



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: FE/ÁF/00183-22/2022 Tárgy: **Óbarok** község településfejlesztési koncepció,
Ügyintéző: Steiner Mónika településrendezési eszközök készítése
Telefon: 06-22/512-250 - záró szakmai vélemény -
Hiv. szám: Ó/85-35/2022.

Mészáros Kartal
polgármester
Óbarok Község Önkormányzata

E-úton, hivatali kapu: 541603164

Tisztelt Polgármester Úr!

Óbarok község településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítésével kapcsolatos, 2022. július 11-én érkezett, záró véleményezéshez készült dokumentációt kérésére áttekinttem. *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja és (3) bekezdése, valamint *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 40 § (6) bekezdés szerint az alábbi végső szakmai véleményt adom:

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- 2001. IV. 24-én elfogadott településszerkezeti terv.

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai vélemény alapja a (PLANNER-T Kft. Horváth Gergely TT/1 01-1120 vezető településtervező) által elkészített „Óbarok község településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei I. Megalapozó vizsgálatok, II. Településfejlesztési Koncepció, III. Településszerkezeti terv, IV. Helyi építési szabályzat, V. Alátámasztó javaslatok” megnevezésű, „2022. július” keltezésű véleményezési tervdokumentáció. A tervezési munkát *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával végezték.

Az Eljr. 40.§ (1) bekezdése alapján a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az Eljr. 40.§ (3) bekezdése értelmében záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

Megküldött dokumentumok:

1. jóváhagyandó munkarészként Óbarok településfejlesztési koncepciója, településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve;
2. a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményei;
3. az Eljr. 39.§ (2) bekezdése szerinti Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 81/2022. (VI.29.) határozata a „Óbarok Község új Településfejlesztési Koncepciója és Településrendezési Eszközei vonatkozásában a véleményezési szakasz lezárásáról”;
4. az Eljr. 39. § (3) bekezdésében előírt közzétételről nincs tudomásom;
5. Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 80/2022. (VI.29.) határozata a „Óbarok új településrendezési eszközeivel kapcsolatos tervezett változásokról (újonnan kijelölt beépítésre szánt területek)”.
6. Tervezői észrevételek az Országos Főépítész kérésének megfelelően a hiányok pótlására.

Tervezési feladat:

Az Eljr. -nek megfelelő tartalmú új településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítése.

Az egyeztetési folyamat:

- Az Eljr. 37. § (2) bekezdése szerint a polgármester tájékoztatta az érintetteket, a megkeresésre FE/ÁF/00103-9/2020. iktatószámom (2020. május 29-én) – előzetes tájékoztatást – adtam.
- Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete 6/2017. (V.26.) számú önkormányzati rendeletével döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.
- Az Eljr. 38.§ (1)-(2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban FE/ÁF/00183-9/2022 iktatószámom 2022. március 23-án kelt levelemben adtam véleményt.
- Az eltérő vélemények egyeztetésére, az Eljr. 39. § (1) bekezdése szerinti egyeztető tárgyalásra 2022. május 31-én került sor.
- Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete 81/2022. (VI.29.) határozatával döntött az „Óbarok Község új Településfejlesztési Koncepciója és Településrendezési Eszközei vonatkozásában a véleményezési szakasz lezárásáról”.
- A Polgármester az Eljr. 40. § (1) bekezdése alapján 2022. július 11-én kelt, Ó/85-35/2022. iktatószámú levelében megküldte Óbarok településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv tervezetét végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.
- A településrendezési eszköz tervezete új beépítésre szánt területet jelöl ki, ezért az Étv. 8.§ (2a) bekezdése alapján, FE/ÁF/00183-14/2022 ügyszámú 2022. július 13-án kelt levelemben megkértem az Országos Főépítész nyilatkozatát.
- Az Országos Főépítész ÉBM-TKF72/118/2/2022. iktatószámú levelében szükségesnek tartotta a település domborzati elhelyezkedése és közigazgatási területének gyorsforgalmi úttal való érintettsége miatt az Étv. 7. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt teljesülésének részletesebb bemutatását, a helyi építési szabályzat tervezete 16-19. alcímének és VIII. fejezetének ismételt áttekintését; szükségesnek tartotta továbbá, az új beépítésre szánt területek jelentős számára tekintettel a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó javaslat ismételt áttekintését és felülvizsgálatát, valamint kérte csatolni az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti önkormányzati döntést.
- Az FE/ÁF/00183-18/2022 iktatószámú 2022. augusztus 3-án kelt levelemben felkértem Óbarok község Polgármesterét a hiányok pótlására.
- A Polgármester 2022. augusztus 17-én kelt, Ó/85-42/2022. iktatószámú levelében megküldte a tervezők által elkészített, a kiegészítéseket tartalmazó tervdokumentációt.
- Az FE/ÁF/00183-20/2022 iktatószámú 2022. augusztus 18-án kelt levelemben ismételten megkértem az Országos Főépítész Étv. 8.§ (2a) bekezdése szerinti nyilatkozatát.
- Az Országos Főépítész ÉBM-TKF72/118/3/2022. iktatószámú levelében az Étv. 8.§ (2a) bekezdése alapján Óbarok Község területén az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítését a kért módosítások elvégzése után támogatja.

