TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel./fax: +36-1-786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

ÓBAROK KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
12 TELEPÜLÉSRÉSZRE VONATKOZÓAN

(a 114/2023. (XI.8.), a 15/2024. (I.30.) és az 59/2024. (V.29.) önkormányzati határozatokkal módosított 93/2023. (IX.13.) önkormányzati határozat szerinti területek)

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
(általános eljárás)

2024. szeptember

Megbízó:
ÓBAROK KÖZSÉG Önkormányzata
2063 Óbarok, Iskola u. 3.

A tervdokumentációt összeállították:

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



Auer Jolán
vezető településtervező
TT/1, TK1, TR 01-5003

Jaczenkó Judit
vezető településtervező
TT/1, TK1 01-5156

'Sigmond Katalin
okl. tájépítészmérnök

TARTALOM

1. BEVEZETÉS 4

2. ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI 6

2.1. ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 6

2.2. ÓBAROK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 19

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 28

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ DÖNTÉS BEMUTATÁSA 28

3.2. A TELEPÜLÉS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI 30

3.2.1. Településszerkezeti terv 30

3.2.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási tervek 30

3.3. A KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI 30

3.3.1. Óbarok Község Településképi Arculati Kézikönyve **30**

3.3.2. Óbarok Község Településképi rendelete **30**

3.4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE 31

1. módosítás 31

2. módosítás 35

3. módosítás 39

4. módosítás 42

5. módosítás 45

6. módosítás 48

7. módosítás 51

8. módosítás 52

9. módosítás 53

10. módosítás 57

11. módosítás 60

12. módosítás 63

3.5. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE 64

3.6. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZHANGJA ÓBAROK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁVAL 65

3.7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA 68

3.8. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA ELVÉNEK TELJESÜLÉSE 69

1. BEVEZETÉS

ÓBAROK KÖZSÉG Önkormányzatának Képviselő-testülete az 59/2024. (V.29.), a 15/2024. (I.30.) és a 114/2023. (XI.8.) önkormányzati határozatokkal módosított 93/2023. (IX.13.) önkormányzati határozatában ÓBAROK KÖZSÉG **településrendezési eszközeinek módosítását** határozta el **több területre** vonatkozóan.

ÓBAROK KÖZSÉG hatályos településfejlesztési koncepcióját és településrendezési eszközeit az Önkormányzat 2022-ben fogadta el. A településrendezési eszközöket a PLANNER-T Kft. és a TÁJOLÓ-TERV Kft. által vezetett tervezői-team készítette. A hatályos településrendezési eszközök, valamint az azt Megalapozó vizsgálatok a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: 314/2012.R.) meghatározott tartalmi követelmények és jelmagyarázat alkalmazásával kerültek kidolgozásra és egyeztetésre.

ÓBAROK KÖZSÉG hatályos településrendezési eszközei:

- 115/2022. (IX.22.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció,
- 116/2022. (IX.22.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terv,
- 11/2022. (IX.23.) önkormányzati rendeletével elfogadott helyi építési szabályzat.

A településrendezési eszközök (a továbbiakban: TRE) módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban 419/2021.R.) szerinti ún. ***általános eljárással kerül egyeztetésre.***

A vonatkozó jogszabályok szerint a TRE módosítás tervdokumentációi 314/2012.R. 2021. július 15-én hatályos tartalmi követelményei és jelkulcsa, valamint az országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (a továbbiakban OTÉK) 2021. július 15-én hatályos előírásainak alkalmazásával kerülnek kidolgozásra.

A TRE módosításához szükséges szakmai alátámasztó dokumentáció elkészítésével ÓBAROK KÖZSÉG Önkormányzata a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

Jelen tervdokumentáció:

Óbarok község településrendezési eszközeinek módosítása

a 114/2023. (XI.8.), a 15/2024. (I.30.) és az 59/2024. (V.29.) önkormányzati határozatokkal módosított 93/2023. (IX.13.) önkormányzati határozat szerinti területekre (12 terület) vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

a 419/2021.R. szerinti általános eljáráshoz

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

2. ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI

2.1. ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Határozati javaslat
Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének
…../2024.(……..) önkormányzati határozata
a Településszerkezeti terv módosításáról

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 116/2022. (IX.22.) képviselő-testületi határozatával elfogadott Óbarok Község Településszerkezeti tervét a következőképpen módosítja:

1. *A területfelhasználás az 1/2024VÁLT jelű tervlapon a feltüntetett területeken a következő táblázat szerint változik:*

	A	B	C
sor szám	**Jelenlegi területfelhasználás**	**Módosult területfelhasználás**	**módosuló terület nagysága (ha)**
1.módosítás	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület — Gksz	kertvárosias lakóterület — Lke	0,8648
2.módosítás	falusias lakóterület — Lf	településközpont vegyes terület — Vt	0,2751
4.módosítás	falusias lakóterület — Lf	zöldterület közkert — Zkk	0,1275
5.módosítás	falusias lakóterület — Lf	zöldterület közkert — Zkk	0,5144
6.módosítás	zöldterület közkert — Zkk	falusias lakóterület — Lf	0,0982
9.módosítás	kertvárosias lakóterület — Lke	falusias lakóterület — Lf	8,7433
	A módosuló területfelhasználású terület nagysága összesen:		10,5977

2. *Jelen határozat mellékletei:*
   1. melléklet: „TSZT” jelű „Településszerkezeti terv” című tervlap
   2. melléklet: Óbarok Község Településszerkezeti terv leírás módosítása
   3. melléklet: 1/2024VÁLT jelű „Területfelhasználás változások” című tervlap
   4. melléklet: Területi mérleg változása
   5. melléklet: A településszerkezeti tervi módosítások területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása
3. *Az 1. pont és a 2. melléklet szerinti módosítások során újonnan beépítésre szánt területek kerültek kijelölésre. Óbarok közigazgatási területén biológiai aktivitás érték egyenleg számítás legutóbb a 116/2022. (IX.22.) képviselő-testületi határozatával elfogadott Településszerkezeti tervben történt, tekintettel arra, hogy a Településszerkezeti terv a teljes közigazgatási területre készült, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény nem került rögzítésre, a biológiai aktivitásérték egyenleg: 0. A Településszerkezeti terv jelen változásait követően újonnan beépítésre szánt terület*

került kijelölésre 0,0982 ha nagyságban. A 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 18.§. (1) bekezdése értelmében az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Tekintettel arra, hogy Óbarok közigazgatási területén a módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület mérete nem haladja meg az 1 ha-t (összesen 0,0982 ha), fenti számítást, igazolást nem kell elvégezni.

A település biológiai aktivitásérték egyenlege változatlanul 0.

4. *Jelen határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg a 116/2022. (IX.22.) képviselő-testületi határozat 1. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.*

1. melléklet a …/2024. (…) határozathoz

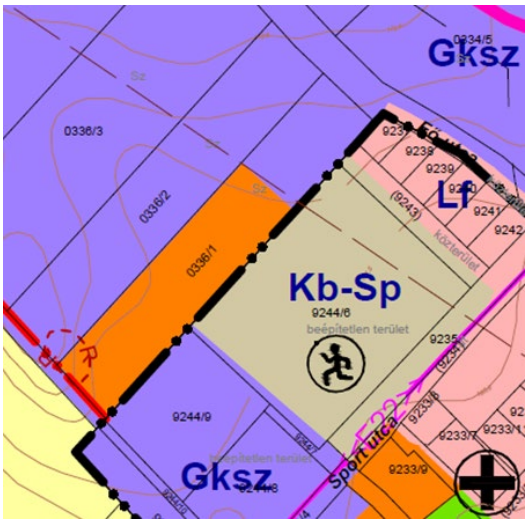
TSZT jelű „Településszerkezeti terv” c. tervlap

Jelen véleményezési tervdokumentációban a módosítással érintett területekre vonatkozó Településszerkezeti tervi módosítások módosító kivonatokon kerülnek bemutatásra, a könnyebb követhetőség érdekében.

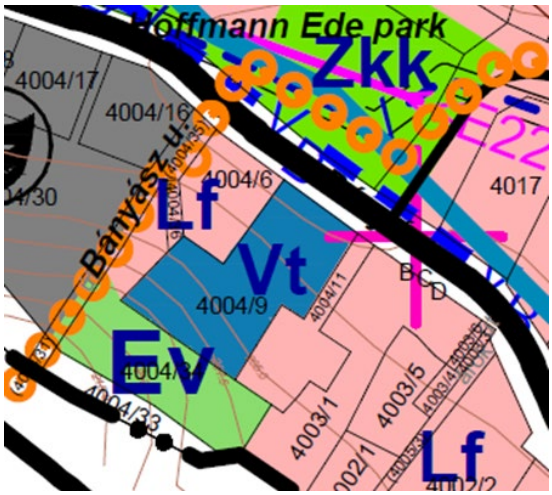
A módosításokkal egybeszerkesztett tervlap az önkormányzati jóváhagyásra kerül kidolgozásra.

A TSZT 1. MELLÉKLETÉT, A „TSZT” JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ KIVÁGATOK

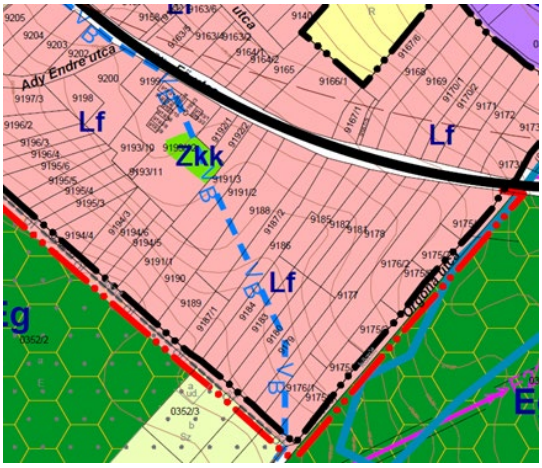
1. módosítás kapcsán



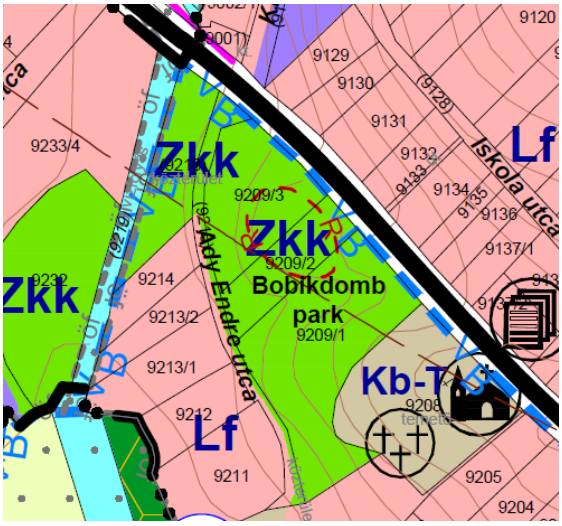
2. módosítás kapcsán



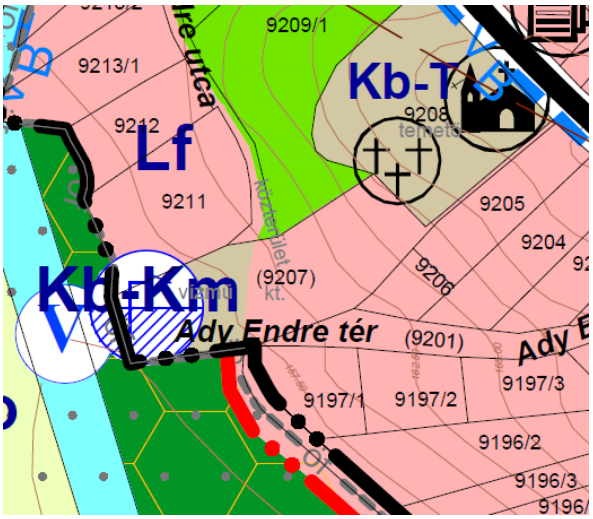
4. módosítás kapcsán



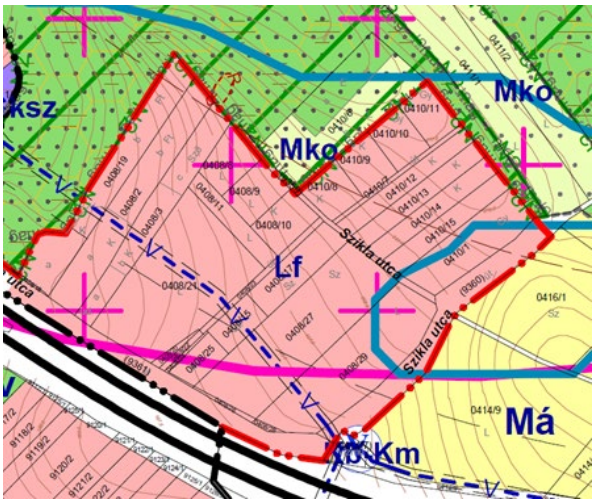
5. módosítás kapcsán



6. módosítás kapcsán



9. módosítás kapcsán



2. melléklet a …/2024. (…) határozathoz

ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

Óbarok Község Településszerkezeti terv leírás „2.1. A területfelhasználás, a település igazgatási területének területfelhasználási egységei" c. pontja „Beépítésre szánt területek" táblázata kiegészül a Településközpont vegyes területfelhasználási egységgel az alábbiak szerint:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
Területfelhasználási egység — általános használat szerint	**Területfelhasználási egység — sajátos használat szerint**	**Legnagyobb beépítési sűrűség**
Lakóterület	Kertvárosias lakóterület — Lke	0,6
	Falusias lakóterület — Lf	0,5
Vegyes terület	***Településközpont vegyes — Vt***	***1,5***
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület — Gksz	1,5
	Ipari gazdasági terület — Gip	1,5
Üdülőterület	Üdülőházas üdülőterület — Üü	0,5
Beépítésre szánt különleges területek	Rekreációs terület — K-Rek	0,6
	Szabadidő központ és idegenforgalmi célú terület — K-Sz	0,5
	Szennyvíztisztító területe — K-Szt	0,5

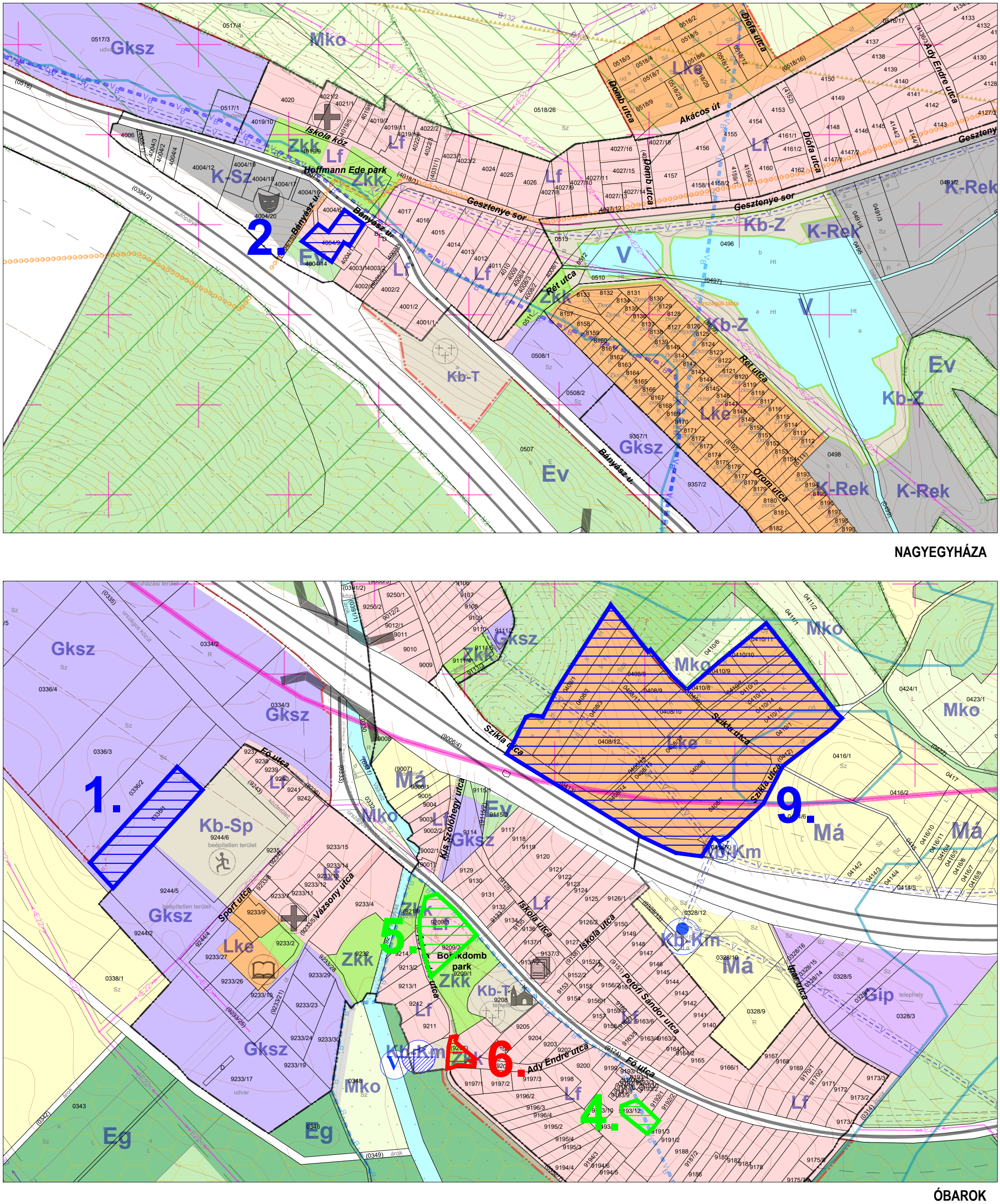
Óbarok Község Településszerkezeti terv leírása „2.1.1. Beépítésre szánt területek" pontja kiegészül a Vegyes területek leírásával az alábbiak szerint:

„2.1.1.5. Vegyes területek

Településközpont vegyes területek (Vt): A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont vegyes területen elhelyezhető a lakó rendeltetésen kívül igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport rendeltetés."

3. melléklet a …/2024. (…) határozathoz

1/2024VÁLT jelű „Területfelhasználás változások" című tervlap



NAGYEGYHÁZA

ÓBAROK

JELMAGYARÁZAT

területfelhasználás váltással érintett területek:

- új beépítésre szánt terület
- beépítésre szánt terület beépítésre szánt területből
- beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területből

1. Gksz-->Lke
2. Lf-->Vt
4. Lf-->Zkk
5. Lf-->Zkk
6. Zkk-->Lf
9. Lke-->Lf

3. melléklet a ..../2024.(.....) KT határozathoz

Munka megnevezése:
ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Megrendelő:
ÓBAROK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
2063 Óbarok, Iskola u. 3. tel.: (36-22) 704 147 honlap: www.obarok.hu

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

Munkarész:
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

Felelős szakági tervező:	Tervező:	Méretarány:	Tervjel:
AUER JOLÁN TT/1 01-5003, TK/1 01-5003	JACZENKÓ JUDIT TT/1, TK/1 01-5156	'SIGMOND KATALIN OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK	M= 1:5 000
		Dátum: 2024. augusztus	**1/2024VÁLT**

4. melléklet a …/2024. (…) határozathoz

ÓBAROK KÖZSÉG TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

igazgatási terület	1925,64 ha

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

	A	B	C	D	E
	Területfelhasználási egység általános használat szerint	**Területfelhasználási egység sajátos használat szerint**	**terület (ha)**	**változás ha**	**„új" terület ha**
1.	**Lakóterület**	Kertvárosias — Lke	31,5472	-7,8785	23,6687
2.		Falusias — Lf	62,4440	+7,9245	70,3685
3.	**Vegyes terület**	Településközpont vegyes terület— Vt	—	+0,2751	0,2751
4.	**Gazdasági terület**	Kereskedelmi, szolgáltató — Gksz	58,4630	-0,8648	57,5982
5.		Ipari — Gip	33,1485		33,1485
6.	**Üdülőterület**	Üdülőházas — Üü	10,3213		10,3213
7.	**Beépítésre szánt különleges területek**	Rekreációs terület — K-Rek	30,0417		30,0417
8.		Szabadidőpark és idegenforgalmi terület — K-Sz	1,5386		1,5386
9.		Szennyvíztisztító terület — K-Szt	1,0851		1,0851
10.		**Összesen:**	**228,5894**		**228,0457**

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	A	B	C	D	E
	Területfelhasználási egység általános használat szerint	**Területfelhasználási egység sajátos használat szerint**	**terület (ha)**	**változás ha**	**„új" terület ha**
1.	**Közlekedési és közműterület**	Közutak területe — KÖu	153,9374		153,9374
2.		Vasútterület — KÖk	10,1788		10,1788
3.	**Zöldterület**	Közkert — Zkk	3,3687	+0,5437	3,9124
4.	**Erdő** 867,6409,535	Védelmi — Ev	775,4994		775,4994
5.		Gazdasági — Eg	63,1428		63,1428
6.		Közjóléti — Ek	19,3291		19,3291
7.	**Mezőgazdasági**	Kertes — Mk	4,0504		4,0504
8.		Általános — Má	283,1483		283,1483
9.		Korlátozott használatú — Mko	274,7684		274,7684
10.	**Vízgazdálkodási**	Vízgazdálkodási — V	23,6411		23,6411

	A	B	C	D	E
	Területfelhasználási egység általános használat szerint	**Területfelhasználási egység sajátos használat szerint**	**terület (ha)**	**változás ha**	**„új" terület ha**
11.	**Természetközeli terület**	Természetközeli terület — Tk	19,6628		19,6628
12.	**Beépítésre nem szánt különleges területek**	Sportolási célú terület — Kb-Sp	2,6588		2,6588
13.		Temető — Kb-T	1,9281		1,9281
14.		Rekreációs terület — Kb-Rek	12,6159		12,6159
15.		Szabadidő park terület — Kb-Sz	44,9425		44,9425
16.		Kegyeleti park — Kb-Kp	0,3783		0,3783
17.		Zöldterületi funkciójú terület — Kb-Z	3,5137		3,5137
18.		Közmű terület — Kb-Km	0,2901		0,2901
19.		**Összesen:**	**1697,0546**		**1697,5983**

5. melléklet a …/2024. (…) határozathoz

ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

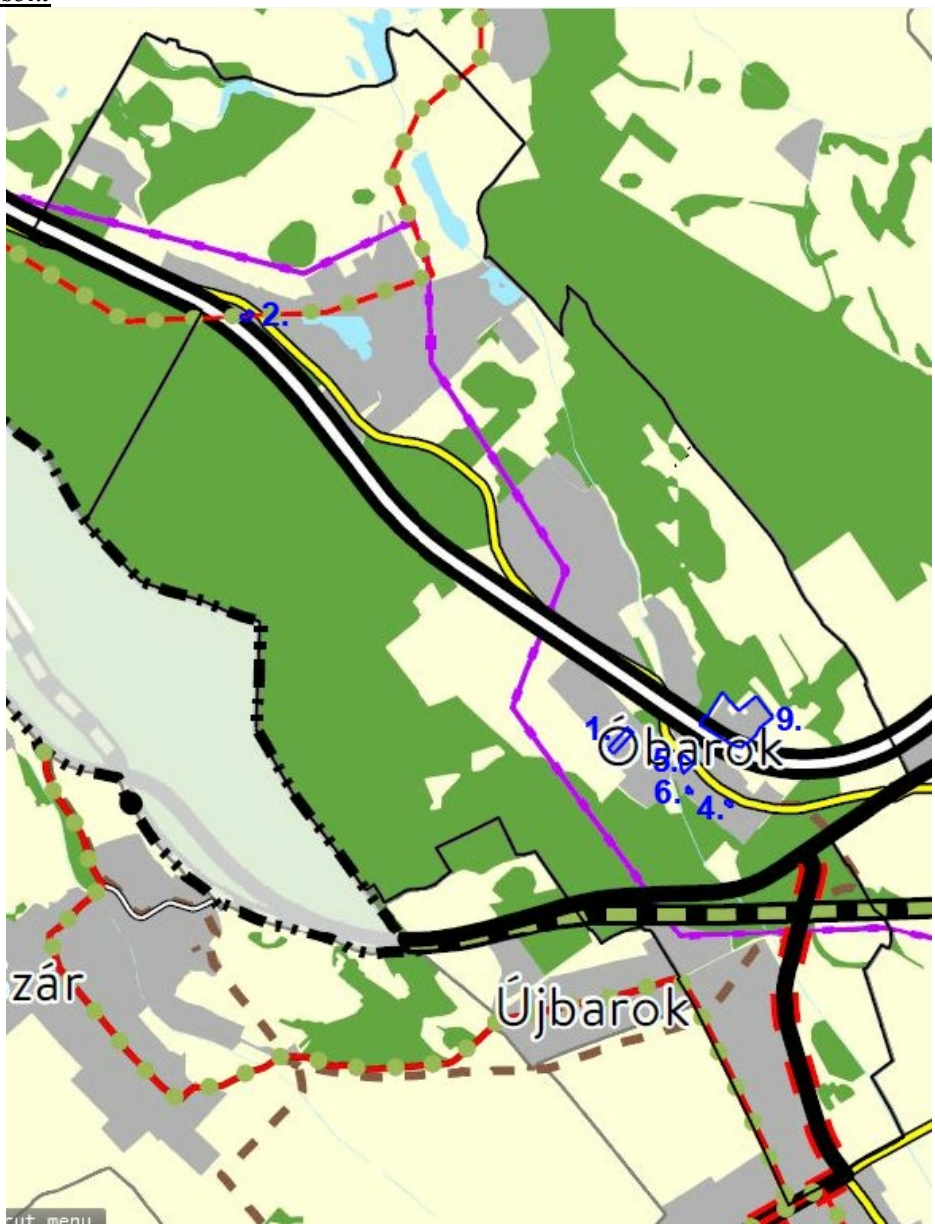
Óbarok közigazgatási területén együttesen tartandók be az alábbi területrendezési tervek követelményei:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) Második részében szereplő Magyarországra vonatkozó területrendezési tervét (a továbbiakban: OTrT), valamint*
- *Fejér Vármegye Területrendezési Tevét (a továbbiakban: FMTrT), amelyet a Fejér (Vár)Megyei Önkormányzat Közgyűlése 7/2020. (II.28.) rendeletével fogadott el.*

TÉRSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök módosítása esetében a FMTrT Szerkezeti tervével való összhang kerül értékelésre.

A módosítások közül a Településszerkezeti tervet érintő módosítások a következők: 1., 2., 4., 5., 6. és 9. módosítások.



A módosításokkal érintett területek FM TrT Szerkezeti tervén



FMTrT Térszerkezeti tervén az 1., 2., 4., 5., 6. és 9. módosítás területe ***„települési térség”*** térségi területfelhasználási kategóriába tartozik. A 9. módosítás területét mezőgazdasági térség is érinti kis mértékben, ezt az eltérést azonban már a hatályos TRE is tartalmazza. A megfelelőség igazolását a hatályos TRE III. Településszerkezeti Terv munkarész 5. melléklete tartalmazza.

