



OROSZLÁNY

TELEPÜLESRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

# Jóváhagyási tervdokumentáció



PRO  
ARCH

BATESZ STÚDIO BT.

2022

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

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

---

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

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

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



**Tervlapok****Előzmények, bevezetés**

---

**Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek**

---

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

**Településszerkezeti terv módosítás**

**TSZ-JM/M1-2022**

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

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

**SZT-J2/M1-2022**

**SZT-J2/M2-2022**

**SZT-J2/M3-2022**

---

**Alátámasztó munkarészek**

---

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

---

**Mellékletek**

---

## Előzmények, bevezetés

### A tervezés alá vont területek és térségük



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

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésére és az egyeztetéshez szükséges tervdokumentációk elkészítésére a Pro Arch. Építész Stúdiót bízta meg. Oroszlány város nem rendelkezik 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési kódex) szerinti „új típusú” településrendezési eszközökkel, ezért a TRE módosítása a hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának** alkalmazásával, a városi főépítész feljegyzésében meghatározott tartalommal kerül kidolgozásra. A módosítás nem érint településszerkezeti főhálózatot, nem jelöl ki új beépítésre szánt területet és nem jár a zöld-, vízgazdálkodási, erdő- vagy természetközeli terület megszüntetésével, így a TRE egyeztetés a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési kódex) 32.§ (4) bekezdés a) pontja miatt ún. **„egyszerűsített eljárással”** történik.

Az Állami Főépítész a 14-TG/91-32/2022. Hiv. számú záró szakmai véleményében a módosítás testületi jóváhagyását javasolja.

Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek

---

## 1. Településszerkezeti terv módosítása

---

### Határozati javaslat

**Oroszlány Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
...../2022.(.....) Kt. határozata  
a Településszerkezeti Terv módosításáról**

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 52/2005.(VIII.9.) Kt. határozatával elfogadott településszerkezeti tervét a jelen határozat 1. mellékletét képező „**Oroszlány TSZ-JM jelű Településszerkezeti Terv módosítása**” című, **TSZ-JM/M1-2022 jelű** tervlapon tervezési területként lehatárolt területre vonatkozóan ábrázoltak és a településszerkezeti tervének leírása dokumentációban rögzítetteknek megfelelően következőképpen módosítja:

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

Oroszlány, 2022. ....

Lazók Zoltán  
polgármester

Dr. File Beáta  
jegyző

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

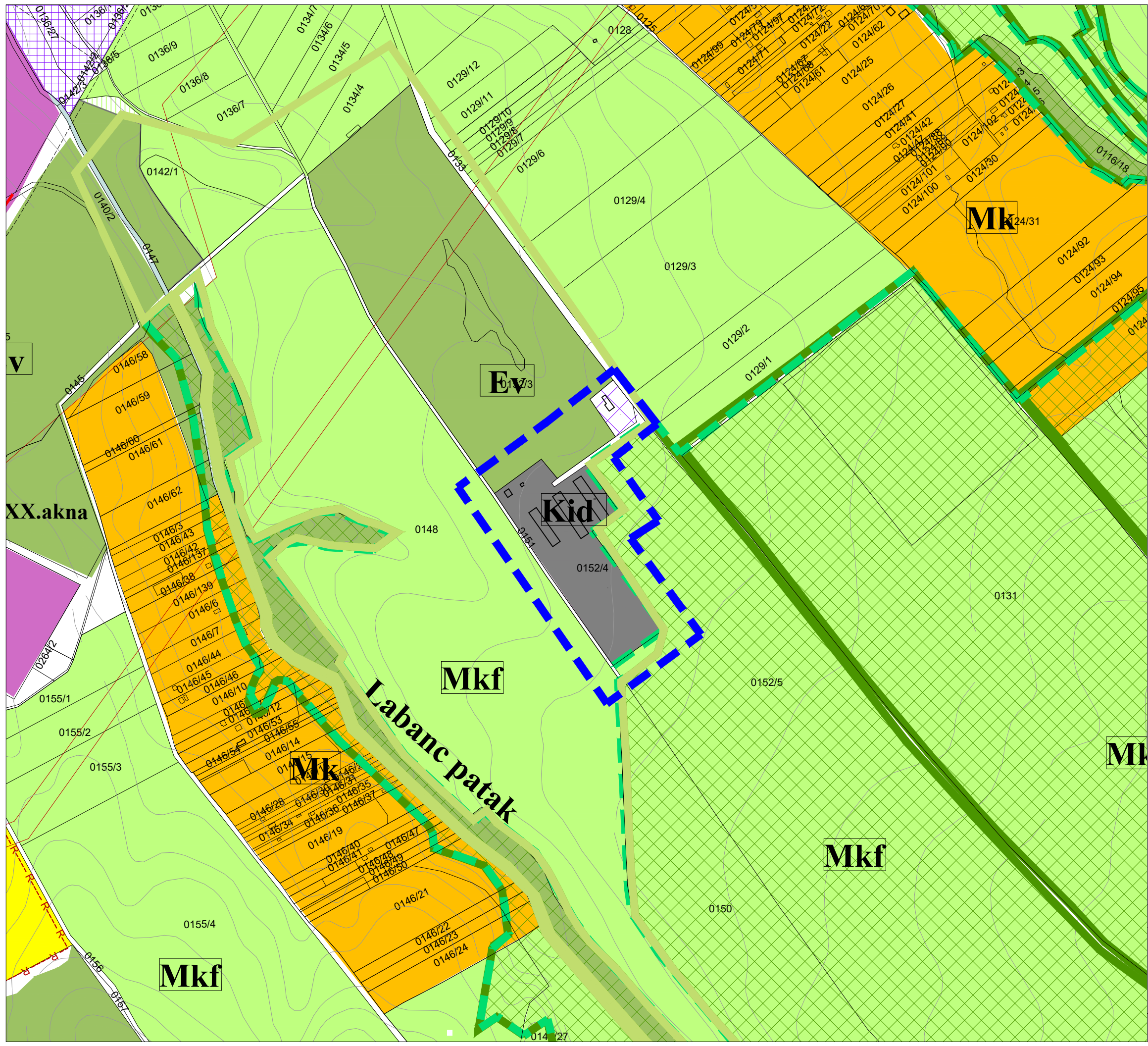
# OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
Településszerkezeti terv módosítás  
0152/4 hrsz.



## Jelmagyarázat

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



Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. TSZ-JM/M1-2022

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

**OROSZLÁNY**  
**TSZ-JM JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI**  
**TERV MÓDOSÍTÁSA**  
*1. sz. melléklet a .../2022. (...) sz. határozathoz*



Településtervezés: Auer János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Össy Zsolt  
TÁJOLÓ-TERV Kft. ProArch Építész Stúdió  
2022. február  
M = 1:5000

**2. Helyi Építési szabályzat módosítása**

---

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2022. (...) önkormányzati rendelete  
Oroszlány Város  
Helyi Építési Szabályzatról szóló  
20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014. (XI.29.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

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

*„1.§. Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 147/2018. (IX.18.) a 217/2016. (XII.13.), a 132/2016. (VI.27.), az 53/2016. (III.29.) Kt. számú, a 168/2015. (IX.8.) Kt. számú, a 134/2013. (VII.27.) Kt. számú, a 151/2011. (XI.4.) Kt. számú, a 96/2011. (VI.29.) Kt. számú és 73/2006. (IX.26) Kt. számú határozattal módosított 52/2005.(VIII.09.) Kt. számú határozattal megállapított településszerkezeti tervével összhangban megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását. A rendelet SZ-J1jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban: SZ-J1 terv), az Sz-J1/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban: SZ-J1/M terv), az Sz-J3 Szabályozási és övezeti helyszínrajz részlet (továbbiakban: SZ-J3 terv), az M1 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M1 terv), az M2 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M2 terv), az M3 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M3 terv), az M4 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M4 terv), az SZT-1 jelű Szabályozási terv (továbbiakban SZT-1 terv), az SZM0 szabályozási terv módosítás áttekintő (továbbiakban SZM0 terv), SZM1 és SZM2 szabályozási terv módosítás (továbbiakban SZM1 és SZM2 terv), továbbá az SZTM-0 szabályozási terv módosítás áttekintő (továbbiakban SZTM-0 terv), az SZTM-1 szabályozási terv módosítás - belterület (továbbiakban SZTM-1 terv) az SZTM-2 szabályozási terv módosítás - külterület (továbbiakban SZTM-2 terv), az SZT-M-K szabályozási terv módosítás (a továbbiakban SZT-M-K terv), SZT-M1-2017 és SZT-M2-2017 szabályozási terv módosítás (a továbbiakban SZT-M1-2017, SZT-M2-2017) az SZT-M1-2018, SZT-M2-2018 és SZT-M3-2018, SZT-M4-2018 és SZT-M5-2018 szabályozási terv módosítás (a továbbiakban SZT-M1-2018, SZT-M2-2018, SZT-M3-2018, SZT-M4-2018, SZT-M5-2018) a rendelet 1. melléklete, az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (továbbiakban: SZ-J2 terv), valamint az Sz-J2/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (továbbiakban: SZ-J2/M terv), az SZT-M-KK szabályozási terv módosítás (továbbiakban SZT-M-KK terv), SZT-M1-K-2017, az SZT-M2-K-2017, az SZT-M3-K-2017, valamint az SZT-M4-K-2017 (a továbbiakban SZT-M1-K-2017, SZT-M2-K-2017, SZT-M3-K-2017, SZT-M4-K-2017), az*



*továbbiakban SZT-M1-K-2017, SZT-M2-K-2017, SZT-M3-K-2017, SZT-M4-K-2017), az SZT-M6-2018, (a továbbiakban SZT-M6-2018), az SZT-J2/M1-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZT-J2/M1-2021 jelű tervlap), az SZ-J2/M2-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZ-J2/M2-2021 jelű tervlap), az SZ-J2/M3-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZ-J2/M3-2021 jelű tervlap), az SZT-J2/M4-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZT-J2/M4-2021 jelű tervlap), az **SZT-J2/M1-2022 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZT-J2/M1-2022, SZT-J/M2-2022 és SZT-J2/M3-2022 jelű tervlapok)**, a rendelet 2. melléklete, az alábányászott területek térképe a rendelet 3. melléklete, a mintakeresztszelvények a rendelet 7. melléklete, a forgalmi rend a rendelet 8. melléklete, a burkolat minősége a rendelet 9. melléklete, a beépítésre szánt és nem szánt övezetek építési paraméterei meghatározása a rendelet 10. melléklete.*

2.§ A kertés mezőgazdasági területeken elhelyezhető épületek maximális magassága 3,5 méterről 4,0 méterre módosul. Ez alapján a HÉSZ 28.§ (5) bekezdés c) pontjának 4. mondata az alábbiak szerint változik: „Az épületek földszintesek lehetnek, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.”

3.§ A HÉSZ 28.§ (5) bekezdés d) pontjának utolsó mondata kiegészül az „új, 50 m<sup>2</sup> fölötti épület építésének”. Az új mondat így:

„A lakóépületek bővítésének és az új, 50 m<sup>2</sup> fölötti épület építésének közművi feltétele:

da) villamosenergia-ellátás

db) ivóvízellátás

dc) zárt szennyvíztározóbiztosítása, építése.”

4.§ Az Mk2 és Mk3 jelű övezetekben a minimálisan kialakítható telekméret 720 m<sup>2</sup>-re csökken, és az előírt minimális telekszélesség megszűnik. Ez alapján a HÉSZ 28.§ (5) bekezdés g) és h) pontjai a következőképpen módosulnak:

a) a g) pont első mondata: „Mk-2jelű mezőgazdasági kertés területen legkisebb kialakítható és beépíthető telekterület **720 m<sup>2</sup>**.”

b) a h) pont első mondata: „Mk-3 jelű mezőgazdasági kertés területen legkisebb kialakítható és beépíthető telekterület **720 m<sup>2</sup>**.”

5.§

(1) A HÉSZ mellékletét képező SZ-J2 jelű tervlap az SZ-J2/M1-2022, az SZ-J2/M2-2022 és az SZ-J2/M3-2022 jelű tervlapokon jelölt „tervezési terület határaként” ábrázolt területen meghatározott tartalomnak megfelelően módosul.

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

Oroszlány, 2022. ....

Lazók Zoltán  
polgármester










Dr. File Beáta  
jegyző

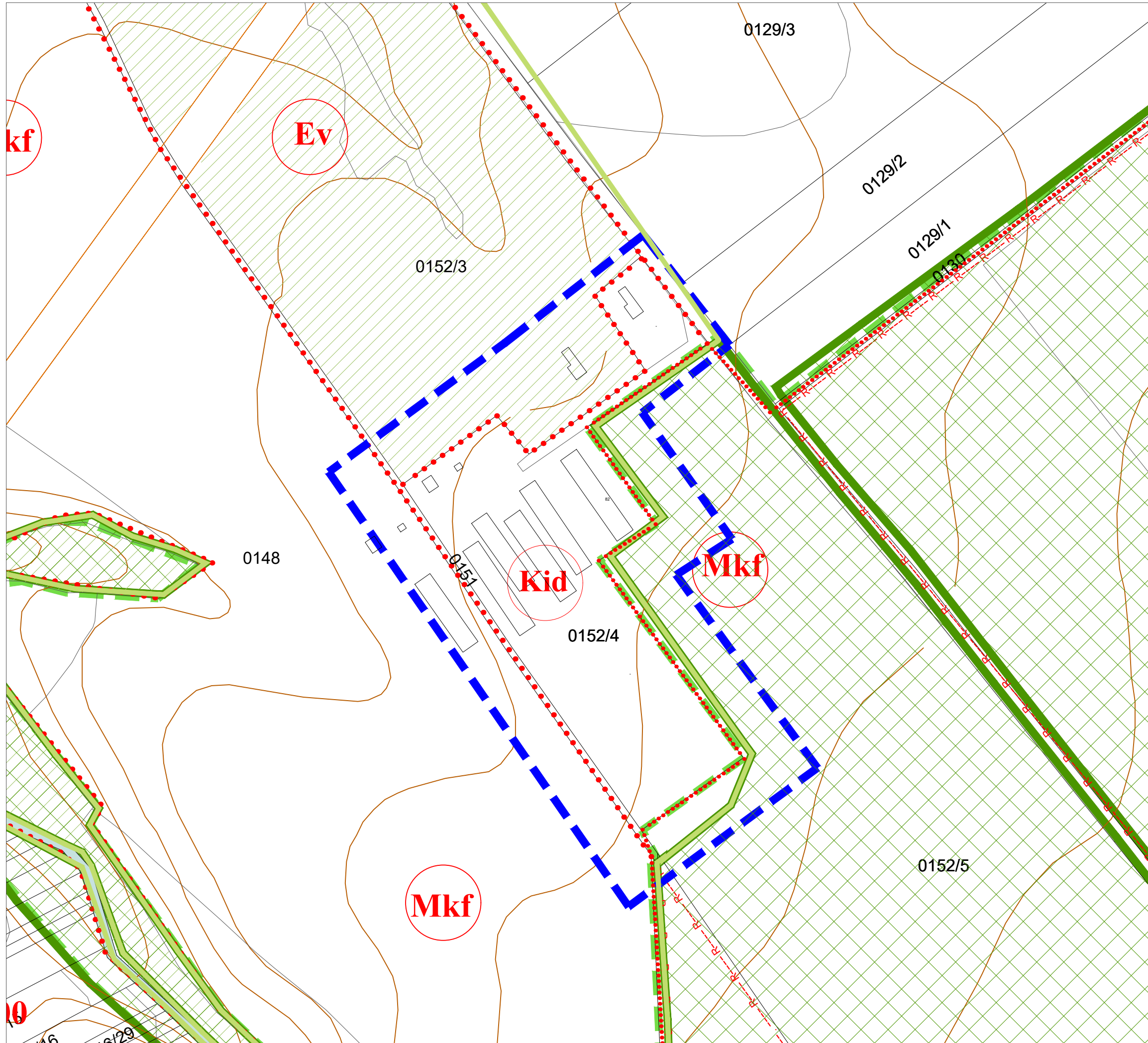
***SZT-J2/M1-2022, SZT-J2/M2-2022 és SZT-J2/M3-2022 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. módosítása tervlapok***

**OROSZLÁNY**  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
Településszerkezeti terv módosítás  
0152/4 hrsz.



**Jelmagyarázat**

-  tervezési terület határa
-  övezethatár
-  övezeti jel
-  régészeti terület
-  erdőterület
-  NATURA 2000
-  ökológiai hálózat magterület
-  ökológiai hálózat folyósó területe
-  35 kV-os légvezeték



Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. SZT-J2/M1-2022

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

**OROSZLÁNY**  
**SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI**  
**TERVLAP MÓDOSÍTÁSA**  
*1. sz. melléklet a .../2022. (...) sz. rendelethez*



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

# OROSZLÁNY

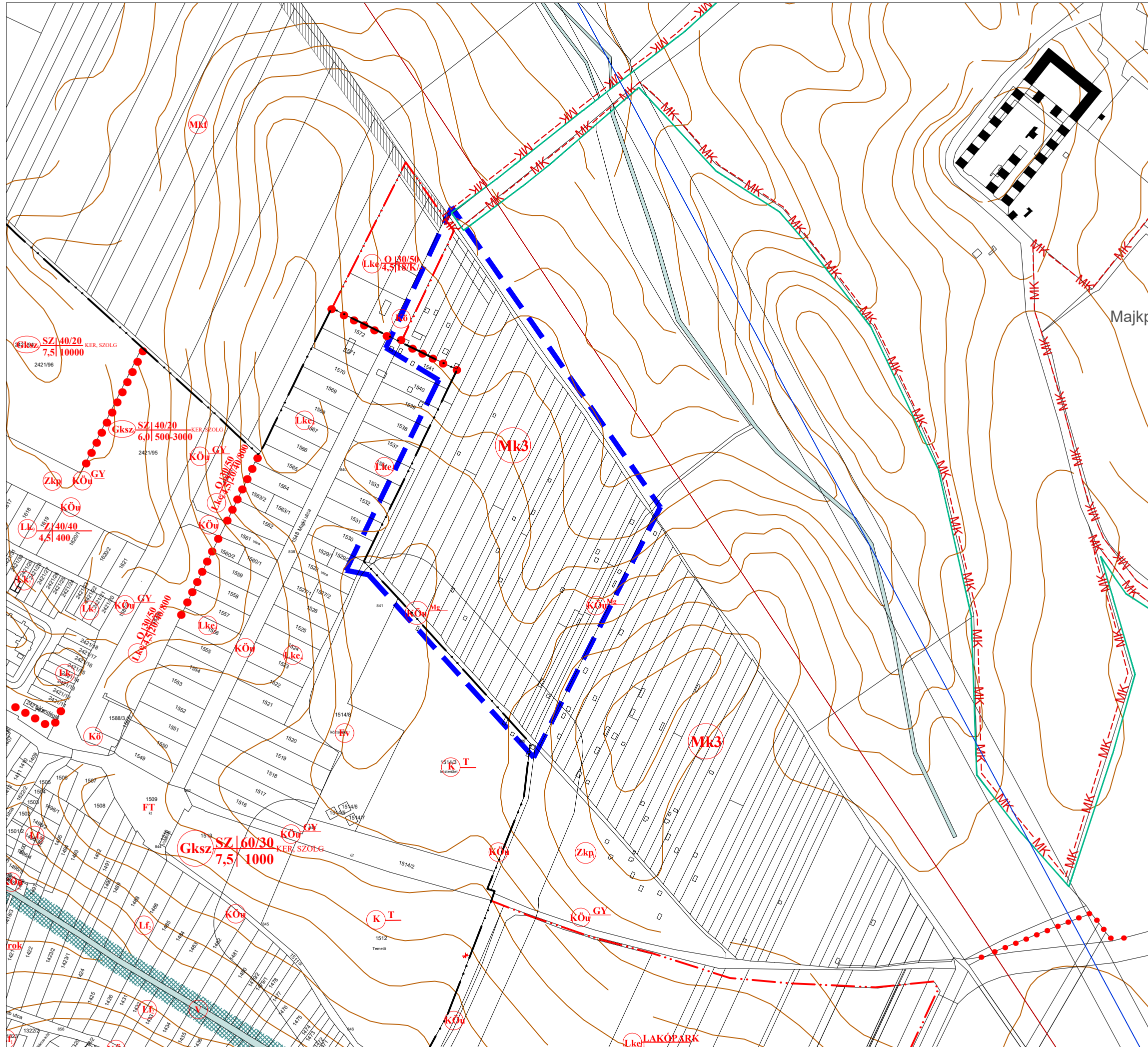
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Szabályozási terv módosítás  
Majki dűlő



## Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- település közigazgatási határa
- övezethatár
- épület
- kertés mezőgazdasági terület
- védelmi erdő terület
- műemléki környezet
- vízfolyás



Megbízó: Oroslányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroslány, Rákóczi F. út 78. SZT-J2/M2-2022

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

## OROSZLÁNY SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV LAP MÓDOSÍTÁSA

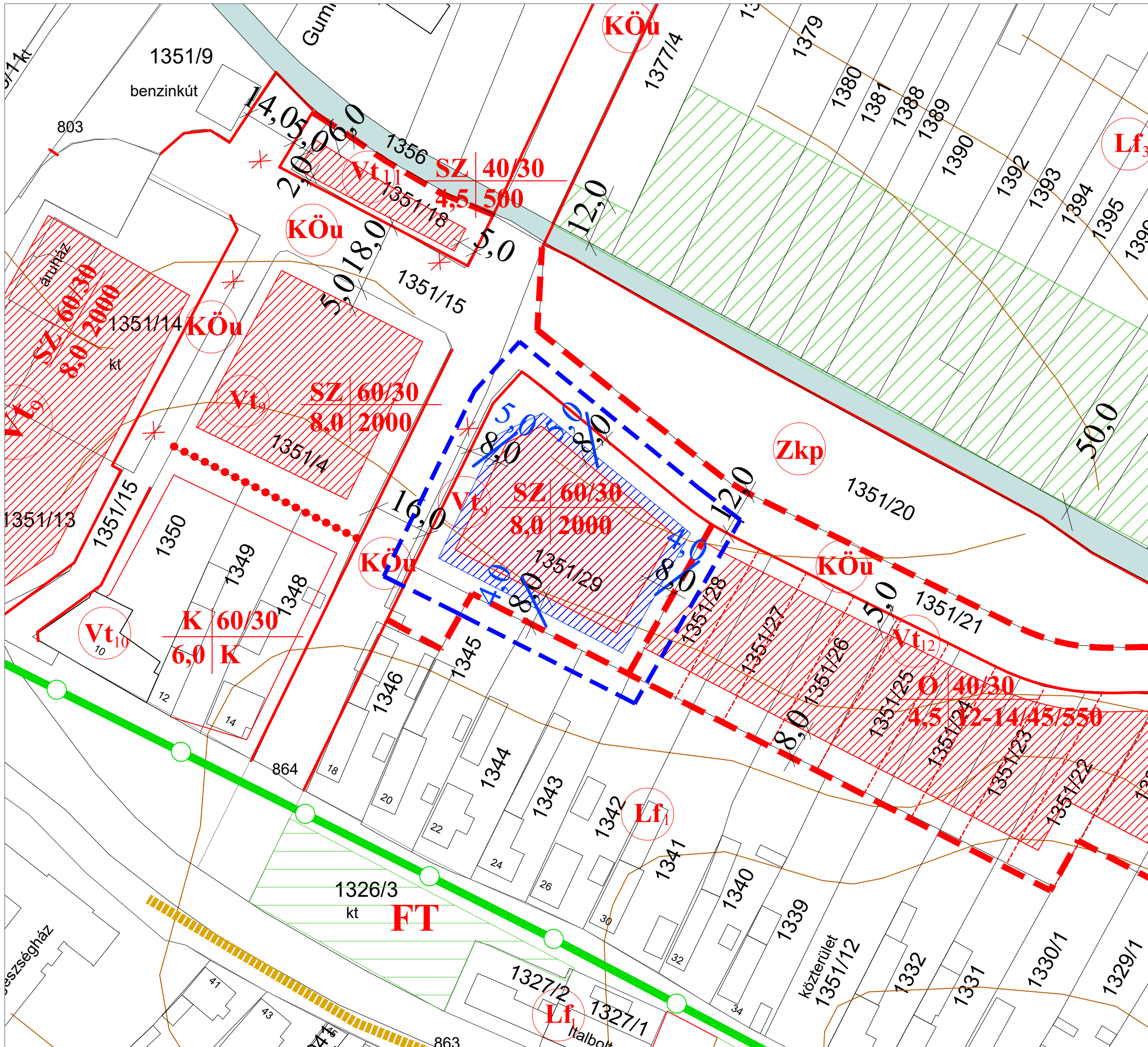
1. sz. melléklet a .../2022. (...) sz. rendelethez

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

Leel-Össy Zsolt  
ProArch Építész Stúdió



2022. április  
M = 1:4000



.....  
 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
 Szabályozási terv módosítás  
 0152/4 hrsz.

