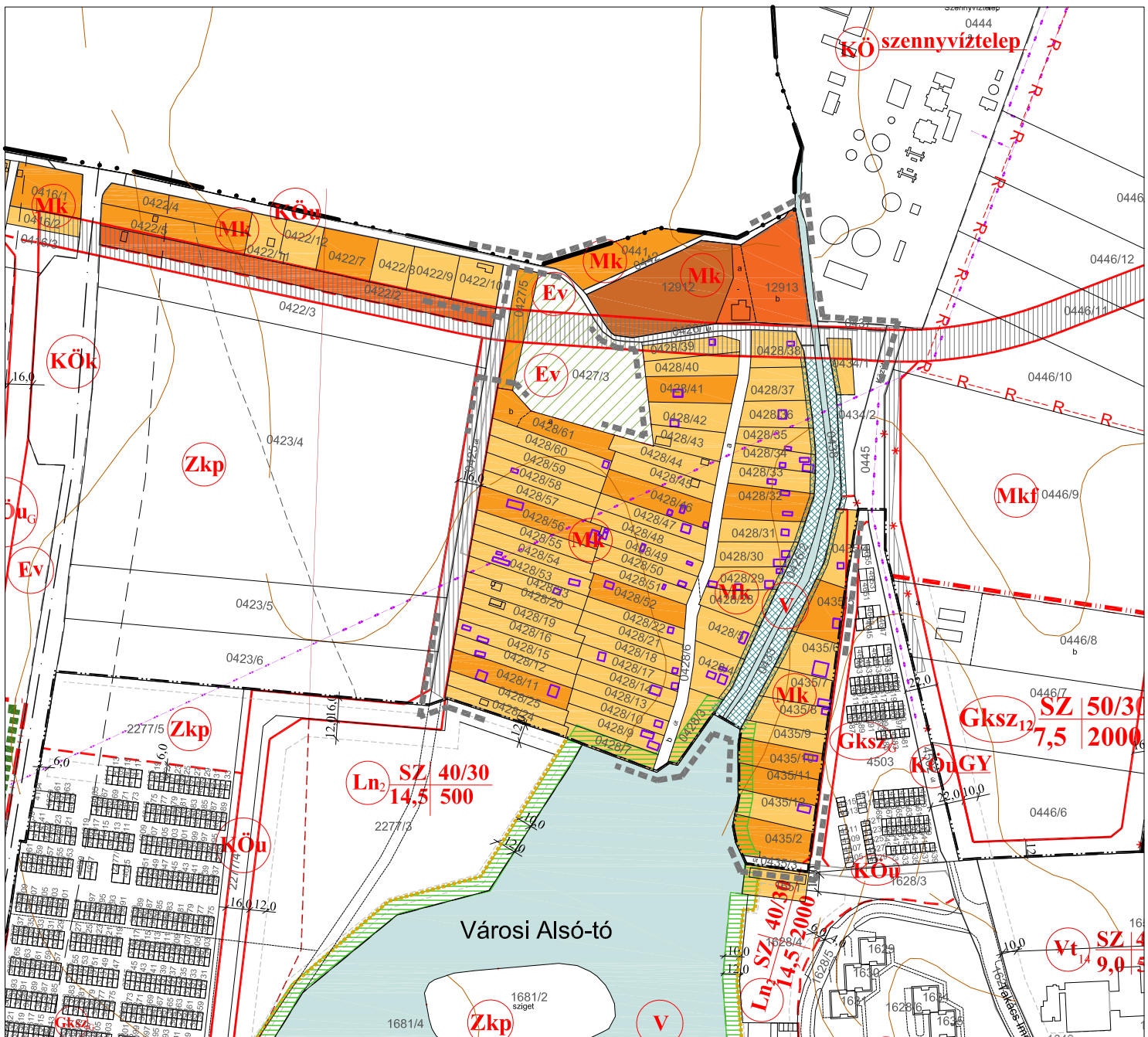
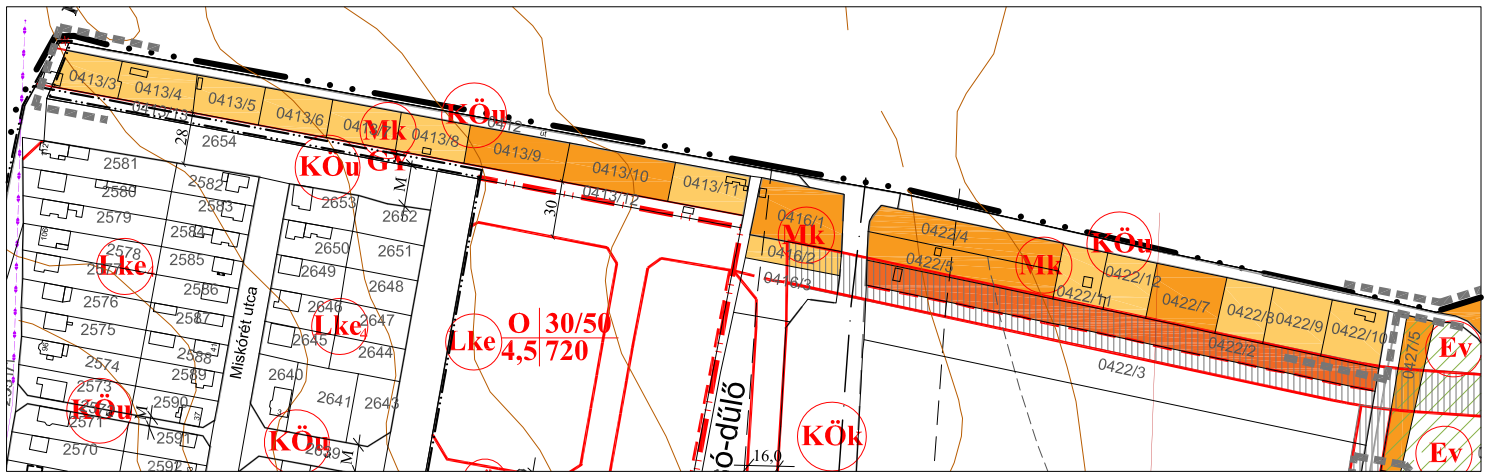