Térségi területfelhasználási követelményekkel való összhang igazolása

Települési térség
területe a közigazgatási területen a FMTrT-ben: ***368,69 ha***
Érintett módosítások: a 1., 2., 4., 5., 6. és 9. módosítás területe települési térségen belül található.
Területrendezési követelményekkel való *összhang igazolása*
A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. **Megfelel.**

Mezőgazdasági térség
területe a közigazgatási területen a FMTrT-ben: ***667,09 ha***
Érintett módosítások: 9. módosítás egy része.
Területrendezési követelményekkel való *összhang igazolása*
A megfelelőség igazolását a hatályos TRE III. Településszerkezeti Terv munkarész 5. melléklete tartalmazza. **Megfelel.**

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények igazolása

A tervezett módosítások közül a 6. módosítás jelent új beépítésre szánt terület kijelölést, melynek mérete: 0,0982 ha. Az érintett terület zöldterület, közkert (Zkk) besorolású területből falusias lakóterületbe (Lf) kerül átsorolásra.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK IGAZOLÁSA	
Trtv. 8. alcím vonatkozó előírásainak való megfelelőség igazolása	
Trtv. 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Új beépítésre szánt terület a közigazgatási határhoz 250 m-nél közelebb **nem került kijelölésre**.
Trtv. 12. § (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	A tervezett új beépítésre szánt terület zöldterületbe sorolt terület átsorolásával jár. A megszűnő zöldterületbe sorolt terület nagysága: 982 m2 Pótolandó zöldterület: 982 m2 + további 246 m2 (25%), összesen 1228 m2 Új zöldterület kijelöléssel érintett területek és nagyságuk: 4.módosítás 1275 m2 5.módosítás 5144 m2 összesen: 6419 m2 Fenti belterületi területek falusias lakóterületből (Lf) kerülnek zöldterület közkert (Zkk) területbe átsorolásra. **Megfelel.**
Trtv. 12. § (4) …az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületek **a települési önkormányzat tulajdonában állnak**.
Étv. vonatkozó előírásainak való megfelelőség igazolása	
Étv. 7.§ (3) b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet	Tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az 1 ha-t, a biológiai aktivitásérték számítást nem kell elvégezni, illetve biológiai aktivitásérték pótlásról nem kell gondoskodni.
Étv. 7.§ (3) d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki	Termőföld igénybevételével járó új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület belterületi, művelésből kivett ingatlan területén található.
Étv. 7.§ (3) e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja	Az új beépítésre szánt terület az érintett terület szabályozásának változtatásából adódik. A közterületen belül korábban kiszabályozott zöldterület (zöld sziget) megszüntetése révén a közterület csökken a szomszédos lakóterület, lakótelkek javára.

Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények megfelelőségének igazolása

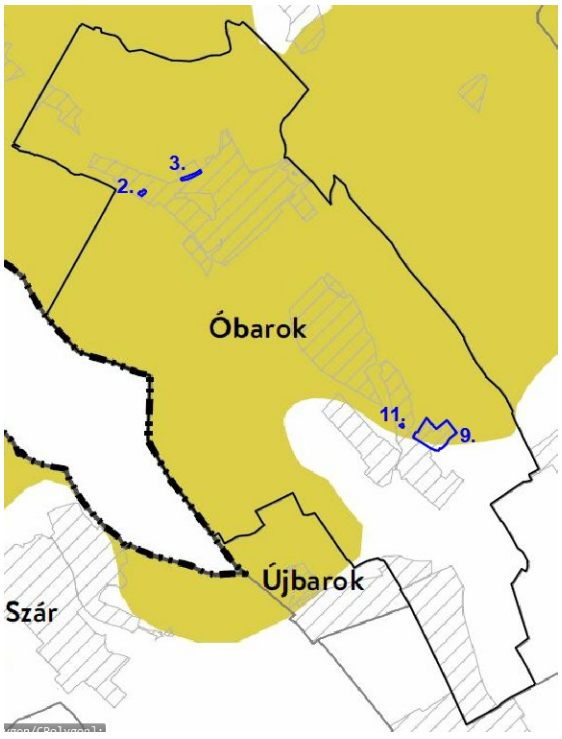
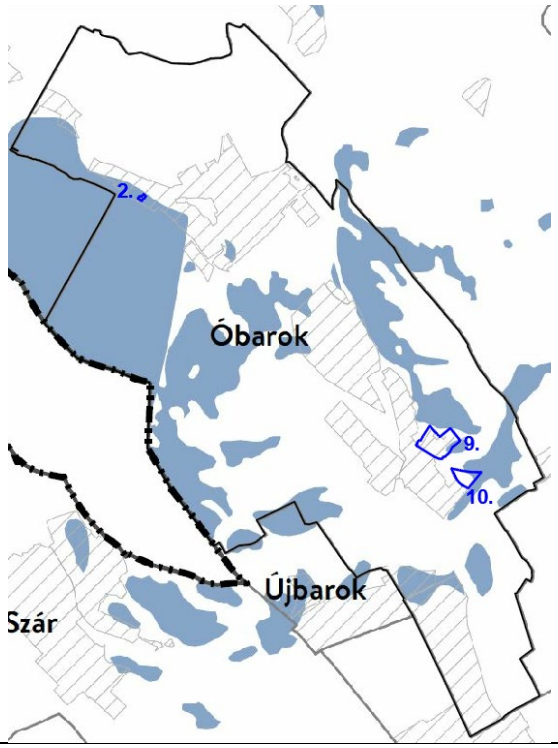
A módosítással érintett területek közül az FMTrT Térszerkezeti tervén ábrázolt műszaki infrastruktúra hálózatok, vagy egyedi építmények közül a 2. módosítást tervezett térségi kerékpárút érinti. A tervezett kerékpárút nyomvonalát a hatályos TRE a véleményező hatóságokkal történt egyeztetés szerint pontosította, a pontosított nyomvonal a módosítás területét nem érinti. **Megfelel.**

ORSZÁGOS ÖVEZETEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy az ***országos övezetek*** közül melyek érintik Óbarok közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a módosítással érintett területeket:

Trtv.	**MvM rendelet**	**FMTrT**	**Országos övezetek**	**Érintettség**	
melléklete				**település**	**módosítás**
3/1		**3.1.**	**Ökológiai hálózat magterületének övezete**	+	—
3/1		**3.1.**	**Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**	+	—
3/1		3.1.	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	—	—
3/2		3.2.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	—	—
	1.	3.2.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	—	—
3/3		**3.3.**	**Erdők övezete**	+	—
	2.	**3.3.**	**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**	+	—
	3.	**3.4.**	**Tájképvédelmi terület övezete**	+	**2. 3. 9. 11.**
3/4		3.5.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete*	—	—
	4.	**3.6.**	**Vízminőség-védelmi terület övezete**	+	**2. 9. és 10.**
	5.	3.7.	Nagyvízi meder övezete	—	—
3/5		3.8.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete*	—	—

Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény
MvM rendelet: 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet
*: közigazgatási területtel jelölt övezet, az övezet tényleges kiterjedését adatszolgáltatás alapján a településrendezési eszközökben kell pontosan lehatárolni

Tájképvédelmi terület övezete FM TrT 3.4. melléklet az érintett módosítások ábrázolásával	**Vízminőség-védelmi terület övezete FM TrT 3.6. melléklet az érintett módosítások ábrázolásával**
	
Területrendezési követelmények: Az övezettel érintett területre meg kell határozni településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. **Megfelelőség:** A módosítások nem ellentétesek a tájképvédelmi terület övezetre vonatkozó előírásokkal. A hatályos TRE és a HÉSZ tartalmazza a tájképvédelmi előírásokat.	**Területrendezési követelmények:** Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. **Megfelelőség:** A módosítások nem ellentétesek a övezetre vonatkozó előírásokkal. A hatályos TRE és a HÉSZ tartalmazza a vízvédelmi szabályokat.

VÁRMEGYEI ÖVEZETEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

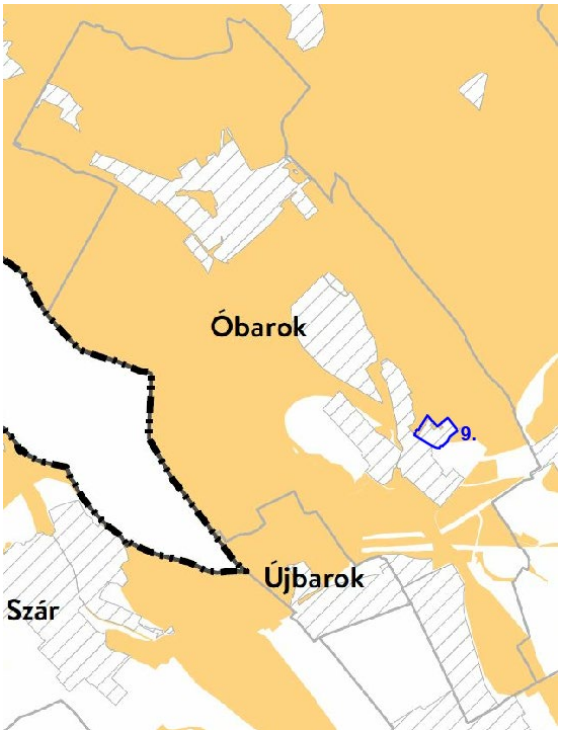
Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a ***vármegyei övezetek*** közül melyek érintik Óbarok közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a módosítással érintett területeket:

FM TrT melléklete	vármegyei övezetek	Érintettség	
		település	módosítás
	Trtv. által meghatározott vármegyei övezetek		
3.9.	**ásványi nyersanyagvagyon övezete***	+	—
3.10.	rendszeresen belvízjárta terület övezete	—	—
3.11.	**földtani veszélyforrás terület övezete***	+	—
	FM TrT-ben egyedileg meghatározott vármegyei övezetek		
3.12.	felzárkóztatandó belső periféria övezete**	—	—
3.13.	**turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet****	+	nem releváns[1]
3.14.	megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete	—	—
3.15.	borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet**	—	—
3.16.	kulturális örökség-történeti fejlesztési övezet**	—	—
3.17.	majorsági térség övezete**	—	—
3.18.	karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete**	—	—
3.19.	**naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete**	+	**9.**

*: közigazgatási területtel jelölt övezet, az övezet tényleges kiterjedését adatszolgáltatás alapján a településrendezési eszközökben kell pontosan lehatárolni
**: közigazgatási területtel jelölt övezet, nem jelenti automatikusan adott terület érintettségét

[1] A „Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet”-re vonatkozó területrendezési követelmények Óbarok település vonatkozásában a településfejlesztési koncepcióra és az integrált településfejlesztési stratégiára vonatkozóan tartalmaznak szabályokat. A településrendezési eszköz módosítása szempontjából nem releváns.

Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete



Területrendezési követelmények és megfelelőség
A napelemparkok (háztartási méretűnél nagyobb naperőművek) kijelölésének orientálása, a más tényezők, szempontok alapján értékes, be nem épített területek védelme céljából megállapított egyedileg meghatározott övezet.

Területrendezési követelmények
A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, hogy az övezet területét érintően – a háztartási méretű kiserőművek kivételével – naperőmű ne legyen létesíthető.

Megfelelőség igazolása
A TRE-ben naperőmű sem az övezet területén, sem máshol nem került kijelölésre.
Az érintett területek lehatárolását, a vonatkozó előírást a hatályos Szabályozási terv, illetve a HÉSZ tartalmazza.

Megfelel.

2.2. ÓBAROK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Óbarok Község Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2024. (…….) önkormányzati rendelete

Óbarok Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

Óbarok Község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 6/A. § (3) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében meghatározott véleményezési jogkörben eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Osztály, Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Országos Atomenergia Hivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Soproni Iroda, Fejér Vármegyei Önkormányzat, Bicske Város Önkormányzata, Felcsút Község Önkormányzata, Újbarok Község Önkormányzata, Szárliget Község Önkormányzata, Tatabánya Város Önkormányzata, valamint Óbarok Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítése, módosítása során történő egyeztetés szabályairól szóló 3/2017.(IV.28.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Óbarok Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 3. §-a az alábbi da) ponttal egészül ki:

„da) ***jurta:*** *olyan kör alaprajzú, sátorszerű épület, amely körben favázszerkezetre (kerege) feszítve, többrétegű nemezszerű anyaggal vagy ponyvával lefedve készül, tetején kupolával (tündök) és rendeltetésszerű használata során helyhez kötött.”*

2. §

A HÉSZ VI. Tilalmak, Védőtávolságok, Korlátozások Fejezete kiegészül a következő 26/A. alcímmel és 26/A. §-sal:

„26/A Bányászati célú használat szabályai

26/A. §

„Új bányakutatás, új bányatelek fektetése, új külfejtéses művelésű bánya és új célkitermelőhely megnyitása a közigazgatási területen nem lehetséges.”

3. §

A HÉSZ 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„29.§ A szabályozási terven jelölt és jelen rendelet ***6. mellékletében*** *szereplő ingatlanokon, a mellékletben szereplő településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot.”*

4. §

A HÉSZ 31. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Építési övezetekben, övezetekben lakókocsi, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy lakhatási céllal nem helyezhető el. Konténer, mobil ház állandó emberi tartózkodás céljára abban az esetben alakítható ki, ha megjelenése, kialakítása a településképi rendeleteben meghatározott feltételeknek megfelel. ***Építési övezetekben, övezetekben jurta semmilyen rendeltetési céllal nem helyezhető el.”***

5. §

A HÉSZ a következő 36/A alcímmel és 36/A. §-sal egészül ki:

„36/A. Településközponti vegyes terület

36/A. §

(1) A Szabályozási terven ***Vt/*** *jellel jelölt településközponti vegyes terület építési övezetei elsősorban a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.*

(2) Településközponti vegyes területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetések a lakó rendeltetésen kívül, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:

a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
c) vendéglátó,
d) sport.

(3) A Vt/1 építési övezetben telkenként legfeljebb két épület, összesen legfeljebb 20 rendeltetési egység helyezhető el.

(4) A Vt/1 építési övezetben jelen rendelet hatályba lépésekor már meglévő épületek felújíthatók, átépíthetők, új épület kizárólag szabadonálló módon helyezhető el.”

6. §

A HÉSZ 38. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A Gip4 építési övezetben gazdasági épületek, építmények az autópálya tengelyétől számított 80 m-en túli távolságban, a (3) bekezdés szerinti lakó rendeltetés az autópálya 100 m-es védőtávolságán kívül helyezhetők el, a 60 és 80 m közötti területsávban kizárólag parkoló, út, árok létesíthető. Az autópálya tengelyétől számított 60 m-en belül épületek, építmények nem helyezhetők el.”

7. §

A HÉSZ 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete, 2. melléklete helyébe 2. melléklete, 3. melléklete helyébe 3. melléklete lép.

8. §

A HÉSZ 5. melléklet 1. Beépítésre szánt területek építési övezeteinek beépítési határértékei táblázat a következő 9a, 9b, 9c és 20a sorokkal egészül ki, a táblázat 24. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. Beépítésre szánt területek építési övezeteinek beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET**			**AZ ÉPÍTÉSI TELEK**				**AZ ÉPÜLET**	
2.	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)**	**Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Terepszint alatti építés legnagyobb mértéke (%)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**	**Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)**	**Egyéb előírás, megjegyzés**
9a	**Lf/4**	O	550	14	30	30	50	5,5	előkert: 5m oldalkert: 4m hátsókert: 6m
9b	**Településközpont vegyes területek építési övezetei**								
9c.	**Vt/1**	K/SZ	2500		30	30	40	6	1 telken belül max.épületszám: 2 1 telken belüli max. rendeltetésszám: 20 előkert: 10 m hátsókert: 4 m
20a	**Gksz/11**	O	800	25	30		40	6,0	
24.	**Gip/4**	SZ	**4500**	30	40	40	35	**12,0**	autópályától D-re

9. §

E rendelet ….-én lép hatályba.

Óbarok, 2024……..

Mészáros Kartal
polgármester

Dr. …..
jegyző

1. melléklet

„BSZT-1” jelű Szabályozási terv Belterület - Óbarok

2. melléklet

„BSZT-2” jelű Szabályozási terv Belterület – Nagyegyháza

3. melléklet

„KSZT” jelű Szabályozási terv Külterület

Jelen véleményezési tervdokumentációban a módosítással érintett területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítások módosító kivonatokon kerülnek bemutatásra, a könnyebb követhetőség érdekében.

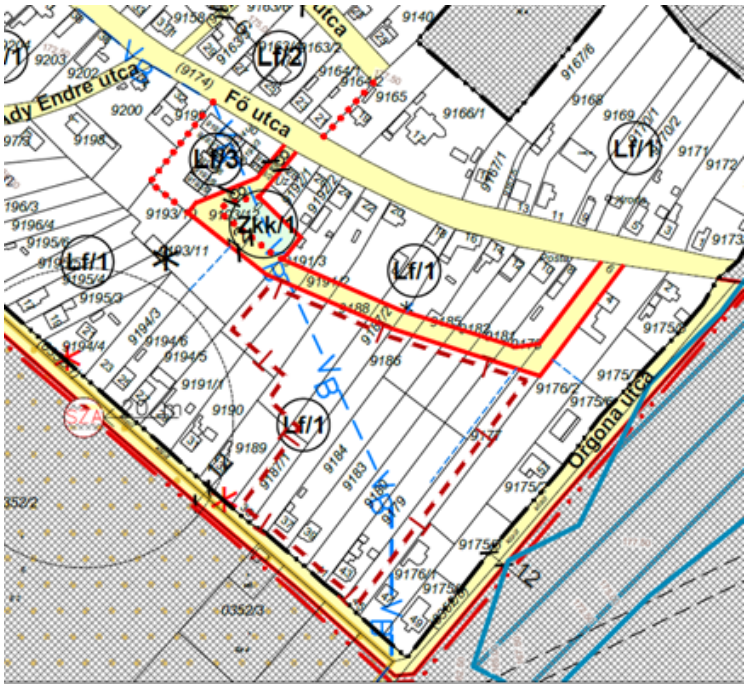
A módosításokkal egybeszerkesztett tervlap az önkormányzati jóváhagyásra kerülnek kidolgozásra.

A HÉSZ 1. MELLÉKLETÉT, A „BSZT-1” JELŰ „SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET - ÓBAROK” TERVET MÓDOSÍTÓ KIVÁGATOK

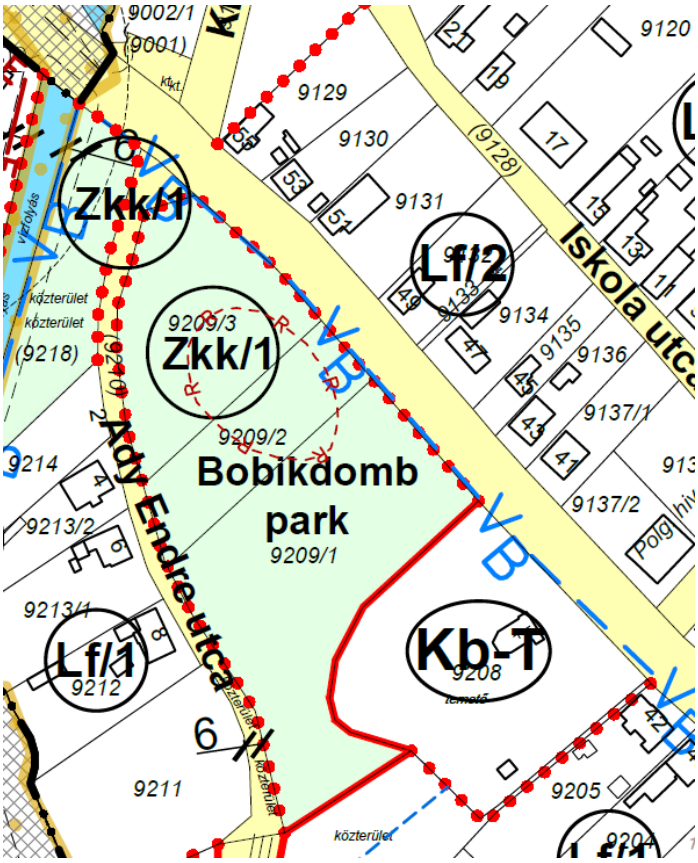
1. módosítás kapcsán



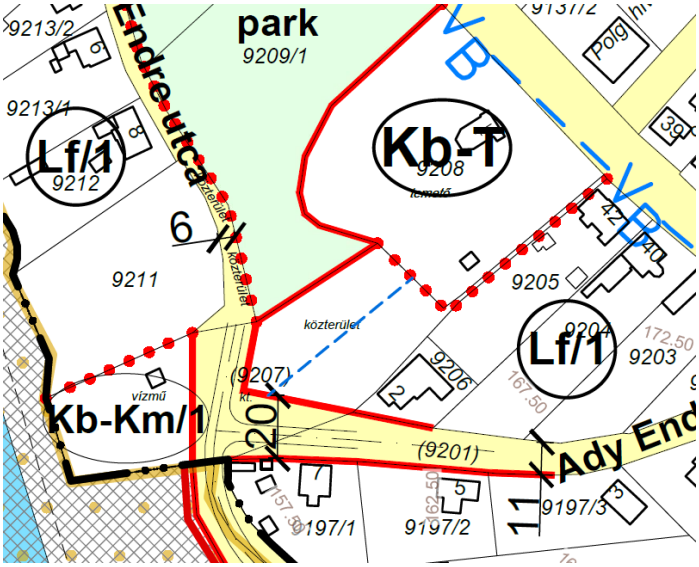
4. módosítás kapcsán



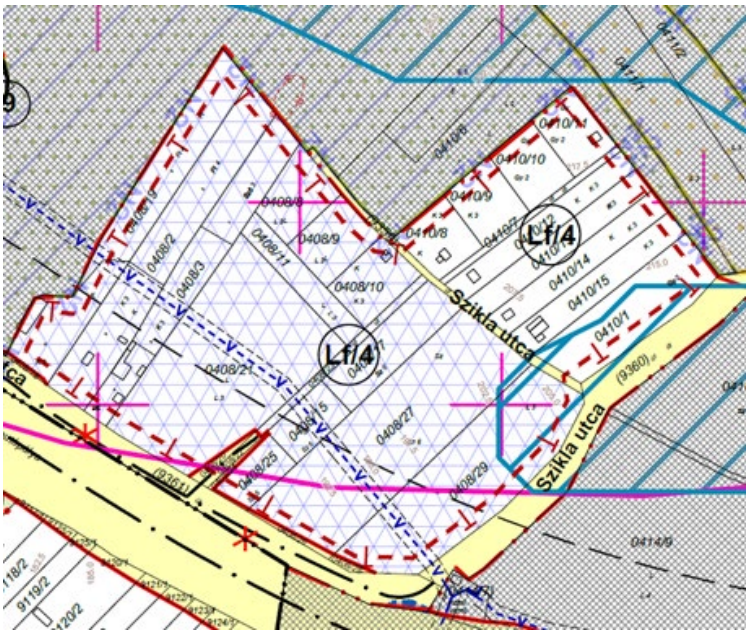
5. módosítás kapcsán



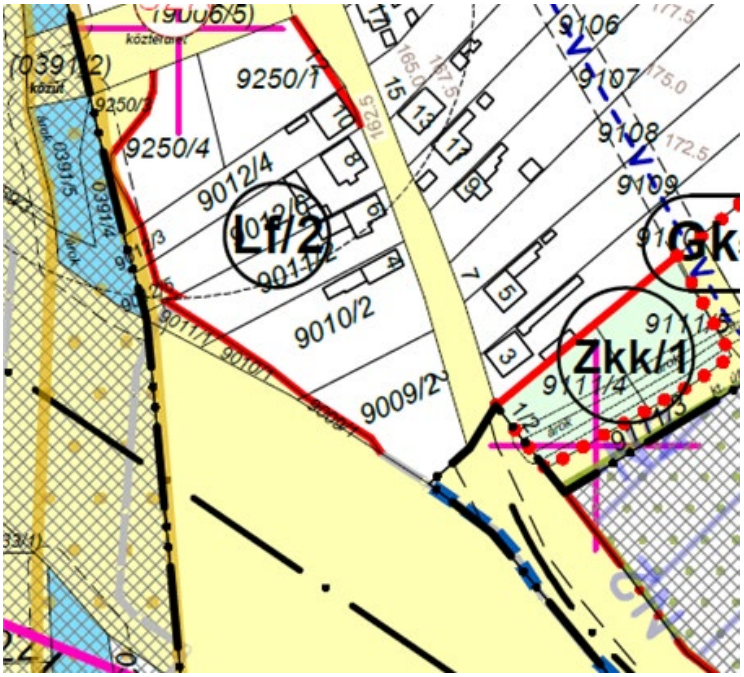
6. módosítás kapcsán



9. módosítás kapcsán

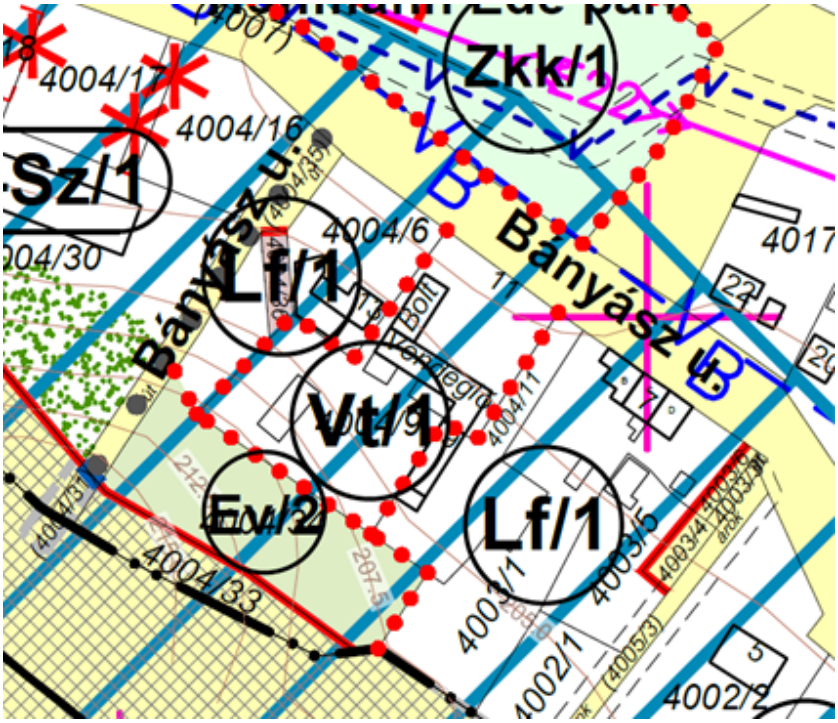


11. módosítás kapcsán

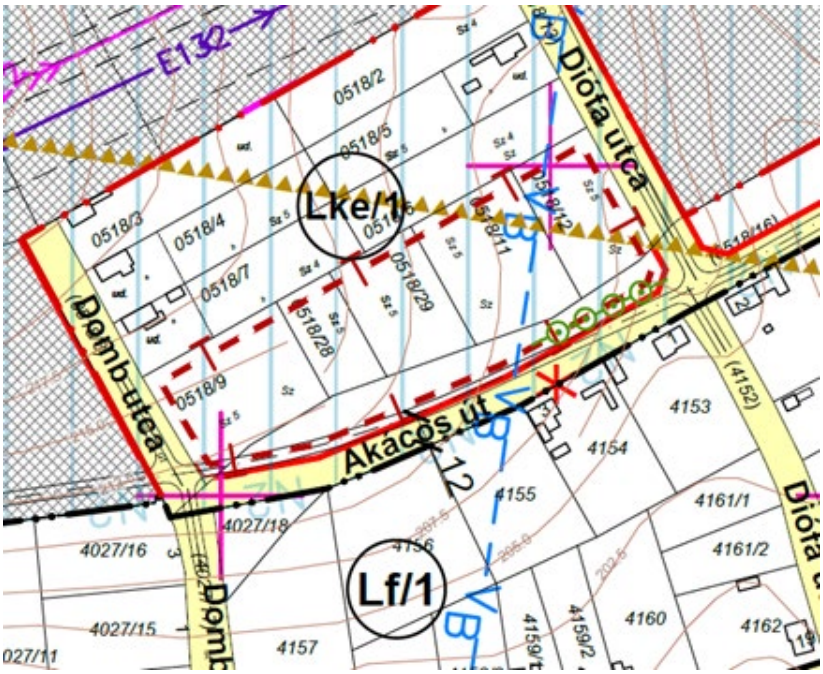


A HÉSZ 2. MELLÉKLETÉT, A „BSZT-2” JELŰ „SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET - NAGYEGYHÁZA” TERVET MÓDOSÍTÓ KIVÁGATOK