### Jelmagyarázat

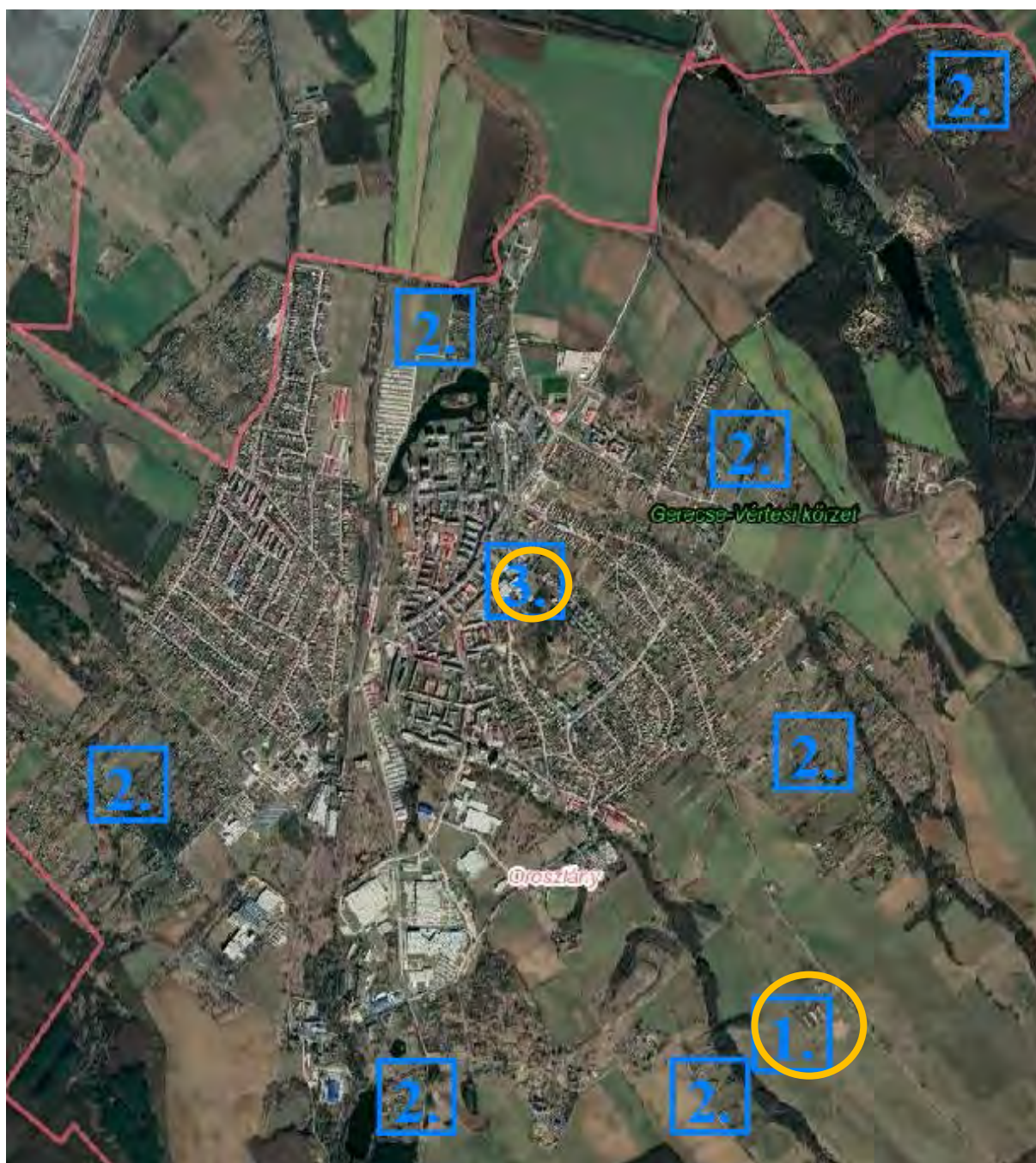
- tervezési terület határa
- települési mellékút
- gyűjtőút
- eltérő területfelhasználási egység
- övezethatár
- övezeti jel
- szabályozási vonal
- építési hely határa
- tervezett építési hely határa
- telek be nem építhető része
- vízfolyás
- tervezett kerékpárút
- gyalogút

<b>Megbízó:</b> Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78.	SZT-J2/M3-2022	
<b>Generáltervező:</b> Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041	 <b>PRO ARCH</b> <small>ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT</small>	
<b>OROSZLÁNY</b> <b>SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI</b> <b>TERV LAP MÓDOSÍTÁSA</b> 1. sz. melléklet a .../2022. (...) sz. rendelethez		
<b>Településtervezés:</b> Ausz. Jókán TT/1, TK/1 01-5003 TÁJOLÓ-TERV Kft.	Leel-Össy Zsolt ProArch Építész Stúdió	2022. január M = 1:1000

Alátámasztó munkarészek

---

## 1. Településrendezés



A fejlesztési területek elhelyezkedése a Google térképen bemutatva

### 1.1. Településszerkezeti összefüggések

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

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

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

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

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

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

### **1.2. A vizsgált területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök**

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

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

### **A területekre vonatkozó Településszerkezeti tervi összefüggések**

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













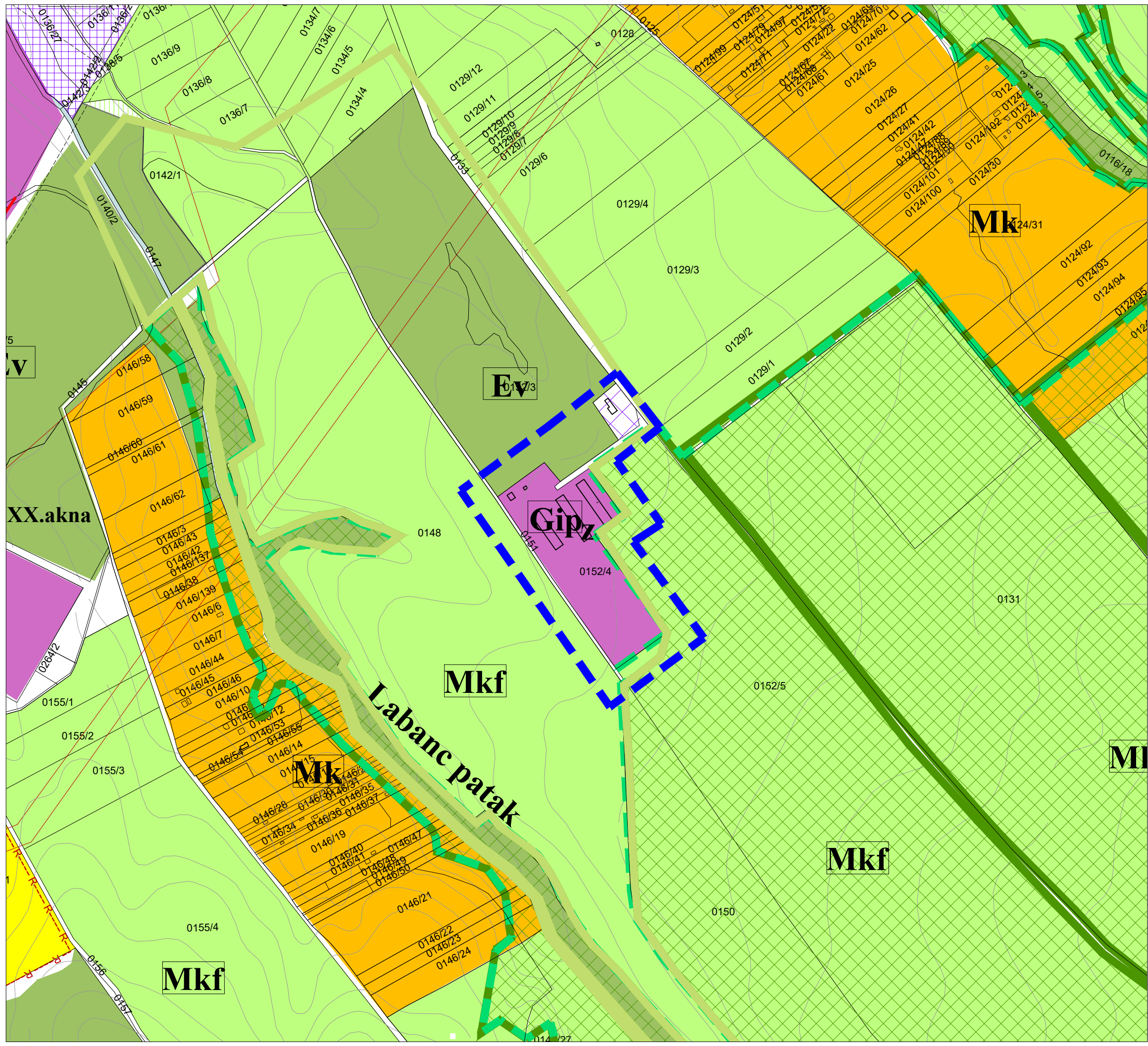
# OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
Településszerkezeti terv módosítás  
0152/4 hrsz.



## Jelmagyarázat

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



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

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

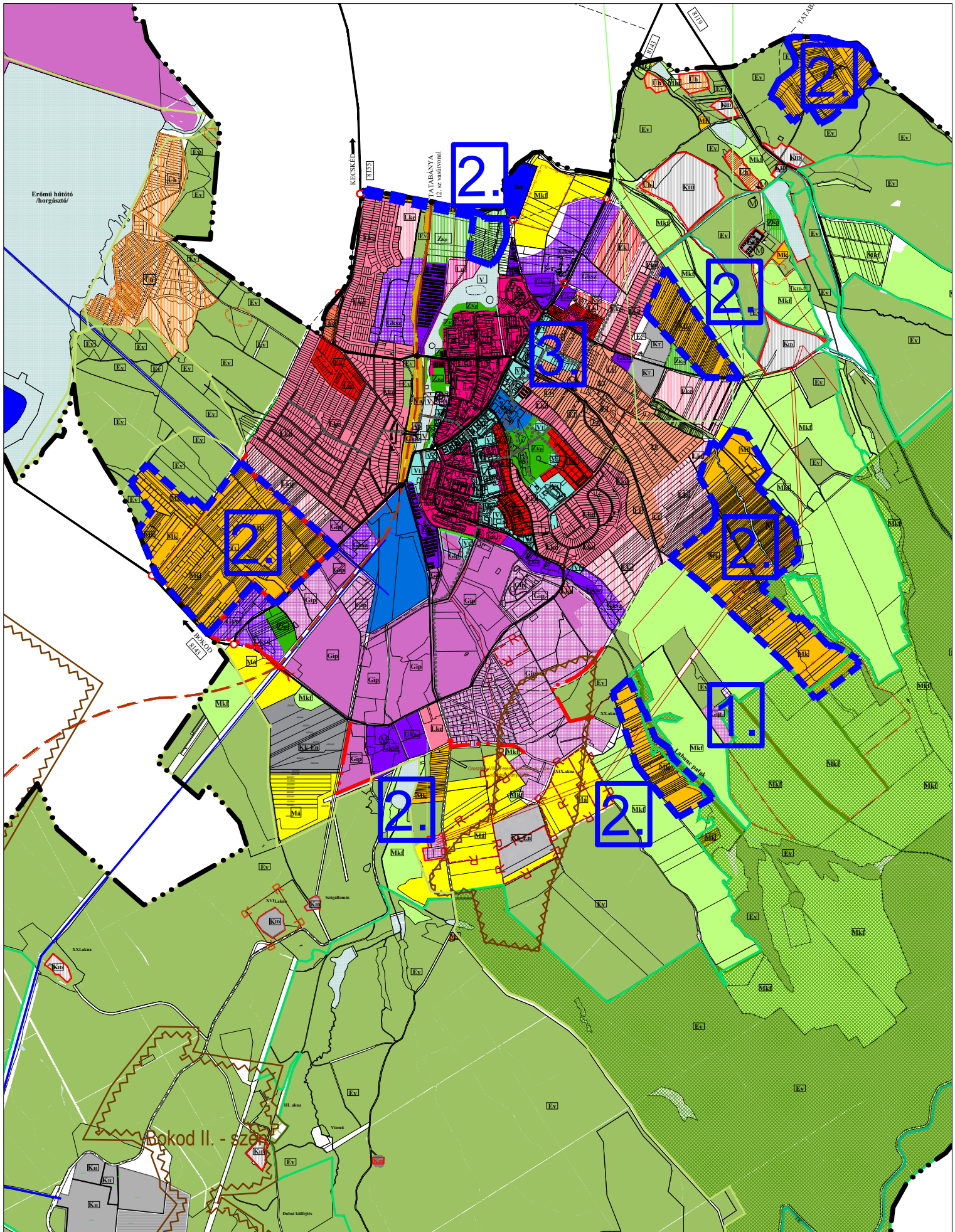
**OROSZLÁNY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**  
kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből  
kivonat az 52/2005. (VIII.9.) sz. határozat 1. sz. mellékletéből



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

Leel-Óssy Zsolt  
ProArch Építész Stúdió

2021. december  
M = 1:5000



1.

Módosítás sorszáma



A 2-es számú módosítással érintett terület

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



PRO  
ARCH

ENTREPRENEURIAL STUDIO III

2022. január

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

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

### **A területekre vonatkozó Szabályozási tervi előírások**

#### **1. számú terület , 0152/4 hrsz**

---

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

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

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

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

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

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

(5) Környezetvédelem: A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

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

### **Övezeti előírások: GipZ**

Beépítési Mód: szabadonálló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 50%

Épület megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m

Kialakítható legkisebb telekméret:

szélesség /m/: kialakult

mélység/m/: kialakult

telekterület /m<sup>2</sup>/: kialakult

Építési hely határai:

előkert /m/: kialakult

oldalkert /m/: kialakult

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

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

HÉSZ: „25.§

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

- a) Az idegenforgalmi területeken elhelyezhetők: szálláshely-szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, sportolási célú, kulturális, szórakoztató, tudományos, kézműipari, valamint a lovassport, és az ismeretterjesztés céljait szolgáló állattartó épületek, a tervezett funkcióhoz kapcsolódóan egy szolgálati lakás vagy lakóépület.
- b) Az idegenforgalmi terület építési előírásait a 10. melléklet tartalmazza.

(5) A Kid-M1 övezet:

- a) Az övezetben közművelődési, művelődéstörténeti, idegenforgalmi, múzeum-hitéleti és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytathatók.
- b) A telkek gépjárművel történő megközelítése az SZ-J1/M terven jelölt gyalogútról biztosítható.

(6) A Kid-M2 övezet:

- a) kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület építhető,
- b) az övezet területe alábányászott.

(7) A Kid-M3 övezet:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú épületek építhető,
- b) az övezet területe alábányászott.

(8) A Kid-M4 övezet:

- a) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciójú épületek építhetők,
- b) az övezet területe alábányászott.

(9) A Kid-M5 övezet:

- a) A majki idegenforgalmi és a vértesi kiránduló forgalom fogadásának beépítésre szánt övezete.
- b) Az övezetben kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató és szabadidő célú épületek építhetők.
- c) A meddőhányó alakja, domborzata megváltoztatható, abszolút magassága nem növelhető.
- d) Az SZ-J1/M terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani.
- e) Az övezet területe alábányászott.

(10) A Kid-M6 övezet:

- a) Az övezetben vadászház építhető.
- b) A vadászházban egy szolgálati lakás és legfeljebb 10 férőhelyes szálláshely alakítható ki.
- c) Az övezet telkén egy épület építhető.
- d) Az övezet területe alábányászott.

(11) A Kid-M8 övezet:

- a) A Kamalduli Remeteség idegenforgalmi kínálatához kapcsolódó, azt kiszolgáló sport és szabadidő célú épületek, sportpályák építhetők.
- b) A gyepes sportpályákon kívüli zöldfelületet ligetesen, fásítottan kell kialakítani, 150 m<sup>2</sup>-ként legalább 1 db lombos fa elültetésével.
- c) Az SZ-J1 terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani. A fásítás a bejáratoknál megszakítható.
- d) Az övezet területe alábányászott.

(12) A Kid-M9 övezet:

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

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

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

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

Beépítésre vonatkozó előírások:

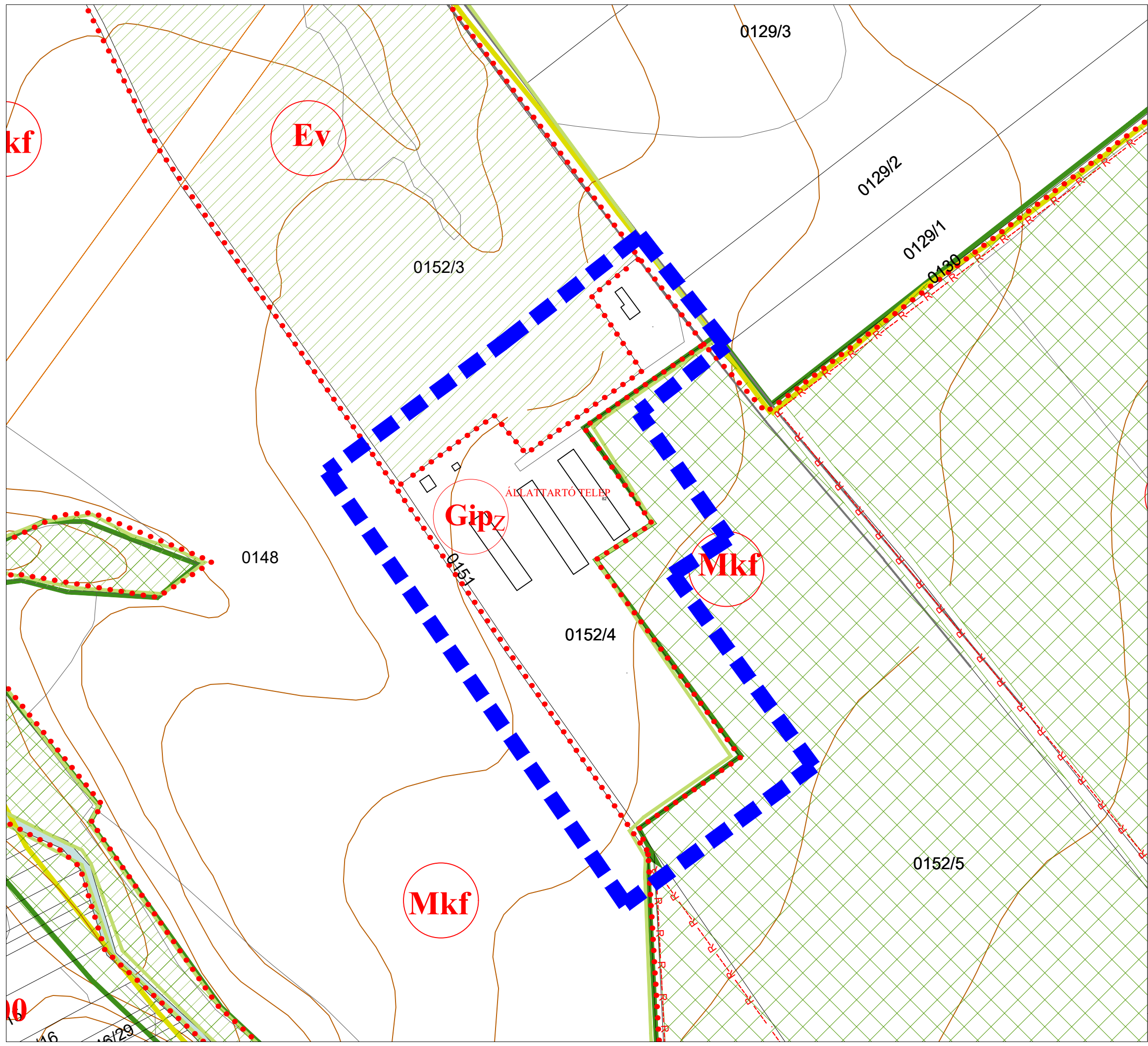
övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Terület m <sup>2</sup>	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldelület %	legnagyobb	
Építmény-magasság/ párkány magasság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

**OROSZLÁNY**  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
Szabályozási terv módosítás  
0152/4 hrsz.



**Jelmagyarázat**

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



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

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

**OROSZLÁNY**  
SZ-J2 jelű, szabályozási és övezeti helyszínrajz II.  
TERVLAP MÓDOSÍTÁSA  
*kivonat*



Településtervezés:  
Ausz. János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Össy Zsolt  
TÁJOLÓ-TERV Kft. ProArch Építész Stúdió

2022. január  
M = 1:2500

---

**2. számú területek, kiskertek**

---

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

HÉSZ: „28.§

**(5) Kertgazdasági terület**

a) Kertes mezőgazdasági terület két kertgazdasági övezetre tagolódik:

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

b) A kertes mezőgazdasági területen általában elhelyezhető építmények:

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

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

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

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

e) **Mk** általános kertes mezőgazdasági területen 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem alakítható ki és nem építhető be. Épület a telek 3%-ának mértékéig, de legfeljebb 120 m<sup>2</sup>-nyi alapterülettel építhető. Az épületeket oldalhatáron-állóan kell elhelyezni.

- f) **Mk-1** jelű mezőgazdasági kertes területen épület szőlő, gyümölcsös és kertművelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, beépítés esetén a legkisebb telekszélesség 12 m. Épület úgy helyezhető el, hogy az a megengedett 10%-os beépítettséget nem haladhatja meg, a teljes beépíttség legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet.
- h) **Mk-3** jelű mezőgazdasági kertes területen legkisebb kialakítható és beépíthető telekterület 1000 m<sup>2</sup>, beépítés esetén a legkisebb telekszélesség 12 m. Az előkert 8 m, oldalkert 3,5 m, 10 m hátsókert megtartása szükséges. Épület úgy helyezhető el, hogy az a megengedett 6%-os beépítettséget nem haladhatja meg, a teljes beépíttség legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet.”

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

---

A jelenlegi szabályozási alapján a terület Vt<sub>9</sub> jelű, jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület, amire az alábbi előírások vonatkoznak:

HÉSZ: „20.§

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



- (6) Környezetvédelem: a csatornahálózatra való kötelező rákötés.
- (7) Vt<sub>4</sub>/Vt<sub>5</sub>/Vt<sub>7</sub> övezetek: Kereskedelmi, szolgáltató építmények építhetők. Az övezet telkei az SZ-J1 terven a közúti feltárás helye jellel jelölt helyen, vagy attól legfeljebb 20,0 m eltéréssel kialakított kapubehajtón/út-csatlakozáson keresztül közelíthetők meg. Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takarófásítást kell létrehozni.
- (8) Vt<sub>6</sub> övezet: Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takarófásítást kell létrehozni.
- (9) Vt<sub>8</sub> övezet: Az övezetben üzemanyagtöltő állomás építhető.
- (10) Vt<sub>9</sub> övezet: Az SZ-J1/3 terven jelölt helyen háromszintes (fa, magascserje, alacsony cserje) takaró-védő fásítást kell létrehozni.
- (11) Vt<sub>11</sub> övezet: A Svandabereg patak mellett 6,0 m-es fenntartó sávot kell tartani.
- (12) Vt<sub>12</sub> övezet: Az övezetben telkenként 1 darab, legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.”

**Övezeti előírások: Vt<sub>9</sub>**

Beépítési Mód: szabadonálló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 60%

Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 30%

Épület megengedett legnagyobb építménymagasság: 8,0 m

Kialakítható legkisebb telekméret:

szélesség /m/: -

mélység/m/: -

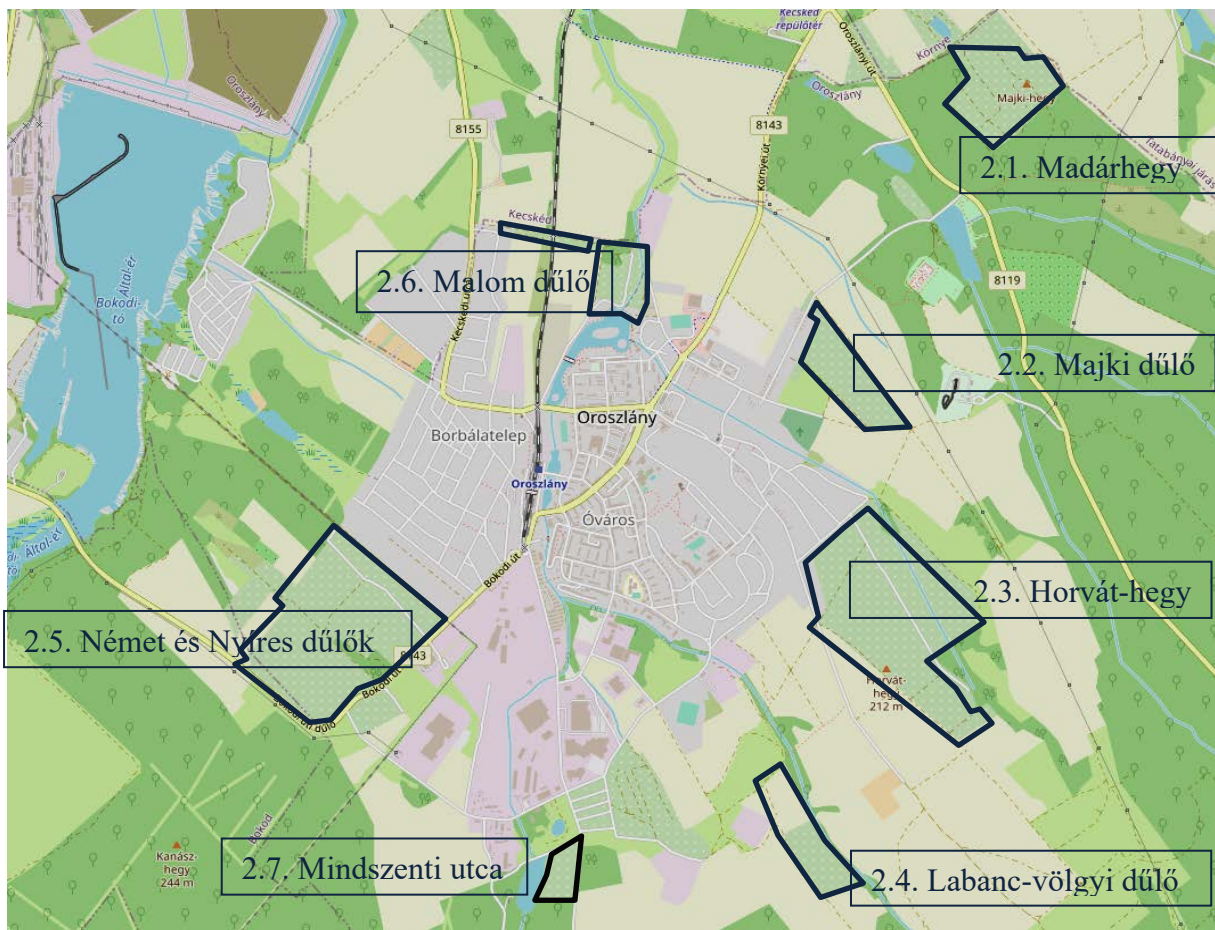
telekterület /m<sup>2</sup>/: 2000 m<sup>2</sup>**1.3. A módosítással érintett területek bemutatása****1. számú terület , 0152/4 hrsz**

0152/4 hrsz-ú külterületi ingatlan a várostól délre található a Labanc-patak mellett. Maga az ingatlan a földhivatali nyilvántartás szerint 29819 m<sup>2</sup> (majdnem 3 ha), ami kivett saját használatú útból, kivett udvarból és gazdasági épületekből tevődik össze. A területen állattartó telep működött három, ma is álló épülettel, melyek összterülete 2370 m<sup>2</sup>. Ezeken kívül további gazdasági építmények és fóliasátor található a telken. Az elképzelések szerint vendéglátó, szolgáltató, kulturális célú rendezvényhelyszín kialakítását tervezik.

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

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

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



## 2.1. Madárhegy

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

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

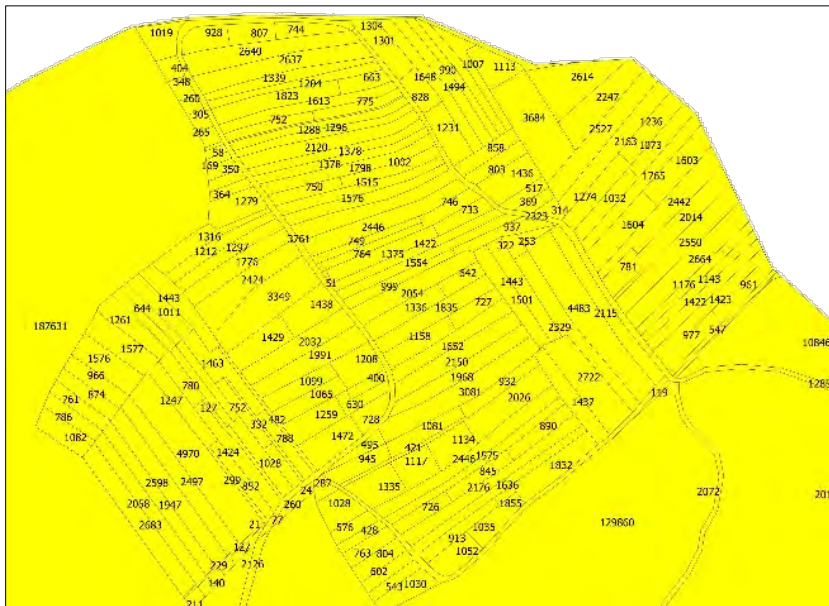
**Telekadottságok:** a teleknagyságok nagyon változatosak, többségük 200-1500 m<sup>2</sup> közötti, de előfordulnak több telek összevonásából létrehozott 2-3000 m<sup>2</sup>-es telkek is. A telkek szélessége többnyire 7 m és 15 m közé esik, de az összevonások következtében ez a szám nagyobb is lehet.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

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

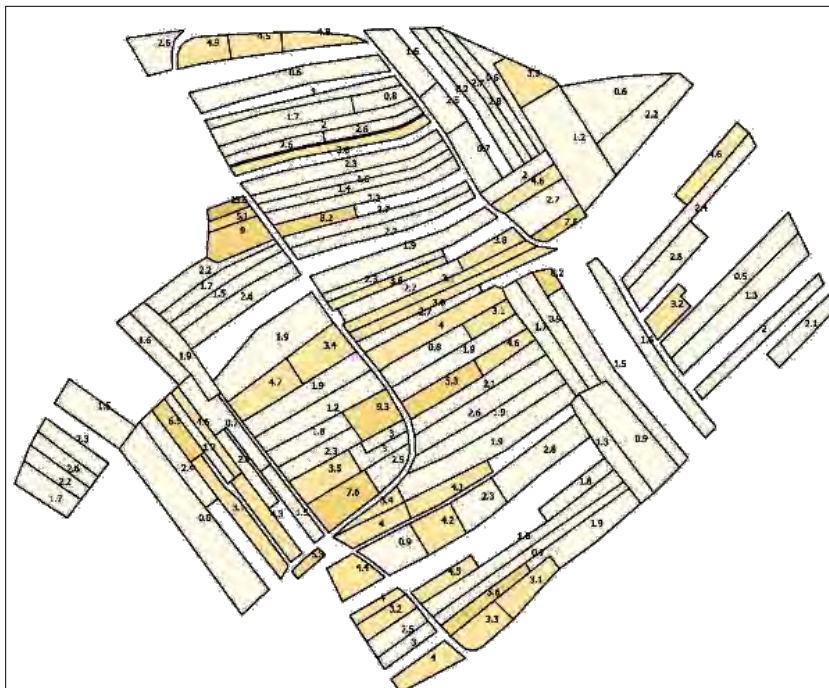
**Közműellátás:** Az E-Közmű alapján a közműellátottsága a területnek alacsony. Villamos energia a legtöbb telekre be van vezetve, azonban víz csak kis részükre, míg szénhidrogén vagy hírközlés nincs jelen.

**Egyéb:** A terület nagy részét kertműveléssel hasznosítják.





**MADÁRHEGY**  
**TELEKMÉRETEK**  
*Földhivatali adatszolgáltatás alapján*



**MADÁRHEGY**  
**BEÉPÍTETTSÉG**  
*Földhivatali adatszolgáltatás alapján*



*kertek*



*intenzívebb beépítés*



*feltáró földút*









# OROSZLÁNY

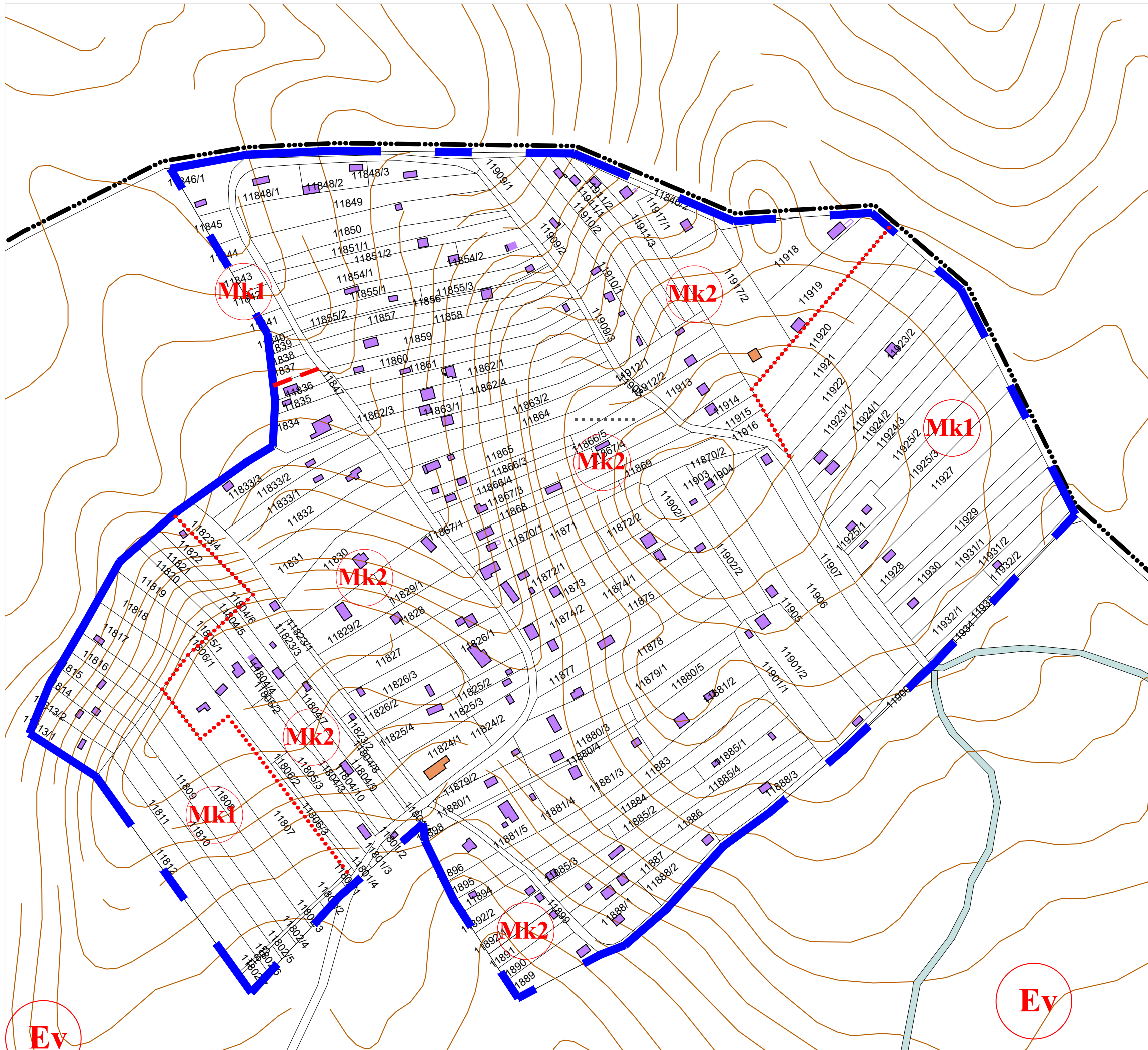
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Zártkerti területek vizsgálata  
Madárhegy



## Jelmagyarázat

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



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

Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. Mk-1

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

Földhivatali nyilvántartás szerinti beépítettség



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

Leel-Ósly Zsolt  
ProArch Építész Stúdió

2022. január  
M = 1:2500

2.2. Majki dűlő



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

szomszédos Mk jelű zártkertes övezetre vonatkozó előírások érvényesek.

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

**Telekadottságok:** a terület jellemzője, hogy egy-két ingatlantól eltekintve nem történtek telekösszevonások, megmaradtak az eredeti parcellázás során kialakított telekméreteket. Ezek 10-16 méter közötti telekszélességet és a déli csücskét leszámítva 200-300 méteres telekmélységet jelentenek. Így ahol nem osztották meg a telket, viszonylag nagyméretű 2500-3500 m<sup>2</sup>-es telkek alakultak ki.

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

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

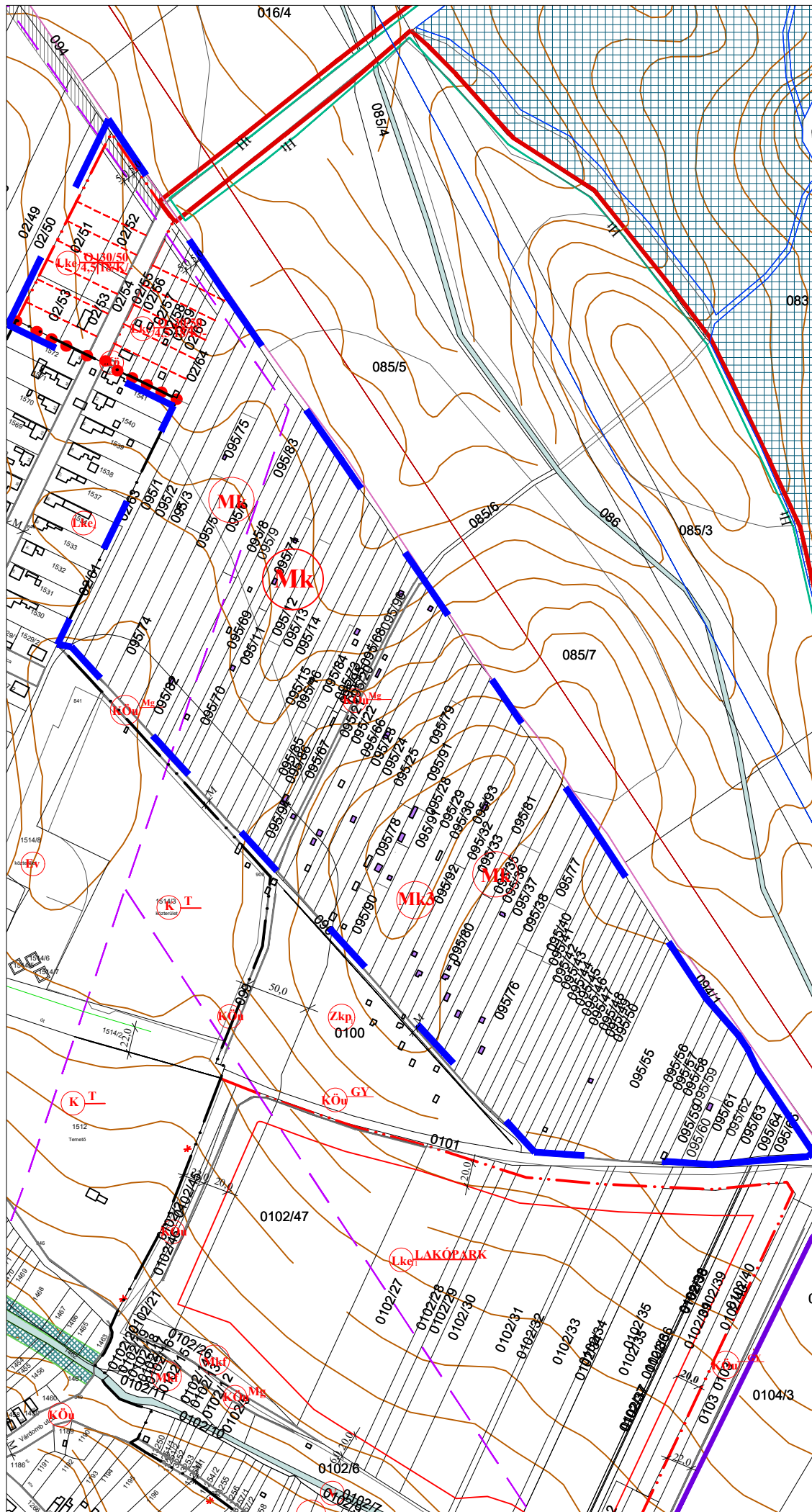
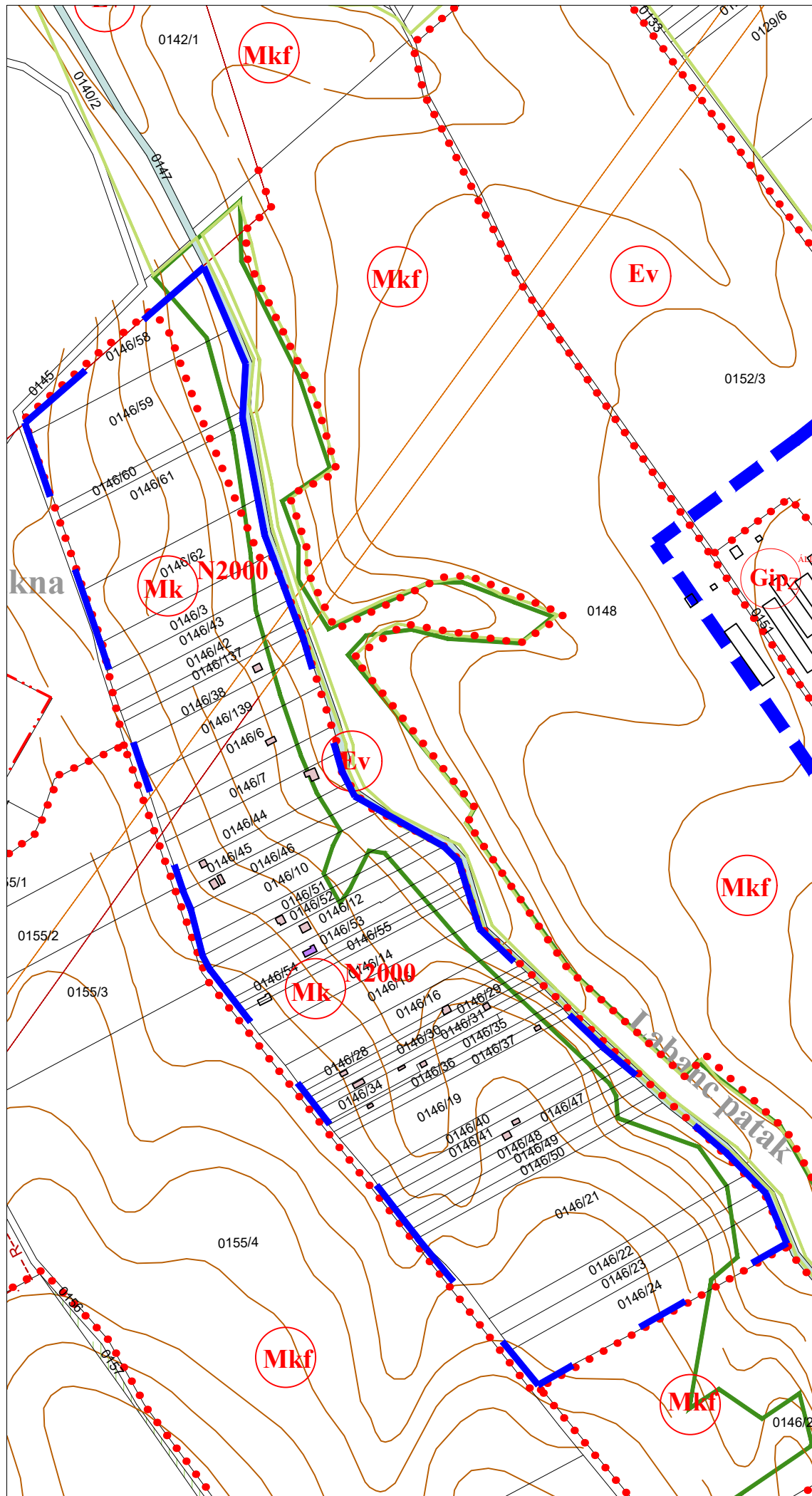
**Egyéb:** a terület nagy részét kertműveléssel hasznosítják.



A Majki utca melletti kerteségek



Szántók a temető mellett



# OROSZLÁNY












TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

## Zártkerti területek vizsgálata

### Labanc-völgyi és Majki dűlők



### Jelmagyarázat


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

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

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

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

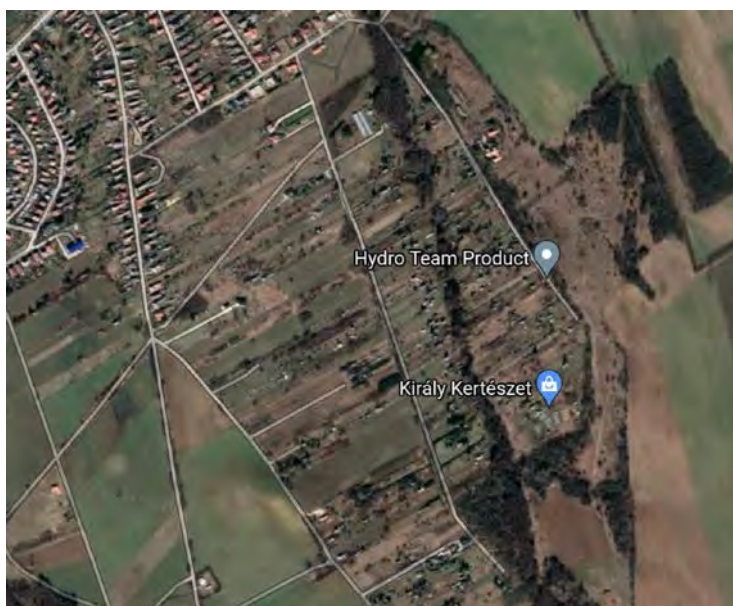
Földhivatali nyilvántartás szerinti beépítettség



Településtervezés:  
Auer János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Össy Zoltán  
TÁJOLÓ-TERV Kft. ProArch Építész Stúdió

2022. január  
M = 1:4500

2.3. Horvát - hegy



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

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

Telekadottságok: sok helyen megmaradt az eredeti, nadrágszíja telekosztás 3,5-8 méteres telekszélességgel, ami egymás melletti telkek összevonásából a többszörösére is nőhetett. A telkek mélysége a terepadottságoknak (domborzat, vízfolyás, utak) megfelelően változó: a kisebbeknél 120 méter, de a nagyobbaknál akár 400 méteres telekmélység is előfordulhat. Ennek megfelelően a területük is változó: az 1200 m<sup>2</sup>-es kisebb telkektől egészen a többszörösen összevont, 1,5-4 hektáros telkekig.

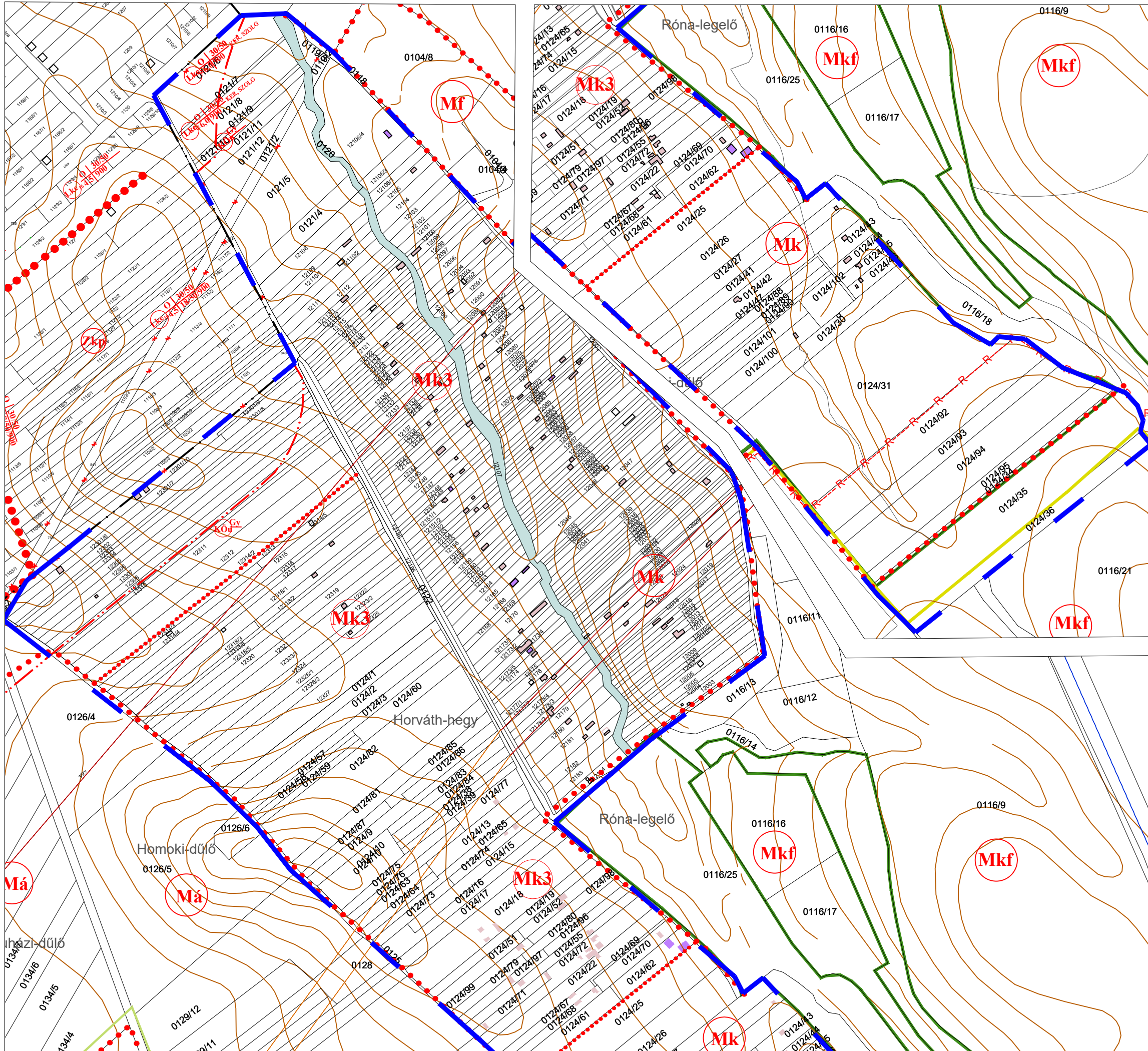
Beépítettség: az épületek jelentős többsége rendezetlen funkciójú, amik mellett magánemberek és társaságok gazdasági építményei is megtalálhatók (pl. Király Kertészet). Nincs mindegyik telek beépítve és ami be van ott is függ a telek, illetve épület méretétől, így a beépítettség széles skálán mozog: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

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



*Külterületi kertek*





# OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

## Zártkerti területek vizsgálata Horvát-hegy



### Jelmagyarázat

- vizsgált terület határa
- település közigazgatási határa
- meglévő belterületi határvonal
- övezethatár
- kertés mezőgazdasági terület
- rendezetlen funkciójú épület
- lakóépület
- gazdasági épület
- NATURA 2000 terület
- Ökológiai hálózat folyosója

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

Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. Mk-3

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

Földhivatali nyilvántartás szerinti beépítettség



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

Leel-Óssy Zolt  
ProArch Építész Stúdió

2022. január  
M = 1:4500

2.4. Labanc-völgyi dűlő



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

Megközelítés: a terület a várost délről elkerülő Tánacsics

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

Telekadottságok: többségében megmaradtak az eredeti 10-12 méteres telekszélességek, azonban mivel ezekhez 160 méter és annál nagyobb telekmélység társul, a kisebb telkek is 1500 m<sup>2</sup>-nél -nagyobbak. A telkek összevonásával pedig több nagyméretű: 7000-10 000 m<sup>2</sup>-es telek alakult ki.

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

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

Egyéb: a terület nagy részét kertműveléssel hasznosítják.



2.5. Német és Nyíres dűlők



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

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

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

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

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

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

Egyéb: a terület nagy részét kertműveléssel hasznosítják.



*A dűlőkön lévő épületek funkciói*

*A dűlők telkeinek méretei*











# OROSZLÁNY

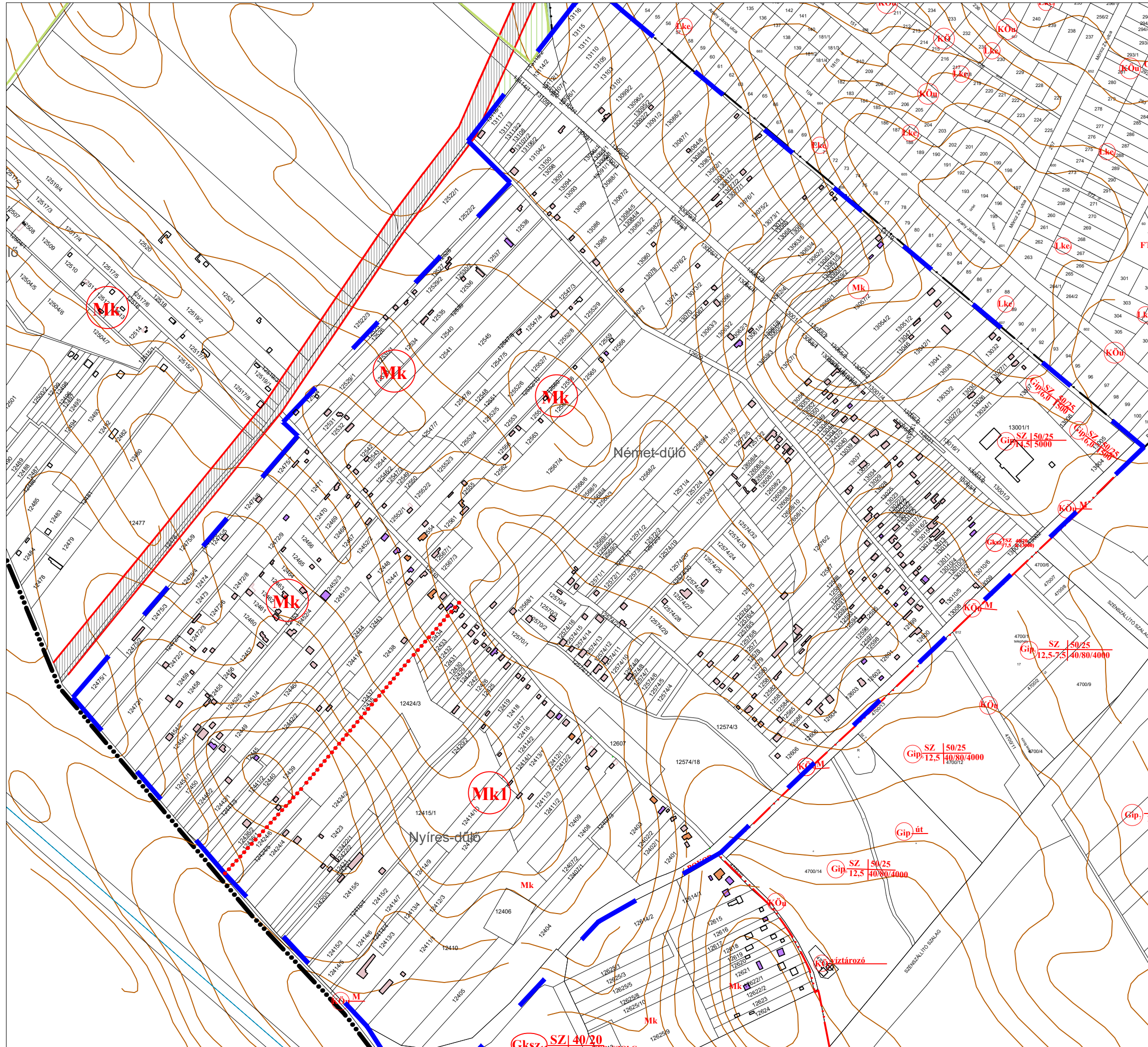
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

## Zártkerti területek vizsgálata Német és Nyíres dűlők



### Jelmagyarázat

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




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

Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. Mk-5

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

Földhivatali nyilvántartás szerinti beépítettség



Településtervezés:  
Auer János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Össy Zoltán  
TÁJOLÓ-TERV Kft. ProArch Építész Stúdió

2022. január  
M = 1:4500

2.6. Malom dűlő



Terület fekvése, jellemzői: a vizsgált terület a város belterületének és közigazgatási határának északi részén található. Nyugatról és északról a szomszédos Kecskéd, míg délről Oroszlány szántóterületei veszik körbe. Kelet felől oroszlányi lakóterületek vannak. A terület nagyjából sík vidéken helyezkedik el. Két részből áll, egyik a kecskédi határ mentén, azzal párhuzamosan húzódó teleksor, másik pedig a Malomtó északi partjánál, az Oroszlány-Kecskédy-vízfolyás mentén alakult ki.

Megközelítés: a kecskéd melletti rész közvetlenül megközelíthető a 8155 jelű mellékútról – a Kecskédi útról vagy Oroszlány belterületén keresztül is, a Miskóréti utca felől. A kiterjedtebb, vízfolyás melletti kertes területek elsődleges megközelítési útja a tó és garázsok közötti Malom kert nevű út felől történik.

Telekadottságok: az északi teleksávon a terület kis méretéből adódóan nem a megszokott méretű és formájú kertes mezőgazdasági telkek alakultak ki. Szinte az összes telek 700-1000 m<sup>2</sup> közötti, 20-30 méteres mélységű és 25-35 méter szélességű. A Malom-tó melletti részen szintén 700-1000 m<sup>2</sup> közötti a telkek átlagos mérete, azonban ott már a szokványosabb 70-80 méteres mélységűek és 5-12 méter szélességűek. Ezen területen az építkezések túlnyomó részét nem vezették át a földhivatali térképen. Ezért fontos lenne olyan szabályokat alkotni, amelyek a meglévő beépítések legalizálását lehetővé teszik.



**Beépítettség:** az épületek jelentős többsége lakóépület vagy rendezetlen funkciójú mindkét területen. A kecskédi határ melletti sávban rendszerint kisebb (néhány 10 m<sup>2</sup>) alapterületűek, aminek következtében alacsony (0,7-4%) beépítettség alakult ki. Ezzel szemben az Oroszlány-Kecskédi-vízfolyás körül telkek többségében nagyobb (40-60 m<sup>2</sup>) alapterületűek és szinte mindegyik telken több épület áll.

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

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





*A Malom dűlő beépítettsége ortofotón bemutatva.*










# OROSZLÁNY

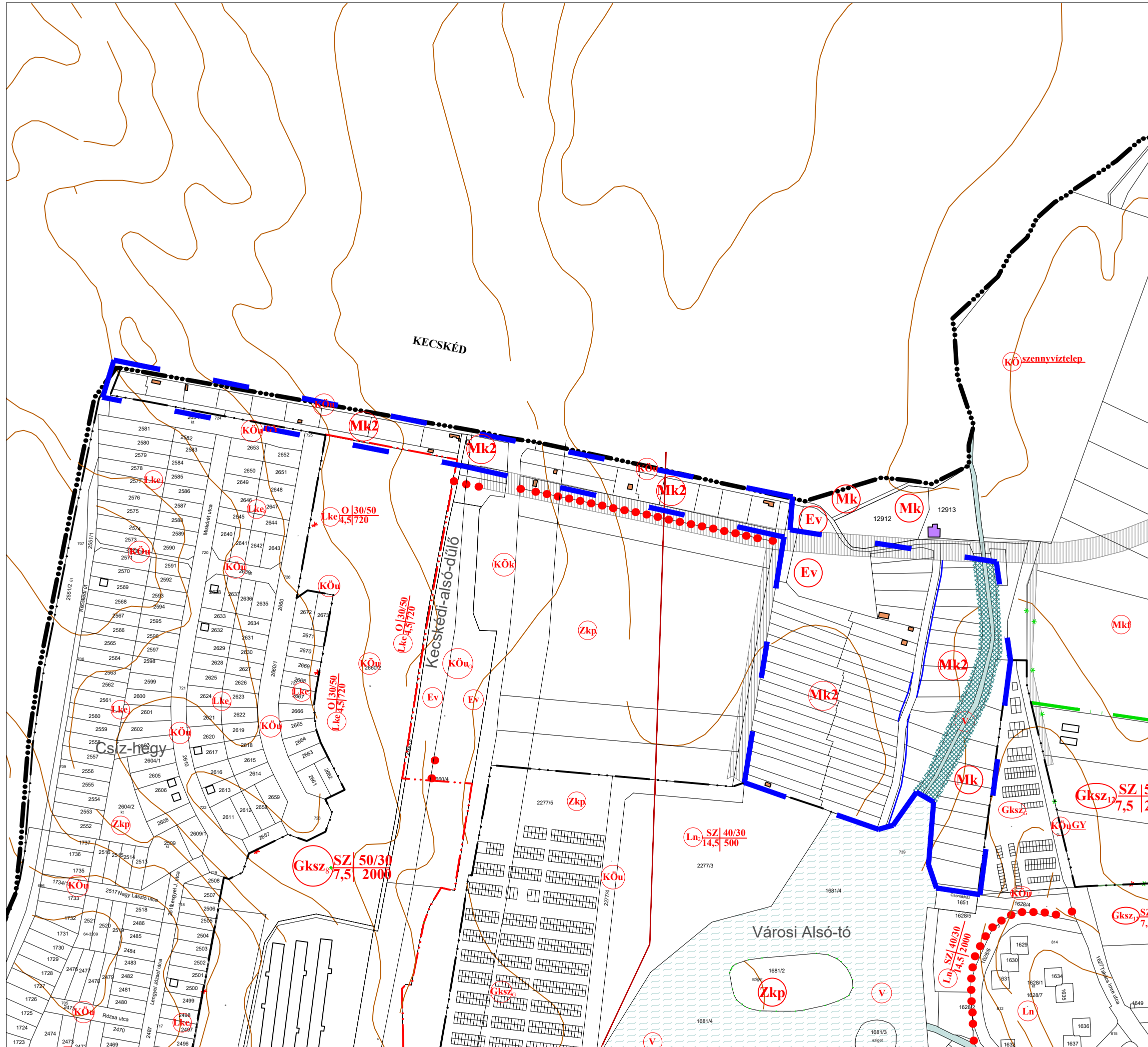
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

## Zártkerti területek vizsgálata Malom dűlő



### Jelmagyarázat

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



Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. Mk-6

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

Földhivatali nyilvántartás szerinti beépítettség



Településtervezés: Auer János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Ossy Zoltán  
TÁJOLÓ-TERV Kft. ProArch Építész Stúdió

2022. január  
M = 1:4000

2.7. Mindszenti utca



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

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

**Telekadottságok:** a terület északi felében is mély (100-120 m), és széles (10-20m) telkek alakultak ki, átlagosan 1000-2000 m<sup>2</sup>-es telekmérettel. A terület déli felében lévő telkek keleti oldala elnyúlik egészen a tóig, így itt már 180-220 méteres mélységű telkek vannak, azonban valamivel keskenyebb (7-10 m), összességében nagyobb területűek (1500-3400 m<sup>2</sup>-es).

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

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

**Egyéb:** a terület nagy részét kertműveléssel hasznosítják.

# OROSZLÁNY

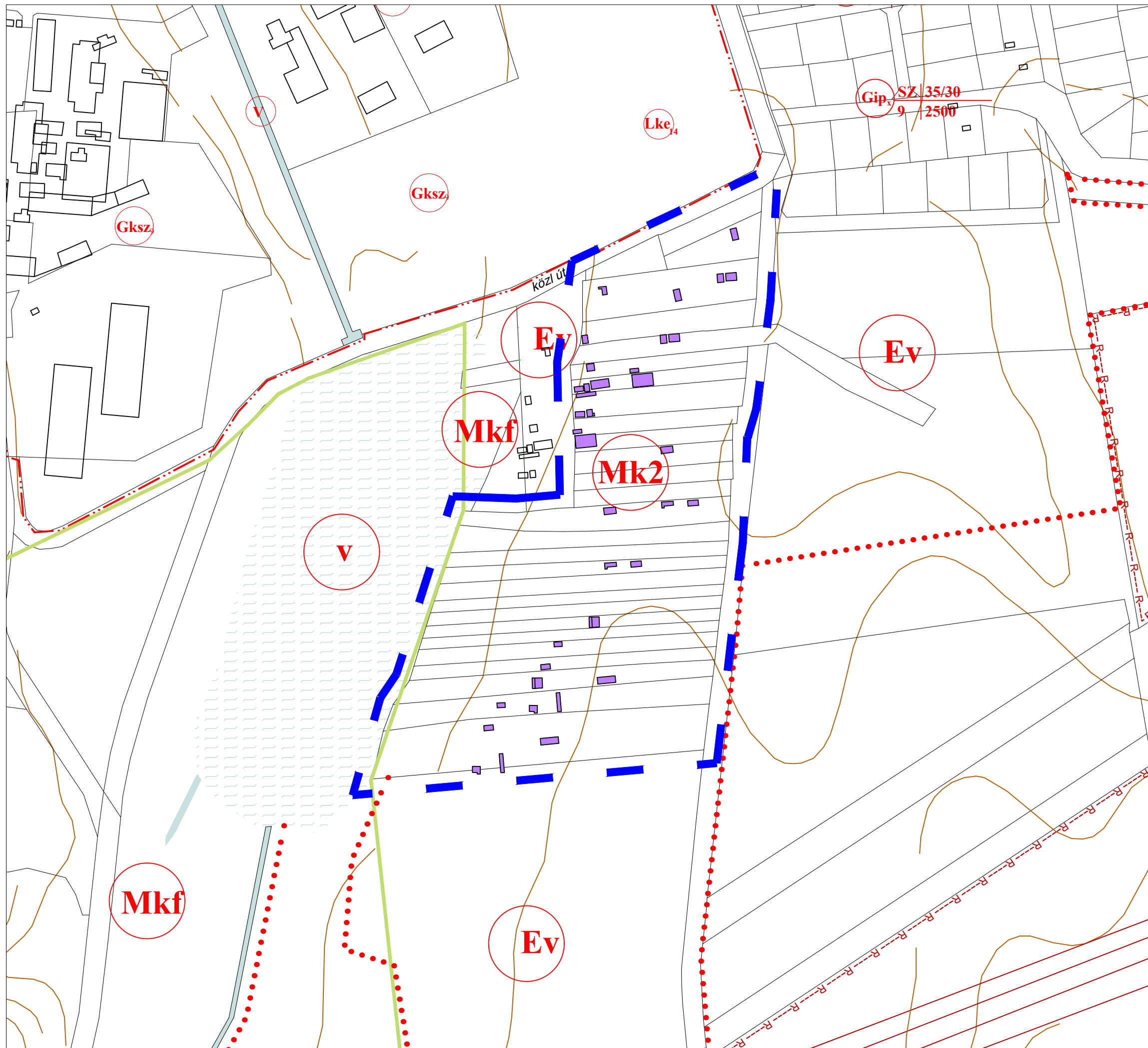
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Zártkerti területek vizsgálata  
Mindszenti utca



## Jelmagyarázat

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



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

Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. Mk-7

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

Földhivatali nyilvántartás szerinti beépítettség



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

Leel-Ósoly Zsolt  
ProArch Építész Stúdió

2022. március  
M = 1:2500

3. számú terület, 1351/29 hrsz.



A 8143. jelű országos mellékút (Környei út) jelenti Oroszlány egyik fő megközelítési útvonalát. A főút miután eléri a belterületet, a második körforgalomnál indul a Rákóczi Ferenc útból az Alkotmány út, amiről közvetlenül elérhető a 3. számú módosítással érintett terület. A területtől nyugatra kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatók (szállás, vendéglő, benzinkút), míg a többi irányból lakó- és zöldterületek veszik körbe. A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, füves terület, de a Szabályozási terven (SZ-J2 jelű tervlapon) ki van szabályozva 3436 m<sup>2</sup>-es telekként, Vt<sub>9</sub> jelű településközponti vegyes övezetbe sorolva. Beruházó az ingatlanon egy sorházakból álló lakópark építését tervezi.

