



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 2022. szeptember 14. napján megtartott soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

**Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének
103/2022. (IX. 14.) határozata**

Óbarok Község új Településfejlesztési koncepciója és új Településrendezési eszközei vonatkozásában az Állami Főépítész FE/ÁF/00183-22/2022 (2022.09.07.) záró szakmai véleményében foglaltaknak az önkormányzati jóváhagyásra előterjesztendő tervdokumentációban történő figyelembevételéről

Óbarok Község Önkormányzat az Óbarok új településfejlesztési koncepciójának és új településrendezési eszközeinek az Állami Főépítészhez benyújtott dokumentációjára vonatkozó, FE/ÁF/00183-22/2022 (2022.09.07.) állami főépítészeti záró szakmai véleményében foglalt, az egyetértő záró szakmai vélemény feltételül meghatározott megállapításával kapcsolatban a határozat 1. melléklete szerint az alábbi döntéseket hozza:

1. Az állami főépítészeti záró szakmai véleményben foglalt, jogszabályon alapuló észrevételeket tudomásul veszi, azoknak megfelelően a terv jóváhagyandó munkarészeinek javításáról, pontosításáról gondoskodik.
2. A záró szakmai véleményben foglalt állami főépítészeti szakmai véleményeket, javaslatokat megfontolja, és azokról az 1. melléklet szerint dönt.

Egyúttal a terv jóváhagyásáig felkéri a tervezőt a terv jóváhagyandó munkarészeinek az 1. melléklet szerinti javítására, pontosítására.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

1. melléklet a 103/2022. (IX. 14.) határozathoz

Az Óbarok Község új Településfejlesztési koncepciójára és új Településrendezési eszközeire vonatkozó, FE/AF/00183-22/2022 (2022.09.07.) állami főépítési záró szakmai vélemény megállapításaival kapcsolatos döntés részletezése

záró szakmai vélemény sorszáma	vélemény leírása	vélemény figyelembevétele a jóváhagyás során	indoklás
1.	„Jelentős nagyságú beépítésre nem szánt különleges rekreációs és szabadidő park terület került kijelölésre a terven. Javasolom a területek átgondoltabb, a fejlesztési koncepcióban szereplő fejlesztési elképzeléssel – miszerint nagyobb igény mutatkozik a mezőgazdasági tevékenységre – összhangban lévő hasznosítását.”	Szakmai vélemény, melyet a képviselő-testület tiszteletben tart, de továbbra is javasolja a tervezett területfelhasználás megtartását.	A tervezett beépítésre nem szánt különleges rekreációs és szabadidős funkciójú területek a tulajdonosok elképzeléseit figyelembe véve kerültek meghatározásra. A kijelölt területek nagyobbik része korábban ipari gazdasági terület besorolású volt (az FMTrT-ben települési térségbe sorolt), jelentős kedvező irányú változás a beépítésre szánt területből a beépítésre nem szánt területbe történő átsorolása a területnek.
2.	Óbarok keleti, az autópálya északi részén lévő Gip jelű még fel nem használt ipari terület az országos ökológiai hálózat része, ökológiai folyosó. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal kéri a Gip területfelhasználás törlését és javasolja a használatnak megfelelő mezőgazdasági övezeti besorolást. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága kéri a korábban már kijelölt gazdasági területfejlesztési terület felülvizsgálatát.	<u>Több államigazgatási szerv szakmai véleménye</u> , melyet újra átgondolt a képviselő-testület. Mivel az adott terület tervezett hasznosítása a korábbi, hatályos TRE (Települészerkezeti terv és a területre készült Szabályozási terv) alapján került a jelen TRE-be beépítésre, ezért a képviselő-testület továbbra is javasolja a tervezett területfelhasználás megtartását.	Az adott terület tervezett hasznosítása nem újonnan került meghatározásra, azt már a korábbi, hatályos Települészerkezeti terv is tartalmazza , a területre korábban készült, jogszerűen elfogadott szabályozási terv is vonatkozik. A tulajdonos helyi vállalkozó, akinek fejlesztési elképzelései a területtel kapcsolatban nem változtak.

