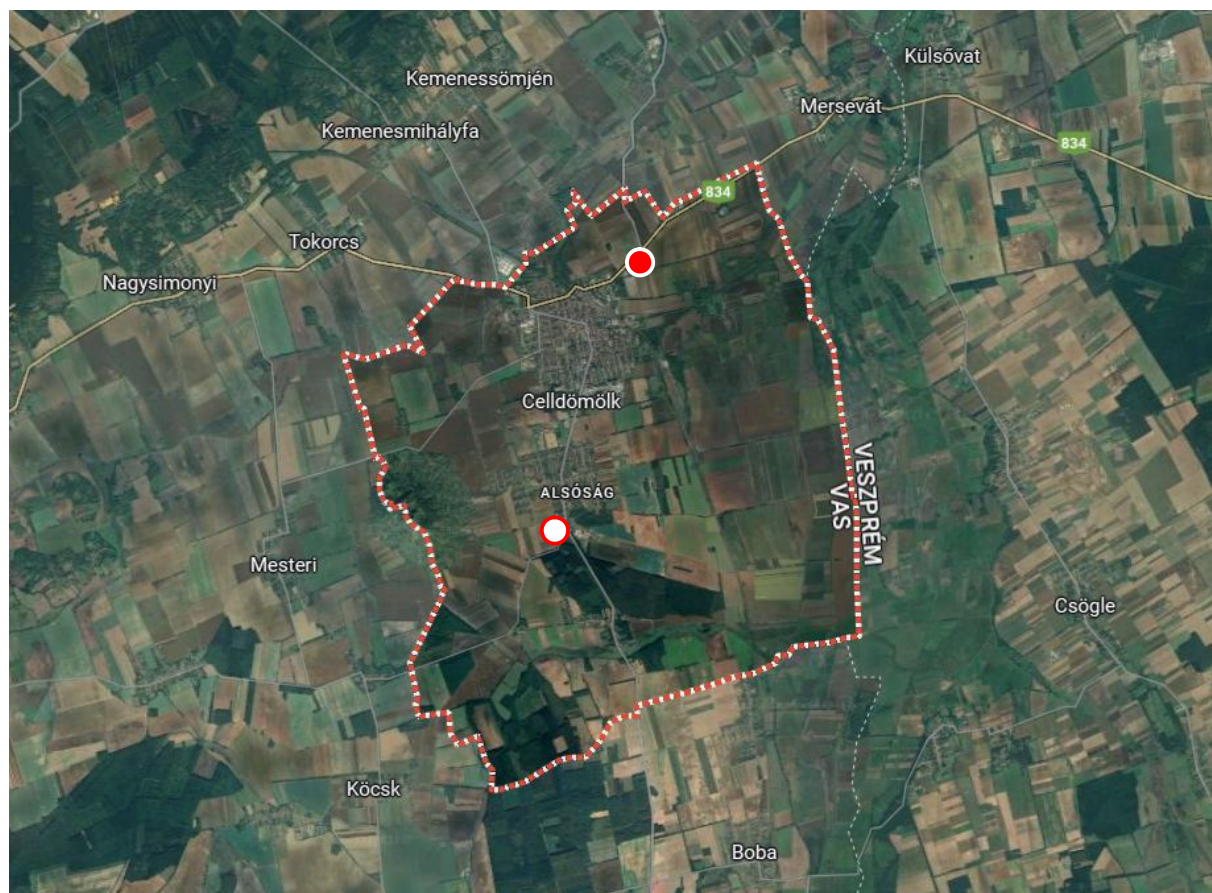


ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

véleményezési dokumentáció

Celldömök, 0102/14 hrsz. ingatlan
Településrendezési Tervi módosítására vonatkozóan



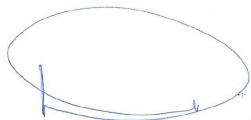
HIÁNYPÓTOLT!

2026. szeptember

E-TÉR azonosító: 33028

Megrendelő

Celldömölk Város Önkormányzata
9500 Városháza tér 1.



Dummel Ottó

Települési főépítész

Tervezők

Náдай Brigitta

TK, TT/1 01-5049

okl. táj- és kertépítész mérnök,
településrendezési vezető tervező,
okl. környezetrendezési szakmérnök

Kiss-Polák Andrea

TK, TT, K 13-1860

okl. tájépítésszármazó, településmérnök

Rhorer Ádám

KÉ-K, KÉ-L, KÉ-VA, Tkö, SZÉM1, KÉ-HA/01-3157

okl. építőmérnök

Hanczár Zsolt

**TV, TE, TH, településtervezési víziközmű-,
energia közmű-, és hírközlési tervező 01-2418**

okl. gépészmérnök; okl. városépítési-
városüzemeltetési szakmérnök

Bíró Attila

VZ-TEL települési víziközmű tervező 01-2456

okl. építőmérnök

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS.....	4
2. TERVEZÉSI TERÜLET ÉS MÓDOSÍTÁS RÖVID BEMUTATÁSA.....	5
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	7
A. Tervezési terület.....	7
B. Csereterület	16
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	23
5. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK JOGSZABÁLYI FELTÉTELEI	31
5.1. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi előírások.....	31
5.2. A jogszabályi feltételek teljesülésének igazolása	34
6. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	39
6.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	39
6.2. Magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés bemutatása.....	41
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	43
7. TSZT-T MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE.....	44
8. HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE	49

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

Celldömölk Város Önkormányzata módosítani kívánja Celldömölk Város Településrendezési tervét a 0102/14 hrsz ingatlan gazdasági célú hasznosításának elősegítése érdekében, a kedvező közlekedési kapcsolatok figyelembevételével.

Az érintett telek Celldömölk északkeleti részén, a Pityervár városrész peremén helyezkedik el, a 834. sz. (korábban 8404. sz.) Pápa–Sárvár főút déli oldalán, közvetlenül a belterületi határ mentén.

A részterületre vonatkozó módosításról a Képviselő-testület a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm.rend) előírása alapján Celldömölk Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2/2026.(I.20.) sz. határozatában hozott döntést a Településrendezési Eszközök (TRE) módosításáról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról.

2/2026.(I.20.) sz. képviselő-testületi határozat:

1.) A képviselő-testület visszavonja a Wewalka Kft telephelyétől északkeletre lévő terület Gazdasági-ipari övezetbe sorolására irányuló Celldömölk Város Településrendezési Eszközeinek módosítása ügyében kiadott 299/2025. (XI. 17.) sz. határozatát.