2. módosítás kapcsán

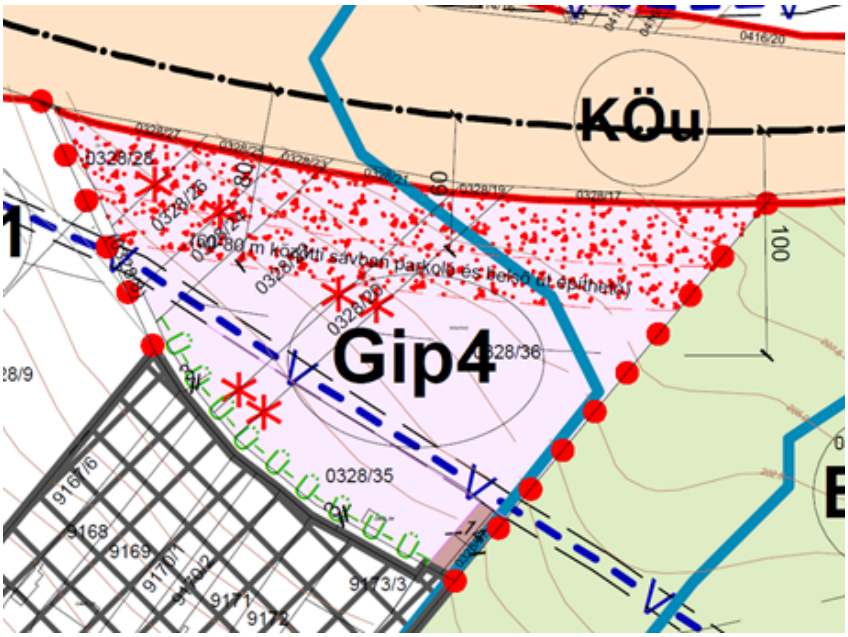


3. módosítás kapcsán



A HÉSZ 3. MELLÉKLETÉT, A „KSZT” JELŰ „SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET” TERVET MÓDOSÍTÓ KIVÁGATOK

10. módosítás kapcsán



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ DÖNTÉS BEMUTATÁSA

Óbarok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 59/2024. (V.29.), a 15/2024. (I.30.) és a 114/2023. (XI.8.) önkormányzati határozatokkal módosított 93/2023. (IX.13.) önkormányzati határozatában Óbarok Község településrendezési eszközeinek alábbi módosításait határozta el. Az alábbi táblázatban összefoglalóan mutatjuk be, hogy mely módosítások esetében kerül sor a TSZT és HÉSZ módosításra, illetve, hogy a módosítás során sor kerül-e újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére:

Az egyes módosítások kapcsán történő TSZT, HÉSZ és annak rajzi mellékletét képező SZT módosítások, valamint újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területek összefoglaló táblázata

sorszám	módosítás tárgya	hrsz.	TSZT módosítás	HÉSZ módosítás	újonnan beépítésre szánt terület
1.	0336/1 hrsz.-ú telek átsorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből lakóterületbe 9244/6 hrsz-ú telekből legfeljebb 8 m széles területen közút kiszabályozása	0336/1, 9244/6	+	+	**nem**
2.	érintett telektömb átsorolása falusias lakóterületből településközpont vegyes területbe	4004/9	+	+	**nem**
	4004/36 hrsz. alatti ingatlan a szabályozási terven közút besorolásból építési övezetbe kerül	4004/36	—	**csak SZT módosítás**	**nem**
3.	Akácos út szabályozásának csökkentése a Domb utca és a Diófa utca közötti szakaszon	0518/16 út egy része, 0518/9, 0518/11-12 és 0518/28-29 hrsz.-ú telkek	—	**csak SZT módosítás**	**nem**
4.	Lf/3 építési övezetben a fő feltáró út szabályozása	9193/1-4, 9193/6, 9193/8-9, 9193/11-15	+	**csak SZT módosítás**	**nem**
	Közlekedési célú közterület szabályozása a Fő utcával párhuzamosan a 9193/12-9177 hrsz-ú telkek között	9177-9186;9187/1-2; 9188; 9191/2-3; 9193/12	—	**csak SZT módosítás**	**nem**

sorszám	módosítás tárgya	hrsz.	TSZT módosítás	HÉSZ módosítás	újonnan beépítésre szánt terület
5.	9209/2 és 9209/3 hrsz.-ú ingatlanok Zkk/1 övezetbe sorolása Lf/1 építési övezetből	9209/2-3	+	**csak SZT módosítás**	**nem**
6.	9207 hrsz.-ú telek szabályozásának módosítása a jelenlegi használatnak megfelelően: a Zkk megszüntetése, Ady Endre u. szabályozása	9207	+	**csak SZT módosítás**	**igen**
7.	HÉSZ kiegészítése a közigazgatási területen jurták elhelyezésének tilalmával		—	**csak HÉSZ módosítás**	**nem**
8.	HÉSZ 29.§-ban a mellékletre való hivatkozás javítása 6. mellékletre.		—	**csak HÉSZ módosítás**	**nem**
9.	Szikla utca menti lakótömb átsorolása falusias lakóterületbe	0408/2-3, 0408/8-11, 0408/15, 0408/17-29, 0410/1, 0410/7-15, 9359, 9360, 9361	+	+	**nem**
10.	Gip-4 övezet telkei szabályozásának módosítása	0328/20, 22, 24, 26, 28, 35-37	—	+	**nem**
11.	hibajavítás a BSZT-1 jelű tervlapon, közlekedési terület törlése	9009/2	—	**csak SZT módosítás**	**nem**
12.	HÉSZ felülvizsgálata a területek bányászati célú igénybevétele lehetőségeinek vonatkozásában		—	**csak HÉSZ módosítás**	**nem**

A tervezett módosításokat a 3.4. fejezet mutatja be részletesen.

3.2. A TELEPÜLÉS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

ÓBAROK KÖZSÉG hatályos településfejlesztési koncepcióját és településrendezési eszközeit az Önkormányzat 2022-ben fogadta el. A településrendezési eszközöket a PLANNER-T Kft. és a TÁJOLÓ-TERV Kft. által vezetett tervezői-team készítette.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban:314/2012.R.) szerinti tartalommal és jelmagyarázat alkalmazásával készültek el. A hatályos településrendezési eszközök az alábbiak:

3.2.1. Településszerkezeti terv

A település önkormányzata 116/2022. (IX.22.) képviselő-testületi határozatával fogadta el Óbarok Településszerkezeti tervét. A határozat az alábbi mellékleteket tartalmazza:

- *1. melléklet: „TSZT" jelű „Településszerkezeti terv" tervlap*
- *2. melléklet: Óbarok Község Településszerkezeti terv leírása*
- *3. melléklet:*
  - 3.1. melléklet: Változások Óbarok területfelhasználásában
  - 3.2. melléklet: „VÁLT-1" és „VÁLT-2" jelű, „Területfelhasználás változásai" c. tervlapok
- *4. melléklet: Óbarok Község területi mérlege*
- *5. melléklet: Óbarok Településszerkezeti tervének a területrendezési tervekkel való összhang igazolása*
- *6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye*

3.2.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási tervek

A település önkormányzata Óbarok Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) 11/2022. (IX.23.) önkormányzati rendeletével fogadta el. A HÉSZ az alábbi mellékleteket tartalmazza:

- *1. melléklet: „BSZT-1" jelű Szabályozási terv Belterület - Óbarok*
- *2. melléklet: „BSZT-2" jelű Szabályozási terv Belterület - Nagyegyháza*
- *3. melléklet: „KSZT" jelű Szabályozási terv Külterület*
- *4. melléklet: „Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület"*
- *5. melléklet: Építési övezetek és övezetek beépítési határértékei*
- *6. melléklet: Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok jegyzéke*

3.3. A KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI

3.3.1. Óbarok Község Településképi Arculati Kézikönyve

A település önkormányzata Óbarok Község Településképi Arculati Kézikönyvét (továbbiakban: TAK) 2017-ben fogadta el.

3.3.2. Óbarok Község Településképi rendelete

A település önkormányzata Óbarok község településképének védelméről szóló rendeletét a 20/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelettel állapította meg, a továbbiakban: TKR.

3.4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

1. MÓDOSÍTÁS

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

1a) Módosítás tárgya, célja

- ***15/2024. (I.30.) önk. határozat 4) pontjával kiegészített 93/2023. (IX.13.) önk. határozat 1) pontja szerinti módosítás***
- ***Módosítással érintett terület: 0336/1, 9244/6 hrsz-ú telek egy része***

0336/1 hrsz.-ú telek délnyugati részének átsorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből kertvárosias lakóterületbe, közút kiszabályozása a 0336/1 és 9244/6 és 9244/9 hrsz-ú telek határán

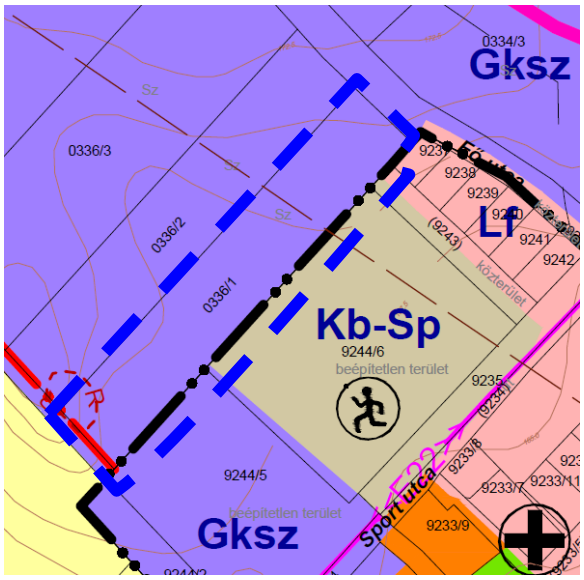
1b) A módosítással érintett terület bemutatása

A vizsgált és a módosítással érintett terület Óbarok belterület északnyugati részén, a lakó-, sport- és gazdasági területek határán helyezkedik el. A módosítással érintett terület és környezete a TRE-ben három oldalról kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt területek, keleten falusias lakóterülettel és sportterülettel határos. A módosítással érintett terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, környezete a lakóterületek kivételével beépítetlen. A változtatás kis mértékben a sportterületet is érinti, a kiszabályozásra kerülő út miatt. A módosítással érintett ingatlanok az ingatlannyilvántartás szerint gazdasági társaságok tulajdonában levő területek. A módosítással érintett telkek megközelítése a Fő utca felől a 9243 hrsz.-ú és 0335/2 hrsz-ú közterületről lehetséges.

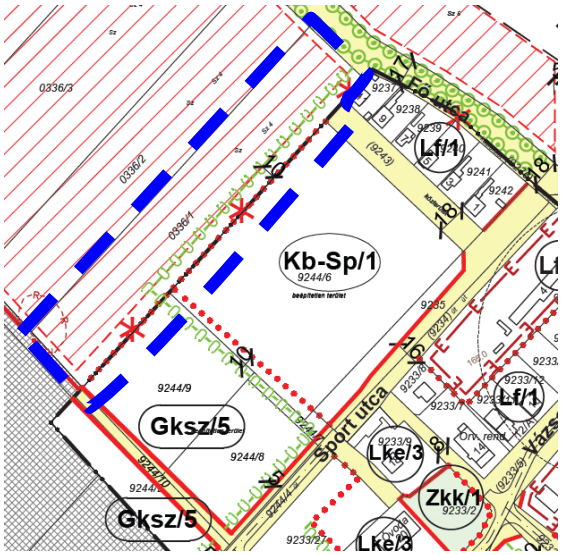
1c) A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- ***Településszerkezeti tervben****:*
  - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület (Kb-Sp), tervezett, illetve meglévő belterület.
- ***HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező „BSZT-1" jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok" tervben:***
  - kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz/1 övezete, továbbá az útszabályozást érintően különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület Kb-Sp/1 építési övezet.
- ***A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (BSZT-1 jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:***
  - autópálya területhasználatot korlátozó 250 m-es védősávja



Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának. A vizsgált- és a módosítással érintett terület területrendezési tervben lehatárolt ökológiai hálózat területeit és tájképvédelmi terület övezetét nem érinti.

A vizsgált- és módosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, nem érint továbbá emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket.

A vizsgált terület 0336/1 hrsz-ú telkének délnyugati részét *a Liponya 2* nevű, nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhely érinti.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

- A módosítással érintett terület nagysága: 1,3493 ha
- A területfelhasználás változással érintett terület nagysága: 0,8648 ha

Az előzőekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- *Településszerkezeti terv* ***módosítása szükséges***
- *a helyi építési szabályzat szöveges előírásainak* ***módosítása szükséges***
- *a HÉSZ rajzi mellékletét képező „BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” c. tervlap* ***módosítása szükséges***

Az 1. módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrsz.	ter.nagyság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
0336/1 É-i része	0,3781	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz	nem változik	Gksz/1	Gksz/11 és közút területe
0336/1	0,8648	kereskedelmi, szolgáltató	Kertvárosias lakóterület – Lke	Gksz/1	Lke/3

hrsz.	ter.nagyság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
D-i része		gazdasági terület – Gksz			és közút területe
9244/6 egy része	0,1064	Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület – Kb-sp	nem változik	Kb-Sp/1	közút területe

A **TSZT jelű Településszerkezeti tervlapon** a 0336/1 hrsz telek déli kétharmad része, autópálya területhasználatot korlátozó 250 m-es védősávján túl eső területe kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

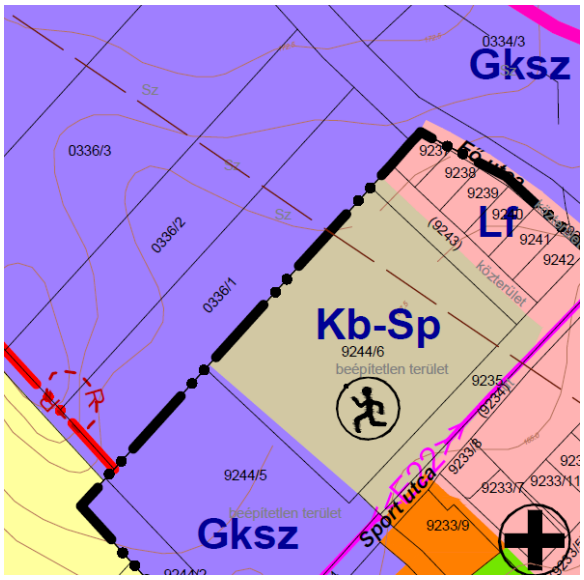
Az „**BSZT-1" jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok" tervlapon** a 0336/1 hrsz telek déli kétharmad része kertvárosias lakóterület Lke/3 övezetébe kerül átsorolásra, az északi része Gksz/1-ből Gksz/11 övezetbe kerül átsorolásra. A 0336/1 hrsz telek délkeleti határán a tervezett lakóterületeket kiszolgáló közút kerül kiszabályozásra, mely a szomszédos 9244/6 hrsz-ú sportterületet is érinti 8 m szélességben.

A gazdasági terület és a lakóterület határán az eltérő funkciójú területek funkcionális elválasztása és a környezeti konfliktusok elkerülése érdekében a gazdasági területen belül korábban jelölt 10 m széles beültetési kötelezettségű terület megtartásra kerül, a lakóterületen belül további 5,0 m széles beültetési kötelezettségű terület került szabályozásra.

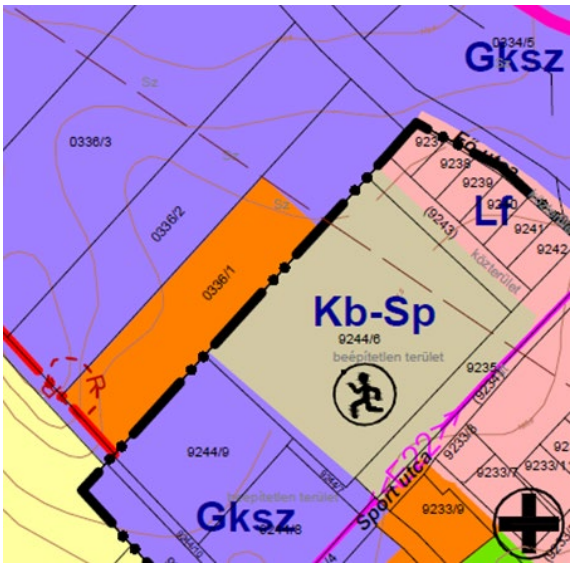
A **HÉSZ szöveges előírásai** az alábbiak szerint módosulnak:

— HÉSZ 5. melléklet 1. Beépítésre szánt területek építési övezeteinek beépítési határértékei táblázata **kiegészül az új Gksz/11 jelű építési övezet előírásaival:**

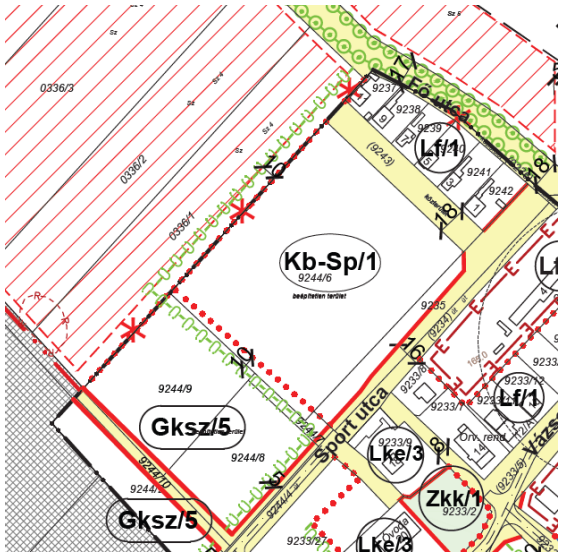
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET			AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÜLET	
2.	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Egyéb előírás, megjegyzés
10.	Gazdasági területek építési övezetei								
20a	Gksz/11	O	800	25	30		40	6,0	



Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a tervezett TSZT-ből



Kivonat a hatályos BSZT-1-ből



Kivonat a tervezett BSZT-1-ből

1e) Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 1. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

2. MÓDOSÍTÁS

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a TSZT-ben.

1a) Módosítás tárgya, célja

- ***93/2023. (IX.13.) önk. határozat 2) pontja szerinti módosítás összevonva, együtt ismertetve a 93/2023. (IX.13.) önk. határozat 9) pontja szerinti módosítással***
- ***Módosítással érintett terület: 4004/9 telek, Nagyegyháza, Bányász u. 11.; 4004/36 telek***

A Nagyegyháza 4004/9 hrsz-ú területén évtizedek óta panzió, vendéglő, vegyesüzlet működik. A tulajdonosok a terület fejlesztését, az épület kis mértékű bővítését határozták el, melyet azonban a jelenlegi építési paraméterek nem tesznek lehetővé. Az önkormányzat támogatja a fejlesztéseket, emiatt a terület átsorolásáról döntött. A telek Lf jelű falusias lakóterületből Vt jelű Településközpont vegyes területbe és Vt/1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. A hatályos TRE településközpont vegyes területet és annak övezeteit még nem tartalmazza, ez új elemként jelenik meg benne.

4004/36 hrsz. alatti ingatlant az önkormányzat eladta a szomszédos telkek tulajdonosának, aki az ingatlanjait egyesíteni kívánja, emiatt a telek a BSZT-2 jelű szabályozási tervlapon közút besorolásból Lf/1 besorolású építési övezetbe kerül, a továbbiakban magánútként kerül feltüntetésre.

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

A módosítással érintett terület Nagyegyháza belterületrész délnyugati részén, a faluközpontban található. A telek északról a Bányász utcáról nyílik, betelepült lakóterületek, valamint délről védelmi rendeltetésű erdő határolja.

A módosítással érintett telek megközelítése a 0501 hrsz-ú Bányász utcáról (település fő utcája) lehetséges.

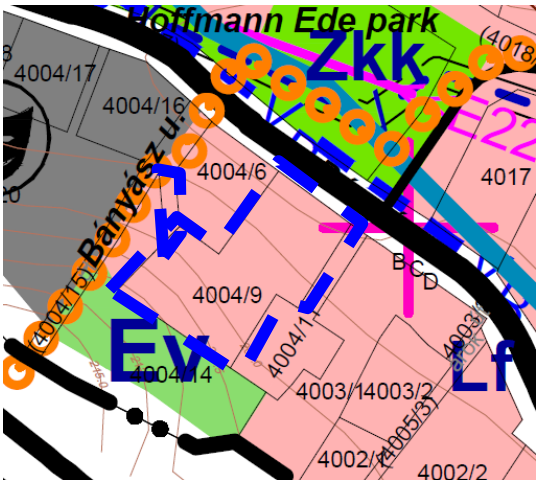
A 4004/36 hrsz-ú lakóterületbe sorolt út a 4004/35 hrsz-ú útról közelíthető meg.

A módosítással érintett ingatlanok az ingatlannyilvántartás szerint gazdasági társaságok tulajdonában levő területek.

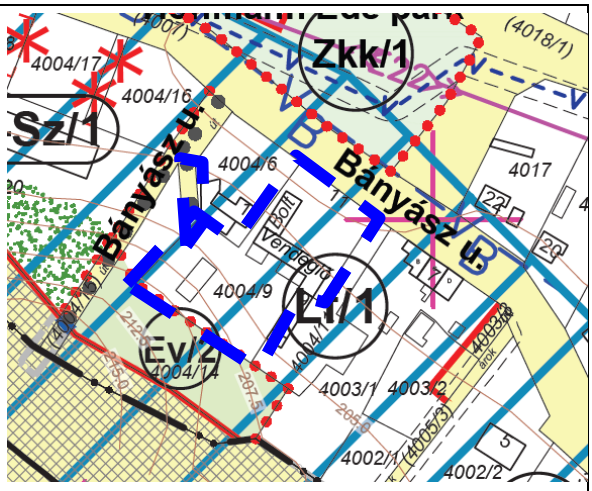
1c)A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- ***Településszerkezeti tervben****:*
  - falusias lakóterület (Lf), belterület.
- ***HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező „BSZT-2” jelű „Szabályozási terv Belterület – Nagyegyháza” tervben:***
  - falusias lakóterület Lf/1 jelű építési övezete, illetve közút területe, gyalogút
- ***A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (BSZT-2 jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:***
  - autópálya területhasználatot korlátozó 250 m-es védősávja a TSZT-n
  - tájképvédelmi terület övezete
  - vízminőség-védelmi terület övezete
  - vízbázis hidrogeológiai B védőterülete és védőidoma



Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának. A vizsgált- és a módosítással érintett terület területrendezési tervben lehatárolt ökológiai hálózat területeit nem érint.

A vizsgált- és módosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, nem érint továbbá emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket, illetve régészeti lelőhelyet.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

- A módosítással érintett terület nagysága: 0,2888 ha
- A területfelhasználás változással érintett terület nagysága: 0,2751 ha

Az előzőekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- *Településszerkezeti terv* ***módosítása szükséges***
- *a helyi építési szabályzat szöveges előírásainak* ***módosítása szükséges***
- *a HÉSZ rajzi mellékletét képező „BSZT-2” jelű „Szabályozási terv Belterület – Nagyegyháza” c. tervlap* ***módosítása szükséges***

A 2. módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrsz.	ter.nagyság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
4004/9	0,2751	Falusias lakóterület – Lf	Település-központ vegyes terület – Vt	Lf/1	Vt/1
4004/36	0,0137	Falusias lakóterület – Lf	nem változik	közút övezet	Lf/1 építési övezeten belül magánút területe

A **TSZT jelű Településszerkezeti tervlapon** a 4004/9 hrsz telek Településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra falusias lakóterületből.

Az **BSZT-2 jelű „Szabályozási terv Belterület – Nagyegyháza” tervlapon** a 4004/9 hrsz-ú telek Lf/1 építési övezetből Vt/1 építési övezetbe kerül átsorolásra. A 4004/36 hrsz-ú telek közút övezetből Lf/1 építési övezeten belüli magánút területbe kerül átsorolásra.

A **HÉSZ szöveges előírásai** az alábbiak szerint módosulnak:

— HÉSZ szöveges előírásai **kiegészülnek az új Vt/1 jelű építési övezet előírásaival**

A HÉSZ a következő 36/A alcímmel és 36/A. §-sal egészül ki:

36/A. Településközponti vegyes terület

36/A. §

(1) A Szabályozási terven **Vt/** jellel jelölt településközponti vegyes terület építési övezetei elsősorban a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

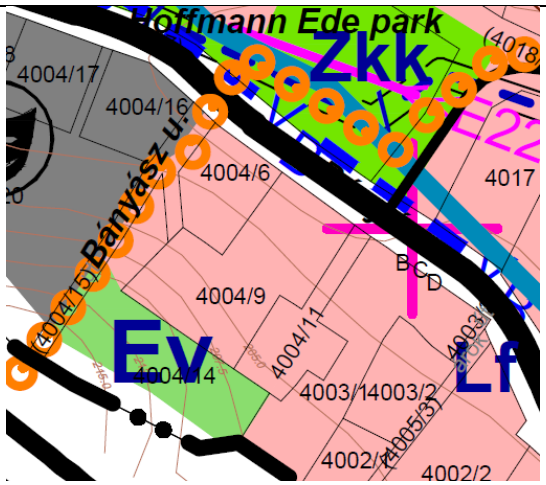
(2) Településközponti vegyes területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetések a lakó rendeltetésen kívül, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
c) vendéglátó,
d) sport.

(3) A Vt/1 építési övezetben telkenként legfeljebb két épület, és összesen legfeljebb 20 rendeltetési egység helyezhető el.

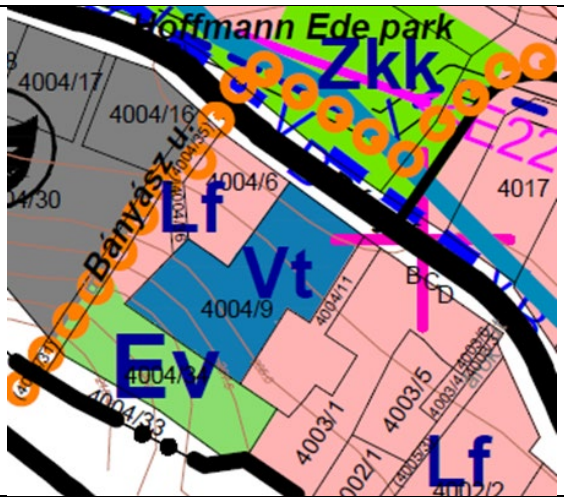
(4) A Vt/1 építési övezetben jelen rendelet hatályba lépésekor már meglévő épületek felújíthatók, átépíthetők, új épület kizárólag szabadonálló módon helyezhető el.

