



H-1016 BUDAPEST,
NAPHEGY U. 26.

ÓBAROK

településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök készítéséről, valamint a településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalmáról szóló

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§. szerinti

előzetes tájékoztatás



PLANNER-T Kft.

2019. június hó



H-1016 BUDAPEST,
NAPHEGY U. 26.


ÓBAROK
településfejlesztési koncepció és
új településrendezési eszközök készítéséről,
valamint a településrendezési eszközök környezeti
értékelésének tartalmáról szóló

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§. szerinti


előzetes tájékoztatás

Törzsszám: P.01/2018

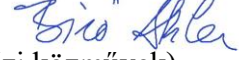

Felelős tervező:

HORVÁTH GERGELY s.k. 
okl. építészmérnök
vezető településtervező
Országos Tervezői Névjegyzék-szám: TT/1 01-1120

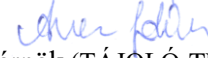
Közlekedéstervező:

HECKENAST JUDIT s.k. 
okl. közlekedésmérnök (Heckenast & Heckenast Bt.)
Mérnök Kamarai szám: TRk-T 01-5295

Közműellátás:

BÍRÓ ATTILA s.k. 
okl. vízépítőmérnök (vízi közművek)
Mérnök Kamarai szám: TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456
HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k. 
okl. gépészmérnök, okl. városépítési szakmérnök
(energia közművek)
Mérnök Kamarai szám: TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

Településtervezés, tájtervezés,
környezetvédelem:

AUER JOLÁN s.k. 
okl. táj- és kertépítészmérnök (TÁJOLÓ-TERV Kft.)
TK/1, TT1/T, TR 01-5003



Ügyvezető:

HORVÁTH GERGELY s.k.

Budapest, 2019. június hó

ÓBAROK

településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök készítéséről, valamint a településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalmáról szóló

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§. szerinti

előzetes tájékoztatás

Óbarok Község Önkormányzata áttekintette hatályos településrendezési eszközeit, és új településrendezési eszközök készítését határozta el, ezért megrendelte ezek elkészítését. Az új településrendezési eszközök készítése előtt a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára is sor kerül (a településrendezési eszközök felülvizsgálatával párhuzamosan), a megváltozott törvényi környezetnek, az új helyi elhatározásoknak, és az új tartalmi követelményeknek megfelelően. A településfejlesztési koncepcióhoz és a településrendezési eszközökhöz **közös megalapozó munkarészek készülnek**. Mivel a településrendezési eszközök a teljes közigazgatási területre készülnek, a 2/2005. (I.11.) korm.rend. szerinti **környezeti vizsgálat is lefolytatásra** kerül. A környezeti vizsgálat lefolytatásának eredményét a **környezeti értékelés** fogja tartalmazni.

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 öt 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”.

A település egészére kiterjedő, hatályos (többször módosított) településszerkezeti terv, valamint a bel- és külterületi szabályozási terv még „hagyományos feldolgozással” (papír-alapon) készült (lásd: 1-4. sz mellékletek) mivel 2000-ben a Földhivatalnál még nem állt rendelkezésre a település digitális alaptérképe), viszont a későbbi években készült szabályozási terveket/-módosításokat már digitális formában dolgoztuk fel, és a 2009-2010-es módosítás kapcsán beszereztük a település egészének digitális állományát (belterület, zártkert, külterület), az Önkormányzat ugyanis már többször elhatározta, hogy a hatályos tervet - a könnyebb kezelhetőség érdekében - teljes egészében digitalizáltatja, egységes szerkezetbe foglaltatja, ám erre - pénzügyi lehetőségek hiányában - végülis nem került sor.

Jogszabályi kötelezettség miatt indokolt és szükséges a hatályos településrendezési eszközök **teljes körű, komplex felülvizsgálatának elkészítése**, 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).

Mivel a hatályos terv jelentős része csak papír-alapon létezik, és az említett, általunk beszerzett digitális alaptérkép is csaknem 10 évvel ezelőtti állapotot tükröz, ezért az új terv készítéséhez feltétlenül szükség van a település teljes közigazgatási területét tartalmazó aktuális digitális állomány beszerzésére; ezt adatszolgáltatásként kértük/megkaptuk az Önkormányzattól.

Az **új településfejlesztési koncepciót** a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálatok alapján, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni.

