



OROSZLÁNY

Településrendezési eszközök módosítása 2020/1
(0204/21-25 hrsz.-ú területekre vonatkozóan)

Partnerségi egyeztetésre készített
tervdokumentáció
(egyszerűsített eljárás)

TÁJOLÓ-TERV Kft.

2020. június

OROSzlÁNY

Településrendezési eszközök módosítása-2020/1

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

Főépítész: **R.Takács eszter**

Tervező: TÁJOLÓ-TERV Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Felelős tervező: **Auer Jolán**
vezető településtervező
TT/1, TK1 01-5003

Tervezők:

Leel-Óssy Zsolt
okl. településmérnök

Sunkel Diána Alexandra
okl. településmérnök

'Sigmund Katalin
okl. tájépítészmérnök

2020. június

OROSZLÁNY

Településrendezési eszközök módosítása-2020/1

Előzmények, bevezetés

 Önkormányzati Jóváhagyásra kerülő munkarészek

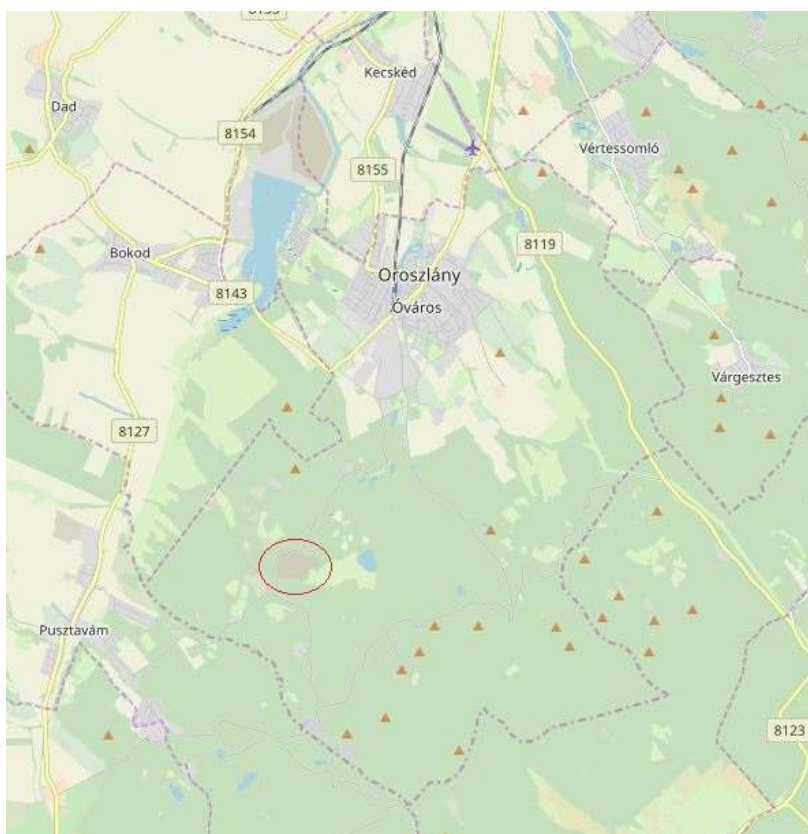
- | | |
|---|-----------------|
| 1. Településszerkezeti terv módosítását
elfogadó önkormányzati határozat-tervezet és mellékletei | |
| Változással érintett területek..... | 1/2020VÁLT |
| Településszerkezeti terv módosítás | TSZT-JM/M1-2020 |
| 2. Helyi Építési Szabályzatot módosító önkormányzati rendelet-tervezete
és melléklete | |
| Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítása | SZT-J2/M1-2020 |

 Alátámasztó munkarészek

- | | |
|--|----|
| 1. Településrendezés | |
| Hatályos Településszerkezeti terv kivonata | V1 |
| Hatályos Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap kivonata | V2 |
| 2. Közlekedés | |
| 3. Tájrendezés és zöldfelület-rendezés | |
| 4. Közművek és elektronikus hírközlés | |
| 5. Környezetvédelem | |
| 6. területrendezési tervekkel való összhang igazolása | |
| 7. Örökségvédelem | |
| 8. OTÉK alóli felmentés kérelem | |

 Mellékletek

Előzmények, bevezetés



A hatályos településrendezési eszközök módosítása Oroszlány Város Önkormányzatának megbízásából készül. A tervezési munka megkezdése előtt az Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a módosítási igényeket, s azokról támogató határozatot fogadott el.

A településrendezési eszközök módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésére, az egyeztetéshez szükséges tervdokumentációk elkészítésére az Önkormányzat a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

A tervezés alá vont terület térsége

A településrendezési eszközök tervezett módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Településrendezési kódex**) szerinti ún. „egyszerűsített eljárással” történő **egyeztetésére** lehetőség van, mivel a tervezett módosítás során a hatályos településrendezési eszközökhöz képest:

- nem változik az infrastruktúra főhálózat,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

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 történt.

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeinek, valamint jelen településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan készülő Oroszlány új településfejlesztési koncepció Megalapozó vizsgálatához az államigazgatási szervektől kapott adatszolgáltatások felhasználásával készültek.

Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek

1. Településszerkezeti terv módosítása

Határozati javaslat

**Oroszlány Város Önkormányzati Képviselő-testületének
...../2020.(.....) Kt. határozata
a Településszerkezeti Terv módosításáról**

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 52/2005.(VIII.9.) Kt. határozatával elfogadott településszerkezeti tervét a jelen előterjesztés mellékletét képező „Oroszlány Város Településrendezési terv, Településszerkezeti Terv módosítás” című, TSZT-M-2020 jelű tervlapon ábrázoltak és a településszerkezeti tervének leírása dokumentációban rögzítetteknek megfelelően következőképpen módosítja:

1. Az Oroszlány város 0204/24 hrsz.-ú telek az 1/2020VÁLT jelű tervlap szerinti területe KR jelű különleges beépítésre szánt terület—rekultiválandó terület területfelhasználásból KH jelű különleges beépítésre szánt terület—regionális hulladéklerakó területe területfelhasználásba kerül átsorolásra. A területfelhasználás változással érintett terület nagysága 20,22 ha.
2. Jelen határozat mellékletei:
 - 2.1. 1. melléklet: TSZ-JM/M1-2020 jelű „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlap (rajzi melléklet)
 - 2.2. 2. melléklet: 1/2020VÁLT jelű „Területfelhasználás változások” című tervlap (rajzi melléklet)
3. Az 1. pont szerinti módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Ezért a vonatkozó jogszabályok szerint a biológiai aktivitásérték változása nem volt vizsgálendő, ezért jelen módosítás következtében a biológiai aktivitásérték egyenlege a közigazgatási területen nem változik.
4. Jelen határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg az 52/2005.(VIII.9.) Kt. határozattal elfogadott TSZ-JM jelű Településszerkezeti tervlap a módosítással érintett területeken hatályát veszti, helyébe a jelen határozattal elfogadott TSZ-JM/M1-2020 jelű módosított tervlap szerinti megállapítások lépnek.
5. Jelen határozat a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Oroszlány, 2020.