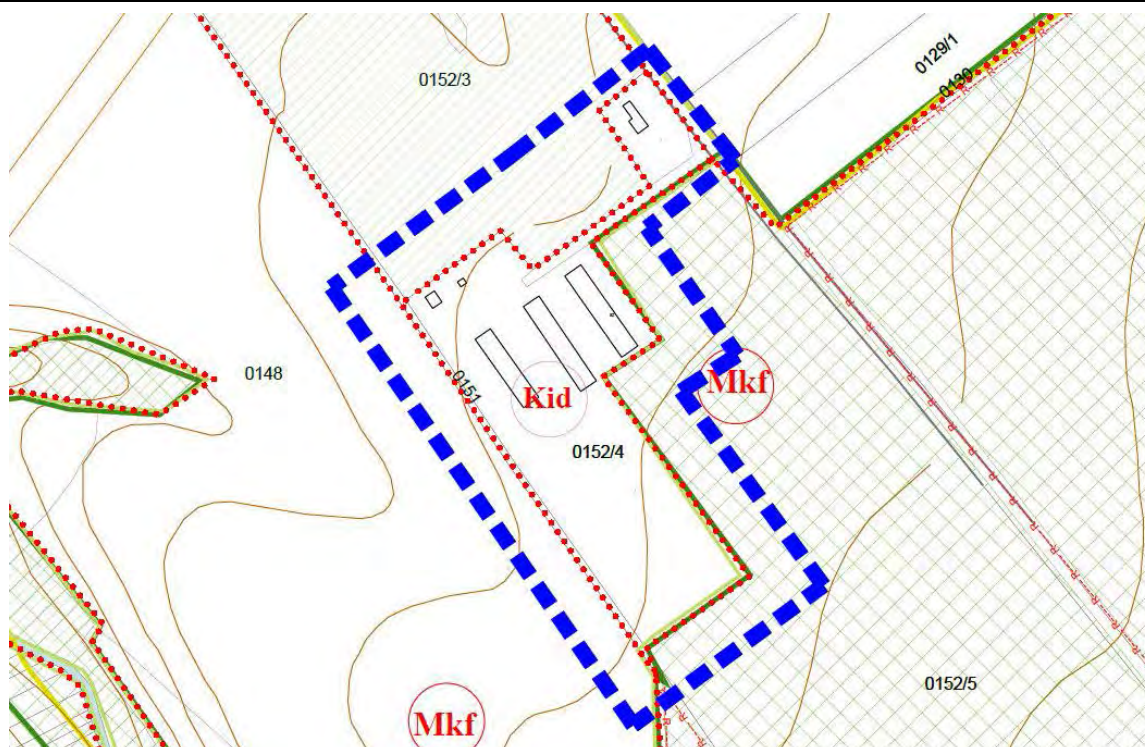


### 1.4. Településrendezési javaslat

#### 1. 0152/4 hrsz. - Külterületi rendezvény központ

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

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



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

2. Mk jelű kertes mezőgazdasági területek, kiskertek

A hatályos rendezési terv a különböző adottságú és beépítettségű zártkertes mezőgazdasági területeket diverzifikáltan szabályozza Mk, Mk1, Mk2 és Mk3 övezetekkel.

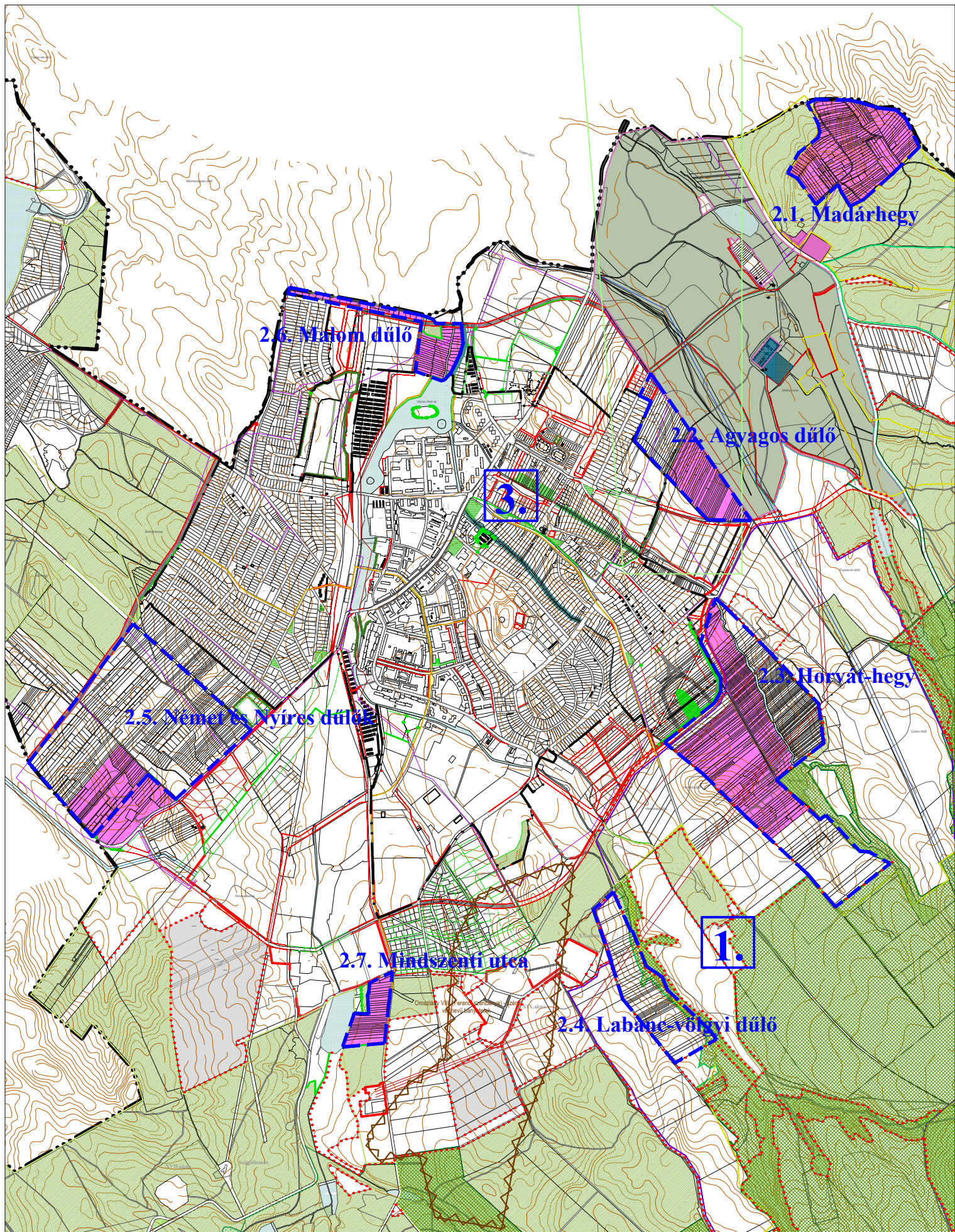
övezet	legkisebb kialakítható telek (m <sup>2</sup> )	beépítési mód	elő-/oldal-/hátsókert (m)	max. beépítettség (%)	min. zöldfelület (%)	max. építménymagasság (m)
<b>Mk</b>	720	O	illeszkedő vagy 3 /3,5/10	3, max. 120 m <sup>2</sup>	-	<del>3,5</del> <b>4,0</b>
<b>Mk1</b>	szőlő/gyümölcs/kert: 3000 egyéb: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

A lakosokat segítve, azonban a zártkertes területek beépítettségének növekedését kordában tartva a jelenlegi **3,5 méteres** maximális építménymagasság az Mk és Mk1 jelű övezetekben **4,0 méterre** növekszik. Ezzel együtt az Mk2 és Mk3 jelű övezetek legkisebb kialakítható telekmérete igazodik az Mk jelű övezetéhez és **1000 m<sup>2</sup>** helyett **720 m<sup>2</sup>** lett a minimum, valamint **megszűnik** a minimális **12 méteres telekszélesség** előírása. Több zártkertes területen már **OTÉK alóli felmentést** kért az önkormányzat (következő ábra) a beépíthetőség növelése érdekében, ezért ezeken a területeken **nem kerül sor** a beépítettség további **emelésére**. A közművesítés nélküli épületek megakadályozása érdekében a HÉSZ rendelet 28.§ (5) bekezdésének d) pontja kiegészül, nem csak a meglévő lakóépület bővítéséhez, hanem **új, 50 m<sup>2</sup> fölötti épület** építésének is feltétele a **meglévő közművesítés**.

Övezeti módosításra egyedül a Majki dűlő **északi fele** kerül, ami **igazodva** a terület **déli feléhez, Mk3** jelű övezetbe kerül.

3. 1351/29 hrsz. – Lakópark fejlesztése

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



1.

Módosítás sorszáma



OTÉK alóli felemelést kapott területek

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



PRO  
ARCH

2022. január

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

Területfelhasználási egység			Tervezett változás (ha)
<b>Beépítésre szánt területek</b>			
Lakóterületek	Nagyvárosias	Ln	
	Kisvárosias	Lk	
	Kertvárosias	Lke	
	Falusias	Lf	
Vegyes terület	Központi vegyes	Vk	
	Településközpont vegyes	Vt	
Gazdasági	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	
	Jelentős mértékben zavaró hatású ipari	Gipz	
	Egyéb ipari	Gip	-2,98
Különleges	Temető	KT	
	Idegenforgalmi terület	KID	+2,98
	Hulladéklerakó területe	K-H	
	Rekultiválendő terület	K-R	
	Kegyeleti park	Kkp	
Üdülőterület	Hétfélig házas	Üh	
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>			
Közlekedési és közműterület	Közút	Köu	
	Kötőpályás közlekedési terület	Kök	
	Közműterület	Kö	
Zöldterület	Közpark	Zkp	
Erdő	Védett	E	
Mezőgazdasági	Általános	Má	
	Farmgazdasági	Mf	
	Kertgazdasági	Mk	
	Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági	Mkf	
Vízgazdálkodási		V	
Természetmegőrzési			
Különleges	Sportterület	Kk-s	
	Hulladékkezelő	Kk-Hk	
	Kegyeleti állattemető	Kk-ÁT	
	Turisztikai	Kk-Tu	
	Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló	Kk-En	

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



## **2. Közlekedés**

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

A módosítás a hálózati kapcsolatok, és főbb csomópontok szempontjából irreleváns. A település főúthálózati kapcsolatait biztosító országos utak (8143 és 8155 jelű országos összekötő utak) a vizsgált területeket közvetlenül nem érintik, azok elérését segítik. Ezen közlekedési hálózati elemek egyikén sem kell változtatni a tervezett módosítás miatt.

### **2.2. Belső úthálózat**

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

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

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

A módosítás miatt a HÉSZ közlekedési előírásain nem kell változtatni.

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

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

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

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

### **2.5. Parkolás**

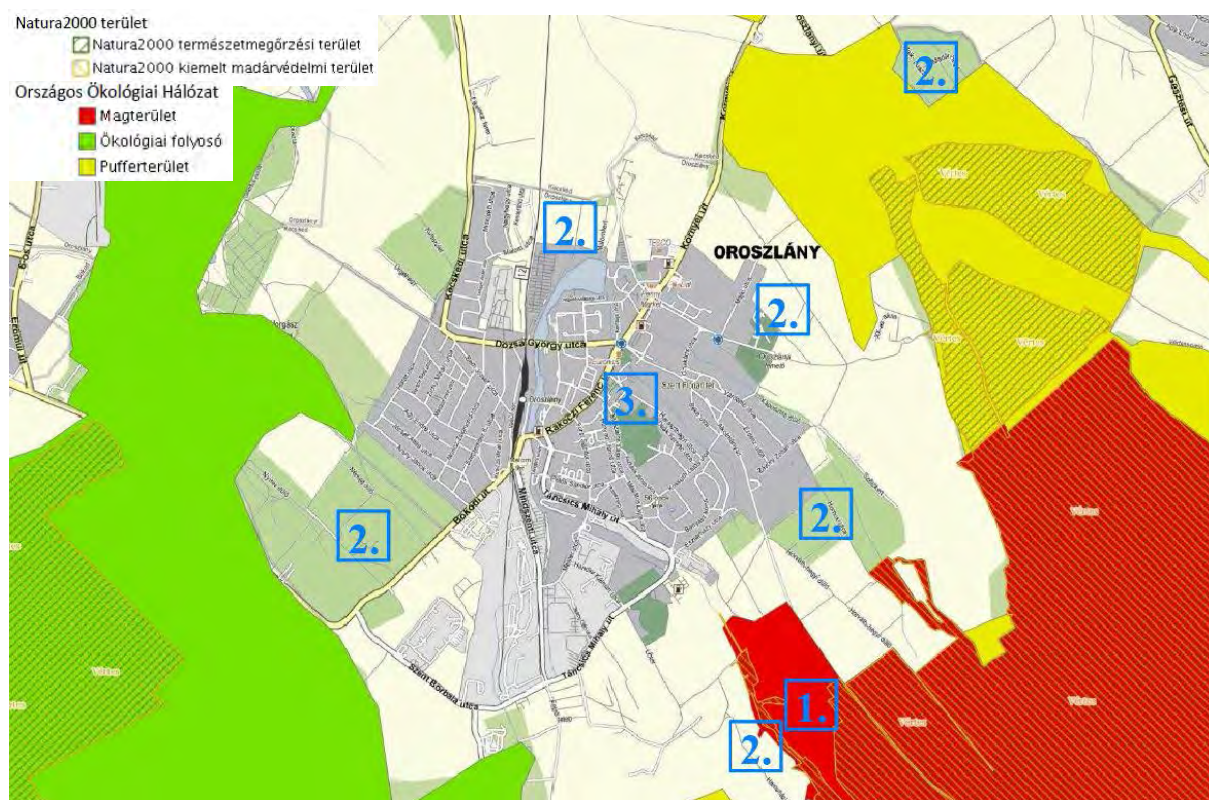
A módosítással érintett területek közül az 1. számú és a 3. számú feladat esetében merülhet fel a újabb parkolási igény, melyet a módosítás területén az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

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

### 3. Tájrendezés és zöldfelület-rendezés

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

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



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

#### **4. Környezetvédelem**

---

Az előzetes környezeti vizsgálat szükségességéről való véleménykérés során környezetvédelmi szempontból a vizsgálat elvégzését egyedül a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze (épített környezet tekintetében) és a Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatósága (vízbázis védelmének tekintetében) tartja szükségesnek. Az Alátámasztó munkarészekben ezért ezekre a pontok is kitérünk.

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

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

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

##### **4.2. A felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

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

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



#### **4.3. A levegőtisztaság védelme**

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

#### **4.4. Környezeti zaj**

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

#### **4.5. Hulladékgazdálkodás**

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

### **5. Közművek**

---

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

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

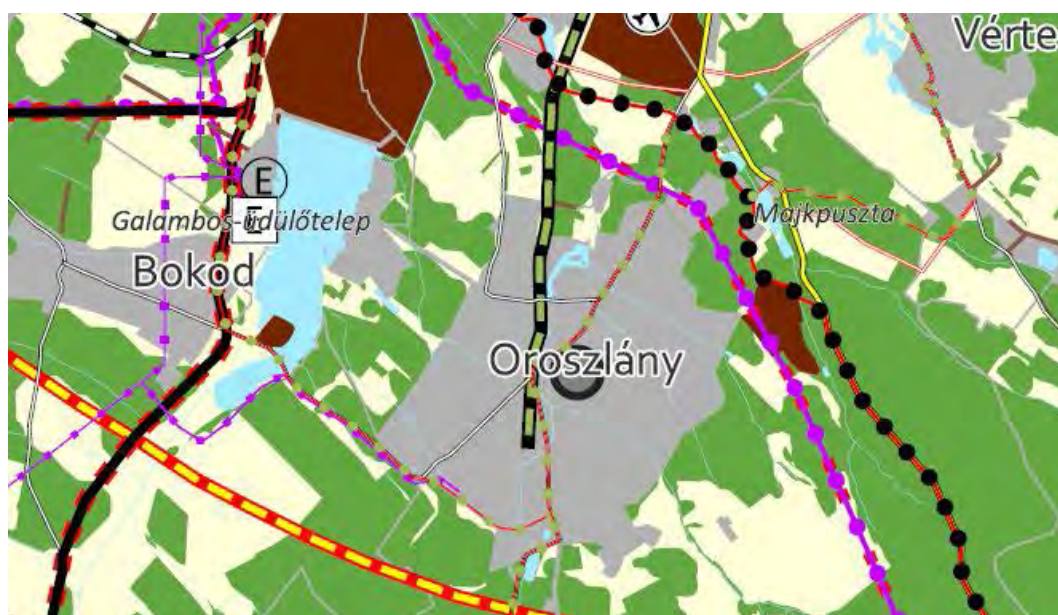
A 3. feladat környezete összközműves, a lakópark építése során a teljes közműhálózat elérhető.

**6. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) egy törvényben, azon belül elkülönülő részekben tartalmazza a Magyarország (továbbiakban: OTrT) és a kiemelt térségek területrendezési tervét.



Komárom-Esztergom Megye új Területrendezési tervét (továbbiakban: KEM TrT) 2021. június 25.-i ülésén fogadta el a Közgyűlés és 2020. július 1-én lépett hatályba. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a térségi tervi megfelelés igazolása nem szükséges.

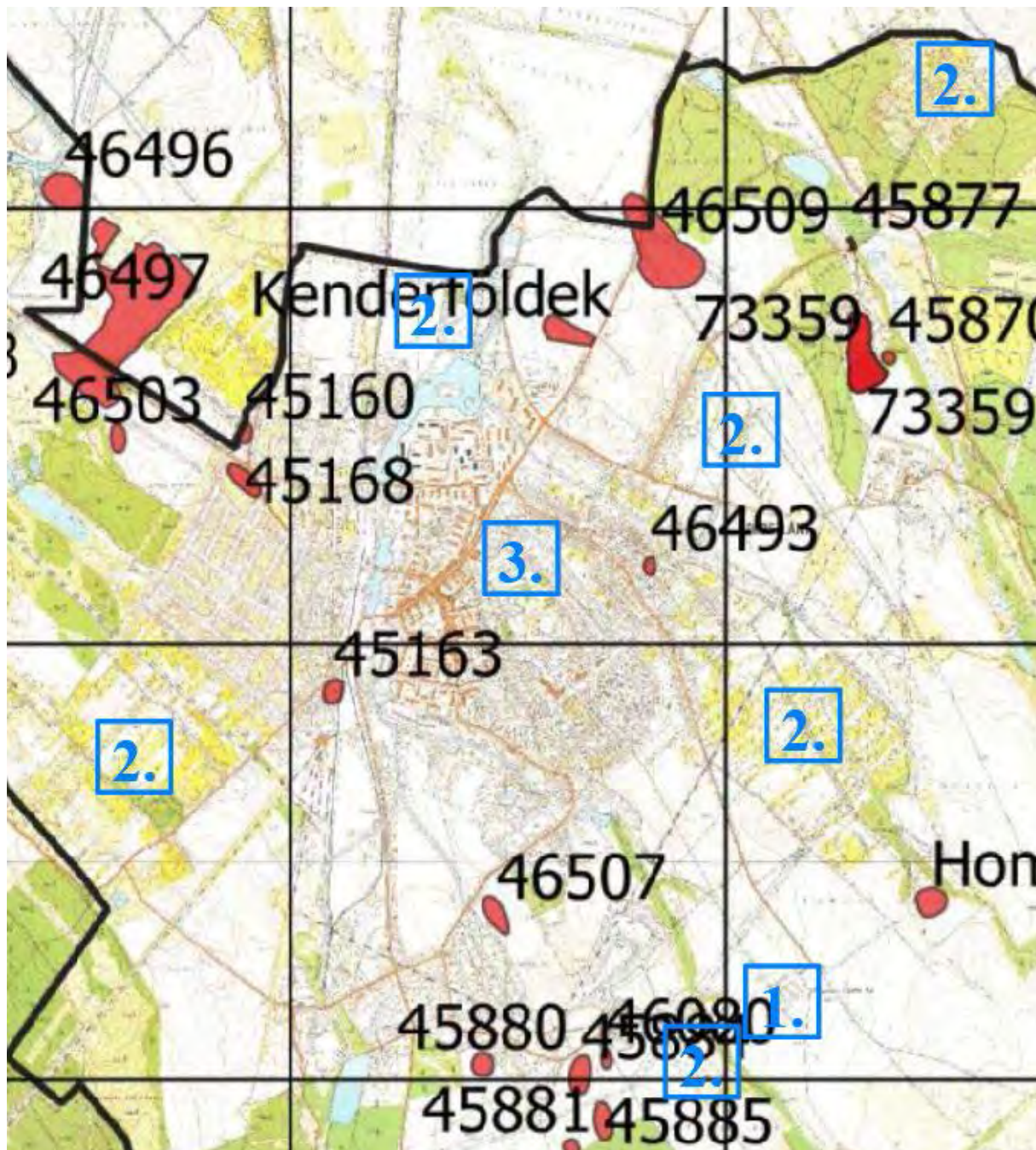


### 7. Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése

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

A Települési Örökségvédelmi tanulmány jelen módosítás kapcsán kiegészítést nem igényel.

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



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

---

Mellékletek

---



**K I V O N A T**  
**Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének**  
**2021. november 18-ai, munkaterv szerinti üléséről**

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

Előadó: Lazók Zoltán polgármester  
Előkészítő: Bartalus László osztályvezető

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

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

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

1. Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelettel elfogadott Településrendezési Terv (a továbbiakban: TrT) módosításának tervezési programjaként elfogadja:
  - a) Az oroszlányi 0152/4 helyrajzi számú terület vendéglátó, szolgáltató, kulturális, szórakoztató és turisztikai célú rendezvényhelyszín kialakítása érdekében beépítésre szánt, különleges idegenforgalmi területre (K<sup>ID</sup>) történő módosítása.
  - b) Az Oroszlány, Alkotmány köz 1351/29 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett többlakásos társasház megvalósítása érdekében az építési hely vizsgálata mellett a településközponti vegyes területre (V<sub>t9</sub>) előírt oldalkertek csökkentése.
  - c) A legkisebb kialakítható és beépíthető terület mértékének csökkentése, az építménymagasság, továbbá a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének növelése kérdésében a beépítésre nem szánt, mezőgazdasági Mk, Mk<sub>1</sub>, Mk<sub>2</sub> és Mk<sub>3</sub> jelű övezetek felülvizsgálata.
2. Egyetért az 1. a) pontban részletezett TrT módosítás elkészítésére vonatkozó, bruttó 609.600 Ft összegű tervezési költséggel, annak a kérelmező által – az előterjesztés 3. melléklete szerinti, háromoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő, teljes körű költségviselése mellett.
3. Egyetért az 1. b) pontban részletezett TrT módosítás elkészítésére vonatkozó, bruttó 444.500 Ft összegű tervezési költséggel, annak a kérelmező által – az előterjesztés 4. melléklete szerinti, háromoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő, teljes körű költségviselése mellett.
4. Egyetért az 1. c) pontban részletezett TrT módosítás elkészítésére vonatkozó, bruttó 660.400 Ft összegű tervezési költséggel, annak Oroszlány Város Önkormányzata által – az előterjesztés 5. melléklete szerinti, kétoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő költségviselése mellett.
5. Felhatalmazza a polgármestert a 2-4. pontokban részletezett Településrendezési Szerződések aláírására.
6. A 4. pontban meghatározott feladat elvégzéséhez a 2021. évben szükséges 99.060 Ft összegű forrását az Önkormányzat 2021. évi költségvetésében az „Egyéb városgazdálkodási feladat” sorról a „Településrendezési terv” sorra történő átcsoportosítással biztosítja, a további 561.340 Ft forrását 2022. évi költségvetésében tervezi.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: 2021. november 22.  
**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

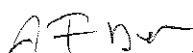
Oroszlány, 2021. november 18.

Lazók Zoltán sk.  
polgármester

Dr. File Beáta sk.  
jegyző

A kivonat hitelülül:

Oroszlány, 2021. november 19.

  
Dr. File Beáta  
jegyző



## **Főépítési Feljegyzés**

a 314/2012(XI.8.) Korm. rendelet 11.§. (6) bekezdése alapján

tárgy: Oroszlány - Településrendezési eszközök módosítása

Oroszlány Város Főépítészeként a Településrendezési terv módosításhoz az alábbi tartalomjegyzéket állapítom meg:

### **Előzmények, bevezetés**

#### **Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek:**

- Településszerkezeti terv módosítását elfogadó önkormányzati határozat-tervezet és mellékletei
- Helyi Építési Szabályzatot módosító önkormányzati rendelet-tervezet és mellékletei

#### **Alátámasztó munkarészek:**

- Településrendezés
- Közlekedés
- Tájrendezés és zöldfelület-rendezés
- Környezetvédelem
- Közművek és elektronikus hírközlés
- Területrendezési tervekkel való összhang igazolása
- Örökségvédelem

### **Mellékletek**

2022. 04. 05.