Mint azt az előzőekben írtuk, Óbarok hatályos településrendezési tervét és helyi építési szabályzatának tervezetét Tervezőirodánk még 2000-2001-ben készítette (*szabályozási terv és HÉSZ jóváhagyva a 8/2001.(IV.25.) sz. önkormányzati rendelettel*), melybe a korábban készült, nagyrészt szintén Tervezőirodánk által készített tervek „beépültek”, egységes szerkezetbe foglaltnak. Ezt követően öt alkalommal készült a település egyes rész-területeit érintő módosítás, illetve „részletes” szabályozási terv (2003-ban, 2005-ben, 2008-ban /két SZT/, valamint 2010-ben, illetve 2018-ban); ám ezen „részletes” szabályozási tervek, illetve módosítások egységes szerkezetbe foglalására sajnos mindeközéig nem került sor.

Az új tervet (tulajdonképpen a hatályos terv komplex felülvizsgálatát) már a megváltozott jogszabályokban (mindenekelőtt a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben) foglalt tartalmi követelményeknek és egyeztetési eljárásnak megfelelően kell készíteni, így részletes megalapozó vizsgálatokat követően gondoskodni kell új településfejlesztési koncepció kidolgozásáról, és azután (illetve azzal párhuzamosan) kerülhet sor az új településrendezési eszközök készítésére.

A képviselő-testületi jóváhagyásra alkalmas településrendezési eszközök - *településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv* -, valamint azok alátámasztó munkarészeinek elkészítése az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletben (OTÉK) és a 314/2012.(XI.8.) kormányrendeletben rögzített tartalmi és alaki követelményeknek, valamint a magasabb szintű területrendezési terveknek (Országos Területrendezési Terv, Fejér Megye Területrendezési Terve) megfelelően történik.

Az egyeztetési folyamat a **településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök** előzetes egyeztetésével kezdődik, az eljárás a **314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** (továbbiakban Településkódex) 30. § előírása szerinti eljárás.

Az eljárás a Településkódex 30.§-a szerint, **előzetes tájékoztatási szakasszal** veszi kezdetét. Mivel a településfejlesztési koncepció készítését közvetlenül követi (azzal párhuzamosan) az új településrendezési eszközök készítése, ezért a jelen tájékoztatóban foglaltakkal kapcsolatban kérjük majd a véleményezésben érdekelt államigazgatási szerveket, szervezeteket, hogy adatszolgáltatásaikat a **településrendezési eszközök készítéséhez is alkalmas pontossággal** adják meg.

A főbb tervi előzmények összefoglalása:

Óbarok Község hatályos településrendezési eszközei a következők:

Helyi Építési Szabályzat, szabályozási terv:

- Óbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2001. (IV.25.) sz. önkormányzati rendelete (Óbarok Község Helyi Építési Szabályzata; mellékletei: a belterületi, valamint külterületi szabályozási terv),
- 2003-ban jóváhagyott módosítás: a Szőlőhegy u. mentén néhány újabb lakótelek kialakítására vonatkozóan,
- 2008-ban jóváhagyott szabályozási terv és TSZT módosítás (a Nagyegyháza - tókönyék területére vonatkozóan),
- 2009-ben jóváhagyott szabályozási terv és TSZT módosítás (az Óbarok-Bicske, bauxitbánya melletti területre vonatkozóan),
- 2008-ban jóváhagyott szabályozási terv és TSZT módosítás (Nagyegyháza - lakópark és tervezett gazdasági terület kialakítására vonatkozóan - tervező: ELKÁNA Bt.),
- 2010-ben jóváhagyott „módosítás-csomag” (szabályozási terv és TSZT módosítás - jóváhagyva a 114/2010.(IX.30.) képviselő-testületi határozattal illetve 4/201.(X.29.) önkormányzati rendelettel),
- 2018-ban jóváhagyott módosítás a Vál-völgyi vízrendezéssel kapcsolatban - jóváhagyva a 133/2018.(XI.22.) képviselő-testületi határozattal illetve 11/2018.(XI.23.) önkormányzati rendelettel).

Óbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testülete határozatot hozott arról, hogy az új településrendezési eszközöket az időközben módosult jogszabályoknak (OTrT, OTÉK) megfelelően elkészíteti. Ennek során a hatályos településrendezési eszközökben néhány kisebb változtatást is szeretnének eszközölni.

A településfejlesztési koncepció és az új, készülő településrendezési eszközök **előzetes tájékoztatását egy eljáráson belül** kívánják lefolytatni.

Az eljárás a Településkódex 36. § előírása szerinti **teljes eljárás**.

