

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 5 területre vonatkozóan

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ (egyszerűsített eljárás)

**KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSA és TELEPÜLÉSI
KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ
valamint PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE**



2026. június

Megbízó:

ÓBAROK KÖZSÉG Önkormányzata
2063 Óbarok, Iskola u. 3.

Tájékoztatási dokumentációt összeállította:

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



Auer Jolán

vezető településtervező
TT/1, TK1 01-5003

Jaczenkó Judit

vezető településtervező
TT/1, TK1 13-2124

'Sigmond Katalin

okl. tájépítésmérnök

TARTALOM

I. BEVEZETÉS	4
II. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE	5
III. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI, KÖVETELMÉNYEI	28
IV. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁNAK ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ.....	35

I. BEVEZETÉS

ÓBAROK KÖZSÉG Önkormányzatának Képviselő-testülete 20/2026. (II.10.) önkormányzati határozatában ÓBAROK KÖZSÉG **településrendezési eszközeinek módosítását** határozta el **5 területre** vonatkozóan. A tervezett módosításokat összefoglalóan a II. fejezet mutatja be.

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.Kr.) 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 rendelettel 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.Kr.) szerinti ún. **egyszerűsített eljárással kerülnek egyeztetésre**, mivel a településszerkezeti tervben

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A TRE módosításához szükséges szakmai alátámasztó dokumentációk elkészítésével Óbarok Község Önkormányzata a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

Jelen TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ célja, hogy:

- **megalapozza a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés készítésének szükségességének eldöntését, valamint**
- **a partnerségi egyeztetésben résztvevők számára tájékoztatás.**

II. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

A dokumentációban gyakran szereplő rövidítések:

- TRE: településrendezési eszközök
- TSZT: településszerkezeti terv
- HÉSZ: helyi építési szabályzat
- SZT: Szabályozási terv (HÉSZ rajzi melléklete)
- TkR.: Óbarok község településképezének védelméről szóló rendelete (28/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet)
- OTÉK2021: az országos építészeti és területrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet 2021. VII. 15-én hatályos állapota
- 419/2021.Kr.: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet
- Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény
- OTTrT: Országos területrendezési terv, a Trtv. Második Része
- FVmTrT: Fejér (Vár)megye Területrendezési terve

Az alábbiakban összefoglalóan ismertetjük a tervezett módosítást.

1. A tervezett módosítás kapcsán történő TSZT, HÉSZ és annak rajzi mellékletét képező SZT módosítások összefoglaló táblázata

A tervezett módosításokat a II. fejezet 2. mutatja be részletesen.

	módosítás tárgya	hrsz.	TSZT módosítás	HÉSZ módosítás	újonnan beépítésre szánt terület
1.1.	a Vázsony utcát érintő tervezett szabályozási vonal módosítása; a közlekedési célú terület módosítása oly módon, hogy az ne érintse a 9233/10 hrsz.-ú ingatlant	9233/5 9233/10, 9233/21; 9233/25	—	csak SZT módosítás	nem
1.2.	9233/26 hrsz.-ú telek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből lakóterületbe kerül átsorolásra, a „beültetési kötelezettséggel érintett terület határa” jellel lehatárolt területek módosítása	9233/26- 27	+	csak SZT módosítás	nem
2.	9210 hrsz.-ú közlekedési célú terület módosítása, a meglévő állapot figyelembevételével	9210, 9218	—	csak SZT módosítás	nem
3.	az Lf/3 jelű építési övezet területén belül közlekedési célú közterület kiszabályozása a tervezett vázrajz figyelembevételével	9193/12	—	csak SZT módosítás	nem

	módosítás tárgya	hrsz.	TSZT módosítás	HÉSZ módosítás	újonnan beépítésre szánt terület
4.	Elővásárlási jog törlése a HÉSZ-ben Óbarok (Nagyegyháza) 4004/28 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan	4004/28	—	csak SZT módosítás	nem
5.	Óbarok 0348 hrsz.-ú telek területén tervezett 9 m széles „közúti terület” felülvizsgálata, megszüntetése, új „közúti terület” lehetőségének vizsgálata	0348	—	csak SZT módosítás	nem

2. A módosítások részletes ismertetése

1. MÓDOSÍTÁS: A BELTERÜLETI HATÁR — (9219) HRSZ.-Ú VÍZFOLYÁS — BELTERÜLET HATÁR ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETEN BELÜLI MÓDOSÍTÁSOK

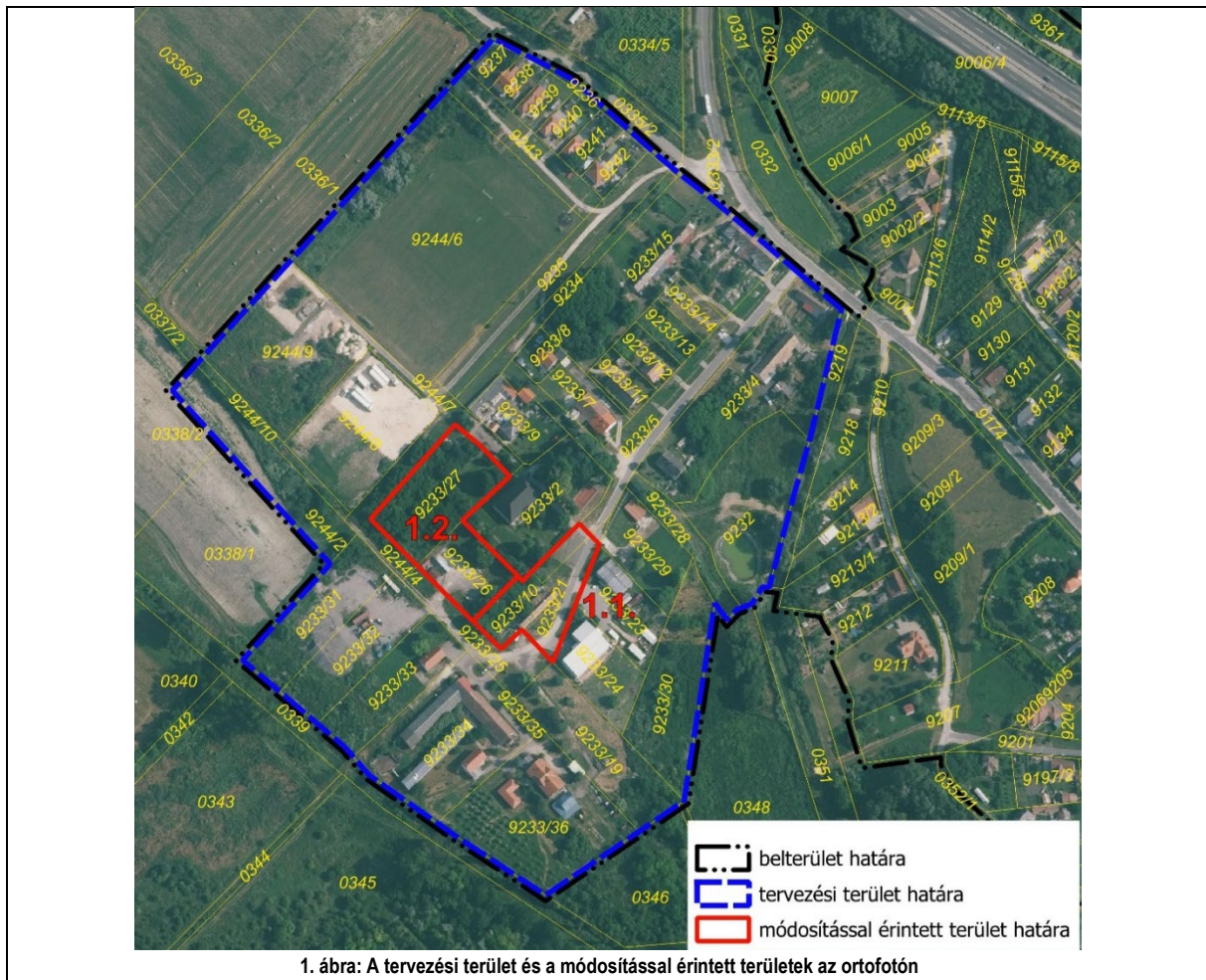
➤ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS

Óbarok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 51/2026. (V.05.) Kt. határozatával módosított 20/2026. (II.10.) Kt. határozatában támogatja a *Belterületi határ — (9219) hrsz.-ú vízfolyás — belterület határ* által határolt területen belül:

1. Vázsony utca tervezett szabályozási vonalának módosítását oly módon, hogy az a 9233/10 hrsz.-ú ingatlant elkerülje és a saját telkére kerüljön vissza a tényleges használatnak megfelelően.
2. a 9233/26 hrsz.-ú terület átsorolása Gksz/5 építési övezetből Lke/3 jelű építési övezetbe, ezzel összhangban a „beültetési kötelezettséggel érintett terület határa” jellel lehatárolt területek módosítása

➤ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZÉSI TERÜLET:

- Tervezési terület: *Belterületi határ — (9219) hrsz.-ú vízfolyás — belterület határ által határolt terület*
- 1.1. Módosítással érintett terület: 9233/5 egy része, a 9233/10, 9233/21 hrsz.-ú telkek
- 1.2. Módosítással érintett terület: 9233/26-27 hrsz.-ú telkek



➤ A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA

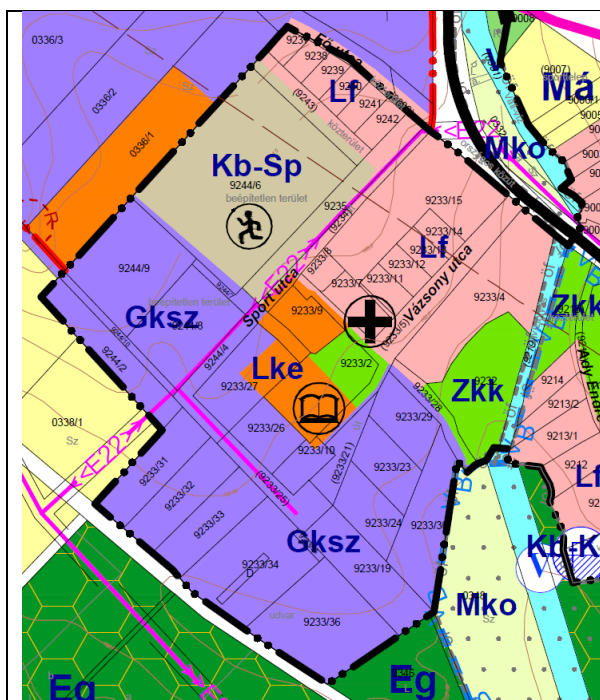
— 1.1. Módosítás

A Vázsony utca „BSZT-1” jelű „Szabályozási Terv Belterület - Óbarok” szabályozási tervlapon feltüntetett tervezett területe a 9233/10 hrsz.-ú lakóingatlan telkén keresztül halad át. Jelen módosítás során a szabályozási vonal a 9233/10 hrsz.-ú telekről törlésre kerül, az út a jelenlegi használatnak megfelelően a 9233/21 és a 9233/25 hrsz.-ú telkeken kerül kijelölésre.

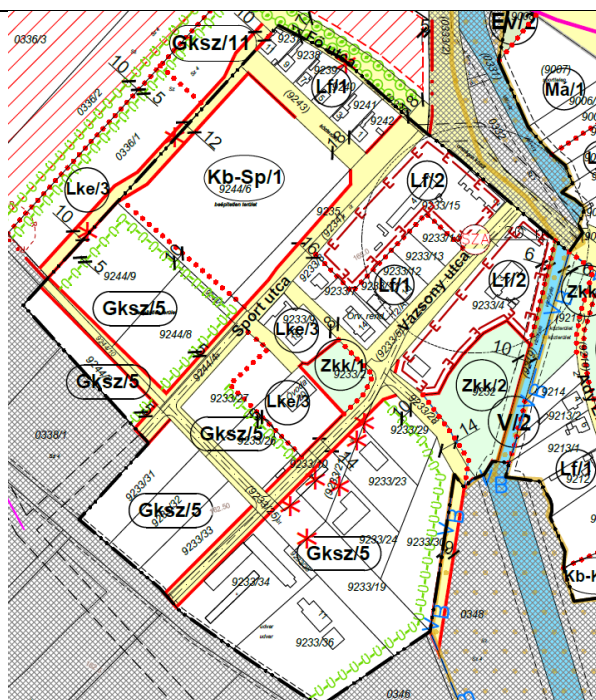
— 1.2. Módosítás

A 9233/26 hrsz.-ú telek kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz/5 övezetéből kertvárosias lakóterület Lke/3 övezetébe kerül átsorolásra tulajdonosi kérdésnek eleget téve. Ezzel párhuzamosan a 9233/27 hrsz.-ú telek területét érintő beültetési kötelezettségű terület módosul.