Záró szakmai vélemény:

A véleményezési szakaszban adott, FE/ÁF/00183-9/2022 iktatószámú véleményemben írtakat továbbra is fenntartom, mely szerint:

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.
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. Kérem az ökológiai érintettségű terület beépítésre nem szánt területbe sorolását.
3. 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.
4. 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 összenövésének elkerülése érdekében”. Kérem a még fel nem használt, beépítésre szánt területfelhasználások esetében fenti szabályt figyelembe venni.
5. Az OTÉK 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. Lakóterületté 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.
6. 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.
7. Az Lf övezetben a rendelettervezet szerint megengedett többek közt a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenység. A HÉSZ 36. § (1) bekezdés bd) pontja ellentétes az OTÉK 14. § (2) bekezdésével.
8. A HÉSZ 41.§ (2) bekezdése engedi a különleges rekreációs területen önálló lakórendeltetés elhelyezését, amely ellentétes a terület fő rendeltetésével.
9. A tervezet 45. § (3) bekezdés megengedi zöldterületen a kulturális rendeltetést tartalmazó épület elhelyezését, mely ellentétes az OTÉK 27. §-ával.
10. Mko jelű korlátozott mezőgazdasági övezetben lakóépület elhelyezésének lehetőségét nem javasolom.

További észrevételek a záró véleményezési dokumentációval kapcsolatban:

11. A településszerkezeti tervről kérem törölni a Kb-Áh feliratot.
12. A szabályozási terven a 0335 hrsz.-ú út nem kapott „sárga” felületkitöltést.
13. Ismételen kérem a tervezett közterület és az egyéb nem közterület elválasztására a szabályozási vonal alkalmazását, míg a két különböző közterületi övezet (pl. Zkk, és Köü) között övezeti határ jelölését a szabályozási terвлapon.

Óbarok településfejlesztési koncepciója, településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve elfogadására **irányuló záró szakmai véleményem csak az 1-13. pontban foglaltak figyelembe vétele esetén egyetértő.**

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdés értelmében a településrendezési terv elfogadásakor a záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

További teendők:

Az Eljr. 43. §-a szabályozza a településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát, melynek (1) bekezdése szerint az legkorábban, a teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közzétételét követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdés szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és megküldi digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Lechner Tudásközpont részére, az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi az érintett szervezeteknek.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, **haladéktalanul kezdeményezi** a fővárosi és megyei kormányhivatalnál a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felülvizelési eljárás lefolytatását**.

Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és tervmellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Záró szakmai véleményemet az Eljr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

Feladatkörömet *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 7/2022. (III.24.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Simon László
főispán
nevében és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész