

2. melléklet a .../2025. (...) határozathoz

ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

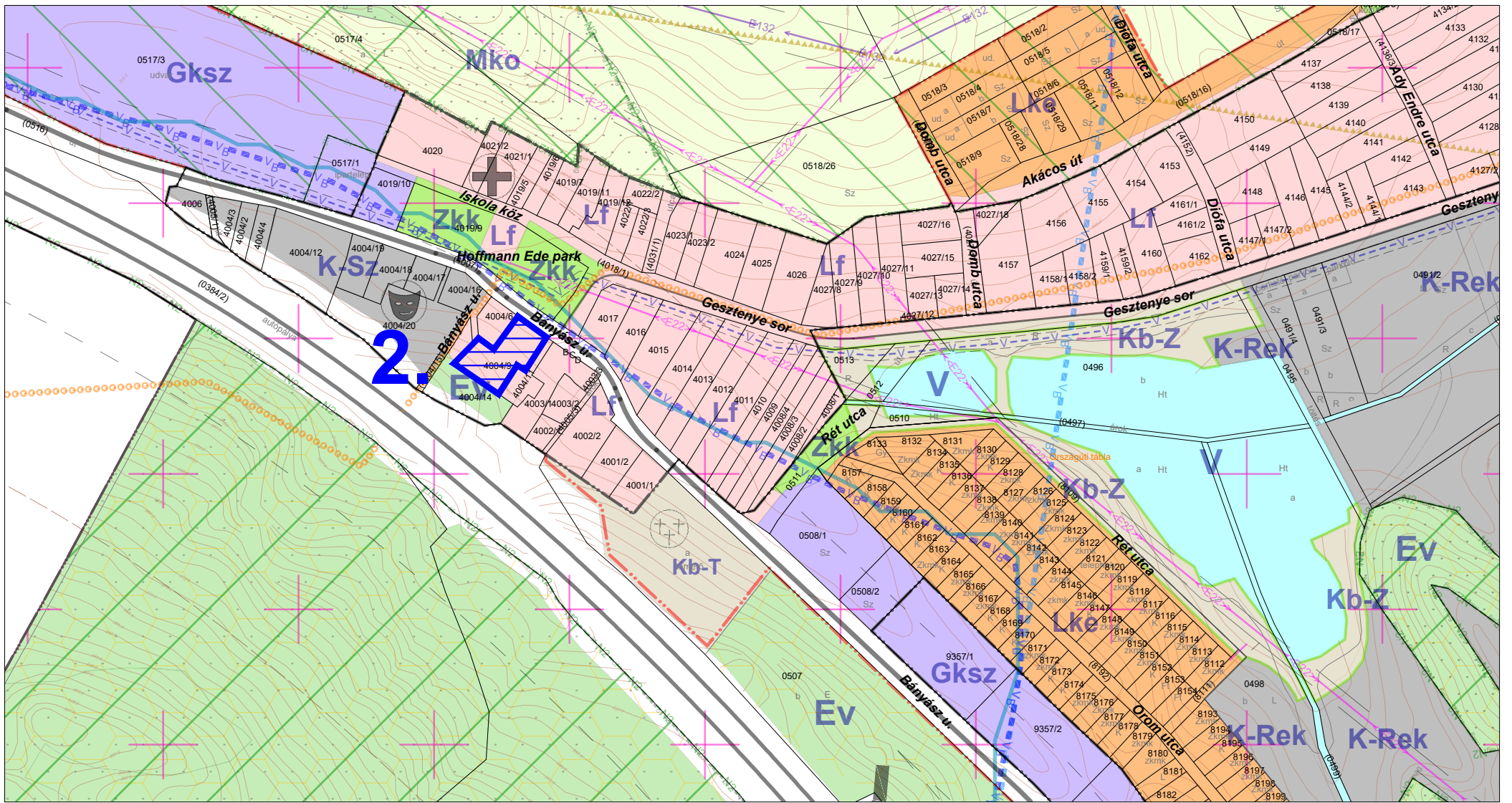
Óbarok Község Településszerkezeti terv leírás „2.1. A területfelhasználás, a település igazgatási területének területfelhasználási egységei” c. pontja „Beépítésre szánt területek” táblázata kiegészül a Településközpont vegyes területfelhasználási egységgel az alábbiak szerint:

| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK | | |
|---|---|------------------------------|
| Területfelhasználási egység — általános használat szerint | Területfelhasználási egység — sajátos használat szerint | Legnagyobb beépítési sűrűség |
| Lakóterület | Kertvárosias lakóterület — Lke | 0,6 |
| | Falusias lakóterület — Lf | 0,5 |
| Vegyes terület | Településközpont vegyes — Vt | 1,5 |
| Gazdasági terület | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület — Gksz | 1,5 |
| | Ipari gazdasági terület — Gip | 1,5 |
| Üdülőterület | Üdülőházas üdülőterület — Üü | 0,5 |
| Beépítésre szánt különleges területek | Rekreációs terület — K-Rek | 0,6 |
| | Szabadidő központ és idegenforgalmi célú terület — K-Sz | 0,5 |
| | Szennyvíztisztító területe — K-Szt | 0,5 |

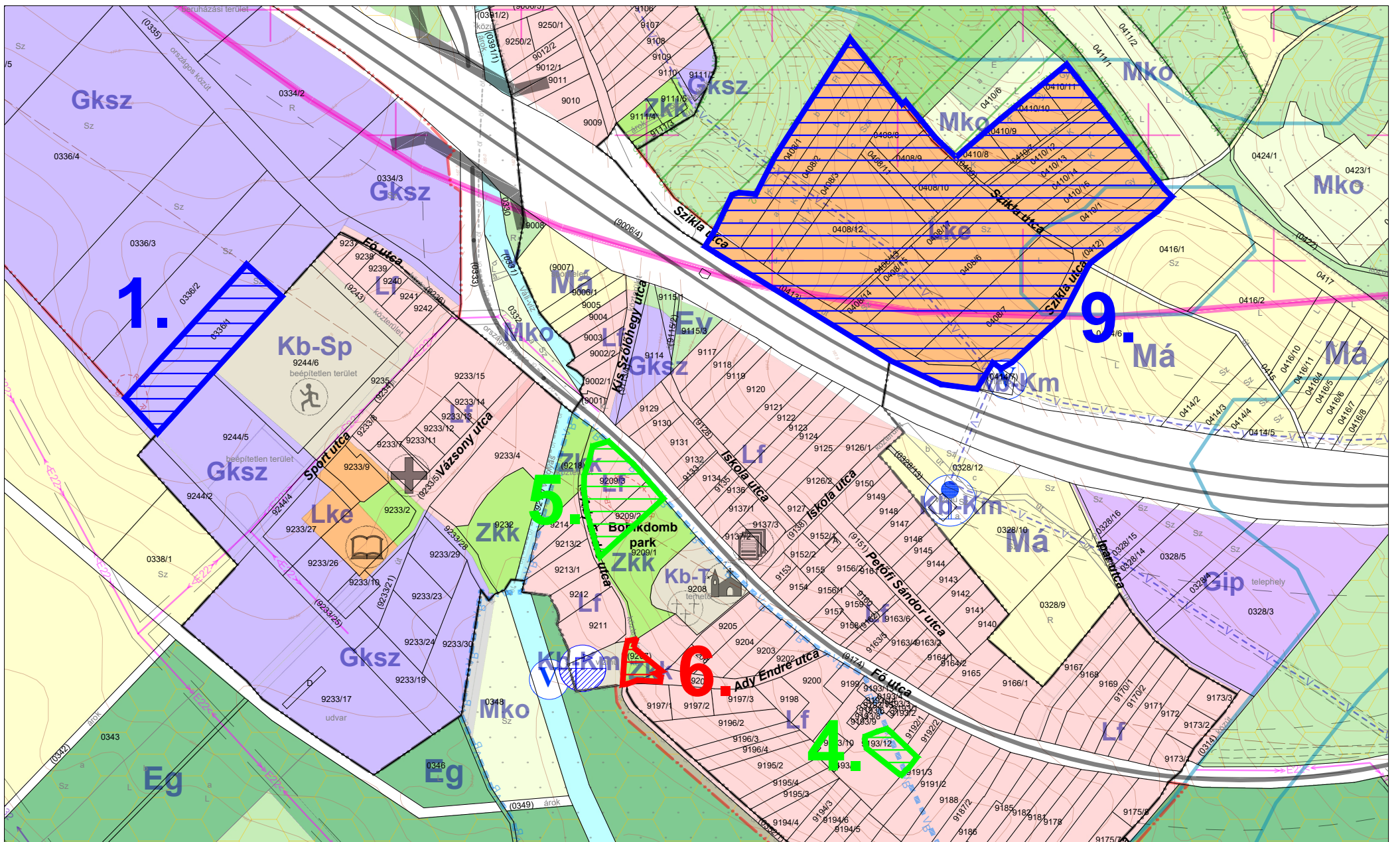
Óbarok Község Településszerkezeti terv leírása „2.1.1. Beépítésre szánt területek” pontja kiegészül a Vegyes területek leírásával az alábbiak szerint:

