



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 2025. május 23. napján megtartott soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 48/2025. (V. 23.) határozata

a Településszerkezeti terv módosításáról szóló 116/2022. (IX.22.) határozat módosításáról

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 116/2022. (IX.22.) határozatával elfogadott Óbarok Község Településszerkezeti tervét a következőképpen módosítja:

1. A területfelhasználás az 1/2025VÁLT jelű tervlapon a feltüntetett területeken a következő táblázat szerint változik:

	A	B	C
sorszám	Jelenlegi területfelhasználás	Módosult területfelhasználás	módosuló terület nagysága (ha)
– 1.módosítás	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület — Gksz	kertvárosias lakóterület — Lke	0,8648
– 2.módosítás	falusias lakóterület — Lf	településközpont vegyes terület — Vt	0,2751
– 4.módosítás	falusias lakóterület — Lf	zöldterület közkert — Zkk	0,1275
– 5.módosítás	falusias lakóterület — Lf	zöldterület közkert — Zkk	0,5144
– 6.módosítás	zöldterület közkert — Zkk	falusias lakóterület — Lf	0,0982
– 9.módosítás	kertvárosias lakóterület — Lke	falusias lakóterület — Lf	8,7433
	A módosuló területfelhasználású terület nagysága összesen:		10,5977

2. Jelen határozat mellékletei:

1. melléklet: „TSZT” jelű „Településszerkezeti terv” című tervlap
2. melléklet: Óbarok Község Településszerkezeti terv leírás módosítása
3. melléklet: 1/2025VÁLT jelű „Területfelhasználás változások” című tervlap
4. melléklet: Területi mérleg változása

5. melléklet: A településszerkezeti tervi módosítások területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása

3. Az 1. pont és a 3. melléklet szerinti módosítások során újonnan beépítésre szánt területek kerültek kijelölésre. Óbarok közigazgatási területén biológiai aktivitás érték egyenleg számítás legutóbb a 116/2022. (IX.22.) határozatával elfogadott Településszerkezeti tervben történt, tekintettel arra, hogy a Településszerkezeti terv a teljes közigazgatási területre készült, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény nem került rögzítésre, a biológiai aktivitásérték növekmény egyenlege: 0. A Településszerkezeti terv jelen változásait követően újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre 0,0982 ha nagyságban. A 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 18.§. (1) bekezdése értelmében az egy hektár területet meg nem haladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg igazolását nem kell vizsgálni, ezért a további településszerkezeti tervi módosítások számára a település biológiai aktivitásérték változás egyenlege változatlanul 0.
4. Jelen határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg a 116/2022. (IX.22.) határozat 1. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

Határidő:

azonnal

Felelős:

polgármester

K.m.f.