➤ A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET JELENLEGI BESOROLÁSA A TRE-BEN



3. ábra: Kivonat a hatályos TSZT-ből



4. ábra: Kivonat a hatályos Szabályozási tervből (HÉSZ 1. melléklet, BSZT-1 jelű Belterület-Óbarok c. tervlap)

A módosítással érintett terület az alábbi területhasználattal szerepel a hatályos **TSZT-ben**, valamint a HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező **BSZT-1 jelű Szabályozási terv Belterület - Óbarok** tervlapon:

1.1 Módosítás

— Településszerkezeti terven:

- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

— Szabályozási terven:

- Közút területe, valamint kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz/5 jelű építési övezete.

— Korlátozó tényezők:

- *nincs*

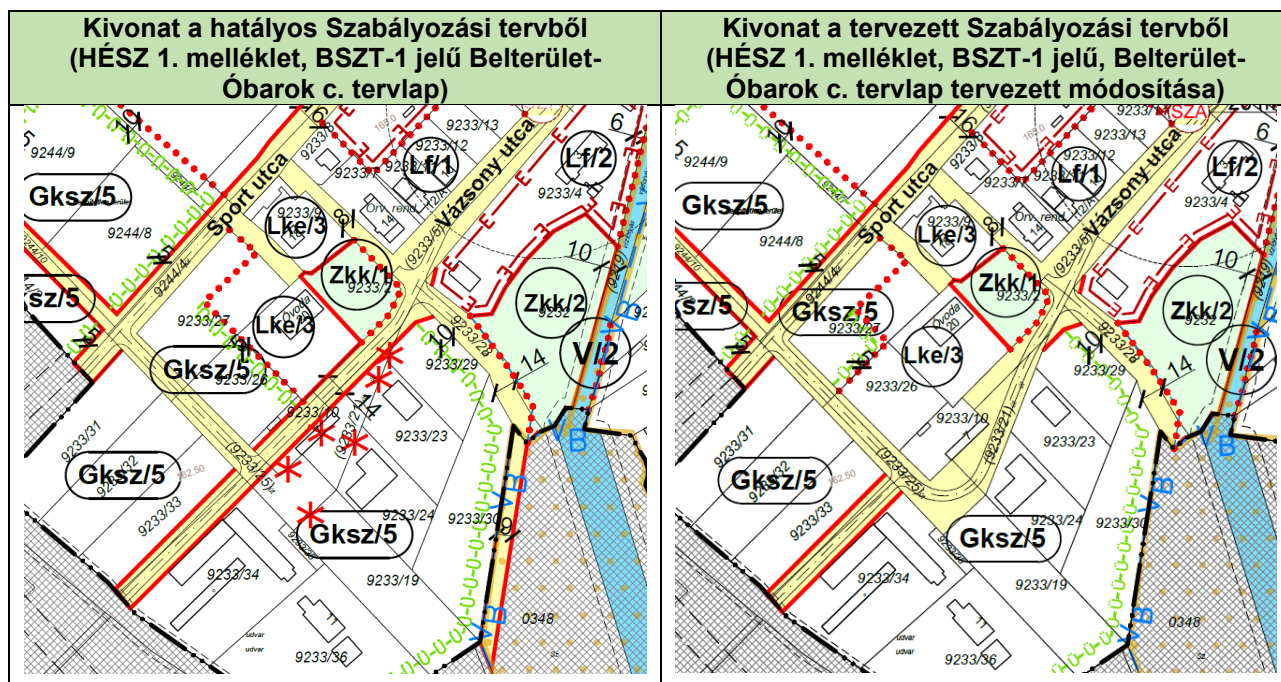
1.2. Módosítás

- *Településszerkezeti terven:*
 - Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- *Szabályozási terven:*
 - Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz/5 jelű építési övezete
- *Korlátozó tényezők:*
 - nincs

➤ A TERVEZETT TRE MÓDOSÍTÁS

- **A HÉSZ 1. mellékletét képező BSZT-1 jelű Szabályozási Terv Belterület - Óbarok c. tervlap tervezett módosítása**
 - az 1.1. terület esetén a Vázsony utca szabályozási nyomvonala módosul, a 9233/10 hrsz-ú ingatlant az út elkerüli, az érintett szakasza a 9233/21 és a 9233/25 hrsz-ú út telkekre kerül át, a tényleges használatnak megfelelően.
 - az 1.2. terület esetén a 9233/26 hrsz-ú telek Gksz/5 építési övezet-ből Lke/3 építési övezetbe kerül átsorolásra. A 9233/27 hrsz.-ú telken a beültetési kötelezettséggel érintett terület határa módosul, a 9233/26 hrsz-ú telekkel közös telekhatár mentén meghosszabbításra kerül.
- **A HÉSZ szöveges előírásainak tervezett módosítása**
 - a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása nem szükséges.

Az alábbi ábrákon mutatjuk be a **BSZT-1 jelű Szabályozási terv Belterület - Óbarok** tervlap tervezett változását:



➤ **TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG**

A módosítás területét **nem érinti**:

- ex lege védett természeti terület, vagy természeti érték,
- országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület,
- helyi jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület,
- az ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, puffterület),
- nemzetközi természetvédelmi érdekelttségű —köztük Natura 2000— területek,
- területrendezési tervben „tájképvédelmi terület” térségi övezetébe sorolt terület.

➤ **ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG**

A tervezési területet nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

Óbarok településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletében¹ a terület besorolása „településképi szempontból meghatározó terület”, azon belül pedig a „Lakóterület” kategóriába sorolt terület.

Helyi egyedi védelem alatt álló érték vagy helyi területi védelem alatt álló terület nem érinti a tervezéssel érintett területet.

➤ **ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE ESETÉN TELJESÍTENDŐ KÖVETELMÉNYEK**

A TRE módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

¹ Óbarok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017 (XII.18.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

2. MÓDOSÍTÁS:

ADY ENDRE U. FŐ ÚTI TORKOLATÁNAK SZABÁLYOZÁSA

➤ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS

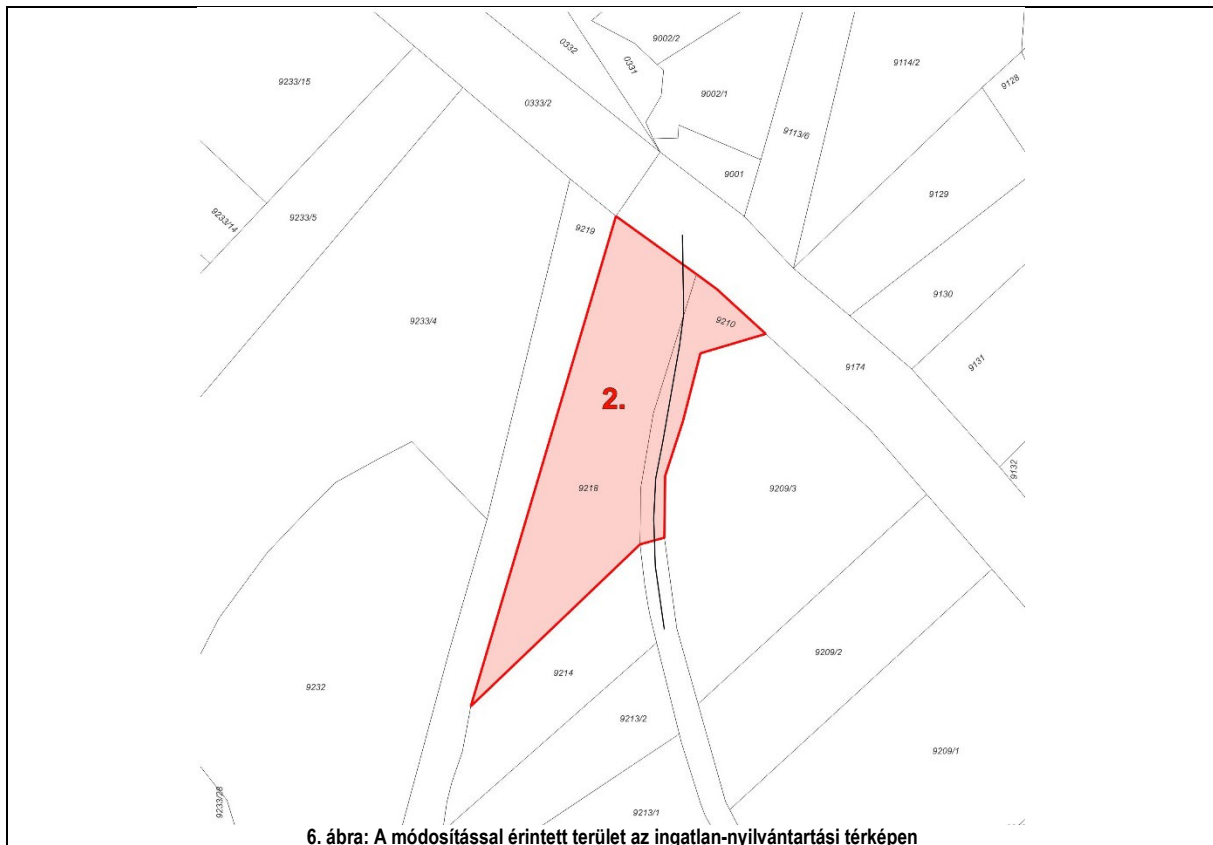
Óbarok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 51/2026. (V.05.) Kt. határozatával módosított 20/2026. (II.10.) Kt. határozatában támogatja a Fő utca — Zkk/1 övezet déli határvonala (9209/1 hrsz.-ú telek déli határvonala) — Lf/1 jelű építési övezet határa (9211 hrsz.-ú telek déli határa) — (9219) hrsz.-ú vízfolyás által határolt területen belül:

- A 9210 hrsz.-ú út Fő úti csatlakozásánál a szabályozási vonal módosítását a meglévő állapot figyelembe vételével.

➤ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZÉSI TERÜLET:

- Tervezési terület: Fő utca — Zkk/1 övezet déli határvonala (9209/1 hrsz.-ú telek déli határvonala) — Lf/1 jelű építési övezet határa (9211 hrsz.-ú telek déli határa) — (9219) hrsz.-ú vízfolyás által határolt terület
- Módosítással érintett terület: 9210 és 9218 hrsz.-ú telkek északi része





6. ábra: A módosítással érintett terület az ingatlan-nyilvántartási térképen

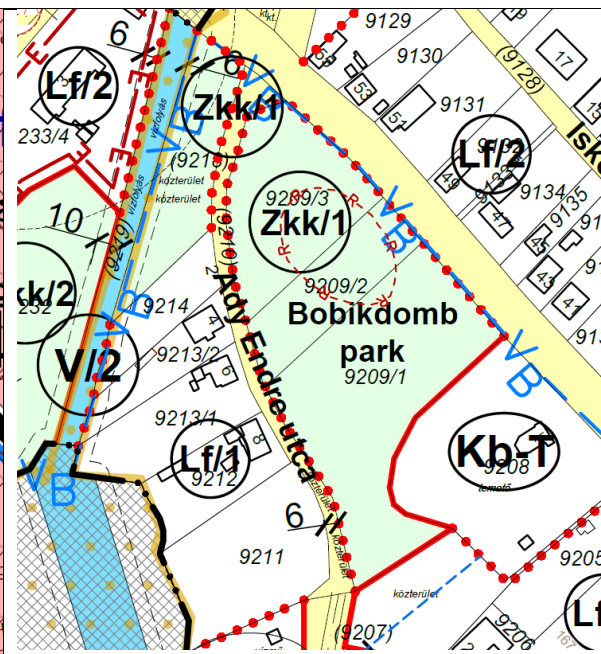
➤ A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A 9210 hrsz.-ú Ady Endre utca Fő utcai torkolata a földhivatali állapotoktól eltér, az út részben a 9218 hrsz.-ú telek területén található. Tekintettel a területen található közműhálózati elemekre a kialakult állapot megfelelőbb, mint a térképi lehatárolás. Emiatt az út területe a tényleges állapot figyelembevételével kerül kiszabályozásra.