— A **HÉSZ 5. melléklet** 1. Beépítésre szánt területek építési övezeteinek beépítési határértékei táblázata kiegészül az új Vt/1 jelű építési övezet előírásaival:

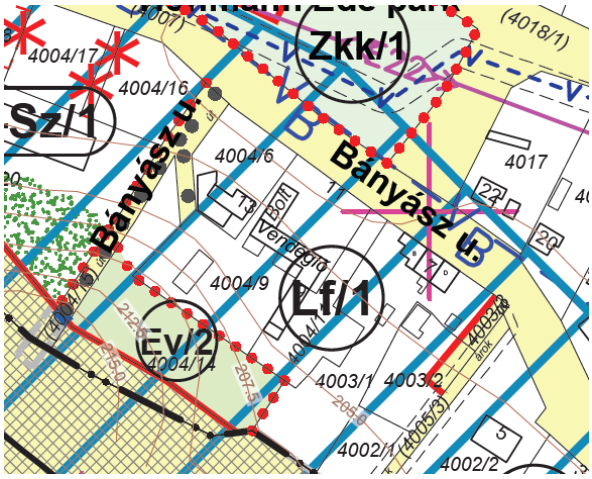
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET**			**AZ ÉPÍTÉSI TELEK**				**AZ ÉPÜLET**	
2.	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)**	**Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Terepszint alatti építés legnagyobb mértéke (%)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**	**Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)**	**Egyéb előírás, megjegyzés**
9b	**Településközponti vegyes területek építési övezetei**								
9c	**Vt/1**	K/SZ	2500		30	30	40	6	1 telken belül max.épületszám: 2 1 telken belüli max. rendeltetésszám: 20 előkert: 10 m hátsókert: 3 m



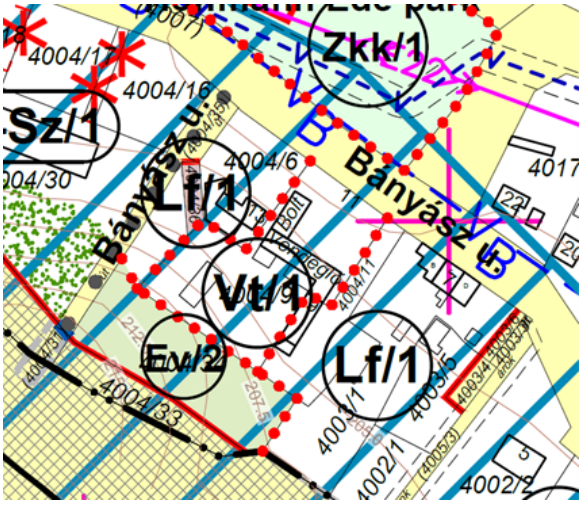
Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a tervezett TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből



Kivonat a tervezett SZT-ből

1e)Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 2. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

3. MÓDOSÍTÁS

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a TSZT-ben. *(A 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 78/D § (4) bekezdés b) pontja értelmében, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága a helyi építési szabályzat módosítása során, az nem minősül új beépítésre szánt területnek.)*

1a) Módosítás tárgya, célja

- ***93/2023. (IX.13.) önk. határozat 3) pontja szerinti módosítás***
- ***Módosítással érintett terület: 0518/16 hrsz út, továbbá 0518/9, 0518/11-12 és 0518/28-29 hrsz.-ú telkek***

Az önkormányzat a Nagyegyháza Akácos út nyugati része szabályozási szélességének felülvizsgálatát kezdeményezte a Domb utca és a Diófa utca közötti szakaszon. A 0518/16 hrsz-ú Akácos út közúterülete a lakóterületi kiszolgálóút szélességét jóval meghaladja. A tervezési területbe az Akácos utat északról határoló lakóterületi telkek a szabályozás módosítása miatt bevonásra kerültek. Az útszakaszt északról határoló lakótömb racionálisabb kihasználtságát teszi lehetővé a szabályozási szélesség csökkentése a vonatkozó jogszabályokban előírt mértékűre.

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

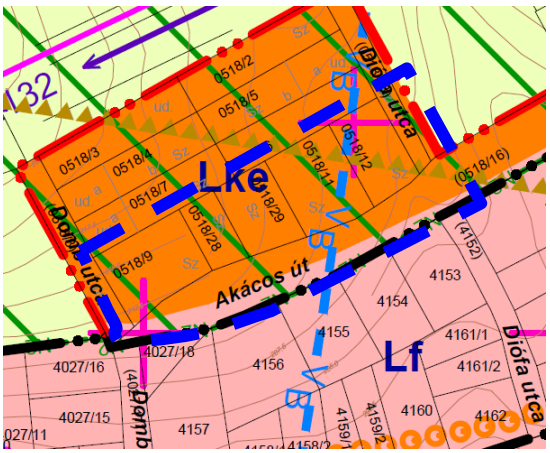
A módosítással érintett terület Nagyegyháza belterületrész északi részén található. A szabályozás módosítással érintett Akácos utat északról kertvárosias, délről falusias lakóterületek határolják. A lakóterületek részben betelepültek. Az Akácos út egy szakaszán meglévő, megőrzendő fasor található.

A módosítással érintett út az ingatlannyilvántartás szerint önkormányzat tulajdonában levő terület, a kapcsolódó lakótelkek magántulajdonban vannak.

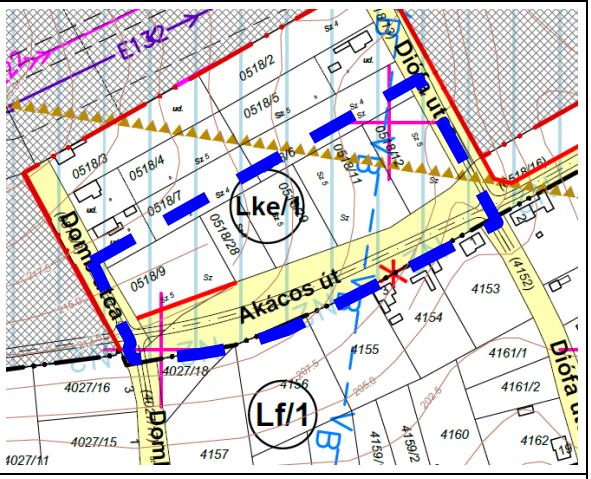
1c) A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- ***Településszerkezeti tervben****:*
  - falusias lakóterület (Lf) és kertvárosias lakóterület (Lke), belterület.
- ***HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező „BSZT-2" jelű „Szabályozási terv Belterület – Nagyegyháza" tervben:***
  - közút területe, illetve kertvárosias lakóterület Lke/1 jelű építési övezete
- ***A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (BSZT-2 jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:***
  - tájképvédelmi terület övezete
  - Natura 2000 különleges madárvédelmi terület
  - vízbázis hidrogeológiai B védőidoma



Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A vizsgált- és a módosítással érintett terület területrendezési tervben lehatárolt ökológiai hálózat területeit nem érinti.

A vizsgált- és módosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, nem érint továbbá emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket, illetve régészeti lelőhelyet.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

— A módosítással érintett terület nagysága: 1,4703 ha

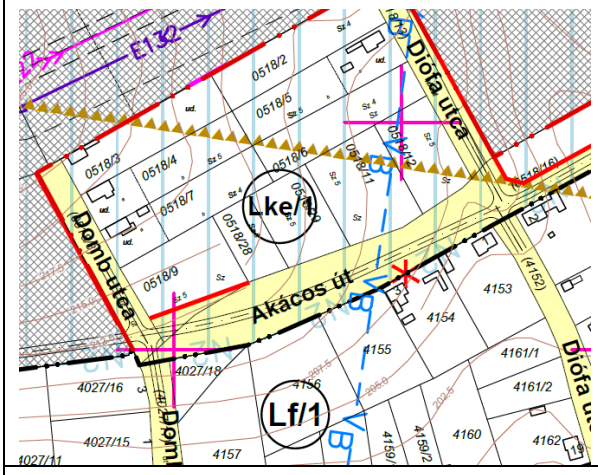
Az előzőekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

— *Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges*

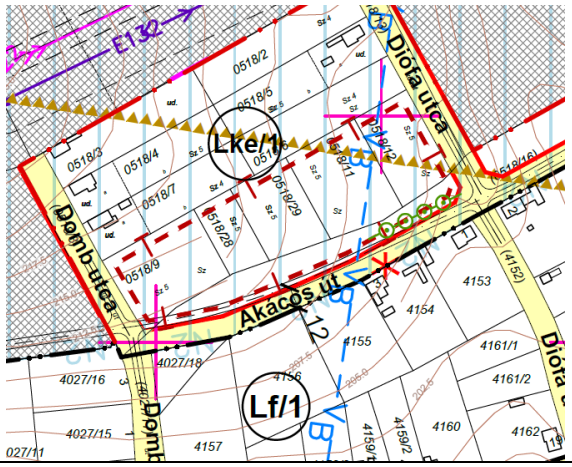
— *a helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása nem szükséges*

— *a HÉSZ rajzi mellékletét képező „BSZT-2" jelű „Szabályozási terv Belterület – Nagyegyháza" c. tervlap* ***módosítása szükséges****.*

Az **BSZT-2 jelű „Szabályozási terv Belterület – Nagyegyháza" tervlapon** a 0518/16 hrsz-ú közút szabályozási szélessége a Diófa utca és a Domb utca közötti szakaszon 12m-re módosul. Az Akácos út északi oldalán „megőrzendő fasor" szabályozási elem kerül feltüntetésre egy szakaszon. Az új szabályozási vonaltól északra található telekterület és a 0518/11-12 és 0518/28-29 hrsz.-ú telkek területét érintően *Telekcsoport újraosztással érintett területet* jelöl ki a Szabályozási terv.



Kivonat a hatályos SZT-ből



Kivonat a tervezett SZT-ből

1e)Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 3. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

4. MÓDOSÍTÁS

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a TSZT-ben.

1a) Módosítás tárgya, célja

- ***93/2023. (IX.13.) önk. határozat 4) pontja szerinti módosítás összevonva, együtt ismertetve a 114/2023. (XI.8.) önk. határozat 2) pontja szerinti módosítással***
- ***Módosítással érintett terület: 9193/1-4, 9193/6, 9193/8-9, 9193/11-15 hrsz.-ú telkek***

  9177-9186;9187/1-2; 9188; 9191/2-3; 9193/12; hrsz.-ú telkek

Óbarok Fő utca 30. házszámú területen (9193/1-4, 9193/6, 9193/8-9, 9193/11-15 hrsz telkek) Lf/3 övezeteben a kisebb belső telkek feltárására az önkormányzat kérésére fő feltáró út kerül kiszabályozásra. Az Lf/3 övezettől délkeletre a Fő utcával párhuzamosan a 9193/12-9177 hrsz-ú telkek között közút kerül kiszabályozásra, feltárva ezzel a nagytelkes lakótömb belsejét, helyet biztosítva új lakótelkek kialakításának további területigény nélkül. Az út nyomvonalának megválasztásánál fontos szempont, hogy az időközben magántelkeken megépült szennyvízcsatorna gerincvezetéke a magántelkekről közterületre kerüljön, az út nyomvonala annak mentén kerüljön kiszabályozásra.

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

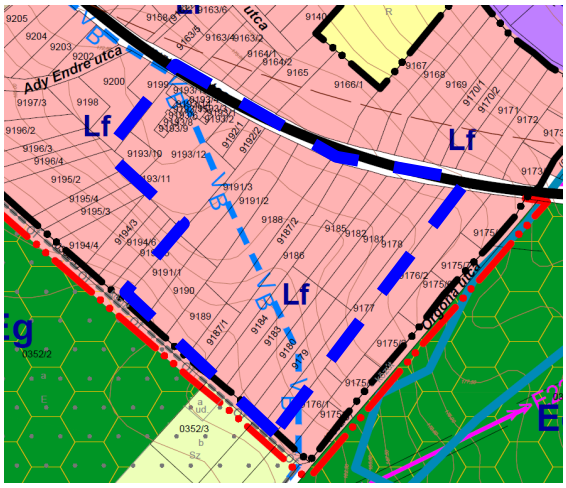
A módosítással érintett terület Óbarok belterületrész délkeleti részén, a Fő utca mellett a faluközpontban található. A területet északról a Fő utca határolja, délről az Ady Endre utca, keletről és nyugatról falusias lakóterületek.

Az Lf/3 övezet 9193/12 hrsz-ú telke önkormányzati tulajdonú, a többi érintett telek magánszemélyek tulajdonában van.

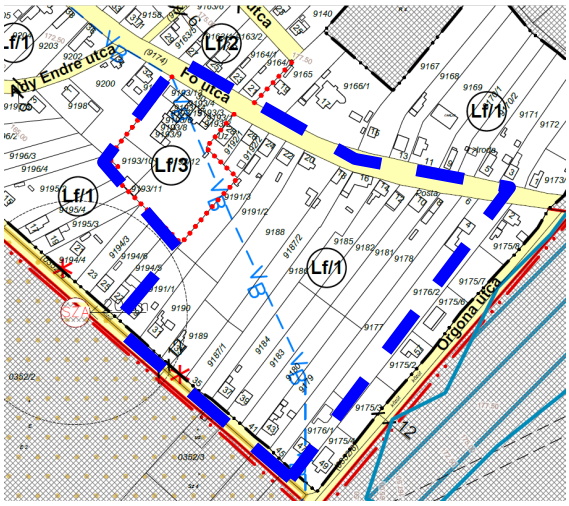
1c)A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- ***Településszerkezeti tervben****:*
  - falusias lakóterület (Lf)
- ***HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező „BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” tervben:***
  - falusias lakóterület Lf/1 és Lf/3 jelű építési övezetei
- ***A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (BSZT-1 jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:***
  - Vízbázis Hidrogeológiai B védőidoma érinti a terület egy részét



Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának. A vizsgált- és a módosítással érintett terület területrendezési tervben lehatárolt ökológiai hálózat területeit és tájképvédelmi terület övezetét nem érinti.

A vizsgált- és módosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, nem érint továbbá emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket, illetve régészeti lelőhelyet.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

- A módosítással érintett terület nagysága: 4,6462 ha
- A területfelhasználás változással érintett terület nagysága: 0,1275 ha

Az előzőekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- *Településszerkezeti terv **módosítása szükséges***
- *a helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása nem szükséges*
- *a HÉSZ rajzi mellékletét képező „BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” c. tervlap **módosítása szükséges***

A 4. módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

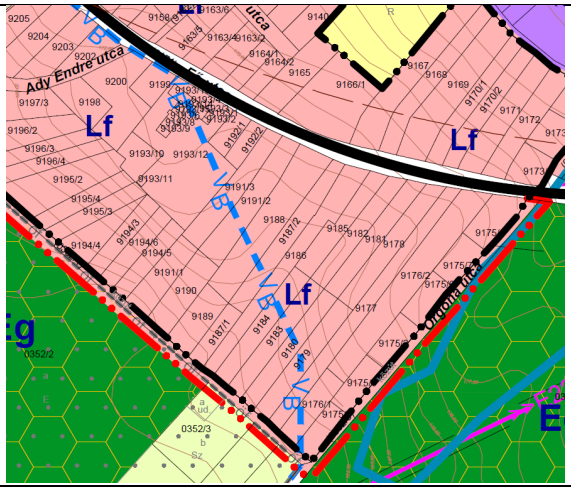
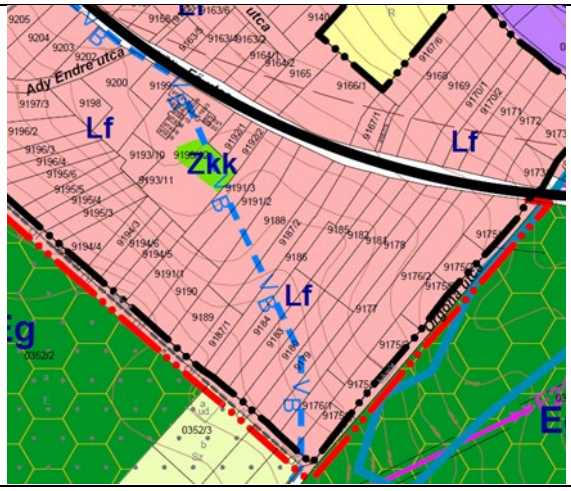
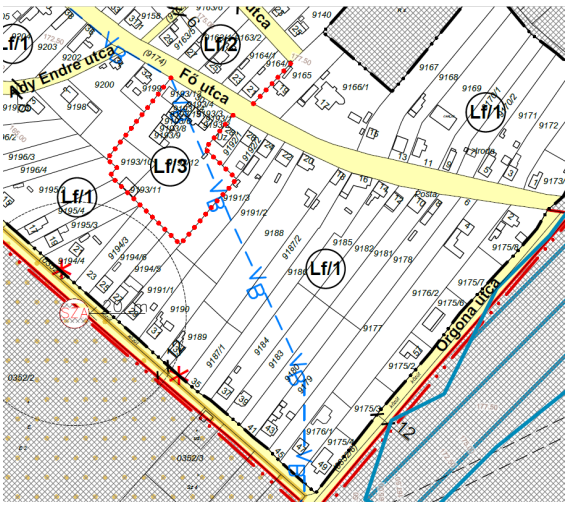
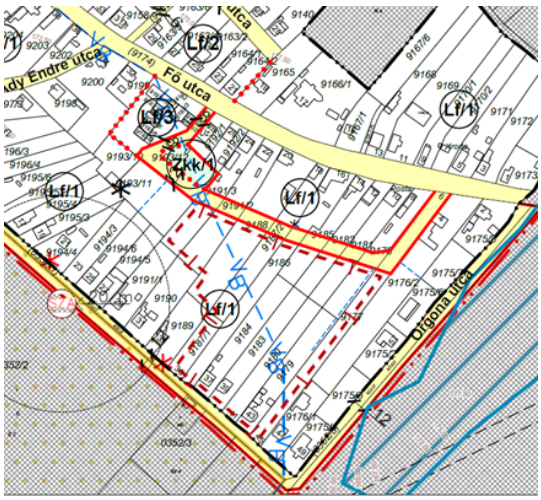
hrsz.	ter.nagyság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
9193/12	0,6493	falusias lakóterület – Lf	nem változik	Lf/3	nem változik
	0,1275		zöldterület, közkert – Zkk		Zkk/1
9177-9186;9187/1-2; 9188; 9191/2-3; 9193/12;	3,8694	falusias lakóterület – Lf	nem változik	Lf/1	Lf/1 és közút terület övezete

A **TSZT jelű Településszerkezeti tervlapon** a 9193/12 hrsz keleti részén 0,1275 ha-nyi terület zöldterület közkertbe kerül átsorolásra.

Az „**BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” tervlapon** a 9193/12 hrsz telken közút kerül kiszabályozásra, továbbá a telek tervezett út által leválasztott keleti része zöldterület Zkk/1 jelű közkert övezetébe kerül átsorolásra.

A 9177-9186;9187/1-2; 9188; 9191/2-3; 9193/12 hrsz-ú telkeket érintően a fentebb leírt úthoz kapcsolódóan a Fő utcával párhuzamos lakóterületi kiszolgálóút kerül kiszabályozásra 12 m szélességben, feltárva ezzel a tömbbelsőt további lakótelkek kialakítása céljára. Az út a meglévő szennyvízcsatorna nyomvonala mentén húzódik, közterületi sávba helyezve azt. Az új úttól délre eső telkek egy részén telekcsoport újraosztással érintett terület kerül kijelölésre.

A módosítások a **HÉSZ szöveges előírásait nem érintik.**

<table>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Kivonat a hatályos TSZT-ből</td><td>Kivonat a tervezett TSZT-ből</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Kivonat a hatályos SZT-ből</td><td>Kivonat a tervezett SZT-ből</td></tr>
</table>

1e)Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 4. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

5. MÓDOSÍTÁS

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a TSZT-ben.

1a) Módosítás tárgya, célja

- ***93/2023. (IX.13.) önk. határozat 5) pontja szerinti módosítás***
- ***Módosítással érintett terület: 9209/2 és 9209/3 hrsz.-ú telkek***

Az önkormányzat szándéka szerint a 9209/2 és 9209/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a Bobikdomb parkja bővítésre kerül. Az érintett telkeknek a tervezett lakóterületi hasznosítására eddig nem került sor, jelenleg is zöldterületi funkcióval hasznosítottak, a kapcsolódó területekkel együtt.

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

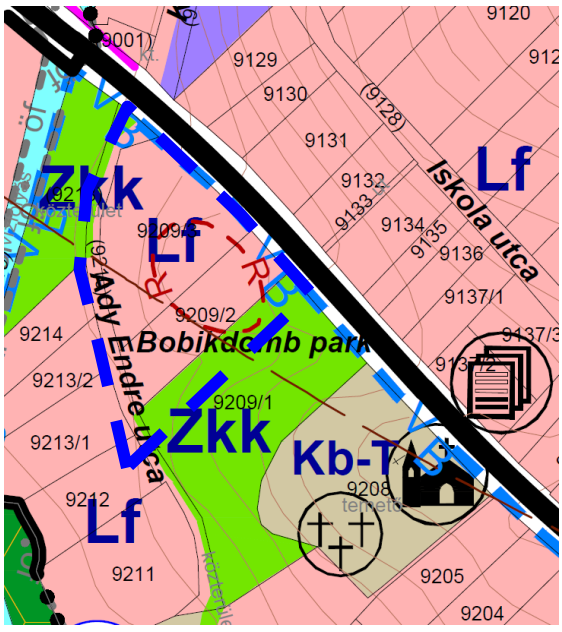
A módosítással érintett terület Óbarok belterületrész délkeleti részén, a Fő utca mellett a faluközpontban található. A terület beépítetlen. A hatályos Településszerkezeti terven a területet északról és keletről a Fő utca határolja, nyugatról és délnyugatról az Ady Endre utca, délről zöldterület.

A terület önkormányzati tulajdonban van.

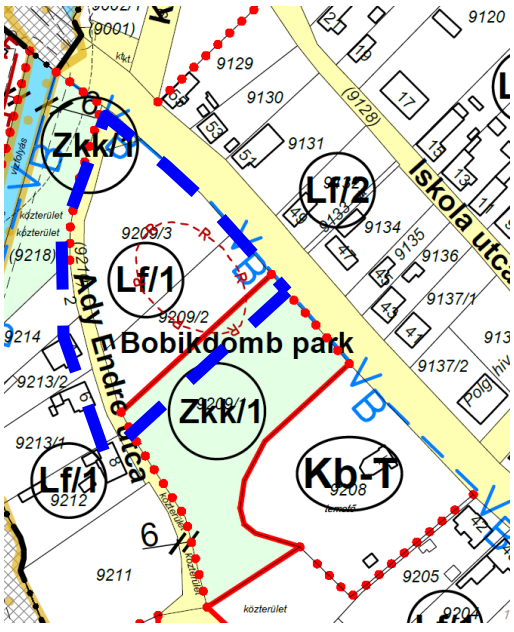
1c)A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- ***Településszerkezeti tervben**:*
  - falusias lakóterület (Lf)
- ***HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező „BSZT-1" jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok" tervben:***
  - falusias lakóterület Lf/1 jelű építési övezete
- ***A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (BSZT-1 jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:***
  - autópálya területhasználatot korlátozó 250 m-es védősávja a TSZT-n
  - Vízbázis Hidrogeológiai B védőidoma érinti a területet



Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának. A vizsgált- és a módosítással érintett terület területrendezési tervben lehatárolt ökológiai hálózat területeit és tájképvédelmi terület övezetét nem érint.

A vizsgált- és módosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, nem érint továbbá emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket

A telkeket a *Kerekdomb* nevű, nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhely érinti.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

- A módosítással érintett terület nagysága: 0,5144 ha
- A területfelhasználás változással érintett terület nagysága: 0,5144 ha

Az előzőekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- *Településszerkezeti terv* ***módosítása szükséges***
- *a helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása nem szükséges*
- *a HÉSZ rajzi mellékletét képező BSZT-1 jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” c. tervlap* ***módosítása szükséges***

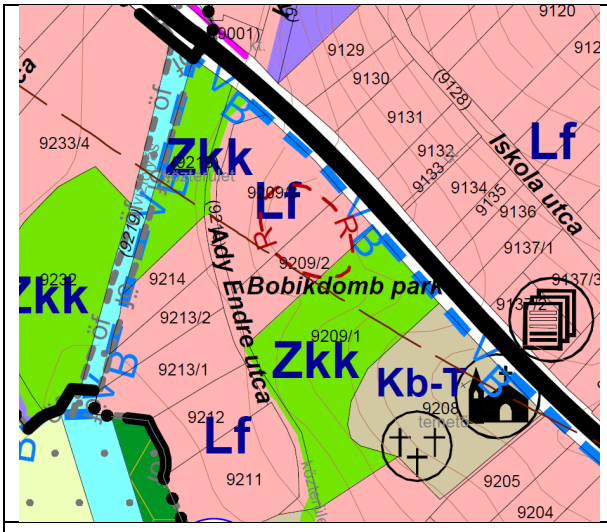
A 5. módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrsz.	ter.nagyság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
9209/2-3	0,5144	falusias lakóterület – Lf	zöldterület, közkert – Zkk	Lf/1	Zkk/1

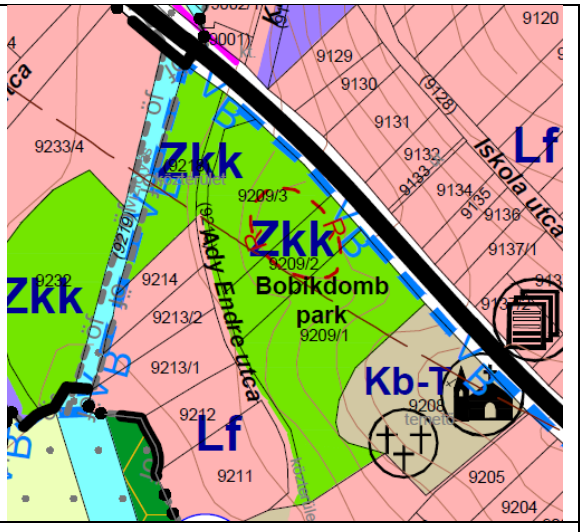
A **TSZT jelű Településszerkezeti tervlapon** a 9209/2-3 hrsz-ú telkek falusias lakóterületből zöldterület közkertbe kerülnek átsorolásra.

Az „**BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” tervlapon** a 9209/2-3 hrsz-ú telkek falusias lakóterület Lf/1 építési övezetéből zöldterület közkert Zkk/1 jelű övezetébe kerülnek átsorolásra.

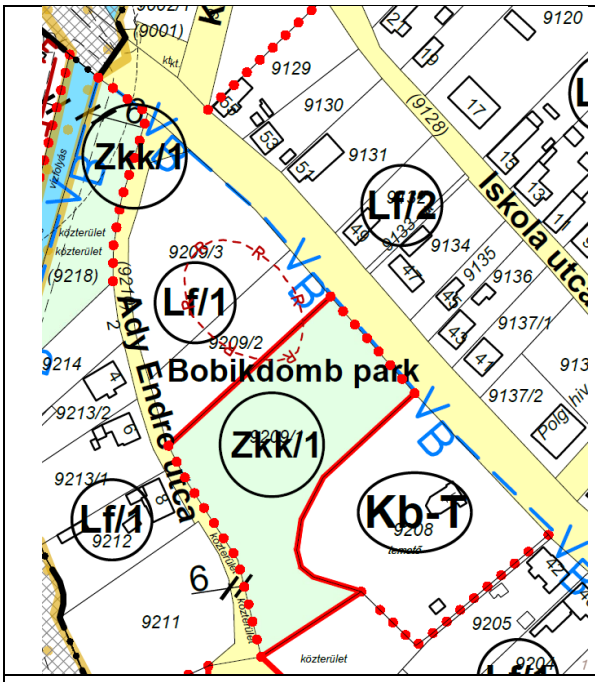
A módosítások a **HÉSZ szöveges előírásait nem érintik.**



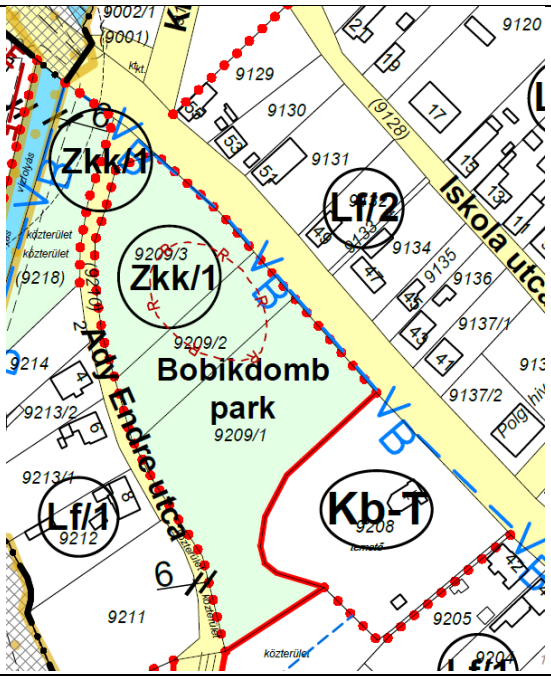
Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a tervezett TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből



Kivonat a tervezett SZT-ből

1e)Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 5. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

6. MÓDOSÍTÁS

A módosítás során 0,0982 ha újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre a TSZT-ben. *Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények igazolását a 2. fejezet (2.1. Óbarok Község Településszerkezeti tervének módosítása 5. melléklete) tartalmazza.*

1a) Módosítás tárgya, célja

- ***93/2023. (IX.13.) önk. határozat 6) pontja szerinti módosítás***
- ***Módosítással érintett terület: 9207 hrsz.-ú telek***

Az önkormányzat kéri a 9207 hrsz.-ú telek közterületi besorolású területrészén a szabályozás módosítását a jelenlegi használatnak, kialakult állapotnak megfelelően: Kéri a kijelölt zöldterület törölni és az Ady Endre u. T csomópontjának szabályozását a tényleges kialakításnak megfelelően kiszabályozni, mely egyben a lakóterület növelését is eredményezi.