Mészáros Kartal sk.
polgármester

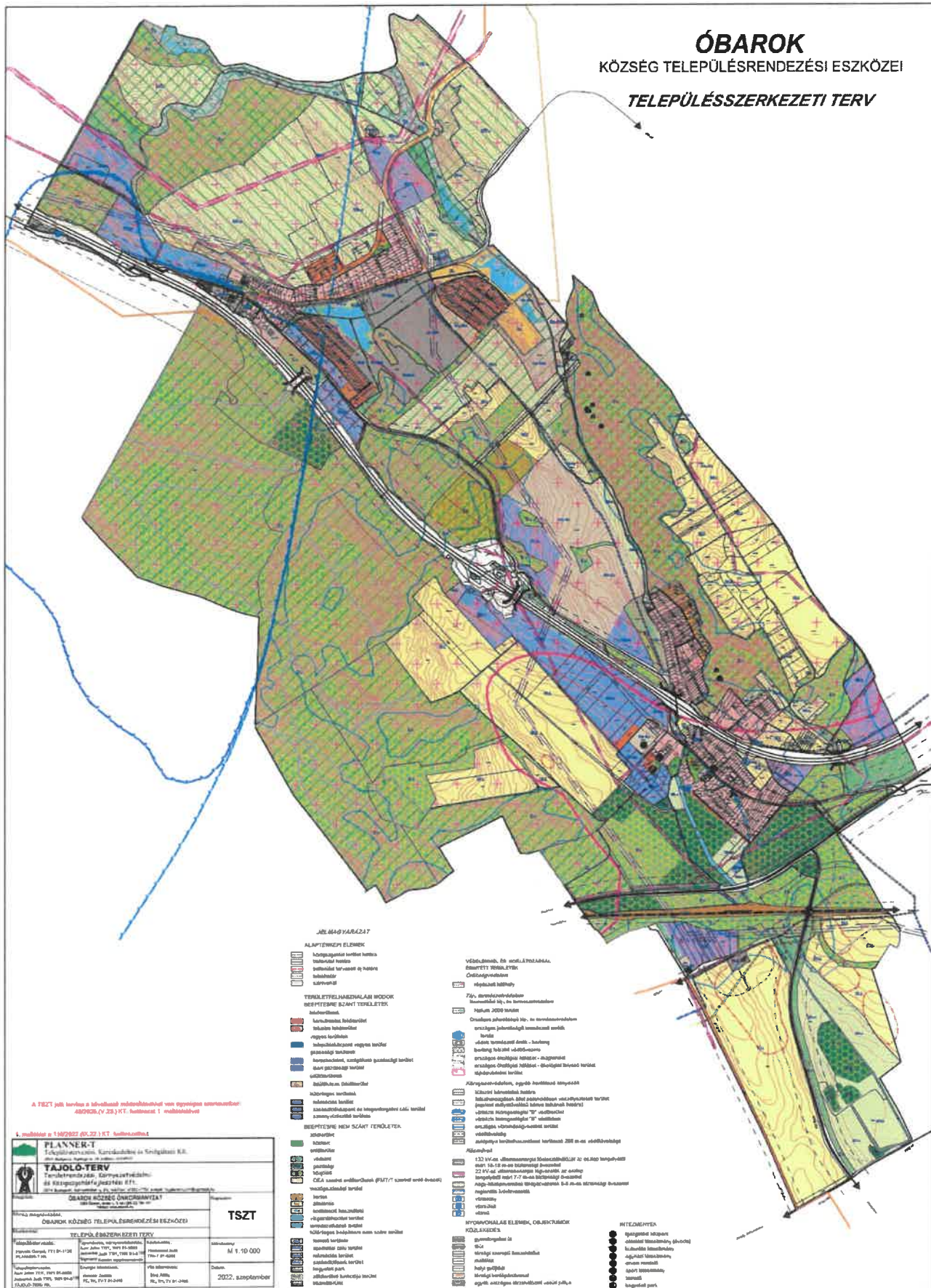
Dr. Sisa András sk.
jegyző

Kivonat hitelül:

Felcsúti Községi Hivatal



1. melléklet a 48/2025. (V. 23.) határozathoz



2. melléklet a 48/2025. (V. 23.) határozathoz

2. melléklet a 48/2025. (V.30.) KT. 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:

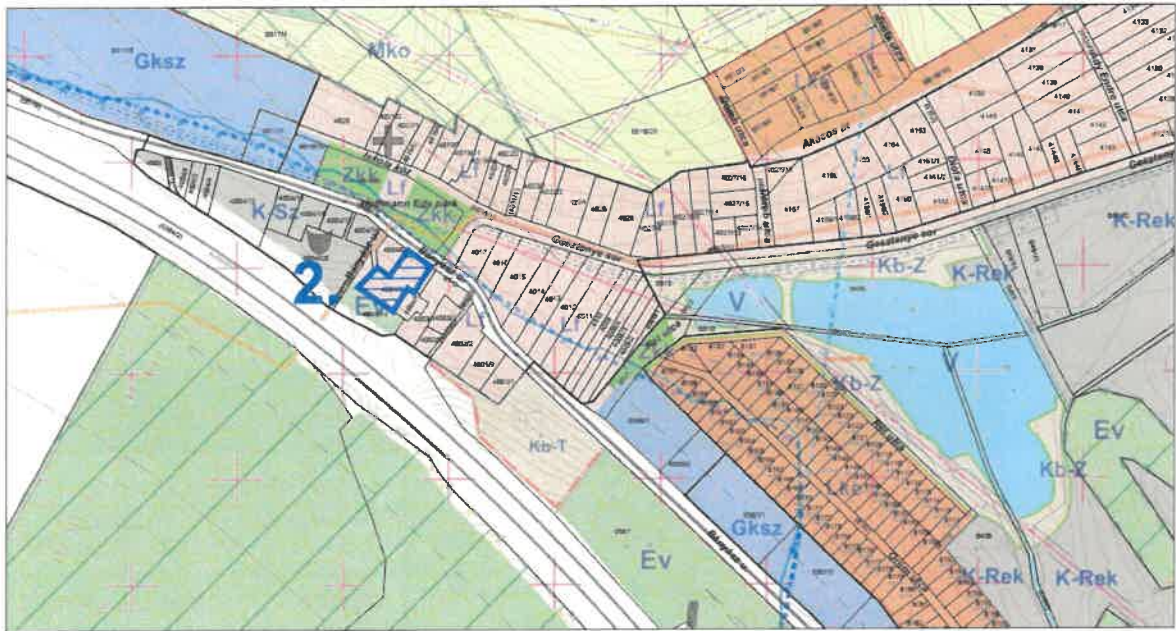
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
Területfelhasználási egység — általános használat szerint	Területfelhasználási egység — sajátos használat szerint	Legnagyobb beépítési sűrűség
Lakóterület	Kertvárosias lakóterület — Lke	0,6
	Falusias lakóterület — Lf	0,5
Vegyes terület	Településközpont vegyes — Vt	1,5
Gazdasági 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:

