

FEJÉR VÁRMEGYE
ÓBAROK KÖZSÉG

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

*Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. június 11. napján megtartott rendkívüli, nyílt üléséről*



Határozatok:

64/2026. (VI. 11.) határozata – döntés a képviselő-testületi ülés napirendjéről

65/2026. (VI. 11.) határozata – A településrendezési eszközök módosításáról szóló 20/2026. (II.10.) határozatának 3. számú módosítása

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének rendkívüli, nyílt üléséről

Az ülés helye: Óbarok, Iskola u. 3. Önkormányzat Tanácskozóterme

Az ülés időpontja: 2026. június 11. 13.30 óra

Az ülésen megjelent önkormányzati képviselők:

Mészáros Kartal polgármester
Takácsné Schmidmayer Henriett alpolgármester
Görgényi Ferenc képviselő
Lászlóffiné Urbán Erika képviselő

Az ülésről távolmaradt önkormányzati képviselő:

Tóth Anita képviselő
Kiss István Béláné külsős alpolgármester
Major Attila külsős alpolgármester
(bejelentéssel távol)

Az ülésre meghívást kapott és megjelent személyek:

Dr. Fehér Diána	aljegyző
Freész Józsefné	jegyzőkönyvvezető

Napirend előtt:

Mészáros Kartal polgármester:

Tisztelettel köszöntöm az ülésen megjelenteket, képviselőket, Dr. Fehér Diána aljegyző asszonyt. Megállapítom, hogy a Képviselő-testület határozatképes, mert az 5 fős Képviselő-testületből 4 fő jelen van.

Van-e javaslat a meghívóban kiküldött napirend módosítására?

Javaslat nem hangzik el, ezért kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el a napirendi javaslatot.

Az ülésre javasolt napirendi pontok:

- 1) A településrendezési eszközök módosításáról szóló 20/2026. (II. 10.) határozatának 3. számú módosítása**
Előterjesztő: Mészáros Kartal polgármester

A szavazásra feltett döntési javaslat pontos tartalma:

Mészáros Kartal polgármester kéri, hogy a képviselő-testület szavazzon a napirendről.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 4 fő

A döntéshozatalból kizárt önkormányzati képviselő: nem volt

A szavazás eredménye: 4 igen szavazat, tartózkodás, ellenszavazat nélkül

A jegyző jogszabálysértésre utaló jelzése: nem volt

A szavazás számszerű eredménye: 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

**Óbarok Község Önkormányzat Képviselő- testületének
64/2026. (VI. 11.) határozata**

döntés a képviselő-testületi ülés napirendjéről

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2026. június 11-i rendkívüli, nyílt képviselő-testületi ülésre tett napirendi javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Az elfogadott és tárgyalt napirendi pontok felsorolása:

- 1) **A településrendezési eszközök módosításáról szóló 20/2026. (II. 10.) határozatának 3. számú módosítása**
Előterjesztő: Mészáros Kartal polgármester

1. Napirendi pont

A településrendezési eszközök módosításáról szóló 20/2026. (II. 10.) határozatának 3. számú módosítása

Mészáros Kartal polgármester:

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról szóló 20/2026. (II.10.) határozatával döntött Óbarok településrendezési eszközeinek részmodosításáról, melyről már többször egyeztettünk.

A döntést követően a településrendezési eszközök módosításáról szóló 20/2026. (II.10.) határozatot már kétszer módosítottuk a felmerült igényeknek megfelelően. A 2. módosítás 1./5. pontja további pontosításra szorul, mivel az Óbarok 0348 hrsz.-ú telek területén korábban (2010) szennyvíztisztító volt tervezett, ennek megközelítését szolgálta a most törlésre javasolt út, ezért szükséges a korábbi döntés pontosítása.

Kérem a képviselő-testületi tagokat, hogy tegyék fel kérdéseiket, hozzászólásaikat.

Hozzászólások a napirendi ponthoz:

Hozzászólás nem hangzik el.