polgármester

jegyző

TSZ-JM/M1-2020 jelű Településszerkezeti terv módosítása tervlap

1/2020 VÁLT jelű tervlap

OROSZLÁNY

Településrendezési eszközök

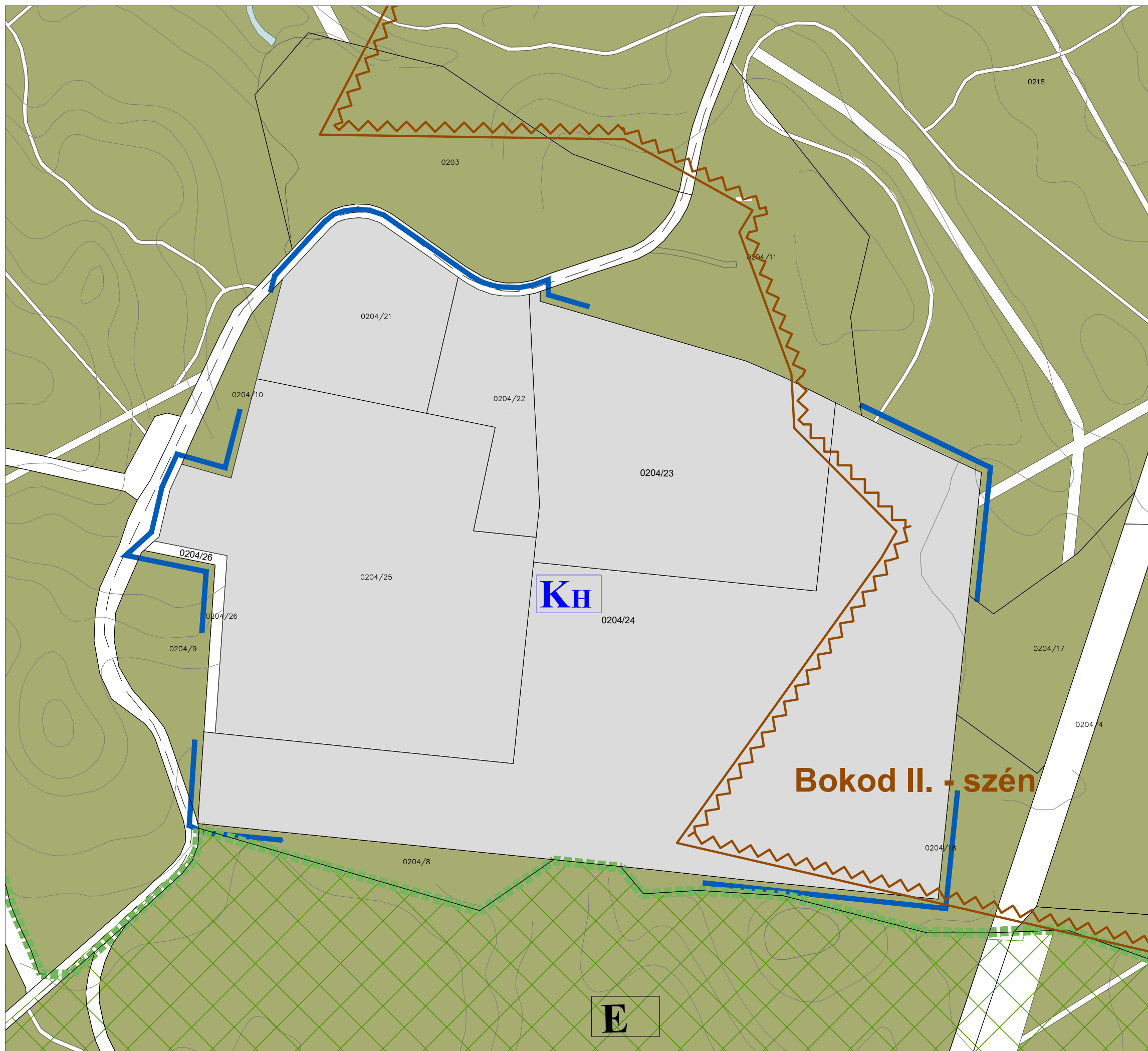
módosítása

0204/21-25 hrsz-ú területek

TSZ-JM JELŰ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

MÓDOSÍTÁSA



Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  KH jelű különleges beépítésre szánt terület - regionális hulladéklerakó területe
-  erdőterület
-  bányatelek határa
-  Natura 2000 terület határa
-  ökológiai hálózat magterület

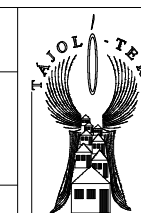
.../2020. (...) Kt. határozat 1. melléklete

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

Tervező: **TÁJOLÓ-TERV KFT.**
1074 BUDAPEST, ROTTENBILLER U. 24.
e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

OROSZLÁNY
TSZ-JM JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERV MÓDOSÍTÁSA

Településtervezés: AUJER JOLÁN TT/1, TK/1 01-5003	Tájrendezés, környezetalkítás: TÁJOLÓ-TERV KFT. Auer János TT/1, TK/1 01-5003 *Sigmund Katalin	Közlekedés: MACSIKA KÁJRA KÉ-K, TK6 13-1017	Közművek: KESZ Kft. Hanczár Zoltán TE, TH, TV: T 01-2418 Bíró Attila TE, TH TV 01-2456
---	---	---	---



TSZ-JM/M1-2020

2020.március.

M=1:4000

OROSZLÁNY

Településrendezési eszközök







módosítása

0204/21-25 hrsz-ú területek

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT

TERÜLETEK

Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  területfelhasználás módosítással érintett terület
-  KH jelű különleges beépítésre szánt terület - regionális hulladéklerakó területe
-  KR jelű különleges beépítésre szánt terület - rekultiválandó terület
-  erdőterület
-  közterület

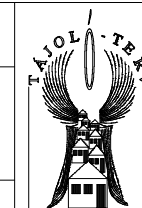
.../2020 (...) Kt. határozat 2. melléklete

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

Tervező: **TÁJOLÓ-TERV KFT.**
1074 BUDAPEST, ROTTENBILLER U. 24.
e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

OROSZLÁNY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

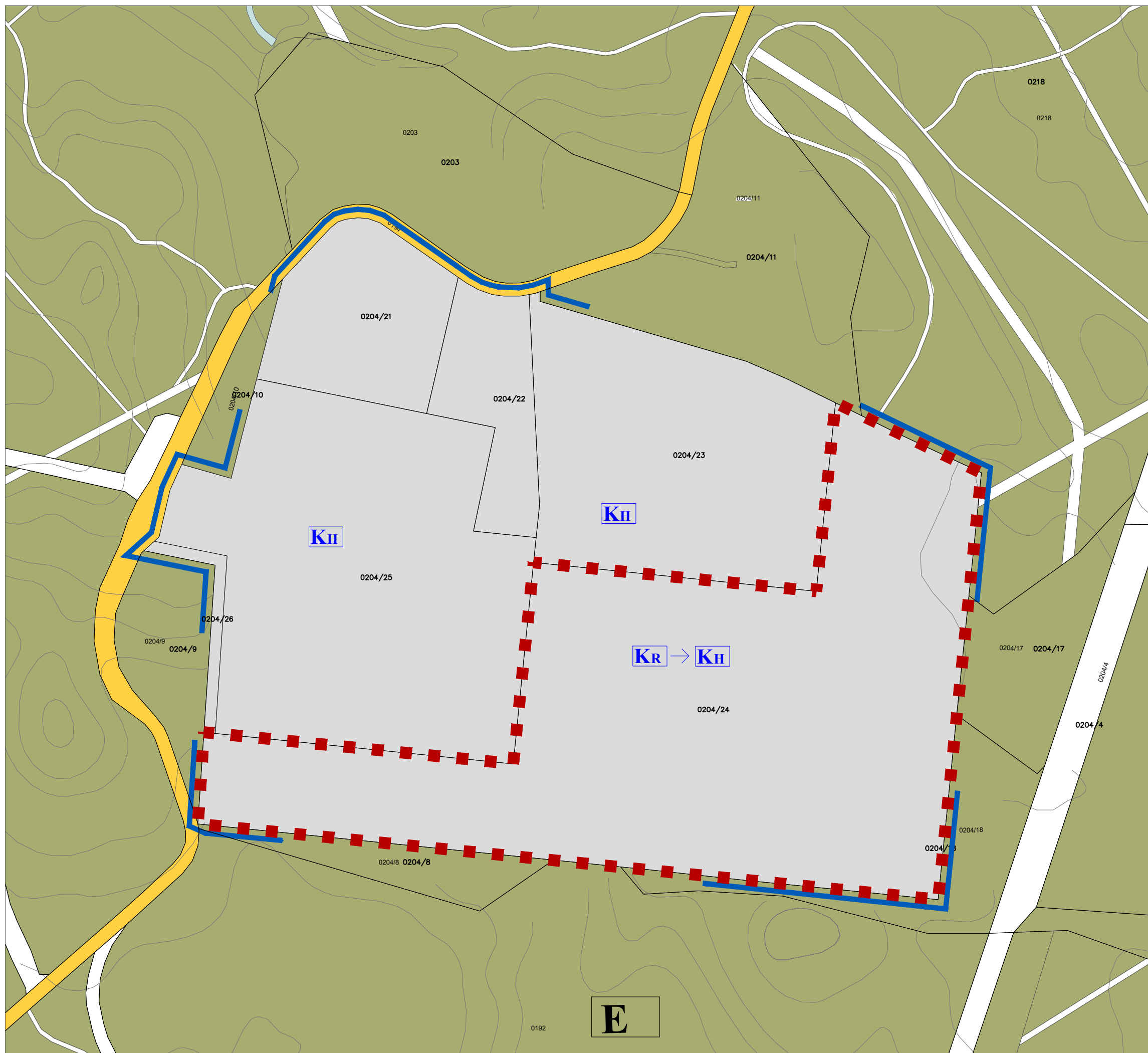
Településtervezés: AUJER JOLÁN TT/1, TK/1 01-5003	Tájrendezés, környezetalkítás: TÁJOLÓ-TERV KFT. Auer János TT/1, TK/1 01-5003 *Szigmond Katalin	Közeledés: MÁCSINKAJÁRA KÉ-K, TK6 13-1017	Közművek: KESZ Kft. Hanczár Zoltán TE, TH, TV: T 01-2418 Biro Attila TE, TH TV 01-2456
---	--	---	---



1/2020VÁLT

2020.március

M=1:4000



2. Helyi Építési szabályzat módosítása

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2020. (....) önkormányzati rendelete
Oroszlány Város
Helyi Építési Szabályzatról szóló
20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésében, 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró, a 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014. (XI.29.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§. E rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: SZT-J2/M1-2020 jelű tervlap

2.§. Oroszlány Város helyi építési szabályzatról szóló 20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 25.§. (3) a) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„a) Övezeti előírások

aa) Beépítési mód: *szabadonálló*

ab) Megengedett legnagyobb beépítettség: *15%*

ac) Kialakítandó zöldfelület minimuma: *20%. A SZT-J2/M1-2020 jelű tervlapon jelölt helyeken a beerdősült területeken a többszintű növényzet megtartandó.*

ad) Megengedett legnagyobb építménymagasság: *7,5 m, ha a technológia szükségessé teszi 15,0 m.*

ae) Alakítható telek legkisebb nagysága: *2 ha (20 000 m²)*

af) Építési hely határai: *A telekhatároktól számított 10,0 m, kivéve porta épület elhelyezését, amely a telek határtól 5,0 m távolságra építhető. A portaépület területe a 100 m²-t nem haladhatja meg.”*

3.§ (1)E rendelet a kihirdetését követő 5. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) A HÉSZ mellékletét képező SZT-J2 jelű tervlap az SZT-J2/M1-2020 jelű tervlap tartalmának megfelelően módosul.