2) A képviselő-testület elfogadja a Wewalka Kft telephelyétől északkeletre lévő terület Gazdasági-ipari övezetbe sorolására irányuló Celldömölk Város Településrendezési Eszközeinek módosítása ügyében, Celldömölk Város Főépítésének 2025. 11. 14-én kiadott, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó feljegyzését.

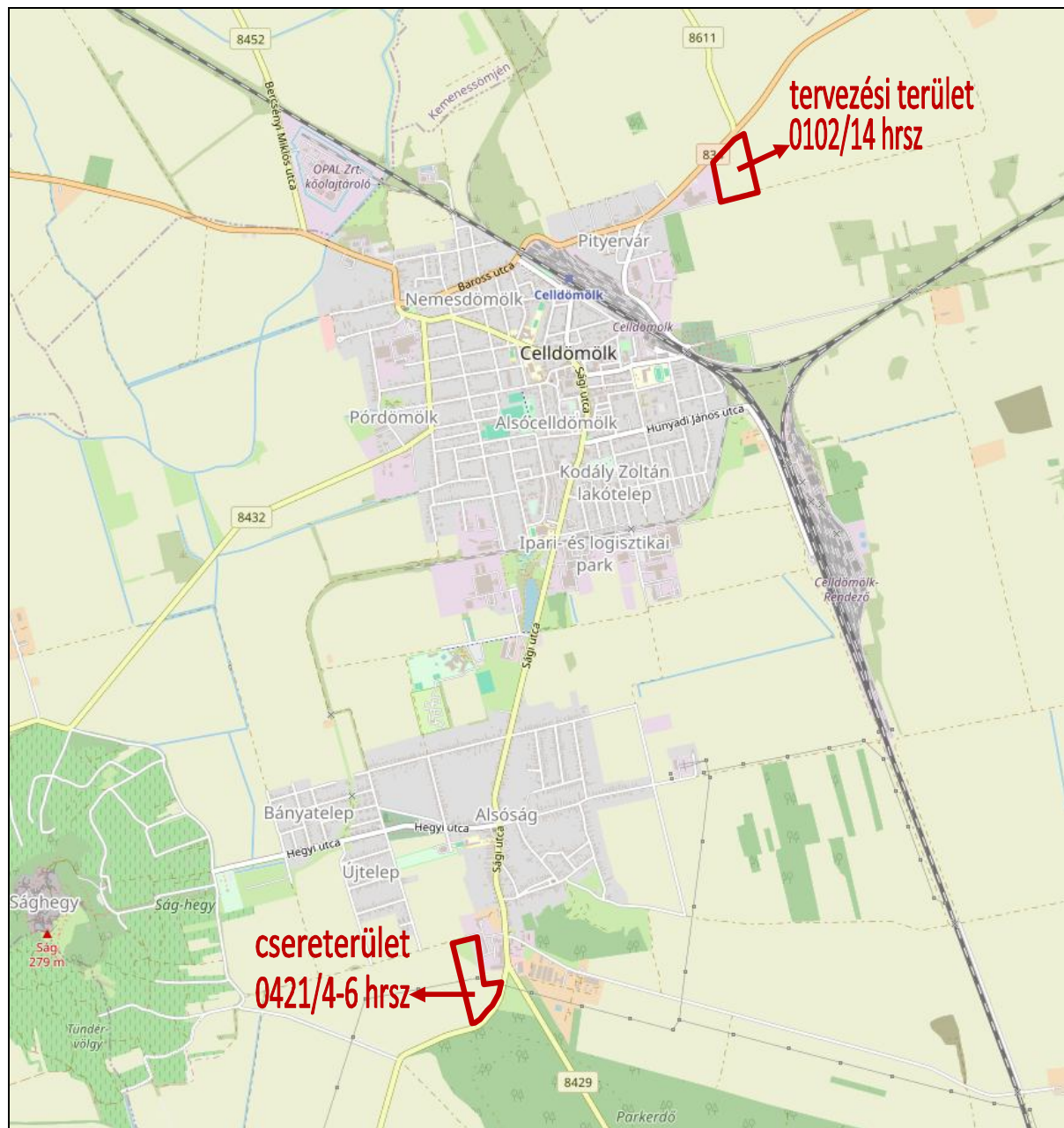
A **TRE módosítás** partnerségi, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Celldömölk Város Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § eljárási szabályai szerinti ún. **általános eljárás** szerint folytatja le, mivel a tervmódosítás során ún. **új beépítésre szánt terület kijelölés történik**.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése során, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdése szerinti megfelelés igazolásáról Celldömölk Város Önkormányzat Képviselő-testülete 132/2026. (VII. 16.) sz. határozatában hozott döntést.

Jelen dokumentáció a 0102/14 hrsz ingatlant érintő TRE tervmódosítás általános egyeztetési eljárás szerinti Véleményezési szakaszára készült és az ÁFI 2026. aug. 25-én kelt hiánypótlási felhívására kiegészített dokumentáció.

2. TERVEZÉSI TERÜLET ÉS MÓDOSÍTÁS RÖVID BEMUTATÁSA

A konkrét **tervezési területet** a Celldömölk külterületén elhelyezkedő 0102/14 hrsz ingatlan képezi, mely – a jogszabályi előírásnak megfelelően - természetesen kiegészül az ingatlan környezetének vizsgálatával is.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése tágabb környezetben, OSM kivágoton

A **tervezési feladat** a módosítással érintett 0102/14 hrsz ingatlan hatályos tervekben meghatározott közúti közlekedési területtől délre fekvő, általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt összefüggő telekrészének – a szomszédos belterületi 0102/78 hrsz ingatlannal (Wewalka Kft. telephelye) azonos – ipari gazdasági terület területfelhasználásba és építési övezetbe történő átsorolása.

A tervezett módosítás során az ipari gazdasági terület kijelölés új beépítésre szánt területnek minősül, amely kijelölése a magasabbszintű jogszabályi előírások alapján feltételekhez kötött.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban Trtv.) **12.§ (3) bekezdés a) alpontja** előírásainak megfelelően **gazdasági területet kijelölni csak abban az esetben lehet, ha a jelen esetben tervezett ipari gazdasági terület kijelölésével egyidejűleg egy, a hatályos településrendezési tervben már beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített – legalább az újonnan kijelölt terület nagyságával azonos méretű – terület visszasorolásra kerül beépítésre nem szánt (zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület, természetközeli terület) területfelhasználásba. Tehát csereterület kijelölése szükséges.**

Celldömölk Város Önkormányzata csereterületnek két olyan, a hatályos településrendezési tervben már beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területegységet is körbehatárolt, amelyek alkalmasak a visszasorolásra.

