

BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA 2024/1  
városközponti területen, tóparti nagyvárosi lakóterületen

# egyeztetési dokumentáció

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

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

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

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

A településrendezési eszközök módosításának alátámasztó munkarészei a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeinek felhasználásával készültek.



## Előzmények, bevezetés

### Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek

---

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

### Alátámasztó munkarészek

---

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

### Mellékletek

---

## Előzmények, bevezetés

Az idén 70 éves Oroszlány város folyamatosan fejlődik. A központi belterületén két helyen merült fel építési igény, ezekre a területekre a szabályozási paramétereket kismértékben módosítani kell.



### Tervezési feladatok

1. Városközpont területe (872/2, 880, 878/3, 878/21 hrsz.)

Az Oroszlányi Sport Egylet (OSE) tulajdonában lévő Krajnyk „Akác” András Sportcsarnok a 878/3 hrsz-ú ingatlanon található. A HÉSZ és a szabályozás módosítása szükséges a város központjában, mert az OSE a sportcsarnokra emeletráépítést tervez. A fejlesztéshez a beépítési paraméterek felülvizsgálata szükséges. Az önkormányzat a 24/2024. (II.29.) KT határozatával támogatta az építmény magasságra vonatkozó előírások módosítását.

### 2. Tóparti lakóterület: 2018/9-10,2018/16-19 Hrsz

A másik kérelmet az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. nyújtotta be. A hozzájuk tartozó 2018/18 és 2018/19 hrsz-ú ingatlanok területének reális hasznosítását kívánják megteremteni. A jelenlegi előírásokban meghatározott teleknagyság méret nem megfelelő, mivel a beépíthető területek jelentősen csökkentek a meglévő társasház részére biztosított felvonulási út, parkolóterületek és a közművek miatt. Kérelmezték a beépítési paraméterek felülvizsgálatát, amit az önkormányzat a 43/2024. (III.21.) KT határozatával támogatott.

Oroszlány Város Képviselő-testülete a jelenleg hatályos Településszerkezeti Tervet az 52/2005. (VIII.9.) számú Kt. határozattal fogadta el, melyet azóta többször módosítottak. A város Helyi Építész Szabályzatának alaprendelete és annak mellékletei, a Szabályozási Tervlapok 20/2006. (X.11.) önk. rendelettel kerültek elfogadásra. Az érvényben lévő Helyi Építész Szabályzatot több kisebb területre készült módosítás egészíti ki. A HÉSZ egységes rendeletének szövegezése 2020- ban került jóváhagyásra.

Jelen módosítás a hatályos településrendezési eszközök folszerű és részleges módosításával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: *OTÉK 2012*) 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, a városi főépítész feljegyzésében meghatározott tartalommal kerül kidolgozásra.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített eljárásban** történik. A módosítás csak a HÉSZ-t érinti, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a Településszerkezeti terv nem módosul.



Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek

---

**Helyi Építési Szabályzat módosítása**

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2024. (....) önkormányzati rendelete  
Oroszlány Város  
Helyi Építési Szabályzatról szóló  
20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

**1.§**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező SZ-J1 jelű tervlap jelen rendelet 1. mellékletét képező SZ-J1/M1-2024 jelű tervlapon „tervezési terület határáként” ábrázolt területen meghatározott tartalomnak megfelelően módosul.

**2.§**

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

**3.§**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelet 15.§ (7) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép.

„(7) Ln1 és Ln 2 övezetek:

- a) Az övezetben a Városi tóval érintkező legalább 10,0 m széles területsávot korlátlan használatú közterületi zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- b) A Svandabereg és a Kertekaljai patak partéltől mért 6,0-6,0 m-es fenntartó sávját szabadon kell hagyni.
- c) Ezekre vonatkozó környezetvédelem:

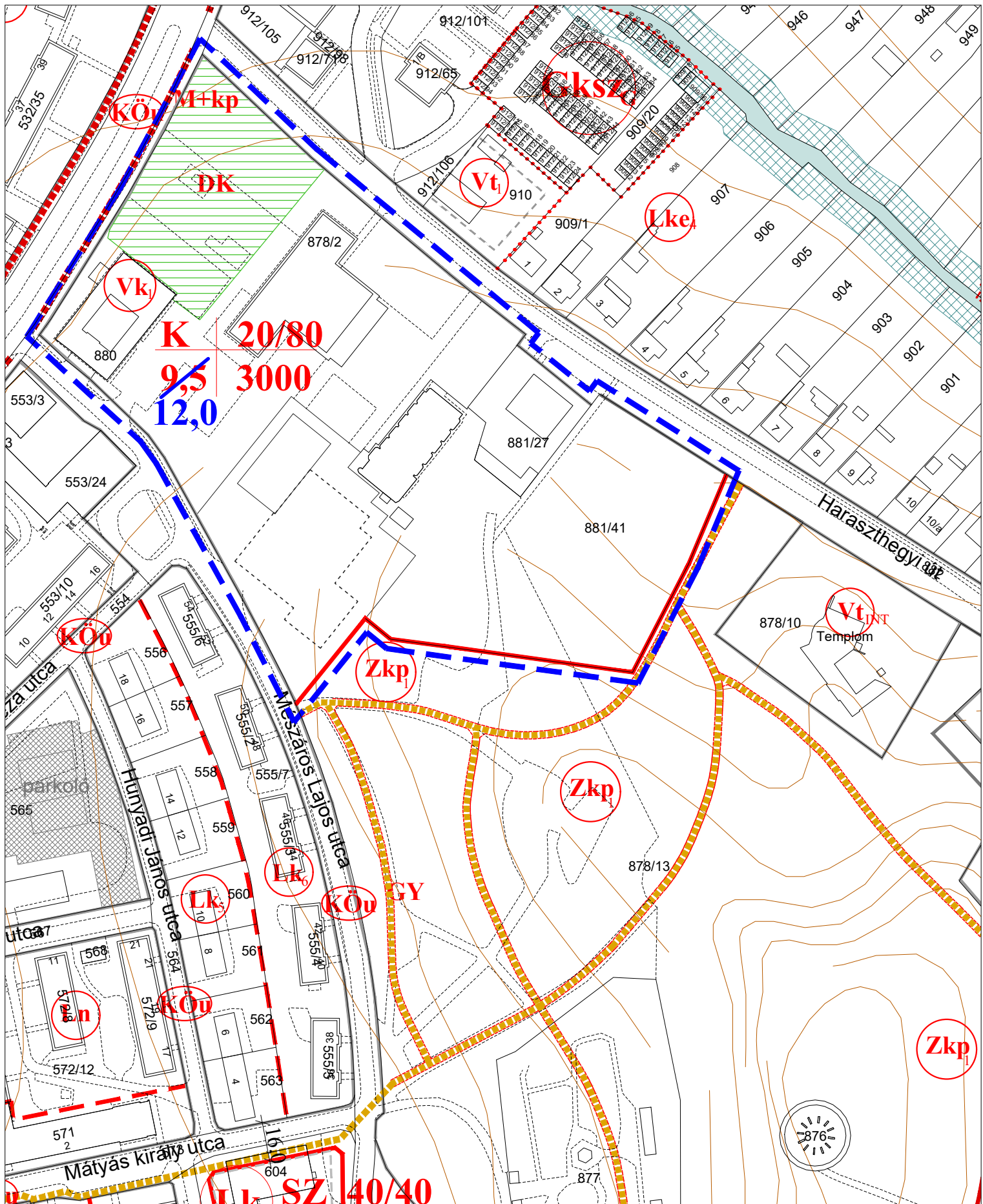
- ca) A korlátlan használatú közterületi zöldfelületet legalább 80%-ban gyepesítetten, fásítottan kell kialakítani.
- cb) A szabályozott területen a vízminőségre veszélyes anyagok számára az épületeken kívül tárolóhely nem alakítható ki.
- cc) A telkek zöldfelületén 100 m<sup>2</sup>-ként legalább 1 db lombos fát el kell ültetni.
- cd) A telkeken épülő szennyvíztermelő létesítményeket a közüzemi szennyvíz-csatorna hálózatra rá kell kötni.”

E rendelet 2024. ....-én lép hatályba.

Oroszlány, 2024. ....

Lazók Zoltán  
polgármester

Dr. File Beáta  
jegyző



**Jelmagyarázat**

- |                          |                    |             |   |  |                     |                             |                            |                              |                             |                                     |  |                                |             |          |                      |                             |
|--------------------------|--------------------|-------------|---|--|---------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------|-------------|----------|----------------------|-----------------------------|
| Tervezési terület határa | Szabályozási vonal | Övezethatár | Eltérő területfelhasználási egység határa | Meglévő megmaradó közterületi határvonal | Javasolt telekhatár | Ln Nagyvárosias lakóterület | Lk Kisvárosias lakóterület | Lke Kertvárosias lakóterület | Vkj Központi vegyes terület | Vt Településközponti vegyes terület | GkSZ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | KÖu Közúti közlekedési terület | Zkp Közpark | Gyalogút | * Megszüntetendő jel | Meglévő, be nem mért épület |
|--------------------------|--------------------|-------------|---|--|---------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------|-------------|----------|----------------------|-----------------------------|

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

**Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió,**  
1085 Budapest, József krt. 36.

Oroszlány  
**SZ-J1 jelű Szabályozási és övezeti  
helyszínrajz II. módosítása**  
...melléklet a .../2024. (...) önk. rendelethez