A szavazásra feltett döntési javaslat pontos tartalma:

Mészáros Kartal polgármester kéri, hogy a képviselő-testület hozza meg döntését a településrendezési eszközök módosításáról szóló 20/2026. (II.10.) határozatának 3. számú módosítás elfogadásáról.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 4 fő

A döntéshozatalból kizárt önkormányzati képviselő: nem volt

A szavazás eredménye: 4 igen szavazat, 0 nem szavazat, 0 tartózkodás

A jegyző jogszabálysértésre utaló jelzése: nem volt

A szavazás számszerű eredménye: 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

**Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének
65/2026. (VI. 11.) határozata**

A településrendezési eszközök módosításáról szóló 20/2026. (II.10.) határozatának 3. számú módosításáról

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosításáról szóló 20/2026. (II.10.) határozatának (a továbbiakban: Határozat) 1. francia bekezdését az 5. pontra tekintettel az alábbiak szerint módosítja:

I. A Határozat 1. francia bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„- Óbarok Község Önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítását határozta el az alábbi településrészekben:

1. Belterületi határ — (9219) hrsz.-ú vízfolyás — belterület határ által határolt területen belül:

1.1. a Vázsony utcát érintő tervezett szabályozási vonal módosítása; a közlekedési célú terület módosítása oly módon, hogy az ne érintse a 9233/10 hrsz.-ú ingatlant, a (9233/21) hrsz.-ú számú meglévő közlekedési területen haladjon.

1.2. a 9233/26 hrsz.-ú területen a Gksz/5 és az Lk/3 jelű építési övezetek lehatárolásának módosítása, és ezzel összhangban a „beültetési kötelezettséggel érintett terület határa” jellel lehatárolt területek módosítása;

2... Fő utca — Zkk/1 övezet déli határvonala (9209/1 hrsz.-ú telek déli határvonala) — Lf/1 jelű építési övezet határa (9211 hrsz.-ú telek déli határa) — (9219) hrsz.-ú vízfolyás által határolt területen belül:

a Bobikdomb park térségében a (9210) hrsz.-ú közlekedési célú terület módosítása, a meglévő állapot figyelembevételével;

3....Az Lf/3 jelű építési övezet területén belül:

közlekedési célú közterület kiszabályozása a tervezett vázrajz figyelembevételével.

4. Elővásárlási jog törlése a HÉSZ-ben Óbarok (Nagyegyháza) 4004/28 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan.

„5. A Szabályozási tervekről Óbarok 0348 hrsz.-ú telek területén tervezett 9 m széles „közúti terület” jelölés törlése, mivel az ingatlanon korábban tervezett fejlesztés (szennyvíztisztító-telep) nem valósul meg, ezért a fejlesztési terület megközelítését biztosító, tervezett „közúti terület” okafogyottá vált.”

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete nyilatkozik, hogy a tervezett módosítások során a Településszerkezeti tervben újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.”

II. A Határozat 3. mellékletét képező, a TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság és az Önkormányzat között létrejött tervezési-vállalkozási szerződést (a továbbiakban: Szerződés) az alábbiak szerint módosítja:

1. A Szerződés alábbi 1. pontja helyébe:

„1. Jelen szerződéssel Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja:

Óbarok község településrendezési eszközeinek módosításához szükséges tervezési feladatok elvégzését az alábbi településrészekben:

1.1. Belterületi határ — (9219) hrsz.-ú vízfolyás — belterület határ által határolt területen belül a Vázsony utcát érintő tervezett szabályozási vonal módosítása; a közlekedési célú terület módosítása oly módon, hogy az ne érintse a 9233/10 hrsz.-ú ingatlant, a (9233/21) hrsz.-ú számú meglévő közlekedési területen haladjon;

1.2. Fő utca — Zkk/1 övezet déli határvonala (9209/1 hrsz.-ú telek déli határvonala) — Lf/1 jelű építési övezet határa (9211 hrsz.-ú telek déli határa) — (9219) hrsz.-ú vízfolyás által határolt területen belül, a Bobikdomb park térségében a (9210) hrsz.-ú közlekedési célú terület módosítása, a meglévő állapot figyelembevételével;

1.3. Az Lf/3 jelű építési övezet területén belül közlekedési célú közterület kiszabályozása a tervezett vázrajz figyelembevételével.