➤ A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET JELENLEGI BESOROLÁSA A TRE-BEN



7. ábra: Kivonat a hatályos TSZT-ből



8. ábra: Kivonat a hatályos Szabályozási tervből (HÉSZ 1. melléklet, BSZT-1 jelű Belterület-Óbarok c. tervlap)

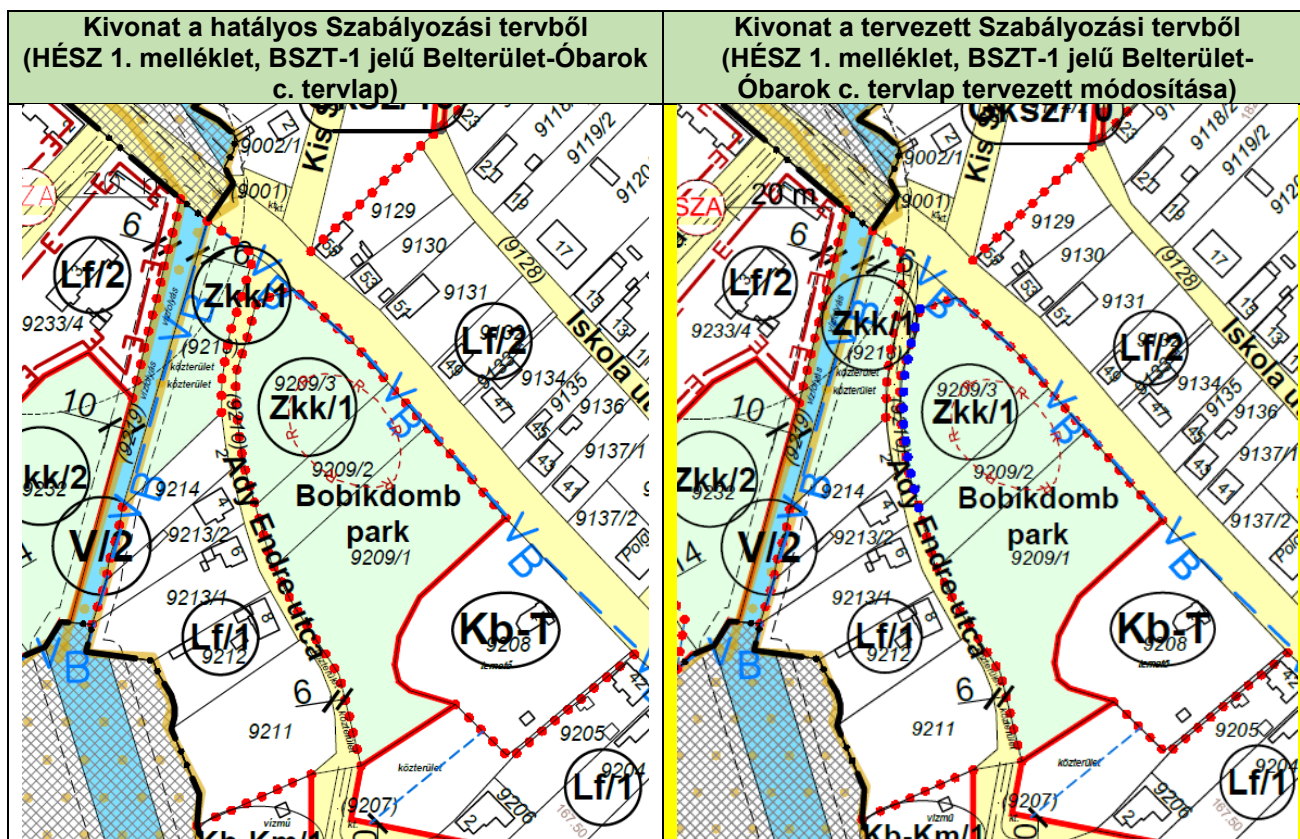
A módosítással érintett terület az alábbi területhasználattal szerepel a hatályos **TSZT-ben**, valamint a HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező **BSZT-1 jelű Szabályozási terv Belterület - Óbarok** tervlapon:

- *Településszerkezeti terven:*
 - Zöldterület, közkert
- *Szabályozási terven:*
 - Közút területe, valamint zöldterület Zkk/1 jelű közkert övezete
- *Korlátozó tényezők:*
 - Vízbázis Hidrogeológiai B védőidoma

➤ A TERVEZETT TRE MÓDOSÍTÁS

- **A HÉSZ 1. mellékletét képező BSZT-1 jelű Szabályozási Terv Belterület - Óbarok c. tervlap tervezett módosítása**
 - Az Ady Endre utca szabályozási nyomvonala módosul, a 9210 és 9218 hrsz-ú telkek határán az északi részen, a Fő út felőli csomópontjában a tényleges használatnak megfelelően.
- **A HÉSZ szöveges előírásainak tervezett módosítása**
 - a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása nem szükséges.

Az alábbi ábrákon mutatjuk be a **BSZT-1 jelű Szabályozási terv Belterület - Óbarok** tervlap tervezett változását:



➤ **TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG**

A módosítás területét **nem érinti**:

- ex lege védett természeti terület, vagy természeti érték,
- országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület,
- helyi jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület,
- az ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, puffterület),
- nemzetközi természetvédelmi érdekelttségű —köztük Natura 2000— területek,
- területrendezési tervben „tájképvédelmi terület” térségi övezetébe sorolt terület.

➤ **ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG**

A tervezési területet érinti a Kerekdomb nevű régészeti terepbejárás során azonosított² nem nyilvántartott régészeti lelőhely, a módosítás területét azonban nem érinti.

Óbarok településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletében³ a terület besorolása „településképi szempontból meghatározó terület”, azon belül pedig a „Lakóterület” kategóriába sorolt terület.

Helyi egyedi védelem alatt álló érték vagy helyi területi védelem alatt álló terület nem érinti a tervezéssel érintett területet.

➤ **ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE ESETÉN TELJESÍTENDŐ KÖVETELMÉNYEK**

A TRE módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

² forrás: Dr. Tankó Károly: Régészeti hatástanulmány Óbarok község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához 2021.

³ Óbarok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017 (XII. 18.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

3. MÓDOSÍTÁS:

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET KISZABÁLYOZÁSA AZ LF/3 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET TERÜLETÉN BELÜL

➤ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS

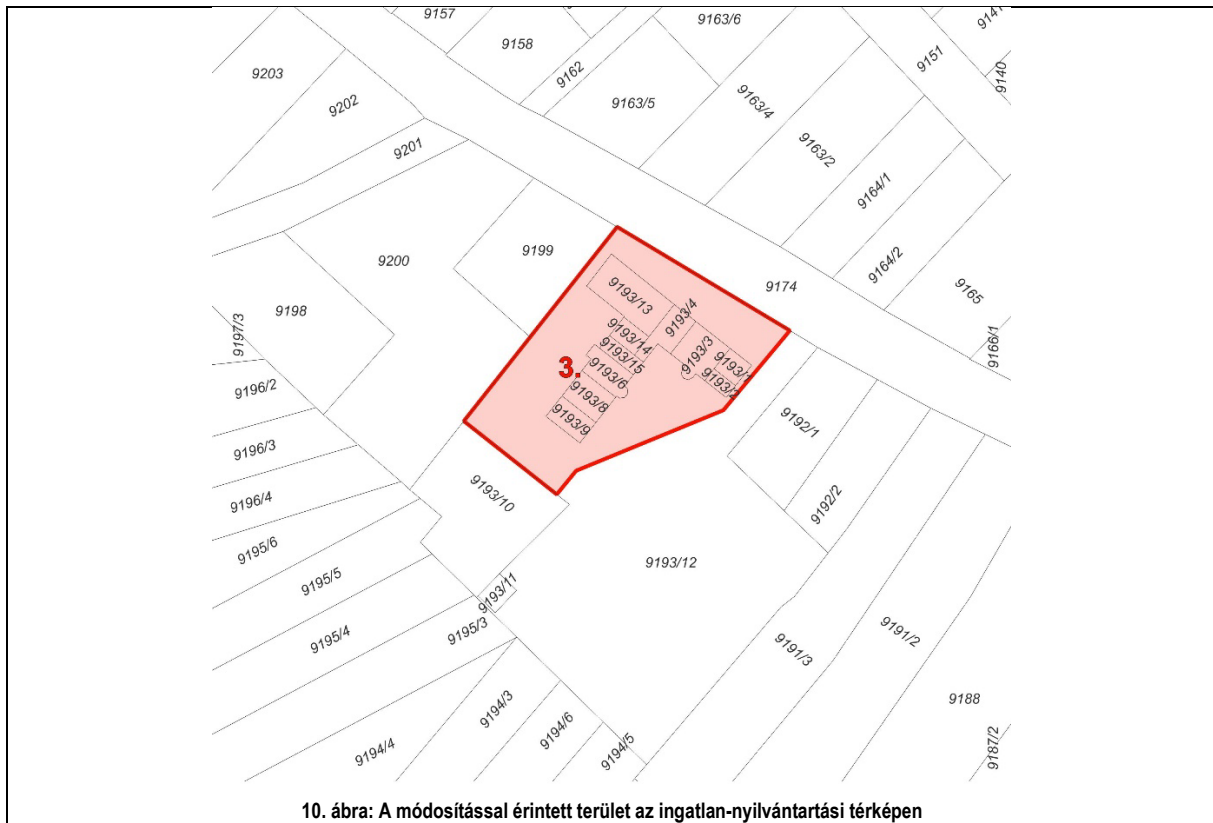
Óbarok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 51/2026. (V.05.) Kt. határozatával módosított 20/2026. (II.10.) Kt. határozatában támogatja a közlekedési célú közterület kiszabályozását az Lf/3 jelű építési övezeten belül:

- A 9193/12 hrsz.-ú telek északnyugati részén közlekedési célú közterület kerül kiszabályozásra. A közút kiszabályozása tervezett telekalakítás miatt vált szükségessé, a közterületi kapcsolatok biztosítása érdekében.

➤ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZÉSI TERÜLET:

- Tervezési terület: 9193/12 hrsz.-ú telek
- Módosítással érintett terület: 9193/12 hrsz.-ú telek északnyugati része