„2.1.1.5. Vegyes területek

Településközpont vegyes területek (Vt): A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont vegyes területen elhelyezhető a lakó rendeltetésen kívül igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport rendeltetés.”






NAGYEGYHÁZA



ÓBAROK

JELMAGYARÁZAT

területfelhasználás váltással érintett területek:

-  új beépítésre szánt terület
-  beépítésre szánt terület beépítésre szánt területből
-  beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területből

- 1. Gksz-->Lke
- 2. Lf-->Vt
- 4. Lf-->Zkk
- 5. Lf-->Zkk
- 6. Zkk-->Lf
- 9. Lke-->Lf

3.melléklet a .../2025.(.....) KT határozathoz

Munka megnevezése:
ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Megrendelő:
ÓBAROK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
 2063 Óbarok, Iskola u. 3. tel.: (36-22) 704 147 honlap: www.obarok.hu

Tervező:
TÁJOLÓ-TERV KFT.
 1074 BUDAPEST, ROTTENBILLER U. 24.
 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

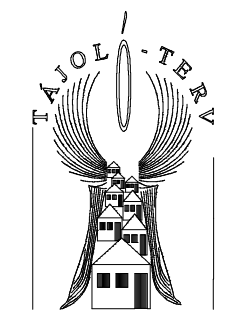
Munkarész:
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

Felelős szakági tervező:
AUER JOLÁN
 TT/1 01-5003, TK/1 01-5003
Auer Jolán

Tervező:
JACZENKÓ JUDIT
 TT/1, TK/1 01-5156
Jaczenkó Judit

Tervező:
SIGMOND KATALIN
 OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

Méretarány:
M= 1:5 000
 Dátum:
2025. március



Tervejt:
1/2025VÁLT

4. melléklet a .../2025. (...) határozathoz

ÓBAROK KÖZSÉG TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

| | |
|--------------------|------------|
| igazgatási terület | 1925,64 ha |
|--------------------|------------|

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

| | A | B | C | D | E |
|-----|---|---|-----------------|-------------|-----------------|
| | Területfelhasználási egység általános használat szerint | Területfelhasználási egység sajátos használat szerint | terület (ha) | változás ha | „új” terület ha |
| 1. | Lakóterület | Kertvárosias — Lke | 31,5472 | -7,8785 | 23,6687 |
| 2. | | Falusias — Lf | 62,4440 | +7,9245 | 70,3685 |
| 3. | Vegyes terület | Településközpont vegyes terület— Vt | — | +0,2751 | 0,2751 |
| 4. | Gazdasági terület | Kereskedelmi, szolgáltató — Gksz | 58,4630 | -0,8648 | 57,5982 |
| 5. | | Ipari — Gip | 33,1485 | | 33,1485 |
| 6. | Üdülőterület | Üdülőházas — Üü | 10,3213 | | 10,3213 |
| 7. | Beépítésre szánt különleges területek | Rekreációs terület — K-Rek | 30,0417 | | 30,0417 |
| 8. | | Szabadidőpark és idegenforgalmi terület — K-Sz | 1,5386 | | 1,5386 |
| 9. | | Szennyvíztisztító terület — K-Szt | 1,0851 | | 1,0851 |
| 10. | Összesen: | | 228,5894 | | 228,0457 |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