A teljes eljárás a Településkódex 37.§-a szerinti, jelen **előzetes tájékoztatási szakasszal** veszi kezdetét. Az előzetes tájékoztatási szakaszban lehetőség szerint pontosan meg kell határozni a tervezett változtatásokat. A településrendezési eszközök módosításának programpontjai előzetesen a következők:

Jogszábeli változások miatti módosítások:

- 1) A 314/2012. (XI.8.) kormányrendeletben meghatározott új tartalmi követelmények szerinti településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítése.
- 2) A módosuló településrendezési eszközök a hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet - az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban OTÉK) - előírásaihoz is igazítva lesznek.
- 3) A jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta a 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban OTTrT - módosítva 2019-ben!) is módosult. A módosítás ennek figyelembe vételével készül el.

A hatályos településrendezési eszközök változtatásának konkrét programpontjai (előzetesen):

- Hatályos terv-módosítások felülvizsgálata, lehetőség szerinti érvényben tartása.
- Váli-víz vízrendezési tervének kapcsán szükséges változtatások (9232 hrsz. területen záportároló létesítése).
- Hatályos (szerkezeti) tervben kijelölt, autópályától É-ra lévő, részben már beépült terület (falusias) lakóterületté minősítése.
- *Hatályos (szerkezeti) tervben kijelölt, belterülettel határos 0336/1-0336/9 ingatlanok területfelhasználásának (tervezett lakóterület) megváltoztatása, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre (kiemelt önkormányzati beruházással minősítve, külön - tárgyalásos - eljárás keretében).*
- *az „M1 autópálya 2x3 sávra bővítése Budapest (M0) - Tatabánya-Újváros csomópont között” tervezési feladat Óbarok község településrendezési tervével történő összehangolása céljából) (kiemelt állami beruházás, külön - tárgyalásos - eljárás keretében).*
- Autópálya-pihenőnél (0385/1 hrsz.) kamionparkoló létesítésének lehetősége; a panzió, benzinkút, kiszolgáló létesítmények „különválasztása” (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, vagy különleges területként; tényleges lehatárolásuk pontosítása.
- Az autópálya-pihenő melletti erdőterületek lehetőség szerinti övezeti átsorolása (közjóléti erdőterületté), korlátozott beépíthetőség/pl.: kalandpark lehetőségének biztosításával.
- Nagygyháza „Dombhát” és a 8101 közötti terület (0505 hrsz.) üdülőterületté minősítése;
- 811. sz. út Ny-i oldalán kijelölt gazdasági terület (0276 hrsz.) mentén a hatályos tervben kijelölt véderdősáv lehetőség szerinti csökkentése/megszüntetése.
- Az előző gazdasági területen belül az Újbarki szennyvíztisztító telep bővítési lehetőségének figyelembe vétele, feltüntetése.
- Újbarok sportpályájának (mely jelenleg Óbarok közigazgatási területén található) „átcsatolása” Újbarok közigazgatási területéhez (közigazgatási terület-határ-módosítás).

A településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalma

A településrendezési eszközök környezeti vizsgálatának eredményét tartalmazó **környezeti értékelés** az **egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** 4. számú melléklete szerinti tartalommal kerül kidolgozásra.

- Mellékletek:**
1. sz. Településszerkezeti terv (PLANNER-T Kft. - 2001) (kicsinyítés)
 2. sz. Óbarok - belterületszabályozási terv (PLANNER-T Kft. - 2001) (kicsinyítés)
 3. sz. Nagygyháza - belterületszabályozási terv (PLANNER-T Kft. - 2001) (kicsinyítés)
 4. sz. Külterületszabályozási terv (PLANNER-T Kft. - 2001) (kicsinyítés)
 5. sz. Nagygyháza (Óbarok) Gesztenye-sor déli oldalán lévő terület szabályozási terve (PLANNER-T Kft. - 2008) (kicsinyítés)
 6. sz. Szabályozási terv - Nagygyháza (ELKÁNA Bt. - 2008) (kicsinyítés)
 7. sz. Óbarok – Bicske – bauxitbánya és az M1 autópálya közötti tervezett gazdasági terület szabályozási terve (PLANNER-T Kft. - 2009) (kicsinyítés)
 - 8/a-b. sz. Óbarok - szabályozási tervmódosítások (PLANNER-T Kft. - 2010) (kicsinyítés)
 9. sz. Szabályozási terv módosítás (Vál-völgyi vízrendezés - Óbarok (Város-Teampannon Kft. - 2018) (kicsinyítés)