Auer Jolán, vezető tervező  
TT/1, TK/1 01-5003

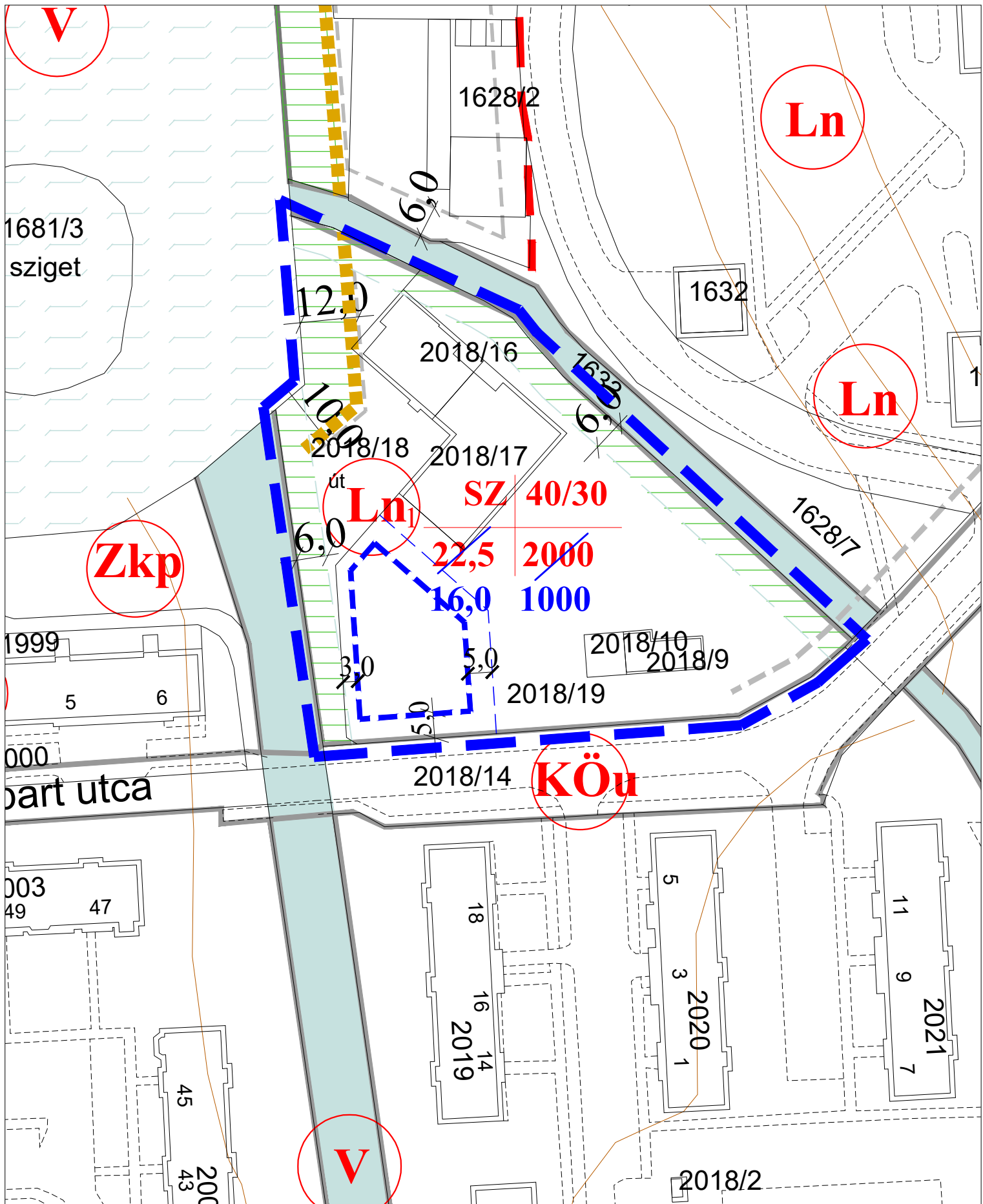
Leel-Össy Zsolt,  
okl. településmérnök

SZ-J1/M1-2024



2024. április  
M = 1:2000





**Jelmagyarázat**

- |                       |  |                                |
|-----------------------|--|--------------------------------|
| Javasolt telekhatár   | Tervezési terület határa                 | Ln Nagyvárosias lakóterület    |
| Vízfolyás védőterület | Szabályozási vonal                       | KÖu Közüti közlekedési terület |
| Javasolt építési hely | Övezethatár                              | Zkp Közpark                    |
|                       | Építési hely                             | V Vizgazdálkodási terület      |
|                       | Meglévő megmaradó közterületi határvonal | Gyalogút                       |
|                       | Javasolt telekhatár                      |                                |

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

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió,  
1085 Budapest, József krt. 36.

Oroszlány  
**SZ-J1 jelű Szabályozási és övezeti  
helyszínrajz II. módosítása**  
...melléklet a .../2024. (...) önk. rendelethez

Auer Jolán, vezető tervező  
TT/1, TK/1 01-5003

Leel-Össy Zsolt,  
okl. településmérnök

SZ-J1/M2-2024



2024. április  
M = 1:1000

**Beépítésre szánt és nem szánt Építési Övezetek részletes előírásai**

Építési övezet jele	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				Építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek Kialakítható (beépíthető)			Építési mód	Előkert (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb	
	Terület (m <sup>2</sup> )	Szélesség (m)	Mélység (m)					építmény-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
<b>Ln</b>	3.000 (9)	-	-	K	K	K (9)	25 (9)	K (9)	
<b>Ln<sub>INT</sub></b>	K	-	-	SZ	K	40	40	7,5	
<b>Ln<sub>1</sub></b>	1.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	30	16,0	
<b>Ln<sub>2</sub></b>	2.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	30	14,5	
<b>Lk<sub>1</sub></b>	1.000	-	-	K	K	60	40	(9)	
<b>Lk<sub>2</sub></b>	800	-	-	K	K	60	40	7,5	
<b>Lk<sub>3</sub></b>	1.000	-	-	K	K	60	40	7,5	
<b>Lk<sub>4</sub></b>	1.000	-	-	K	K	60	40	6,0	
<b>Lk<sub>5</sub></b>	800	-	-	K	K	60	40	4,5	
<b>Lk<sub>6</sub></b>	1.000	-	-	K	K	60	40	9,0	
<b>Lk<sub>7</sub></b>	400	-	-	K	K/5	60	40	6,0	
<b>Lk<sub>8</sub></b>	500	-	-	K	K	60	40	6,0	
<b>Lk<sub>9</sub></b>	400	-	-	Z	8	40	40	4,5	
<b>Lk<sub>10</sub></b>	1.500	-	-	SZ	0	40	40	7,5	
<b>Lk<sub>11</sub></b>	250	-	-	K	K	60	40	7,5	
<b>Lk<sub>12</sub></b>	250	-	-	K	K	60	40	6,0	
<b>Lk<sub>13</sub></b>	800	-	-	K	K	60	40	12,5	
<b>Lke<sub>1</sub></b>	600	14 (9)	K	K	K (22)	30 (7)	50	6,0 (9)	
<b>Lke<sub>2</sub></b>	600	14 (9)	K	K (9)	K (23)	30 (7)	50	6,0 (9)	
<b>Lke<sub>3</sub></b>	600	14 (9)	K	K	K	30 (7)	50	4,5 (9)	
<b>Lke<sub>4</sub></b>	600	14 (9)	K	K	K (22)	30 (7)	50	4,5 (9)	
<b>Lke<sub>5</sub></b>	600	14 (9)	K	K	K	30 (7)	50	6,0 (9)	
<b>Lke<sub>6</sub></b>	800	20	40	O	5	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>7</sub></b>	-	18	K	O	5	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>8</sub></b>	900	18	50	O	5 (24)	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>9</sub></b>	900	18	50	O	5 (24)	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>10</sub></b>	900	18	50	O	5 (24)	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>11</sub></b>	(9)	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>12</sub></b>	1.200	-	-	O	5 (24)	30	50	6,0	
<b>Lke<sub>13</sub></b>	900	-	-	O	5 (24)	30	50	6,0	
<b>Lke<sub>14</sub></b>	K	K	K	SZ	5	20	50	4,5	
<b>Lke<sub>15</sub></b>	500	-	-	SZ	5 (24)	30	40	6,0	
<b>Lke<sub>16</sub></b>	900	-	-	SZ	5 (24)	30	50	4,5	
<b>Lke<sub>INT</sub></b>	K	-	-	K	K	30	50	6,0	
<b>Lf<sub>1</sub></b>	600	14 (9)	-	K (10)	K (22)	30 (11)	50	6,0 (9)	
<b>Lf<sub>2</sub></b>	900	14 (9)	-	K (10)	K (22)	20/30 (12)	50	6,0 (9)	
<b>Lf<sub>3</sub></b>	900	14 (9)	-	K (10)	K (22)	20/30 (12)	50	6,0 (9)	
<b>Lf<sub>4</sub></b>	600	-	-	O	5 (24)	30	50	4,5	
<b>Vk<sub>1</sub></b>	3.000	-	-	K	K (25)	80	20	12,0	
<b>Vk<sub>2</sub></b>	3.000	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon (26)	50	25	12,5	
<b>Vt<sub>INT</sub></b>	5.000	-	-	SZ	K	50	30	12,0	
<b>Vt<sub>1</sub></b>	1.000	-	-	K	K/5	50	30	K	
<b>Vt<sub>2</sub></b>	SZ-J1 jelű tervlapon	-	-	SZ	K	50	30	K	
<b>Vt<sub>3</sub></b>	2.000	-	-	SZ	6	60	20	9,5	
<b>Vt<sub>4</sub></b>	7.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	7,5	
<b>Vt<sub>5</sub></b>	4.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	20	7,5	

Építési övezet jele	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				Építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek Kialakítható (beépíthető)			Építési mód	Előkert (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb	
	Terület (m <sup>2</sup> )	Szélesség (m)	Mélység (m)					építmény-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
Vt <sub>6</sub>	600	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	6,0	
Vt <sub>7</sub>	250	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	6,0	
Vt <sub>8</sub>	600	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	20	6,0	
Vt <sub>9</sub>	2.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	8,0	
Vt <sub>10</sub>	K	-	-	K	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	6,0	
Vt <sub>11</sub>	500	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	30	4,5	
Vt <sub>12</sub>	550	14	45	O	SZ-J jelű tervlapon (24)	40	30	4,5	
Vt <sub>13</sub>	5.000	-	-	SZ	10 (27)	60	20	9,0	
Vt <sub>14</sub>	5.000	-	-	SZ	10	40	20	9,0	
Vt <sub>15</sub>	1.500	-	-	O	0	30	40	6,0	
Gksz <sub>G</sub>	K	-	-	SZ	K	(13)	20	K	
Gksz <sub>1</sub>	10.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	10,0	
Gksz <sub>2</sub>	K	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	20	7,5	
Gksz <sub>2</sub> *	K (3.000)	-	-	SZ	3,5	40	20	7,5	
Gksz <sub>3</sub>	K	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	20	4,5	
Gksz <sub>4</sub>	10.000	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon (28)	40	20	10,0	
Gksz <sub>4</sub> *	10.000	-	-	SZ	SZ-J jelű tervlapon (28)	40	30	10,0	
Gksz <sub>5</sub>	10.000	-	-	SZ	(28)	40	20	7,5	
Gksz <sub>6</sub>	500 – 3.000	-	-	SZ	8 (27)	40	20	6,0	
Gksz <sub>7</sub>	1.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	60	30	7,5	
Gksz <sub>8</sub>	2.000	-	-	SZ	10 (29)	50	30	7,5	
Gksz <sub>8</sub> *	2.000	-	-	SZ	10 (29)	50	30	7,5	
Gksz <sub>9</sub>	600	-	-	K	K - (5,0)	60	20	7,5	
Gksz <sub>10</sub>	2.000	-	-	SZ	(28)	60	30	7,5	
Gksz <sub>11</sub>	4.000	40	80	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	12,5/7,5 (14)	
Gksz <sub>12</sub>	2.000	-	-	SZ	8 (27)	40	20	7,5	
Gksz <sub>13</sub>	K	-	-	K	(30)	60	20	K	
Gksz <sub>14</sub>	5.000	-	-	SZ	-	40	20	10	
Gksz <sub>15</sub>	K	-	-	SZ	-	30	40	6,0	
Gip <sub>z</sub>	K	K	K	SZ	K	30	50	9,0	
Gip <sub>1</sub>	K	-	-	SZ	K	50	25	K	
Gip <sub>2</sub>	K	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon; 5	50	25	9,0	
Gip <sub>3</sub>	5.000	-	K	SZ	(31)	50	25	14,5 (15)	
Gip <sub>4</sub>	SZ-J jelű tervlapon (16)	-	-	SZ	(31)	50	25	6,0 (15)	
Gip <sub>5</sub>	4.000	40	80	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	12,5/7,5 (14)	
Gip <sub>6</sub>	4.000	40	80	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	12,5	
Gip <sub>7</sub>	5.000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon; 10	50	25	12,5 (17)	
Gip <sub>8</sub>	K	K	K	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	50	25	20/40 (18)	
Gip <sub>9</sub>	5.000	-	-	SZ	(32)	50	25	7,5	
Gip <sub>10</sub>	2.000	-	-	SZ	6	50	25	7,5	
Gip <sub>11</sub>	2.000	-	-	SZ	(33)	50	25	7,5	
Gip <sub>12</sub>	5.000	-	-	SZ	(34)	50	25	9,5	
Gip <sub>13</sub>	5.000	-	-	SZ	(33)	50	25	K	
Gip <sub>14</sub>	K	-	-	SZ	0	40	40	6,0	