| | A | B | C | D | E |
|-----|---|---|--------------|-------------|-----------------|
| | Területfelhasználási egység általános használat szerint | Területfelhasználási egység sajátos használat szerint | terület (ha) | változás ha | „új” terület ha |
| 1. | Közlekedési és közműterület | Közutak területe — KÖu | 153,9374 | | 153,9374 |
| 2. | | Vasútterület — KÖk | 10,1788 | | 10,1788 |
| 3. | Zöldterület | Közkert — Zkk | 3,3687 | +0,5437 | 3,9124 |
| 4. | Erdő 867,6409,535 | Védelmi — Ev | 775,4994 | | 775,4994 |
| 5. | | Gazdasági — Eg | 63,1428 | | 63,1428 |
| 6. | | Közjóléti — Ek | 19,3291 | | 19,3291 |
| 7. | Mezőgazdasági | Kertes — Mk | 4,0504 | | 4,0504 |
| 8. | | Általános — Má | 283,1483 | | 283,1483 |
| 9. | | Korlátozott használatú — Mko | 274,7684 | | 274,7684 |
| 10. | Vízgazdálkodási | Vízgazdálkodási — V | 23,6411 | | 23,6411 |
| 11. | Természetközeli terület | Természetközeli terület — Tk | 19,6628 | | 19,6628 |

| | A | B | C | D | E |
|-----|---|---|------------------|-------------|------------------|
| | Területfelhasználási egység általános használat szerint | Területfelhasználási egység sajátos használat szerint | terület (ha) | változás ha | „új” terület ha |
| 12. | Beépítésre nem szánt különleges területek | Sportolási célú terület — Kb-Sp | 2,6588 | | 2,6588 |
| 13. | | Temető — Kb-T | 1,9281 | | 1,9281 |
| 14. | | Rekreációs terület — Kb-Rek | 12,6159 | | 12,6159 |
| 15. | | Szabadidő park terület — Kb-Sz | 44,9425 | | 44,9425 |
| 16. | | Kegyeleti park — Kb-Kp | 0,3783 | | 0,3783 |
| 17. | | Zöldterületi funkciójú terület — Kb-Z | 3,5137 | | 3,5137 |
| 18. | | Közmű terület — Kb-Km | 0,2901 | | 0,2901 |
| 19. | Összesen: | | 1697,0546 | | 1697,5983 |

5. melléklet a .../2025. (...) határozathoz

ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

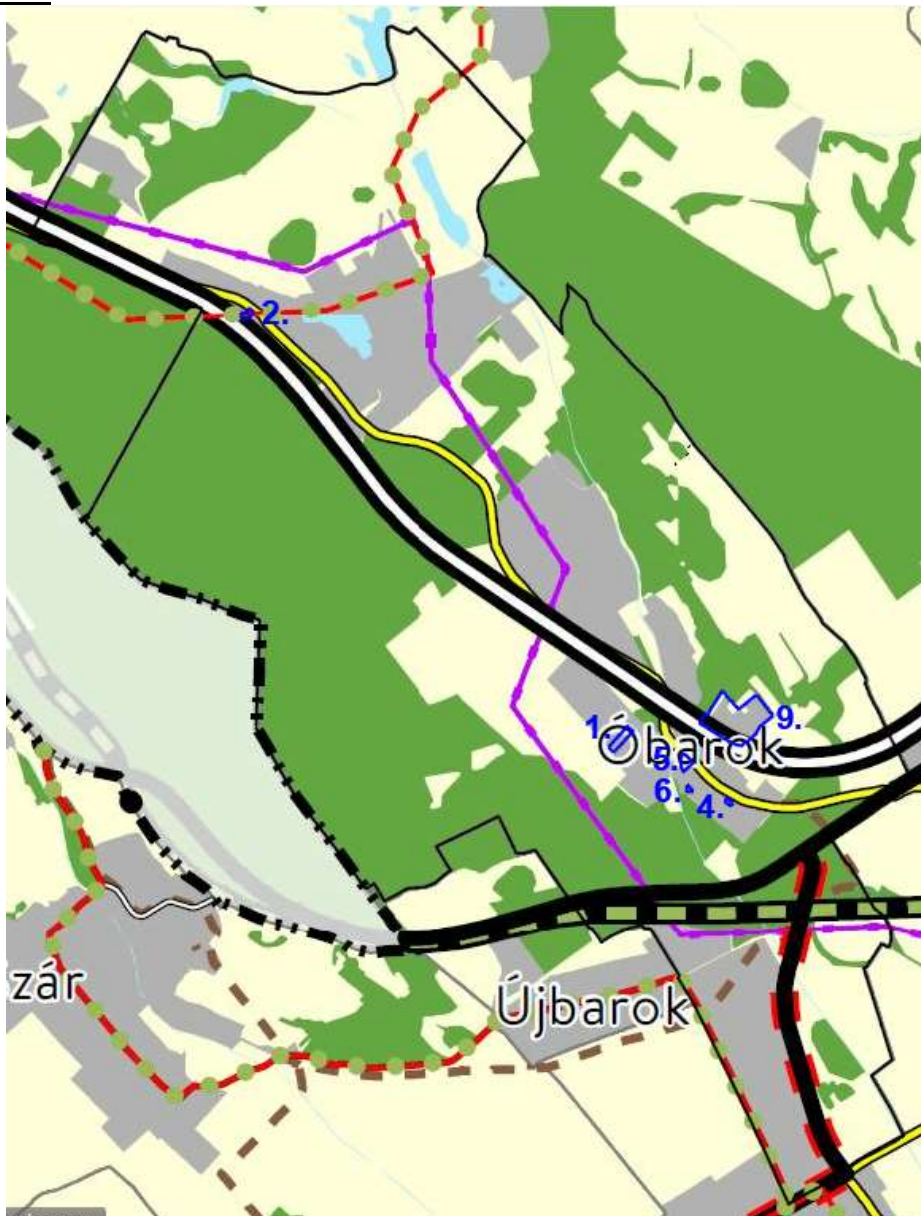
Óbarok közigazgatási területén együttesen tartandók be az alábbi területrendezési tervek követelményei:

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

TÉRSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA






Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök módosítása esetében a FMTrT Szerkezeti tervével való összhang kerül értékelésre.

A módosítások közül a Településszerkezeti tervet érintő módosítások a következők: 1., 2., 4., 5., 6. és 9. módosítások.



A módosításokkal érintett területek FM TrT Szerkezeti tervén

Térségi területfelhasználási kategóriák

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





Közlekedési 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 vonal
-  Térségi kerékpárút vonal (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)
-  Földgázelosztó vezeték (tervezett)
-  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

FMTrT Térszerkezeti tervén az 1., 2., 4., 5., 6. és 9. módosítás területe „**települési térség**” térségi területfelhasználási kategóriába tartozik. A 9. módosítás területét mezőgazdasági térség is érinti kis mértékben, ezt az eltérést azonban már a hatályos TRE is tartalmazza. A megfelelés igazolását a hatályos TRE III. Településszerkezeti Terv munkarész 5. melléklete tartalmazza.

Térségi területfelhasználási követelményekkel való összhang igazolása

| Települési térség |
|---|
| területe a közigazgatási területen a FMTrT-ben: 368,69 ha |
| Érintett módosítások: a 1., 2., 4., 5., 6. és 9. módosítás területe települési térségen belül található. |
| Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása |
| A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. Megfelel. |
| Mezőgazdasági térség |
| területe a közigazgatási területen a FMTrT-ben: 667,09 ha |
| Érintett módosítások: 9. módosítás egy része. |
| Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása |
| A megfelelés igazolását a hatályos TRE III. Településszerkezeti Terv munkarész 5. melléklete tartalmazza. |
| Megfelel. |

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények igazolása

A tervezett módosítások közül a 6. módosítás jelent új beépítésre szánt terület kijelölést, melynek mérete: 0,0982 ha. Az érintett terület zöldterület, közkert (Zkk) besorolású területből falusias lakóterületbe (Lf) kerül átsorolásra.

| ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK IGAZOLÁSA | |
|--|--|
| Trtv. 8. alcím vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolása | |
| <p>Trtv. 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.</p> | <p>Új beépítésre szánt terület a közigazgatási határhoz 250 m-nél közelebb nem került kijelölésre.</p> |
| <p>Trtv. 12. § (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.</p> | <p>A tervezett új beépítésre szánt terület zöldterületbe sorolt terület átsorolásával jár. A megszűnő zöldterületbe sorolt terület nagysága: 982 m² Pótolandó zöldterület: 982 m² + további 246 m² (25%), összesen 1228 m² Új zöldterület kijelöléssel érintett területek és nagyságuk: 4.módosítás 1275 m² 5.módosítás 5144 m² összesen: 6419 m² Fenti belterületi területek falusias lakóterületből (Lf) kerülnek zöldterület közkert (Zkk) területbe átsorolásra. Megfelel.</p> |
| <p>Trtv. 12. § (4) ...az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.</p> | <p>Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületek a települési önkormányzat tulajdonában állnak.</p> |
| Étv. vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolása | |
| <p>Étv. 7.§ (3) b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet</p> | <p>Tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az 1 ha-t, a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni, illetve biológiai aktivitásérték pótlásról nem kell gondoskodni.</p> |
| <p>Étv. 7.§ (3) d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki</p> | <p>Termőföld igénybevételével járó új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület belterületi, művelésből kivett ingatlan területén található.</p> |
| <p>Étv. 7.§ (3) e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja</p> | <p>Az új beépítésre szánt terület az érintett terület szabályozásának változtatásából adódik. A közterületen belül korábban kiszabályozott zöldterület (zöld sziget) megszüntetése révén a közterület csökken a szomszédos lakóterület, lakótelkek javára.</p> |

Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények megfelelőségének igazolása

A módosítással érintett területek közül az FMTrT Térszerkezeti tervén ábrázolt műszaki infrastruktúra hálózatok, vagy egyedi építmények közül a 2. módosítást tervezett térségi kerékpárút érinti. A tervezett kerékpárút nyomvonalát a hatályos TRE a véleményező hatóságokkal történt egyeztetés szerint pontosította, a pontosított nyomvonal a módosítás területét nem érinti. **Megfelel.**

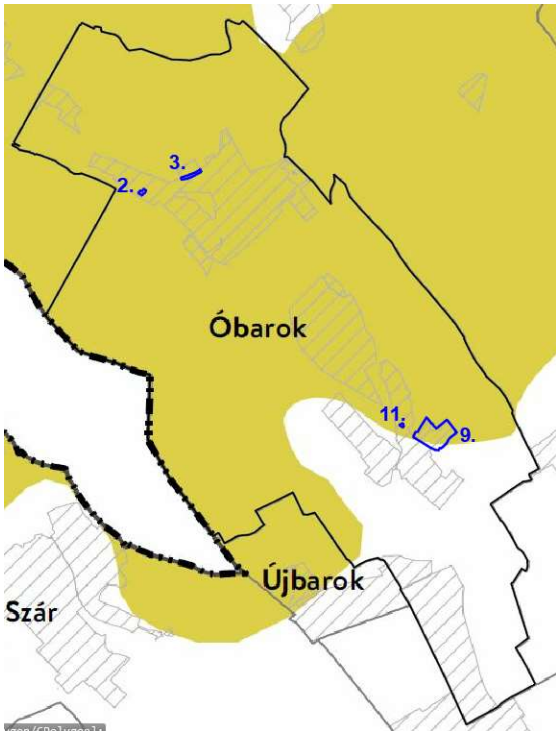
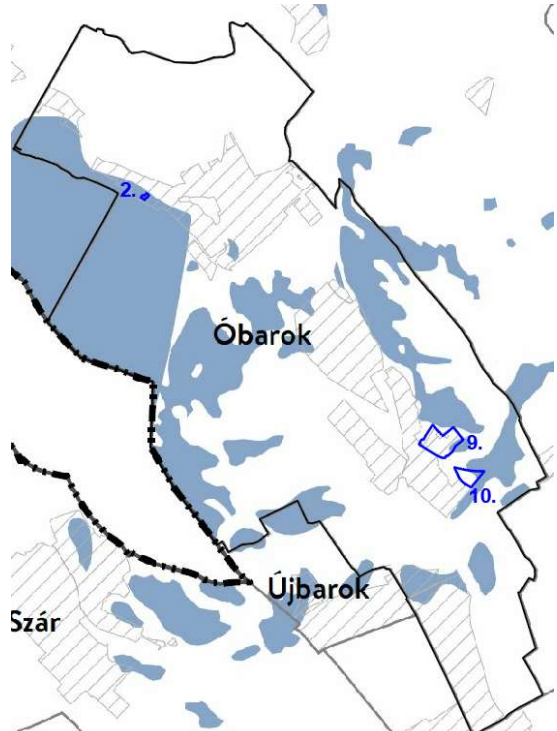
ORSZÁGOS ÖVEZETEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy az **országos övezetek** közül melyek érintik Óbarok közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a módosítással érintett területeket:

| Trtv. | MvM rendelet | FMTrT | Országos övezetek | Érintettség | |
|-------|--------------|-------|--|-------------|---------------------|
| | | | | település | módosítás |
| | | | | | |
| | melléklete | | | | |
| 3/1 | | 3. | Ökológiai hálózat magterületének övezete | + | — |
| 3/1 | | 3. | Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | + | — |
| 3/1 | | 3. | Ökológiai hálózat pufferterületének övezete | — | — |
| 3/2 | | 4. | Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | — | — |
| | 1. | 4. | Jó termőhelyi adottságú szántók övezete | — | — |
| 3/3 | | 5. | Erdők övezete | + | — |
| | 2. | 5. | Erdőtelepítésre javasolt terület övezete | + | — |
| | 3. | 6. | Tájképvédelmi terület övezete | + | 2. 3. 9. 11. |
| 3/4 | | 7. | Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete* | — | — |
| | 4. | 8. | Vízminőség-védelmi terület övezete | + | 2. 9. és 10. |
| | 5. | 9. | Nagyvízi meder övezete | — | — |
| 3/5 | | 10. | Honvédelmi és katonai célú terület övezete* | — | — |

Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény
MvM rendelet: 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet

*: közigazgatási területtel jelölt övezet, az övezet tényleges kiterjedését adatszolgáltatás alapján a településrendezési eszközökben kell pontosan lehatárolni

| <p style="text-align: center;">Tájképvédelmi terület övezete FM TrT 6. melléklet az érintett módosítások ábrázolásával</p> | <p style="text-align: center;">Vízminőség-védelmi terület övezete FM TrT 8. melléklet az érintett módosítások ábrázolásával</p> |
|---|--|
|  |  |
| <p>Területrendezési követelmények: Az övezettel érintett területre meg kell határozni településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. 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.</p> <p>Megfelelőség: A módosítások nem ellentétesek a tájképvédelmi terület övezetre vonatkozó előírásokkal. A hatályos TRE és a HÉSZ tartalmazza a tájképvédelmi előírásokat.</p> | <p>Területrendezési követelmények: Az övezetbe 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. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>Megfelelőség: A módosítások nem ellentétesek a övezetre vonatkozó előírásokkal. A hatályos TRE és a HÉSZ tartalmazza a vízvédelmi szabályokat.</p> |

VÁRMEGYEI ÖVEZETEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a *vármegyei övezetek* közül melyek érintik Óbarok közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a módosítással érintett területeket:

| FM TrT melléklete | vármegyei övezetek | Érintettség | |
|-------------------|---|-------------|---------------------------|
| | | település | módosítás |
| | <i>Trtv. által meghatározott vármegyei övezetek</i> | | |
| 11. | ásványi nyersanyagvagyron övezete* | + | — ¹ |
| 12. | rendszeresen belvízjárta terület övezete | — | — |
| 13. | földtani veszélyforrás terület övezete* | + | — ¹ |
| | <i>FM TrT-ben egyedileg meghatározott vármegyei övezetek</i> | | |
| 14. | felzárkóztatandó belső periféria övezete** | — | — |
| 15. | turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet** | + | nem releváns ² |
| 16. | megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete | — | — |
| 17. | borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet** | — | — |
| 18. | kulturális örökség-történeti fejlesztési övezet** | — | — |
| 19. | majorsági térség övezete** | — | — |
| 20. | karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete** | — | — |

*: közigazgatási területtel jelölt övezet, az övezet tényleges kiterjedését adatszolgáltatás alapján a településrendezési eszközökben kell pontosan lehatárolni

** : közigazgatási területtel jelölt övezet, nem jelenti automatikusan adott terület érintettségét

¹ A kapott adatszolgáltatások szerint a településszerkezeti módosítással érintett területeket nem érinti bányatelek vagy ásványi nyersanyag szempontjából releváns terület, továbbá nem érintik földtani veszélyforrással érintett területek.

² A „Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet”-re vonatkozó területrendezési követelmények Óbarok település vonatkozásában a településfejlesztési koncepcióra és az integrált településfejlesztési stratégiára vonatkozóan tartalmaznak szabályokat. A településrendezési eszköz módosítása szempontjából nem releváns.