Oroszlány, 2020.

polgármester

jegyző

SZT-J2/M1-2020 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. módosítása tervlap

OROSZLÁNY

Településrendezési eszközök

módosítása

0204/21-25 hrsz-ú területek

SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI ÉS

ÖVEZETI HELSZÍNRAJZ II.

MÓDOSÍTÁSA

Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  építési övezet, övezet határa
-  KH jelű különleges beépítésre szánt terület - hulladéklerakó terület építési övezete
-  megtartandó beerdősült terület
-  védelmi célú erdőterület
-  közterület
-  bányatelek határa
-  Natura 2000 terület
-  ökológiai hálózat magterület

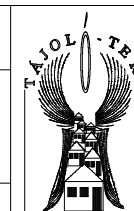
KH építési övezet előírásai:

SZ	15%	beép. mód	beépíthetőség
15 m	2 ha	megengedett ép. mag.	kialakítható telek

.../2020. (...) önkormányzati rendelet melléklete

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

Tervező: **TÁJOLÓ-TERV KFT.**
1074 BUDAPEST, ROTTENBILLER U. 24.
e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

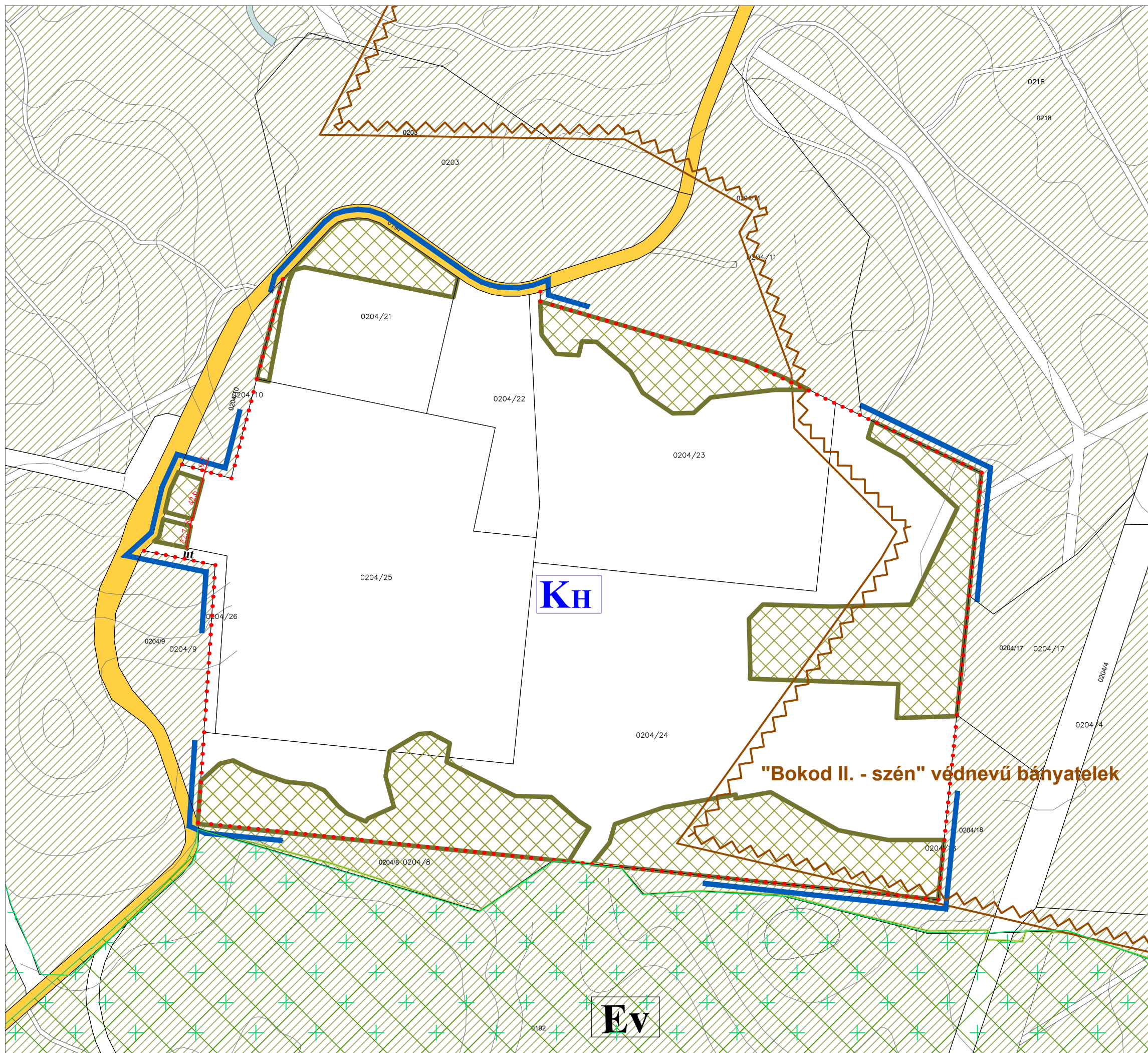


OROSZLÁNY
SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI
ÉS ÖVEZETI HELSZÍNRAJZ II. MÓDOSÍTÁSA

SZ-J2/M1-2020

Településtervezés: AUJER JOLÁN TT/1, TK/1 01-5003	Tájrendezés, környezetalkítás: AUJER JOLÁN TT/1, TK/1 01-5003 *Szigmond Katalin	Közlekedés: MACSIKA KJARA KÉ-K, TK6 13-1017	Közművek: KESZ Kft. Hanczár Zoltán TE, TH, TV: T 01-2418 Biro Attila TE, TH TV 01-2456	2020. június
--	---	--	--	--------------

M=1:4000



Alátámasztó munkarészek

1. Településrendezés

Településszerkezeti összefüggések

A terület Oroszlány külterületén helyezkedik el, a belterülettől dél-délnyugati irányban, a Vértes lábától északra. A módosítással érintett területet Pustavám felé vezető útról lehet megközelíteni, amelyről egy leágazás vezet a már működő hulladékkezelő-telep felé.

A módosítással érintett terület Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv Térségi Szerkezeti Terv c. tervlapján, mint építmények által igénybe vett terület, hulladéklerakó hely szerepel.

A KEM TrT Térségi Szerkezeti Tervén az építmények által igénybe vett terület, hulladéklerakó hely, térségi területfelhasználásba sorolt terület egy része a hatályos Településszerkezeti tervben különleges rekultiválandó területfelhasználási egységbe van sorolva, mint korábbi bányaterület.

A vizsgált területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök

Oroszlány 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 tervi rajzi mellékletei nem kerültek egységes szerkezetbe („nem kerültek összerajzolásra”). 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.

V1 jelű tervlap: Kivonat a hatályos TSZ-JM jelű Településszerkezeti tervből

V2 jelű tervlap: Kivonat a hatályos SZ-J2 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervből

A vizsgált terület bemutatása

A tervezési terület Oroszlány délnyugati, külterületi részén fekszik, a Vértestől északra. A területet véderdő veszi körül. Jelenleg a 0204/21-23 és a 0204/25 hrsz-ú területeken hulladéklerakó telep működik, melyet a Pustavám felé vezető közút mentén fekszik, arról több leágazása is van a területnek.

A hulladékkezelő-telep területi igénye megnőtt. A terület mellett lévő, 2011-ben KR jelű – különleges rekultiválandó területbe átsorolt 0204/24 hrsz-ú ingatlanon a Bányakapitányság által jóváhagyott bányászati tájrendezési terv alapján valósult meg több ütemben a rekultiváció, amely 2019-ben fejeződött be.