Építési övezet jele	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				Építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek Kialakítható (beépíthető)			Építési mód	Előkert (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb	
	Terület (m <sup>2</sup> )	Szélesség (m)	Mélység (m)					építmény-/párkány magasság (m)	Szintterület mutató
Tk	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kb-s	-	-	-	-	10	10	-	5,0	-
Kk-Hk2	-	-	-	-	-	2	20	3,0	-
Kb-ÁT	-	-	-	SZ	-	2	80	6,0	-
Kk-méh	10.000	-	-	SZ	10	2	90	4,5	-
Kk-tu	(10.000)	-	-	-	-	2	-	4,5	-
Kk-En/1	5000	-	-	SZ	-	2	50	6,5	-

### **Jelmagyarázat:**

- (1) Telekalakítás közút alakítása és az SZ-JI terv szerinti eltérő területfelhasználási egységek és övezetek telkeinek kialakítása céljából engedélyezhető és saroktelek esetén min. 100 m<sup>2</sup>.
- (2) Közutak által határolt tömbben lakásonként legalább 17,5 m<sup>2</sup> és saroktelek esetében min. 10%.
- (3) Közút terület alakítása céljából legfeljebb 5% mértékben növelhető; és saroktelek esetében max. 80 %.
- (4) Saroktelek esetén max. 6,0 m.
- (5) Az illeszkedés szabályai szerint figyelemmel az Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról 20/2006.(X.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) 14. § (10) bekezdésére.
- (6) Figyelemmel a HÉSz 14 § (8) b. pontjára, valamint a (6) és (9) bekezdésére.
- (7) Ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető.
- (8) Kialakult (ikres), a telkek keresztirányú megosztásával kialakuló új építési telek esetén oldalhatáron álló.
- (9) Az övezet egy telekként használható fel, ettől
- (10) eltérő szándék esetén oldalhatáron álló, vagy
- (11) ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe. Ha a kialakult állapot ezt az értéket meghaladja, bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető.
- (12) Az 1000 m<sup>2</sup>-t elérő, vagy meghaladó területű telek esetén 20%, az ennél kisebb területű telek esetén 30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe. Ha a kialakult állapot ezeket az értékeket meghaladja, bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető.
- (13) Az építési helyek és a garázsok számára kialakított telkek teljes területe.
- (14) Az övezet Bokodi út melletti 100 m-es területsávjában 7,5 m a többi területen 12,5 m.
- (15) A megengedett legnagyobb építménymagasságot a beépíthető terület 10%-ának mértékéig terjedő terület nagyságban technológiai építmények legfeljebb 20,0 m magasságig meghaladhatják. Ezek a technológiai építmények a telekhatárhoz a tényleges magasságuk kétszeresénél nem kerülhetnek közelebb.
- (16) SZ-JI terv szerint. A megszüntető jellel jelölt telekhatárok telekköszvevonási kötelezettséget jelentenek. A jelölt telkek csak a telekköszvevonás után, egy építési telekként építhetők be.
- (17) A megengedett legnagyobb építménymagasságot a technológiai építmények legfeljebb 30,0 m magasságig meghaladhatják.
- (18) A megengedett legnagyobb építménymagasságot a beépíthető terület 10%-ának mértékéig terjedő terület nagyságban technológiai építmények legfeljebb 40,0 m magasságig meghaladhatják. Ezek a technológiai építmények a telekhatárhoz a tényleges magasságuk kétszeresénél nem kerülhetnek közelebb.
- (19) A meglévő és dokumentumokkal bizonyíthatóan lebontott épületek összes területe, de legfeljebb 30%.

- (20) Az övezet telkei egy építési telekké összevonandók,
- (21) amelybe a gyepes sportpályák beszámíthatók.
- (22) Egyben építési vonal, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3 m-rel lehet.
- (23) A telkek keresztirányú megosztásával kialakuló új építési telek esetén 3,0 m.
- (24) Egyben az építési vonallal.
- (25) OTÉK szerinti új épület építése esetén: a közterületekkel érintkező telekhatárok mentén 5,0 m.
- (26) Ahol az SZ-J1 terv nem jelöli, ott a közterületekkel, vagy magánutakkal érintkező telekhatárok mentén 15,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között 8,0 m, az eltérő területfelhasználású telkek felé 10,0 m.
- (27) Közterülettel határos telekhatárok mentén.
- (28) SZ-J1 terv szerint, ahol az nem jelöli, ott a közterülettel határos telekhatárok mentén 20,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 5,0 m, hátsókert: 6,0 m; az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m.
- (29) Eltérő területfelhasználású területek felé, kivéve, ha a telekszélesség 30 méternél kisebb. Abban az esetben az OTÉK előírásait kell alkalmazni.
- (30) A meglévő legnagyobb építménymagasság mértéke.
- (31) SZ-J1 terv szerint, ahol a terv nem jelöli, ott oldalkert és hátsókert az ipari telkek egymás közötti határánál: 8,0m.
- (32) Közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között oldalkert: 8,0 m, hátsókert:8,0 m; az eltérő területfelhasználású területek felé: 15,0 m
- (33) Közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert :6,0 m, hátsókert: 6,0 m; az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m.
- (34) Közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között oldalkert: 10,0 m, hátsókert: 10,0 m; az eltérő területfelhasználású területek felé: 15,0 m.
- (35) Előkert a Bokodi út felől SZTJ tervlap szerint egyéb közterülettől 5,0 m.
- (36) A sportpályákat is az építési helyen belül kell elhelyezni.

Alátámasztó munkarészek

---

## 1. Településrendezés

### 1.1. Városközponti terület (872/2, 880, 878/3, 878/21 hrsz.)

#### Településszerkezeti összefüggések

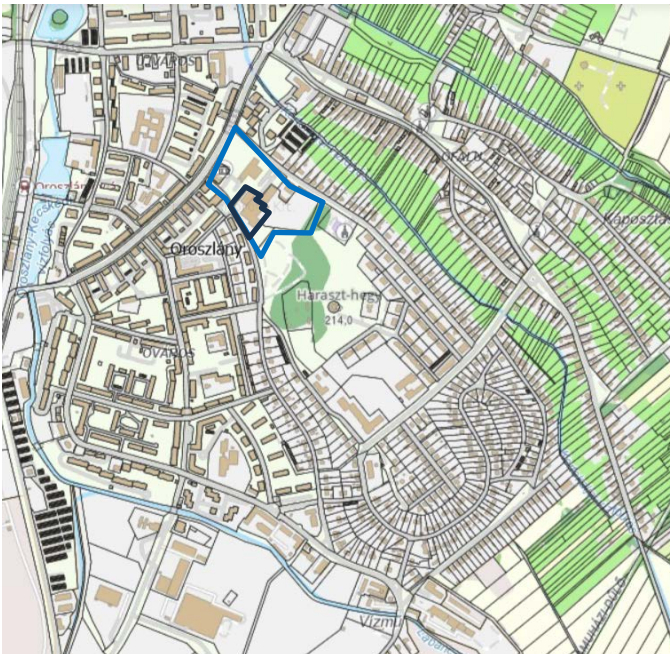
A vizsgált terület Oroszlány város központi tömbje, melyben a kiemelt közintézmények épületei állnak. Itt található a polgármesteri hivatal 70-es években épült korai modern épület, a művelődési ház, uszoda, sportcsarnok. A tömb déli része jellemzően egy nagy, városi park a középpontjában a kultikus víztoronnyal.



A város főútja, a Rákóczi Ferenc út mellett lévő központi területen az utóbbi évtizedekben az Önkormányzat több fejlesztést valósított meg, rendezték a Szent Borbála teret, a művelődési központ mellett, a polgármesteri hivatal mögött szabadtéri színpadot létesítettek, átépült a parkoló, valamint az uszoda és a sportcsarnok.



A szabályozási terv módosítását a központi területen belül az uszoda bővítésének igénye tette szükségessé.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése:

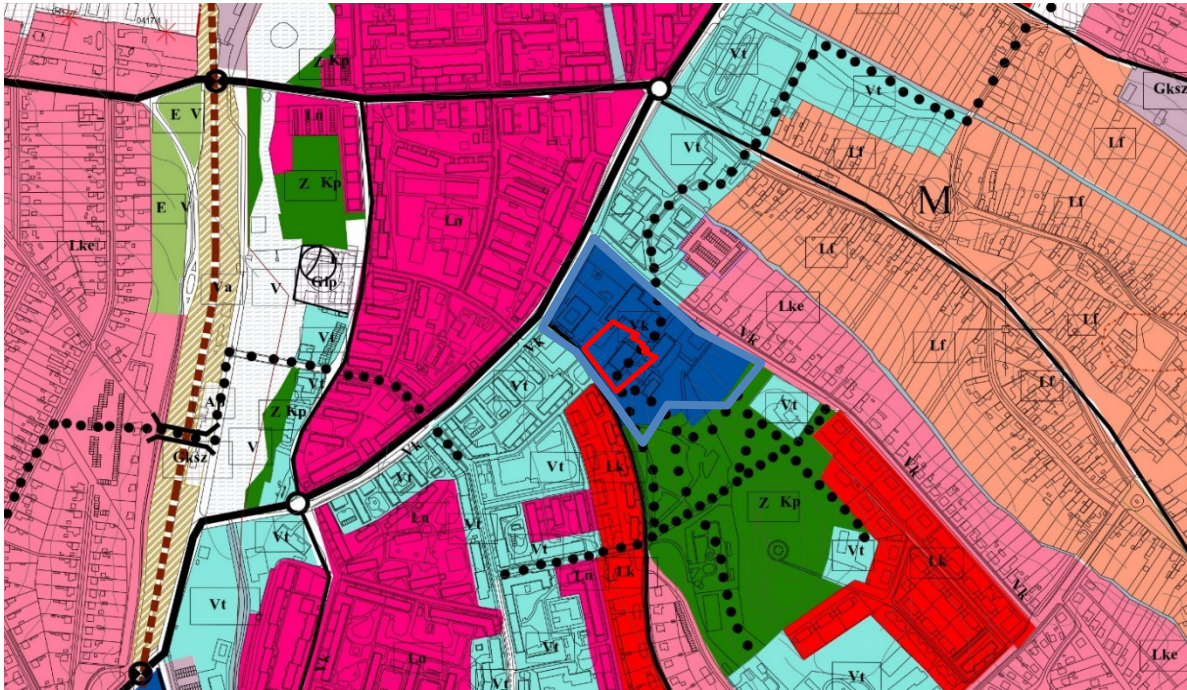
A 878/3 hrsz-ú ingatlan a Mészáros Lajos utca mellett helyezkedik el, az uszodával, nagyrészt egybeépülve.

*A fejlesztési terület elhelyezkedése az E-Közműtérképen bemutatva*



A vizsgált területre 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.



*Kivonat a hatályos TSZT-ből*

Az érvényben lévő TSZT szerint a vizsgált terület központi vegyes építési övezetben (területfelhasználási egység besorolásban) van, ilyen övezet a városban máshol nem került kijelölésre. A tervezett módosítás során a terület területfelhasználási egység besorolása nem változik.

Oroszlány város helyi építési szabályzatát a 20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelettel fogadta el. A tervezési területre vonatkozóan 2013-ban módosult a szabályozási terv a 12/2013. (VIII.6.) önk. rendelettel. A szabályozási tervet (HÉSZ rajzi melléklete) az SZ-J1 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. c. tervlapja tartalmazza. A szabályozás értelmében a terület V<sub>k1</sub> jelű központi vegyes övezetbe tartozik.

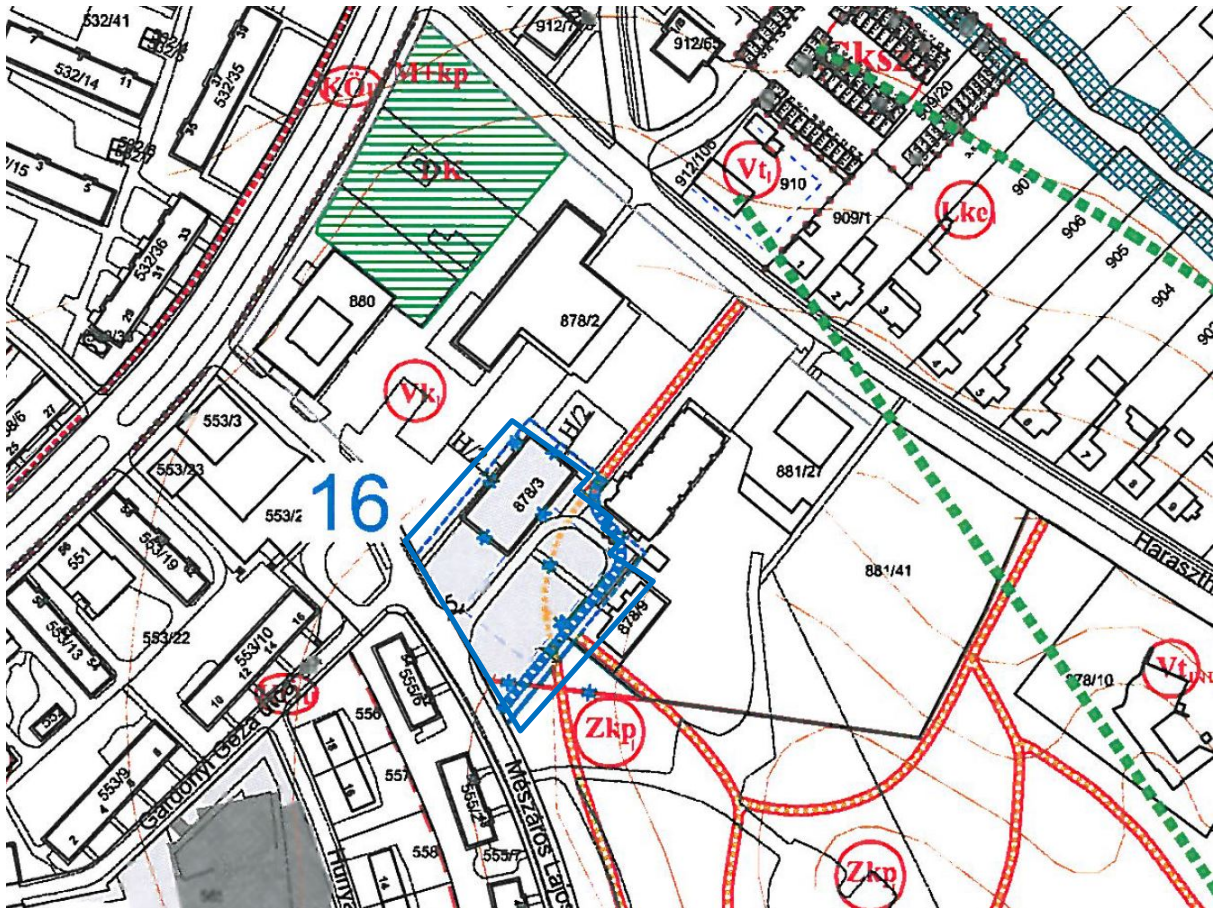
A területre vonatkozó Szabályozási tervi előírások

övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				legnagyobb építmény-parkány magasság (m)
	legkisebb kialakítható telek			Építési mód	elő-/oldal-/hátsó kert (m)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület (%)	
	terület	szélesség (m)	mélység (m)					
<b>V<sub>k1</sub></b>	3000	-	-	K	K <sup>(25)</sup>	80	20	9,5

*A hatályos HÉSZ szerint az építési övezetek beépítési paramétereiről*

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





*Kivonat 2013-ban módosított, jelenleg is hatályos Oroszlány város Szabályozási tervéből*

A V<sub>k</sub> jelű építési övezet előírásai a következők:

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

(2) A központi vegyes terület telkein elhelyezhető

- a) igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, közösségi szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, illetve ezekkel egy épületben lakások.
- b) nem zavaró hatású gazdasági építmények
- c) önálló garázsépület nem építhető.

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

(4) Központi vegyes terület építési előírásait a 10. melléklet tartalmazza.

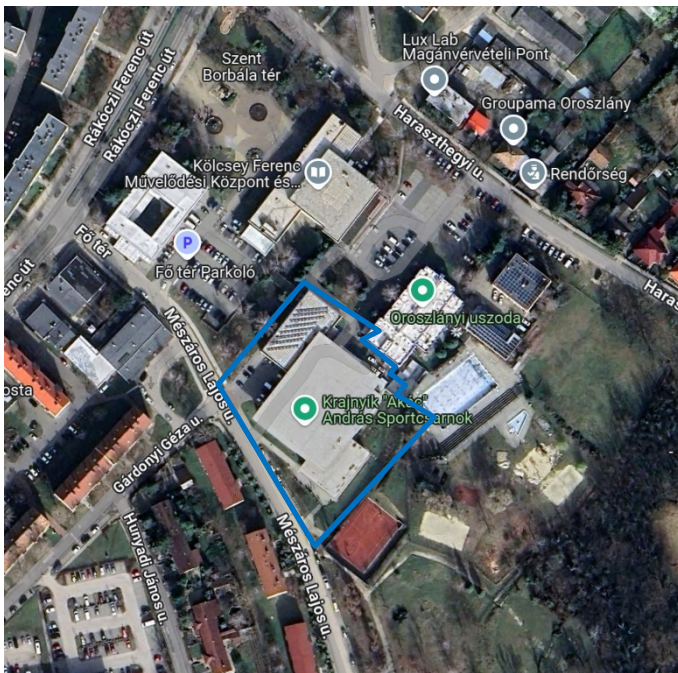
(5) Közműellátás: Az övezet telkeit el kell látni

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

(6) Környezetvédelem: a csatornahálózatra való kötelező rákötés.”

### A módosítással érintett terület részletes bemutatása

Terület fekvése, jellemzői: a vizsgált terület a város központjában található. Szomszédos a központi parkolóval, valamint az Oroszlányi uszodával. A területet keletről és délről a víztornyot körbevevő park határolja. A telek illeszkedik az emelkedő terepre a Mészáros Lajos utca mellett.



### Megközelítés:

A területtől északra húzódik a Rákóczi Ferenc út, ami Oroszlány város első számú megközelítési útja. Az úton nem messze a sportcsarnoktól van az 'Oroszlány, posta' nevű buszmegálló, ahol két helyi és több helyközi buszjárat is elérhető. Parkolóhelyek korlátozott számban a Mészáros Lajos utcán is vannak, az ingatlan szomszédos a Fő téri nagy kapacitású parkolóval.

### Telekadottságok:

Területe a 2019-es földhivatali alapterkép alapján 5757,7 m<sup>2</sup>.

### Területhasználat:

Az új sportcsarnok az önkormányzati tulajdonú ingatlanon 2016-ban épült meg. A városban nagy jelentősége van a kosárlabdának, 1958 óta van külön kosárlabda-szakosztály. Ez csupán négy évvel marad el Oroszlány Város alapításától, ami idén lett 70 éves. Az 1456 néző befogadására alkalmas létesítmény a város legendás kosárlabdázója, Krajnyik 'Akác' András után kapta a nevét. Az intézmény kosárlabda meccseken kívül alkalmas kulturális rendezvények megtartására, valamint a mindennapos testnevelésre is.

### Beépítettség:

Az új, 2107,4 m<sup>2</sup>-es létesítményt a régi sportcsarnok mögött épült meg, így az ingatlanon összesen 2829,6 m<sup>2</sup> alapterületnyi épület található. Ez 50% alatti beépítettség, vagyis megfelel az övezet 80%-ban maximalizált beépíthetőségi előírásának.