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

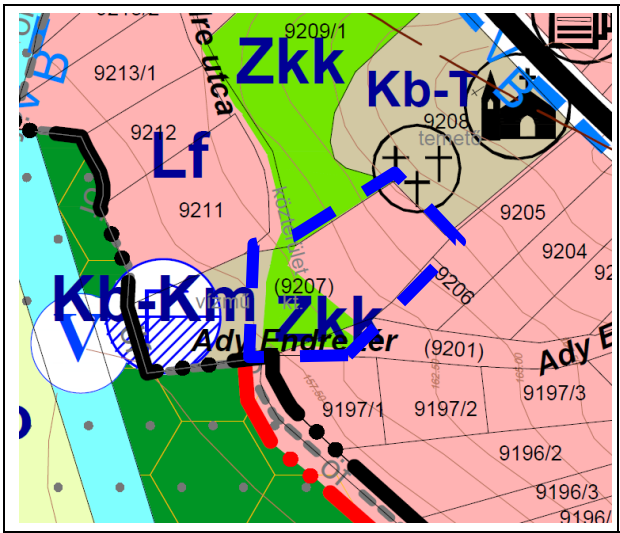
A módosítással érintett terület Óbarok belterületrész délkeleti részén, az Ady Endre utca északi oldalán található. A terület beépítetlen, észak felől a templom és temető, északnyugatról a Bobikdomb zöldterülete, keletről falusias lakóterületek, délről és nyugatról az Ady Endre utca határolják.

A terület önkormányzati tulajdonban van.

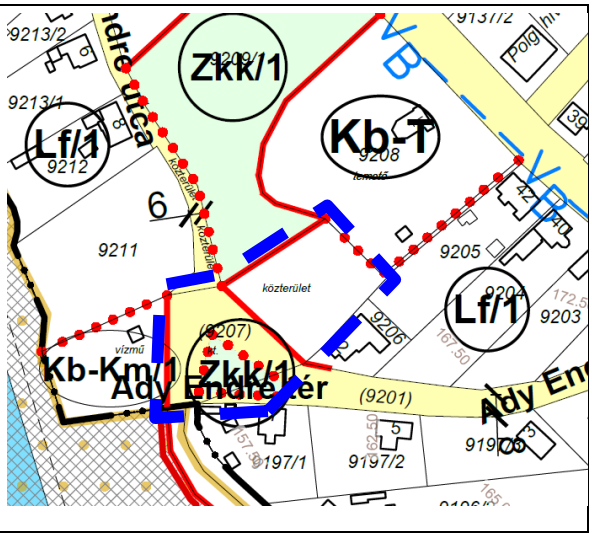
1c)A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- ***Településszerkezeti tervben****:*
  - falusias lakóterület (Lf) és zöldterület (közkert) (Zkk)
- ***HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező „BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” tervben:***
  - falusias lakóterület Lf/1 jelű építési övezete, zöldterület Zkk/1 övezete, közúterület
- ***A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (BSZT-1 jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:***
  - Vízbázis Hidrogeológiai B védőidoma érinti a területet



Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának. A vizsgált- és a módosítással érintett terület területrendezési tervben lehatárolt ökológiai hálózat területeit és tájképvédelmi terület övezetét nem érinti.

A vizsgált- és módosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, nem érint továbbá emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket, és régészeti lelőhelyet.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

- A módosítással érintett terület nagysága: 0,3046 ha
- A területfelhasználás változással érintett terület nagysága: 0,0982 ha

Az előzőekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- *Településszerkezeti terv **módosítása szükséges**.*
- *a helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása nem szükséges.*
- *a HÉSZ rajzi mellékletét képező BSZT-1 jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” c. tervlap **módosítása szükséges**.*

A 6. módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrsz.	ter.nagy-ság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
9207	*0,0982*	zöldterület, közkert – Zkk	falusias lakóterület – Lf	Zkk/1 és közút terület övezete	Lf/1 és közút terület övezete

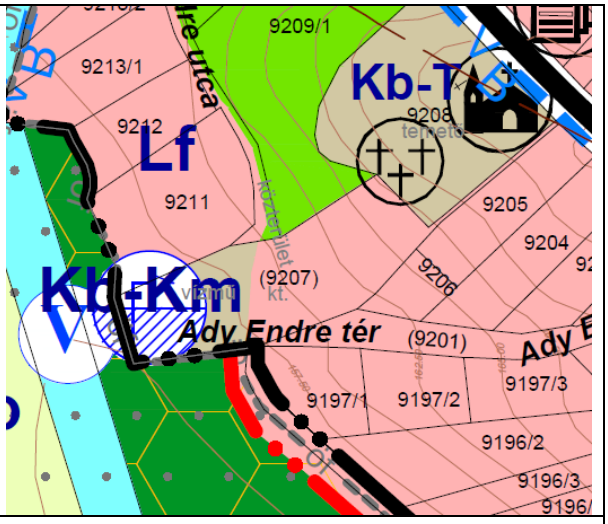
A **TSZT jelű Településszerkezeti tervlapon** a 9207 hrsz-ú telek zöldterületből falusias lakóterületbe kerül átsorolásra.

Az „**BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” tervlapon** a 9207 hrsz-ú telek területén Lf/1 falusias lakóterület építési övezet és közútterület határán a szabályozási vonal módosul, Zkk/1 övezet kijelölés megszűnik, területe falusias lakóterület Lf/1 építési övezetébe kerül átsorolásra. A közútterület a jelenlegi, kialakult állapotoknak megfelelően módosul.

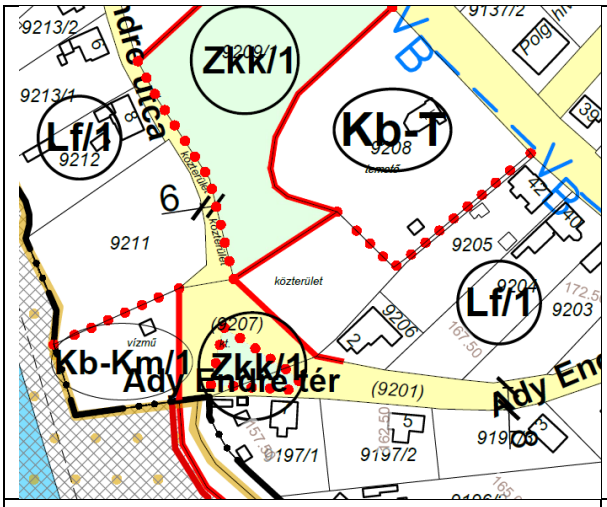
A módosítások a **HÉSZ szöveges előírásait nem érintik.**



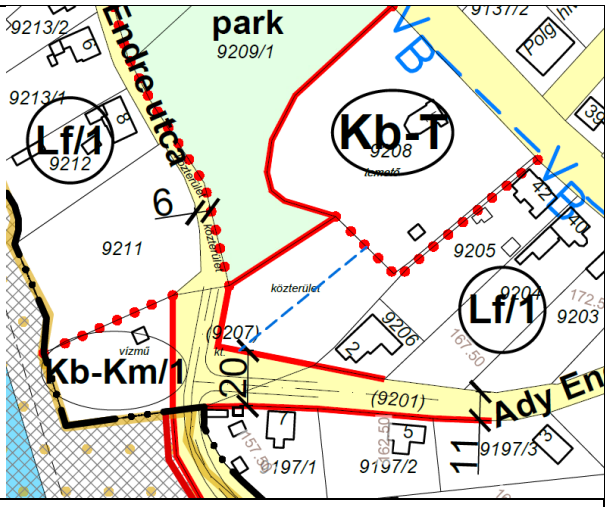
Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a tervezett TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből



Kivonat a tervezett SZT-ből

1e)Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 6. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

7. MÓDOSÍTÁS

1a) Módosítás tárgya, célja

— ***93/2023. (IX.13.) önk. határozat 7) pontja szerinti módosítás***

— ***Módosítással érintett terület: Teljes közigazgatási terület***

A módosítás célja, hogy a település területén jurtákat ne lehessen elhelyezni. Az önkormányzat kéri a Helyi Építési szabályzat kiegészítését a vonatkozó rendelkezésekkel.

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

A módosítás a teljes közigazgatási területet érinti.

1c) A módosítás a hatályos TRE-ben

A hatályos TRE kapcsolódó rendelkezése a jurtára vonatkozóan nem tartalmaz előírásokat.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

— A módosítással érintett terület nagysága: teljes közigazgatási terület

Az előző fejezetekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

— ***TSZT módosítás: nem szükséges***

— ***HÉSZ szöveges előírásainak módosítása: szükséges***

A HÉSZ 3. § Értelmező rendelkezései kiegészülnek a jurta fogalmával.

A HÉSZ 31. § Építés általános feltételei (9) bekezdése kiegészül az alábbiakkal:

> „Építési övezetekben, övezetekben lakókocsi, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy lakhatási céllal nem helyezhető el. Konténer, mobil ház állandó emberi tartózkodás céljára abban az esetben alakítható ki, ha megjelenése, kialakítása a településképi rendeleteben meghatározott feltételeknek megfelel. **Építési övezetekben, övezetekben jurta semmilyen rendeltetési céllal nem helyezhető el.”**

— ***Szabályozási terv módosítása: nem szükséges***

1e) Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 7. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

8. MÓDOSÍTÁS

1a) Módosítás tárgya, célja

— ***93/2023. (IX.13.) önk. határozat 8) pontja szerinti módosítás***

HÉSZ 29.§-ban a mellékletre való hivatkozás javítása 6. mellékletre.

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

A módosítás a teljes közigazgatási területet érinti.

1c)A módosítás a hatályos TRE-ben

A hatályos TRE hibásan tartalmazza a hivatkozást.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

— A módosítással érintett terület nagysága: teljes közigazgatási terület

Az előző fejezetekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

— ***TSZT módosítás: nem szükséges***

— ***HÉSZ szöveges előírásainak módosítása: szükséges***

A HÉSZ 29.§-ban az 5. melléklet helyett 6. melléklet kerül megnevezésre.

*„29. § A szabályozási terven jelölt és jelen rendelet **6. mellékletében** szereplő ingatlanokon, a mellékletben szereplő településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot.”*

— ***Szabályozási terv módosítása: nem szükséges***

1e)Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 8. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

9. MÓDOSÍTÁS

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a TSZT-ben.

1a) Módosítás tárgya, célja

- ***59/2024. (V.29.) önk. határozat 3. pontjával módosított 114/2023. (XI.8.) önk. határozat 3. pontja szerinti módosítás***
- ***Módosítással érintett terület: Az autópályától északra lévő, Szikla u. menti lakóterület (a hatályos terv szerinti Lke/3 építési övezetbe sorolt terület), érintett telkek hrsz. 0408/2-3, 0408/8-11, 0408/15, 0408/17-29, 0410/1, 0410/7-15, 9359, 9360, 9361***

Az önkormányzat kéri a terület kertvárosias lakóterületből falusias lakóterületbe történő átsorolását, az elhelyezhető rendeltetések körének bővítése érdekében, mely a területen jelenleg is meglévő erdő- és mezőgazdasági létesítmények elhelyezhetőségének biztosítása érdekében történik.

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

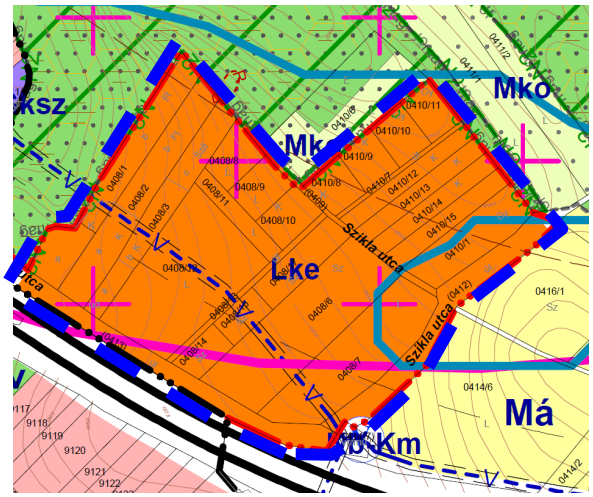
A módosítással érintett terület Óbarok belterületrész északkeleti részén, az M1 autópálya északi oldalán helyezkedik el, a Szikla utca által feltárt területen. A telektömb jelenleg szórványosan beépült lakó- és melléképületekkel.

Településszerkezeti besorolását tekintve a telektömb belterület, lakóterület, melyet északról és nyugtról erdő, keletről mezőgazdasági terület délről pedig az autópálya határol.

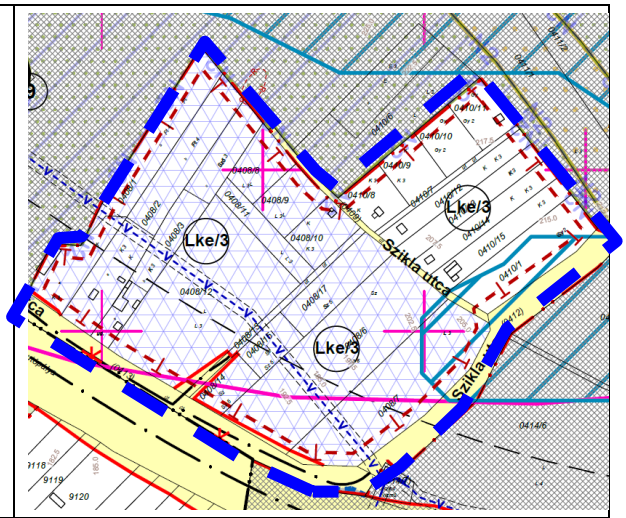
1c)A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- ***Településszerkezeti tervben****:*
  - kertvárosias lakóterület (Lke)
- ***HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező „BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” tervben:***
  - kertvárosias lakóterület Lke/3 jelű építési övezete
- ***A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (BSZT-1 jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:***
  - Tájképvédelmi terület övezete
  - Vízminőség-védelmi terület övezete (terület keleti része)
  - Regionális ivóvízvezeték és védőtávolsága
  - autópálya területhasználatot korlátozó 250 m-es védősávja a TSZT-n
  - környezeti zajterhelés tekintetében feltétellel beépíthető terület a BSZT-1-n
  - telekcsoport újraosztással érintett terület a BSZT-1-n



Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának. A vizsgált- és a módosítással érintett terület területrendezési tervben lehatárolt ökológiai hálózat területeit nem érinti.

A vizsgált- és módosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, nem érint továbbá emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket, és régészeti lelőhelyet.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

— A módosítással érintett terület nagysága: 8,7433 ha

Az előzőekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

— *Településszerkezeti terv* ***módosítása szükséges***
— *a helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása* ***szükséges***
— *a HÉSZ rajzi mellékletét képező BSZT-1 jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” c. tervlap* ***módosítása szükséges***

A 9. módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrsz.	ter.nagy-ság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
0408/2-3, 0408/8-11, 0408/15, 0408/17-29, 0410/1, 0410/7-15, 9359, 9360, 9361	8,7433	kertvárosias lakóterület – Lke	falusias lakóterület – Lf	Lke/3 közút terület övezete	Lf/4 és közút terület övezete

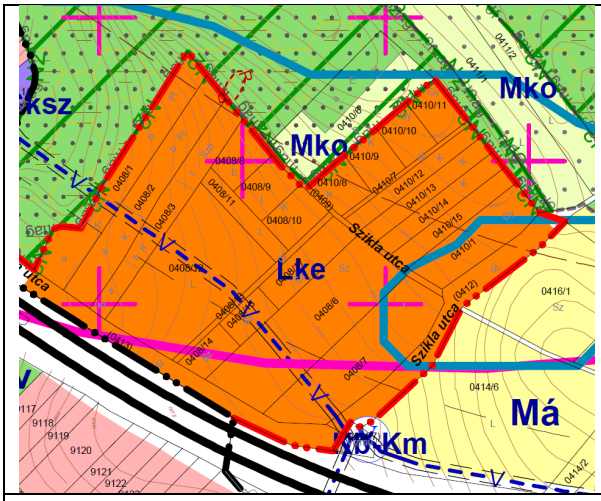
A **TSZT jelű Településszerkezeti tervlapon** az érintett terület kertvárosias lakóterületből falusias lakóterületbe kerül átsorolásra.

Az **„BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” tervlapon** a terület kertvárosias lakóterület Lke/3 építési övezetéből falusias lakóterület Lf/4 építési övezetébe kerül átsorolásra. A közlekedési terület nem változik.

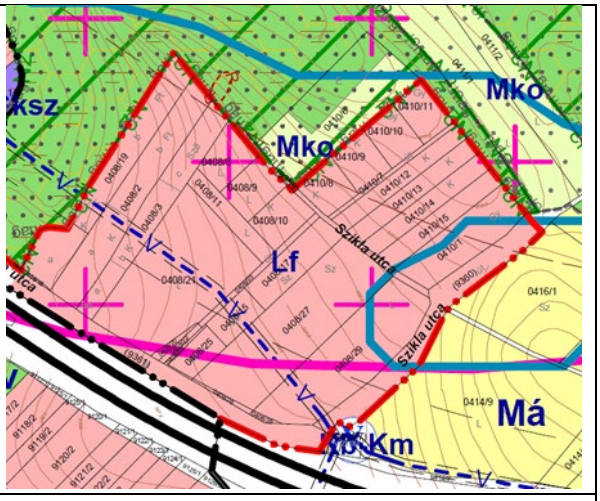
A **HÉSZ szöveges előírásai az alábbiak szerint módosulnak:**

A korábbi Lke/3 építési övezetbe tartozó telkek **új Lf/4 építési övezetbe** kerülnek besorolásra. Az új Lf/4 építési övezetben elhelyezhető rendeltetések megegyeznek a falusias lakóterületen megengedett rendeltetésekkel. Az új Lf/4 építési övezet beépítési határértékei megegyeznek az Lke/3 beépítési határértékeivel, amely építési övezetbe a módosítás előtt tartoztak a területek.

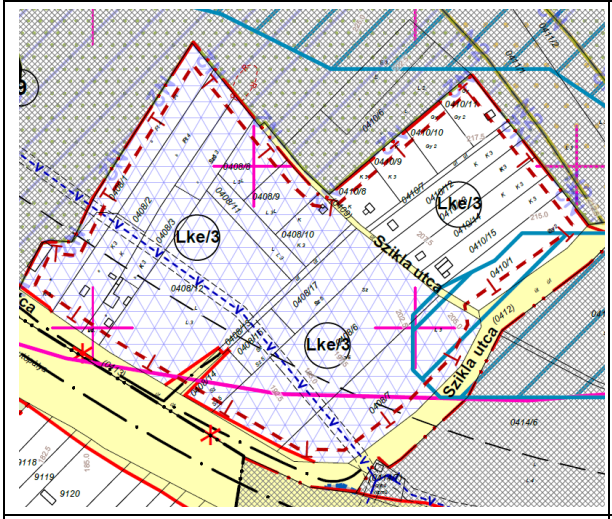
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET			AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÜLET	
2.	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Egyéb előírás, megjegyzés
3.	Lakóterületek építési övezetei								
9a	Lf/4	O	550	14	30	30	50	5,5	előkert: 5m oldalkert: 4m hátsókert: 6m



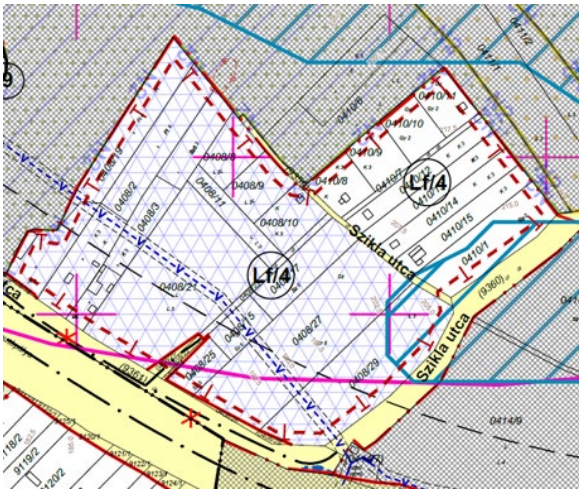
Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a tervezett TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből



Kivonat a tervezett SZT-ből

1e)Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 9. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

10. MÓDOSÍTÁS

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a TSZT-ben.

1a) Módosítás tárgya, célja

- ***59/2024. (V.29.) önk. határozat 2. pontjával módosított 15/2024. (I.30.) önk. határozat 1. pontja szerinti módosítás***
- ***Módosítással érintett terület: a 0328/30 hrsz-ú út (illetve belterület határ), az M1 autópálya és a 0315/2 hrsz-ú erdő által határolt ipari gazdasági terület***

A terület tulajdonosa gazdasági tevékenységének fejlesztése érdekében az érintett telektömb szabályozásának módosítását kéri az időközben módosult telekviszonyok figyelembevételével. Az önkormányzat a kérést támogatja, a szabályozás a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Ikt.sz.: KEM915-2/2/2022. tájékoztatásának figyelembevételével történik.

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

A módosítással érintett terület külterület, Óbarok belterületrészhez keletről közvetlenül kapcsolódik. A telektömböt északról az M1 autópálya, keletről védelmi erdőterületek, nyugatról mezőgazdasági terület, délről pedig falusias lakóterületek határolják. A terület déli részén térkő üzem működik.

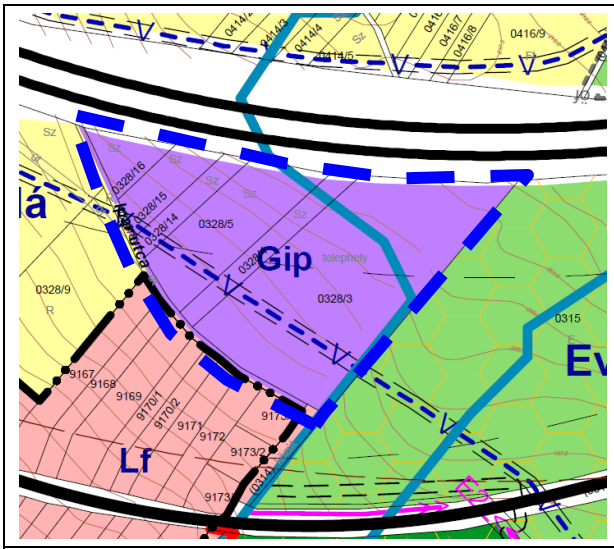
A terület megközelítése délről lehetséges a belterület szélén húzódó Orgona utcán keresztül.

A terület tulajdonosai magánszemélyek.

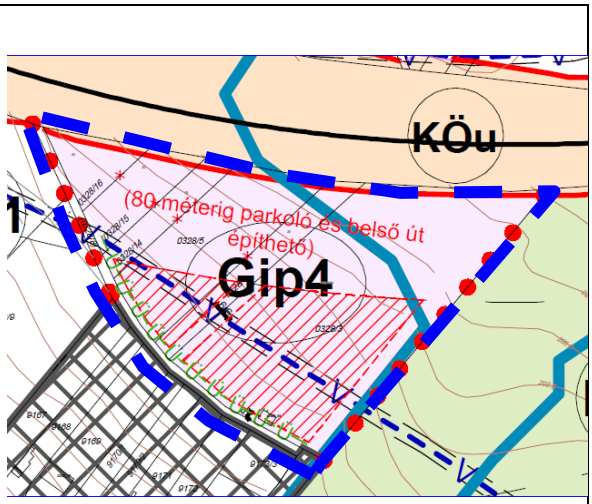
1c)A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- ***Településszerkezeti tervben**:*
  - ipari gazdasági terület (Gip)
- ***HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező „KSZT" jelű „Szabályozási terv Külterület" tervben:***
  - ipari gazdasági terület Gip-4 építési övezete
- ***A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (KSZT jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:***
  - autópálya területhasználatot korlátozó 250 m-es védősávja a TSZT-n
  - autópálya 100 m-es védőtávolsága
  - Vízminőség-védelmi terület övezete (terület keleti része)
  - Regionális ivóvízvezeték és védőtávolsága



Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának. A vizsgált- és a módosítással érintett terület területrendezési tervben lehatárolt ökológiai hálózat területeit és tájképvédelmi terület övezetét nem érinti.

A vizsgált- és módosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, nem érint továbbá emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket, és régészeti lelőhelyet.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

— A módosítással érintett terület nagysága: 3,2356 ha

Az előzőekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

— *Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.*

— *a helyi építési szabályzat szöveges előírásainak* ***módosítása szükséges****.*

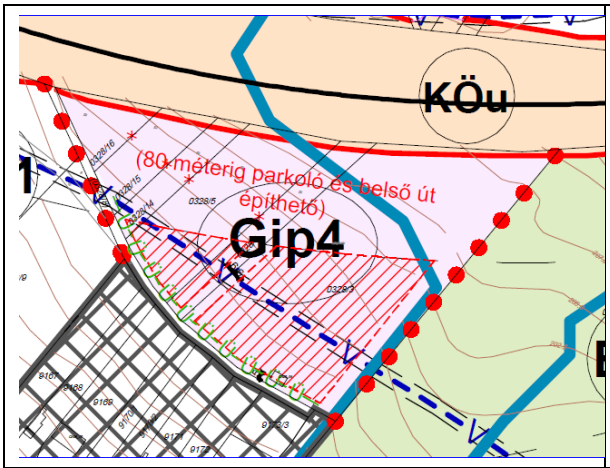
— *a HÉSZ rajzi mellékletét képező „KSZT” jelű* ***„Szabályozási terv Külterület”*** *c. tervlap* ***módosítása szükséges****.*

A 10. módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

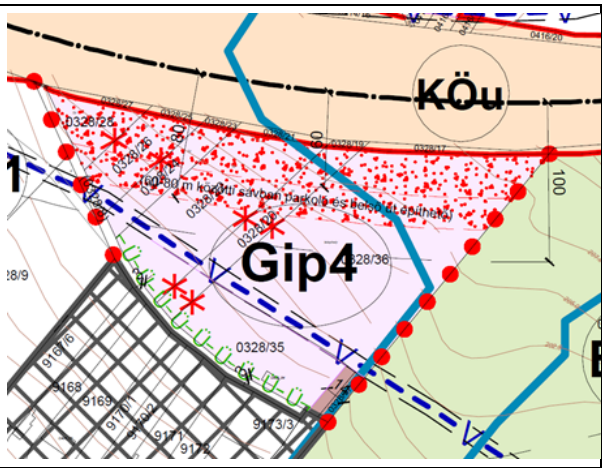
hrsz.	ter.nagy-ság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
0328/20, 22, 24, 26, 28, 35-37	3,2356	ipari gazdasági terület – Gip	nem változik	Gip/4	nem változik

Az érintett területen az építési hely, beépítés és tevékenységek korlátozásai feltüntetésének módosítása a NIF Zrt. előzetes véleményének megfelelően történik:

Az **„KSZT” jelű „Szabályozási terv Külterület” tervlapon** az építési hely törlésre kerül. A telektömb déli részén magánút kerül lehatárolásra. A terület északi, autópálya menti részén telek be nem építhető része került kijelölésre az autópálya tengelyétől mért 80 m-ig.