záró szakmai vélemény sorszáma	vélemény leírása	vélemény figyelembevétele a jóváhagyás során	indoklás
3.	<p>Kérem az ökológiai érintettségű terület beépítésre nem szánt területbe sorolását.”</p> <p>„A településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat tervezetben a hivatkozott „Étv 9/B. § (2) bekezdés a) pont” nem létezik, korábban hatályát veszítette, más előírás került a helyébe. Kérem a határozat tervezet szövegezését javítani.”</p>	<p>Jogszabályon alapuló észrevétel, a kifogásolt hivatkozás javításra kerül.</p>	
4.	<p>„Az Étv. 7.§ (3) bekezdés c) pontja szerint: „a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összfenntartásának elkerülése érdekében”. Kérem a még fel nem használt, beépítésre szánt területfelhasználások esetében fenti szabályt figyelembe venni.”</p>	<p>Jogszabályon alapuló észrevétel, melyet a képviselő-testület az alábbiak szerint vett figyelembe:</p> <p>Jelen TRE nem tartalmaz olyan újonnan kijelölt beépítésre szánt területet, amely települések összfenntartását okozná.</p> <p>A település közigazgatási területének határáig nyúlóan három olyan beépítésre szánt terület marad a tervben, melyek mindegyike korábban jogszabályi előírás hivatkozott jogszabályi előírás hatálybalépését megelőzően - jóváhagyott terven alapul, így a képviselő-testület ezeket változatlanul megtartandó tervi elemként szerepelteti az új TRE-ben.</p> <p>Azok a korábban kijelölt beépítésre szánt területek viszont, melyek a szomszéd települések FMTrT-ben kijelölt települési térségeihez közvetlenül kapcsolódnak (III/1 jelű változásként jelölt Bicske Spar melletti terület, III/n jelű változásként jelölt korábbi tervezett Gíp terület Felcsút és Újbarok szomszédságában, az új TRE-</p>	<p>Az Étv. hivatkozott szabályát a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni, a szerzett jogok miatt is csak új elhatározásoknál, új beépítésre szánt területek kijelölésénél tudja az Önkormányzat maradéktalanul érvényesíteni. Jelen TRE nem tartalmaz olyan újonnan kijelölt beépítésre szánt területet, amely települések összfenntartását okozná. A település közigazgatási területének határáig nyúló beépítésre szánt területek korábbi elhatározáson alapulnak (a korábbi tervekkel átvett tervi elemek), a képviselő-testület -figyelembe véve a tulajdonosi elképzeléseket – szerepelteti az új TRE-ben a korábbi elhatározásokat. Azokat a korábban kijelölt beépítésre szánt területeket viszont, melyek a szomszéd települések FMTrT-ben kijelölt települési térségeihez közvetlenül kapcsolódnak, visszasorolja beépítésre nem szánt területté.</p>

záró szakmai vélemény sorszáma	vélemény leírása	vélemény figyelembevétele a jóváhagyás során	indoklás
5.	<p>„Az OTEK 38. § (8) bekezdése szerint az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével – gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított 250-250 m széles területen. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal szerint az M1 autópályától eredő zajterhelés a védendő lakóterületeken jelenleg is határérték feletti, valószínűsíthetően a zajvédelmi határértékek nem fognak teljesülni. Lakóterület minősítését nem javasolja. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága kéri a korábban már kijelölt lakóterületfejlesztési terület felülvizsgálatát. Kérem a TSZT-n ábrázolni a 250 m-es védősávot, továbbá kérem a korábbi tervben tartalék lakóterületként szereplő még fel nem használt kertvárosias lakóterület esetén fenti szabályt figyelembe venni.”</p>	<p>ben visszaminősítésre került beépítésre nem szánt területté, illetve Újbarok közigazgatási határa mentén új védelmi erdő került kijelölésre a korábban ipari gazdasági területbe sorolt területből (III/m jelű változás) Újbarok és Óbarok beépítésre szánt területei elválasztására.</p> <p>A hivatkozott jogszabály új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozik.</p> <p>Az Óbarok belterületétől, az M1 autópályától É-ra lévő, részben az autópálya 250 m-es távolságába eső (részben már megvalósult, kiépülő) „tervezett lakóterület” a korábbi, hatályos terv alapján került feltüntetésre; a képviselő-testület megtartandó tervi elemként szerepelteti az új TRE-ben.</p> <p>Tárgyi lakóterületnek az M1 autópálya forgalmából adódó zajterhelés elleni védelme érdekében a HÉSZ a 2022. május 31-én tartott egyeztető tárgyaláson rögzítetteknek megfelelően kiegészítésre került.</p> <p>A TSZT-n a 250 m-es védősáv pótlólag feltüntetésre kerül.</p>	<p>Az Óbarok belterületétől, az M1 autópályától É-ra lévő (részben már megvalósult, kiépülő) „tervezett lakóterület” nem újonnan kijelölt beépítésre szánt terület, hanem a korábbi, hatályos terv alapján került feltüntetésre.</p> <p>Az M1 autópálya 2x3 sávra bővítése kapcsán készült KHT-ben és erre kiadott környezetvédelmi engedélyben rögzített tervezett zajvédelmi intézkedések (zajárműkölő falak létesítése) biztosítják a lakóterületre vonatkozó jogszabály szerinti zajterhelési határértékek (az útkapacitás bővítése előtti zajterhelést kell követelménynak tekinteni, az elvégzett számítások és mérések alapján) teljesülését, ezért a szabályozási terven az érintett terület „környezeti zajterhelés tekintetében feltétellel beépíthető terület”-ként került lehatárolásra, melyre vonatkozó előírást a HÉSZ-tervezet tartalmazza (HÉSZ 12. § (2) bek.)</p>