A fentiek alapján a **tervezési feladat részét képezi** a Celldömölk Város Önkormányzata által az Alsóság településrészen csereterületként kijelölt 0421/4-6 hrsz ingatlanokra a hatályos tervekben meghatározott ipari gazdasági terület területfelhasználás és építési övezetből az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel legalább megegyező méretű területrész visszasorolása – a szomszédos külterületi ingatlanokkal azonos – általános mezőgazdasági terület területfelhasználásra és övezetre, amely a terület meglévő használatának is megfelel.

Összefoglalva tehát jelen tervezett módosítás a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítását, illetve a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 2. sz. mellékletét képező Szabályozási tervlap K-5 sorszámú szelvényének módosítását igényli a 0102/14 hrsz. ingatlan területét, valamint az új beépítésre szánt terület kijelölés okán a csereterületet (0421/4-6 hrsz ingatlanok) érintően.

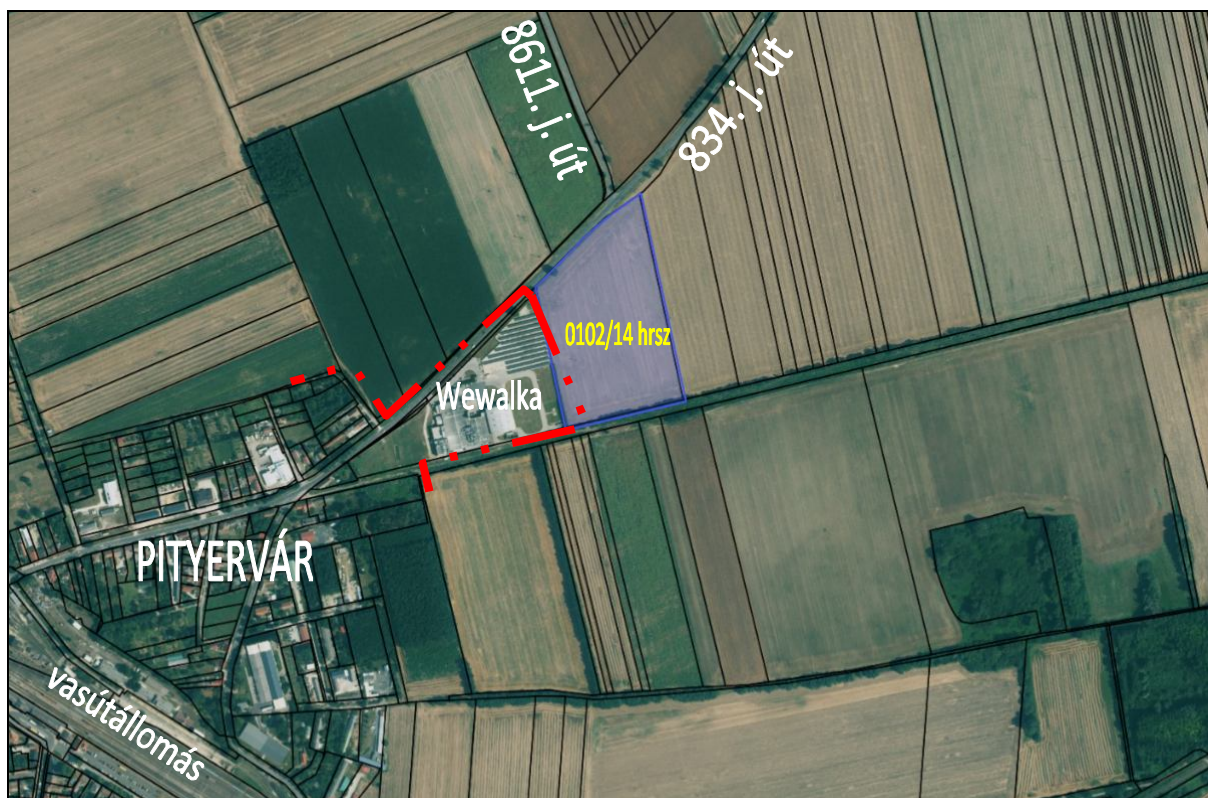
Fontos kiemelni, hogy a tervezési területen újonnan kijelölt Gip terület közvetlenül kapcsolódik a meglévő ipari gazdasági területhez (Wewalka Kft. telephelye), ezáltal a településszerkezeti szempontból kedvezőbb, koncentrált gazdasági területhasználatot eredményez. A csereterületként kijelölt 0421/4–6 hrsz-ú ingatlanok részleges visszasorolásával a beépítésre szánt területek összes nagysága nem növekszik, ezért a módosítás a településszerkezet egészére nézve jelentős változást nem eredményez.

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A. TERVEZÉSI TERÜLET

3.A.1. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA, FEKVÉSE, TELEPÜLÉSSZERKEZETI KAPCSOLATAI

A 0102/14 hrsz tervezési terület Celldömölk északkeleti részén, a Pityervár városrész peremén helyezkedik el, a 834. sz. (korábban 8404. sz.) Pápa–Sárvár főút déli oldalán, közvetlenül a belterületi határ mentén, illetve azt részben átszelve.



A tervezési terület és tágabb környezete, E-közmű kivágaton



A tervezési terület és szűkebb környezete, E-közmű kivágaton

A tervezési terület környezetében külterületen általános mezőgazdasági területek húzódnak, a hatályos településrendezési eszközök alapján a területtől északra található tervezett Celldömölk elkerülőút, a 8611. sz. Kapuvár-Beled-Celldömölk összekötő út, valamint a Pápa–Sárvár 834. sz. főút tervezett csomópontja térségében távlati különleges logisztikai területek jelöltek, míg a belterület felől ipari gazdasági területtel határos.

3.A.2. TERVEZÉSI TERÜLET MEGLÉVŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSA, BEÉPÍTETTSÉGE

A 0102/14 hrsz ingatlan 52 379 m² területnagyságú, a földhivatali nyilvántartás alapján 3-as minőségi osztályú szántó, amely a jelenlegi állapotában is mezőgazdasági művelés alatt áll.