A hatályos Településszerkezeti terv szerint a tervezett fejlesztési terület keleti részét bányatelek is érinti, a Bokod II.—szén védnevű bányatelek (régén Dobai külfejtésnek is nevezett bányatelek). A Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Osztálytól kapott adatszolgáltatás szerint jogosított bányavállalkozó a Vértesi Erőmű Zrt.. A Vértesi Erőmű Zrt. működése jelenleg szünetel, ebből következően bányaművelés sem folyik a bányatelek területén. A

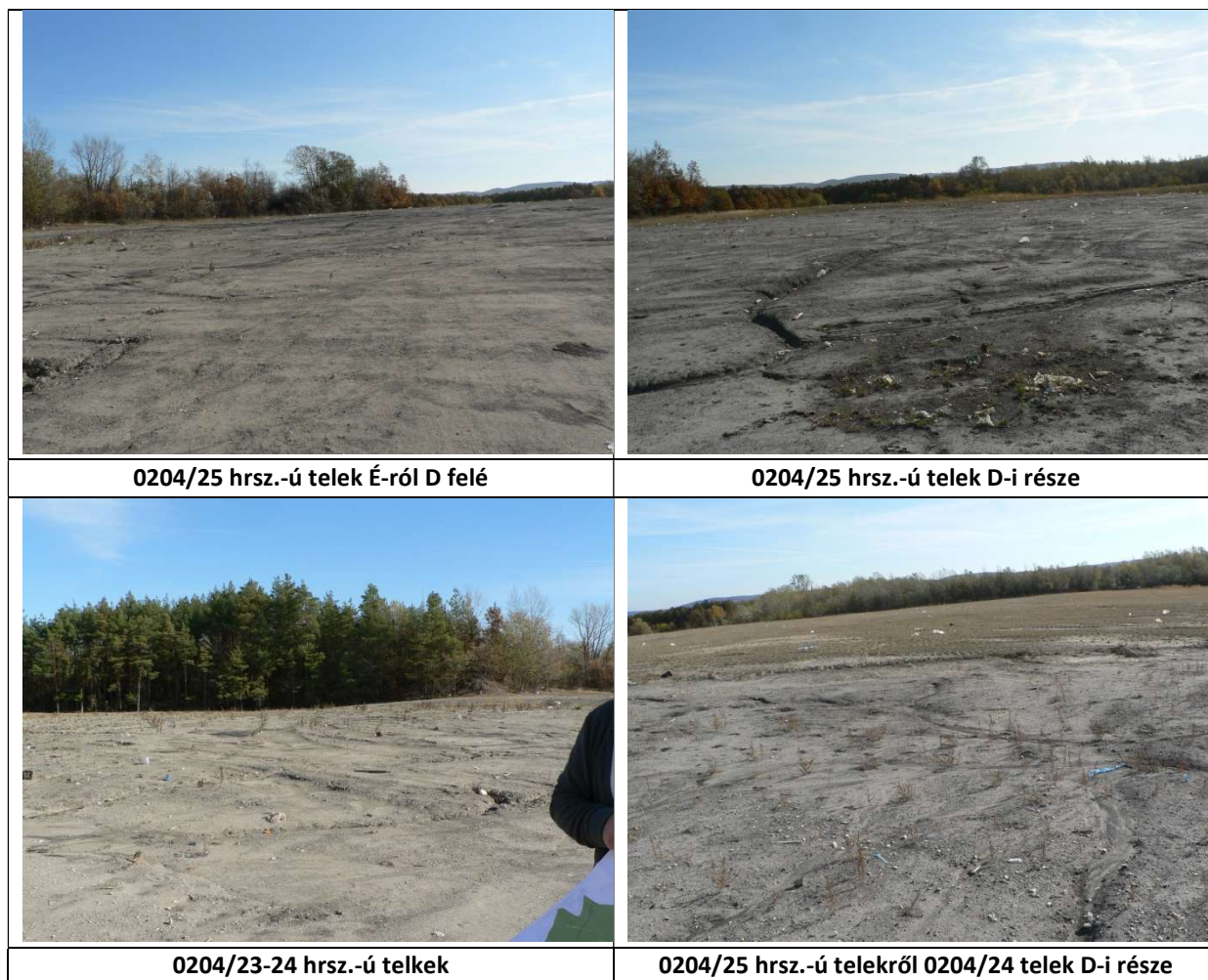
OROSZLÁNY

Településrendezési eszközök módosítása-2020/1

terület határát délen ökológiai hálózat magterülete és Natura 2000 területek érintik, közvetlenül egy kisebb szakaszon, a 0192 hrsz.-ú területtel való közös határon. A fejlesztési terület 500 méteres körzetében nem található védett épület vagy régészeti lelőhely.

A hatályos Szabályozási tervlap szerint a területen a rekultiválandó, 0204/24 hrsz.-ú terület és a hulladéktelep között területfelhasználási egység határ húzódik. A szabályozás szerint a telekhatároktól számított 30 méteres övezetben fásítási kötelezettség van érvényben. A tervlapon szereplő telekhatár módosítások megtörténtek. A jelenlegi építésövezeti előírás a KH jelű övezetben szabadonálló, maximum 7,5 méteres épület elhelyezését engedélyezi. A beépítettség maximum mértéke 10%. Az építési hely határát a telekhatártól számított 30 m, kivéve a porta épületét, melyet a telekhatártól minimum 5 m-es távolságban alakítható ki, maximum 100 m²-es nagyságban.





Településrendezési javaslat

A településrendezési eszközök módosítása kis mértékben változtatja meg Oroszlány város Településszerkezeti tervének tervezett területfelhasználását, és a település területhasználatát. A területhasználat változás összesen 20,220 ha-t érint.

A hulladéktelep bővítése érdekében szükséges 0204/24 hrsz-ú telek KR – különleges beépítésre szánt rekultiválandó területből való átsorolása olyan területfelhasználásba, ill. övezetbe, ahol hulladékgazdálkodási tevékenység folytatható. A Helyi Építési Szabályzat a tevékenység biztosítása érdekében kis mértékben módosul a beépítési előírásokkal.

Az előbbieket figyelembe a településrendezési eszközök az alábbiak szerint módosulnak:

hrsz.	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
	hatályos	módosítási javaslat	hatályos	módosítási javaslat
0204/24	KR jelű különleges beépítésre szánt rekultiválandó terület	KH jelű különleges beépítésre szánt terület—regionális hulladéklerakó területe	KR jelű (rekultiválandó terület) építési övezet	KH jelű (hulladéklerakó) építési övezet

A KH építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések, építmények nem változnak.

A KH jelű építési övezet előírásai —HÉSZ 25.§. (3) bekezdés előírásai az alábbiak szerint módosulnak:

KH jelű építési övezet		
paraméter	hatályos előírás	tervezett módosítás
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség	10%, amely az övezet egészére együttesen érvényes	15%, az egyes telkekre vonatkozóan
Kialakítandó zöldfelület minimuma	A telekhatárok menti 30 m széles területsáv, ahol többszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró növényssávot kell kialakítani.	A telekhatárok menti zöldfelület kialakítási kötelezettség törlésre kerül, mert akadályozza a több telekből álló terület használatát. Egyes telkekre vonatkozóan minimum 20% -os borítottságban kerül megállapításra a zöldfelületi borítottság mértéke.
Megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m	kiegészül: 7,5 m, de ha a technológia szükségessé teszi 15,0 m. Várhatóan elhelyezésre kerül épületeken belüli daruzó technológia, amely megkívánja, hogy ezekben az esetekben 15,0 m lehessen az építménymagasság.
Alakítható telek	kialakult	2 ha. Lehetővé válik a telekalakítás.
Építési hely határai	A telekhatároktól számított 30,0 m , kivéve a porta épületet, amely a telek határtól 5,0 m távolságra építhető. A portaépület területe a 100 m ² -t nem haladhatja meg.	A telekhatároktól számított 10,0 m , kivéve porta épület elhelyezését, amely a telek határtól 5,0 m távolságra építhető. A portaépület területe a 100 m ² -t nem haladhatja meg.

Területi mérleg alakulása a tervezett módosítás következtében

Oroszlány közigazgatási területe összesen 7586 ha. A tervezett módosítások (202237,4 m²) a közigazgatási terület nagyságához képest kis területet érintenek (0,27%). A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a TSZT-ben már beépítésre szánt területként szereplő területek területfelhasználása változik.

OROSZLÁNY

Településrendezési eszközök módosítása-2020/1

Területhasználati egység			Tervezett változás (ha)
Beépítésre szánt területek			
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	
Különleges	Temető	KT	
	Idegenforgalmi terület	KID	
	Hulladéklerakó területe	K-H	+20,22 ha
	Rekultiválandó terület	K-R	-20,22 ha
	Kegyeleti park	Kkp	
Üdülőterület	Hétfégyi házas	Üh	
Beépítésre nem szánt területek			
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	
Vízgyűjtőterület		V	
Természetmegőrzési			
Különleges	Sportterület	Kb-s	
	Hulladékkezelő	Kk-Hk	
	Kegyeleti állattemető	Kb-ÁT	
	Turisztikai	Kk-Tu	

OROSZLÁNY









Településrendezési eszközök

módosítása

0204/21-25 hrsz-ú területek

KIVONAT A HATÁLYOS TSZ-JM JELŰ
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  beépítésre szánt különleges terület-
regionális hulladéklerakó területe
-  beépítésre szánt különleges terület-
rekultiválandó terület
-  erdőterület
-  gyűjtőút
-  bányatelek határa
-  Natura 2000 terület határa
-  ökológiai hálózat magterület

Megbízó: TÁJLÓLÓ-TERV Kft, 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.