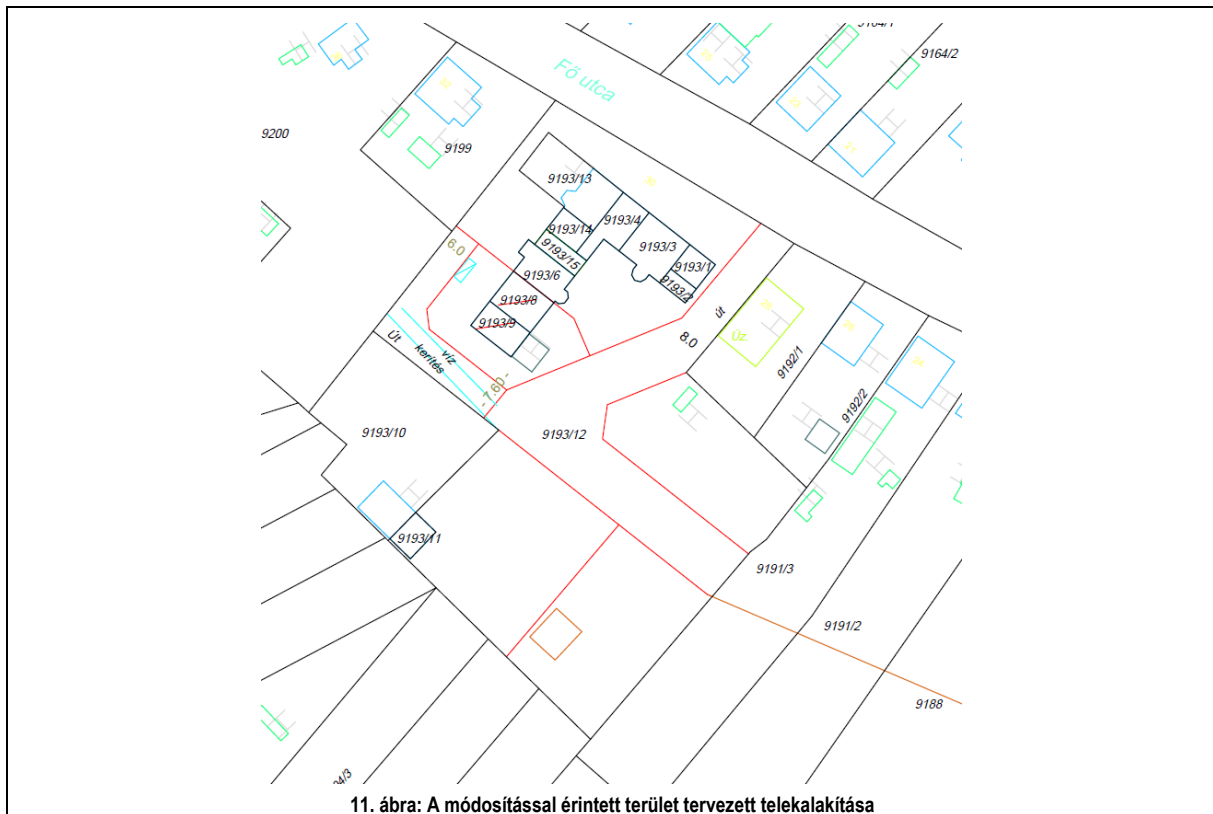




10. ábra: A módosítással érintett terület az ingatlan-nyilvántartási térképen

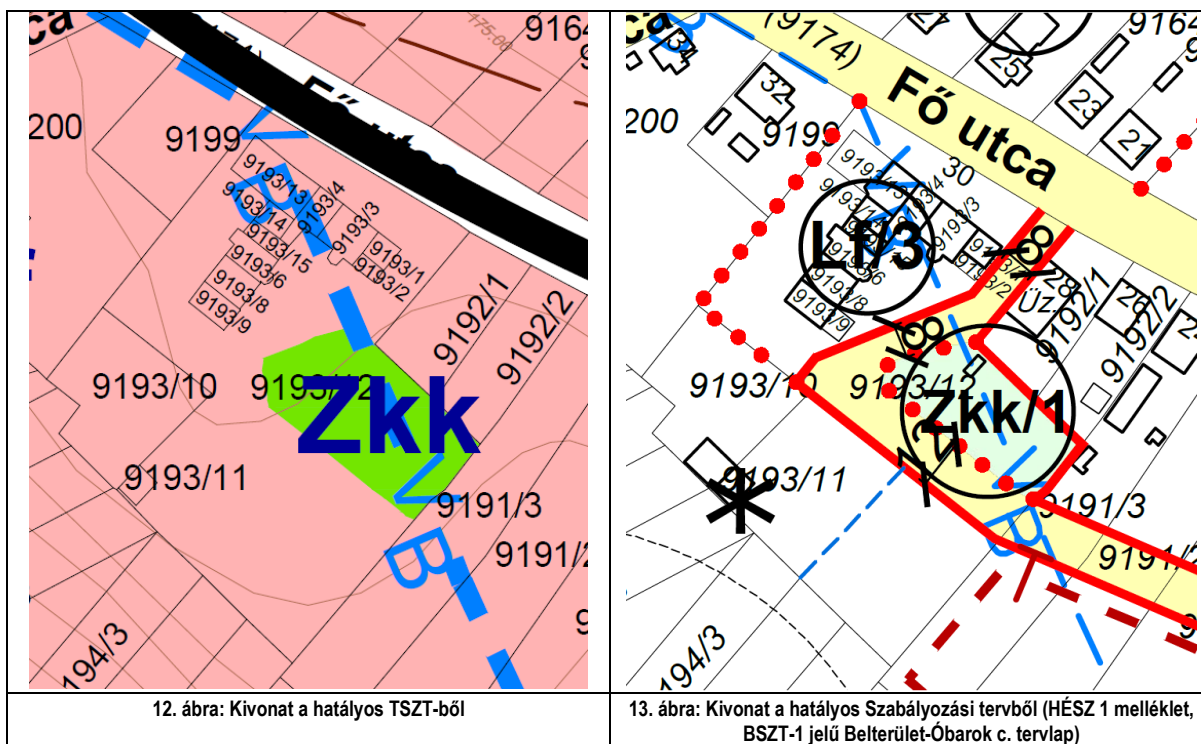
➤ A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A 9193/12 hrsz.-ú telek területéből a 9193/8-9 hrsz.-ú telkeket összevonva és magában foglalva új lakótelek kerül kialakításra. Szükséges azonban biztosítani a 9193/6, 9193/14-15 hrsz.-ú telkek hátsó megközelítését, emiatt az önkormányzat közútterület kiszabályozását kéri.



11. ábra: A módosítással érintett terület tervezett telekalakítása

➤ A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET JELENLEGI BESOROLÁSA A TRE-BEN



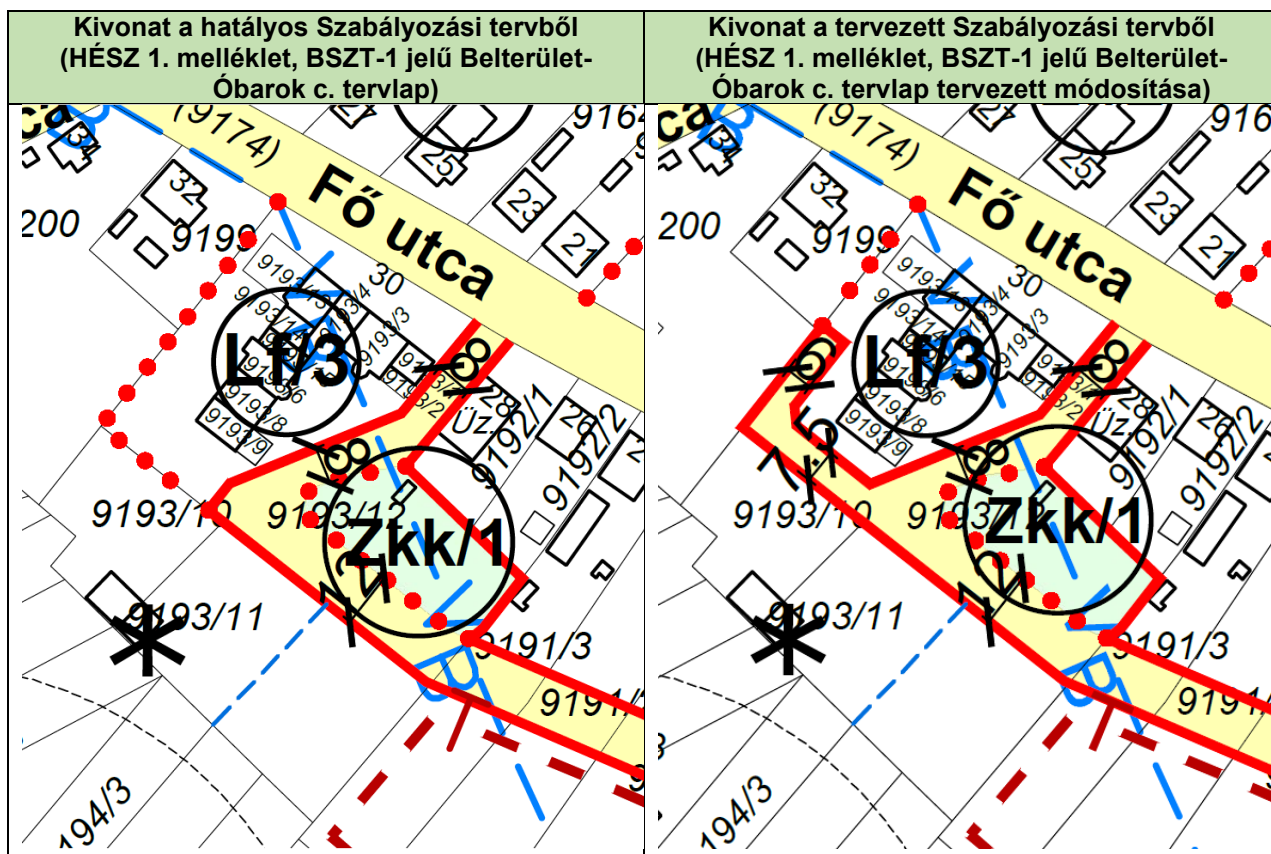
A módosítással érintett terület az alábbi területhasználattal szerepel a hatályos **TSZT-ben**, valamint a HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező **BSZT-1 jelű Szabályozási terv Belterület - Óbarok** tervlapon:

- *Településszerkezeti terven:*
 - Falusias lakóterület
- *Szabályozási terven:*
 - Falusias lakóterület Lf/3 jelű építési övezete
- *Korlátozó tényezők:*
 - Vízbázis Hidrogeológiai B védőidoma

➤ A TERVEZETT TRE MÓDOSÍTÁS

- **A HÉSZ 1. mellékletét képező BSZT-1 jelű Szabályozási Terv Belterület - Óbarok c. tervlap tervezett módosítása**
 - A 9193/12 hrsz.-ú telek északnyugati részén közlekedési célú közterület kerül kiszabályozásra.
- **A HÉSZ szöveges előírásainak tervezett módosítása**
 - a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása nem szükséges.

Az alábbi ábrákon mutatjuk be a **BSZT-1 jelű Szabályozási terv Belterület - Óbarok** tervlap **tervezett** változását:



➤ **TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG**

A módosítás területét **nem érinti**:

- ex lege védett természeti terület, vagy természeti érték,
- országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület,
- helyi jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület,
- az ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, puffterület),
- nemzetközi természetvédelmi érdekelttségű —köztük Natura 2000— területek,
- területrendezési tervben „tájképvédelmi terület” térségi övezetbe sorolt terület.

➤ **ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG**

A tervezési területet nem érinti régészeti lelőhely.

Óbarok településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletében⁴ a terület besorolása „településképi szempontból meghatározó terület”, azon belül pedig a „Lakóterület” kategóriába sorolt terület.

Helyi egyedi védelem alatt álló érték vagy helyi területi védelem alatt álló terület nem érinti a tervezéssel érintett területet.

➤ **ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE ESETÉN TELJESÍTENDŐ KÖVETELMÉNYEK**

A TRE módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

⁴ Óbarok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017 (XII.18.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

4. MÓDOSÍTÁS:

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG TÖRLÉSE NAGYEGYHÁZA 4004/28 HRSZ-Ú INGATLAN TERÜLETÉRŐL

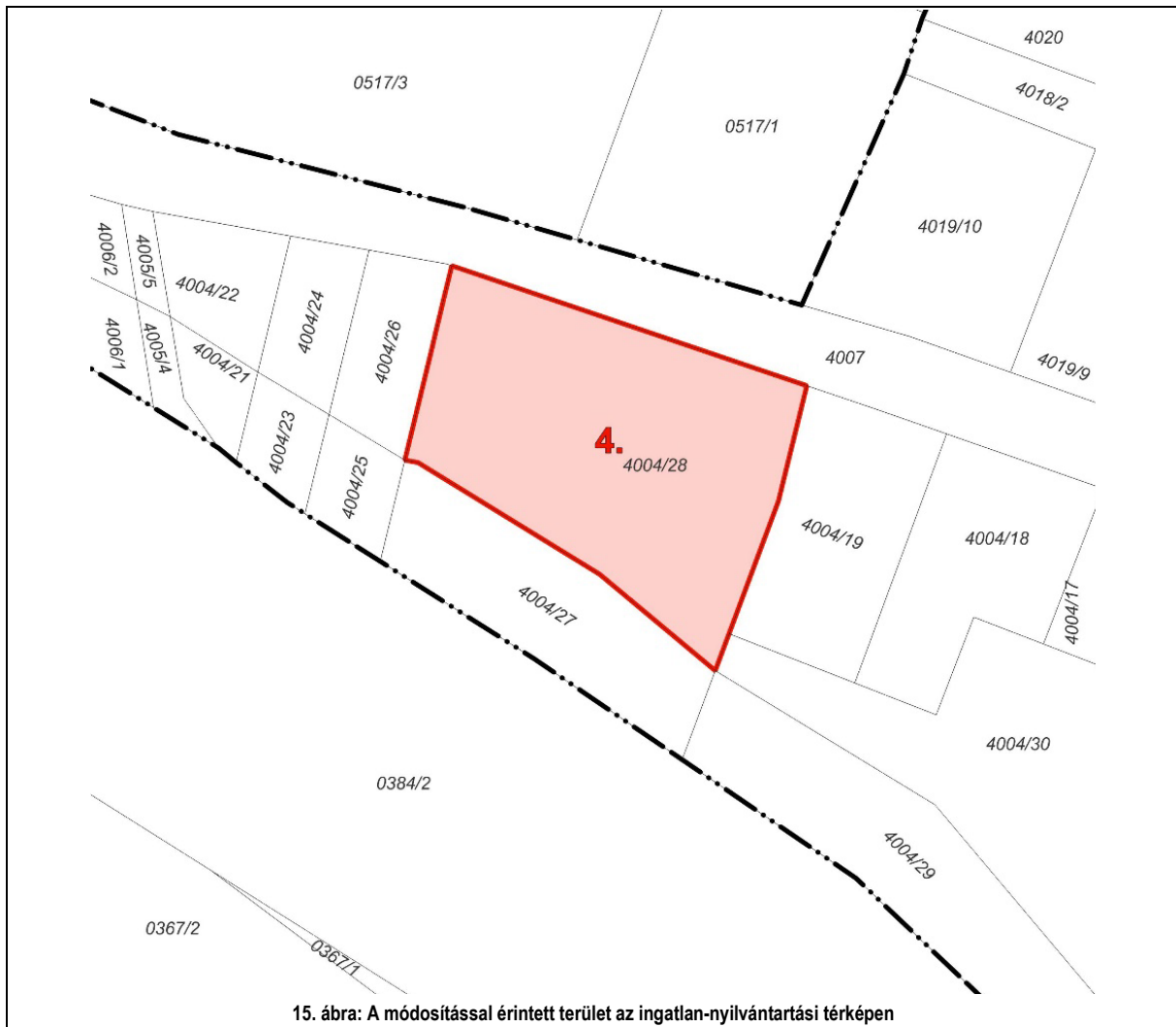
➤ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS

Óbarok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 51/2026. (V.05.) Kt. határozatával módosított 20/2026. (II.10.) Kt. határozatában az elővásárlási jog törlését határozta el a Nagyegyháza 4004/28 hrsz.-ú telek területéről.

➤ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZÉSI TERÜLET:

- Tervezési terület: megegyezik a módosítással érintett területtel.
- Módosítással érintett terület: Nagyegyháza 4004/28 hrsz.-ú telek.



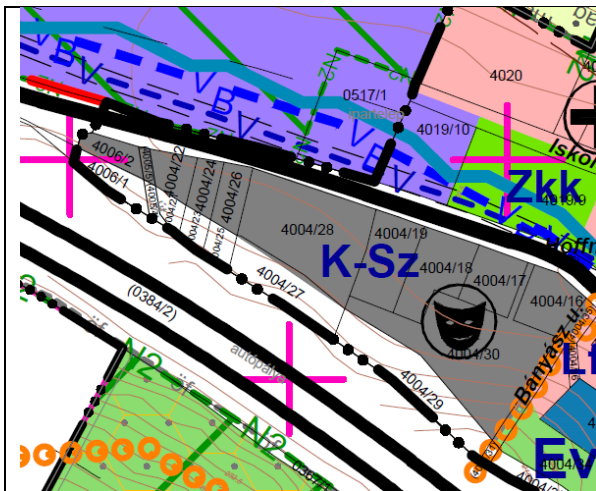


15. ábra: A módosítással érintett terület az ingatlan-nyilvántartási térképen

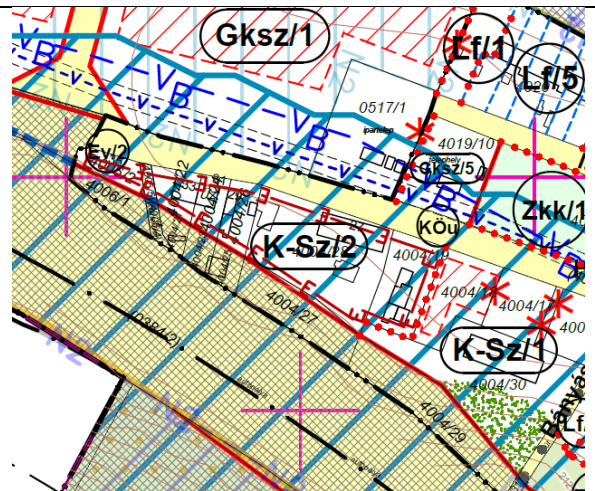
➤ A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A 4004/28 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az önkormányzat az elővásárlási jog törléséről döntött.

➤ A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET JELENLEGI BESOROLÁSA A TRE-BEN



16. ábra: Kivonat a hatályos TSZT-ből



17. ábra: Kivonat a hatályos Szabályozási tervből (HÉSZ 2. melléklet, BSZT-2 jelű Belterület-Nagyegyháza c. tervlap)

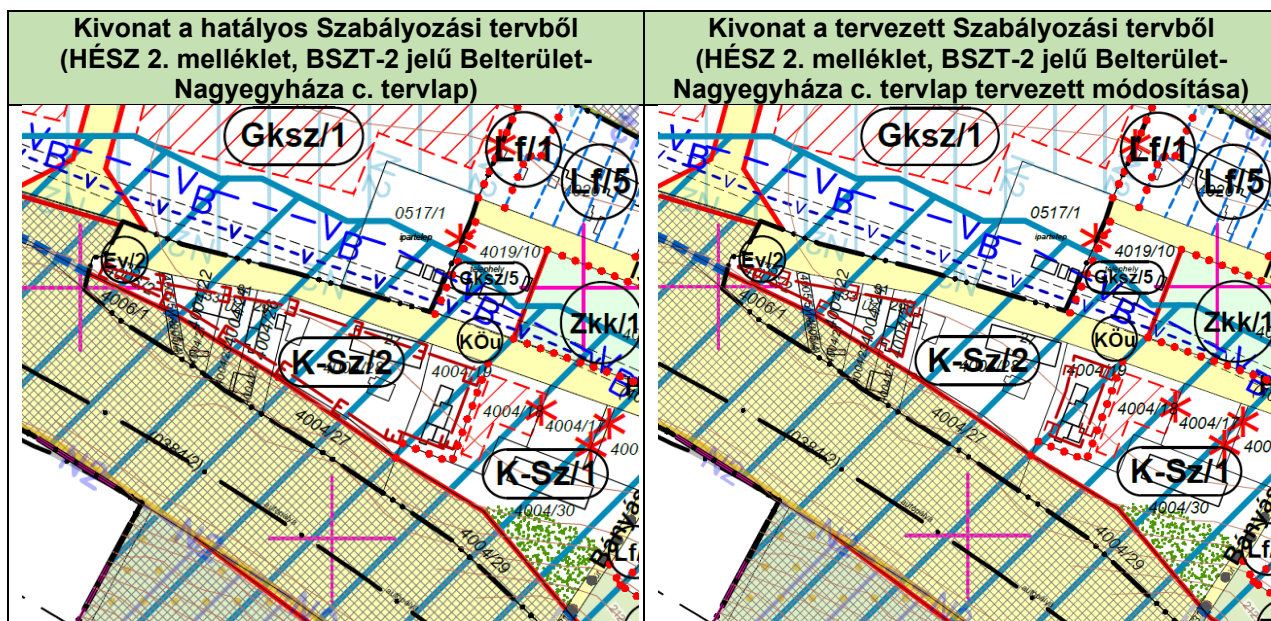
A módosítással érintett terület az alábbi területhasználattal szerepel a hatályos **TSZT-ben**, valamint a HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező **BSZT-2 jelű Szabályozási terv Belterület - Nagyegyháza** tervlapon:

- *Településszerkezeti terven:*
 - Szabadidőközpont és idegenforgalmi célú terület
- *Szabályozási terven:*
 - Szabadidőközpont és idegenforgalmi célú terület K-Sz/2 jelű építési övezete
- *Korlátozó tényezők:*
 - Vízbázis Hidrogeológiai B védőterülete
 - Vízbázis Hidrogeológiai B védőidoma
 - Országos vízminőségvédelmi terület
 - Országos tájképvédelmi terület

➤ A TERVEZETT TRE MÓDOSÍTÁS

- **A HÉSZ 2. mellékletét képező BSZT-2 jelű Szabályozási Terv Belterület - Nagyegyháza c. tervlap tervezett módosítása**
 - A 4004/28 hrsz.-ú telek területéről az elővásárlási jog törlésre kerül.
- **A HÉSZ szöveges előírásainak tervezett módosítása**
 - a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása nem szükséges.

Az alábbi ábrákon mutatjuk be a **BSZT-2 jelű Szabályozási terv Belterület - Óbarok** tervlap tervezett változását:



➤ **TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG**

A módosítás területét **nem érinti**:

- ex lege védett természeti terület, vagy természeti érték,
- országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület,
- helyi jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület,
- az ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület),
- nemzetközi természetvédelmi érdekelttségű —köztük Natura 2000— területek.

A módosítás területét **érinti**:

- területrendezési tervben „tájképvédelmi terület” térségi övezetébe sorolt terület.

➤ **ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG**

A tervezési területet nem érinti régészeti lelőhely.

Óbarok településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletében⁵ a terület besorolása „településképi szempontból meghatározó terület”, azon belül pedig a „Lakóterület” kategóriába sorolt terület.

Helyi egyedi védelem alatt álló érték vagy helyi területi védelem alatt álló terület nem érinti a tervezéssel érintett területet.

➤ **ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE ESETÉN TELJESÍTENDŐ KÖVETELMÉNYEK**

A TRE módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

⁵ Óbarok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017 (XII.18.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

5. MÓDOSÍTÁS:

TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET TÖRLÉSE ÓBAROK BELTERÜLETHATÁRA MENTÉN (HRSZ.:0348)

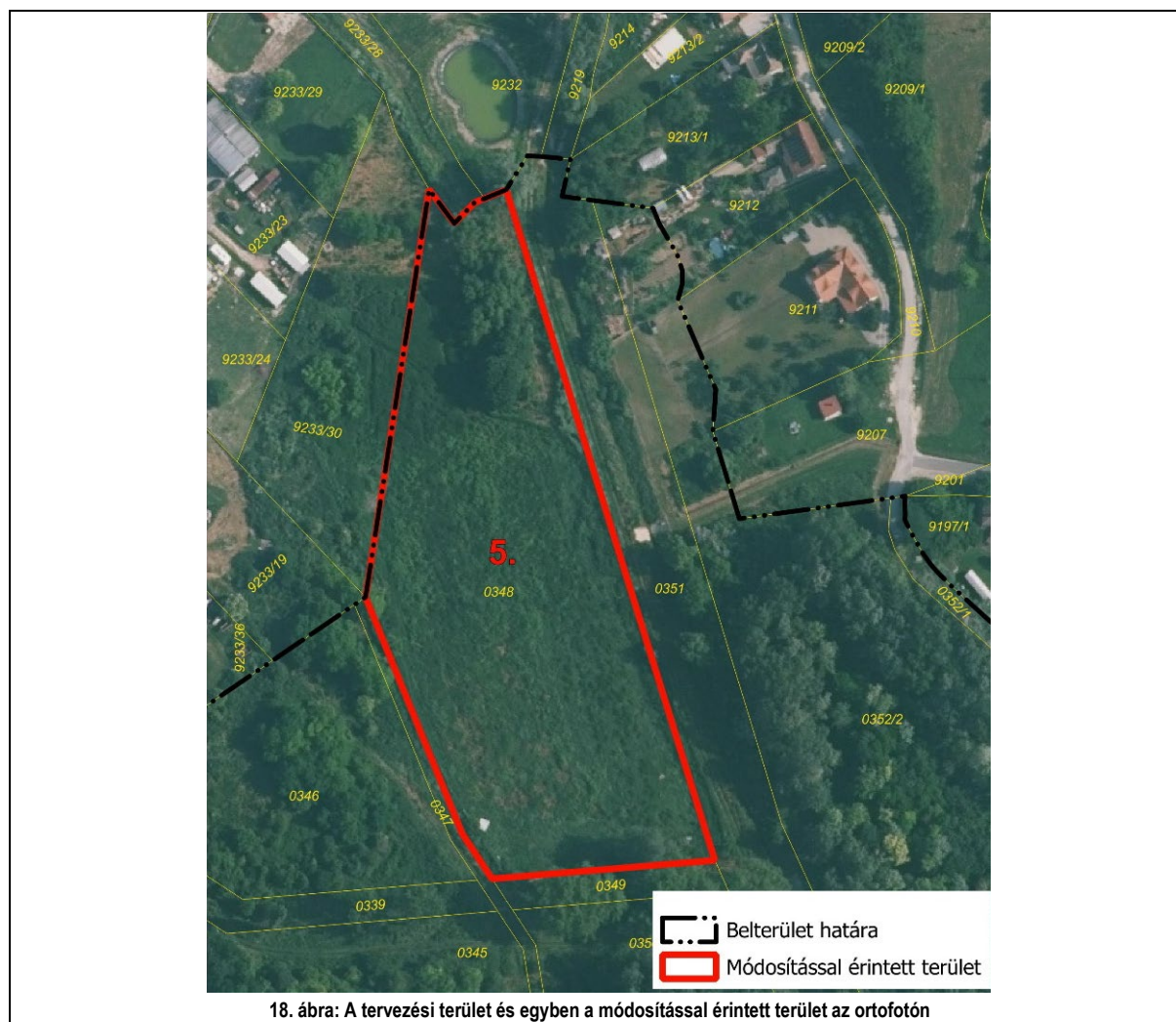
➤ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS

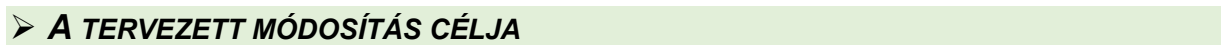
Óbarok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 51/2026. (V.05.) Kt. határozatával módosított 20/2026. (II.10.) Kt. határozatában támogatja a BSZT-1 jelű Szabályozási Tervlapon kijelölt, a 0348 hrsz.-ú területet érintő tervezett közlekedési célú közterület törlését:

- Óbarok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Óbarok 0348 hrsz.-ú telek területén tervezett 9 m széles „közúti terület” megszüntetéséről döntött.

➤ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZÉSI TERÜLET:

- *Tervezési terület:* Belterülethatár – Váli-víz (0351 hrsz) – 0349 hrsz-ú árok – 0347 hrsz.-ú saját használatú út által határolt terület, azaz a 0348 hrsz.-ú telek.
- *Módosítással érintett terület:* 0348 hrsz.-ú telek.





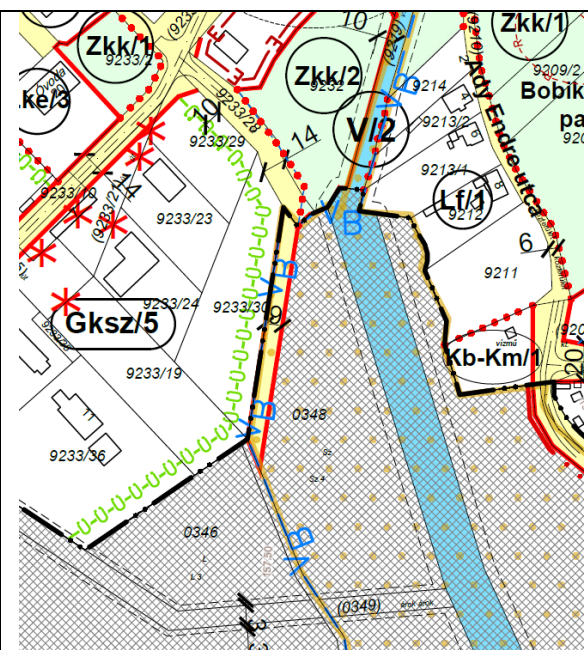
20. ábra: Kivonat Óbarok korábbi Szabályozási tervéből

(Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 8/2001. (IV.25.) önkormányzati rendeletének a 4/2010. (X.29.) önkormányzati rendeletével elfogadott módosított Szabályozási terve)

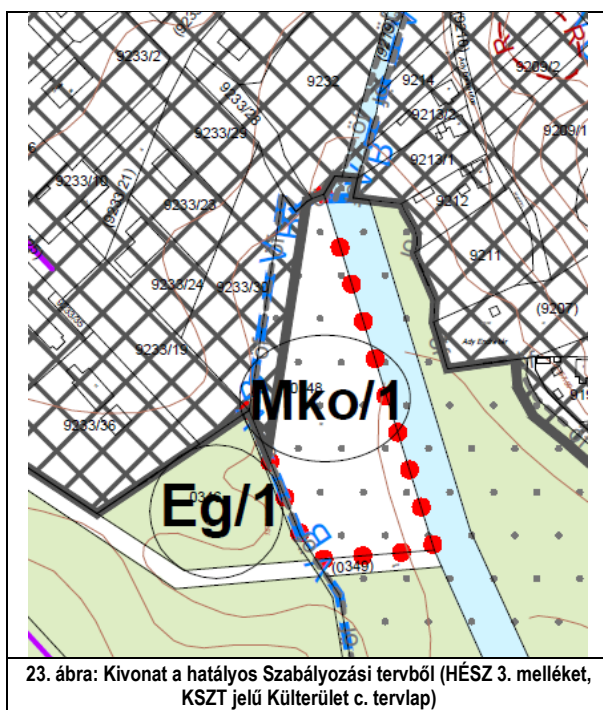
➤ A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET JELENLEGI BESOROLÁSA A TRE-BEN



21. ábra: Kivonat a hatályos TSZT-ből



22. ábra: Kivonat a hatályos Szabályozási tervből (HÉSZ 1. melléklet, BSZT-1 jelű Belterület-Óbarok c. tervlap)



23. ábra: Kivonat a hatályos Szabályozási tervből (HÉSZ 3. melléklet, KSZT jelű Külterület c. tervlap)

A módosítással érintett terület az alábbi területhasználattal szerepel a hatályos **TSZT-ben**, valamint a HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező **BSZT-1 jelű Szabályozási terv Belterület – Óbarok**, valamint **KSZT jelű Szabályozási Terv Külterület** tervlapon:

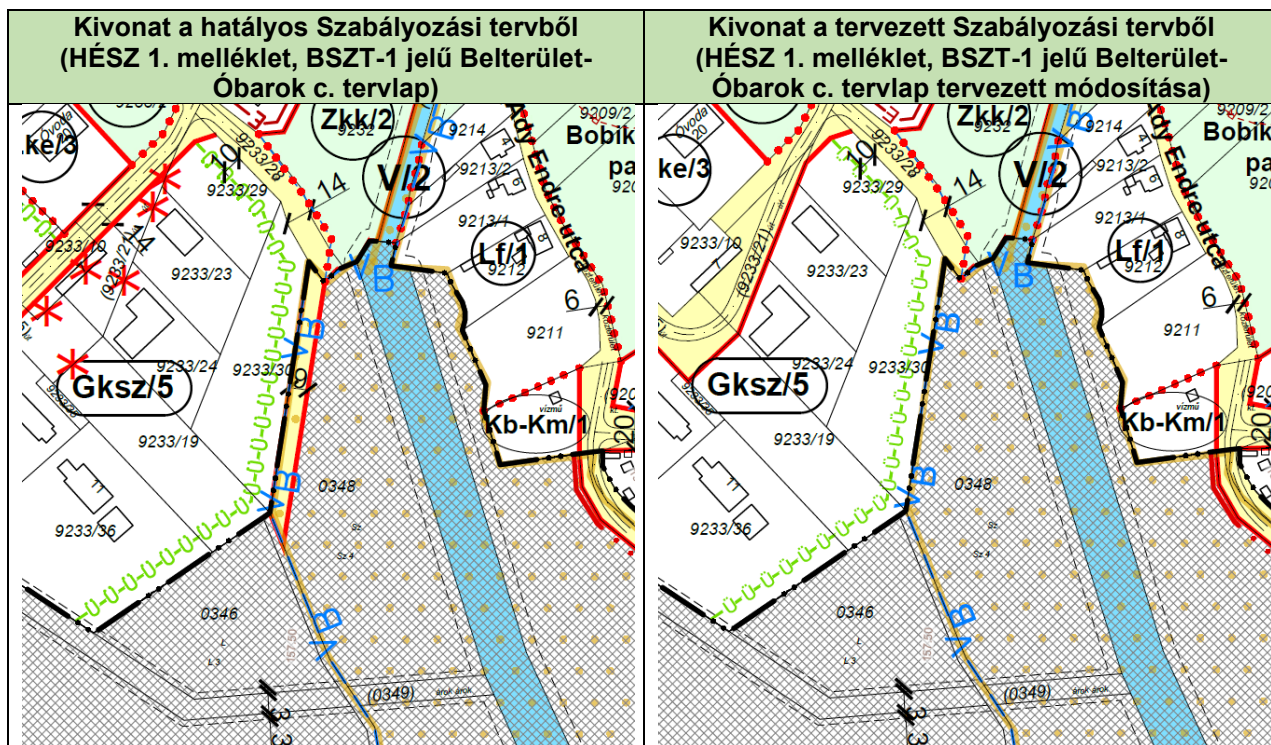
- Településszerkezeti terven:
 - Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Szabályozási terven:

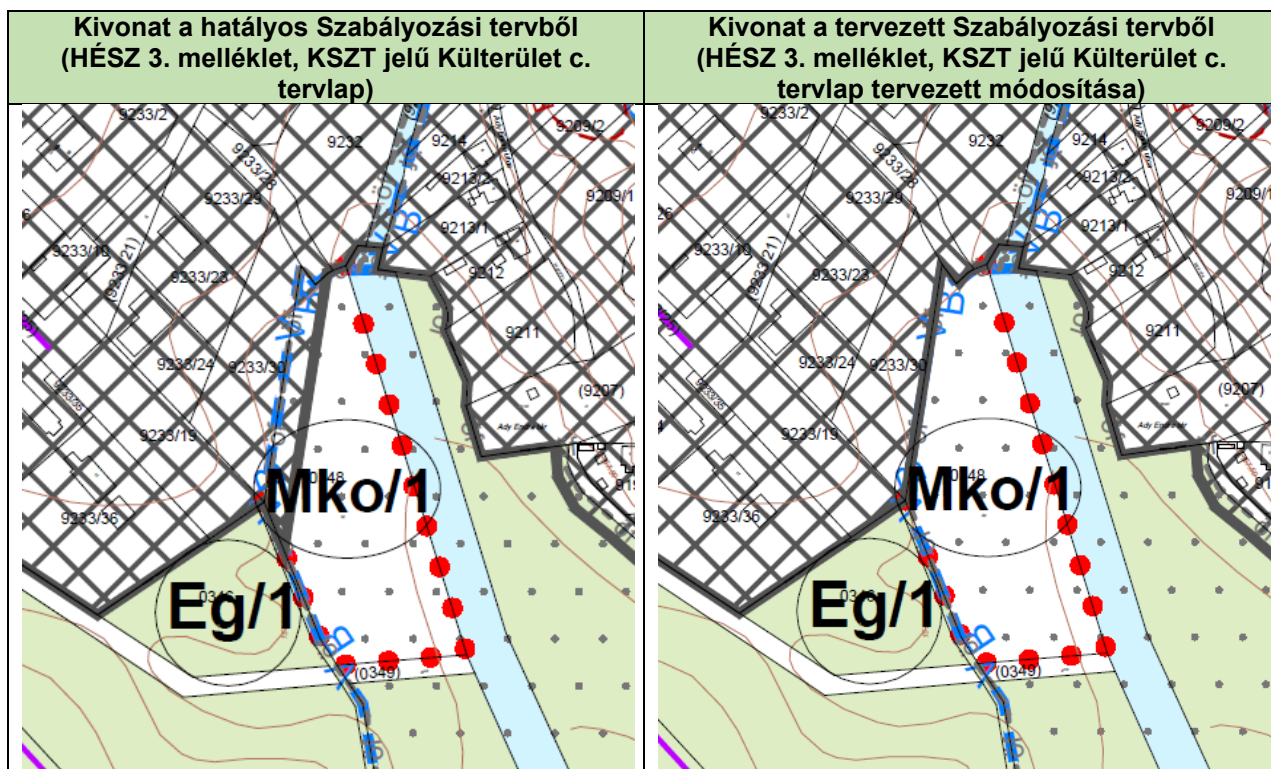
- közút terület
- Korlátozó tényezők:
 - Vízbázis Hidrogeológiai B védőidoma
 - Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe

➤ A TERVEZETT TRE MÓDOSÍTÁS

- **A HÉSZ 1. mellékletét képező BSZT-1 jelű Szabályozási Terv Belterület - Óbarok c. tervlap tervezett módosítása**
 - A 0348 hrsz.-ú telek északnyugati részén kiszabályozott 9 m széles közlekedési célú közterület törlésre kerül
 - Az érintett telekrészre felkerül „a KSZT jelű tervlapon szabályozott területek” jelölés
- **A HÉSZ 3. mellékletét képező KSZT jelű Szabályozási Terv Külterület c. tervlap tervezett módosítása**
 - A 0348 hrsz.-ú telek északnyugati részéről törlésre kerül a „más tervlapon szabályozott terület” jelölés, a belterülethatárral párhuzamos 9 m széles terület korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-1 jelű övezetébe kerül besorolásra
- **A HÉSZ szöveges előírásainak tervezett módosítása**
 - a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása nem szükséges.