Az érintett telket a keleti oldalán észak–déli irányban húzódó, két nyomvonalon vezetett, 20 kV feszültségű közép-feszültségű légvezeték szeli át.



A 834. sz. (korábban 8404. sz.) Pápa–Sárvár főútdéli oldalán, közvetlenül a belterületi határ mentén elhelyezkedő 0102/14 hrsz tervezési terület



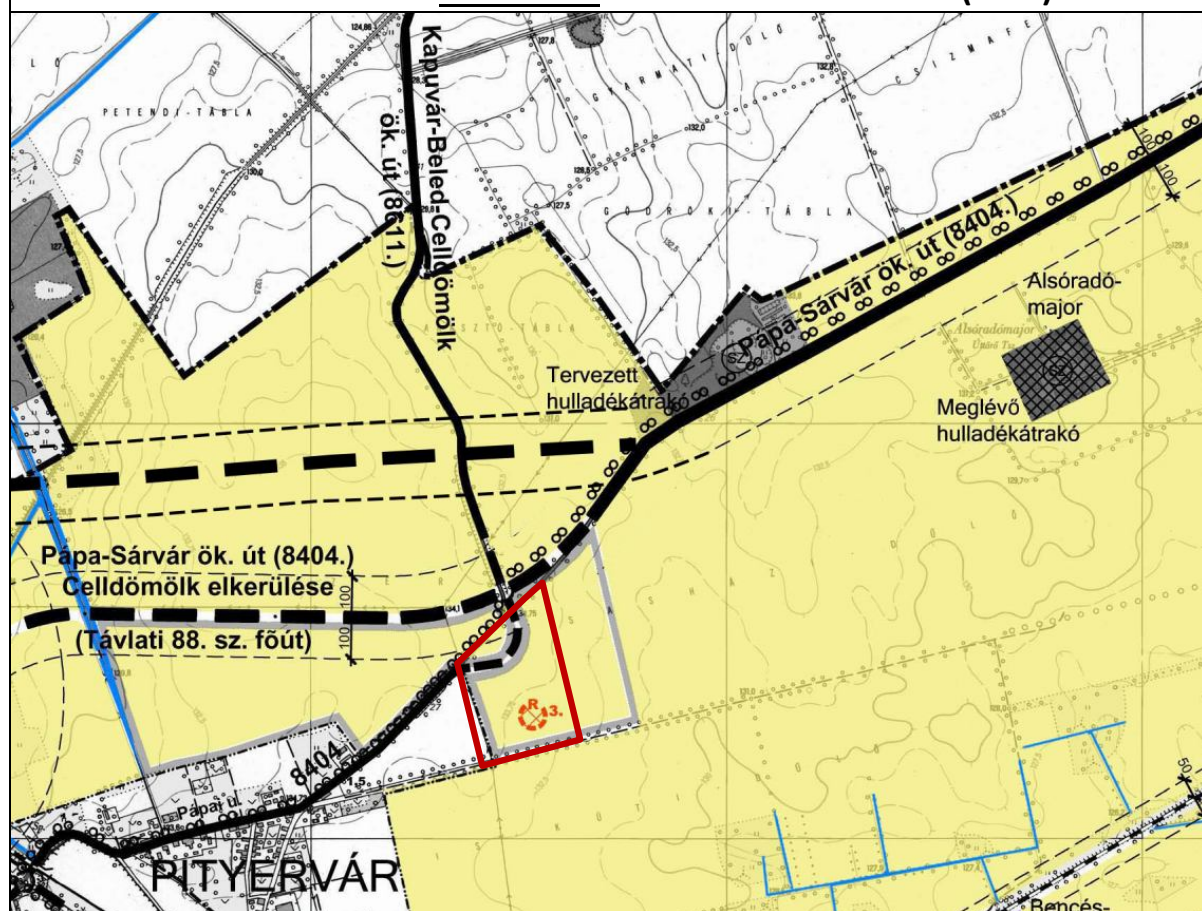
A tervezési területtel közvetlenül szomszédos, ipari gazdasági területbe sorolt belterületi 0102/78 hrsz ingatlan (WEWALKA Kft. telephelye)

3.A.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

➤ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

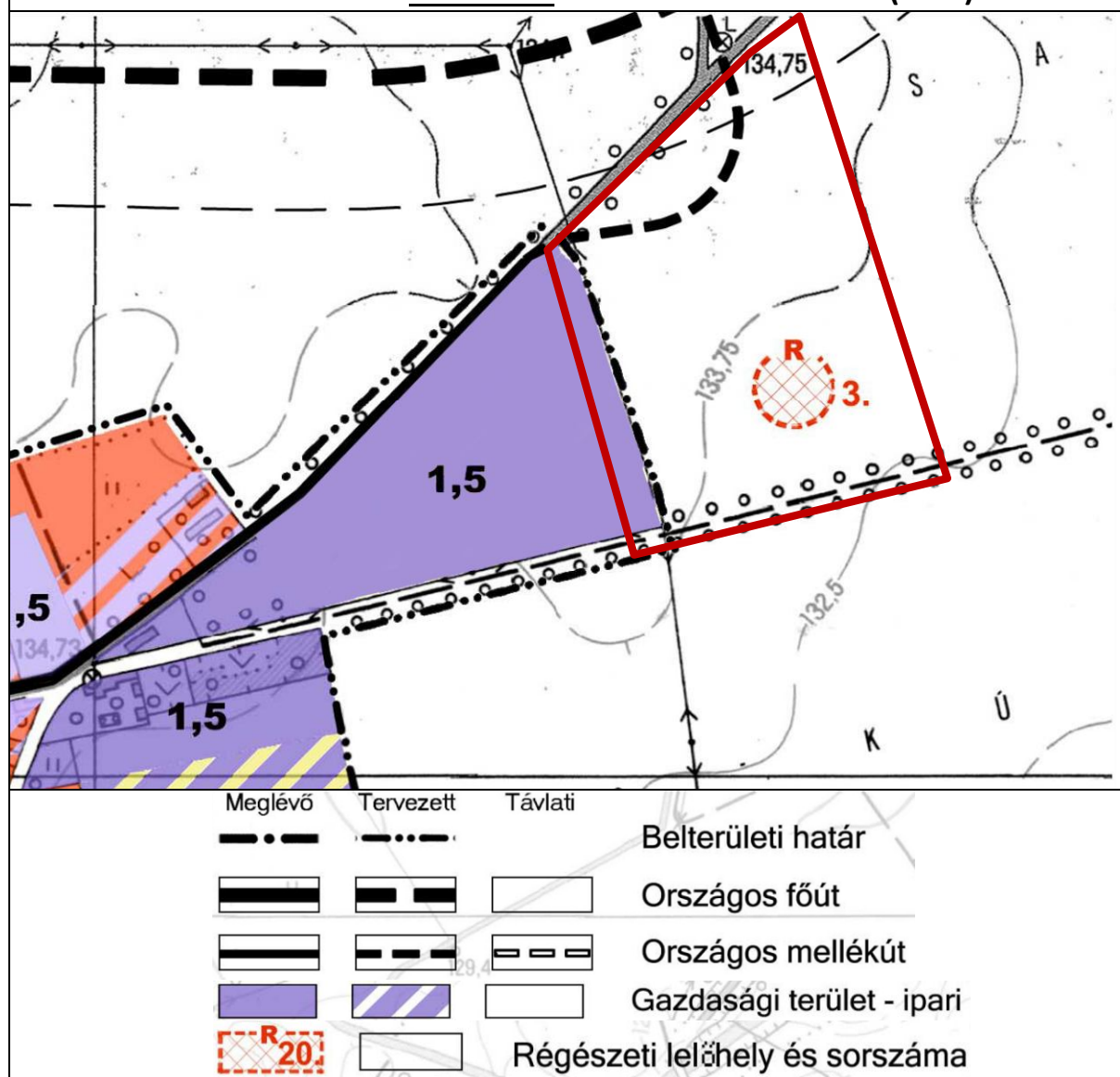
A 0102/14 hrsz **tervezési területnek** a **hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT)** szerint a belterületi része (3.452 m²) **Gip jelű ipari gazdasági terület**, a külterületi (48.927 m²) része jellemzően **Má jelű általános mezőgazdasági terület**, amely távlatilag **különleges logisztikai területként** került kijelölésre, kisebb részben **közüti közlekedési területként**, amint azt az alábbi kivonatok mutatják.