Kivonat a hatályos SZT-ből



Kivonat a tervezett SZT-ből

A módosítások a **HÉSZ szöveges előírásai az alábbiak szerint módosulnak:**

A HÉSZ ipari gazdasági területekre vonatkozó 38. §-a az alábbi előírással egészül ki:

„A Gip4 építési övezetben gazdasági épületek, építmények az autópálya tengelyétől számított 80 m-en túli távolságban, a (3) bekezdés szerinti lakó rendeltetés az autópálya 100 m-es védőtávolságán kívül helyezhetők el, a 60 és 80 m közötti területsávban kizárólag parkoló, út, árok létesíthető. Az autópálya tengelyétől számított 60 m-en belül épületek, építmények nem helyezhetők el.”

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET			AZ ÉPÍTÉSI TELEK				AZ ÉPÜLET	
2.	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Egyéb előírás, megjegyzés
10.	Gazdasági területek építési övezetei								
24.	**Gip/4**	SZ	~~3000~~ **4500**	30	40	40	35	~~9,0~~ **12,0**	autópályától D-re **előkert: 5m oldalkert: 6m**

1e)Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 10. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

11. MÓDOSÍTÁS

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a TSZT-ben.

1a) Módosítás tárgya, célja

- ***15/2024. (I.30.) önk. határozat 2) pontja szerinti módosítás***
- ***Módosítással érintett terület: 9009/2 hrsz-ú telek***

Hibajavítás, a „BSZT-1” jelű *Szabályozási terv Belterület – Óbarok* tervlapon az érintett telek átsorolásra kerül közlekedési területből Lf/2 építési övezetbe településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően.

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

A módosítással érintett terület Óbarok belterületrész északi részén, az M1 autópálya északi oldalán helyezkedik el, a Szőlőhegy utca déli végén. A telket északról falusias lakóterület, délnyugatról az M1-es autópálya, keletről és délről közúterület határolja.

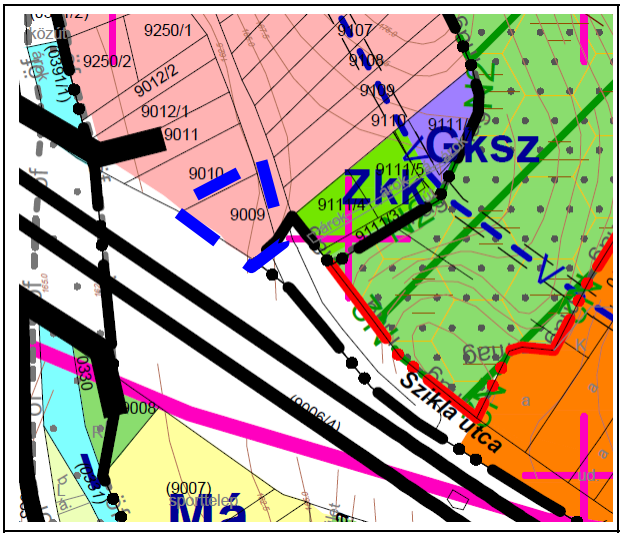
Településszerkezeti besorolását tekintve a telektömb belterület, falusias lakóterület.

A terület tulajdonosa magánszemély.

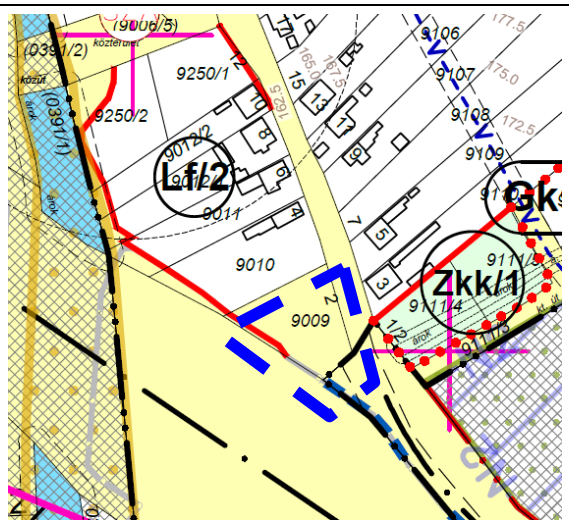
1c) A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A módosítással érintett terület:

- ***Településszerkezeti tervben**:*
  - falusias lakóterület (Lf)
- ***HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező „BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” tervben:***
  - közút terület övezete
- ***A Településszerkezeti terv és a HÉSZ (BSZT-1 jelű tervlap) az alábbi érintettségeket, korlátozó tényezőket tünteti fel a módosítással érintett területekre vonatkozóan:***
  - Tájképvédelmi terület övezete
  - autópálya területhasználatot korlátozó 250 m-es védősávja



Kivonat a hatályos TSZT-ből



Kivonat a hatályos SZT-ből

A vizsgált- és módosítással érintett területet nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának. A vizsgált- és a módosítással érintett terület területrendezési tervben lehatárolt ökológiai hálózat területeit nem érinti.

A vizsgált- és módosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, nem érint továbbá emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket, és régészeti lelőhelyet.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

— A módosítással érintett terület nagysága: 0,1136 ha

Az előzőekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

— *Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.*

— *a helyi építési szabályzat szöveges előírásainak módosítása nem szükséges.*

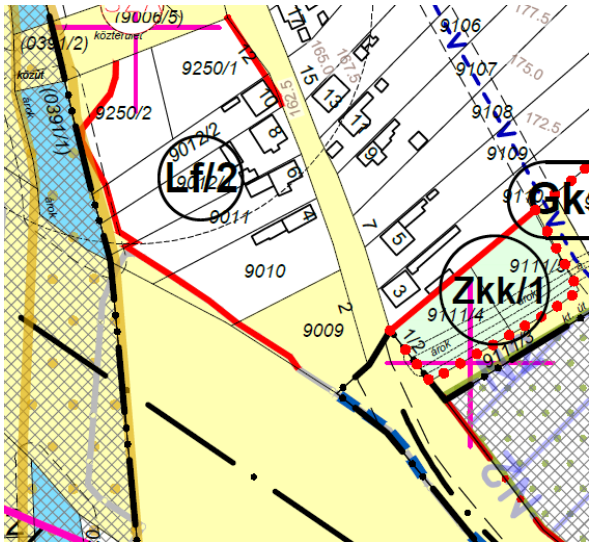
— *a HÉSZ rajzi mellékletét képező „BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” c. tervlap **módosítása szükséges**.*

A 11. módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

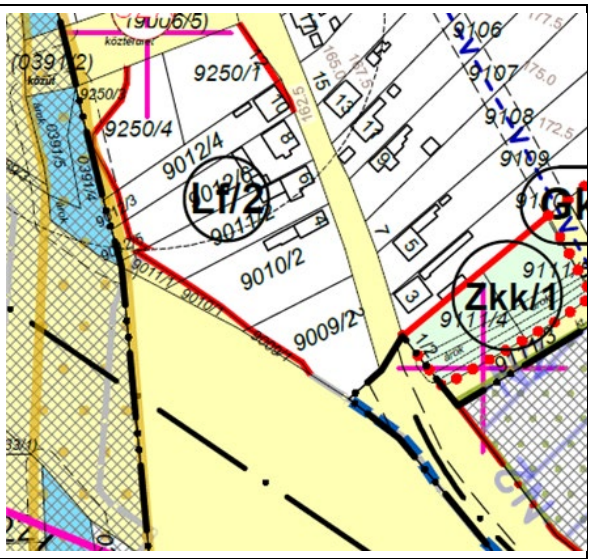
hrsz.	ter.nagy-ság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
9009	0,1136	falusias lakóterület – Lf	nem változik	közút terület övezete	Lf/2

A **TSZT jelű Településszerkezeti tervlapon** az érintett terület falusias lakóterületbe sorolt, nem változik.

A **„BSZT-1” jelű „Szabályozási terv Belterület – Óbarok” tervlapon** a terület közút terület övezetbe sorolt, falusias lakóterület Lf/2 építési övezetébe kerül átsorolásra.



Kivonat a hatályos SZT-ből



Kivonat a tervezett SZT-ből

A HÉSZ szöveges előírásai nem módosulnak.

1e)Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 11. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

12. MÓDOSÍTÁS

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a TSZT-ben.

1a) Módosítás tárgya, célja

- ***15/2024. (I.30.) önk. határozat 3) pontja szerinti módosítás***
- ***Módosítással érintett terület: Teljes közigazgatási terület***

HÉSZ felülvizsgálata a területek bányászati célú igénybevétele lehetőségeinek vonatkozásában

1b) A módosítással érintett terület bemutatása

A módosítás a teljes közigazgatási területet érinti.

1c)A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

A hatályos TRE nem tartalmaz ilyen irányú előírásokat.

1d) A tervezett TRE módosítás ismertetése

- A módosítással érintett terület nagysága: teljes közigazgatási terület

Az előző fejezetekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- *TSZT módosítás: nem szükséges*
- ***HÉSZ szöveges előírásainak módosítása: szükséges***

A HÉSZ VI. Tilalmak, Védőtávolságok, Korlátozások Fejezete kiegészül a 26/A. §-sal:

„26/A. § Új bányakutatás, új bányatelek fektetése, új külfejtéses művelésű bánya és új célkitermelőhely megnyitása a közigazgatási területen nem lehetséges.”

- *Szabályozási terv módosítása: nem szükséges*

1e)Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Óbarok hatályos TRE-hez teljeskörű szakági —közlekedés, tájrendezés, közmű és hírközlési, környezetvédelmi—vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

A tervezett 12. módosítás nem teszi szükségessé a szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítését.

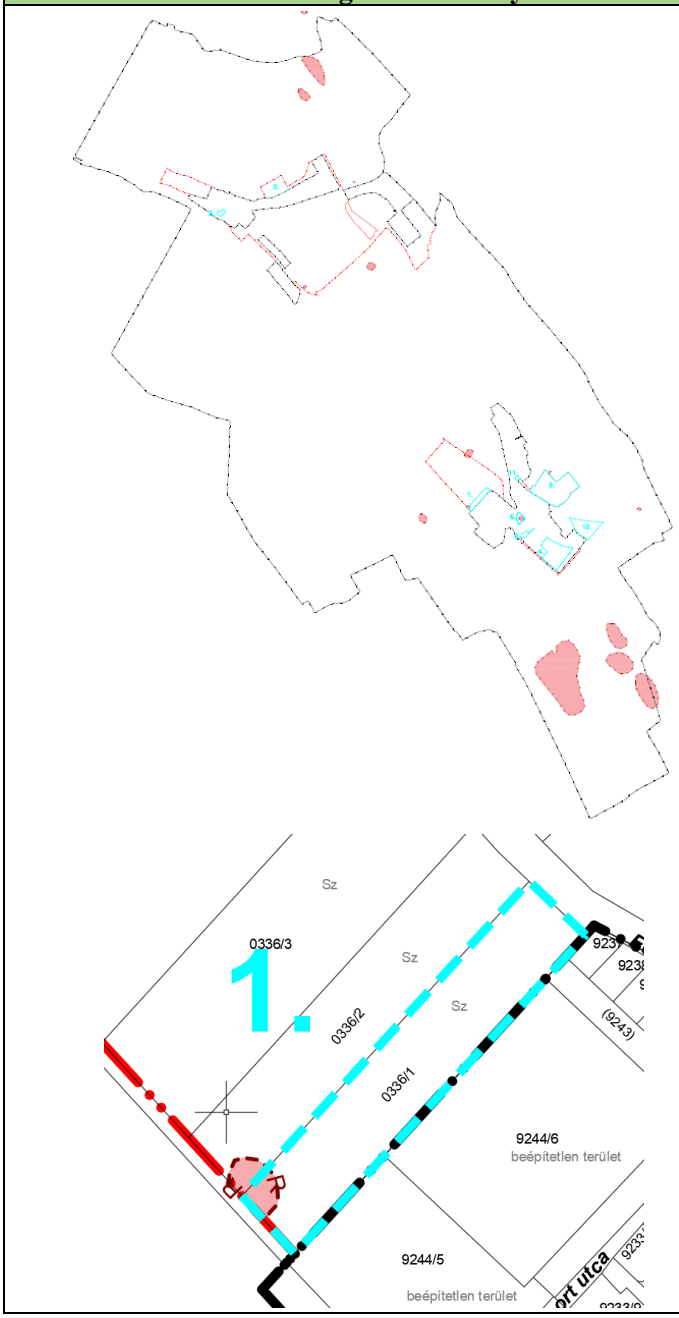
3.5. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE

Óbarok hatályos településrendezési eszközeihez készített Örökségvédelmi hatástanulmány megállapításait a tervezett módosításokra vonatkozóan az alábbiakkal egészítjük ki:

A módosításokkal érintett területeket nem érintik világörökségi, vagy világörökségi várományos területek, műemlékek, műemlék együttesek, nem érintik továbbá emlékhelyek, történeti települési területek, történeti kert, történeti táj és helyi jelentőségű védett művi értékek.

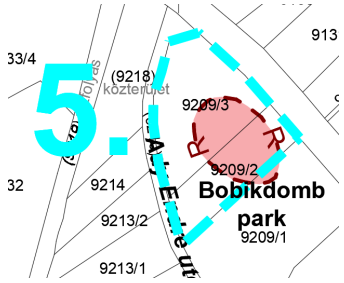
A 2022-ben jóváhagyott Településrendezési eszközökhöz készült Települési Örökségvédelmi Hatástanulmány szerinti régészeti lelőhelyek közül az 1. módosítás délnyugati sarkát a Liponya 2, az 5. módosítás területét pedig a Kerekdomb megnevezésű, terepbejárás alapján azonosított, nyilvántartásba még nem vett régészeti lelőhely érinti.

A módosítással érintett területek környezetében található régészeti lelőhelyek



Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály a környezeti vizsgálat szükségessége kapcsán adott véleményében megállapította, hogy a módosítások részterületei a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, régészeti lelőhelyet nem érintenek. Valamint az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

„Amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie (…).Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 6.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.”

3.6. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZHANGJA ÓBAROK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁVAL

Óbarok Településfejlesztési koncepcióját (a továbbiakban: TFK) a Képviselő-testület a 115/2022. (IX. 22.) önkormányzati határozatával fogadta el.

A TFK Óbarok ***jövőképet*** az alábbiak szerint határozta meg:

Óbarok megőrzi az óvodai alapfokú oktatási szerepét, az oktatás színvonalának fokozatos emelése mellett. A nevelési terv részévé válik a környezettudatos szemlélet, a környezetvédelem fontosságának átadása a fiatal korosztályok számára. Középfokú, illetve szakiskolai oktatás terén a település Bicskére, Tatabányára és Felcsútra támaszkodik, kihasználva a könnyű elérhetőséget. A későbbiekben efelől nem várható változás, és nem is szükséges ezen változtatni.

A Község lakosságán belül - az életkilátások javulásával párhuzamosan - növekszik az időskorúak aránya. Mindez a szociális ellátás átrendeződését hozza magával. Jelentős szerepet kap benne az aktív időskor támogatása.

Az Önkormányzat a Község hátrányos helyzetű lakói számára méltányos juttatási rendszert biztosít. A településen szegregátum és szegregáció szempontjából veszélyeztetett terület nem alakult ki, a lakók és az önkormányzat toleráns, segítő és együttműködő szemléletének köszönhetően.

Óbarok megtartja jelenlegi egészségügyi infrastruktúráját (háziorvosi és gyermekorvosi praxis), és tovább fejleszti annak minőségét az épített és a személyi feltételek tekintetében is. Ennek érdekében az Önkormányzat támogatási rendszert dolgoz ki. Az egészségügyi ellátásban a gyógyítás mellett a prevenció is kiemelt szerepet kap. A minden korosztály számára biztosított tevékeny élet, az egészséges táplálkozás és a mozgásban gazdag életmód a fizikai és mentális betegségek elkerülésének preferált megelőzési elemeivé lépnek elő. A betegség megelőzése a gyógyítással egyenértékű szakellátást kap. Az átlagéletkor kitolódásával párhuzamosan, az egészségben megélt évek számának növelése válik a fő célterületté.

A település gazdag múlttal, történelemmel rendelkezik, melynek megőrzésében minden lakos szerepet vállal. Az épített örökség elemeinek jó állapotban történő megőrzésére és folyamatos karbantartására figyelem fordul. A település bekapcsolódik a térség turisztikai kínálatába. A kulturális és természeti örökség bemutatása mellett Óbarok felvállalja ipari oldalát, bányászati múltját is, azt tudatosan beépíti arculatába.

A településen a sport és a rekreáció minden korosztály életmódjába beépül. A meglévő szabadtéri létesítmények (futballpálya, kültéri edzőpark, horgásztó, erdei túra és futópályák) állagmegóvására, minőségének megőrzésére folyamatos figyelem irányul. A teremsportágak és szakkörök lehetősége bővül, látogatottságuk növekszik.

Óbarok támogatja a civil szervezetek működését, a szervezetek jelenlegi nagy száma a jövőben is fennmarad. A civil szervezeteknek különös szerepe van a betelepülők helyismeretének megalapozásában, a régebbi lakókkal való megismertetésben, a történelmi emlékezet fenntartásában és a lokálpatrióta magatartás kialakításában, erősítésében.

A gazdasági jövőkép ágazatonként kerül bemutatásra, noha átfedések vannak az egyes ágazatok leírásában.

Ipar

A településen az ipar szerepe megmarad. Az Önkormányzat és a nagyobb gazdasági szereplők (Mészáros cégcsoport, OMW Hungária Kft, Gery Welt Kft, Konrád-Solution Kft, Denkisys Kft, Safe Train Kft, Medicus Partner Kft, Cetin Hungary Zrt, Óbaroki Zsalukőelem Kft, Talentis Group Beruházás-Szervező Zrt, Autotesz.com Kft, Max Terra Vino Kft, Szepi Speed Kft, Himitsu Kft) egymással harmonikus, együttműködő kapcsolatot alakított ki, melyből mindkét fél profitálni tud.

Az ipari tevékenység új technológiák bevezetésével környezetkímélővé válik. Veszélyes üzemi tevékenységnek a települési terület nem ad otthont. A kihasználatlan, barnamezős területek hasznosítása folyamatosan zajlik. A megújuló energiaforrások használata az országban mintaértékűvé válik, egyfajta bemutatóhely/kísérleti hely jelleggel is.

Mezőgazdaság

Óbarok elsődlegesen mezőgazdasági jellegű település. A település rendelkezik művelhető földterületekkel, melyek a település egésze számára értékkel és haszonnal bírnak. E művelhető földterületek elsősorban a Nagyegyháza településrész és Óbarok között elhelyezkedő mezőgazdasági terület. Mezőgazdasági hasznosításuk a jövőben is fennmarad. A település nagyobb hangsúlyt fektet az állattartásra, ezért növeli az állatállományát. A mezőgazdaság fellendítésével az ipari területen elhelyezkedni nem tudó, vagy nem kívánó munkavállalók munkalehetőséghez jutnak, ezáltal is csökken a településről történő elvándorlás, és nő a letelepedési hajlam.

Építőipar

A lakóingatlanok két fő fejlesztési lehetősége az új lakások építése és a meglévő lakásállomány minőségének javítása. Óbarokon az ingatlanok minőségi fejlesztései jelentik az elsődleges prioritást. A település több lakóövezete felújítást, rehabilitációt igényel. A lakóházak felújításához az Önkormányzat és a Kormány otthonteremtési politikája segítséget nyújt a lakosok számára. A minőségi fejlesztések kizárólag energetikai korszerűsítéssel, a mai energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően történnek meg. Óbarok tömeges lakásépítéssel nem számol. Új lakóházak építése - az enyhe népességnövekedést feltételezve, valamint a lakásállomány országos adatoktól eltérő kihasználtsága (országosan 2,2 fő/lakás, míg Óbarokon 2,9 fő/lakás mutató áll fenn) miatt fellépő szükséglet okán - fokozatosan, elsősorban a családi házas területeken, és a falusias településképbe illeszkedve történik meg.

Kereskedelem, szolgáltatás

Óbarokon az alapfokú kereskedelmi ellátás biztosított. Fejlesztése, bővítése indokolt, elvárt. A jelenlegi kapacitás a 2030-ig várt enyhe népességnövekedést is képes kielégíteni, így a település a jelenlegi helyzet fenntartásával számol. Alapfokon túl a település a kereskedelem és a szolgáltatások terén a szomszédos városokra (Bicske, Tatabánya, Budapest) támaszkodik.

Turizmus, vendéglátás

Óbarokon a turizmus jelentős szerepet játszana, adottságai lehetővé teszik az ilyen irányú fejlesztések sikeres véghezvitelét. A településen halad át a kék, a piros és a Mária turista útvonal. A település meglévő értékeit (halastavak, parkok, Bobik Domb park, régi temető stb) és ipari-bányászati múltját felhasználva turisztikai kínálatot tud kiépíteni. Óbarok célja, hogy a Váli-völgybe turisztikai céllal érkező látogatókat a településre is elcsábítsa, és egy egyedi, máshol nem elérhető turisztikai attrakcióval marasztalja őket. E cél megvalósítása érdekében a település stratégiát dolgoz ki a turisztikai arculatának, imázsának fejlesztésére, melyhez turisztikai szakemberek segítségét is igénybe veszi.

Információ, kommunikáció

A jövő egyértelmű fejlesztési tényezői. Nincs még egy olyan terület, amely annyi elemre kifejti hatását. Az ágazat fejlettsége a gazdaság, az oktatás, az intézményhálózat, a lakókörnyezet számára egyaránt fontos. A fejlődés elképzelhetetlen nélküle.

Óbarok törekszik arra, hogy településképe tiszta, átlátható, rendezett legyen, ezáltal lakói egy élhető, barátságos, biztonságos településen éljenek. A település lakóépületei és környezetük minősége és állapota folyamatosan szépül és megújul. A közintézmények karbantartása és felújítása igényességgel történik. A bányászati múltról tanúskodó bányakörnyezet további felújítása megtörténik.

Közlekedési infrastruktúra

A közlekedéshálózat térségi jelentőségű fejlesztéseken megy keresztül. A település közúton több irányból megközelíthető. A közösségi közlekedési megállóhelyek felülvizsgálata megtörtént. Az úthálózatok felújítása, fejlesztése fokozatosan indokolt.

Közmű infrastruktúra

Óbarokon fontos cél, hogy minden belterületi ingatlan számára elérhetővé váljon a vízi- és energiaközmű hálózatokra való csatlakozás. A település vízellátása, szennyvízelvezetése, energiaellátása hosszú távra biztosított legyen. 2021. évben megkezdődik a szennyvízhálózat kiépítése. a nagyegyházi településrészen nem. A jelenlegi energiaközműveken túl megjelennek, és hangsúlyt kapnak a megújuló energia alkalmazási formái (napelemek, hőszivattyús fűtési rendszerek). A fentiek mellett a felszíni vízrendezés megoldódik, a csapadékvíz helyben tartása és helyben történő felhasználása válik általánossá. 2021-ben víztározó épült.

Települési zöldfelületek

A település célja, hogy minden korosztály számára megfelelő, gondozott, többszintes növényállománnyal bíró zöldfelületekkel rendelkezzen. Az utcák fasorai a települést díszítik, miközben levegőjét is tisztítják. Az iparterületek és lakóterületek fizikai elválasztását a közéjük telepített sűrű, fás szárú növényzet is segíti.

Környezeti jövőkép

Az egyes környezeti tényezők terhelése alapvetően két jól körülhatárolható forrásból érkezik. Az egyik ilyen forrás a 1 sz. főút, mely zaj- és rezgésterheléssel szennyezi Óbarok területét. A másik forrás az M1-es autópálya - a szigorú jogszabályi keretek és monitoring tevékenység ellenére - lég- és zajszennyező, zaj- és rezgésterheléssel járó tevékenység. A környezetvédelmi helyzet javításának tehát e két problémakör megoldása a kulcsa. Mindkét probléma javításánál fontos lépés a problémát jelentő terhelő források és a terhelt területek közvetlen kapcsolatának lehetőség szerinti megszüntetése, pufferzóna beiktatása. Az iparterületeket körülvevő zöld szegély képes enyhíteni a környezetet érő terhelés negatív hatásait és a településképen, táji látványon is javít. Óbarok a jövőben hangsúlyt fektet arra, hogy környezetkímélő technológiák váltsák az elavult, szennyező módszereket. A település a területén működő ipari vállalatokkal együttműködve a tiszta technológiák és újítások terén országos mintatelepüléssé kíván válni. A megújuló energiaforrások sokrétű alkalmazásra kerülnek. Az önkormányzati Intézmények napelemes ellátása megtörténik. A település területén megújuló energia hasznosítási létesítmények (például napelempark) kerülnek kiépítésre.

Táji jövőkép

Óbarokon keveredik az ipari táj a művi elemekkel, valamint a Váli víz természetközeli környezetével. A - környezeti jövőkép szerinti - környezetkímélő technológiák elterjedésével párhuzamosan Óbarok táji környezete egyre élhetőbb és vonzóbb lesz.

Katasztrófavédelmi jövőkép

Óbarok jelenleg kettős érintettséget mutat katasztrófavédelem területén. Az közlekedésbiztonság és az belvízi biztonság kérdésköre egyaránt szerepet játszik területi védelmében. Az Óbarok közigazgatási területét érintő területe környezetét nem terhelő ipari tevékenységeknek ad helyet, így a település érintettsége csökken. Az belvíz helyzet tekintetében a Váli víz segítség. A Község lakott belterülete árvízi

kockázattal nem érintett. A tervezett M1-es autópálya 2x3 sávra bővítése, valamint a tervezett töltésezés és a hangfogó fal növelése a helyzet javulását eredményezi.

A tervezett módosítások az érintett területek kiterjedése, a módosítások jellege miatt érdemben nem, csak közvetve tudnak a TFK célkitűzéseinek megvalósításához hozzájárulni.

Az 1., 3., 4. és 11. módosítások, az *Építőipar/új lakások építése* célt szolgálják. A 2. módosítás fejlesztései a *Kereskedelem, szolgáltatás*, valamint a *Turizmus vendéglátás* céljaihoz járul hozzá. A *Települési zöldfelületek* cél megvalósulását a 3., 4. és 5. módosítások segítik.

3.7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

Óbarok településkép védelmére vonatkozó előírásokat a 20/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: TkR.) határozta meg.

Óbarok területén nyilvántartott műemlék, helyi területi vagy egyedi védelem alatt álló érték nem található.

A TkR. lehatárolta a közigazgatási területen a településképi szempontból meghatározó területeket.

A településkép szempontjából meghatározó, a TkR. 1. mellékletében jelölt

- *„lakóterület”*-en helyezkednek el a 2., 4., 5., 6., és 11. módosítással érintett területek,
- *„országos tájképvédelmi területtel érintett terület”*-en találhatók a 2., 3., 9. és 11. módosítással érintett területek.

A „lakóterület”, valamint „országos tájképvédelmi területtel érintett terület” „településképi szempontból meghatározó területként” lehatárolt területeken betartandó területi és egyedi építészeti követelményeket határoz meg a TkR.

19. § (1) A 18. § a) pontban meghatározott ***lakóterületen*** *az új lakóépületek telepítésénél a meglevő beépítéshez és építészeti kialakítás kell illeszkedni.*

(2) Magastetős kialakítás esetén a tető hajlásszöge nem térhet el a 30-45 fok közötti értéktől.

(3) A tetőhéjalásként égetett agyagcserép hagyományos színezéssel, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló tetőfedő anyag a megengedett.

(4) A homlokzatszínezésnél a településen hagyományos pasztellszínek használata a megengedett. Nem alkalmazható harsány, mediterrán szín.