R. Takács Eszter  
Oroszlány Város Főépítésze

## K I V O N A T

### Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének 2022. május 26-ai, munkaterv szerinti üléséről

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

Előadó: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Bartalus László osztályvezető

A képviselő-testület **nyílt szavazással, 12 fő települési képviselő részvételével** meghozta a következő határozatot:

### Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének 83/2022. (V. 26.) határozata a Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntésekről

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

Elfogadja a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az oroszlányi 0152/4, 1351/29 helyrajzi számú területekre és az Mk, Mk<sub>1</sub>, Mk<sub>2</sub> és Mk<sub>3</sub> jelű övezetek felülvizsgálatára vonatkozó, az előterjesztés *2. melléklete* szerinti beérkezett véleményeket, illetve az azokra adott – az előterjesztés *5. melléklete* szerinti – tervezői válaszokat.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: 2022. május 31.

**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

Oroszlány, 2022. május 26.

Lazók Zoltán sk.  
polgármester

Dr. File Beáta sk.  
jegyző

A kivonat hitelélül:

Oroszlány, 2022. május 27.

Dr. File Beáta  
jegyző





## KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyszám:** KE/8/213-8/2022.

**Ügyintéző:** Hegedűs Miklós

**Tel.:** (34)515-155

**Hiv:** 14-TG/91-32/2022.

**Tárgy:** Oroszlány város  
településrendezési eszközök  
módosítása tárgyában,  
egyszerűsített eljárás (2021. évi  
módosítások) – végső szakmai  
véleményezési szakasz

**Lazók Zoltán**  
**polgármester**  
**Oroszlány Város Önkormányzata**

### Hivatali kapun

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Oroszlány város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, végső szakmai véleményezésre összeállított tervdokumentációt kérésére áttekintettem.

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet* (a továbbiakban: Eljr.) 40. § (2) bekezdése a) pontja alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdés szerint az alábbi végső szakmai véleményt adom.

### **Előzmények:**

Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 176/2021. (XI. 18.) számú határozatával döntött Oroszlány helyi építési szabályzatának módosításáról, a partnerségi egyeztetés szabályait a 10/2017. (V. 02.) rendeletében határozta meg.

Az Eljr. 38. § (2) bekezdései szerint az Önkormányzat kezdeményezte a véleményezési szakaszt. A szakmai véleményünket a 2022. március 25-én kelt, KE/8/213-3/2022. számú levelünkben adtuk meg.

### **Tervezési feladat:**

1. számú módosítás: A meglévő 0152/4 hrsz.-ű telek, a belterületől délkeletre található Labanc-patak közelében, mezőgazdasági szántóterületek között. Jelenleg gazdasági terület, melyet idegenforgalmi céllal kívánnak a későbbiekben hasznosítani.
2. számú módosítás: Kertes mezőgazdasági területek vizsgálata, minimális telekméret csökkentése és minimális telekszélesség megszüntetése és új épület építésének feltételeinek meghatározása az OTÉK előírásainak keretei között.

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

**A közigazgatási területre hatályos helyi építési szabályzat:**

- 20/2006. (X.12.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Oroszlány város helyi építési szabályzata és a mellékletét képező szabályozási terve.

Jelen szakmai véleményem alapja az PRO ARCH. Építész Stúdió Bt. – (1085 Budapest, József krt. 36., Auer Jolán vezető településtervező, TT-1/01-5003) által elkészített „Oroszlány helyi építési szabályzatának módosítása” megnevezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervező végzi.

**Záró szakmai vélemény:**

Az Eljr. 40. § (1) bekezdése alapján a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az Eljr. 40. § (3) bekezdése értelmében záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

**A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:**

- a véleményezési szakaszban az államigazgatási szervek részéről beérkezett vélemények;
- jóváhagyandó munkarészként Oroszlány város módosított településrendezési eszközei;
- a településrendezési eszköz módosítását alátámasztó munkarész;
- az Eljr. 39. § (2) bekezdése szerinti döntés, Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testülete 83/2022. (V.26.) számú határozata a településrendezési eszközök módosítása során az államigazgatási szervek részéről beérkezett vélemények megismeréséről és a véleményezési eljárás illetve a partnerségi egyeztetés lezárásáról.
- az Eljr. 39. § (3) bekezdésében előírt közzététel megtörtént.

**Szakmai véleményem összefoglalása:**

A rendelet-tervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- a preambulumban az Eljr. 41. §-ra kell hivatkozni

**A fentiek javítását követően Oroszlány város tárgyi településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleményem egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását.**

További teendők:

Az Eljr. 43. §-a szabályozza a **településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban, - egyszerűsített eljárás esetén - **a településrendezési eszköz közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.**

Településrendezési eszköz közlése:

Az Eljr. 43/B. § (1) bekezdése értelmében a polgármester az elfogadott kézikönyvet és településképi rendeletet, illetve ezek módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi:

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) megküldi hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba) a Lechner Tudásközpontba,

bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatala építésügyi osztályának, vagy

c) a megküldés helyett szerkeszthető digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szervezetek.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdése szerint, ha

a) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal jogszabályi összeütközést vagy a szerkeszthető digitális formátumban való elkészítés hiányát észleli, vagy

b) a kormányhivatal járási hivatala jogszabályi ütközést észlel,

haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

*A főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal ellátja az Eljr.-ben meghatározott szakmai feladatokat.*

**Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, \*.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és tervmellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

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

**Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban**

**Tisztelettel:**

**Dr. Kancz Csaba**

kormány megbízott nevében és megbízásából

**Faragóné Godó Mária**

állami főépítész

**Oroszlány**

Településrendezési Eszközök módosítása 2022

**BEÉRKEZETT SZAKVÉLEMÉNYEK**

A megkeresett Államigazgatási szervek közül az alábbi 21 válaszolt, a többi nem élt véleményezési jogkörével. A vélemények közül azokra adtuk tervezői választ, amelyek ellentétesek voltak, illetve kifogással éltek a tervezett módosítással kapcsolatban.

Ssz.	Államigazgatási szervek, érdekképviselők	Vélemények, hozzászólások	Dátum
1.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda</b> 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2. üi.: Bankós Krisztina, +3634/515-158	Kéri a főépítési feljegyzés pótlását. Az 1. és 3. számú módosítások ellen nem emel kifogást. A kettes számú módosítást nem támogatja, kétszeri OTÉK alóli felmentéshez nem járul hozzá. Kéri a dokumentum <b>átdolgozását</b> és a <b>környezeti értékelés</b> elkészítését.	2022.03.25.
	<b>Tervezői válasz:</b>	Az Állami Főépítési szakvélemény alapján a tervezett módosítást az önkormányzattal egyeztetve átalakítottuk. Az eredeti megengedő, nagyobb léptékű zártkerti módosítások jelentősen lecsökkentek, egyedül a Majki dűlő egy részén történik módosítás, ami igazodik a dűlő korábban módosított másik feléhez. Új OTÉK felmentés nem kerül kérvényezésre. Mivel a környezeti vizsgálatot az Állami Főépítészen kívül egyedül a GyMSM Katasztrófavédelem kért és egyik további szakhatóság sem tartotta szükségesnek így nem készül, azonban az Alátámasztó munkarészekben részletesebben kerültek megvizsgálásra a tervezett módosítások.	
2.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei főépítész</b> 2800 Tatabánya, Fő tér 4., +3634/517-119 Tóth Krisztián, megyei főépítész	A tervezett területhasználat és szabályozás a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes.	2022.03.08.
3.	<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b> 1525 Budapest, Pf.: 86 üi.: Vrabély Panni, +361/391-4610	Megítélésük szerint a tervezett módosítás során a tájjelleg, a tájképi egység megőrzése, az ökológiai kapcsolatok működése továbbra is biztosítható lesz. A módosítások jóváhagyásával szemben táj- és természetvédelmi szempontból <b>nem emelnek kifogást.</b>	2022.03.25.
4.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály</b> 2800 Tatabánya, Fő tér 4. fsz. üi.: Ferenczy Judit, +3634/795-893	A módosítás védett természeti értéket nem veszélyeztet, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolja, védendő tájképi elemet nem érint, természet- és tájvédelmi érdeket nem sért. A várható környezeti hatásokat nem itéli jelentősnek, így <b>környezeti vizsgálat</b> lefolytatását <b>nem tartja szükségesnek.</b> A Főosztály az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.	2022.03.18.



5.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály</b> 2501 Esztergom, Pf.: 64 üi.: Mikusné Vincze Edina, +3633/510-822	A termőföldekre vonatkozó módosítás nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, így a településrendezési terv módosítása ellen <b>kifogást nem emel.</b>	2022.03.18.
6.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály</b> 2101 Gödöllő, Pf. 431. Üi: Lakiné Kovács Antónia, +3634/310-704	A tervezett módosítások nem érintenek Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott területet, az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.	2022.04.21.
7.	<b>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály</b> 1145 Budapest, Columbus u. 17-23. üi.: Kovácsné Szatmári Tünde, +361/373-1812	Felhívja a figyelmet, hogy a 1351/29 ÉNy-i harmada bolygatott terület, így a beépítéshez geotechnikai szakvélemény szükséges. Továbbá a 2.7-es módosítás teljes területe, míg a 2.2-2.5. módosítások részben alábányászottak, ahol az építkezésnél geotechnikai szakvélemény szükséges.	2022.03.31.
	<b>Tervezői válasz:</b>	A hatályos Helyi Építési Szabályzat 3. sz. melléklete tartalmazza az alábányászott területek térképi ábrázolását, a 7.§ (8) bekezdése pedig előírja, hogy az alábányászott területeken a jogszabályoknak megfelelően bányászati szakvélemény az engedélyezési (bejelentési) dokumentáció tartalmi követelménye. A jogszabály nyilvános, bárki számára elérhető, így a tulajdonosok/építtetők/tervezők rendelkezésére állnak.	
8.	<b>Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság</b> 9021 Győr, Árpád út 28-32 üi.: Tardos András, +3696/500-000 Németh József, igazgató	A módosítás nem érint vagyonkezelésükben lévő vízfolyást, tavat vagy egyéb vízgazdálkodási létesítményt, így érintettség hiányában <b>külön feltételük nincs.</b>	2022.03.21.
9.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, és Örökségvédelmi Osztály</b> 2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2. üi.: Papp Judit Katalin, +3634/795-679	A módosítással érintett ingatlanokon a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás adatai szerint <b>örökségvédelmi (műemléki és régészeti) érdekelttség nincs.</b> Felhívja a figyelmet továbbá, hogy a város Településszerkezeti terve aktualizálásra szorul.	2022.03.18.
10.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.</b> 1550 Budapest, Pf.: 203	A város közigazgatási területén természetes gyógtényező érintettsége nem áll fenn, ezért a BFKH <b>véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</b>	2022.03.10.

	üi. Szabóné Elekes Éva, +361/465-3800/1429		
11.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatala, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály</b> 2800 Tatabánya, Táncsics M. u. 1/D üi.: Szász Zoltán, +3634/513-122	A településrendezési eszközök kidolgozása során az előírások, a közlekedési érdekek és a helyi adottságok figyelembevételre kerültek, az útügyi érdekek nem sérülnek, így a <b>tervanyag elfogadását támogatják</b> . Javasolja a HÉSZ 25.§ (5) bek. b) pontja előírásban a 'gyalogút' megnevezést 'vegyes használatú út'-ra való cseréjét.	2022.03.09.
12.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Útügyi Osztály</b> 1387 Budapest, Pf. 1007 üi. Bánhidi Viktória, +361/815-9633	A hatóság gyorsforgalmi utak, közúti határátkelőhelyek, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő módosítások esetében ad véleményt, így hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	2022.03.7.
13.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b> 2800 Tatabánya, Szent Borbála út 16. üi.: Auerbach Bianka, +3634/512-070	A benyújtott véleményezési anyaggal szembeni <b>kifogást nem emel</b> .	2022.03.16.
14.	<b>Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóság</b> 9021 Győr, Munkácsy Mihály utca 4. üi.: Gottwald Erzsébet, +3696/518-297	Felhívja a figyelmet, hogy továbbra is <b>szükségesnek tartja</b> a környezeti vizsgálatot, valamint nem javasolja a zártkerti területek beépíthetőségének növelését és a korábbi engedély nélküli épületek legalizálását.	2022.03.16.
	<b>Tervezői válasz:</b>	A tervezett módosítást az önkormányzattal egyeztetve átalakítottuk. Az eredeti megengedő, nagyobb léptékű zártkerti módosítások jelentősen lecsökkentek, egyedül a Majki dűlő egy részén történik módosítás, ami igazodik a dűlő korábban módosított másik feléhez. Az előírásokban szigorodtak az épületek elhelyezését megelőző közművesítési kötelezettségek. Mivel a környezeti vizsgálatot az Állami Főépítészen kívül egyedül a GyMSM Katasztrófavédelem kért és egyik további szakhatóság sem tartotta szükségesnek így nem készül, azonban az Alátámasztó munkarészekben részletesebben kerültek megvizsgálásra a tervezett módosítások.	
15.	<b>Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Soproni Hatósági Iroda</b>	A módosítás hírközlési érdeket nem sért, a módosítás ellen a Hatóság <b>kifogást nem emel</b> .	2022.03.08. érk

	9401 Sopron, Pf.: 123. Üi.: Horváth Tamara, +3699/518-500 Simon Imre építésügyi csoportvezető		
16.	<b>Bokod Község Polgármestere</b> 2855 Bokod, Hősök tere 6. Üi. dr. Kadocsa Izabella, +3634/490-151	Észrevételt nem kíván tenni.	2022.03.07.
17.	<b>Dad Község Polgármestere</b> 2854 Dad, Fő utca 21. Szücs Attiláné polgármester, +3634/470-025	A módosításhoz követelménye, elvárása, észrevétele nincs, a további szakaszokban nem kíván részt venni.	2022.03.07.
18.	<b>Gánt Községe Önkormányzata</b> 8082 Gánt, Hegyalja utca 25. Kiss Jolán címzetes főjegyző, +3622/375-116	Az 50/2022. (III.17.) Képviselő-testületi határozat kivonata alapján a módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.	2022.03.18.
19.	<b>Környe Község Polgármestere</b> 2851 Környe, Alkotmány u. 2. Beke László polgármester, +3634/573-100/11	A módosítással kapcsolatban ellenvéleményt nem fogalmaz meg, az abban foglaltak nem ellentétesek Környe településfejlesztési koncepciójával és hatályos településrendezési tervével, tervezett fejlesztési szándékaival.	2022.03.16. érk
20.	<b>Várgesztes Község Önkormányzata</b> 2824 Várgesztes, Arany J. u. 47. Rising Károlyné polgármester, +3634/593-030	A tervdokumentációban foglaltakkal egyetértenek, azzal kapcsolatban kifogást nem emelnek.	2022.03.17.
21.	<b>Vértessomló Község Polgármestere</b> 2823 Vértessomló, Rákóczi Ferenc utca 63. Üi. dr. Auer Zsolt Dénes, +3634/593-440	A tervdokumentációban foglaltakkal egyetértenek, kifogást nem emelnek.	2022.03.17.



## KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyszám:** KE/8/213-3/2022.  
**Ügyintéző:** Hegedűs Miklós  
**Hiv. szám:** 14-TG/91-2/2022

**Tárgy:** Oroszlány város helyi építési szabályzatának módosítása (2021. évi módosítások), egyszerűsített eljárás – véleményezési szakasz

**Lazók Zoltán**  
**polgármester**  
**Oroszlány Város Önkormányzata**

**Hivatali kapun**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
IKT. szám: 14-TG/91-26/2022	
Mell:	Osztály 28 Vt10
Előszám:	Ügyintéző dus

Oroszlány településrendezési eszközeinek tárgyi módosításával kapcsolatos dokumentációt áttekintettem, arról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi. LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 38. §-a alapján az alábbiakat állapítottam meg:

### **Előzmények:**

Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 176/2021. (XI. 18.) számú határozatával döntött Oroszlány helyi építési szabályzatának módosításáról, a partnerségi egyeztetés szabályait a 10/2017. (V. 02.) rendeletében határozta meg.

### **Tervezési feladat:**

1. számú módosítás: A meglévő 0152/4 hrsz.-ú telek, a belterületől délkeletre található Labanc-patak közelében, mezőgazdasági szántóterületek között. Jelenleg gazdasági terület, melyet idegenforgalmi céllal kívánnak a későbbiekben hasznosítani.
2. számú módosítás: Kertes mezőgazdasági területek vizsgálata, esetlegesen beépítési százalék emelés az OTÉK előírásainak keretei között.
3. számú módosítás: A belterület északi részé, az Alkotmány út mellett található 1351/29 hrsz.-ú ingatlan szabályozási feltételeinek (építési hely, oldalkert) kisebb korrekciója.

### **A közigazgatási területre hatályos helyi építési szabályzat:**

- 20/2006. (X.12.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Oroszlány város helyi építési szabályzata és a mellékletét képező szabályozási terve.

Jelen szakmai véleményem alapja az PRO ARCH. Építész Stúdió Bt. – (1085 Budapest, József krt. 36., Auer Jolán vezető településtervező, TT-1/01-5003) által elkészített „Oroszlány helyi építési szabályzatának módosítása” megnevezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervező végzi.

### **A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményem:**

Megállapítottam, hogy az Étv. hatályos 6/A. §-ában (korábban 6. §-ban) mindenkor előírás volt a települési főépítész alkalmazása az építésügyi feladatok ellátása tekintetében, **ezért kérem, hogy a végső szakmai véleményem megkéréséhez nyilatkozzon arról, hogy a településrendezési eszközök módosítását önkormányzati főépítész készítette elő!**

**1. számú módosítás:** a módosítás ellen nem emelek kifogást, azonban felhívom a figyelmet, hogy szabályozási tervlapon használt jelölést és a HÉSZ-ben található jelölést egyeztetni szükséges

**2. számú módosítás:** a kertés mezőgazdasági területek építési előírásainak módosítását **nem támogatom.**

Az Mk-2 és Mk-3 övezetek megszüntetését és ezáltal a különböző beépítettségű területek diverzifikált szabályozásának megszüntetését nem támogatom. Oroszlány város helyi építési szabálya az Eljr. szerint nem „új típusú”, ezért az OTÉK 2012.08.06-án hatályos tartalmi követelményeinek kell megfelelnie. Az OTÉK 2012.08.06-án hatályos állapota szerint kertés mezőgazdasági területeken a megengedett legnagyobb beépíthetőség 3 %. Jelen módosítás 10 %-os beépíthetőséget engedélyezne, mely azonban csak az Eljr. szerinti „új típusú” tervek esetében lehetséges. Hivatalom az Mk-2 és Mk-3 övezetek esetében a KE/8/60-14/2018. számú, 2018. szeptember 18-án kelt záró szakmai véleményében már hozzájárult a 3 %-ot meghaladó beépíthetőséghez. A kérdéses területek kétszeri OTÉK alóli felmentéséhez nem járulok hozzá, amennyiben a település szeretné a kertés mezőgazdasági területein a 10 %-os beépíthetőséget engedni, **készítse el Oroszlány város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát.**

A KE/8/291-2/2021. számú véleményünkben kértük, hogy a kertés mezőgazdasági területek esetében készüljön környezeti vizsgálat a környezeti konfliktusainak értékelését érintően, melynek tematikáját az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. melléklete alapján kérem elkészíteni. A tervdokumentáció nem tartalmaz környezeti vizsgálatot és az alátámasztó munkarészek sem mutatják be kellő részletességgel a területeket (pl.: Agyagos dűlő, Labanc-völgyi dűlő, Mindszenti utca beépítettsége ismeretlen).

**3. számú módosítás:** nem emelek kifogást.

A rendelet-tervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- a preambulumban az Eljr. 41. §-ra kell hivatkozni
- nem helyezi hatályon kívül az Mk-2 és Mk-3 övezeteket, miközben az alátámasztó munkarész szerint ezek az övezetek megszűnnek és Mk övezetbe kerülnek átsorolásra
- 3. § az SZ-J2/M3,4,5,6,7-2022 tervlapokon jelölt módosítások nem kerülnek beillesztésre, javítani szükséges az egész bekezdést

**Fentiek értelmében kérem a dokumentáció átdolgozását a jogszabályoknak megfelelően, környezeti vizsgálat készítését, egyeztető tárgyalás összehívását az átdolgozott dokumentáció valamennyi véleményező részére történő megküldésével.**

Felhívom a figyelmet, hogy a HÉSZ-t módosító önkormányzati rendeletet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben (továbbiakban: IRM rendelet) és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (Jat.) foglaltak alapján kell megalkotni.

#### **Az egyeztetési eljárás következő lépései:**

- Eljr. 38. § (5) bekezdése értelmében a véleményezésben résztvevő államigazgatási szerveknek a véleményük kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolniuk.
- Az Eljr. 38/A. § (1)-(5) bekezdései értelmében:
  - (1) Ha a polgármester a fővárosi és megyei kormányhivatal **örökségvédelmi hatáskörben eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatala által megállapított követelményekkel nem ért egyet, vagy álláspontja szerint az nincs összhangban az előzetes adatszolgáltatás tartalmával, akkor a véleménynek a települési önkormányzattal történő közlését követő 15 napon belül a polgármester szakmai egyeztetést kezdeményezhet. Az egyeztetés eredménytelensége esetén a polgármester az egyeztetést követő 8 napon belül a kulturális örökség védelméért felelős miniszternél a járási (fővárosi kerületi) hivatal véleményének felülvizsgálatát kezdeményezheti.**
  - (2) A kulturális örökség védelméért felelős miniszter a beérkezett felülvizsgálati kérelem alapján
    - a) 21 napon belül megküldi a polgármesternek a járási hivatal véleményét helybenhagyó vagy azt megváltoztató véleményét, vagy
    - b) 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez, amelyre a hely és az időpont megjelölésével - a tárgyalás előtt legalább 8 nappal - elektronikus úton meghívja a polgármestert és a járási hivatalt.
  - (3) A (2) bekezdés b) pontja esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter a helybenhagyó vagy megváltoztató véleményét az egyeztető tárgyalást követő 8 napon belül küldi meg a polgármesternek.
- Az Eljr. 39. § (1)-(3) bekezdése alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. **A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.** A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a

döntést indokolnia kell. **A véleményezési szakasz lezárul a képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével.**

- Az Eljr. 40. § (1) bekezdése értelmében a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi véleményezésre az állami főépítésznek. Ezt az eljárási szakaszt **végző szakmai véleményezési szakasz** nevezik.
- Az Eljr. 40. § (2)-(3) bekezdése szerint az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel **kapcsolatos záró szakmai véleményét** a településrendezési eszköz elfogadásához, amennyiben valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került vagy és véleményeltérés nem áll fenn. Amennyiben az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdései tisztázására szorulnak **az állami főépítész** a beérkezésétől számított 15 napon belül **egyeztető tárgyalást kezdeményez**. Az Eljr. 40. § (4) bekezdése szerint az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet, valamint a településszerkezeti terv esetében az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét.
- Az Eljr. 40. § (5)-(7) bekezdése szerint az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a **településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítésznek**, aki ezt követően az Eljr. 40. § (2) – (3) bekezdései szerint záró szakmai véleményt ad.
- **Településrendezési eszköz közlése:** az Eljr. 43. § (2) bekezdése szerint a **polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz** Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti **nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül**
  - a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében **közzéteszi**
    - aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és
    - ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és
  - b) **megküldi** hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt
    - ba) a Lechner Tudásközpont részére,
    - bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek **vagy c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi** a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

- Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, **haladéktalanul kezdeményezi** a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását**.

A véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek (Eljr. 9. melléklet) jogszabályon alapuló észrevételeit a tervezés során figyelembe kell venni.