CELLDÖMÖLK VÁROS HATÁLYOS KÜLTERÜLETI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) – KIVONAT



Meglévő	Tervezett	Távlati	
			Közigazgatási határ
			Belterületi határ
			Országos főút
			Országos mellékút
			Kerékpárút
			Mezőgazdasági terület - általános
			Régészeti lelőhely és száma

CELLDÖMÖLK VÁROS HATÁLYOS BELTERÜLETI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) – KIVONAT

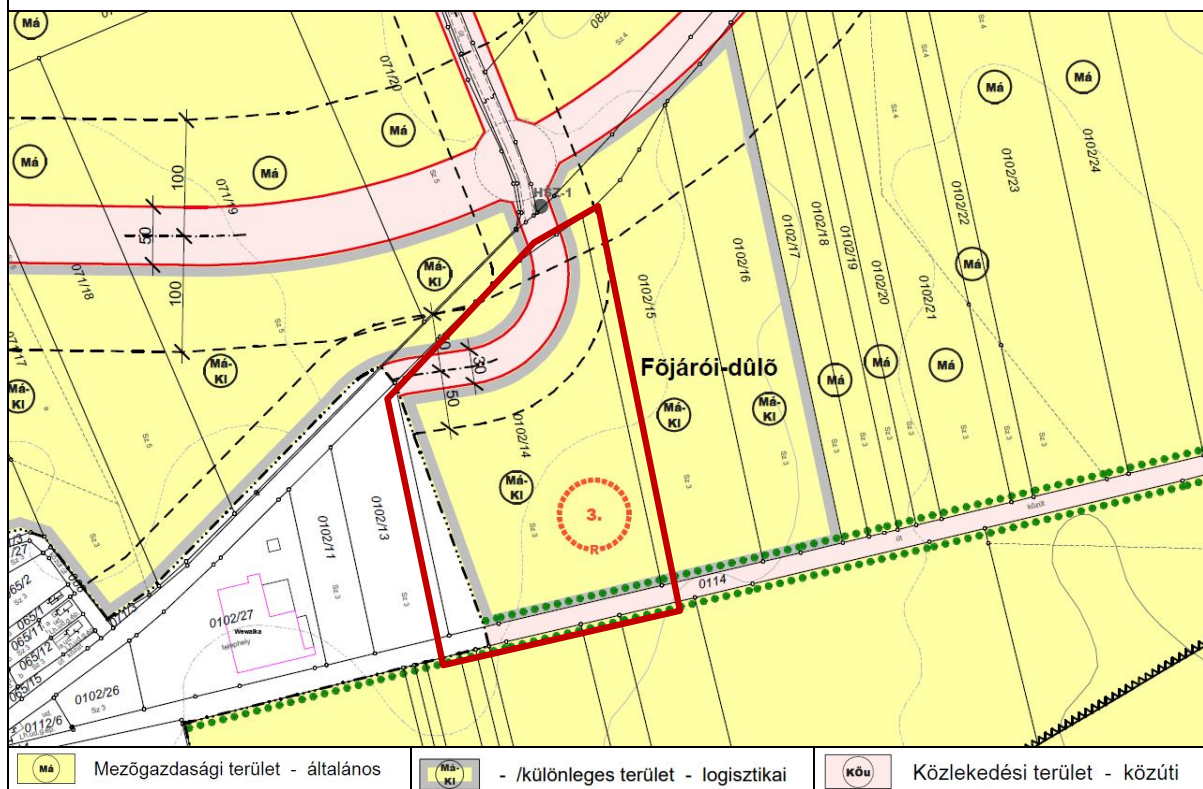


➤ SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) szerint az érintett 0102/14 hrsz ingatlan belterületi része (3.452 m²) **Gip-sz/3** jelű ipari gazdasági terület, a külterületi (48.927 m²) jellemzően **Má-KI** jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozik, amely távlatilag **különleges logisztikai területként** van előírányozva, kisebb részben pedig **KÖu** jelű közúti közlekedési területként, amint azt az alábbi kivonatok mutatják:

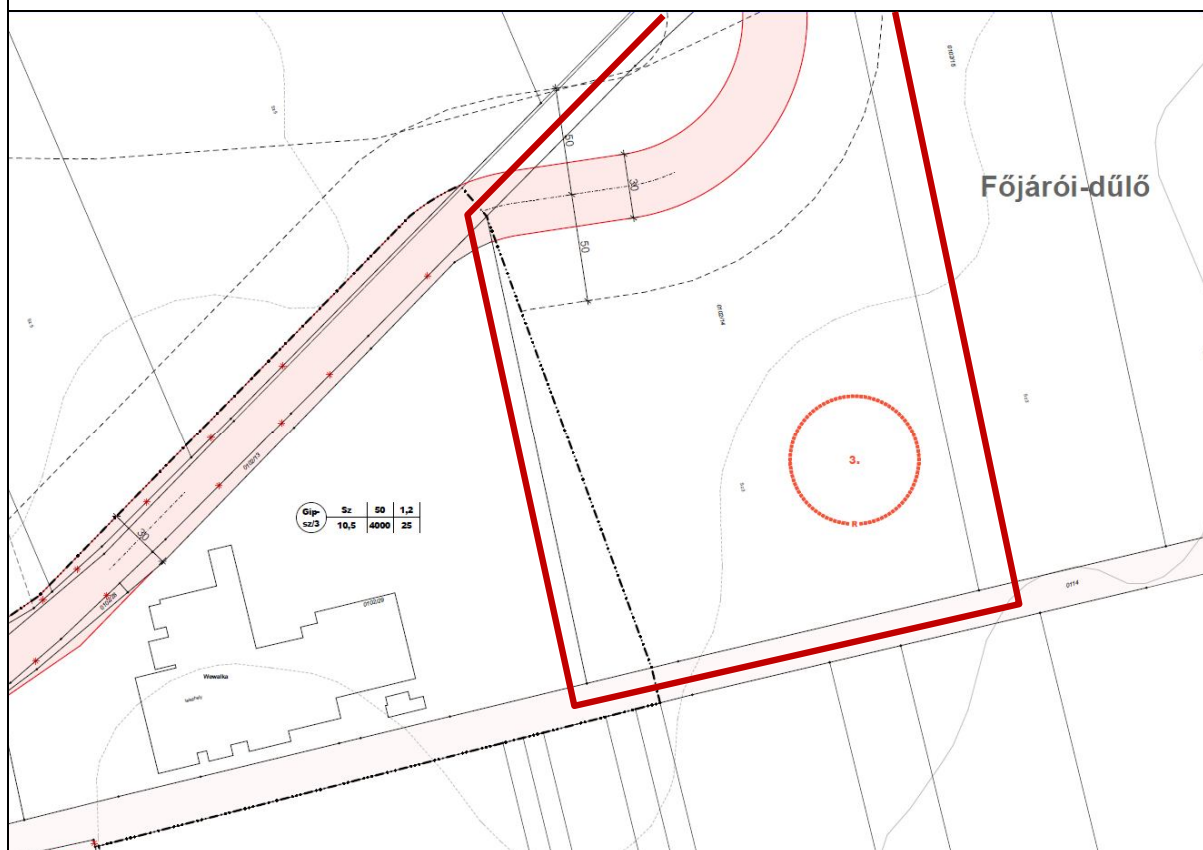
CELLDÖMÖLK VÁROS HATÁLYOS KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (SZT) – KIVONATA

K5 SZELVÉNY



CELLDÖMÖLK VÁROS HATÁLYOS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (SZT) – KIVONATA

B4 SZELVÉNY



A belterületi telekrészre meghatározott **Gip-sz/3** jelű ipari gazdasági terület építési övezetre vonatkozó **HATÁLYOS** szabályozási előírások az alábbiak:

CELLDÖMÖLK VÁROS HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KIVONAT
– 34/2006. (XI. 8.) RENDELET –

GAZDASÁGI TERÜLETEK
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek és ipari gazdasági területek
46. § (1) Gazdasági területek építési övezetinek jele és megnevezése: a) Gksz-sz/1 kistelkes kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület b) Gksz-sz/2 nagytelkes kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület c) Gip-sz/1 kistelkes ipari gazdasági terület d) Gip-sz/2 nagytelkes ipari gazdasági terület e) Gip-sz/3 nagytelkes, intenzív beépítésű ipari gazdasági terület f) Gip-sz/4 nagytelkes, intenzív beépítésű ipari gazdasági terület (2) Épületek rendeltetése: a) Elhelyezhető alaprendeltetések: - aa) Gksz kereskedelmi-szolgáltató épületek és rendeltetési egységek - ab) Gip jelentős zavaró hatás nélküli ipari épületek és rendeltetési egységek b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések: ba) Gip kereskedelmi-szolgáltató épületek és rendeltetési egységek. (3) Elhelyezhetők továbbá az alábbi rendeltetések: a) parkolóház, üzemanyagtöltő, b) igazgatás, egyéb iroda, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató funkció csak az alaprendeltetést kiegészítve, d) különleges alacsony környezeti terhelést igénylő létesítmény (elektronikai, kutató, média) csak úgy helyezhető el, ha az építési övezet megengedett terhelésnél alacsonyabb terhelés műszaki gátjai (védőtávolság, zaj- és légszennyezés gátlás) a létesítmény területén és terhére valósul meg. (4) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések: a) jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági épületek és rendeltetési egységek, b) különleges alacsony környezeti terhelést igénylő létesítmények, ha az ahhoz szükséges műszaki feltételek nem biztosíthatók. (5) Beépítési mód: szabadon álló. (6) Járművek elhelyezése: saját telken belül kell megoldani. (7) Az építési övezet telke a HÉSZ 10. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel építhető be.