## Településrendezési javaslat

Az OSE tulajdonában lévő Sportcsarnok már nagyon szűkös, nincs megfelelő hely az edzésekhez, nagyobb mérközéseknél kevés hely van a lelátókon. Hiányzik továbbá egy kondicionáló terem és egy rehabilitációs szoba is. A problémáknak megoldására az Egylet bővíteni szeretné a sportcsarnokot egy emeletráépítéssel. Ez azonban HÉSZ övezeti előírásaival ellentétes.

A bővítés megvalósíthatóságának érdekében szükséges a maximális épületmagasságot a jelenlegi 9,5 méterről 12 méterre növelni. Az övezet csak itt, a városközpontban van, más területet nem érint a módosítás.

övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				legnagyobb építmény-párkány magasság (m)
	legkisebb kialakítható telek			Építési mód	elő-/oldal-/hátsó kert (m)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület (%)	
	terület	szélesség (m)	mélység (m)					
Vk <sub>1</sub>	3000	-	-	K	K <sup>(25)</sup>	80	20	12,0

*Az övezet tervezett építési paraméterei*

A javasolt építmény magasság emelés alapján a környező épületekre is lehetne 1-emeletet építeni. Így a felmerül, hogy a Víztorony látványa takarásba kerülne a városközpontból.

Szükséges a Rákóczi Ferenc út, a Mészáros Lajos utca, illetve a Haraszthegyi utca- közterületek, - területtől északra lévő szakaszai mentén, - a fejlesztések hatásait vizsgálni. Az építménymagasság emeléssel a víztorony látványa nem építhető el.

## 1.2. Tóparti lakóterület (2018/9-10,2018/16-19 Hrsz)

### Településszerkezeti összefüggések

A vizsgált tömb a város belterületén belül, a 60-70-es években kiépült nagyvárosias lakóterületek északi szélén található, északon a Malom tó határolja. A tótól nyugatra vasúti és átalakuló gazdasági területek, valamint északra lévő mezőgazdasági hasznosítású térségek jelzik a belterületi területhasználat szélét. A déli területeken f+4 szintes fogatolt rendszerű „sáv” házak és pont házak állnak az önkormányzati fenntartású köztereken. A tóhoz kapcsolódó Svandabereg és a Kertekaljai patak közre fogja a tömböt.

### A tervet módosítással érintett területek:





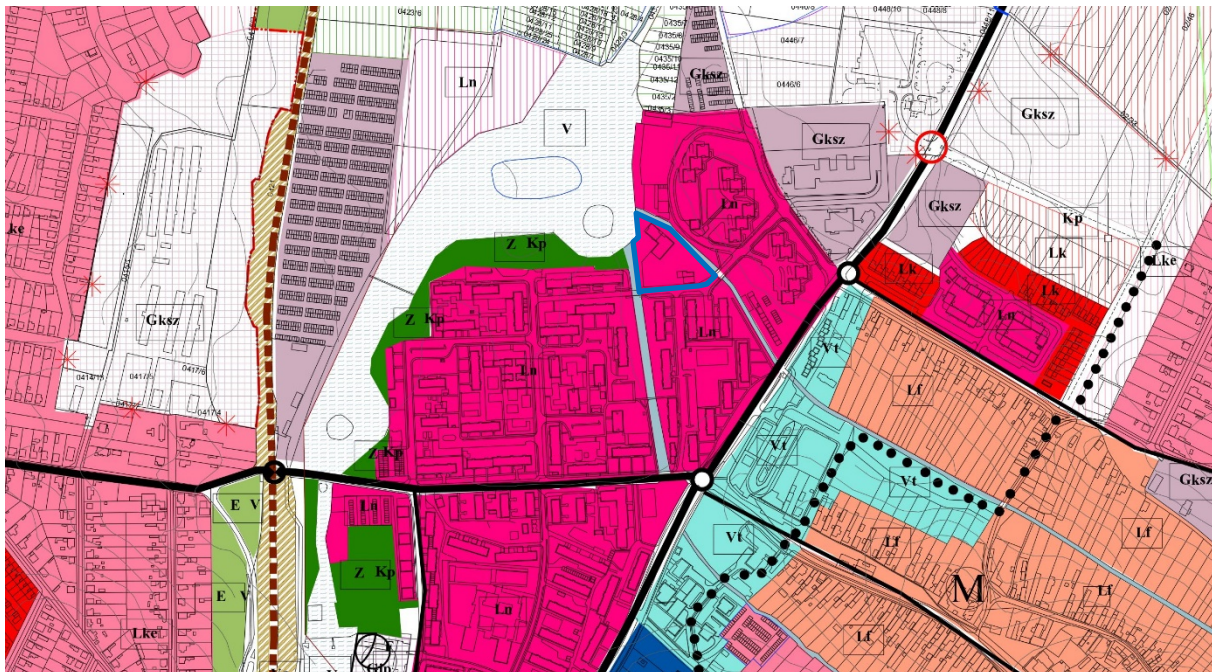
A tömb, a lakótelep építéskor közparkként szolgált ki a lakókat, de a terület a rendszerváltás után az Önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság tulajdonába került, és részben beépült. Jelenleg egy modern, színvonalas lakóház áll a tó mellett, körülötte közforgalom előtt megnyitott telkek egyrészt a ház lakóinak parkolói foglalják el.



A fejlesztési területek elhelyezkedése az E-Közműtérképen bemutatva

### A vizsgált területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök

Az 52/2005. (VIII.09.) Kt. határozattal elfogadott TSZT szerint a vizsgált terület nagyvárosias lakóterület. Az Ln jelű építési övezeten belül már a 2005-ös településrendezési eszközökben a tömbre egyéni rendelkezéseket állapítottak meg, mivel felmerült, hogy magasabb, vagy nem úszótelkes beépítés teszi lehetővé a további előnyösebb fejlesztéseket.



Kivonat a hatályos Oroszlány város TSZT-ből

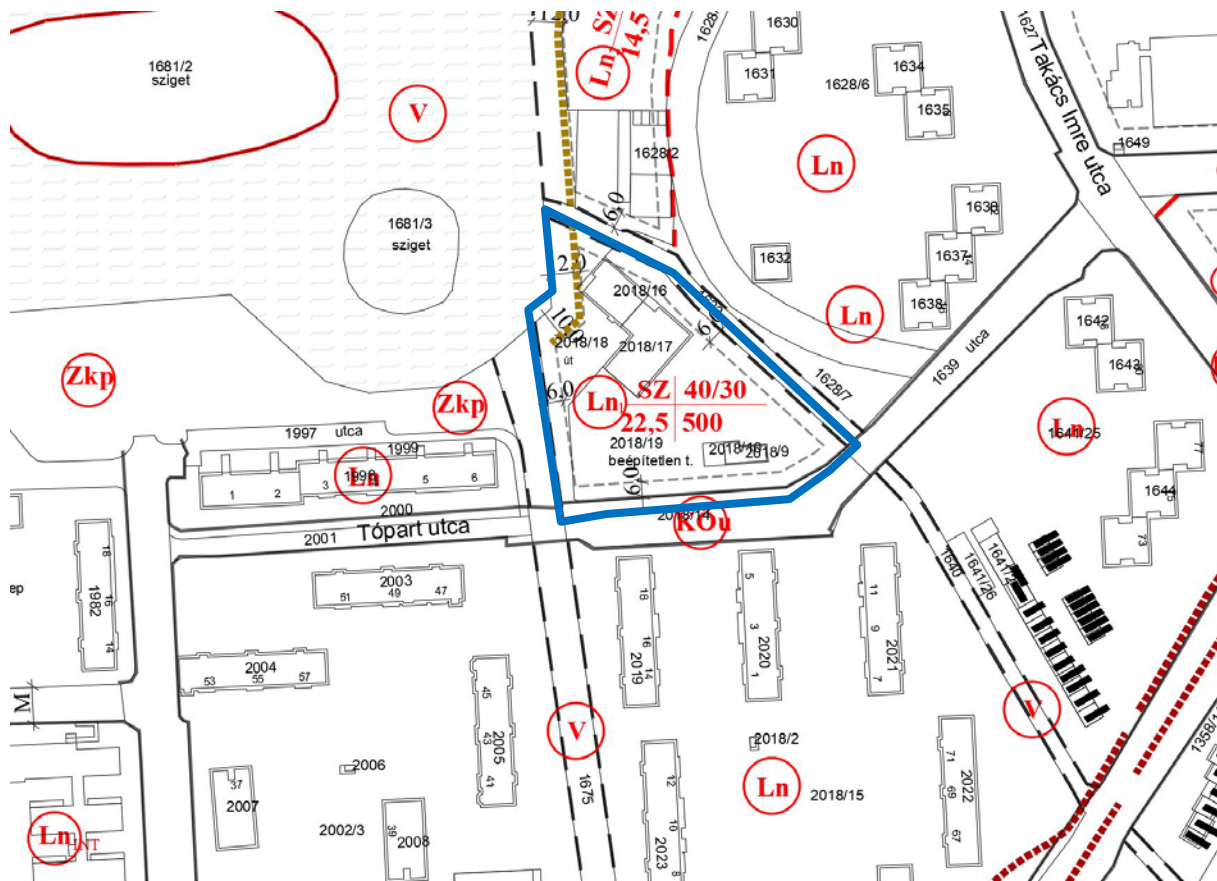
Oroszlány város helyi építési szabályzatát a 20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelettel fogadta el. A tervezési területre vonatkozóan 2013-ban módosult a szabályozási terv a 12/2013. (VIII.6.) önk. rendelettel. A szabályozási tervet (HÉSZ rajzi melléklete) az SZ-J1 jelű Szabályozási

és övezeti helyszínrajz I. c. tervlapja tartalmazza. A szabályozás értelmében a terület Ln<sub>1</sub> jelű nagyvárosias lakóterület övezetbe tartozik.