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

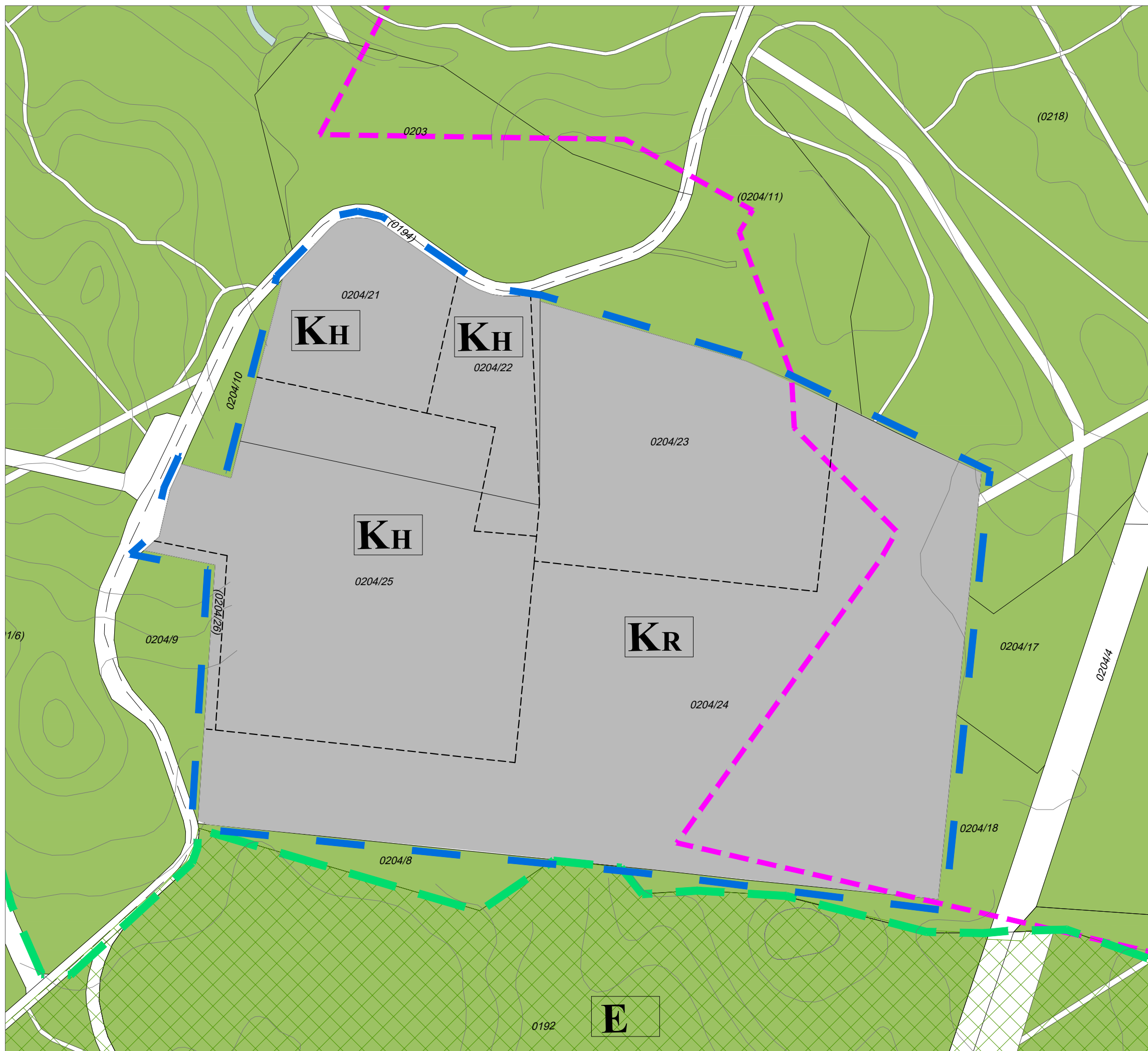
OROSZLÁNY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
KIVONAT A HATÁLYOS TSZ-JM JELŰ
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

Településtervezés:
Leel-Óssy Zsolt
Sunkel Diána Alexandra

Méretarány:
M=1:4000

Dátum:
2019. március.

Rajzszám:
V1



OROSZLÁNY

Településrendezési eszközök

módosítása

0204/21-25 hrsz-ú területek

KIVONAT A HATÁLYOS SZ-J2 JELŰ

SZABÁLYOZÁSI ÉS ÖVEZETI

HELSZÍNRAJZ II. TERVBŐL

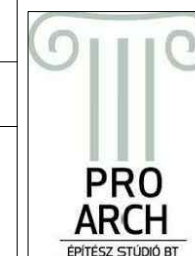
Jelmagyarázat

- szintvonalak
- helyrajzszám
- telekhatár
- telekhatár megszüntető jel
- irányadó telekhatár
- építési övezet, övezet határa
- közútterület
- erdőterület
- övezeti jel
- bányatelek határa
- Natura 2000 terület
- ökológiai hálózat magterület

Megbízó: TÁJOLÓ-TERV Kft,
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.

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

OROSZLÁNY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
KIVONAT A HATÁLYOS SZ-J2 JELŰ
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

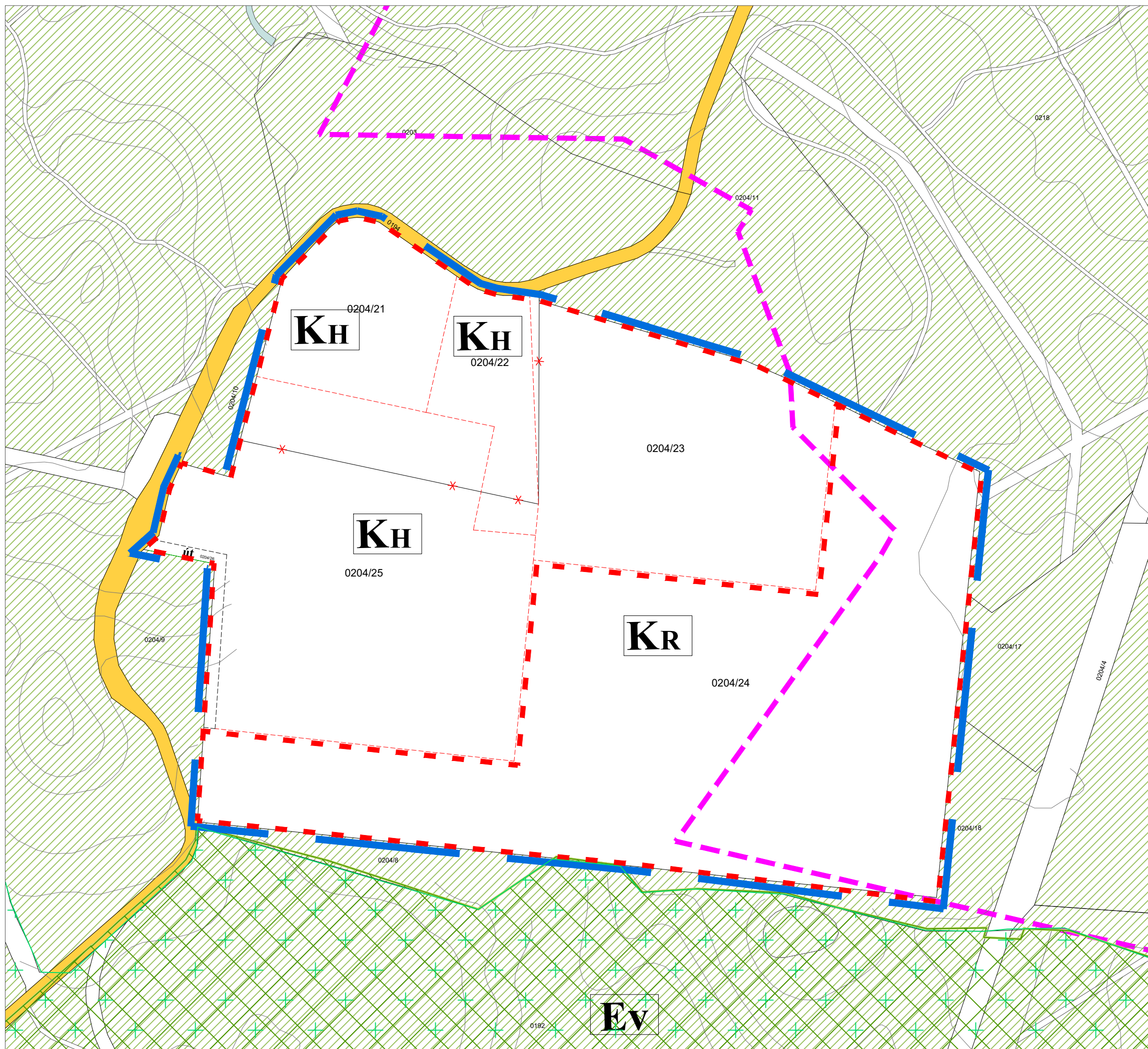


Településtervezés:
Leel-Össy Zsolt
Sunkel Diána Alexandra

Méretarány:
M=1:4000

Dátum:
2019. március.