Jelmagyarázat tervezési terület határa közigazgatási terület határa belterülethatár területfelhasználási egységhatár Mk1 övezeti jel		meglévő, be nem mért épület erdő műemléki környezet határa Natura 2000 terület határa helyi természetvédelmi terület határa természeti területek határa		Teleknagyságok 0- 500 nm 500- 1000 nm 1000- 2000 nm 2000- 4000 nm 4000- nm		
Megbízó: Oroszlány város Önkormányzata 2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78. Tervező: PRO ARCH. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt. 36. tel: 06-20-960-5041		Vezető tervező: Auer Jolán TT1/01-5003		OROSZLÁNY Településrendezési Terv módosítás 2017 Madárhegy		



Jelmagyarázat		Teleknagyságok	
	tervezési terület határa		0- 500 nm
	közigazgatási terület határa		500- 1000 nm
	belterülethatár		1000- 2000 nm
	szabályozási vonal		2000- 4000 nm
	területfelhasználási egységhatár		4000- nm
	meglévő, be nem mért épület		Natura 2000 terület
	övezeti jel		telek be nem építhető része
	megszüntetőjel		
	védett tájszerkezet határa		





Jelmagyarázat		Teleknagyságok	
	tervezési terület határa		0- 500 nm
	közigazgatási terület határa		500- 1000 nm
	belterülethatár		1000- 2000 nm
	szabályozási vonal		2000- 4000 nm
	területfelhasználási egységhatár		4000- nm
	meglévő, be nem mért épület		
	övezeti jel		
	megszüntetőjel		
	építési hely határa		
	vízfolyás védőterülete		
	telek be nem építhető része		