A területre vonatkozó Szabályozási tervi előírások

övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				legnagyobb építmény-parkány magasság (m)
	legkisebb kialakítható telek			Építési mód	elő-/oldal-/hátsó kert (m)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület (%)	
	terület	szélesség (m)	mélység (m)					
<b>Ln<sub>1</sub></b>	2000	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	30	22,5

A hatályos HÉSZ szerint az építési övezetek beépítési paramétereit



Kivonat Oroszlány város Szabályozási tervéből

A övezet előírásai a következők:

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

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, oktatási épület, sportépítmény



- c) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
  - d) önálló garázsépület nem építhető.
- (2) A lakóépületek pinceszintjén és földszintjén – a külön előírásoknak való megfelelés esetén – a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási, a lakások rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági hasznosítású önálló rendeltetési egység alakítható ki a tulajdonosok 4/5-ének hozzájárulása esetén.
- (3) Az övezet területén a meglévő utak, parkoló területek alrészletként kialakíthatók, ingatlan nyilvántartásba útként bejegyezhetők.
- (4) Nagyvárosi lakóterület építési előírásait a 10. melléklet tartalmazza.
- (5) Közműellátás: Az övezet telkeit el kell látni
- a) közműves villamos energia vezetékkel
  - b) közműves ivóvízvezetékkel
  - c) a közüzemi szennyvízcsatornával
  - d) távhőellátó vagy gázvezetékkel
- (6) Környezetvédelem: kötelező szennyvízcsatorna rákötés
- (7) Ln1 és Ln 2 övezetek:
- a) Az övezetben a Városi tóval érintkező legalább 10,0 m széles területsávot korlátlan használatú közterületi zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
  - b) A Svandabereg és a Kertekaljai patak partétől mért 6,0-6,0 m-es fenntartó sávját szabadon kell hagyni.
  - c) Kerítés az építési hely határán, vagy azon belül, illetve az SZ-J1 terven jelölt helyen építhető.
  - d) Ezekre vonatkozó környezetvédelem:
    - da) A szabályozott területen a Svandabereg és a Kertekaljai patak 6,0 m-es fenntartó sávját gyepesítetten kell fenntartani.
    - db) A korlátlan használatú közterületi zöldfelületet legalább 80%-ban gyepesítetten, fásítottan kell kialakítani.
    - dc) A szabályozott területen a vízminőségre veszélyes anyagok számára az épületeken kívül tárolóhely nem alakítható ki.
    - dd) A telkek zöldfelületén 100 m<sup>2</sup>-ként legalább 1 db lombos fát el kell ültetni.
    - de) A telkeken épülő szennyvíztermelő létesítményeket a közüzemi szennyvízcsatorna hálózatra rá kell kötni.”

#### A módosítással érintett területek részletes bemutatása

**Megközelítés:** Kecskéd felől a Környei úton haladva az első körforgalomnál le lehet térni a Takács Imre utcára, ami a Tópart utcában folytatódva a területre vezet. A körforgalomnál van az 1T jelű helyi járat buszmegállója.

#### Telekadottságok:

A tömbön belül elsősorban két ingatlan hasznosítási lehetőségét kell vizsgálni: 2018/18, 2018/19 helyrajzszámú telkek.

2018/18 hrsz-ú ingatlan 1645 m<sup>2</sup>, parkoló és közlekedési terület. A 2018/19 hrsz-ú telek 4685 m<sup>2</sup> területű, zöldfelület és közlekedési terület. Mindkettő az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. – azaz gazdasági társaság tulajdona, de közforgalom előtt megnyitott területek.

Ezek a területek beépített ingatlanokat, úszótelkeket vesznek körbe. 2016/6-7 helyrajzi számú telkeken egy új, korszerű 5-6 szintes lakóépület áll, mely várhatóan a közeljövőben nem épül át. A lakóház parkolói a szomszédos telkeken kerültek elhelyezésre.

A 2018/9-10 helyrajzi számú területek szintén úszó telkek a közforgalom előtt megnyitott magánterületen. 2018/10 hrsz-ú terület nincs beépítve, a 2018/10-es hrsz-ú telken földszintes, magastetős épület áll. Ez a ház (bár több hasonló is található a lakótelepen) nem illeszkedik a környezetbe.



### Településrendezési javaslat

A tervezői feladat alapján vizsgáltuk, hogy a terület reális további hasznosítására milyen lehetőségek lennének, meglévő közlekedési megközelítési lehetőségek, parkolók fenntartása mellett. A Megbízó lakóépületek építését tervezi, s a terület mellett kialakult beépítési forma követésévék. Így elképzelései szerint kisebb teleknagyság meghatározására lenne szükség.

A javaslatunk alapján a meglévő (csak ebben a tömbben lévő) építési övezeti besorolás nem változna, az építési paraméterek és az építési hely módosul.

Így a Településszerkezeti Terv módosítása nem szükséges.

A szabályozási terv és a HÉSZ kismértékben módosul. Az Ln-1 építési övezetben a szabályozási paraméterek módosulnak. Kisebb lesz a megengedett kialakítható telekméret, s ezzel párhuzamosan csökken a megengedett építmény magasság. Mivel túlzó lenne a mai lehetőségek szerint épülő magas épületek építése a kis alapterületű tömbben, illetve a terület részleges vagy teljes telekosztása után a szükséges oldalkertek sem biztosíthatók.

övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				legnagyobb építmény-parkány magasság (m)
	legkisebb kialakítható telek			Építési mód	elő-/oldal-/hátsókert (m)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület (%)	
	terület	szélesség (m)	mélység (m)					
<b>Ln<sub>1</sub></b>	<b>1000</b>	-	-	SZ	SZ-J1 jelű tervlapon	40	30	<b>16,0</b>

*tervezett övezet építési paramétereit*

### Beépítési javaslat

A tömböt ütemezetten lenne érdemes hasznosítani.

1. ütem: A Kertaljai patak mellett kialakított 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken F+ 4 szintes épület építése. A beruházással várhatóan legalább 20 lakás építhető, teljes közműellátás szükséges. Érdemes a klimatikus viszonyok változása miatt korszerű energia szolgáltatásokat, zöldtetőket, intenzív zöldfelületeket, víz-visszaforgatást alkalmazni. A tervek szerint felszínen parkoló nem került elhelyezésre.

A terület Tópark utcai oldalán lévő beépítések délre tájolt, jó adottságú lakásokkal építhetők be, de a földszinten a közbiztonság és belátás miatt nem ideális, hogy az utca felé lakások nyíljanak. Így szükségesnek látjuk, a telek központi helyzete miatt is – szolgáltatások, intézmények elhelyezését a Tópark utcai oldalon. Ha csak a nyugati oldal épül be a Tópark utca mellett kisebb üzletek, szolgáltatások, vendéglátás intézményeit lenne érdemes elhelyezni, míg az épület patak felőli oldala alkalmas lehet földszinti gépkocsitárolók kialakítására.

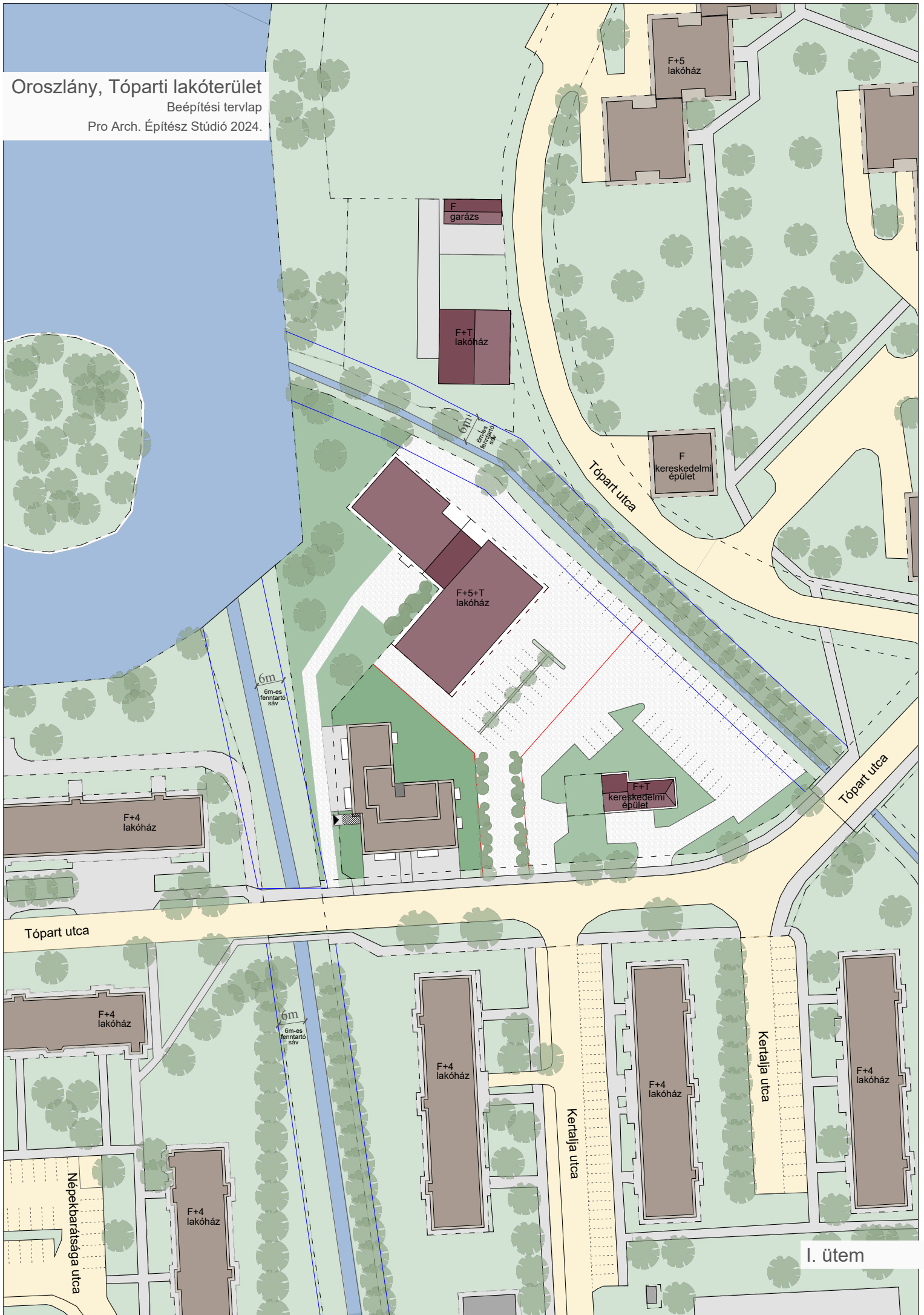
2. Távlati beépítés: A meglévő földszintes beépítés és a parkolók részleges területén új épületegyüttes építését javasoljuk a 2018/19 hrsz-ú építési telekre. A beépítési lehetőség kihasználása alapján várható 40 lakás építése.

A teljes tömb átépítése után, akár egy nagyobb kereskedelmi létesítmény, kulturális, sport funkció (pl. fitness center) is működő képes lehet az utca mellett. A tömbök belső, zárt részein egy közös parkot érdemes fenntartani, amely akár részlegesen is megnyitható lehet. A kerthez kapcsolódva az épületek belső szárnyain földszinti lakások is nyithatók.

A funkciókhoz szükséges gépkocsi tárolókat az épületben, vagy földdel fedetten a térszín alatt javasoljuk elhelyezni. Törekedni kell, hogy a gépkocsi közlekedés helyett minél többen használják a környezetbarát közlekedést, közelben vannak a közösségi közlekedés megállóit, érdemes az épületben kerékpártárolók számára helyet biztosítani.



