



**FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Felcsúti Község Önkormányzati Hivatal 8086 Felcsút, Fő u. 75.	
IKTATVA:	ÉRKEZETT 2025. ÁPR. 3. O.
SZÁM: Ó/46-4/2025	MELL.: db
ALÁÍRAT:	OL: MK / Dr. Tekse

Ügyszám: FE/ÁF/00334-4/2025.  
Ügyintéző: Sáfár Bernadett  
Telefon: 22/512-253

Tárgy: **Óbarok** község településrendezési  
eszközök módosítása általános  
egyeztetési eljárásban  
- záró szakmai vélemény -

Hiv. szám: Ó/46-2/2025

**Mészáros Kartal**  
polgármester  
**Óbarok Község Önkormányzata**

E-úton: E-TÉR felületen

**Tisztelt Polgármester Úr!**

„Óbarok község településrendezési eszközök módosítása 12 településrészre vonatkozóan” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció 2025. március 27-én került feltöltésre az E-TÉR rendszerbe.

*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 (továbbiakban: Kr.) 67. § (2) bekezdés a) pontja szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A Kr. 59. § (4) bekezdése szerint: „A településterv készítése és módosítása a (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.”

Óbarok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 59/2024. (V.29.), a 15/2024. (I.30.) és a 114/2023. (XI.8.) önkormányzati határozatokkal módosított 93/2023. (IX.13.) önkormányzati határozatában a településrendezési eszközeinek módosítását határozta el több területre vonatkozóan.

*A jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdés b) pontja alapján: a jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálya alatt megkezdett eljárási cselekményekre a jogszabályi rendelkezés hatályvesztését követően is alkalmazni kell.

Fentiek értelmében véleményemet a 2024. október 1. előtt hatályos jogszabályi környezet alapján alakítottam ki.

**A településen hatályos településrendezési eszközök:**

- Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 116/2022. (IX.22.) határozata Óbarok község településszerkezeti tervéről
- Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2022. (IX.23.) rendelete Óbarok helyi építési szabályzatáról

**A beérkezett tervdokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja a Tájéoló-Terv Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. (Auer Jolán vezető településtervező, TT/1 01-5003) által elkészített „ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 12 TELEPÜLÉSRESZRE VONATKOZÓAN”, „2025. március” 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.

A Kr. 66. § (8) bekezdése szerint a véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. A (6) bekezdés szerinti emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

A Kr. 67. § (1) bekezdése alapján az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet pdf/A formátumban.

A Kr. 67. § (3) bekezdésre figyelemmel záró szakmai vélemény akkor adható, ha a Kr. 66. § (8) bekezdésében és a 67. § (1) bekezdésben foglaltak teljesültek.

#### Az E-TÉR felületen elérhető dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet és a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó munkarész és alátámasztó javaslat;
- Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének „Óbarok településrendezési eszközeinek részmodosításáról” szóló 59/2024. (V.29.), a 15/2024. (I.30.) és a 114/2023. (XI.8.) önkormányzati határozatokkal módosított 93/2023. (IX.13.) önkormányzati határozata;
- Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 143/2024. (XII.12.) határozata „Óbarok településrendezési eszközeinek módosításáról szóló 93/2023. (IX.13.) határozatának kiegészítéséről”;
- Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 144/2024. (XII.12.) határozata „Óbarok településrendezési eszközeinek részmodosításának véleményezési szakasz lezárásáról”
- Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2025. (III.18.) határozat „Óbarok településrendezési eszközeinek részmodosítása kapcsán”

#### Tervezési feladat:

Óbarok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 59/2024. (V.29.), a 15/2024. (I.30.) és a 114/2023. (XI.8.) önkormányzati határozatokkal módosított 93/2023. (IX.13.) önkormányzati határozatában a településrendezési eszközeinek módosítását határozta el az alábbi 12 pontra vonatkozóan.