Rajzszám:
V2



2. Közlekedés

A tervezés során kiindulási alapnak tekintettük a hatályos településrendezési eszközök közlekedési munkarészeit (REGIOPLAN KFT. közlekedés tervező: Réder Tibor), a tervezett úthálózati elemeket és kategóriába sorolásukat, a nyomvonalukat.

A hulladéklerakó közúti megközelítése biztosított. A tervezett módosítás 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:

Jelenleg zajlik Oroszlány város új Településfejlesztési koncepciójának és az azt Megalapozó vizsgálatok készítése. A Megalapozó vizsgálatok olyan részletezettséggel készülnek, hogy a Településfejlesztési koncepciót követően készülő településrendezési eszközöknek is megvalósulásuk tudjanak szolgálni. E Megalapozó vizsgálatokhoz az Önkormányzat a teljes közigazgatási területre vonatkozóan megkérte a természetvédelmi témájú adatszolgáltatásokat is. Ezen friss adatszolgáltatások alapján megállapítható, hogy a tervezés alá vont terület **nem érint:**

- országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, ill. természeti értéket,
- ex lege védett természeti területet, ex lege védett barlang felszíni védőövezetét,
- európai jelentőségű élőhelyet, ú.n. Natura 2000 terület,
- helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, ill. természeti értéket,
- Magas Természeti Értékű (MTÉT) területet,
- egyedi tájértéket.

A tervezési alá vont területet ökológiai hálózat területei közé tartozik, ökológiai folyosó szerepkörrel.

Megállapítható ugyanakkor, hogy déli irányban a tervezési terület határos Natura 2000 területtel, amely egyben ökológiai hálózat magterülete is.

A tervezési terület Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervében „építmények által igénybe vett térség”, azon belül is térségi hulladéklerakóhely.

A területet erdőterületek öleli körül. Az erdőtérkép a településrendezési eszközökben már hulladéklerakó területbe és rekultiválandó területbe sorolt területeken belül erdőtervezett erdőterületeket tartalmaz. Ezek között több olyan terület is található, amelyeket ténylegesen nem borít erdő, humusszal nem borított felületek.



Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületek a tervezési területen és térségében

Az alábbi táblázatban a tervezési területen belüli erdőtervezett erdőterületek jellemzői kerültek összefoglalásra (**dőlt bold betűvel** jelöljük a fászszerű növényzettel nem borított erdő-részleteket):

erdőtag/er- dőrésztlet	hrszt.	elsődleges rendeltetés	állomány	természe- tesség	tulajdon forma	terület (ha)	megjegyzés
300/F	0204/23	védelmi	hazai nyáras- akác	kultúr- er- dő	magántul.	1,22	ténylegesen erdő
300/C	0204/23 0204/25	védelmi	erdei feny- ves	kultúr- er- dő	magántul.	1,37	ténylegesen nem erdő
300/D	0204/23 0204/25	védelmi	akác	kultúr- er- dő	magántul.	0,71	ténylegesen nem erdő
300/E	0204/25	védelmi	cseres	szárma- zék erdő	magántul.	0,6	ténylegesen erdő
300/K	0204/25	védelmi	akác- nemes nyáras	kultúr- er- dő	magántul.	2,12	ténylegesen erdő
300/J	0204/25	védelmi	nemes nyáras- akác	kultúr- er- dő	magántul.	1,31	ténylegesen erdő

OROSZLÁNY

Településrendezési eszközök módosítása-2020/1

erdőtag/erdőrészlet	hrs.	elsődleges rendeltetés	állomány	természetesség	tulajdon forma	terület (ha)	megjegyzés
300/H	0204/25	védelmi	akác	kultúrerdő	magántul.	1,20	ténylegesen erdő
300/A	0204/25	védelmi	nemes nyáras-akác	kultúrerdő	magántul.	1,71	ténylegesen erdő
300/B	0204/25	védelmi	hazai nyáras-akác	kultúrerdő	magántul.	0,90	ténylegesen erdő
300/I	0204/25	védelmi	nemes nyáras-akác	kultúrerdő	magántul.	0,96	ténylegesen nem erdő

A Szabályozási terv módosításán feltüntetésre kerülnek a KEM TrT-ben „építmények által igénybe vett térség” térségi területfelhasználáson belül erdőállománnyal borított beerdősült területeket.

A tervezési terület nem tartozik az új OTrT-ben lehatárolt tájképvédelmi területek közé. A hatályos szabályozás részben környezetvédelmi szempontból, részben településkép-védelmi szempontból a KH építési övezetben a telekhatárok mentén 30 m széles többszintű növényzetből álló növényzav telepítését írja elő. A KH építési övezetben a regionális hulladéklerakó több, egymás melletti telken helyezkedik el. Az egyes telkek területe „véletlenszerű”, nincs összefüggés az egyes hulladékgazdálkodási tevékenységek és a telkek lehatárolása között, a terület rendeltetése során gyakorlatilag „egyben” használt. Ez az előírás nagyrészt akadályozza/akadályozhatja a területen az esetleg indokolt telekalakítási szándékokat. A hulladéklerakó erdővel körülölelt, látványa csak a megközelítő útról tárulhat fel. Ezért jelen módosítás során:

- azokon a helyeken, ahol közútról feltárulhat a hulladéklerakó látványa, ill. környezetvédelmi szempontból is indokolt, a meglévő többszintű növényzet kötelező megtartását írja elő a szabályozás,
- a KH építési övezeten belüli telekhatárok mentén növénytelepítést nem ír elő a szabályozás.

Biológiai aktivitásérték-számítás

A hatályos településrendezési eszközök szerint a tervezési terület „beépítésre szánt különleges terület—hulladéklerakó” és „beépítésre szánt különleges terület—rekultiválandó terület” területfelhasználású területekbe tartozik. Jelen módosítás során már beépítésre szánt területek területfelhasználásának módosítása történik, tehát újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

Ebből következően a vonatkozó jogszabályok szerint a biológiai aktivitásérték változását nem kell értékelni.

4. Környezetvédelem

A tervezési terület KH jelű „beépítésre szánt különleges terület—hulladéklerakó” területfelhasználásba, ill. építési övezetbe sorolt részén 1999-ben átadásra került az oroszlányi regionális hulladéklerakó, amely teljes körű műszaki védelemmel ellátott és megfelel az EU-s elvárásoknak.

A 0204/22 és 0204/25 hrsz.-ú ingatlanokon nem veszélyes hulladékok tárolása és előkezelése folyik. A telephelyen a tevékenységek a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal hulladékgazdálkodási engedélye alapján folyik.

A tervezett bővítést követően is a területen folytatható tevékenységek, és az elhelyezhető létesítmények köre a jelenleg megengedettekhez képest nem változik. A bővítésre kerülő területeken is csak a teljeskörű műszaki védelem kiépítését követően, a környezetvédelmi szakhatóság előírásainak betartásával folytatható hulladékgazdálkodási tevékenység.

A hulladékgazdálkodási tevékenységek folytatását országos szintű jogszabályok részletesen szabályozzák.

A hulladékgazdálkodásra vonatkozó jogszabályok betartása esetén a telephely üzemeltetése környezeti károk keletkezése nem várható.

A HÉSZ környezetvédelmi előírásai a módosítás miatt kiegészítést nem igényelnek.

5. Közművek

Vízellátás

Oroszlány vízellátását Tatabánya- Oroszlány Regionális Vízellátó rendszer biztosítja. A terület vízellátását jelenleg az önkormányzat által vásárolt hidroglóbusz látja el. A terület későbbi beépítése és használata esetén tervezett a telephely oroszlányi ivóvízhálózatra történő csatlakoztatása, amelynek tervezése megtörtént. A terveket a MAVÁ Plan Kft. megbízása alapján a Generalmanager Kft. készítette.

A tervezett vízvezeték a Szent Borbála úton haladó NA 200-as KM-PVC vízvezetékhez csatlakozik, mely a 2000-es évek létesült.

Várható vízigény

	I/p	darab	Összesen I/p	I/s
Vízvételi hely				
Mosogató csaptelep	1,5	2	3	0,05
Mosdó csaptelep	1	19	19	0,316667
Falikút	1	4	4	0,066667
Zuhany csaptelep	1	11	11	0,183333
Wc tartály öblítőszep	0,25	13	3,25	0,054167
Wc pisoar öblítő	1	1	1	0,016667
Mosogatógép csaptelep	1	2	2	0,033333
Kerticsap	2	4	8	0,133333
Kommunális vízfogyasztási csúcs:			2,65	I/p

A létesítmény vízigényét a **DN 100-as** bekötő vezeték egy **100-as vízmérővel** mérve biztosítani tudja.

Szennyvízelvezetés

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

A tisztítómű kapacitása 5000 m³/nap, a szabad kapacitása 1500 m³/nap, így a további fejlesztések szennyvízkibocsátását a tisztítómű fogadni tudja. A városban kiépített hálózat teljes egészében elválasztott rendszerű.

Felszíni vízelvezetés

Oroszlány külterületén lévő hulladéklerakóról szennyezett felszíni víz nem juthat a környezetbe, a felszíni vizek elvezetéséről, tárolásáról és ártalmatlanításáról gondoskodni kell.