**A végső véleményeztetésre benyújtandó dokumentációt papíralapon és digitális formában is kérem megküldeni az állami főépítész irodára.**

Kérem továbbá a polgármester nyilatkozatában (például a dokumentációhoz csatolt kísérőlevélben) felsorolni - az Eljr. 37. § (7) bekezdése szerint - azt az eljárásban érintettet, aki az előzetes tájékoztatási szakaszban az (1) - (6) bekezdésnek megfelelően megküldött tájékoztatóhoz határidőn belül nem adott véleményt, nem tett észrevételt, vagy nyilatkozott arról, hogy az eljárásban nem kíván részt venni, így az eljárás további szakaszaiban nem kell értesíteni.

Kérem a jóváhagyó képviselőtestületi ülés időpontját a főépítész záró szakmai vélemény kialakításához szükséges - az **Eljr. 40. § (2) bekezdés a) pontja** szerinti - 21 napos határidő figyelembevételével meghatározni.

Felhívom a figyelmet, hogy az Eljr. 28. § (2) bekezdése alapján településrendezési eszköz vagy azok módosítása **véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el**, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes - helyi önkormányzati - előírás hatályon kívül helyezése esetén. Az Eljr. 43. §-a szabályozza **a településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban, - az egyszerűsített eljárás esetén - **a településrendezési eszköz közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.**

A főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítész ellátja az Eljr.-ben meghatározott szakmai feladatokat. A fenti - az Eljr. 38. § (4) bekezdés a) pontja, valamint az (5) bekezdése alapján adott - szakmai véleményt másolatban javasolom megküldeni a tervezőnek, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

**Az elfogadott településrendezési eszközöket - településrendezési terveket és helyi építési szabályzatot - digitális adathordozón, \*.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni osztályom részére.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-



mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 9/KMB/2020. (IV.01.) számú utasítása III. fejezetének 11.2. pontjában foglaltakon alapul.

**Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban**

**Tisztelettel:**

**Dr. Kancz Csaba**

kormány megbízott nevében és megbízásából:

Faragóné  
Godó Mária  
Éva

Digitálisan aláírta:  
Faragóné Godó Mária  
Éva  
Dátum: 2022.03.25  
12:00:51 +01'00'

**Faragóné Godó Mária**  
állami főépítész



**Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal**  
**Megyei főépítész**

Iktatószám: VI. <sup>147</sup>147-2/2022

Tárgy: Oroszlány Város településrendezési  
eszközeinek módosítása

Ügyintéző: Tóth Krisztián

Hiv: 14-TG/91-3/2022

**Oroszlány Város Önkormányzata**

Oroszlány

Rákóczi F. u. 78.

2841

**Tisztelt Lazók Zoltán Polgármester Úr!**

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-14/2022	
Mell.: 2022. MÁJUS 11	Osztály: ÜHÖ
Előszám:	Ügyintéző: Csel

Az Oroszlány Várost érintő településrendezési terv módosítása véleményezési anyagot megkaptam és áttanulmányoztam.

A dokumentációban a Komárom-Esztergom Megye 6/2020 (VI.25.) Kgy. rendelettel elfogadott Területrendezési Tervvel (KEMTrT) való összhang meglétét vizsgáltam.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28.§. (1) szerint a koncepciót, a stratégiát és a **településszerkezeti tervet az érintett területi önkormányzattal egyeztetni kell.** A rendelet 4. § (2) bekezdése szerint:

„A településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek.”

**A tervezett területhasználat és szabályozás a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes.**

Kérem, a településrendezési eszközök kidolgozása során a KEMTrT előírásait szíveskedjenek továbbra is figyelembe venni.

**Az egyeztetési eljárásban a továbbiakban is részt kívánunk venni. Kérjük a véleményezési anyagokat elektronikus úton elérhetővé tenni.**

Tájékoztatom továbbá, hogy a megyei önkormányzat honlapján az alábbi linken elérhető a hatályos megyei területrendezési terv anyaga:

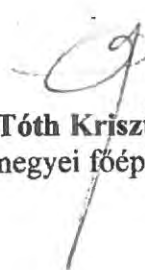
<http://www.kemoh.hu/index.php?fmp=4&masoldal=1&oldal=../statikusoldal/soldal673.inc>

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 41.§. (3) szerint a 15 napos határidőn belül a következő véleményt megadtam.

Kérem tájékoztatásom elfogadását, és szíves tudomásul vételét.

Tatabánya, 2022. március 8.

Tisztelettel:

  
**Tóth Krisztián**  
megyei főépítész





Kérjük, válaszában hivatkozzon  
ügyiratszámunkra és ügyintézőinkre!

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

Üi.sz.: DINPI/1890-1/2022.

Ü.int.: Vrabély Panni

Tárgy: Oroszlány településrendezési  
eszközeinek módosítása – egyszerűsített eljárás  
szerinti véleménykérés

Hiv.sz.: 14-TG/91-3/2022.

Melléklet: -

**Lazók Zoltán úr,  
polgármester**

**Oroszlány Város Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal**

Oroszlány  
Rákóczi Ferenc út 78.  
2840



Oroszlányi Községi Önkormányzati Hivatal KÖZFONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-3/2022	
Mell:	Osztály: 2022 MARE 29 C110
Előszám:	Ügyintéző: C110

Tisztelt Polgármester Úr!

Oroszlány településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a fenti hivatkozási számon küldött megkeresésükre vonatkozóan, a Pro Arch. Bt. által kidolgozott véleményezési dokumentáció alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiakat állapítottuk meg:

A tervezett módosítások az alábbiak:

1. A 0152/4 hrsz-ú telek jelenleg ipari gazdasági terület (állattartó telep), melyet idegenforgalmi céllal kívánunk későbbiekben hasznosítani.
2. Kertés mezőgazdasági területek vizsgálata, esetlegesen beépítési százalék emelés az OTÉK előírásainak keretei között. Az áttekintés több területet érint (Német és Nyíres dűlő, Labanc-völgyi dűlő, Horváthhegy, Agyagos dűlő, Madárhegy és a Malom dűlő).
3. A 1351/29 hrsz-ú, településközpont vegyes területfelhasználású ingatlan szabályozási feltételeinek (építési hely, oldalkert) kisebb korrekciója.

A tervezett módosítási elképzeléseket áttanulmányozva, azok megvalósulása mellett megítélésünk szerint a tájjelleg, a tájképi egység megőrzése, az ökológiai hálózaton belül működő ökológiai kapcsolatok működése továbbra is biztosítható lesz.

A bemutatott településrendezési módosítások jóváhagyásával szemben táj- és természetvédelmi szempontból nem emelünk kifogást.

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 43.§ (2) bc) bekezdése értelmében az elfogadott településrendezési eszköz egy digitális példányát, vagy a jóváhagyott dokumentáció online elérési útvonalt Igazgatóságunknak ügyiratszámunkra hivatkozva megküldeni szíveskedjenek!*

Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 41. § (3) bekezdés, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja alapján adtuk meg.

Budapest, 2022. március 25.

Üdvözlettel:



Füri András  
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál  
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett ('HKP' – ORLONK)  
2. Irattár



## Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal

**Lazók Zoltán**  
**Polgármester Úr részére**

Oroszlány Város Polgármestere

Oroszlány

Rákóczi Ferenc út 78.

2840

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-23/2022	
Mell:	Osztály:
2022. MARCH. 18	VÁR
Előszám:	Ügyintéző:
	drel

Iktatószám: KE/041/00855-3/2021.

Tárgy: Oroszlány Város település-rendezési  
eszközök módosítása előzetes  
vélemény

Ügyintéző: Ferenczy Judit

Telefonszám: (34) 795-893

Hivatkozási sz.: 14-TG/91-3/2022..

Tisztelt Polgármester Úr!

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Osztály) nevében eljárva Oroszlány Város részterületeire vonatkozó településrendezési eszközeinek módosításához, az eljárás véleményezési szakaszában az Oroszlány Város Polgármestere által küldött 2022. március 3. napján kelt, 14-TG/91-3/2022. számon iktatott megkeresést és mellékletét képező dokumentációt áttanulmányoztam, az abban foglaltakkal kapcsolatban a következő **véleményt** adom:

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

### Tervezett módosítás:

1. A 0152/4 hrsz. terület vendéglátó, szolgáltató, kulturális, szórakoztató és turisztikai célú rendezvény helyszín kialakítása érdekében különleges idegenforgalmi területre módosítása.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály

H-2800 Tatabánya, Fő tér 4. fsz. – Telefon: +36 (34) 795-888

E-mail: [kornyeztvedelem@komarom.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@komarom.gov.hu) – Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/komarom-esztergom>

2. A 1351/29 hrsz. ingatlanra tervezett többlakásos lakóépület megvalósítása érdekében az építési hely vizsgálata mellett a területre előírt oldalkert csökkentése az optimális beépítés érdekében.
3. Az Mk, Mk-1, Mk-2, Mk-3 övezetek vizsgálata a legkisebb beépíthető terület mértékének csökkentése, az építménymagasság, továbbá a beépítési % növelése

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A módosítással érintett területek nem részei országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak, továbbá nem részei az Ökológiai Hálózatnak.

**A tervezett településrendezési eszközök megküldött dokumentumok alapján történő módosítása védett természeti értéket nem veszélyeztet, az érintett tájrészlet tájhasználati jellemzőit nem befolyásolja, védendő tájképi elemet nem érint, természet- és tájvédelmi érdeket nem sért.**

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) 7. § (1) bekezdése alapján:

*A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.*

*(2) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:*

*a) gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről;*

*A Tvt. 42. § (1) és 43. § (1) bekezdése szerint tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása; tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kinzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.*

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

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

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

A fejlesztések során a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló módosított 314/2005. (XII. 25) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni.

**A földtani közeg védelme, a levegőtisztaság-védelmi, a táj- és természetvédelmi, a hulladékgazdálkodási, valamint a zaj- és rezgésvédelmi szempontból a módosítás tartalmát az Osztály tudomásul veszi azzal, hogy további feltételeket a fenti módosításokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárások során közöl.**

Az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 43. §-ában előírtaknak megfelelően a településrendezési eszközök jóváhagyást követően szíveskedjenek megküldeni.

**Az Osztály az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.**

A véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési



stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint EljR. 41. § alapján, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdés c) pontja szerinti eljárás keretében, mint megjelölt véleményező adtam ki.

Tatabánya, *elektronikus bélyegző szerinti időpontban*

Dr. Kancz Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:

Tisztelettel:

Jelena  
Viktória Ildikó  
**Jelena Viktória Ildikó**  
osztályvezető

Digitálisan aláírta:  
Jelena Viktória Ildikó  
Dátum: 2022.03.18  
11:00

**Címzettek:**

1. Oroszlány Község Önkormányzat KRID: 159110349
2. Irattár

*Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező*

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



## KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Lazók Zoltán polgármester úr  
részére

### Oroszlány

KRID azonosító: 508002131 PHOROSZLAN

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KOZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-20/2022	
Mell:	Osztály: <i>Váro</i>
Előszám:	Ügyintéző: <i>Chel</i>

Iktatószám: 10072/2/2022.

Tárgy: Oroszlány város településrendezési  
tervének módosítása

Ügyintéző: Mikusné Vincze Edina

Tel.: 06-33-510-822

Mell.: -

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Oroszlány településrendezési terve módosítása – 2021. évi módosítások – véleményezési szakasz tárgyában megküldött, **14-TG/91-3/2022. iktatószámú megkeresésére** az alábbiakról tájékoztatom.

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

A megküldött dokumentáció szerint a településrendezési terv módosítása **részben**

- **az oroszlányi 0152/4 (kivett; udvar, gazdasági épület, saját használatú út) helyrajzi számú ingatlan - vendéglátó, szolgáltató, kulturális, szórakoztató és turisztikai célú rendezvényhelyszín kialakítása érdekében – különleges idegenforgalmi területbe történő átsorolására irányuló, továbbá**
- **az oroszlányi 1351/29 (beépítetlen terület) helyrajzi számú, belterületi fekvésű ingatlanra - tervezett többlakásos lakóépület megvalósítása érdekében az építési hely vizsgálata mellett a területre előírt oldalkertek csökkentésére – vonatkozó terv.**

A **külterületi kivett, illetve a belterületi fekvésű ingatlanok** – függetlenül attól, hogy azok művelési ágban nyilvántartottak, vagy kivett területként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban – a Tfvt. 2.§ 19. pontjában foglaltak szerint **nem minősülnek termőföldnek, azokra az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatósági és szakhatósági hatásköre nem terjed ki.**

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

A Tfvt. 6/B. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóságnak a termőföld mennyiségi védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a **gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.** A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát

### FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Földhivatali Koordinációs Osztály

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

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

KRID azonosító: 412850998

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

képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

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

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

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

**Oroszlány város külterületi termőföldjeinek minőségi osztályok és művelési ágak szerinti megoszlása:**

Művelési ág	minőségi osztály KTJ K/ha	terület ha,m <sup>2</sup>	%	Átl. KTJ K/ha
<b>szántó</b>	4 (18,20 AK)	123,4122	18,7	10,85
	5 (12,50 AK)	196,7786	29,8	10,85
	6 (8,70 AK)	220,2202	33,4	10,85
	7 (4,50 AK)	119,4689	18,1	10,85
<b>legelő</b>	2 (10,40 AK)	0,8078	0,2	3,13
	3 (6,30 AK)	60,9877	16,4	3,13
	4 (3,80 AK)	29,7108	8,0	3,13
	5 (2,60 AK)	238,3211	64,0	3,13
	6 (1,00 AK)	42,7362	11,5	3,13
<b>rét</b>	5 (9,00 AK)	9,9013	79,2	8,29
	6 (5,60 AK)	2,5991	20,8	8,29
<b>szőlő</b>	2 (66,00 AK)	9,8989	79,4	58,11
	4 (27,80 AK)	2,5760	20,6	58,11
<b>kert</b>	4 (11,50 AK)	26,9434	97,8	11,40
	5 (7,00 AK)	0,6188	2,2	11,40
<b>fásított terület</b>	3 (5,60 AK)	0,1757	4,8	3,56
	4 (4,50 AK)	0,2513	6,9	3,56
	5 (3,50 AK)	3,0445	83,8	3,56
	6 (1,00 AK)	0,1602	4,4	3,56
<b>gyümölcsös</b>	3 (17,40 AK)	6,4418	100	17,40

A Tfv. által meghatározott általános földvédelmi szempontok, valamint annak figyelembevételével, hogy a város külterületén a 4-es és 5-ös minőségi osztályú szántó, a 2-es, 3-as és 4-es minőségi osztályú legelő, az 5-ös minőségi osztályú rét, a 2-es minőségi osztályú szőlő, a 4-es minőségi osztályú kert, valamint a 3-as és 4-es minőségi osztályú, fásított terület művelési ágú területek átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek, más célú hasznosításuk nem javasolt.

Mivel a termőföld területekre vonatkozó módosítás - Mk jelű (Mk, Mk-1, Mk-2, Mk-3) kertes mezőgazdasági övezetek beépítési paramétereinek felülvizsgálata - nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, csupán övezeti előírásokat változtat, így a településrendezési terv módosítása ellen kifogást nem emelek.

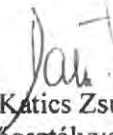
Jelen általános földvédelmi szempontokat és szabályokat tartalmazó véleményem – termőföld érintettsége esetén – az egyedi földvédelmi eljárások megindítása és engedélyek beszerzése alól nem mentesít.

Termőföldet érintő más célú hasznosítási igény esetén az ingatlanügyi hatóság egyedi földvédelmi eljárás keretében vizsgálja meg, hogy a Tfv. rendelkezései szerint az érintett ingatlanok más célú hasznosítása engedélyezhető-e.

Esztergom, 2022. március 18.

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:

  
dr. Katicz Zsuzsanna  
főosztályvezető





PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/2909-2/2022

Ügyintéző: Lakiné Kovács Antónia

Telefon: +36 34 310-704

Tárgy: **Oroszlány Város településrendezési  
eszközeinek módosítása**

Hiv. szám: 14-TG/91-3/2022

Melléklet:

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Oroszlány Város Önkormányzata**  
**Lazók Zoltán polgármester részére**

**2840 Oroszlány**

Rákóczi Ferenc út 78.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptam hivatkozott számú levelét, melyben a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztálytól a 20/2006. (X.11) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása ügyben, a 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 41.§ alapján megindított eljárásban kéri az erdészeti hatóság feladat és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását, valamint adatszolgáltatását.

Az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó, jogszabályokon alapuló követelményei a következők:

1. Az erdőről és erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII törvény (Evt.) 5-6., 11. és 13. §-aiban, meghatározza az erdőterület és az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület fogalmát. Felhívom a figyelmet arra, hogy a törvény bizonyos, az Evt. 6.§-ában meghatározott nyilvántartási illetve természetbeni állapothoz köti az erdő fogalmát, nem pedig az ingatlan-nyilvántartásban szereplő erdő művelési ághoz. Ez sok félreértésre ad okot, hiszen az ingatlan-nyilvántartási állapotból kiinduló tervező gyakran az Evt.-vel ellentétes övezeti besorolást tervez meg. A térség erdeit ábrázoló térképet az adat kiadására jogosult erdészeti hatóság elkészíti.
2. Szintén előforduló probléma, hogy a tervekészítés során a tervezők egyes erdőterületek rendeltetését önkényesen megváltoztatják. A rendeltetésváltozás az Evt. 27.§ (1) bekezdése alapján az erdészeti hatóság hatásköre, melyhez a tulajdonosok hozzájárulása is szükséges. Új erdő telepítésekor az elsődleges rendeltetést az Evt. 23.§ bekezdése szerint szintén az erdészeti hatóság állapítja meg. A helyi rendelet tehát a fennálló jogi szabályozás értelmében nem változtathatja meg az erdőterületek rendeltetését.
3. Az Evt. 78.§ (1) bekezdés szerint erdőterületet termelésből kivonni kivételes esetben lehet. A 79.§ (4) bekezdése értelmében hasonlóan kell eljárni az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület igénybevétele esetén is. Ezek miatt kérem, hogy erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek.

Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály  
Erdőfelügyeleti Osztály

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

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

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

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

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Hiv. szám: 14-TG/91-30/2022	
Mell:	2022 APR. 22 Oszály Uia
Előszám:	Ügyintéző: Gere



Az év fája  
2022  
Nagylevelű hárs

4. Erdők védelem alá helyezését (országos és helyi védettség) külön eljárás keretében lehet engedélyezni, így a szerkezeti tervben való esetleges feltüntetés nem jelenti a hozzájárulás megadását.
5. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. (OTÉK) 28.§ alapján a tervezők gyakran az erdőterületek bizonyos fokú beépíthetőségét határozzák meg. Az OTÉK azonban ezen a ponton ellentétes az Evt. 77-83.§-aiban foglaltakkal, melyek alapján erdőterületen építmény csak kivételesen indokolt esetben, az erdőterület igénybevétele mellett helyezhető el. Ennek indokoltsága viszont csak egyes erdőgazdálkodást szolgáló létesítmények elhelyezése esetében jöhet szóba.
6. Az esetlegesen tervezendő erdőtelepítésekkel kapcsolatban az erdészeti hatóság felhívja a figyelmet, hogy az erdőtelepítést az Evt. 44.§-a alapján az erdészeti hatósággal engedélyeztetni kell. Az engedély csak az érintett szakhatóságok hozzájárulása alapján adható meg. A telepítést azonban ezen túlmenően természetesen a termőhelyi viszonyok is befolyásolják.
7. Gyakran előfordul rendezési tervekben olyan kitétel, mely kimondja, hogy az adott település területén az erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet. E szabályozás nem ütközik sem az Evt. sem pedig a Vhr. előírásaival, ezért hatóságunk az ilyen kezdeményezést támogatja.
8. Erdő és erdőterületként besorolt terület beépítése esetében figyelemmel kell lenni az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint arra, hogy a beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.
9. Hatóságunk nem támogatja az erdők nem erdő övezeti besorolásban történő szerepeltetését.
10. Az érintett területen olyan szabályozást tartunk elfogadhatónak, amely a további infrastrukturális létesítmények (melléképületek, út, víz, gáz, elektromos áram, csatorna, kábel TV, stb) elhelyezésére az erdő igénybevétele nélkül biztosít lehetőséget, az épületek elhelyezésénél figyelembe veszi a meglévő erdőt, és a jövőben nem generál a már meglévő erdő mellé kerülő építmények védelme érdekében fakivágást, vagy az erdő megszüntetését. Ez az erdő mellett 1 fahossznyi sáv beépítetlenül hagyásával biztosítható.

A fenti jogszabályi követelmények a jogszabályi hierarchiában a helyi rendeletnél magasabb szintű jogszabályokból következnek, mellyel az alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes. Ezért kérjük ezek figyelembe vételét, ellenkező esetben olyan helyzet állna elő, amelyet az erdészeti hatóság későbbi véleményében nem tudna támogatni.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 30 § (3) ab) bekezdésébe foglalt adatszolgáltatási kötelezettségünk alapján az erdők rendeltetés szerinti adatai a

[https://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeltetes/2021/erdo\\_rendeltetes\\_szre\\_2021\\_komarom\\_esztergom\\_megye.zip](https://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeltetes/2021/erdo_rendeltetes_szre_2021_komarom_esztergom_megye.zip)

elérhetőségi útvonalról tölthetőek le.

Környezeti vizsgálat készítését tartjuk szükségesnek minden olyan esetben, amikor az erdő övezeti besorolása megváltozik, vagy egyéb övezeti besorolásból erdő övezetbe kerülnek ingatlanok. A vizsgálat terjedjen ki a zöldfelületek arányának változására, az ökológiai hálózat, ill. az ökológiai folyosó alakulására, a változások okozta hatások és a biológiai aktivitás érték változásának elemzésére.

**Adott ügy kapcsán** a rendelkezéseimre bocsájtott dokumentumokat megvizsgáltam, és megállapítottam, hogy a tervezett módosítások **nem érintenek** az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott területeket, és nem történik erdő övezeti besorolás módosítása sem, így az eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.

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

Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Oroszlány Város Önkormányzata
2. Irrattár

508002131

**HK**







ÉRKEZETT

2022 MÁRC 31

SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK  
FELÜGYELETI HATÓSÁGA  
BÁNYÁSZATI ÉS GÁZIPARI FŐOSZTÁLY  
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/1968-2/2022      Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde  
Telefon: +36-1-373-1812  
Tárgy: Oroszlány, településrendezési terv  
módosítása  
Iktatószámuk: 14-TG/91-3/2022  
Ügyintézőjük: Bartalus László  
osztályvezető

**Oroszlány Város Polgármestere**

[polgarmester@oroszlany.hu](mailto:polgarmester@oroszlany.hu)

Oroszlányi Községi Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-2820 r	Osztály:
Mell:	2022 MÁRC 31 C10
Előszám:	Ügyintéző: László

Oroszlány Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztályának vélemény kérése céljából. Ezen szervezetnek - 2022. január 1-től – jogutódja, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: Bányafelügyelet).

A Bányafelügyelet Oroszlány város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításával kapcsolatban az alábbi **szakvéleményt** adja:

A rendezés alá vont területek: 0152/4 hrsz.-ú telek, 1351/29 hrsz.-ú ingatlan és a következő kertés mezőgazdasági területek: Német és Nyíres dűlő, Labanc-völgyi dűlő, Horváth-hegy, Agyagos dűlő, Madárhegy, Malom dűlő és Mindszenti utca.

- A 1351/29 hrsz.-ú terület ÉNY-i harmada a topográfiai térkép alapján bolygatott terület. Beépítéséhez geotechnikai szakvélemény készítése szükséges.
- A Bányafelügyelet **felhívja a figyelmet**, hogy a 2.7. Mindszenti utcai módosítandó terület teljes mértékben alábányászott, a következő területek részben alábányászottak:
  - 2.2. Agyagos dűlő
  - 2.3. Horváth-hegy
  - 2.4. Labanc-völgyi dűlő
  - 2.5. Német és Nyíres dűlők

Az alábányászott területeken történő építkezésnél a geotechnikai dokumentációban vizsgálni kell az alábányászottságból adódó lehetséges hatásokat.