Oroszlány, Tóparti lakóterület  
Beépítési tervlap  
Pro Arch. Építész Stúdió 2024.



Oroszlány, Tóparti lakóterület  
Beépítési tervlap  
Pro Arch. Építész Stúdió 2024.







**Látványtervek**  
Oroszlány, Tóparti lakóterület  
Távlati fejlesztés



## 2. Közlekedés

---

### 2.1. Közúthálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok

A módosítás a hálózati kapcsolatok, és főbb csomópontok szempontjából irreleváns. A település főúthálózati kapcsolatait biztosító országos utak (8119, 8143 és 8155 jelű országos összekötő utak) a vizsgált területeket közvetlenül nem érintik, azok elérését segítik. Ezen közlekedés-hálózati elemek egyikén sem kell rövid távon változtatni a tervezett módosítás miatt.

### 2.2. Belső úthálózat

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

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

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

### 2.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A módosítás a területek gyalogos, kerékpáros közlekedésére nincs hatással.

### 2.5. Parkolás

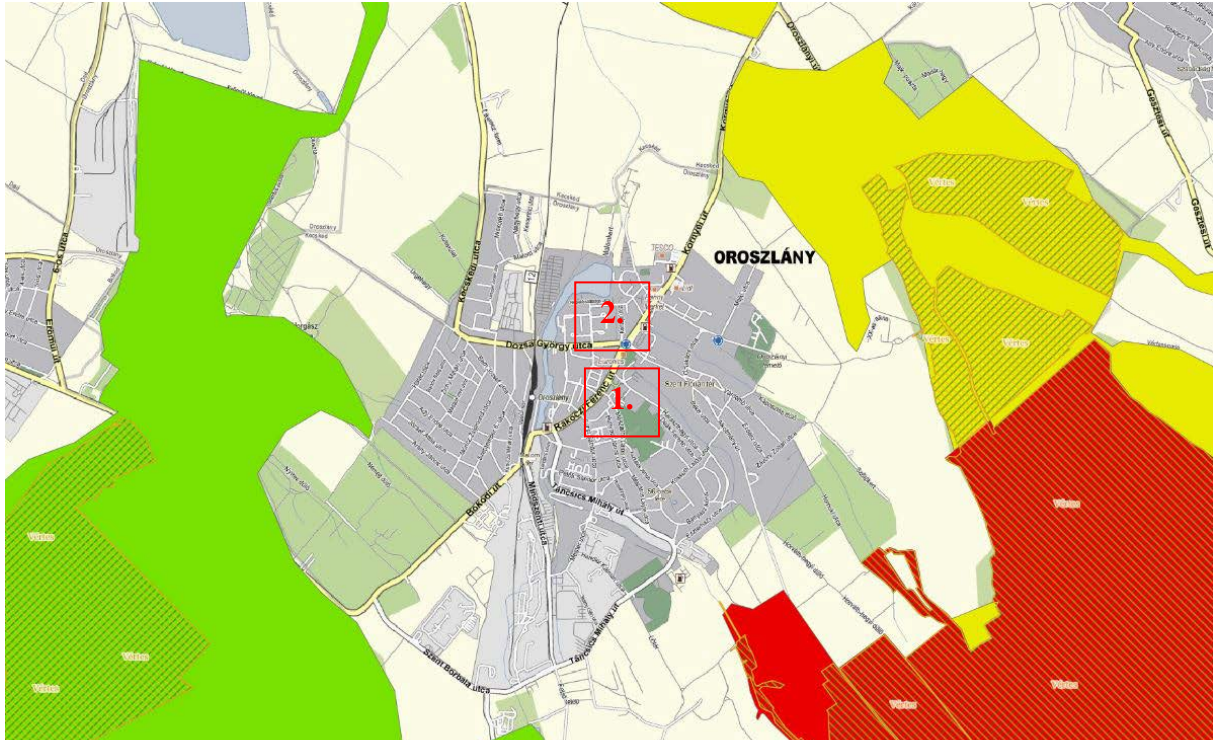
A telken belül kell biztosítani a szükséges parkolóhelyeket.

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

### 3. Tájrendezés és természetvédelem

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

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



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

### 4. Környezetvédelem

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

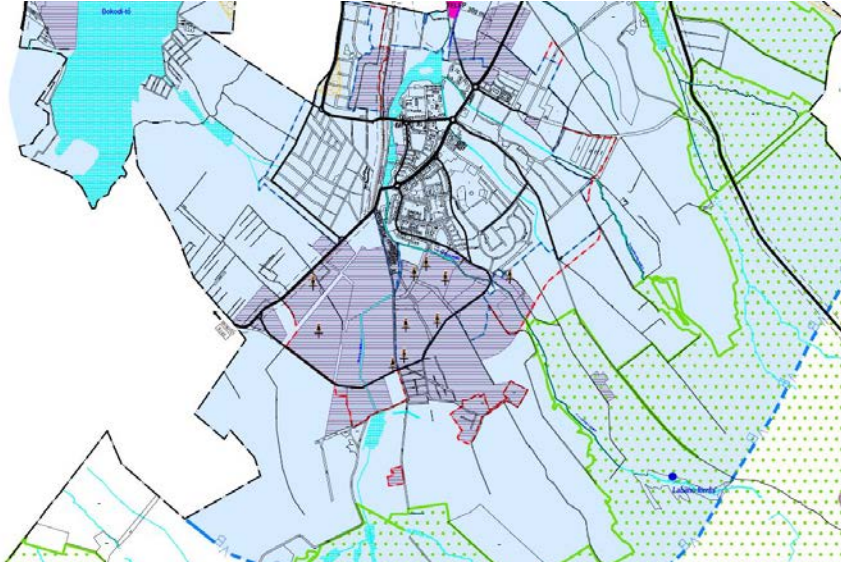
#### 4.1. A talaj és a termőföld védelme

A tervezett módosítások nem érintenek termőföldeket.

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

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

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



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

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

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

#### 4.3. Környezeti zaj

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

#### 4.4. Hulladékgazdálkodás

A keletkező hulladékot a telepen belül fogják ártalmatlanítani, ha szükséges. Nem várható jelentős hulladékkeletkezés növekedés.

### 5. Közművek

A tervezett fejlesztés mellett a közműhálózat kiépült és megfelelő kapacitású.

#### Vízi közművek:

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



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

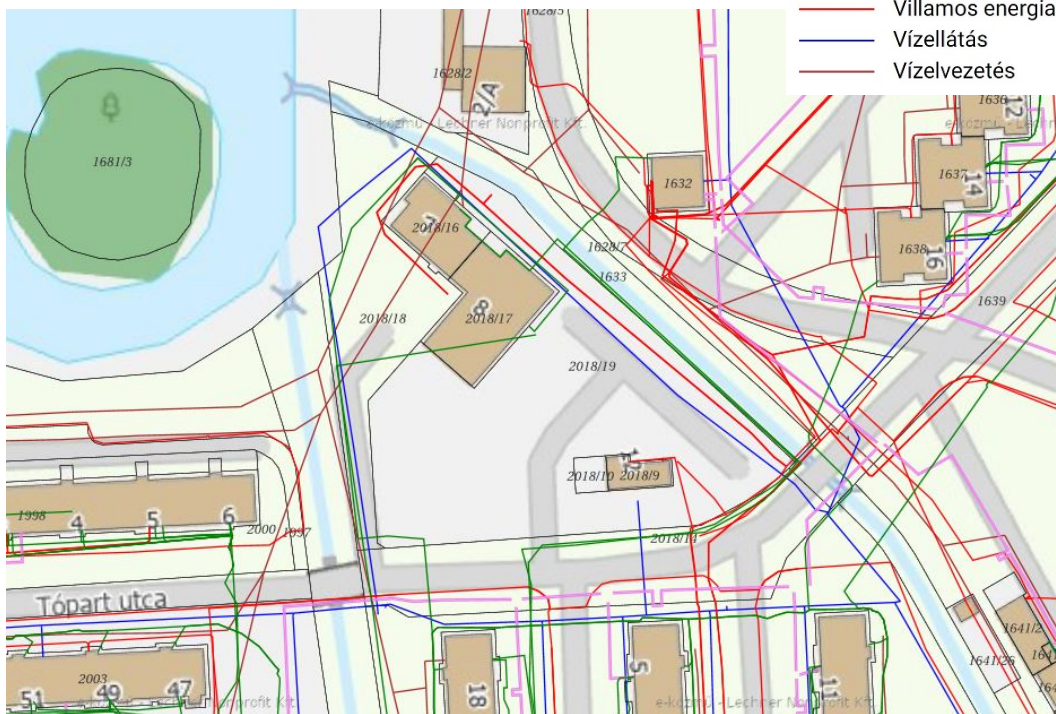
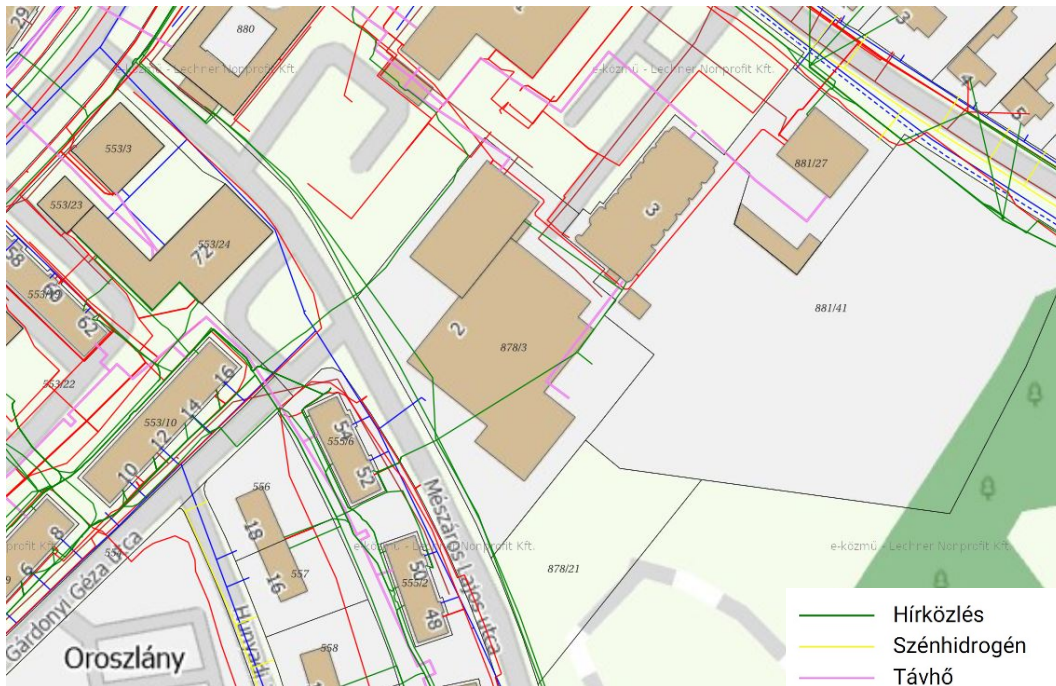
**Energia közművek:**

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

**Gáz ellátás:** Egyik tervezési területen sincs kiépített földgáz hálózat.

**Hírközlés:** A területen föld alatt biztosítja a vezetékes hírközlési hálózatot. a Magyar Telekom Nyrt. mellett a DIG Kft. is.