Az alábbi ábrákon mutatjuk be a **BSZT-1 jelű Szabályozási terv Belterület - Óbarok és KSZT jelű Szabályozási Terv Külterület c. tervlapok tervezett változását**:





➤ TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A módosítás területét **nem érinti**:

- ex lege védett természeti terület, vagy természeti érték,
- országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület,
- helyi jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület,
- nemzetközi természetvédelmi érdekelttségű —köztük Natura 2000— területek,
- területrendezési tervben „tájképvédelmi terület” térségi övezetébe sorolt terület.

A módosítás területét **érinti**:

- az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe

➤ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területet nem érinti régészeti lelőhely.

Óbarok településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletében⁶ a területet a „településképi szempontból meghatározó terület”-ek között nem nevesíti, „Külterület” kategóriába sorolja.

Helyi egyedi védelem alatt álló érték vagy helyi területi védelem alatt álló terület nem érinti a tervezéssel érintett területet.

➤ ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE ESETÉN TELJESÍTENDŐ KÖVETELMÉNYEK

A TRE módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

⁶ Óbarok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete a településképvédelméről

III. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

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

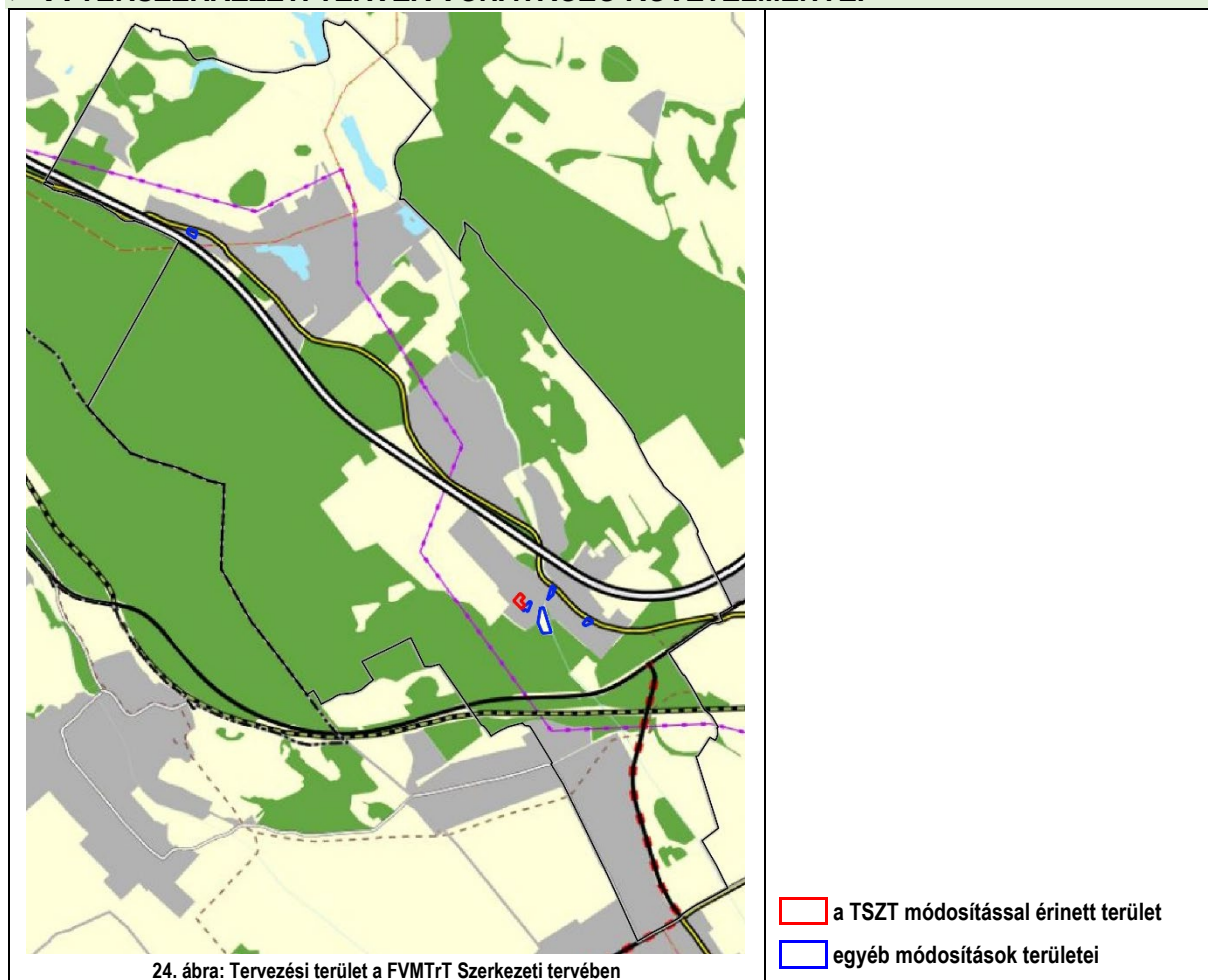
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) Második részében szereplő Magyarországra vonatkozó területrendezési terv (a továbbiakban: OTrT), valamint
- Fejér Vármegye Területrendezési Terve (a továbbiakban: FVMTrT), amelyet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

A területrendezési tervek két fő részből állnak:

- térszerkezeti terv
- térségi övezetek: a térségi övezetek között megkülönböztetésre kerülnek az országos térségi övezetek, a megyei övezetek és az egyedileg meghatározott megyei övezetek.

A területrendezési terveknek való megfelelést a településszerkezeti tervi változásokat is szükségessé tevő módosítások esetén szükséges igazolni majd a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során.

➤ A TÉRSZERKEZETI TERVEK VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEI



Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vizgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség

Közeledési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Térségi szerepű összekötő út (meglévő)
-  Térségi szerepű összekötő út (tervezett)
-  Mellékút (meglévő)
-  Mellékút (tervezett)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
-  Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
-  Térségi repülőtér (meglévő)
-  Országos kerékpárút
-  Térségi kerékpárút (tervezett)
-  Országos kikötő (meglévő)
-  Térségi kikötő (meglévő)
-  Kompátkelőhely (meglévő)
-  Térségi logisztikai központ (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

-  Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
-  5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
-  5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
-  Földgázszállító vezeték (meglévő)
-  Földgázszállító vezeték (tervezett)
-  Földgázelosztó vezeték (meglévő)
-  Kőolajszállító vezeték (meglévő)
-  Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

-  1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkár-elhárítási célú tározás és fejlesztés lehetősége (meglévő)
-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
-  Térségi csatorna (meglévő)
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

-  Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
-  Térségi hulladékkezelő (meglévő)

Alaptérképi elemek

-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa

A módosítások közül településszerkezeti tervi módosítást az 1.2. módosítás von magával, melynek során a 9233/26 hrsz.-ú telek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

Az 5 módosítás közül 4 terület a FVMTrT Szerkezeti tervében települési térségben található. Az 5. sz. módosítás mezőgazdasági térségben.

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó követelmények:

Települési térség
Területrendezési követelmények
A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Települési térség területén található az 1-4. módosítások területe, köztük a területfelhasználás változással járó 1.2. módosítással érintett terület is. A térségi területfelhasználási kategóriára vonatkozó követelmény lehetővé teszi a módosítást.
Mezőgazdasági térség
A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki. A mezőgazdasági térséget érintő 5. sz. módosítás meglévő és tervezett besorolása is mezőgazdasági terület. A tervezett módosítás összhangban áll a vármegyei Területrendezési Terv elhatározásaival.

A módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó Trtv.-ben meghatározott követelmények:

- Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni.
- Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.
- Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A módosítás az országos és megyei infrastruktúra hálózat elemeit nem érinti.

➤ **ORSZÁGOS TÉRSÉGI ÖVEZETEK KÖVETELMÉNYEI**

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy az országos térségi övezetek közül melyek érintik Óbarok közigazgatási területét, illetve a módosítással érintett területet.

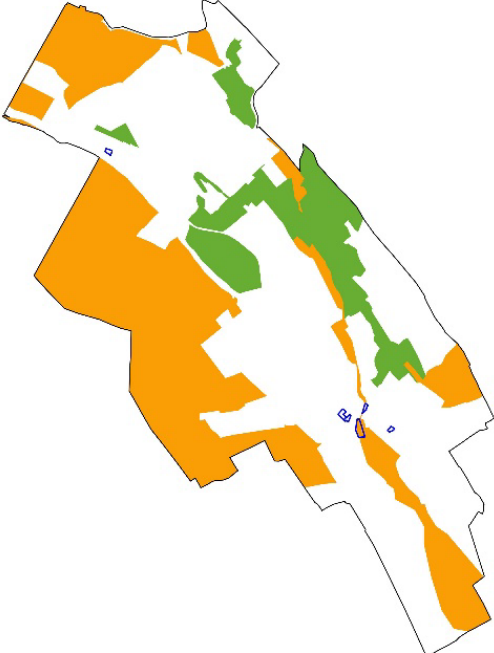
1. táblázat: Országos térségi övezetekkel való érintettség

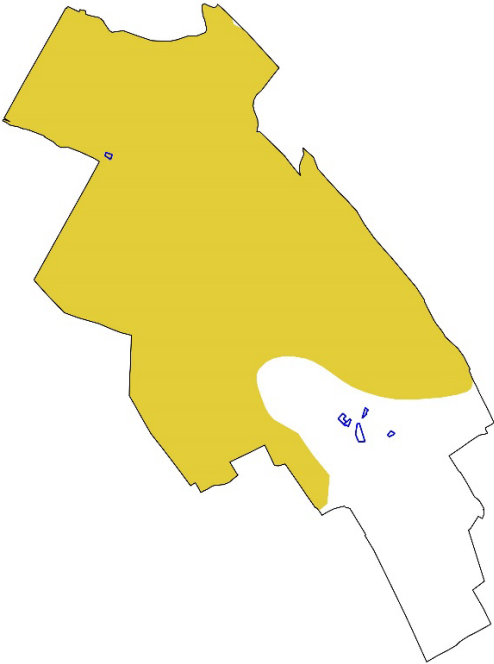
	Trtv	MvM r.	országos övezetek	Település érintettség	Tervezési terület érintettség
	melléklete				
1	3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem
2	3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	5. terület
3	3/1		Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem	nem
4	3/2		Kiváló termőhelyi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

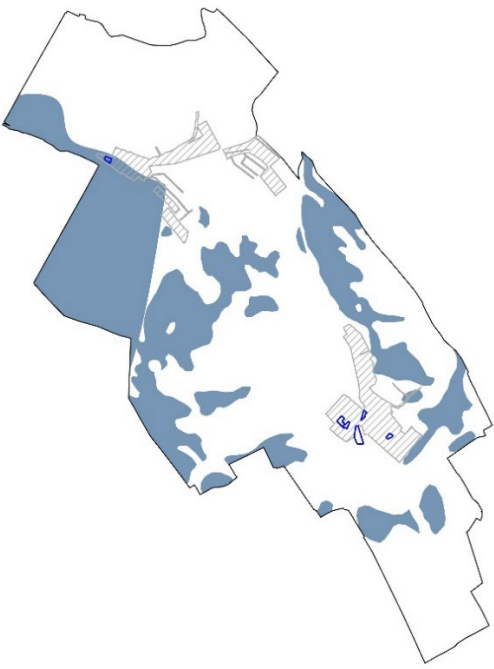
* közigazgatási területtel jelölt övezetek

Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

MvM rendelet: 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
Területrendezési követelményei	
 ■ Ökológiai hálózat magterületének övezete ■ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Az övezetbe tartozó települések településrendezési tervében csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. <i>Területfelhasználás változással, új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó módosítás nem érinti a térségi övezetet.</i> <i>Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintett 5. módosítás közlekedési célú terület megszűnése, korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetbe való besorolása.</i> A tervezett módosítás a térségi övezetre vonatkozó követelménnyel összhangban áll.