1.4. Elővásárlási jog törlése a HÉSZ-ben Óbarok (Nagyegyháza) 4004/28 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan.

1.5. A Szabályozási terveken Óbarok 0348 hrsz.-ú telek területén tervezett 9 m széles „közúti terület” felülvizsgálata, megszüntetése, új „közúti terület” lehetőségének vizsgálata a 0347 hrsz.-ú út területét és a Vázsony puszta tervezett „közúti területét” összekötve a (0349) hrsz.-ú árok déli területével párhuzamosan vezetve.

(a továbbiakban: **Feladat**)

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentációk elkészítése a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2023. (IX.30) Korm.rendelet (TÉKA) átmeneti rendelkezései szerint az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, és ezek mellékleteinek, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a

továbbiakban: 314/2012.Kr.) 2021. július 15-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának együttes alkalmazásával, de a település főépítésze által meghatározott, a feladat jellegéhez igazodó tervi tartalommal kerül összeállítására.

A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021.Kr.) szerinti általános egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra.

A tervezői díj nem tartalmazza az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat és a 419/2021.Kr. 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés elkészítését, valamint az Települési örökségvédelmi hatástanulmány régészeti örökségre vonatkozó fejezeteinek kiegészítését, továbbá Műemléki hatástanulmány készítését.”

az alábbi 1. pont lép:

„1. Jelen szerződéssel Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja:

Óbarok község településrendezési eszközeinek módosításához szükséges tervezési feladatok elvégzését az alábbi településrészekben:

1.1. Belterületi határ — (9219) hrsz.-ú vízfolyás — belterület határ által határolt területen belül a Vázsony utcát érintő tervezett szabályozási vonal módosítása; a közlekedési célú terület módosítása oly módon, hogy az ne érintse a 9233/10 hrsz.-ú ingatlant, a (9233/21) hrsz.-ú számú meglévő közlekedési területen haladjon;

1.2. Fő utca — Zkk/1 övezet déli határvonala (9209/1 hrsz.-ú telek déli határvonala) — Lf/1 jelű építési övezet határa (9211 hrsz.-ú telek déli határa) — (9219) hrsz.-ú vízfolyás által határolt területen belül, a Bobikdomb park térségében a (9210) hrsz.-ú közlekedési célú terület módosítása, a meglévő állapot figyelembevételével;

1.3. Az Lf/3 jelű építési övezet területén belül közlekedési célú közterület kiszabályozása a tervezett vázrajz figyelembevételével.

1.4. Elővásárlási jog törlése a HÉSZ-ben Óbarok (Nagyegyháza) 4004/28 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan.

1.5. A Szabályozási tervekről Óbarok 0348 hrsz.-ú telek területén tervezett 9 m széles „közúti terület” jelölés törlése, mivel az ingatlanon korábban tervezett fejlesztés (szennyvíztisztító-telep) nem valósul meg, ezért a fejlesztési terület megközelítését biztosító, tervezett „közúti terület” okafogyottá vált.

(a továbbiakban: **Feladat**)

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentációk elkészítése a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2023. (IX.30) Korm.rendelet (TEKA) átmeneti rendelkezései szerint az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, és ezek mellékleteinek, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012.Kr.) 2021. július 15-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának együttes alkalmazásával, de a település főépítésze által meghatározott, a feladat jellegéhez igazodó tervi tartalommal kerül összeállítására.

A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021.Kr.) szerinti általános egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra.

A tervezői díj nem tartalmazza az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat és a 419/2021.Kr. 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés elkészítését, valamint az Települési örökségvédelmi hatástanulmány régészeti örökségre vonatkozó fejezeteinek kiegészítését, továbbá Műemléki hatástanulmány készítését.”

III. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a határozat mellékletét képező tervezési-vállalkozási szerződés 3. számú módosításának aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Melléklet a 65/2026. (VI. 11.) határozathoz

TERVEZÉSI-VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítésére (3. sz. módosítás)

mely létrejött

Óbarok Község Önkormányzat
2063 Óbarok Iskola u. 3.
Képviseli: Mészáros Kartal polgármester
törzssz.: 727684
Statisztikai jelzőszáma: 15727684-8411-321-07
Adószáma: 15727684-1-07

mint **Megrendelő** (továbbiakban: Megrendelő)

**TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és
Közigazgatásfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság**
székhelye: 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.
képviseli: Auer Jolán ügyvezető
adószáma: 12585054-2-42
Cg.: 01-09-693667
statisztikai számjele: 12585054-7111-113-01
számlaszám: 10102086-01631502-0000006

mint **Tervező** (továbbiakban: Tervező)

(együttes említésük esetén **Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. Felek megállapodnak abban, hogy a 2026. február 24. napján Óbarok Község településrendezési eszközök módosításának elkészítésére kötött tervezési-vállalkozási

szerződést az alábbiak szerint módosítják:

2. Fentiekre tekintettel a tervezési-vállalkozási szerződés 1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„1. Jelen szerződéssel Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja:

Óbarok község településrendezési eszközeinek módosításához szükséges tervezési feladatok elvégzését az alábbi településrészekben:

1.1. Belterületi határ — (9219) hrsz.-ú vízfolyás — belterület határ által határolt területen belül a Vázsony utcát érintő tervezett szabályozási vonal módosítása; a közlekedési célú terület módosítása oly módon, hogy az ne érintse a 9233/10 hrsz.-ú ingatlant, a (9233/21) hrsz.-ú számú meglévő közlekedési területen haladjon;

1.2. Fő utca — Zkk/1 övezet déli határvonala (9209/1 hrsz.-ú telek déli határvonala) — Lf/1 jelű építési övezet határa (9211 hrsz.-ú telek déli határa) — (9219) hrsz.-ú vízfolyás által határolt területen belül, a Bobikdomb park térségében a (9210) hrsz.-ú közlekedési célú terület módosítása, a meglévő állapot figyelembevételével;

1.3. Az Lf/3 jelű építési övezet területén belül közlekedési célú közterület kiszabályozása a tervezett vázrajz figyelembevételével.

1.4. Elővásárlási jog törlése a HÉSZ-ben Óbarok (Nagyegyháza) 4004/28 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan.

1.5. A Szabályozási tervekről Óbarok 0348 hrsz.-ú telek területén tervezett 9 m széles „közúti terület” jelölés törlése, mivel az ingatlanon korábban tervezett fejlesztés (szennyvíztisztító-telep) nem valósul meg, ezért a fejlesztési terület megközelítését biztosító, tervezett „közúti terület” okafogyottá vált.

(a továbbiakban: **Feladat**)

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentációk elkészítése a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2023. (IX.30) Korm.rendelet (TÉKA) átmeneti rendelkezései szerint az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, és ezek mellékleteinek, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012.Kr.) 2021. július 15-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának együttes alkalmazásával, de a település főépítésze által meghatározott, a feladat jellegéhez igazodó tervi tartalommal kerül összeállítására.

A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021.Kr.) szerinti általános egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra.

A tervezői díj nem tartalmazza az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat és a 419/2021.Kr. 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés elkészítését, valamint az Települési örökségvédelmi hatástanulmány régészeti örökségre vonatkozó fejezeteinek kiegészítését, továbbá Műemléki hatástanulmány készítését.”

3. Jelen szerződés-módosítás a Felek részéről történt aláírással egyidejűleg lép hatályba, a tervezési-vállalkozási szerződés módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Óbarok, 2026.

Budapest, 2026.

Óbarok Község Önkormányzat

Megrendelő
Mészáros Kartal polgármester

**TÁJOLÓ-TERV Területrendezési,
Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.**
Tervező
Auer Jolán ügyvezető

Jogilag ellenjegyezte:

Dr. Sisa András
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyezte:

Kochné Köntös Etelka
pénzügyi előadó

Mészáros Kartal polgármester további napirendi pont, illetve hozzászólás hiányában a rendkívüli, nyílt ülést 13.40 órakor bezárta.

K.m.f.

Mészáros Kartal
polgármester



Dr. Sisa András
jegyző



A jegyzőkönyv elkészítésért és tartalmáért felelős személy:

Dr. Fehér Diána
aljegyző



