

ÓBAROK

településrendezési eszközök módosítása

(az M1 autópálya melletti, 0336/1-9 hrsz. ingatlanok gazdasági területté minősítése)

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ c) pontja szerinti

végső szakmai véleményezési dokumentáció előkészítése

(partnerségi egyeztetéshez)

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) pontja szerinti *tárgyalásos eljárás*)



PLANNER-T Kft.

Budapest, 2019. június hó

ÓBAROK

településrendezési eszközök *módosítása*

(az M1 autópálya melletti, 0336/1-9 hrsz. ingatlanok gazdasági területté minősítése)






végző szakmai véleményezési dokumentáció előkészítése

(partnerségi egyeztetéshez)

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ c) pontja szerinti *végző véleményezési szakasz*)

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) pontja szerinti *tárgyalásos eljárás*)

Törzsszám: P.01/2018

- Felelős tervező: HORVÁTH GERGELY s.k.
okl. építészmérnök 
vezető településtervező
Országos Tervezői Névjegyzék-szám: TT/1 01-1120
- Közlekedéstervező: HECKENAST JUDIT s.k. 
okl. közlekedésmérnök (Heckenast & Heckenast Bt.)
Mérnök Kamarai névjegyzékszám, jogosultság: 01-5295, Tkö, KÉ-KK
- Közműellátás: BÍRÓ ATTILA s.k. 
okl. vízépítőmérnök (vízi közművek)
Mérnöki Kamarai névjegyzékszám: TE, TH, TV,
VZ-TEL, VZ-TER, VZ-VKG 01-2456
- HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k. 
okl. gépészmérnök, okl. városépítési szakmérnök
(energia közművek)
Mérnöki Kamarai névjegyzékszám: TE, TH, TV, EN-HÖ, EN-ME,
EN-VI, G, G-B-11, G-B-18, G-D-33, GO, SZÉM6 01-2418
- Tájtervezés, zöldfelületek,
környezetvédelem: AUER JOLÁN s.k. 
okl. táj- és kertépítésmérnök (TÁJOLÓ-TERV Kft.)
K/1, TT/1, TR, TK/1 01-5003



Ügyvezető: HORVÁTH GERGELY s.k.

Budapest, 2019. június hó

ÓBAROK

településrendezési eszközök módosítása

(az M1 autópálya melletti, 0336/1-9 hrsz. ingatlanok gazdasági területté minősítése)

végző szakmai véleményezési dokumentáció előkészítése

(partnerségi egyeztetéshez)

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ c) pontja szerinti végző véleményezési szakasz)

Óbarok Község Önkormányzata - jogszabályi kötelezettségének eleget téve - új településrendezési eszközök készítését határozta el, ezért megrendelte azok kidolgozását. Az új településrendezési eszközök készítése előtt (azzal párhuzamosan) a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára is sor kerül, a megváltozott törvényi környezetnek, az új helyi elhatározásoknak, és az új tartalmi követelményeknek megfelelően.

Óbarok Község hatályos településrendezési tervét és helyi építési szabályzatának tervezetét tervezőirodánk még 2000-2001-ben készítette (eredetileg: Bicskével közösen); majd a „különválasztott” (Óbarok közigazgatási területére vonatkozó) terv jóváhagyására (a jóváhagyási időszakban felmerült módosítási igényekkel kiegészítve, az azokról összeállított kiegészítő egyeztetési anyag egyeztetését, állami főépítési záró véleményezését követően) 2001. tavaszán került sor (a 8/2001./IV.25./ sz. önkormányzati rendelettel). A későbbi években elkészült négy szabályozási terv/módosítás a település egy-egy adott részére (ezekből hármat szintén tervezőirodánk készített). Később további módosítási igények is felmerültek, melyek szükségessé tették a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv, valamint helyi építési szabályzat újabb módosítását. Ezen munkálatok elvégzésére 2009-2010-ben került sor (jóváhagyva a 114/2010.(IX.30.) képviselő-testületi határozattal, illetve 4/2010.(X.29.) önkormányzati rendelettel). Az elmúlt időszakban - jogszabályi kötelezettségnek eleget téve - elkészült továbbá a falu „településképi arculati kézikönyve”.

Jogszabályi kötelezettség miatt az Önkormányzat megrendelte a hatályos településrendezési eszközök teljes körű, komplex felülvizsgálatának elkészítését, az időközben hatályba lépett új jogszabályoknak megfelelően (az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 12. és 13. §-ában megfogalmazottak szerint, a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek (OTÉK), továbbá a 2013. január 1-én hatályba lépett 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben rögzített tartalmi és alaki követelményeknek megfelelően). Ezen munkálatok még a tavalyi évben megkezdődtek.