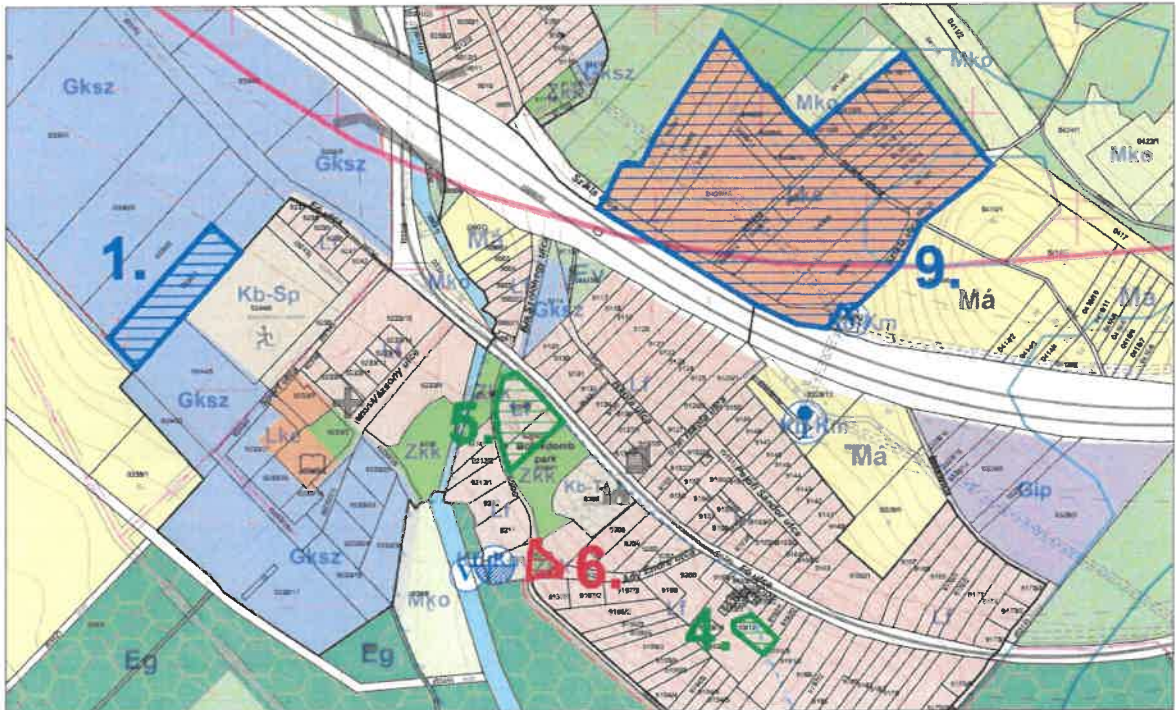
„2.1.1.5. Vegyes területek

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.”