(5) Lakóterületen kerítések a meglevő kerítésekhez illeszkedően létesíthetők.

(6) A településképet meghatározó kerítéskialakítása az utcafronton áttört vagy 1/3 részben tömör kerítés lehet, legfeljebb 1,8 m magasságban. Élősövény alkalmazása a meglevő pótlásaként megengedett.

Az 1., 3. és 9. módosítással érintett meglévő és tervezett lakóterületek vonatkozásában fenti előírások csak a TkR. 1. mellékletének módosításával, az érintett területek „Lakóterület” településképi szempontból meghatározó területbe sorolásával érvényesíthetők.

21. § (1) A 18. § c) pontban meghatározott ***országos tájképvédelmi területtel érintett területen*** *az új épületek telepítésénél a meglevő épületekhez, a táj jellegéhez és a terepviszonyokhoz az építészeti kialakítással illeszkedni kell.*

(2) A tetőidom és hajlásszög: a területen jellemző a hagyományos nyeregtetős kialakítás, a lapostetős épület tájképvédelemmel érintett területen nem építhető, kivéve a honvédelmi célú épületeket. Magastetős kialakítás esetén a tető hajlásszöge nem térhet el a 20-45 fok közötti értéktől.

(3) A tetőhéjalás magastető esetén égetett agyagcserép hagyományos színezéssel, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló, természetes anyagú egyéb tetőfedő anyag legyen,

(4) A homlokzatszínezésnél a külterületen jellemző hagyományos színezés alkalmazása a megengedett. Nem alkalmazható harsány, mediterrán szín.

(5) A tájbaillesztést minden esetben látványterv készítéssel igazolni kell.

A fenti településképi előírások az érintett területeken történő építési tevékenység során érvényesíthetők, érvényesítendők.

3.8. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA ELVÉNEK TELJESÜLÉSE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírta, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területen az ún. „biológiai aktivitás érték" nem csökkenhet. A BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021.R.) 9. melléklete határozza meg.

Óbarok közigazgatási területén a biológiai aktivitás érték egyenlege legutóbb a 116/2022. (IX.22.) képviselő-testületi határozatával elfogadott Településszerkezeti terv jóváhagyásakor került rögzítésre 0 értékben. A Településszerkezeti terv jelen változásait követően újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre 0,0982 ha nagyságban (6. módosítással érintett terület). A 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 18.§. (1) bekezdése értelmében az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és az egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Tekintettel arra, hogy Óbarok közigazgatási területén a módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület mérete nem haladja meg az 1 ha-t (összesen 0,0982 ha), fenti számítást, igazolást nem kell elvégezni.

A település biológiai aktivitásérték egyenlege változatlanul 0.

MELLÉKLETEK

TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRE VOATKOZÓ EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI, A BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEKKEL

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁNAK ÉS TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK EGYEZTETÉSE

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint településrészre készülő településrendezési terv esetében a várható környezeti hatások jelentőségének függvényében döntendő el, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés (a továbbiakban: TSKV) készítése szükséges-e. Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat lefolytatása és a Települési környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez megkereste az SKVr. szerinti környezet védelméért felelős szerveket. A véleménykéréshez Tájékoztatási dokumentáció került megküldésre a hivatali kapun, amely ismertette a tervezett módosításokat, valamint az SKVr. 2. mellékletének szempontjai szerint értékelést tartalmazott a módosítás várható környezeti hatásairól. A környezet védelméért felelős szervek véleményét az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

A környezet védelméért felelő szervek véleményének összefoglalása a TRE módosítás kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatásáról és Települési környezeti értékelés szükségességéről

	Véleményező szerv	Vélemény
1.	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály FE/KTF/10723-3/2024	Környezeti vizsgálat lefolytatását és TSKV készítését ***nem tartja szükségesnek***. Az 1. sz. módosítással kapcsolatban azonban felhívja a figyelmet a tervezett lakóterület és a szomszédos gazdasági funkció zajvédelmi szempontból egymást korlátozó hatására. A környezeti konfliktusok megelőzése érdekében az eltérő funkciójú területek határán átmeneti zónák kialakítását javasolja.
2.	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály FE/NEF/01559-2/2024	A környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását ***nem tartja szükségesnek***.
3.	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész FE/ÁF/00651-2/2024	A környezet vizsgálat lefolytatását ***nem tartja szükségesnek***.
4.	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály FE/NTO/02266-2/2024	Talajvédelmi szempontból a tervezett módosítások megvalósításához ***nem tartja szükségesnek*** környezeti vizsgálat lefolytatását.
5.	Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály (Tűzvédelmi hatósági ügyekben) Ó/538-5/2024	A környezet vizsgálat lefolytatását ***nem tartja szükségesnek***. A dokumentációban foglaltak ellen nem emel kifogást.
6.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály Ó/538-10/2024	Jogszabályváltozások miatt 2024. július 1. napjától tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.
7.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. Ó-538-11/2024.	A BFKH ***a módosítások jellege miatt a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek***. Tájékoztat, hogy a települést érinti a bicskei ásványvízkutak hidrogeológiai „B” védőterülete, felhívja a figyelmet a vonatkozó szabályokra. A módosítások területei nem érintettek.

	Véleményező szerv	Vélemény
8.	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály Ó-538-13/2024	Környezeti vizsgálat lefolytatását műemlékvédelmi és régészeti ***szempontból*** megjegyzésekkel ***nem tartja szükségesnek.*** 1. módosítást érintő Liponya 2. lelőhely az adatbázisban nem szerepel, az új lelőhely bejelentéséről a részt vevő régész gondoskodjon. Tájékoztat, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike a 2001. évi LXIV. tv. 23/C. § (1) bek. szerinti ún. nagyberuházás, abban az esetben előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Tájékoztat továbbá, hogy további eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság Kötv. 62.§ a) szerinti állásfoglalását ki kell kérni.
9.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság DINPI/4002-1/2024	A környezet vizsgálat lefolytatását ***nem tartja szükségesnek***.

A véleményt nyilvánító környezet védelméért felelős szervek környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését jelen módosítások kapcsán nem tartották szükségesnek.

Az előbbiekben ismertetettek alapján ***a Képviselő-testület egyetértve a környezet védelméért felelős szervek véleményével döntött arról, hogy jelen TRE módosítás kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatására és Települési környezeti értékelés elkészítésére nem kerül sor.***

Önkormányzati Hivatal
Fő u. 75. 3154/2024
ÉRKEZETT 2024 JÚL 17.
IKTATVA:
SZÁM: Ó/538-17/2024 MELL.: db
ELŐIRAT:
ÚTOIRAT: Ui.: R.E.

MOLKÓBARÓC-3888

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Iktatószám: FE/KTF/10723-3/2024.
Ügyintéző: Tóth Nikoletta

Tárgy: **Vélemény,** az Óbarok 12 településrészt érintő településrendezési eszközök módosításához készülő környezeti vizsgálat szükségességéről.

Hivatkozási szám: Ó/538-1/2024.
Ügyintéző: Rendek Erika

Óbarok Község Önkormányzat
Mészáros Kartal polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatali kapun keresztül megküldött megkeresésében tájékoztatta a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát (továbbiakban: Főosztály) arról, hogy Óbarok Község Önkormányzata a településrendezési eszközeit módosítani kívánja.

A benyújtandó tervek *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Rendelet)* 1. § (3) bekezdésének hatálya alá tartoznak. A *Rendelet* 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, a *Rendelet* 2. számú melléklete szerint meghatározott szempontok figyelembevételével.

Az Önkormányzat megkeresésében a *Rendelet* 4. § (2) bekezdése alapján kérte a Környezetvédelmi hatóság véleményét a várható környezeti hatások jelentőségéről, mely vélemény megalapozásához, megküldte a *Rendelet* 4. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatáshoz szükséges információkat.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása az alábbiakra terjed ki:

1. a 0336/1 hrsz-ú telek délnyugati részének átsorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből kertvárosias lakóterületbe, közút kiszabályozása a 0336/1, 9244/6 és 9244/9 hrsz-ú telek határán;
2. a 4004/9 hrsz- telek Lf/1 építési övezetből Vt/1 építési övezetbe, míg a 4004/36 hrsz-ú Lf/1 építési övezetbe kerül átsorolásra, magánút színezéssel;
3. az Akácos út szabályozásának csökkentése a Domb utca és a Diófa utca közötti szakaszon (0518/16, 0518/9, 0518/11-12 és 0518/28-29 hrsz)
4. Lf építési övezetben fő feltáró út szabályozása (9193/1-4, 9193/6, 9193/8-9, 9193/11-15), valamint közlekedési célú közterület szabályozása a Fő utcával párhuzamosan (9177-9186, 9187/1-2, 9188, 9191/2-3, 9193/12 hrsz), továbbá a 9193/12 hrsz-ú telek egy részének Lf/3 építési övezetéből közkert Zk/1 övezetbe történő átsorolása történik;
5. a 9209/2 és 9209/3 hrsz-ú telkek Lf/1 építési övezetből közkert Zkk/1 övezetbe kerülne átsorolásra;
6. a 9207 hrsz-ú telek szabályozásának módosítása a jelenlegi használatnak megfelelően: a Zkk megszüntetése, Ady Endre u. szabályozása;

7. a HÉSZ kiegészítése: a közigazgatási területen jurták elhelyezésének tilalma;
8. a HÉSZ 29.§-ban a mellékletre való hivatkozás javítása 6. mellékletre;
9. az autópályától északra lévő, Szikla u. mentén Lke/3 kertvárosias lakóterület új Lf/4 falusias lakóterületbe történő átsorolása tervezett,
10. Gip-4 övezet telkeinek szabályozásának módosítása (építési hely, beépítés és tevékenység korlátozásainak feltüntetésével a NIF Zrt. előzetes véleményének megfelelően, Hrsz.: 0328/20, 22, 24, 26, 28, 35-37)
11. Hibajavítás a BSZT-1 jelű tervlapon: a településszerkezeti tervnek megfelelően a 9009/2 hrsz-ú telek közlekedési területből Lf/2 falusias lakóterület övezetébe kerül.
12. HÉSZ felülvizsgálata a területek bányászati célú igénybevétele lehetőségeinek vonatkozásában azzal, hogy a HÉSZ kiegészül az alábbi előírással:

    „Új bányakutatás, új bányatelek fektetése, új külfejtéses művelésű bánya és új célkitermelőhely megnyitása a közigazgatási területen nem lehetséges."

A módosítások tárgyára és nagyságrendjére is figyelemmel a rendezési terv módosítása kapcsán környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, illetve hulladékgazdálkodási szempontból összességében jelentős hatás előreláthatólag nem várható.

Óbarok tárgyi településrendezési eszközeinek módosításához a Főosztály a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek

Ugyanakkor a továbbtervezés elősegítése érdekében az 1. számú módosítással kapcsolatban környezetvédelmi szempontból az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A Gksz területek közé benyúló keskeny lakóterület sáv zajvédelmileg későbbi problémákat jelenthet. A környezeti konfliktusok megelőzése szempontjából az lenne a legkívánatosabb, ha a zajos tevékenységnek helyet biztosító gazdasági övezetek és a védendő területek között átmeneti zónák jönnének létre.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 27.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése szerint **a védendő területeket (pl. a lakóterületeket) úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek.**

Az egymással természetszerűleg össze nem férő tevékenységek (például a zajjal járó gazdasági tevékenységek és lakófunkció) egymás mellett történő elhelyezése a Gksz területeken már működő/vagy a jövőben letelepedni kívánó vállalkozásoknak is hátrányos lehet, hiszen azoknak a szomszédosan kijelölni tervezett lakóterületnek köszönhetően szigorúbb zajterhelési határérték betartását kell majd ezen túl biztosítaniuk.

A Főosztály a fentiek alapos mérlegelését kéri az Önkormányzattól.

A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI.28.) KTM utasítás és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 2/2023. (II. 20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, *időbélyegző szerint*

Dr. Tanárki Gábor
főispán nevében és megbízásából

Rákóczi Mária
osztályvezető

Kapják:
1. Címzett, Hivatali Kapun (154256101)
2. Irattár

MOKÓBAROK-8599

Digitálisan aláírta: Dr. Mohai Zsuzsanna - 2024.07.22. 14:54:09

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: FE/NEF/01559-2/2024.
Ügyintézőnk: Kucsora Viktória
Telefon: 06 22/795-645.
Kérem, válaszukban a fenti ügyiratszámunkra hivatkozni szíveskedjenek!

Tárgy: Óbarok község településrendezési eszközeinek módosítása 12 településrészre vonatkozóan - környezeti vizsgálat szükségességéről vélemény
Iktatószámuk: Ó/538-3/2024.
Ügyintézőjük: Rendek Erika

Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatal
Felcsút, Fő u. 75. 3200/2024
IKTATVA: ÉRKEZETT 2024 JÚL 23.
SZÁM: Ó/538-21/2024 MELL.: db
ELŐIRAT:
UTÓIRAT: Üi.: R.E.

Mészáros Kartal
polgármester úr részére

Óbarok Község Önkormányzata

Óbarok
Iskola u. 3.
2063

Tisztelt Polgármester Úr!

2024. július 15-én érkezett megkeresésére válaszolva tájékoztatjuk tisztelt Polgármester Urat, hogy Óbarok község településrendezési eszközeinek módosítási eljárásban a megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, ennek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a 2. számú melléklet szempontjait figyelembe véve, a 3. számú melléklet II. 1. pontja alapján nyilatkozzuk, hogy a tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, így ***környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.***

Közegészségügyi szakkérdésben véleményünket az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c), d) pontja, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján adtuk ki.

Illetékességünket a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 2/2023. (II. 20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Mohai Zsuzsanna
közegészségügyi osztályvezető

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel: 22/526-900, Fax: 22/526-905,
E-mail: hivatal@fejer.gov.hu, Hivatali kapu: FEJERKHIV, KRID: 201739703
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 13.
Telefon: 22/795-672; email: titkarsag.nepegeszsegugy@fejer.gov.hu;
Hivatali kapu: FMKHNEPEG, KRID: 536555342

Felcsút Közös Önkormányzati Hivatal
2026 Felcsút, Fő u. 75. 3155/2024
IKTATVA: ÉRKEZETT 2024 JÚL 17.
SZÁM: Ó/538-18/2024 MELL.: db
ELŐIRAT:
UTÓIRAT: Üi.: R.E.

MOKÓBAROK-5141.

Digitálisan aláírta: Fakász Tamás - 2024.07.17. 11:54:49

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: FE/ÁF/00651-2/2024.
Ügyintéző: Steiner Mónika
Telefon: 22/512-250

Tárgy: **Óbarok** településrendezési eszközök módosítása 12 településrészre vonatkozóan
- környezeti vizsgálat szükségessége -

Hiv. szám: Ó/538-6/2024.

Mészáros Kartal
polgármester
Óbarok Község Önkormányzata

E-úton, hivatali kapu: 541603164

Tisztelt Polgármester Úr!

Óbarok településrendezési eszközök módosításával és környezeti értékeléssel kapcsolatos tájékoztatását kérésére áttekintettem.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: rendelet) 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzat módosításánál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a fenti rendelet 4. § (2) bekezdése alapján vesz részt, a rendelet 3. melléklet II. 2. b) pontja értelmében az épített környezet védelmére kiterjedően.

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal a környezeti értékeléssel kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja:

Az épített környezet védelme tekintetében a tervezett módosítás várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési eszközök módosítása során környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Feladatköröm *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály *a főépítészi tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 2/2023. (II.20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda
Székesfehérvár, Várkörút 22-24. tel: 22/512-250
hivatali kapu: FMKHAF / 450428705 e-mail: allami.foepitesz@fejer.gov.hu
levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.

Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatal
8086 Felcsút, Fő u. 75.
IKTATVA: ÉRKEZETT 2024 JÚL 12.
SZÁM: Ó/538 - 15/2024 MELL.: db
ELŐIRAT:
UTÓIRAT: Ü.: RE

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: **FE/NTO/02266-2/2024.**
Ügyintéző: Dr. Harta István talajvédelmi felügyelő
☎ 20/4110550, e-mail: harta.istvan@fejer.gov.hu

Tárgy: Talajvédelmi vélemény Óbarok Község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről.

ÓBAROK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE
2063 Óbarok
Iskola u. 3.

Hivatkozási szám: Ó/538-8/2024.

TALAJVÉDELMI VÉLEMÉNY

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályához, mint talajvédelmi hatósághoz Óbarok Község Önkormányzat Polgármesterétől érkezett megkeresés a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában. A vélemény kialakításához szükséges dokumentáció, melyet a TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. (1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.) készített 2024. júliusában, a megkeresés mellékletét képezi.

A dokumentáció alapján összesen 12 településrész vonatkozásában szükséges a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása. A 2, 4, 5, 6. és 11. számú módosítások belterületi ingatlanokat érintenek, melyek nem termőföldek. A 7. sz. módosítás a jurták elhelyezésének tilalmáról (HÉSZ), a 8. sz. módosítás a HÉSZ egy hivatkozásának javításáról, a 12. sz. módosítás a bányászati célú igénybevétel korlátozásáról (HÉSZ) szól.
Az 1. számú módosítás termőföldet a 0336/1 hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlan tekintetében érint, ahol a telek délnyugati része kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből (Gksz/1) kertvárosias lakóterületbe (Lke/3), északi része Gksz/11 építési övezetbe kerül átsorolásra. A telek 9244/6 és /9 ingatlanokkal határos oldalán továbbá közút kiszabályozása történik.
A 3. módosítás során az Akácos út szabályozásának csökkentése történik meg, a Domb utca és a Diófa utca közötti szakaszon. A változásokkal érintett ingatlanok közül a 0518/9, /11, /28-29 hrsz.-ú területek művelési ága szántó.
A 9. módosítás során az autópályától északra lévő, Szikla u. menti lakóterület kertvárosias lakóterületből (Lke/3) falusias lakóterületbe (Lf/4) kerül átsorolásra, a területen jelenleg is meglévő erdő- és mezőgazdasági létesítmények elhelyezhetőségének biztosítása érdekében. A változással érintett ingatlanok nagy része termőföld (szántó, legelő, kert, szőlő, gyümölcsös, illetve fásított terület).
A 10. számú módosítás termőföldet a 0328/24, /26, /28 hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlanok tekintetében érint, ahol a HÉSZ előírásai egészülnek ki az autópálya közelsége miatt, így a szabályozási terv is módosul.

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. számú melléklet 18. pontja szerint a talajvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal talajvédelemre kiterjedően érintettség esetén vesz részt az eljárásban. „Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról" szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3. számú melléklet II. pontja szerint a talajvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal talajvédelemre kiterjedően érintettség esetén vesz részt az eljárásban. A talajvédelmi hatóság hatásköre „a termőföld védelméről" szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) 32. § (1) bekezdése alapján a termőföldekre terjed ki. A Tfvt. 2. § 19. pontja szerint termőföld az a földrészlet, mely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.

Fentiek alapján – tekintettel arra, hogy az érintett termőföldi ingatlanok talaját érintően a talajvédelmi hatóság a jogszabály által előírt kötelezően lefolytatandó eljárásokban (pl. más célú hasznosítási eljárás, építési engedélyezés) közreműködik, és előírásokat tesz a termőföld védelme érdekében – **megállapítom, hogy talajvédelmi szempontból a tervezett módosítás megvalósításához nincs szükség környezeti vizsgálat lefolytatására.**

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 2/2023. (II. 20.) utasítása alapján történt.

Velence, időbélyegző szerint

Dr. Tanárki Gábor
főispán nevében és megbízásából

Vörösné Klupács Helga
osztályvezető

Értesülnek:
1. **Óbarok Község Önkormányzat Polgármestere** (2063 Óbarok, Iskola u. 3.) *hivatali kapu*
2. Helyben: irattár

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
Ügyintézés helye: 2481 Velence, Ország út 23. Tel.: +36-22-589-210. Fax: +36-22-589-211
e-mail: nto@fejer.gov.hu, hivatali kapu: FMKHNTO (KRID: 649314746)
Ügyfélfog Szignózta: Vörösné Klupács Helga - 2024.07.11. 14:41:30 kaidőben

A DOKUMENTUM SZEMÉLYES ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadmányozta 2024.07.11 13:45
Magosi Lajos tű. ezds [SK]
Iktatószám: 35700/5426-1/2024 ált.
Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatal
8086 Felcsút, Fő u. 75.
IKTATVA: ÉRKEZETT 2024 JÚL 12.
SZÁM: Ó/538-14/2024 MELL.:
ELŐIRAT:
UTÓIRAT: ÜL: KE

FEJÉR VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
HATÓSÁGI OSZTÁLY

Tárgy:	Óbarok Község Önkormányzatának településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti értékelés – véleményezés megküldése
Hiv. szám:	Ó/538-5/2024
Ügyintézőjük:	Rendek Erika
Ügyintéző:	Reményi Zsuzsanna tű. szds.
Telefon:	06-22-512-245

Óbarok Község Önkormányzat
Polgármestere

Óbarok

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelükben megkeresték a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot, hogy Óbarok Község Önkormányzata a településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában szakmai véleményezést kérjen az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) bekezdés a) pontja, 4.§ (2) bekezdése, valamint a 3. számú melléklet II. 2. j) pontja alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Hivatkozott számú levelükhöz csatolásra került az Óbarok Község településrendezési eszközök módosítása 12 településrészre vonatkozóan, tájékoztatási dokumentáció a környezeti vizsgálat lefolytatása és települési környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez megnevezésű tervdokumentáció, a Tájoló – Terv Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatás fejlesztési Kft. által készített dokumentáció 2024. júliusában, melyet megvizsgálva az alábbiakról tájékoztatom:

Tárgyi ügyre vonatkozóan a Korm. rendelet 3. melléklet II.2. j) pontja szerinti érintettségét tekintve jelentős környezeti hatás nem várható, így a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

A dokumentációban foglaltak ellen nem emelünk kifogást.

Székesfehérvár, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Magosi Lajos tű. ezredes
Igazgató

Terjedelem: 2 oldal
Melléklet: -
Kapják: Óbarok Község Önkormányzata/ Hivatali kapu

Ügyintézés: Tüzvédelmi hatósági ügyekben
Ügyfélfogadási idő: Hétfő: 13.00-16.00, Szerda: 08.00-11.00, Tel.: (22) 513-232
E-mail: fejer.hatosagi@katved.gov.hu; Hivatali kapu: FVMKI, 601411315
Cím: 8000 Székesfehérvár, Szt. Flórián krt. 2. ✉: 8050 Székesfehérvár, Pf.: 947

SZTFH
Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály

Oláh Enikő
Digitálisan aláírta: Oláh Enikő
Dátum: 2024.07.12 10:27:51 +02'00'

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/9561-2/2024**
Tárgy: **Óbarok településrendezési eszközök módosítása 12 településrészre vonatkozóan (általános eljárás) véleménykérés**

Azonosító szám:
Hivatkozási szám: **Ó/538-10/2024**
Ügyintéző: **Oláh Enikő**
Telefon: **88/550-954**
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**
Mellékletek:

Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatal
8086 Felcsút, Fő u. 75.
IKTATVA: ÉRKEZETT 2024 JÚL 12.
SZÁM: Ó/538-15/2024 MELL.: db
ELŐIRAT:
UTÓIRAT: ÜI.: PE

Óbarok Község Önkormányzat

2063 Óbarok

Iskola utca 3.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2024. július 09. napján érkeztetett „Óbarok településrendezési eszközök módosítása 12 településrészre vonatkozóan (általános eljárás) véleménykérés" tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

Vasalja Község Önkormányzata az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint kereste meg a Bányafelügyeletet vélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1. napjától hatályos módosítások értelmében, tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Oláh Enikő
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irattár

MOKÓBAROK - 6040

Digitálisan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
dr. Somogyi Rozália
2024.07.18. 15:43:53

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Felesúti Közös Önkormányzati Hivatal
8086 Felesút, Fő u. 75. 3176/2024
IKTATVA: ÉRKEZETT 2024 JÚL 22.
SZÁM: Ó/538-19/2024. MELL.: db
ELŐIRAT:
TITÓIRAT: Ül.: R.E.

Mészáros Kartal polgármester
részére

Óbarok Község Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/03883-2/2024.
Ügyintéző:	Fürstal Csenge
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	Ó/538-11/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Óbarok község településrendezési eszközeinek részleges módosítása, valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, fenti iktatószámú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja:

Óbarok közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ugyanakkor a szomszédos Bicske településen az alábbi természetes gyógytényező található:

Ásványvíz:
Bicske K -40 OKK sz. kút – (belső, élelmiszerkénti, kizárólag palackozási célú): KEF-13224-7/2012.
Bicske K-43 OKK sz. kút – (belső, élelmiszerkénti, kizárólag palackozási célú): KEF-13225-7/2012.

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentációk áttanulmányozása alapján megállapította, **hogy Óbarok település 0367 hrsz-ú telke a Bicske K-40 valamint a Bicske K-43 OKK számú kutak (a továbbiakban: Kutak) vízbázisának hidrogeológiai „B" védőterületén belül helyezkedik el.**

A Kutak esetében a Közép –Dunántúli Környezetivédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség az általa kiadott – 25 540 /2006. ügyszámú határozat, valamint a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által kiadott 35700/1623-4/2016. ált iktatószámú módosító határozat – védőidom/védőterület kijelölő

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36(1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu- Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

határozataiban a kutakra vonatkozóan a védőidomok és védőterületek kijelölésre, valamint a biztonságban tartási előírások meghatározásra kerültek.

Fentiek alapján a módosítások jellege miatt a környezeti vizsgálat elvégzését BFKH nem tartja szükségesnek, ugyanakkor – a 12. számú módosítás a település teljes egészét érintő/vonatkozó HÉSZ változtatás okán – felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a település településrendezési tervének készítése során szükséges a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.

BFKH jelen levele mellékleteként megküldi a rendelkezésére álló, a Kutakra vonatkozó hidrogeológiai védőidom kijelölő határozat kivonatát.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

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

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:
1. Óbarok Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Felsőtt Közös Önkormányzati Hivatal
3086 Felsőt, Fő u. 75.
IKTATVA: ÉRKEZETT 2024 JÚL 22.
SZÁM: MELL.: db
ELŐIRAT:
IRATÓIRAT: Ül.:

valamint a vezetékek és műtárgyak közelében csak olyan fák, bokrok telepíthetők, melyek gyökérzete ezeket nem éri el.

- A védőövezetet be kell keríteni, vagy őrzéséről egyéb módon kell gondoskodni.
- A védőterületen belül rendszeresen csak az üzemeltető azon dolgozói tartózkodhatnak, akik ott munkát végeznek és a külön jogszabályban meghatározott rendszeres egészségügyi ellenőrzést igazoló egészségügyi könyvvel rendelkeznek. Belépésre jogosultak továbbá az ott dolgozók munkáját irányítói, az ellenőrzésre jogosult hatósági személyek, valamint azok, akiket az üzemeltető

Külső védőövezet:

A külső védőidom rendeltetése a le nem bomló, továbbá a bakteriális és egyéb lebomló szennyező anyagok elleni védelem. A külső védőövezet az a terület, amelyről a víz fél év alatt eléri a vízkivételi helyet.

A külső védőidomnak nincs felszíni metszete, ezért nem kerül kijelölésre.

Hidrogeológiai védőterület

A hidrogeológiai védőövezet rendeltetése a le nem bomló szennyezőanyagok elleni védelem.

.1 Hidrogeológiai „A" védőövezet:

A hidrogeológiai „A" védőövezet az a terület, ahonnan a víz fél év és 5 év közötti idő alatt éri el a vízkivételt.

Az „A" védőidomnak nincs felszíni metszete, ezért nem kerül kijelölésre.

.2 Hidrogeológiai „B"(50 éves elérési idejű) védőövezet:

A vízbázis hidrogeológiai „B" védőövezete az a terület, ahonnan a víz 5 és 50 év közötti idő alatt éri el a vízkivételt.