Tájképvédelmi terület övezete	
Területrendezési követelményei	
	Az övezetbe tartozó települések területére a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében meg kell határozni a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A tájképvédelmi terület övezetében 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. <i>Az érintett 4. módosítás elővásárlási jog törlése.</i> Óbarok 20/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről rendeletében lehatárolta a tájképvédelmi területtel érintett településrészeket és meghatározta a sajátos építési szabályokat. Az övezetre vonatkozó szabályok az elővásárlási jog kérdését nem érintik. A térségi övezetre vonatkozó követelmény nem lehetetleníti el a módosítást.

Vízminőség-védelmi terület övezete	
Területrendezési követelményei	
	A vízminőség-védelmi terület övezetébe 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. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az érintett 4. módosítás elővásárlási jog törlése. Óbarok 11/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási terve a vízvédelemmel érintett területeket és azokra vonatkozó szabályokat tartalmazza. Az övezetre vonatkozó szabályok az elővásárlási jog kérdését nem érintik. A térségi övezetre vonatkozó követelmény nem lehetetleníti el a módosítást.

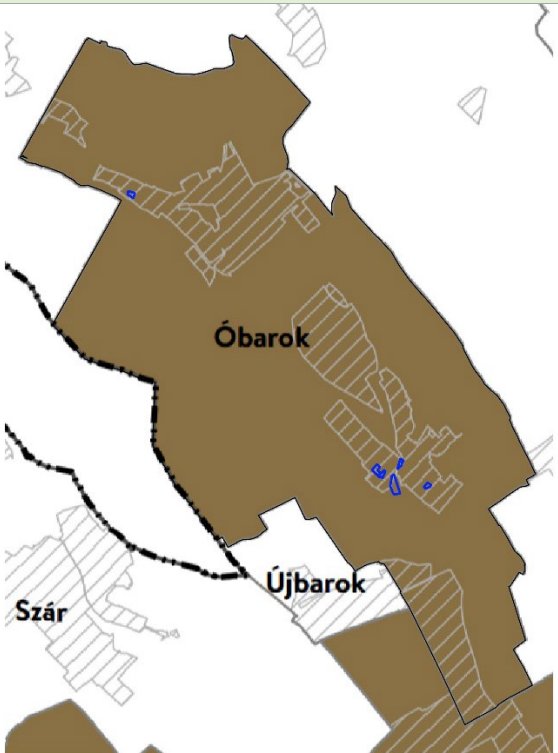
➤ VÁRMEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉS EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEK KÖVETELMÉNYEI

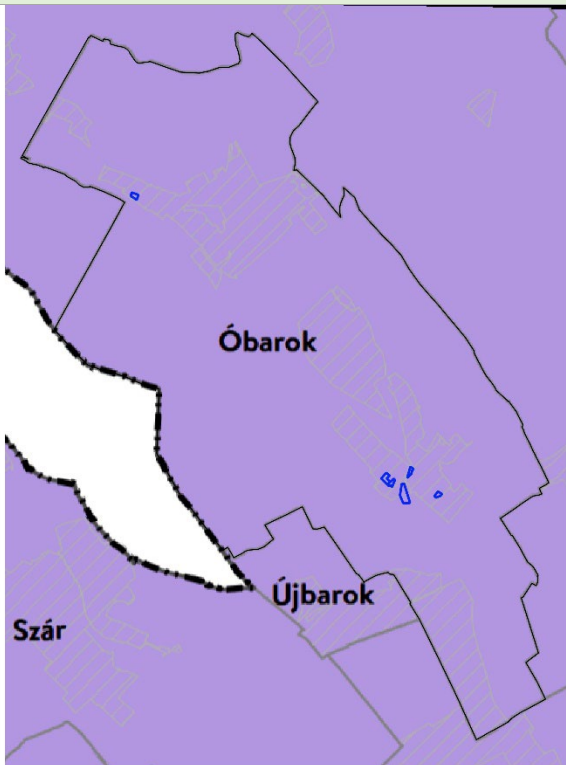
Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a vármegyei- és egyedileg meghatározott vármegyei térségi övezetek közül melyek érintik Óbarok közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a módosítások területét:

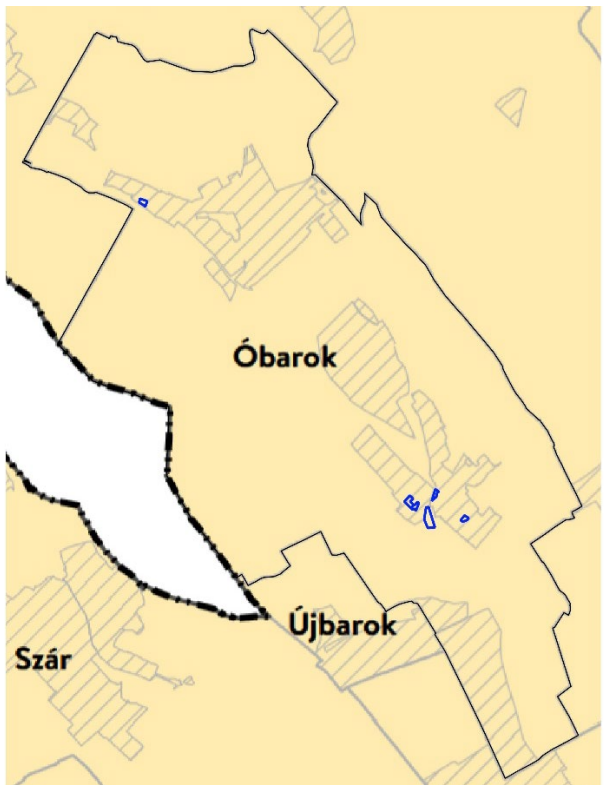
2. táblázat: Vármegyei övezetekkel való érintettség

melléklet szám	FM TrT-ben megállapított vármegyei övezet	Település érintettsége	Tervezési terület érintettség
11.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete*	igen	nem
12.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem	nem
	FM TrT-ben megállapított egyedileg meghatározott vármegyei övezet		
13.	Földtani veszélyforrás területe övezete által érintett települések*	igen	nem
14.	Felzárkóztatandó belső perifériai övezet*	nem	nem
15.	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet*	igen	igen
16.	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete*	nem	nem
17.	Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet*	nem	nem
18.	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet*	nem	nem
19.	Majorsági térség övezete*	nem	nem
20.	Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete*	nem	nem

* közigazgatási területtel jelölt övezetek

Ásványi nyersanyagvagyon övezete	
Területrendezési követelményei	
	Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A településrendezési eszközökben lehatárolt területen, csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.
	<i>A módosítás területei a településrendezési eszközökben lehatárolt ásványi nyersanyagvagyon területeit nem érintik. A vármegyei övezetre vonatkozó követelmény nem lehetetleníti el a módosításokat.</i>

Földtani veszélyforrás terület övezete	
Területrendezési követelményei	
	A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A településrendezési eszközökben lehatárolt területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatóság hozzájárulásával kell meghatározni.
	<i>A módosítás területei a településrendezési eszközökben lehatárolt földtani veszélyforrás területeit nem érintik. A módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A vármegyei övezetre vonatkozó követelmény nem lehetetleníti el a módosításokat.</i>

Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	
Területrendezési követelményei	
	A Vértesi Natúrpark településeinek a településtervek kidolgozásakor szükséges figyelembe venni a natúrpark természeti, kulturális, táj- és településképi értékeinek védelmét. A település nem része a natúrparknak. A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési terveit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni. A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló, jogszabályban meghatározott Budapest környéke turisztikai térség Fejér vármegyei településeinek településterveit a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 című dokumentumban, illetve a turisztikai térség vonatkozásában kidolgozásra kerülő turisztikai stratégiában és turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A módosítások szempontjából a fenti dokumentumok nem relevánsak.

IV. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁNAK ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 1. § (3) bekezdés szerint településrendezési terv kisebb módosítása esetében a várható környezeti hatások jelentőségének függvényében döntendő el, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása, és környezeti értékelés készítése szükséges-e.

A várható környezeti hatások jelentősége a SKVr. 2. sz. mellékletében felsorolt szempontok alapján döntendő el.

A tervezett módosítások esetében az alábbi tájékoztatást adjuk:

1. Attól függően, hogy a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

a tervezett módosítások nem befolyásolják a település lehetőségeit, illetve természeti erőforrásainak felhasználását. A módosítások kis kiterjedésű területet érintenek;

b) befolyásol más tervet vagy programot —ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik—, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;
a tervezett módosítások jellegüknél és léptéküknél fogva nem gyakorolnak hatást más tervre, program tartalmára, megvalósítására;

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

a tervezett módosítások jellegüknél és léptékükénél fogva nem alkalmasak a fenntartható fejlődés befolyásolására;

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

a tervezés alá vont területeken környezeti problémák nem ismertek;

e) van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

a tervezett módosításoknak nincs jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából. A tervezett módosítások nem befolyásolják a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések megvalósulását, a vizek vagy a védett területek állapotromlását nem idézik elő. A tervezett módosítások nem befolyásolják a hulladékgazdálkodással összefüggő tervek, programok, jogszabályokban előírtak végrehajtását, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, az érintett területek a település hulladékgazdálkodási rendszerébe bekapcsoltak;

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

a módosítások nem idézhetnek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

a módosítások nem idézhetnek elő olyan környezeti változásokat, amelyek összeadódva az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek;

c) az országhatáron áterjednek;

a várható környezeti hatások az országhatáron nem terjednek át;

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

a tervezett módosítások nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek;

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor; a módosítások kis területeket érintenek;

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

a módosítások nem érintenek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséggel érintett területet, objektumot;

g) feltételezhetően a SKVr.4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő.

nem idézik elő a SKVr.4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket;

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

nem sérülékeny;

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

— *tervezés alá vont területek közül a 2. területen régészeti lelőhely található, a módosítással érintett területrészen azonban nem érinti a lelőhelyet.*

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

A rendelkezésünkre álló adatok alapján a tervezés alá vont területeken környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nem áll fenn és nem is várható;

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

A módosítások hatására a beépítés lehetőségei nem lesznek intenzívebbek a mostaninál.

A fentiek alapján az Önkormányzat úgy látja, hogy a módosítások jellege és mértéke nem teszi szükségessé a terv és tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szakági alátámasztó munkarészein túlmenően további környezetvédelmi jellegű munkarész elkészítését, SKVr. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és 419.R. szerinti Települési környezeti értékelés készítését.

Kérjük a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerinti, a környezet védelméért felelős szerveket, hogy válaszukban nyilatkozzanak, arról, hogy egyetértenek az önkormányzat álláspontjával. Ha nem, kérjük jelöljék meg azon tématerületet, amelyre vonatkozóan környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését szükségesnek tartanak. ***Ha nem nyilatkoznak, akkor úgy tekintjük, hogy egyetértenek azzal az állásponttal, hogy a tervezett módosítás kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása, valamint települési környezeti értékelés készítése nem szükséges.***