záró szakmai vélemény sorszáma	vélemény leírása	vélemény figyelembevétele a jóváhagyás során	indoklás
6.	<p>„Az OTÉK 36. § (5) bekezdése alapján: „Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit - a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével - a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.” A HÉSZ 34. § (2) bekezdésében szereplő előírás nem az állattartó építmény elhelyezésére vonatkozik, kérem törölni.”</p>	<p>Jogszabályon alapuló észrevétel, a HÉSZ tervezet 34. § (2) bekezdése törlésre kerül.</p>	
7.	<p>„Az Lf övezetben a rendeltéstervezet szerint megengedett többek közt a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenység. A HÉSZ 36. § (1) bekezdés bd) pontja ellentétes az OTÉK 14. § (2) bekezdésével.”</p>	<p>Jogszabályon alapuló észrevétel, a HÉSZ tervezet 36. § (1) bekezdés bd) pontja törlésre kerül, továbbá az „épület” helyett a „rendeltetés” fogalmat szerepeltetjük.</p>	
8.	<p>„A HÉSZ 41.§ (2) bekezdése engedi a különleges rekreációs területen önálló lakórendeltetés elhelyezését, amely ellentétes a terület fő rendeltetésével.”</p>	<p>A HÉSZ-tervezet 41. § (2) bekezdésében a „lakó rendeltetés” helyett a „szolgálati lakás” megnevezést szerepeltetjük.</p>	
9.	<p>„A tervezet 45. § (3) bekezdés megengedi zöldterületen a kulturális rendeltetést tartalmazó épület elhelyezését, mely ellentétes az OTÉK 27. §-ával.”</p>	<p>Jogszabályon alapuló észrevétel, a HÉSZ-tervezet 45. § (3) bekezdésből a „kulturális rendeltetést tartalmazó épület” megnevezés törlésre kerül.</p>	
10.	<p>„Mko jelű korlátozott mezőgazdasági övezetben lakóépület elhelyezésének lehetőségét nem javaslom.”</p>	<p>Szakmai vélemény, melyet újra átgondolt a képviselő-testület. A korlátozott használatú mezőgazdasági területen (Mko) belül meghatározott övezetek közül az Mko/2 övezetben (természetvédelmi szempontból kevésbé érzékeny, jellemzően szántó művelésű</p>	<p>Az Mko jelű övezetek közül az Mko/2 övezetben (Natura 2000 madárvédelmi területként nyilvántartott, más természetvédelmi lehatárolással nem érintett, többnyire szántó művelésű mezőgazdasági területek) teszi lehetővé a HÉSZ lakás, lakóépület elhelyezését,</p>

záró szakmai vélemény sorszáma	vélemény leírása	vélemény figyelembevétele a jóváhagyás során	indoklás
		mezőgazdasági lakás/lakóépület területek) a lehetségének megtartását a képviselő-testület továbbra is támogatja.	amennyiben a gazdálkodás szükségessé teszi az ottlakást, összhangban a korábbi szabályozással. Az Mko/1 övezetben (Natura 2000 területként és az országos ökológiai hálózat magterületeként vagy ökológiai folyosóként nyilvántartott, többnyire gyep művelési ágú mezőgazdasági területek) viszont lakás, lakóépület nem helyezhető el.
11.	„A településszerkezeti tervről kérem törölni a Kb-Ah feliratot.”	A tervlapok 11-13. pontban részletezett rajzi javítására vonatkozó állami főépítési észrevételek alapján a javításokat a tervezők elvégzik.	
12.	„A szabályozási terven a 0335 hrsz.-ú út nem kapott „sárga” felületkitöltést.”		
13.	„Ismételten kérem a tervezett közterület és az egyéb nem közterület elválasztására a szabályozási vonal alkalmazását, míg a két különböző közterületi övezet (pl. Zkk, és KÖu) között övezeti határ jelölését a szabályozási tervlapon.”		

K.m.f.

Mészáros Kartal sk.
polgármester

Dr. Sisa András sk.
jegyző



Kivonat hitelesítél:

Tráin János