3. melléklet a 48/2025. (V. 23.) határozathoz



NAGYECYHÁZA



ÓBÁROK

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 48/2025. (V.23) KT határozathoz

ÓBÁROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
 ÓBÁROK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
 2063 Óbárok, Iskola u. 3. sz. | (36-22) 704 147 honlap: www.obarak.hu

Tervező:
TÁJOLÓ-TERV KFT.
 1074 BUDAPEST, ROTTENBILER U 24
 e-mail: tapolterv.kft@opti.hu

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

Feladta a szöveg szerzője:
AUER JOLÁN
 TIT: 91-8883, TIT: 91-8883

JACZENKÓ JUDIT
 TIT: 91-8883, TIT: 91-8883

Tervező:
SIGMOND KATALIN
 OK: 12.12.2014.01.01

Méret:
M= 1 5 000
 2025. március



1/2025VÁLT

4. melléklet a 48/2025. (V. 23.) határozathoz

4. melléklet a 48/2025. (V.23.) KT. 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.	Közülekedési és közmuúterület	Közütak területe — Köü	153,9374		153,9374
2.		Vasúúterület — Kök	10,1788		10,1788
3.	Zöldterület	Közükert — 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.		Közüjöléú — Ek	19,3291		19,3291
7.	Mezügazdasági	Kertes — Mk	4,0504		4,0504
8.		Általános — Má	283,1483		283,1483
9.		Korláúozott használatú — Mko	274,7684		274,7684
10.	Vüzgazdálkodási	Vüzgazdálkodási — 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 48/2025. (V. 23.) határozathoz

5. melléklet a 48/2025. (V.23.) KT. 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

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	
Trtv. 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Új beépítésre szánt terület a közigazgatási határhoz 250 m-nél közelebb nem került kijelölésre.
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.	A tervezett új beépítésre szánt terület zöldterületbe sorolt terület átsorolásával jár. A megszűnő zöldterületbe sorolt terület nagysága: 982 m ² Pótolandó zöldterület: 982 m ² + további 246 m ² (25%), összesen 1228 m ² Új zöldterület kijelöléssel érintett területek és nagyságuk: 4.módosítás 1275 m ² 5.módosítás 5144 m ² összesen: 6419 m ² Fenti belterületi területek falusias lakóterületből (Lf) kerülnek zöldterület közkert (Zkk) területbe átsorolásra. Megfelel.
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.	Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületek a települési önkormányzat tulajdonában állnak.
Étv. vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolása	
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	Tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az 1 ha-t, a biológiai aktivitásérték számítást nem kell elvégezni, illetve biológiai aktivitásérték pótlásról nem kell gondoskodni.
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	Termőföld igénybevételével járó új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület belterületi, művelésből kivett ingatlan területén található.
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	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.

Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények megfelelőségének igazolása

A módosítással érintett területek közül az FMTrT Tírszerkezeti 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 ÖVEZETEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

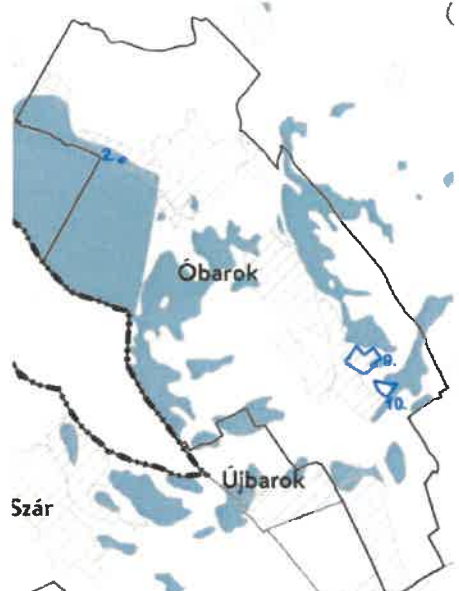
Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy az **országos övezetek** közül melyek érintik Óbarok közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a módosítással érintett területeket:

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

Tájképvédelmi terület övezete FM TrT 6. melléklet az érintett módosítások ábrázolásával	Vízminőség-védelmi terület övezete FM TrT 8. melléklet az érintett módosítások ábrázolásával
	
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. Megfelelőség: A módosítások nem ellentétesek a tájképvédelmi terület övezetre vonatkozó előírásokkal. A hatályos TRE és a HÉSZ tartalmazza a tájképvédelmi előírásokat.	Területrendezési követelmények: Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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. Megfelelőség: A módosítások nem ellentétesek a övezetre vonatkozó előírásokkal. A hatályos TRE és a HÉSZ tartalmazza a vízvédelmi szabályokat.

VÁRMEGYEI ÖVEZETEKKEK VALÓ ÖSSZAHANG 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 nyersanyagvagyon 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.