- A 2.5. Német és Nyíres dűlők módosítandó terület egy részén egykor anyagnyerőhely is volt.

Az alábányászott területek térképe a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapján ([www.mbfisz.gov.hu](http://www.mbfisz.gov.hu)) a *Digitális térképek* cím alatt található meg: *Magyarország szénkatasztere*. A réteglistából itt kell kiválasztani az *Alábányászott területeket*. <https://map.mbfisz.gov.hu/szenkataszter/>

A Bányafelügyelet szakvéleményét a településfejlesztési *konceptióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Dr. Biró Marcell  
elnök  
(hatáskör gyakorlója nevében és  
megbízásából)

Pályi  
György

Digitálisan aláírta:  
Pályi György  
Dátum: 2022.03.31  
13:43:23 +02'00'

Pályi György  
osztályvezető  
(kiadmányozó)



ÉSZAK-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
GYŐR



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRASSAL HITELESÍTVE  
Kiadományozta: 2022.03.22. 14:14 Suthó László

IGAZGATÓ

Dátum:  
2022. 03. 21.

**Tárgy:** Oroszlány településrendezési eszközeinek módosítása -  
véleményezési szakasz

Címzett  
hivatkozási  
száma:  
14-TG/91-3/2022.

**Oroszlány Város Önkormányzata**

Címzett  
ügyintézője:  
Bartalus László

**Oroszlány**  
Rákóczi Ferenc út 78.  
2840

Iktatószám:  
30417-0001/2022.

Előadó:  
Tardos András

**Tisztelt Cím!**

A Pro Arch. Építész Stúdió Bt. (1085. Budapest, József krt. 36.) által készített Oroszlány településrendezési eszközeinek módosítása - véleményezési dokumentációt áttanulmányoztuk, azzal kapcsolatosan az alábbi állásfoglalást adjuk:

A benyújtott dokumentáció az alábbi módosításokat tartalmazza:

1. sz. Oroszlány 0152/4 hrsz. ingatlan ipari gazdasági terület felhasználásból, különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület felhasználásba való átsorolása.
2. sz. Oroszlány 1351/29 hrsz. többlakásos társasház, lakópark fejlesztés. A 8 m-es elő- és oldalkerti előírás 5 m-re csökkentése előkert esetében és 4 m-re csökkentése oldalkert esetében.
3. sz. Mk, Mk-1, Mk-2, Mk-3 övezetek. A kertés mezőgazdasági területek, kiskertek legkisebb beépíthető terület mértékének csökkentése, az építménymagasság, továbbá a beépítési százalék növelése.

A módosítások vagyonezelésünkben lévő vízfolyást, tavat vagy egyéb vizilétesítményt nem érintenek.

A módosítások vagyonezelésünkben lévő vízfolyást, tavat vagy egyéb vízgazdálkodási létesítményt nem érintenek.

Érintettség hiányában külön feltételünk, előírásunk nincs.

Tisztelettel:

Németh József  
igazgató

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-25/2022	
Mell:	Osztály: Váro
Előszám:	Ügyintéző: Juel

*(Handwritten signature)*



## KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Lazók Zoltán  
Polgármester Úr

Oroszlány Város Önkormányzata  
Hivatali kapu

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-22/2022	
Mell:	Osztály:
2022. MÁJUS 18. V.Ö.	
Előszám:	Ügyintéző:
	Judit

Ügyiratszám: KE/028/163-2/2022.

Tárgy: Oroszlány Város Településrendezési terv módosítása (2021. évi módosítások) véleményezési szakasz kapcsán

- véleményezés

Hiv.szám: 14-TG/91-3//2022

Ügyintéző: Papp Judit Katalin

Kapcsolat: 34/795-679; [papp.judit@komarom.gov.hu](mailto:papp.judit@komarom.gov.hu)

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük a Oroszlány Város Településrendezési Eszközeinek módosítására vonatkozóan megküldött tárgyalásos eljárás adatkérési szakasz kapcsán megkeresését.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7. § (2) bekezdés h) pontját is figyelembe véve, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: 314.Kr.) 38. § (4) pontja alapján az alábbiakat közlöm:

- A módosításokkal érintett Oroszlányi ingatlanokon a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás adatai szerint örökségvédelmi (műemléki és régészeti) érintettség nincs.
- A hatástanulmány régészeti szempontból általános keretnek tekinthető, amely az egyes kisebb területeket érintően kiegészítésre szorulhat az adott helyszín részletesebb vizsgálatával – esetleg próbafeltárásokkal - illetve a jövőben ismertté váló lelőhelyekkel.
- Felhívom a figyelmet, hogy az 500 millió forint költséget meghaladó beruházás „nagyberuházásnak” minősül, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése értelmében előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetni. Az ERD elkészítésére a Magyar Nemzeti Múzeum jogosult. Az ERD tartalmazza nem csupán az érintett régészeti lelőhelyeket, de az ezek esetében alkalmazandó régészeti feladatellátás módját, valamint idő- és költségvonatának kalkulációját.

- *A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9) Korm. rendelet (továbbiakban: Övr.) 37. § (1) bekezdése alapján: „Nagyberuházással kapcsolatos régészeti feladatellátás esetén a régészeti feltárás elvégzésére vonatkozó általános követelményeket és a megelőző feltárásra vonatkozó szabályokat a 38-45. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”
- Megjegyezzük ugyanakkor, hogy az örökségvédelmi hatóságunk felé előzetes megkereséssel kapcsolatban dokumentáció nem érkezett.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az Oroszlány város honlapján található településszerkezeti tervlapokon a régészeti lelőhelyek területi kiterjedései nem felelnek meg a Nyilvántartás aktuális adataival, valamint a műemléki környezetek is hiányoznak róla. A város közigazgatási területén található örökségi elemek (műemlékek, műemléki környezetek, régészeti lelőhelyek) szöveges és térképi adatainak a településrendezési tervekben (helyi építési szabályzat, településszerkezeti és szabályozási tervlapok) való feltüntetéséről, aktualizálásáról, a hiányok korrigálásáról javítani szükséges.

**Fentiek figyelembevételére esetén a településrendezési eszközök módosítása örökségvédelmi szempontból nem kifogásolható.**

Felhívom a figyelmet, hogy a földmunkával járó beruházások esetén a Kötv. és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseit figyelembe kell venni és a szükséges régészeti szakfeladatok elvégzésének lehetőségét biztosítani kell. A régészeti szakfeladatokról, azok elvégzésére jogosult intézményekről a Kötv. 19-20. §-ai és az Övr. 21-28. §-a rendelkezik.

A településfejlesztési terv és a településrendezési terv egyeztetési eljárásában adott szakmai vélemény örökségvédelmi szempontjait az Övr. 91. §-a alapján vizsgáltam.

Hatóságom hatáskörét és illetékességét az Övr. 3. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

A kiadmányozási jogom a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottjának a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal kiadmányozási rendjéről szóló 9/KMB/2020. (IV.01.) számú utasításán alapul.

**Tatabánya, az elektronikus aláírás szerinti időpontban**

Dr. Kancz Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:

Magyar-Nagy 2022.03.18  
Mariann 07:55:29 +01'00'

**Magyar-Nagy Mariann**  
osztályvezető

**Erről értesül:**

1. Oroszlány Város Önkormányzata, ORLONK
2. Irattár

– hivatali kapun (KRID: 159110349)



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Gyetvayné  
dr. Kelemen  
Erzsébet

Digitálisan aláírta:  
Gyetvayné dr.  
Kelemen Erzsébet  
Dátum: 2022.03.10  
09:35:04 +01'00'

Lazók Zoltán polgármester  
részére

Oroszlány Város Önkormányzata

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-13/2022	
Mell.: 2022 MARE 1 0	Osztály: VÜO
Előszám:	Ügyintéző: CSÉNYI

Iktatószám: BP/FNEF-TKI/1477-2/2022.  
Ügyintéző: Szabóné Elekes Éva  
Telefonszám: 06 (1) 465-3800/1429  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: 14-TG/91-3/2022.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Oroszlány város településrendezési eszközeinek – 0152/4; 1351/29 hrsz-ú és Mk, Mk-1 Mk-2, Mk-3 övezet – módosítása kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

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

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. számú mellékletének 25. pontja állapítja meg.

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

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikusan szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

**Közegészségügyi Osztály 1.**

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

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

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

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet  
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Melléklet: -

Kapják:

1. Oroszlány Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

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

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)



**KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL**

**Lazók Zoltán polgármester**  
részére

Hivatali kapu KRID: 508002131

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-12/2022	
Mell.: 2022 MARE 09	Osztály: Utó
Előszám:	Ügyintéző: Cser

Iktatószám: KE/044/00164-2/2022.  
Tárgy: Oroszlány város három területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítása  
Hivatkozási szám: 14-TG/91-3/2022  
Ügyintéző: Szász Zoltán  
Telefonszám: 34/513-124

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Oroszlány város egyes területeire vonatkozó településrendezési eszközök módosítása ügyében küldött, hivatkozott iktatószámú levelét és a Pro Arch. Építész Stúdió készítette 2022. februári dokumentációját 2022. március 3-án köszönettel megkaptuk.

Az iratanyag szerint a hatályos településrendezési eszközök három eleme kerül módosításra, azonban ezek a közlekedési területeket gyakorlatilag nem érintik:

- A 0152/4 hrsz-ú ingatlan turisztikai célú fejlesztése.
- Az Mk jelű kertés mezőgazdasági övezetek beépítési paraméterei.
- A 1351/29 hrsz-ú ingatlanon többlakásos társasház előírásai.

A településrendezési eszközök kidolgozása során az általános előírások, a közlekedési érdekek és a helyi adottságok figyelembe vételre kerültek, az utügyi érdekek nem sérülnek, így a tervanyag elfogadását támogatjuk.

Az iratanyag alapján az alábbi észrevételt teszem:

A HÉSZ 25. § (5) bek. b) pontja (Kid-M1 övezet előírásai) az alábbiak szerint szerepel: „A telkek gépjárművel történő megközelítése az SZ-J1/M terven jelölt **gyalogút**-ről biztosítható.”

Véleményünk szerint gyalogutakon nem közlekedhetnek gépjárművek, így indokolt lenne a „gyalogút” helyett „vegyes használatú út” megnevezés alkalmazása.



A kidolgozott változtatásokon túl felhívom a figyelmet arra is, hogy az OTÉK 42. § (1) és (2) bekezdéseinek megváltoztatása, illetve a 4. sz. melléklet 1. pontjának törlése következtében 2021. április 22-e óta a lakás és üdülő épületek önálló rendeltetési egységei után csak akkor kell (egységenként legfeljebb 1 db) parkolóhelyet biztosítani, ha ezt a helyi építési szabályzat előírja; így indokolt lehet a parkolóhelyek biztosítását a HÉSZ előírásai közé beépíteni.

Véleményünket a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38. – 41. §-ai, illetve 9. sz. melléklete 15. pontja alapján biztosított jogkörben adtuk.

**Tatabánya, kelt az elektronikus bélyegző szerinti időpontban**

Dr. Kancz Csaba Kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Szász Zoltán**  
**osztályvezető**



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÜTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

ERKEZETT  
2022. MAREC 07.  
4458

Lazók Zoltán polgármester úr  
részére

Oroszlány Város Önkormányzat

Oroszlány  
Rákóczi Ferenc út 78.  
2840

Iktatószám: BP/0801/00353-2/2022  
Ügyintéző: Bánhidi Viktória  
Telefonszám: +36 1 815 9633  
Tárgy: Oroszlány város  
településrendezés tervének  
módosítása – 2021. évi  
módosítások (3 részterület) –  
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 508002131

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Oroszlány város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos 14-TG/91-3/2022. iktatószámú, 2022. március 3-án kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond  
kormány megbízott nevében és megbízásából:

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám	14-TG/91-9 120 22
Mell.	2022. MAREC 08 Uő
Előszám:	Ügyintéző:
Bognár Géza osztályvezető	Ó

Gyorsforgalmi Ütügy Osztály

ÉRKEZETT

2022 MÁRC 17.



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Oroszlány Város Településrendezési terv módosítása (2021. évi módosítások) – véleményezési szakasz  
Hiv. szám: 14-TG/91-3/2022.  
Ügyintéző: Auerbach Bianka t. százados  
Telefon: 06 34 512 070

**LAZÓK ZOLTÁN**  
polgármester

**Oroszlány Város Önkormányzata**

Oroszlány

*Tisztelt Polgármester Úr!*

Oroszlány Város Önkormányzata részére a fenti hivatkozási számú Oroszlány Város Településrendezési terv módosításával (2021. évi módosítások) kapcsolatban, a benyújtott véleményezési anyaggal, illetve annak mellékleteivel szemben kifogást nem emelek.

Véleményemet „az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/A § – 13/A §. és „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 10. sora alapján adtam.

Kelt, Tatabánya, „az időbélyegző szerinti napon”

Tisztelettel:

SZUNYOG ZOLTÁN tűzoltó ezredes  
tűzoltósági főtanácsos  
megyei igazgató

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

Cím: 2800 Tatabánya, Szent Borbála út 16.  
Telefon: +36(34) 512-070  
E-mail: komarom.titkarsag@katved.gov.hu  
Hivatali kapu azonosító: 515531100



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



35800/1940-1/2022.ált.

ÉRKEZETT

2022 MARE 17

Iktatószám: 35800/1940-1/2022.ált

Tárgy: Oroszlány Város településrendezési eszközök  
módosítása – egyszerűsített eljárás véleményezési  
szakasz

Hiv. szám: 14-TG/91-3/2022.

Ügyintéző: Gottwald Erzsébet

Telefon: +36-96-518-297

**Oroszlány Város Polgármestere**

**Oroszlány**  
**Rákóczi F. u. 78.**  
**2840**

Tisztelt Lazók Zoltán Polgármester Úr!

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-15/2022	
Mell.: 2022 MARE 17	Osztály: VEO
Előszám:	Ügyintéző: OL

A Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a **továbbiakban: Igazgatóság**) Oroszlány Város településrendezési eszközeinek módosítására (Gip terület Kid területbe sorolása, Mk, Mk1, Mk2 és Mk3 övezetek beépítési paramétereinek módosítása, Vt<sub>9</sub> övezet építési helyre és oldalkertre vonatkozó előírások módosítása) vonatkozó, Pro Arch. Építész Stúdió által elkészített véleményezési dokumentációt áttanulmányozta, az abban foglaltak alapján az alábbi véleményt adja

Az Igazgatóság a 35800/7094-1/2021.ált számú véleményében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatását** az Igazgatóság vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból **szükségesnek tartotta**, ellentétben az alátámasztó munkarész 36. oldalán leírtakkal, miszerint környezetvédelmi szempontokból egyik államigazgatási szerv sem tartotta szükségesnek a vizsgálat lefolytatását.

Az Mk, Mk1, Mk2 és Mk3 övezetek beépítési paramétereinek módosításával (legkisebb beépíthető terület csökkentése, építménymagasság, beépítési százalék növelése) az Igazgatóság tapasztalatai alapján megfelelő infrastrukturális háttér nélküli (ivóvízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés hiánya), életvitelszerű lakhatás céljára megépített épületek megjelenésével lehet számolni, melyekkel kapcsolatban egyre több, gyakorlatilag kezelhetetlen probléma merül fel, mely leginkább a nem megfelelő szennyvízelhelyezésből adódik. Az Igazgatóság a korábban engedély nélkül épített épületek ilyen módon történő legalizálását továbbra sem javasolja, különös tekintettel amiatt, hogy az ivóvízbázis védelmét nem látja biztosítottnak.

Az Igazgatóság véleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti eljáráshoz adta meg.

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

Kelt, Győr, az elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Sallai Péter t. dandártábornok**  
**tűzoltósági főtanácsos**  
**igazgató**

nevében és megbízásából:

**Sipos Bernadett**  
**hatósági szolgálatvezető-helyettes**

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

---

Cím: 9021 Győr, Munkácsy Mihály utca 4.  
Telefon: +36(96) 529-530  
E-mail: [gyor.titkarsag@katved.gov.hu](mailto:gyor.titkarsag@katved.gov.hu)  
Hivatali kapu azonosító: GYMSMKI



NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Soproni Hatósági Iroda

Iktatószám: CS/5820-2/2022.  
Tárgy: véleményezés  
Ügyintéző: Horváth Tamara  
Hivatkozási szám: 14-TG/91-3/2022.  
Készült: 2022. március 07.

Oroszlány Város Önkormányzata  
Lazók Zoltán polgármester részére  
Oroszlány  
Rákóczi Ferenc út 78.  
2841

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-11	2022
Mell: 2022 MÁRC 08	Osztály: VEO
Előszám:	Ügyintéző: JH

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Oroszlány Város településrendezési eszközeinek módosítása véleményezési tervdokumentációját megvizsgálta.

A módosítás hírközlési érdeket nem sért, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 41. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet 9. melléklet 23. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Simon Imre építésügyi csoportvezető Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

## Bokod Község Polgármestere

2855 Bokod, Hősök tere 6.

☎ 34 /490 – 151 ☎ 34 /580 – 024

e-mail: polgarmester@bokod.hu



*Dómy*  
**ÉRKEZETT**  
2022 MARE 07,  
*H/90*

**Ügyiratszám:** 500-2/2022.  
**Ügyintéző:** dr. Kadocsa Izabella

**Tárgy:** Oroszlány Város településrendezési terve módosítása – 2021. évi módosítások – vélemény

**Oroszlány Város Polgármestere**

**Lazók Zoltán Polgármester Úr részére**

**Oroszlány**

Rákóczi Ferenc út 78.  
2840

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tájékoztatom, hogy Oroszlány Város településrendezési terveinek módosításához készített 14-TG/91-4/2022. iktatószámú levelével megküldött Oroszlány településrendezési eszközének módosítását tartalmazó tájékoztató anyagot áttekintettem.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés c) pontja alapján, Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 176/2021. (XI.18.) Kt. határozatával a város Településrendezési tervének több pontján történő módosítására, észrevételt nem kívánunk tenni.

Kérem, nyilatkozatom szíves elfogadását.

**Bokod, 2022. március 7. napja**

**Tisztelettel:**

  
**Csonka László**  
polgármester



<b>Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal</b> KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: <i>14-TG/91-10/2022</i>	
Mell.: <i>2022 MARE 08</i>	Osztály: <i>ÜÖ</i>
Előszám:	Ügyintéző: <i>ow!</i>

# DAD KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

2854 DAD, Fő u.21.

T/F:34/470-025.

E-mail:polgarmester@dad.hu

D/250-2/2022.

Tárgy: Oroszlány településrendezési terve  
módosítása-2021.évi módosítások-  
véleményezési szakasz

Hiv.sz: 14-TG/91-4/2022.

ÉRKEZETT

2022 MÁRC 07.

## OROSZLÁNY VÁROS POLGÁRMESTERE

Lazók Zoltán  
részére

## OROSZLÁNY

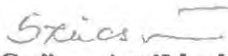
Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-8 /2022	Oszlatyi: VAO
Mell.: 2022 MÁRC 07	
Előszám:	Ügyintéző: dré

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Fenti tárgyú és számú megkeresésére hivatkozással ezúton nyilatkozom, hogy Oroszlány településrendezési terve módosításához **követelményem, elvárásom, észrevételem nincs.** Az eljárás további szakaszaiban **nem kívánok részt venni.**

Dad, 2022-03.07.

Tisztelettel:

  
**Szücs Attiláné**  
polgármester







**GÁNT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
8082 GÁNT, HEGYALJA UTCA 25. TEL: 22-375-116  
E-mail: polgarmester@gantfalu.hu

**KIVONAT**

**Gánt Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2022. március 17-én megtartott  
rendkívüli nyilvános jegyzőkönyvéből**

**Gánt Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
50/2022. (III. 17.) határozata  
Oroszlány településrendezési terv módosításával kapcsolatos vélemény megküldéséről**

Gánt Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Oroszlány településrendezési terv módosításával kapcsolatos dokumentációt megismerte, azzal kapcsolatban kifogást nem emel.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** azonnal

k m f

**Krausz János sk.  
polgármester**

**Kiss Jolán sk.  
címetes főjegyző**

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/GM-21/2022	
Mell:	Osztály: 2022 MARE 18 VMO
Előszám:	Ügyintéző: Ché



...ny hiteledű:  
ad.n. Kiss Jolán  
Csákvár, 2022. év 03. hó 18. nap



## Környe Község Polgármesterétől

2851. Környe, Alkotmány u. 2.  
☒ 2851. Környe Pf.: 9.

☎ (34) 573-100/11. mell.  
Tel./Fax: (34) 573-100

ERKEZETT

2022 MÁRC 16.


5054


iktatószám: 744-2/2022

Oroszlány Város Polgármestere

Oroszlány Város Önkormányzata

2840 Oroszlány, Rákóczi u. 78.

Oroszlányi Közös.Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: H-TG/91-17	120 22
Mell.: 2022 MÁRC 17	Osztály: VEO
Előszám:	Ügyintéző: 

  
H-TG/91/1004

Tárgy: Oroszlány településrendezési eszközeinek módosítása – 2021. évi módosítások – véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

A településrendezési tervmódosítás dokumentációját köszönettel megkaptuk, a módosítás tervezetét áttekintettük.

A településszerkezeti terv módosításával kapcsolatban Környe település részéről ellenvéleményt továbbra nem fogalmazunk meg. A településszerkezeti terv tervezett módosítása Környe településfejlesztési koncepciójával és hatályos településrendezési tervével, tervezett fejlesztési szándékaival nem ellentétes.

Környe, 2021 augusztus 10.

Tisztelettel:

  
Beke László  
polgármester





## Várgesztes Község Önkormányzata

ÉRKEZETT

2022 MÁRC 17.

Ügyiratszám: VG/512-2/2022.

Tárgy: Oroszlány településrendezési  
terv módosítása - nyilatkozat

Lazók Zoltán polgármester  
részére

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal

Oroszlány  
Rákóczi Ferenc út 78.  
2840

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-18 /20 22	
Mell:	Osztály: 2022 MARE 17 VÁO
Előszám:	Ügyintéző: OL

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2022. március 04. napján érkezett, 14-TG/91-4/2022. iktatószámú megkeresésben foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Oroszlány településrendezési eszközök módosítása című véleményezési tervdokumentációban foglaltakkal egyetértünk. A változtatásokkal kapcsolatban kifogást nem emelünk.

Várgesztes, 2022. március 17.

Tisztelettel:



*Rising Károlyné*  
Rising Károlyné  
polgármester



**Vértessomló Község Polgármestere**  
2823 Vértessomló, Rákóczi Ferenc utca 63.  
telefon: (34)-593-440; e-mail: [polgarmester@vertessomlo.hu](mailto:polgarmester@vertessomlo.hu)

ÉRKEZETT

2022 MÁRC 17.

Iktatószám: VS/614-2/2022.  
Ügyintéző: dr. Auer Zsolt Dénes  
Telefon: (34)-593-440

Tárgy: Oroszlány településrendezési  
terv módosítása - nyilatkozat  
Melléklet:-

Lazók Zoltán polgármester  
részére

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal

Oroszlány  
Rákóczi Ferenc út 78.  
2840

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Ikt. szám: 14-TG/91-19/2022	
Mell.:	Osztály: 2022 MÁRC 17 ÜÖ
Előszám:	Ügyintéző: ou

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2022. március 04. napján érkezett, 14-TG/91-4/2022. iktatószámú megkeresésben foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Oroszlány településrendezési eszközök módosítása című véleményezési tervdokumentációban foglaltakkal egyetértünk. A változtatásokkal kapcsolatban kifogást nem emelünk.

Vértessomló, 2022. március 17.

Tisztelettel:

Igó István  
polgármester