- A 0336/1 hrsz.-ú telek átsorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből lakóterületbe 9244/6 hrsz.-ú telekből legfeljebb 8 m széles területen közút kiszabályozása.
- A 4004/9 hrsz.-ú ingatlan átsorolása falusias lakóterületből településközpont vegyes területbe. A 4004/36 hrsz. alatti ingatlan a szabályozási terven közút besorolásból építési övezetbe kerül.
- Az Akácós útszabályozásának csökkentése a Domb utca és a Diófa utca közötti szakaszon.
- Az Lf/3 építési övezetben a fő feltáró út szabályozása. Közlekedési célú közterület szabályozása a Fő utcával párhuzamosan a 9193/12-9177 hrsz.-ú telkek között.
- A 9209/2 és 9209/3 hrsz.-ú ingatlanok Zkk/1 övezetbe sorolása Lf/1 építési övezetből.
- A 9207 hrsz.-ú telek szabályozásának módosítása a jelenlegi használatnak megfelelően: a Zkk megszüntetése, Ady Endre u. szabályozása.
- A HÉSZ kiegészítése a közigazgatási területen jurták elhelyezésének tilalmával.
- A HÉSZ 29.§-ban a mellékletre való hivatkozás javítása 6. mellékletre.
- A Szikla utca menti lakótömb átsorolása falusias lakóterületbe.
- A Gip-4 övezet telkei szabályozásának módosítása.
- Hibajavítás a BSZT-1 jelű tervlapon, közlekedési terület törlése.
- A HÉSZ felülvizsgálata a területek bányászati célú igénybevétele lehetőségeinek vonatkozásában.

#### Az egyeztetési folyamat:

- Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Kr. 59. § (2) bekezdése szerinti döntését meghozta a 93/2023. (IX.13.) határozatával.
- A Kr. 66. § (2)-(3) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban FE/ÁF/00918-2/2024. iktatószámom 2024. október 21-én kelt levelemben adtam véleményt.

- Az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján kérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete 144/2024. (XII.12.) határozatában döntött a környezeti vizsgálat és a véleményezési szakasz lezárásáról.
- Az Önkormányzat az E-TÉR felületen 2025. március 27-én kezdeményezte a Kr. 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.
- A településrendezési eszközök módosítása új beépítésre szánt területet jelöl ki, ezért az Étv. 8. § (2a) bekezdése alapján, FE/ÁF/00334-2/2025. Iktatószámú 2025. április 1-jén kelt levelemben megkértem az országos főépítész nyilatkozatát.
- Az országos főépítész EPAT/3157-1/2025/TEFO iktatószámú levele szerinti nyilatkozata: „Óbarok község területén új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló településrendezési eszközök módosítási tervezetét az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó módosítási pont tekintetében támogatom.”

#### **Záró szakmai vélemény:**

A rendelettervezet 6. §-a alapján a HÉSZ 38. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„A Gip4 építési övezetben számított:

- a) 60 m-en belül épületek, építmények nem helyezhetők el,
- b) 60 és 80 m közötti területsávban kizárólag parkoló, út, árok létesíthető,
- c) 80 m-en túli távolságban gazdasági épületek, építmények létesíthetők,
- d) 100 m-es védőtávolságon kívül létesíthető a (3) bekezdés szerint elhelyezhető lakó rendeltetés (szolgáló lakás).”

Kérem rendelettervezetben a fenti bekezdés kiegészítését a tervezői válaszban megfogalmazottak szerint, azaz „A Gip4 építési övezetben az autópálya tengelyétől számított: ...” szövegrész használatával.

Kérem továbbá a tervezet 6. §-ában szereplő 38. § (7) bekezdésben a 38. § (3) bekezdésében megfogalmazott „a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás” kifejezés használatát a „(szolgáló lakás)” megnevezés helyett.

**Óbarok településrendezési terv módosítására irányuló záró szakmai véleményem a fenti észrevételek figyelembe vétele esetén egyetértő.**

A Kr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

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

Záró szakmai véleményemet a Kr. 67.§ (7) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

Felhívom figyelmét a Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjára, miszerint a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

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 alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és termellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Feladatköröm a főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7 § h) pontja állapítja meg. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása és az FE/ÁF00340-2/2025. ügyszámú vezetői intézkedés alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tanárki Gábor**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Fakász Tamás**  
állami főépítész