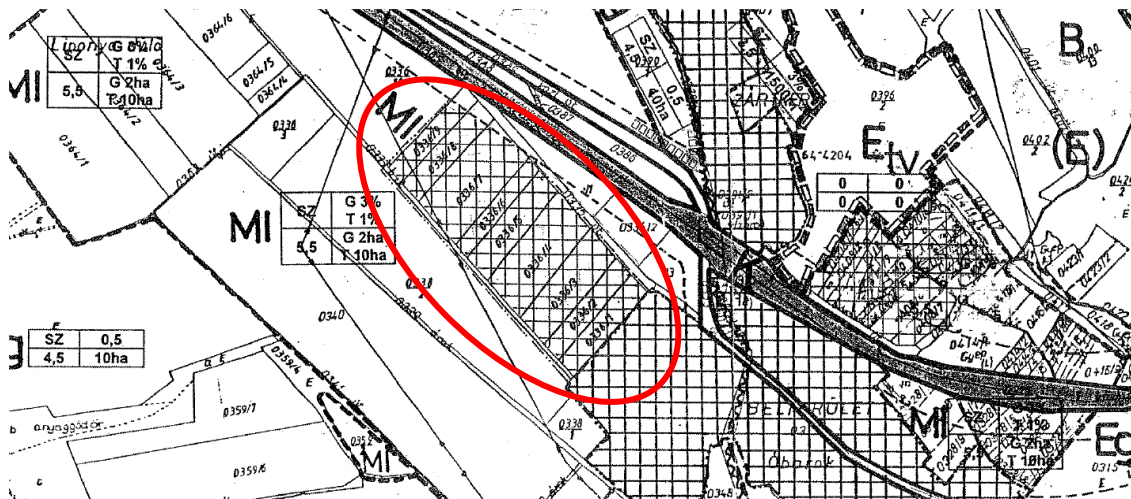
Ezen - összességében mintegy 2 év időtartamú - munkálatok elvégzését megelőzően az Önkormányzat - tulajdonosi igény alapján - kezdeményezte egy adott rész-terület területfelhasználásának, szabályozásának ennél hamarabb történő módosítását: az M1 autópálya melletti, belterülettel határos 0336/1-9 hrsz. ingatlanok gazdasági területté minősítését. Mivel az adott területrészt, illetve ott megvalósítani szándékozott beruházást a képviselő-testület a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, ezért a jelen terv-módosítás készítése a Korm.r. 42. § szerinti tárgyalásos eljárás keretében történik.

A tervezett módosítás:

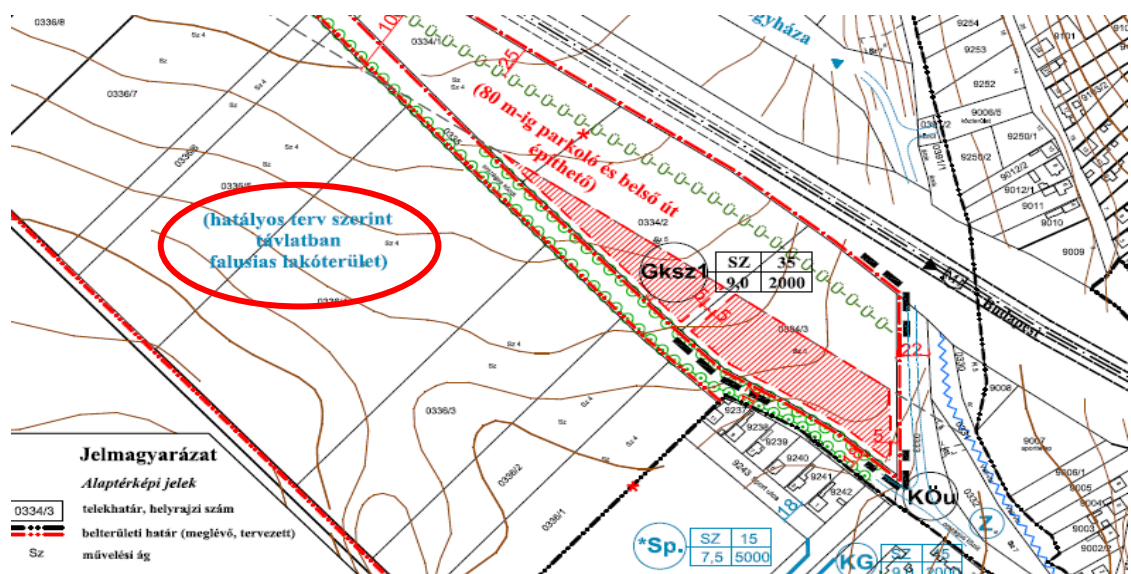
Az adott területrész Óbarok belterületével közvetlenül határos. A hatályos (igen régen, 2001-ben jóváhagyott) településszerkezeti és szabályozási terv szerinti besorolása meglehetősen ellentmondásos. A külterületi településszerkezeti, valamint külterületszabályozási tervlapon csupán mint „belterület bővítési terület” szerepel, illetve a belterületi szerkezeti terven utalásként szerepel, hogy - az akkori Önkormányzat szándéka szerint - távlatban tervezett (falusias) lakóterület. Egy 2010-ben készült, több részterületre kiterjedő terv-módosítás egyik tervlapján (mely ezt a területrészt ugyan nem érintette) ugyancsak egy felirat utal arra, hogy „hatályos terv szerint távlatban falusias lakóterület” (lásd a mellékelt, vonatkozó tervlap-részleteket).



Külterületi településszerkezeti terv (2001) részlete



Külterületi szabályozási terv (2001) részlete



Szabályozási terv-módosítás (2010) tervlapjának részlete

Mivel a terület az autópálya melletti „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” közvetlen szomszédságában - az azt feltáró 0335 hrsz.-ú útszakasz DNy-i oldalán - található, ezért lakóterületi hasznosítása nem igazán javasolt (igény sincs rá); sokkal logikusabb ezen területrészt is „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté” minősíteni. Erre konkrét igény van; egy ott felépítendő, raktározási funkciójú csarnok létesítése miatt.

A jelen terv-módosítás célja ennek megfelelően: az adott terület területfelhasználásának megváltoztatása (igazából: meghatározása, mivel az előzőekben említettek miatt a hatályos terv szerinti besorolás meglehetősen ellentmondásos), építési övezeti besorolásának meghatározása (a hatályos HÉSZ övezeti rendszerébe illesztve: „Gksz4” jelű építési övezet, melyen belül a maximális beépíthetőség 60 %, az engedélyezhető legnagyobb építménymagasság 14,0 m).