Villamosenergia ellátás

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

Az Oroszlányi alállomásból kiinduló közepfeszültségű, földkábeles vagy szabadvezetékes hálózatok fűzik fel az oroszlányi fogyasztók transzformátorállomásait. A fogyasztói transzformátor állomásokról induló kisméretű elosztóhálózatról történik a fogyasztói igények kielégítése. A telep elektromos ellátó rendszere kiépített.

Elektronikus hírközlés**Vezetékes hírközlés**

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

Vezeték nélküli hírközlés

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

Ezek szolgáltatásukat a meglévő antennákon keresztül biztosítják.

6. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

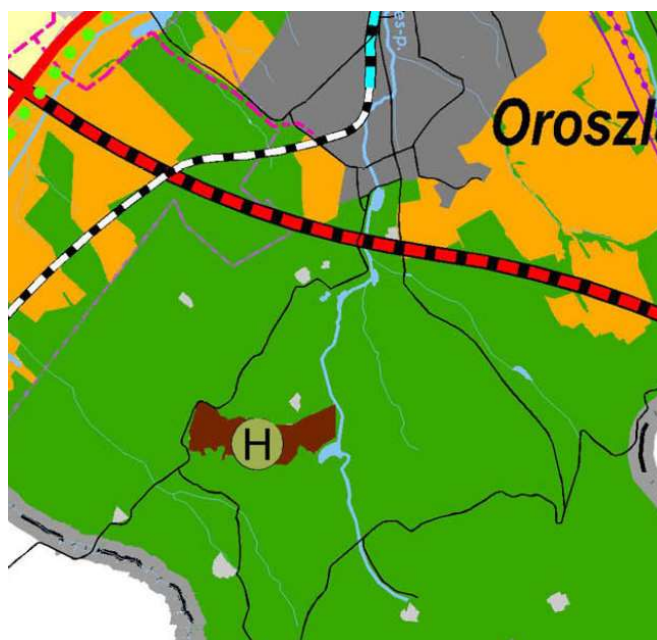
Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) egy törvényben, azon belül elkülönülő részekben tartalmazza a Magyarország (továbbiakban: új OTrT) és a kiemelt térségek területrendezési tervét. Oroszlány közigazgatási területére együttesen vonatkoznak az új OTrT és Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: KEM TrT) előírásai. Komárom-Esztergom Megye Önkormányzata a jelenleg hatályos megyei területrendezési tervét a Megyei Közgyűlés 25/2011 (XII. 15.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el. KEM TrT felülvizsgálata jelenleg már folyamatban van.



Kivonat az új OTrT Szerkezeti tervéből

Az új OTrT Szerkezeti Terve a tervezési területet mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolja.



Kivonat a KEM TrT Szerkezeti tervéből

KEM TrT Szerkezeti terve a tervezési területet „építmények által igénybe vett térség” térségi területfelhasználási kategóriába sorolja, azon belül térségi hulladéklerakó számára kijelölt terület.

Jelen módosítás **összhangban van** a KEM TrT Szerkezeti tervének elhatározásával, a módosítás a területen hulladéklerakó és hulladékkezelő számára biztosít lehetőséget.

Térségi övezeteknek való megfelelés értékelése

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a térségi övezetek közül melyek érintik Oroszlány közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a tervezési területet:

	Trtv	MvM rendelet*	Trtv országos övezetei	Érintettség	
	melléklete			közig. ter.	tervezési terület
1	3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem
2	3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	igen
3	3/1		Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	nem
4	3/2		Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	
5	3/3		Erdők övezete	igen	igen
6	3/4		Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem	
7	3/5		Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	nem	
8		1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem
9		2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	
10		3	Tájképvédelmi terület övezete	igen	nem
11		4	Vízminőség-védelmi terület övezete	igen	
12		5	Nagyvízi meder övezete	nem	
13		6	VTT-tározók övezete	nem	

*egyes térségi övezetekre vonatkozó előírásokat nem az új OTrT, hanem a 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet, ezt nevezzük továbbiakban MvM rendeletnek

A megfelelést csak az érintett térségi övezetek esetében igazoljuk:

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete (narancs szín) (új OTrT 3/1 melléklet)



Településrendezésre vonatkozó előírások:

- A településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
- Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
 - a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
 - b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A tervezési terület teljes területe a hatályos településrendezési eszközökben már beépítésre szánt terület, új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Az előbbi bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

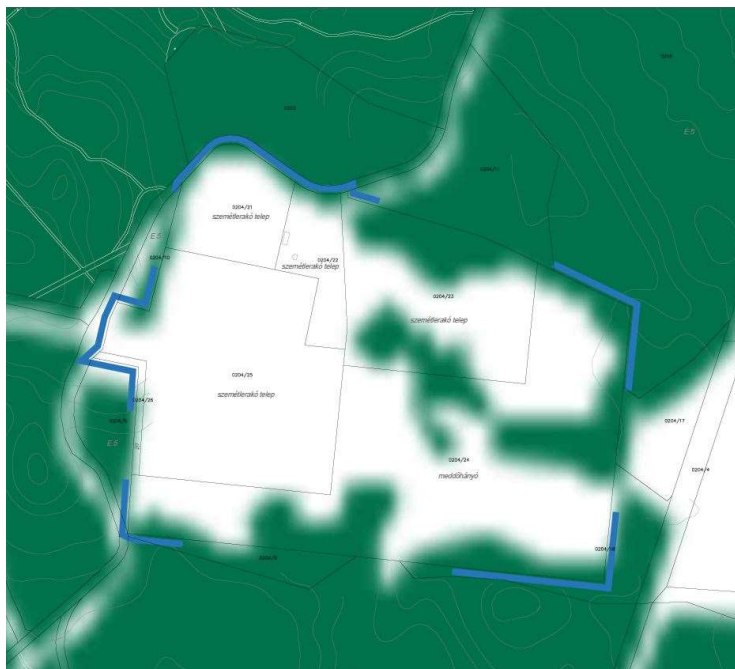
Új közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok nem kerültek tervezésre.

- Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

Jelen módosítás során új külfejtéses bányaterület nem került kijelölésre, de a területet érint már hatályos bányatelek.

Megfelel.

Edők övezete (MvM 3/3. melléklet):



Településrendezésre vonatkozó előírások:

- Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

Erdők övezetében a közigazgatási területen 4935,42 ha terület tartozik. A módosítás során 12,09 ha, erdők övezetébe tartozó terület kerül a Településszerkezeti tervben átsorolásra más területfelhasználási egységbe. Az erdők övezetébe tartozó, ténylegesen erdővel borított területek a Szabályozási tervben feltüntetésre kerülnek. A módosítás során az erdőövezetbe tartozó területek 99,76 %-a erdő területfelhasználásba sorolt a településrendezési eszközökben.

- Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A módosítás során külfejtéses bányatelek nem kerül kijelölésre.

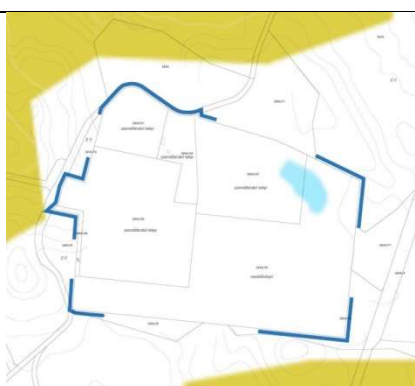
Megfelel.

Az alábbi ábrákon igazoljuk, hogy a közigazgatási területet érintő többi övezet a tervezési területet nem érinti:

OROSZLÁNY

Településrendezési eszközök módosítása-2020/1

Tájképvédelmi övezet



Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete



A megyei térségi övezetek rendszerében a Trtv. jelentős változásokat tett, jó pár korábbi megyei övezet megszűnt.