10. melléklet

A gazdasági területek építési övezet telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Gip-sz/3	4000	50	1,2	50	60	25	4,5	10,5

A külterületi telekrészre meghatározott **KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetre** vonatkozó **HATÁLYOS** szabályozási előírások az alábbiak:

CELLDÖMÖLK VÁROS HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KIVONAT
– 34/2006. (XI. 8.) RENDELET –
Közlekedési és közműterületek 49. § (1) Közlekedési területek jele és megnevezése a) Vasúti közlekedési terület: KÖ/k kötöttpályás közlekedés területe b) Közúti közlekedési terület: ba) KÖ/u kül- és belterületi utak és csomópontjaik területe bb) KÖ/p jelentős közhasználatú parkoló terület c) Közmű terület: KM közmű terület ... (3) KÖ/u jelű kül- és belterületi főutak, mellékutak, valamint csomópontjaik területe a) Alaprendeltetése: a közúti közlekedés (gépjármű, kerékpáros és gyalogos utak) és közműhálózat létesítményeinek helybiztosítása. b) Kiegészítő rendeltetesként elhelyezhető: ba) gépkocsi parkoló és várakozó, ha a közlekedésbiztonság feltételei azt megengedik. Amennyiben a megváltozó forgalmi viszonyok miatt a már kialakított szgk. parkoló, várakozóhely a közúti forgalom akadályává válik vagy a közlekedésbiztonság feltételei már nem állnak fenn, úgy annak megszüntetéséről vagy időben történő korlátozásáról haladéktalanul intézkedni kell, bb) egyéb rendeltetésű létesítmény csak meghatározott ideig szóló engedéllyel a „Közterület alakítással kapcsolatos előírások” című fejezet szerint helyezhető el, az alap- és kiegészítő rendeltetés által el nem foglalt területeken zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani a Zöldfelületekre vonatkozó fejezet előírásai szerint. ...

A külterületi telekrészre meghatározott **Má-KI jelű általános mezőgazdasági terület övezetre** vonatkozó **HATÁLYOS** szabályozási előírások az alábbiak:

CELLDÖMÖLK VÁROS HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KIVONAT
–34/2006. (XI.8.) RENDELET –
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK 52. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteinek jele és megnevezése: a) Má Általános mezőgazdasági terület b) Má/... Általános mezőgazdasági terület (távlatban beépítésre szánt terület céljára tartalékolt) c) Mk Kertes mezőgazdasági terület d) Mk/Sh Sághegyi kertes mezőgazdasági területe (2) A mezőgazdasági területek általános előírásai: Az övezetekben elhelyezhető építmények alaprendeltetése: a) a növénytermesztés, b) az állattenyésztés, c) a halászat (halastó is). (3) Az övezetben az elhelyezhető épület rendeltetése, beépítettsége, építménymagassága stb. a hozzá szükséges megengedett legkisebb földrészlet (telekméret) szerint szabályozott az általános és az alábbi előírásoknak megfelelően: a) Új épület létesítése esetén az épület mellett legalább 5 m szélességben fásított zöldfelület létesítendő honos vagy meghonosodott fajokból. b) Ahol az övezeti előírás megengedi épület elhelyezését, ott szabadon álló beépítési módot kell alkalmazni. c) Az övezetek területén több védett láp található, amelyeken csak a természetvédelmi hatóság előírásai szerinti művelés folytatható, valamint be kell tartani az alábbiakat:

ca) a területen építményt vagy épületet elhelyezni nem lehet,
cb) a védett területtől legalább 10 m távolságban helyezhető el út és közművezeték, továbbá legalább 20 m távolságban helyezhető el épület.

(4) **Má** Általános mezőgazdasági övezet előírásai

a) Birtokközpont létesítésének feltételei:

aa) A telek a külterületi fő- vagy mellékútra közvetlen – a közútkezelő által elfogadott - csatlakozással rendelkezik, vagy olyan, legalább 12 m széles köz- vagy magánúthoz csatlakozik, amelynek az előbbiekhöz való csatlakozása megoldott.

ab) A burkolt közúti hálózatról a létesítmény legalább egy forgalmi sávossal megközelíthető, vagy az legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig kiépül.

ac) A kiépített közúti hálózattól a megközelítő út legalább egyik oldalán egységes és honos vagy meghonosodott fafajú fasorral rendelkezik, vagy azt legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig kiültetik.

b) Legfeljebb egy lakást és/vagy 300 m²-t meg nem haladó szintterületű, és nem kereskedelmi hasznosítású gazdasági épület létesítésének feltétele, hogy a burkolt közúti hálózattól az épület legalább egy forgalmi sávossal megközelíthető legyen, vagy a burkolatlan szakasz a 150 m-t ne haladja meg.

c) Az övezet területén gazdasági épület mellett legalább 10 m oldalkertet kell kialakítani, amelyből a szélső 5 m-es sávban fasort kell ültetni.

(5) Az e pontban szabályozott övezetek előírásai megegyeznek az általános mezőgazdasági övezet előírásaival. A tartalékolás célját szolgáló célzott terület felhasználású építési övezetek szerint építkezni csak a város Településszerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítása után az új építési övezet szerint lehet:

a) **Má/...** Távlatban beépítésre szánt terület céljára tartalékolta általános mezőgazdasági övezet előírásai:

b) **Má/Lke** Távlatban kertvárosias lakóterület céljára tartalékolta általános mezőgazdasági övezet

c) **Má/Ü** Távlatban üdülőterület céljára tartalékolta általános mezőgazdasági övezet

d) **Má/K/r** Távlatban rekreációs célú különleges terület céljára tartalékolta általános mezőgazdasági övezet

e) **Má/K/I** Távlatban logisztikai célú különleges terület céljára tartalékolta általános mezőgazdasági övezet

15. melléklet

A mezőgazdasági területek övezeteinek telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

az övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Má	1500	30	-	3	3	95	-	10,5

3.A.4. KÖZLEKEDÉS

A 0102/14 hrsz tervezési terület a 834. j. Pápa–Sárvár másodrendű főút déli oldalán helyezkedik el, a 8611. j. Kapuvár–Celldömölk út északi irányból csatlakozó csomópontjának közelében.

A hatályos településrendezési eszközökben a területtől északra található a tervezett Celldömölk elkerülőút, a 8611. sz. Kapuvár–Beled–Celldömölk összekötő út, valamint a Pápa–Sárvár 834. sz. főút tervezett csomópontja. A tervezett közlekedési fejlesztések

következtében a 834. sz. főút meglévő nyomvonala a 0102/14 hrsz tervezési területet érintően módosul.

A szabályozási terv alapján a tervezett elkerülőút szabályozási szélessége 50 m, védőtávolsága a tengelytől 100-100 m, míg a 8611. j. és 834 j. utak szabályozási szélessége 30-30 m, védőtávolságuk a tengelytől 50-50 m.

Jelen tervmódosítással összefüggésben azonban fontos kiemelni, hogy az a tervezett – a település által elhatározott – távlati csomópont és útnyomvonal helyét nem módosítja!

3.A.5. Közmű

A 0102/14 hrsz tervezési területet a keleti oldalán észak–déli irányban húzódó, két nyomvonalon vezetett, 20 kV feszültségű középvezetékű légvezeték szeli át.