A „B" védőterületre eső ingatlanok helyrajzi számai:

Bicske:

0368 0369

Óbarok:

0367

Szár:

06/3 071/3 071/8 071/9 071/10

071/11 072 073 074

Szárliget:

018/2 018/3 018/4 047 048

A hidrogeológiai „B" védőövezetek által érintett ingatlanok és az azokra vonatkozó korlátozások a vízikönyvi nyilvántartásba kerülnek.

A vízbázis védőterületére vonatkozó előírások és korlátozások:

A hidrogeológiai „B" védőterületre vonatkozó előírások és korlátozások [123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 13.§ (1) bekezdése, 17.§ (2) bekezdése és az 5. számú melléklete szerint].

A hidrogeológiai védőövezetek területén:

a) tilos olyan létesítményt elhelyezni, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;

b) tilos olyan tevékenységet végezni, melynek következtében

ba) csökken a vízkészlet természetes védettsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége,

bb) 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag kerül a vízkészletbe,

bc) olyan lebomló anyag jut a vízkészletbe, melynek mennyisége, jellege vagy bomlástermeke a felszín alatti víz.minőségét károsodását okozza;

c) olyan vegyi anyaggal, amely a vizet károsíthatja, vagy amelyből a víz minőségét károsító anyagok oldódhatnak ki, csak zárt építményben szabad dolgozni;

d) a növénytermesztéssel összefüggésben meg kell állapítani, hogy az milyen hatással van a védelemben részesülő vízre, okoz-e károsodást benne. Csak olyan termesztési technológia alkalmazható, mely mellett a víz minősége nem károsodik;

e) csak az önellátást szolgáló állattartás megengedett, de a hulladék (trágya) kezelése és tárolása során úgy kell eljárni, hogy a talaj és a talajvíz ne szennyeződhessen;

f) meglévő tárolóhelyen bármely, a vizet károsító folyékony anyagot – a vízügyi hatóság hozzájárulásával – csak úgy szabad tárolni, hogy

fa) a tárolótartály állapota bármikor kívülről is ellenőrizhető legyen, vagy

fb) az üzemeltető a vízügyi hatóság által engedélyezett módon tervezett és üzemeltetett rendszer segítségével rendszeresen ellenőrizze, hogy nem kerül-e károsító anyag a felszín alatti vízbe;

g) a vizet károsító folyékony anyagok tárolására szolgáló új tárolóhelyet – a vízügyi hatóság hozzájárulásával – úgy kell kialakítani, hogy

ga) a tárolótartály kívülről bármikor ellenőrizhető legyen,

gb) a tárolótartály olyan vízzáró falú teknőben vagy tartályban legyen, amely – meghibásodás esetén – teljes tárolt folyadékmennyiséget befogadja;

h) a vízre veszélyes anyagot (pl. ásványolaj terméket) szállító csővezetéket a területen - a vízügyi hatóság hozzájárulásával – akkor lehet átvezetni, ha vezeték biztonságát (pl. külön burkolattal) megteremtik, gondoskodnak a vezeték rendszeres ellenőrzéséről és azt csőtörés esetére leállító automatikával látják el.

A védőterület kijelöléséről szóló határozattal érintett ingatlant a tulajdonos vagy az egyéb jogcímen használó úgy köteles használni, hogy a védett vízbázist, valamint a kitermelt vizet ne veszélyeztesse és a használat következtében azt szennyeződés ne érje.

.2 A „B" (50 éves elérési idejű) védőterületre vonatkozó korlátozások:

A védőterületen TILOS:

Ipar:

- Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása
- Veszélyes-hulladék lerakó létesítése, üzemeltetése
- Ipari szennyvizek szikkasztása

Mezőgazdaság:

- Hígtrágya és trágyalé leürítés

A védőterületen új létesítménynél tevékenységnél tilos, a meglévőnél környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető:

Beépítés, üdülés:

- Települési folyékonyhulladék lerakó létesítése és üzemeltetése

Ipar:

- Veszélyes-hulladék ártalmatlanító létesítése, üzemeltetése

Mezőgazdaság:

- Növényvédőszer tárolás

Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat vagy a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető:

Beépítés, üdülés:

- Lakótelep, új parcellázás, üdülőterület kialakítása
- Lakóépületek csatornázás nélkül
- Házi szennyvíz szikkasztása
- Szennyvízcsatorna átvezetése
- Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok) létesítése és üzemeltetése
- Házikertek, kiskertművelés

Ipar:

- Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása
- Ásványolaj és –termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása
- Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő
- Élelmiszeripari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása
- Salak, hamu lerakása

Mezőgazdaság:

- Növénytermesztés
- Komposztáló telep
- Önellátást meghaladó állattartás
- Szervestrágyázás és műtrágyázás. A műtrágyákat (különös tekintettel a nitrogén műtrágyákra) megosztva kell kijuttatni a növény tápanyag igényéhez és fejlődési fázisához igazodva. A foszfor és kálium műtrágyák felhasználható mennyiségét a talaj tápanyag készletének ismeretében kell meghatározni.
- Növényvédőszerek alkalmazása: a növényvédelemről rendelkező 2000. évi XXXV. Törvény 44. § (3) bek. alapján a növényvédőszerek használata csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával történhet.
- Növényvédőszer permetezés légi úton
- Növényvédőszeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése
- Szerves és műtrágya raktározása és tárolása
- Szennyvíziszap tárolása
- Szennyvíziszap termőföldi kihelyezése
- Szennyvízöntözés
- Hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre
- Állathullák elföldelése, dögkutak létesítése és működtetése
- Haltenyésztés, haletetés

Közlekedés:

- Üzemanyagtöltő állomás

Egyéb tevékenység:

- Bányászati tevékenység
- Fúrás, új kút létesítése
- A fedő vagy a víztároló réteget érintő egyéb tevékenység

4.3 **Egyéb előírások:**

- A vízbázis hidrogeológiai védőterületének „B" zónáján a növénytermesztéshez kapcsolódó szervestrágyázás és műtrágyázás a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint végezhető.
- A tervezett vízkivétel károsan nem befolyásolhatja a XIV/A vízakna víztermelését.
- A tervezett vízkitermelés hatására a XIV/A vízaknából történő vízkivétele jelentősen megváltozik (jelentős vízszintcsökkenés következik be) akkor az engedélyezett víztermelés nagyságának felülvizsgálata szükséges.

5. **Potenciális szennyezőforrás a „B" védőterületen nem található.**

MOKÓBAROK - 1226

...086 Felcsút, Fő u. 75. 3199/2024
IKTATVA: ÉRKEZETT 2024 JÚL 23.
SZÁM: Ó/538-20/2024. MELL... db
ELŐIRAT
ITÓIRAT: ÜL: R.E.

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám:	**BP/2602/0610-2/2024**	**Tárgy:** Óbarok településrendezési eszközeinek módosítása 12 pontban – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Ügyintéző neve:	dr. Tóth János Attila	
Telefon:	061/795-9045	**Melléklet: —**
E-mail:	toth.janos.attila@bfkh.gov.hu	**Hiv. szám: Ó/538-13/2024**
		Ügyintézőjük: Rendek Erika

Mészáros Kartal polgármester

Óbarok Község Önkormányzata

2063 Óbarok, Iskola u. 3.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A módosítással érintett területek az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett **közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás** (továbbiakban: Nyilvántartás) **aktuális adatai alapján műemléket, régészeti lelőhelyet nem érintenek.** *A mellékletként megküldött Tájékoztatási dokumentáció szerint az 1. módosítás területe érinti Liponya 2. lelőhelyet, amely nem szerepel a Nyilvántartásban, ezért kérem, hogy az új lelőhely bejelentéséről a dokumentációban résztvevő régész/örökségvédelmi szakértő, vagy az esetlegesen elkészült Előzetes Régészeti Dokumentáció készítője útján gondoskodni szíveskedjenek.*

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy *nagyberuházás* esetén ***előzetes régészeti dokumentációt* kell készíteni.** Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján *nagyberuházás*nak minősül a földmunkával járó *a)* bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, *c)* a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, *e)* azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az *előzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának)

megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során **a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság**, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 6.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5-300.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
BFKH feladat- és hatáskörében eljáró,
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva

Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2024.07.22 10:56:06 +02'00'

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK

MOKÓBAROK - 1675

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

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

Üi.sz.: DINPI/4002-1/2024.
Ü.int.: Vrabély Panni
Tárgy: Óbarok településrendezési eszközeinek 12 részterületen történő módosítása, általános eljárásban – véleménykérés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről
Hiv.sz.: Ó/538-2/2024.
Melléklet:: -

Önkormányzati Hivatal
Felcsút, Fő u. 75.
IKTATVA: ÉRKEZETT 2024 AUG 7 -
SZÁM. Ó/538-22/2024 MELL. db
ELŐIRAT
ÚTÓIRAT Üi.: RE

Mészáros Kartal úr,
polgármester

Óbarok Község Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Óbarok
Iskola u. 3.
2063

Tisztelt Polgármester Úr!

Óbarok Község településrendezési eszközeinek 12 részterületen tervezett, általános eljárásban történő módosításával kapcsolatban a fenti hivatkozási számon küldött megkeresésükre válaszul táj és természetvédelmi szempontból az alábbi állásfoglalást adjuk:

A módosítások célja:

1. A 0336/1 hrsz-ú telek átsorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből lakóterületbe; a 9244/6 hrsz-ú telekből legfeljebb 8 m széles területen közút kiszabályozása;
2. A 4004/9 hrsz-ú telek által érintett telektömb átsorolása falusias lakóterületből településközpont vegyes területbe; a 4004/36 hrsz-ú ingatlan a szabályozási terven közút besorolásból építési övezetbe kerül;
3. Az Akácos út szabályozási szélességének csökkentése (0518/9,11-12,16,28-29 hrsz-okat érintően);
4. A 9193/1-4,6,8-9,11-15 hrsz-ú telkeket érintően az Lf/3 övezetben a feltáró út szabályozása; közlekedési célú közterület szabályozása a Fő utcával párhuzamosan a 9193/12-9177 hrsz-ú telkek között;
5. A 9209/2-3 hrsz-ú falusias lakóterület Zkk/1 övezetbe sorolása;
6. A 9207 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása a jelenlegi használatnak megfelelően: a Zkk övezet megszüntetése, az Ady E. u. szabályozása;
7. HÉSZ szöveges kiegészítés jurták elhelyezésének tilalmával;
8. HÉSZ szöveges javítás;
9. A Szikla u. szabályozása a tényleges területhasználat figyelembevételével;
10. A 0328/20,22,24,26,28,35-37 hrsz-ú telkekre vonatkozóan a Gip-4 övezet telkei szabályozásának módosítása;
11. Hibajavítás a BSZT-1 jelű tervlapon a 9009/2 hrsz vonatkozásában, közlekedési terület törlését követően lakóterületbe sorolás a településszerkezeti tervnek megfelelően;

12. HÉSZ felülvizsgálata a területek bányászati célú igénybevétele lehetőségeinek vonatkozásában (hogy a közigazgatási területen ne lehessen).

Az 1,5,6-8,10,12. sz. módosítás országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint kedvezőtlenül vagy jellegéből fakadóan nincsen táj- és természetvédelmi szempontból relevanciája.

A 2,3,4,9,11. módosítás érintik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben megállapított, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. mellékletében lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét.
A 3. módosításhoz tartozó tervezési terület ezen kívül része az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó, HUDI10003 kóddal Gerecse néven jelölt különleges madárvédelmi területtel.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

Megítélésünk szerint a tervezett módosítások megvalósulása mellett a tájjelleg, a tájképi egység a jelenlegi adottságokhoz képest nem fog változni, azok megőrzése továbbra is biztosítható lesz, a Natura2000 terület jelölő madárfajai nem fognak károsodni, és a tárgyi módosításokból következően a Kr. vonatkozó rendelkezései szerinti jelentős környezeti hatás előreláthatólag nem fog származni.

Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. 4. § (2) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2024. augusztus 2.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG Budapest 2

Kapják:

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2024.08.06 10:56:53
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irtzl Henriette

TESTÜLETI DÖNTÉSEK A TERVEZÉS MEGINDÍTÁSÁRÓL A TERVEZÉSI FOLYAMATRÓL, EGYÉB IRATOK

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2063 Óbarok, Iskola u. 3. Tel.: 22/704-147 Fax.: 22/704-777

K i v o n a t

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. szeptember 13. napján megtartott soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének
93/2023. (IX. 13.) határozata

Óbarok településrendezési eszközeinek részmódosításáról

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Óbarok településrendezési eszközeinek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet szerinti általános eljárásban történő részmódosításáról az alábbi döntést hozza:

1) *Támogatja a 0336/1 hrsz.-ú telken, amely a hatályos településrendezési eszközökben (a továbbiakban: TRE) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, a tulajdonos kertvárosias lakóterület kialakítását. A tervezett területfelhasználás változás a vonatkozó jogszabályok szerint csak a 0336/1 hrsz.-ú teleknek az M1 autópályától 250m-nél távolabbi területeire vonatkozhat. A tervezéssel érintett terület Fő utca—Sportpálya—belterület határ—0336/1 hrsz.-ú telek nyugati határvonala által határolt terület lesz, mivel a TRE módosítás által érintett területnek legalább egy tömbnek kell lennie.*

2) *Támogatja az Óbarok, Nagyegyháza településrészen a Bányász u. 7/b (hrsz.: 4004/9) telken a tulajdonos összesen 19 db lakórendeltetést, az egyik épületben 15 db, a másik épületben 5 db kíván kialakítani a meglévő épületek bővítésével, átalakításával.*

3) *Támogatja az Akácos út szabályozásának csökkentését a Domb utca és a Diófa utca közötti szakaszon.*

4) *Támogatja az Lf/3 építési övezetben a fő feltáró út szabályozását, valamint a „Kastély udvar" (Fő utca 30-32.) kisebb telkek kialakításának lehetőségét (előkert probléma).*

5) *Támogatja a 9209/2 és 9209/3 hrsz.-ú ingatlanok Zkk/1 övezetbe sorolását Lf/1 építési övezetből.*

6) *Támogatja, hogy a 9207 hrsz.-ú telek közterületből kerüljön ki, szabályozása oly módon történjen, hogy két telek lehessen kialakítható.*

7) *Támogatja a közigazgatási területen jurták elhelyezésének tilalmával a HÉSZ kiegészítését,*

8) *Támogatja a 29. §-ban a mellékletre való hivatkozás javítását 6. mellékletre.*

9) *A 4004/36 hrsz. alatti ingatlan közút besorolásból kerüljön Lf/1 besorolású, falusias lakóterület elnevezésű építési övezetbe.*

10) *Az 1.-9. pontokra vonatkozó TRE módosítás településtervezési feladatainak ellátására megbízza a TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. (székhely: 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. II. em. 5., adószám: 12585054-2-42, képviseli: Auer Jolán ügyvezető) gazdasági társaságot az árajánlata szerinti vállalkozói díj mellett;*

[redacted]

11. *Jóváhagyja, hogy a 10.1. pontban megjelölt feladat ellátására az Önkormányzat és kérelmező RÓBAROK Ingatlanvilág Kft. (2063 Óbarok, Fő utca 2/B. adószám: 14128006-2-07) településrendezési szerződést kössön, mely alapján a tervezési részfeladat* [redacted] *RÓBAROK Ingatlanvilág Kft. viseli.*

12. *Jóváhagyja, hogy a 10.2. pontban megjelölt feladat ellátására az Önkormányzat és kérelmező TRAVEL ONLINE Szolgáltató Kft. (2800 Tatabánya, Dózsa György út 36. adószám: 12440180-2-11) településrendezési szerződést kössön, mely alapján a tervezési részfeladat 1* [redacted] *költségét TRAVEL ONLINE Szolgáltató Kft. viseli.*

13. *Felhatalmazza a polgármestert a határozat mellékletét képező tervezési-vállalkozási szerződések aláírására.*

Határidő: *azonnal*
Felelős: *polgármester*

K.m.f.

Mészáros Kartal sk.
polgármester

Dr. Sisa András sk.
jegyző

Felsőtúti Közös Önkormányzati Hivatal 3 Jegyző

Kivonat hiteléül:

Tóth József

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2063 Óbarok, Iskola u. 3. Tel.: 22/704-147 Fax.: 22/704-777

K i v o n a t

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. november 8. napján megtartott soron kívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének
114/2023. (XI. 8.) határozata

Tervezési-vállalkozási szerződés 1. számú módosítása Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Óbarok településrendezési eszközeinek részmódosításáról szóló 93/2023. (IX. 13.) határozatát kiegészíti a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan;

1) *támogatja a 0328/18 hrsz.-ú telken az építési hely módosítására vonatkozóan,*
2) *támogatja a közlekedési célú közterület szabályozását a Fő utcával párhuzamosan a 9193/12--9177 hrsz.-ú telkek között,*
3) *támogatja a Szikla utca szabályozását a tényleges területhasználat figyelembevételével.*
4) *Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló, az Önkormányzat és a TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. között a 93/2023. (IX. 13.) határozat 1. melléklete szerint létrejött tervezési-vállalkozási szerződés 1. számú módosítását a határozat melléklete szerint jóváhagyja,*
5) *A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a határozat mellékletét képező tervezési-vállalkozási szerződés 1. számú módosításának aláírására.*

Határidő: *azonnal*
Felelős: *polgármester*

K.m.f.

Mészáros Kartal sk.
polgármester

Dr. Sisa András sk.
jegyző

Kivonat hiteléül:

Felsőtáti Közös Önkormányzati Hivatal 3 Jegyző

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2063 Óbarok, Iskola u. 3. Tel.: 22/704-147 Fax.: 22/704-777

K i v o n a t

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. január 30. napján megtartott soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének
15/2024. (I. 30.) határozata

Tervezési-vállalkozási szerződések 1. és 2. számú módosítása Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Óbarok településrendezési eszközeinek részmódosításáról szóló 93/2023. (IX. 13.) határozatát kiegészíti a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan;

1) *támogatja a 0328/20, 0328/22, 0328/24, 0328/26, 0328/28, 0328/35, 0328/36 hrsz.-ú ingatlanokon az építési hely növelése, a beépítési paraméterek módosítása (oldalkert nagyságának csökkentése 6 m-ről 4,5 m-re, beépítettség mértékének 50%-ra történő növelése), valamint a 0328/36 hrsz. alatti ingatlan keleti oldalán belső magánút kiszabályozása a 0328/37 hrsz.-ú magánút folytatásaként 10 m szélességben,*

2) *támogatja a 9009/2 hrsz.-ú telek átsorolását közlekedési célú területből falusias lakóterületbe (Lf/2 építési övezetbe),*

3) *támogatja a HÉSZ előírásainak felülvizsgálatát a területek bányászati célú igénybevétel lehetőségeinek vonatkozásában,*

4) *támogatja a 93/2023. (IX.13.) önkormányzati határozat 1. pontja szerinti településrendezési eszközök módosítása során a módosításra kerülő terület közúti megközelíthetősége céljára a 9244/6 hrsz.-ú telekből legfeljebb 8 m szélességű területsáv Kb-Sp/1 jelű övezetből átsorolásra kerülhet.*

5) *Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló, az Önkormányzat és a TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. között a 93/2023. (IX. 13.) határozat 1. melléklete szerint létrejött tervezési-vállalkozási szerződés 2. számú módosítását a határozat melléklete szerint jóváhagyja.*

6) *Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló, az Önkormányzat, a RÓBAROK Ingatlanvilág Kft. és a TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. között a 93/2023. (IX. 13.) határozat 2. melléklete szerint létrejött tervezési-vállalkozási szerződés 1. számú módosítását a határozat melléklete szerint jóváhagyja.*

7) *A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a határozat mellékleteit képező tervezési-vállalkozási szerződések módosításának aláírására.*

Határidő: *azonnal*
Felelős: *polgármester*

K.m.f.

Mészáros Kartal sk.
polgármester

Dr. Sisa András sk.
jegyző

Kivonat hiteléül:

Fésűfű Közös Önkormányzati Hivatal 3 Jegyző

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2063 Óbarok, Iskola u. 3. Tel.: 22/704-147 Fax.: 22/704-777

K i v o n a t

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. május 29. napján megtartott soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének
59/2024. (V. 29.) határozata

Óbarok Község Önkormányzat és a TÁJOLÓ-TERV Kft. között létrejött – a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló – Tervezési-vállalkozási szerződés 3. számú módosításáról

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. *Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Tervezési-vállalkozási szerződés 1. számú módosítása Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló* ***114/2023. (XI. 8.) határozatának 1) pontját hatályon kívül helyezi.***

2. *Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének Tervezési-vállalkozási szerződések 1. és 2. számú módosítása Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló* ***15/2024. (I. 30.) határozatának 1) pontját az alábbiak szerint módosítja:***

   Az 1) pont
   „1) támogatja a 0328/20, 0328/22, 0328/24, 0328/26, 0328/28, 0328/35, 0328/36 hrsz.-ú ingatlanokon az építési hely növelése, a beépítési paraméterek módosítása (oldalkert nagyságának csökkentése 6 m-ről 4,5 m-re, beépítettség mértékének 50%-ra történő növelése), valamint a 0328/36 hrsz. alatti ingatlan keleti oldalán belső magánút kiszabályozása a 0328/37 hrsz.-ú magánút folytatásaként 10 m szélességben”
   helyébe a következő rendelkezés lép:

   „1) támogatja a 0328/30 hrsz-ú út (illetve belterület határ) az M1 autópálya és a 0315/2 hrsz-ú erdő által határolt ipari gazdasági területen az építési hely és az építési övezeti előírásainak felülvizsgálatát a módosult telekviszonyok és a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Ikt.sz.: KEM915-2/2/2022. tájékoztatásának figyelembevételével”

3. *Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Tervezési-vállalkozási szerződés 1. számú módosítása Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló* ***114/2023. (XI. 8.) határozatának 3. pontját az alábbiak szerint módosítja:***

   A 3) pont:
   „3) támogatja a Szikla utca szabályozását a tényleges területhasználat figyelembevételével”
   helyébe a következő rendelkezés lép:

   „3) támogatja a Szikla u. menti lakóterületek olyan lakóterületi építési övezetbe sorolását, ahol lakórendeltetés mellett mezőgazdasági és erdőgazdasági építmények létesítése is megengedett”

4. *Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Óbarok településrendezési eszközeinek részmódosításáról szóló 93/2023. (IX. 13.) határozatát kiegészíti a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan:*

   „támogatja az Óbarok 4020 hrsz. alatti ingatlanon (Óbarok, Nagyegyháza-Iskola köz 10.) lévő sorház, osztatlan közös telke felosztása lehetőségének biztosítását, és az ehhez szükséges építési övezeti besorolás, előírások meghatározását"

5. *Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló, az Önkormányzat és a TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. között a 93/2023. (IX. 13.) határozat 1. melléklete szerint létrejött tervezési-vállalkozási szerződés 3. számú módosítását a határozat melléklete szerint jóváhagyja.*

6. *A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a határozat 1. mellékletét képező tervezési-vállalkozási szerződés módosításának aláírására.*

7. ***Jelen határozat 2. mellékletét képezi –***

   *az Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Tervezési-vállalkozási szerződés 1. számú módosítása Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló **114/2023. (XI. 8.) határozattal,***
   *Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének Tervezési-vállalkozási szerződések 1. és 2. számú módosítása Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló **15/2024. (I. 30.) határozattal***
   *Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének **Óbarok Község Önkormányzat és a TÁJOLÓ-TERV Kft. között létrejött – a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló – Tervezési-vállalkozási szerződés 3. számú módosításáról szóló 59/2024. (V. 29.) határozattal –***

   módosított** Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének **egységes szerkezetbe foglalt Óbarok településrendezési eszközeinek részmódosításáról szóló 93/2023. (IX. 13.) határozata.

8. ***Jelen határozat 3. mellékletét képezi –***

   *az Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Tervezési-vállalkozási szerződés 1. számú módosítása Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló **114/2023. (XI. 8.) határozattal,***
   *Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének Tervezési-vállalkozási szerződések 1. és 2. számú módosítása Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló **15/2024. (I. 30.) határozattal***
   *Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének **Óbarok Község Önkormányzat és a TÁJOLÓ-TERV Kft. között létrejött – a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről szóló – Tervezési-vállalkozási szerződés 3. számú módosításáról szóló 59/2024. (V. 29.) határozattal –***

   módosított** Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének **egységes szerkezetbe foglalt Óbarok településrendezési eszközeinek részmódosításáról szóló 93/2023. (IX. 13.) határozat 1. számú melléklete szerinti tervezési-vállalkozási szerződés, amely létrejött Óbarok Község Önkormányzat és a TÁJOLÓ-TERV Kft. között a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről.

Határidő: *azonnal*
Felelős: *polgármester*

K.m.f.

Mészáros Kartal sk.
polgármester

Dr. Sisa András sk.
jegyző

Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatal 3 Jegyző

Kivonat hiteléül:

Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Komárom-Esztergom Megyei Igazgatóság
2800 Tatabánya Tancsics M. u. 1/C
■ Telefon: +36 (34) 819-450, Fax: +36 (34) 819-459
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@komarom.kozut.hu, MKNZRT (KRID: 153207128) Hivatali Kapu

Óbarok Polgármesteri Hivatal
Mészáros Kartal
polgármester
Óbarok
Iskola utca 3.

2063

Iktatószám: KEM 915-2/2022

Tárgy: M1 autópálya bal oldal 40+690 km Óbarok 0328/18 hrsz területen csarnok létesítése

Ügyintéző: Barabásné Kiss Tímea

Óbarok Polgármesteri Hivatal
8086 Felcsút, Fő u. 75.
IKTATVA ÉRKEZETT 2022 AUG 10.
SZÁM: MELL.: db
ELŐIRAT:
UTÓIRAT:

Tisztelt Polgármester Úr!

A Magyar Közút Nonprofit ZRt.-hez benyújtott tárgyi témájú levelére, mint az M1 autópálya érintett szakaszának kezelője az alábbi tájékoztatást adjuk.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. Tv. 42/A. § (1) **A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges**

***a)* külterületen a közút tengelyétől számított** ötven méteren, **autópálya, autóút, gyorsút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez**, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához

Az M1 autópálya védőtávolságán belüli építmények esetében az alábbi távolságokat kell betartani az autópálya tengelyétől:

1. 100 méteren belül lakóépület nem lehet

2. 80 méterig lehet raktár, kereskedelmi épület

3. 60 méterig lehet út, parkoló, árok stb.

Az M1 autópálya országos közúti fejlesztéséről az 1843/2016. (XII. 23.) Kormány határozat rendelkezik (2*3 sávra bővítés). Az M1 autópálya 2x3 sávos bővítése nemzetgazdasági szempontból kiemelt projekt melynek a 1843/2016. (XII.23.) Korm. határozat alapján a NIF Zrt. (Nemzeti Infrastuktúra Fejlesztő Zrt) az építtetője. **Ezért a NIF (Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt) hozzájárulását, állásfoglalását is be kell szerezniük tárgyi csarnok terve ügyében.** NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság elérhetőségei: (rövidítve: NIF Zrt.) 1134 Budapest, Váci út 45. **info@nif.hu** Levélcím: 1439 Budapest Pf.: 695.

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy az M1 autópálya érintett szakaszának közútkezelői feladatait 2022. szeptember 1-től a MKIF Infrastruktúra Üzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12.) látja el.

Tatabánya, 2022. augusztus 1.

Üdvözlettel

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Komárom-Esztergom Megyei Igazgatóság
2800 Tatabánya, Táncsics M. u. 1/a.
8035

Geszler Attila
megyei forgalomtechnikai és kezelői
osztályvezető

Szarvas András
megyei fejlesztési és felújítási
osztályvezető

Kapják:
1. Címzett
2. Bicskei Mérnökség
3. Központ FKO (csak e-mail)
4. Irattár