A Trtv az alábbi megyei övezeteket állapítja meg:

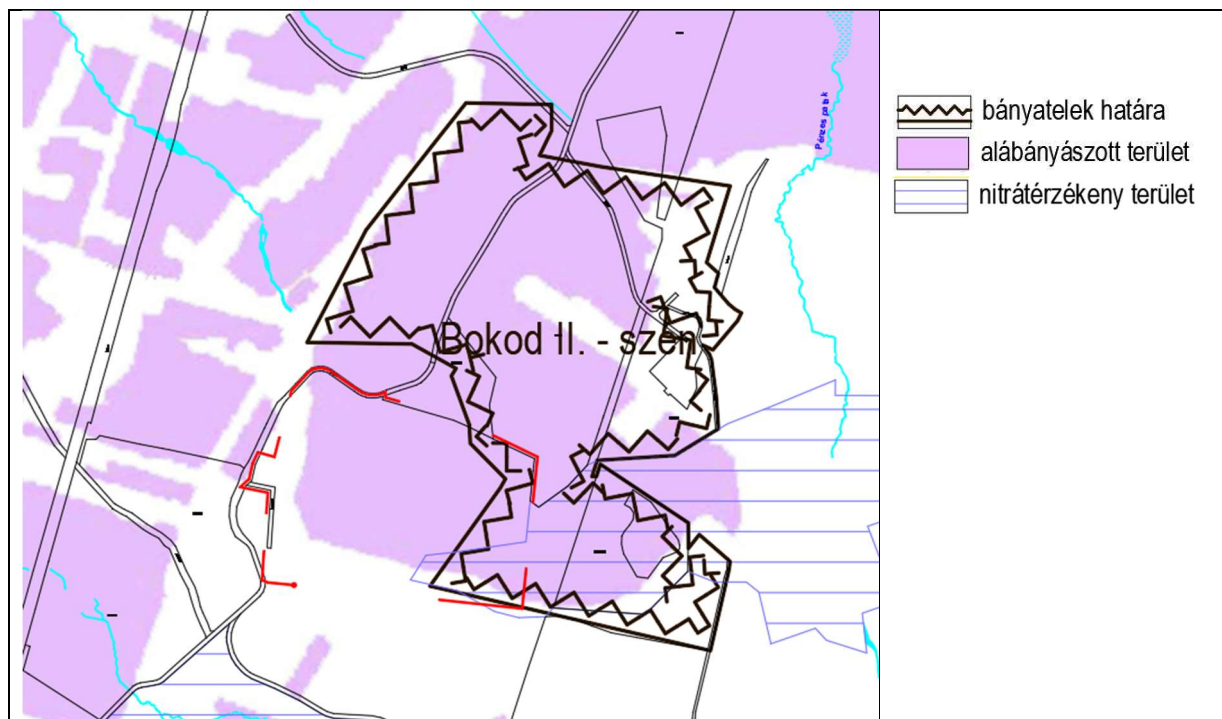
- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- tanyás területek övezete
- földtani veszélyforrás terület övezete
- egyedileg meghatározott megyei övezet

Ezek közül KEM TrT:

- ásványi nyersanyagvagyon övezetét

— földtani veszélyforrás terület övezetét tartalmazza.

E két övezetet az övezeti tervlap teljes közigazgatási területükkel ábrázolja, tényleges kiterjedésüket a településrendezési eszközök, az előírt adatszolgáltatók adatai alapján kell lehatárolni.



Adatszolgáltatás szerint bányatelek határa és az alábányászott területek a tervezés alá vont terület térségében

Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete:

Településrendezésre vonatkozó előírások:

— Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A tervezési terület keleti felét érinti a Bokod II.—szén védnevű mélyművelésű bányatelek, amelyet a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztálytól kapott adatszolgáltatás szerint szerepeltetünk a TRE módosításban

— -A településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A mélyművelésű bányaművelés nem befolyásolja a felette levő terület használatát.

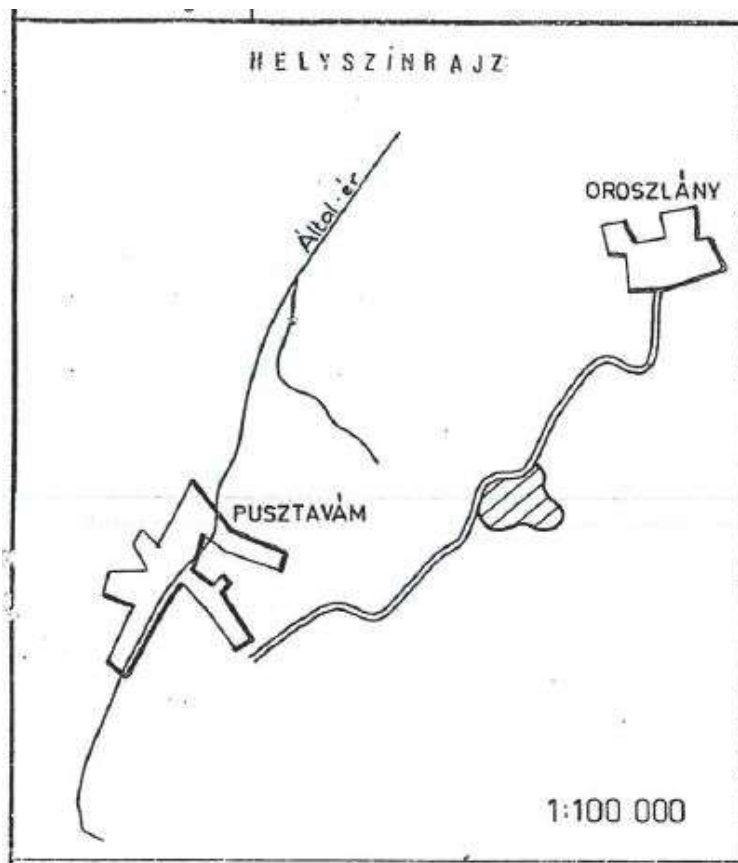
Megfelel.

Földtani veszélyforrás övezete:

Településrendezésre vonatkozó előírások:

— A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

*A Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Osztályának adatszolgáltatása szerint a módosítással érintett területet **alábányászott területek** érintik (Isd. fenti ábrát).*



Kivonat az Országos Felszínmozgás Kataszter nyilvántartó lapjából

A Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Osztályának adatszolgáltatása szerint a módosítással érintett terület szerepel az **Országos Felszínmozgás Kataszterben**. A nyilvántartó lap szerint a 1973-ban észleltek epizódikus mozgást, a túlmélyített bányafal, valamint a platószerű meddőhányók pereme omlásos folyamatok következtében hátrált az alábányászás következtében. Védekezési javaslat tereprendezés volt. A területen külszíni bányászati tevékenységet már rég nem folytatnak, külszíni művelésű bányatelek nem érinti a területet. A területet a Bányakapitányság által jóváhagyott bányászati tájrendezési terv alapján több ütemben a rekultiválták. A 2019-ben befejeződött rekultiváció tereprendezést is magába foglalt. A fentiekből kifolyólag a területen az omlásveszély megszüntetésre került.

- Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A tervezési terület teljes területe a hatályos településrendezési eszközökben már beépítésre szánt terület, új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Megfelel.

7. Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése

A módosítások Oroszlány város épített értékeinek védelmét nem veszélyeztetik. Az örökségvédelmi szakhatóságtól kapott adatok szerint tervezési területet nem érinti műemlék, ill. más művi érték, valamint régészeti lelőhely.

A Települési Örökségvédelmi tanulmány jelenmódosítás kapcsán kiegészítést nem igényel.

8. OTÉK alóli felmentés kérelem

Kérelem tárgya

A KH jelű beépítésre szánt különleges terület — hulladéklerakó építési övezetben az egyes telkeken a megengedett legkisebb zöldfelületi arány 40 % helyett 20 % legyen.

Kérelem indoklása

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése tartalmazza azon feltételeket, amelyek teljesülése esetén az OTÉK II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket állapíthat meg a helyi építési szabályzat. Ezek a feltételek a következők:

1. *különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja*

A KH jelű építési övezetben (regionális hulladéklerakó területe) az OTÉK-ban a beépítésre szánt különleges területeken egységesen előírt 40%-os zöldfelületi arány csökkentését településrendezési okok indokolják, mivel a területhasználat jellege miatt, a tevékenységhez szükséges beépített és egyéb felületeket is figyelembe véve, a telek 40%-ának zöldfelülettel való borítottságának biztosítása esetén, az a folytatandó tevékenységhez szükséges túlzott terület igénybevételt eredményezne. *A takarékos területhasználat elvének nem lenne érvényesíthető.*

2. *közérdeket nem sért*

A KH jelű építési övezet (regionális hulladéklerakó területe) esetén közérdek, hogy a hulladékkezelési rendeltetés számára a szükséges, optimális méretű terület kerüljön csak igénybevételre. A KH építési övezet területén elhelyezkedő, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, ténylegesen erdővel borított területek megtartását a TRE módosítás biztosítja, a területek „megtartandó beerdősült” területként kerülnek szabályozásra a HÉSZ-ben és a Szabályozási terven.

3. *az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.*

OTÉK 31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A módosítás a már működő regionális hulladéklerakó bővítését szolgálja egy rekultivált, volt bányaterületen. A tervezett KH terület bővítés nem érint védett vagy védelemre tervezett magyarországi, vagy nemzetközi természetvédelmi érdekeltégű területet, valamint örökségvédelmi területeket. A terület tájbaillesztésére a TRE módosítás tartalmaz javaslatokat: a terület erdőterület öleli körül, azon területeket, ahonnan a terület látványa aközlekedők számára feltárulhat (a Pusztavámra vezető útról), a feltáruló látványt takaró meglévő erdőte-

rületek megtartását biztosítandó, a TRE módosítás „megtartandó beerdősült erdőterületként” szabályozza, biztosítva ezáltal a létesítmény tájba-, illetve településképbe illesztését.

A jelenleg működő hulladéklerakó kialakítása és üzemelése megfelel a környezetvédelmi követelményeknek. A terület bővítése esetén is ugyanígy biztosítható a létesítmények környezetet nem szennyező módon való kialakítása és üzemeltetése, az engedélyezési eljárások további szakaszaiban a környezet- és természetvédelmi hatóságok által meghatározásra kerülő feltételek megtartása esetén.