**Távhő:** Az 1. számú módosítás területének fűtését távhővel szolgáltatja az MVM OTSZ Zrt.





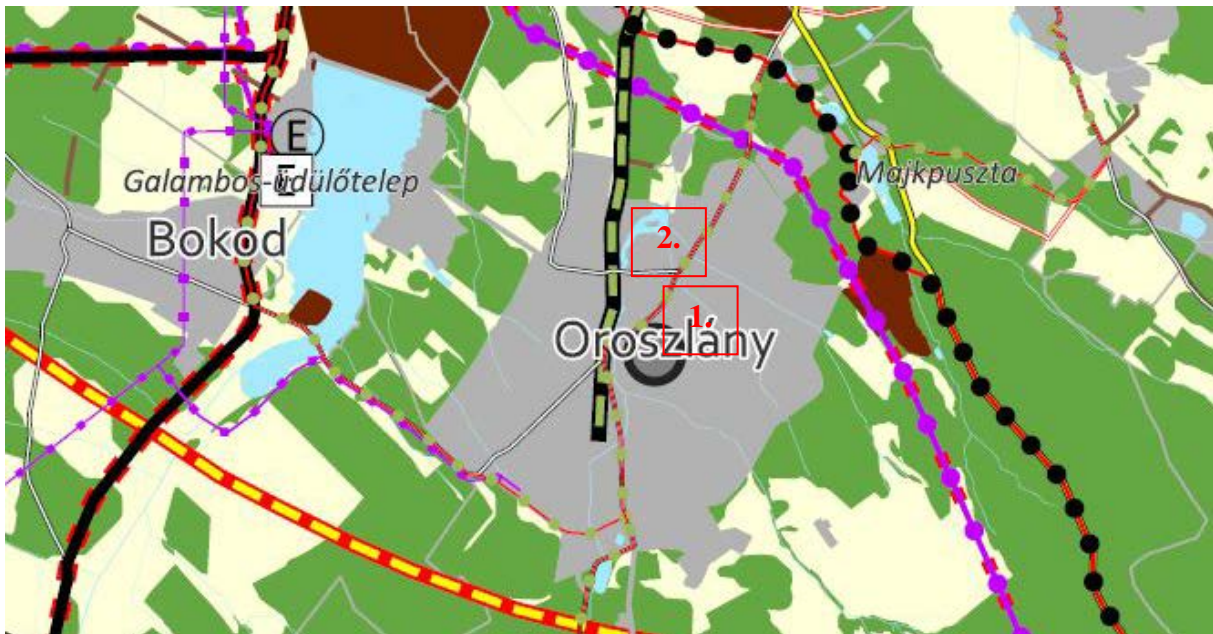
## 6. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

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.

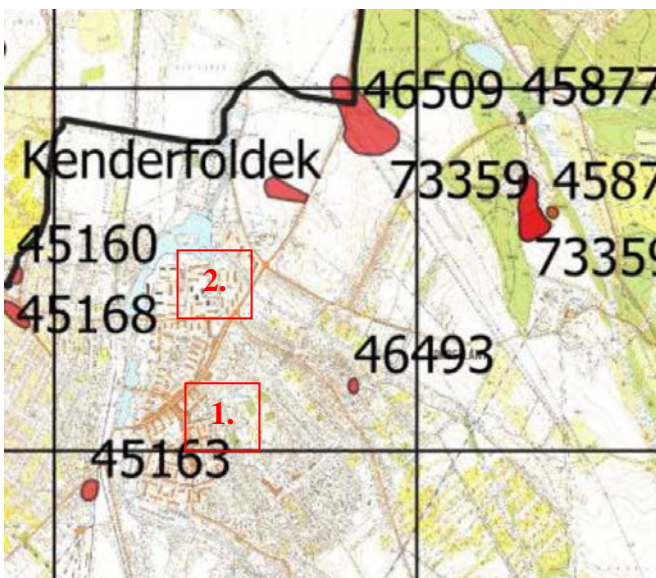
Komárom-Esztergom Megye Területrendezési tervét (továbbiakban: KEM TrT) 2020. június 25.-i ülésén fogadta el a Közgyűlés és 2020. július 1-én lépett hatályba.

Területfelhasználási szempontból a megyei terven a vizsgált terület települési térség.

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



## 7. Örökségvédelem



A módosítások Oroszlány város épített értékeinek védelmét nem veszélyeztetik. A módosítások nem érintenek régészeti lelőhelyet.

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.

*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 2024. február 29-ei, munkaterv szerinti üléséről

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

Előadó: Lazók Zoltán polgármester  
Előkészítő: Bartalus László osztályvezető

A képviselő-testület **nyílt szavazással, 11 fő települési képviselő részvételével** meghozta a következő határozatot:

### Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének 24/2024. (II. 29.) határozata a Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntésekről

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. A 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatban és annak mellékletét képező szabályozási tervben jelölt kiszolgáló utakat érintő tervezett szabályozási vonalakat – közérdekre való tekintettel – továbbra is fenntartja.
2. Az 1. pont szerinti szabályozási vonalak ismételt felülvizsgálatára a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben megjelölt településterv elkészítése során fog sor kerülni.
3. A Településrendezési Terv (a továbbiakban: TrT) módosításának tervezési programjaként a Krajnyik „Akác” András Sportcsarnok területe vonatkozásában elfogadja a V<sub>k1</sub> övezetre előírt megengedett legnagyobb építménymagasságnak a 9,5 méterről 12 méterre történő növelését.
4. Egyetért a 3. pontban részletezett TrT módosításnak a Pro Arch Építész Stúdió Bt.-t (székhelye: 1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.; a továbbiakban: Tervező) által történő elkészítésével.
5. Elfogadja 3. pont szerinti tervezési feladatra vonatkozó, bruttó 952.500 Ft összegű ajánlatot és támogatja, hogy a tervezési költséget Oroszlány Város Önkormányzata viselje.
6. Felhatalmazza a polgármestert az 3. pontban részletezett tervezési feladattal kapcsolatos Településrendezési Szerződés előkészítésére és aláírására.
7. Elfogadja a 3. pont szerinti módosítással kapcsolatos megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó – az előterjesztés 5. melléklete szerinti – önkormányzati főépítési feljegyzést.
8. Megállapítja, hogy a 3. pont szerinti TrT módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a döntésnek nem kell kitérnie az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelésre.
9. Megállapítja, hogy a 3. pont szerinti TrT módosítás során a partnerségi egyeztetés a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014. (XI. 29.) önkormányzati rendelet alapján valósul meg.
10. Megállapítja, hogy a Felső-telepi iparterület északi része vonatkozásában a 118/2023. (IX. 28.) határozat alapján megvalósuló településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan a várható környezeti hatás jelentőségének vizsgálata eredményként az előterjesztés 5. mellékletét képező beérkezett vélemények alapján környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: 2024. március 6.  
**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző  
a határozat végrehajtásáért: Lazók Zoltán polgármester


Oroszlány, 2024. február 29.

Lazók Zoltán sk.  
polgármester

Dr. File Beáta sk.  
jegyző

A kivonat hitelül:

Oroszlány, 2024. március 4.

  
Dr. File Beáta  
jegyző





## K I V O N A T

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének  
2024. március 21-ei, munkaterv szerinti üléséről

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

Előadó: Lazók Zoltán polgármester  
Előkészítő: Bartalus László osztályvezető

A képviselő-testület **nyílt szavazással, 10 fő települési képviselő részvételével** meghozta a következő határozatot:

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének  
43/2024. (III. 21.) határozata  
a Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntésekről

Oroszlány Város Önkormányzatának képviselő-testülete:

1. A Településrendezési Terv (a továbbiakban: TrT) módosításának tervezési programjaként elfogadja – az oroszlányi 2018/18 és 2118/19 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában – az Ln<sub>1</sub> jelű építési övezetre előírt szabályozási paraméterek – egyszerűsített eljárás keretében történő – felülvizsgálatát.
2. Egyetért az 1. pont szerinti TrT módosításnak a Pro Arch Építész Stúdió Bt.-t (székhelye: 1085 Budapest, József körút 36. IV. em. 21.; a továbbiakban: Tervező) általi elkészítésével, bruttó 952.500 Ft összegű tervezési költséggel, annak a kérelmező által – háromoldalú Településrendezési Szerződés keretében – történő teljes körű költségviselése mellett.
3. Felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban részletezett tervezési feladattal kapcsolatos Településrendezési Szerződés aláírására.
4. Elfogadja az 1. pont szerinti módosítással kapcsolatosan az előterjesztés 2. *melléklete* szerinti önkormányzati főépítési feljegyzést.
5. Megállapítja, hogy az 1. pont szerinti TrT módosítás során új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a döntésnek nem kell kitérnie az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglalt követelményeknek való megfelelésre.
6. Megállapítja, hogy az 1. pont szerinti TrT módosítás során a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014. (XI. 29.) önkormányzati rendelet alapján valósul meg.
7. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D. § (1) bekezdése alapján úgy választ, hogy a TrT módosításával kapcsolatosan a biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével történő egyeztetési eljárást Hivatali Kapun által folytatja le.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: 2024. március 26.  
**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző  
a határozat végrehajtásáért: Lazók Zoltán polgármester


Oroszlány, 2024. március 21.

Lazók Zoltán sk.  
polgármester

Dr. File Beáta sk.  
jegyző

A kivonat hitelül:

Oroszlány, 2024. március 25.

  
Dr. File Beáta  
jegyző



## FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

---

Tartalmának megállapításához a 419/2021(VII.15.) kormányrendelet 67 és 68. § alapján

Tárgy:

### **OROSZLÁNY**

A HÉSZ KISMÉRTÉKŰ MÓDOSÍTÁSA, 2024

OSE és lakótelep

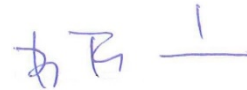
A terület szabályozott, a jelen módosítás elsősorban a közterületi határvonalak felülvizsgálatára terjed ki, így a terv elkészítésénél az alábbi tartalom szükséges:

Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek

1. Helyi Építési Szabályzatot módosító önkormányzati rendelet

Alátámasztó munkarészek

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



R. Takács Eszter  
vezető tervező