A szomszédos Wewalka telephely az E-közmű nyilvántartás szerint teljes közműellátással rendelkezik: a városi közhálózati rendszer részeként a Pápai út szabályozási szélességén belül kiépült a közüzemű ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, valamint az oszlopson vezetett elektronikus hírközlés is.

3.A.6. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezési terület és környezete nem érintett nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett területtel, értékkel, emlékkal, sem helyi jelentőségű (önkormányzati rendelet alapján védett) természetvédelmi területtel és emlékkal, sem egyedi tájértékkel.

A terület zöldfelületi borítottsága alacsony intenzitású mezőgazdasági hasznosításhoz kapcsolódik, természetességi értéke korlátozott.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.

3.A.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A jelen tervmódosítással érintett Celldömölk, 0102/14 hrsz ingatlan területén található a „3. Sasházi dűlő (halom)” megnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely.

A tervezési terület és környezetében sem helyi, sem országos épített örökség, sem egyéb régészeti lelőhely vagy örökség nem található.

Az illetékes államigazgatási szerv véleményében jogszabály által előírt kikötéseket fogalmazott meg a terület régészeti lelőhelye3l való érintettsége miatt, de Örökségvédelmi hatástanulmány készítését nem írta elő. **A régészeti lelőhely védelme érdekében ezért be kell tartani az ezekre vonatkozó jogszabályi előírásokat, kötelezettségeket, illetve az engedélyezési terv készítésekor és a kivitelezéskor kiemelt figyelmet kell fordítani erre.**

B. CSERETERÜLET

3.B.1. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA, FEKVÉSE, TELEPÜLÉSSZERKEZETI KAPCSOLATAI

A 0421/4-6 hrsz, mint csereterület Celldömölk déli, Alsóság településrészén helyezkedik el, a 8433. j. mellékút északnyugati oldalán, belterületen.



A csere terület és tágabb környezete, E-közmű kivágoton



A tervezési terület és szűkebb környezete, E-közmű kivágoton

A csereterület környezetében külterületen általános mezőgazdasági területek húzódnak, a belterületen északról tervezett kertvárosias lakóterületekkel, nyugatról meglévő ipari gazdasági területtel határos.

3.B.2. CSERETERÜLET MEGLÉVŐ TERÜETFELHASZNÁLÁSA, BEÉPÍTETTSÉGE

A 0421/4-6 hrsz ingatlanok területe mindösszesen mintegy 5,9 ha. A földhivatali nyilvántartás alapján a 0421/4 hrsz ingatlan művelés alól kivett „szérűskert” megnevezésű, és jelenleg is akként hasznosított, míg a 0421/5-6 hrsz ingatlanok 3-as minőségi osztályú szántók, amelyek a jelenlegi állapotukban is mezőgazdasági művelés alatt állnak.

Az érintett területet kelet–nyugati irányban mintegy párhuzamosan futó közép feszültségű és átviteli hálózati villamos légvezeték szeli át.

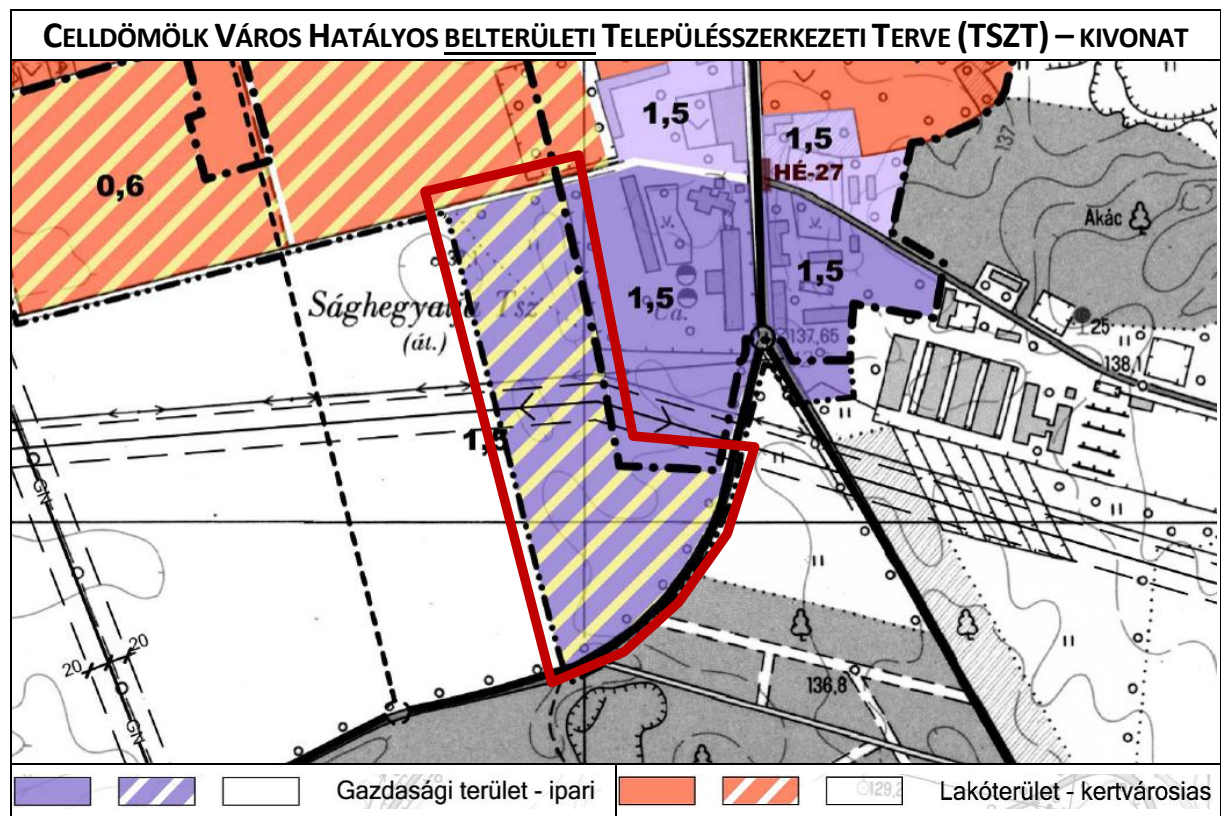


A 8433. j. mellékút nyugati felén elhelyezkedő csereterületként kijelölt 0421/4-6 hrsz ingatlanok területe

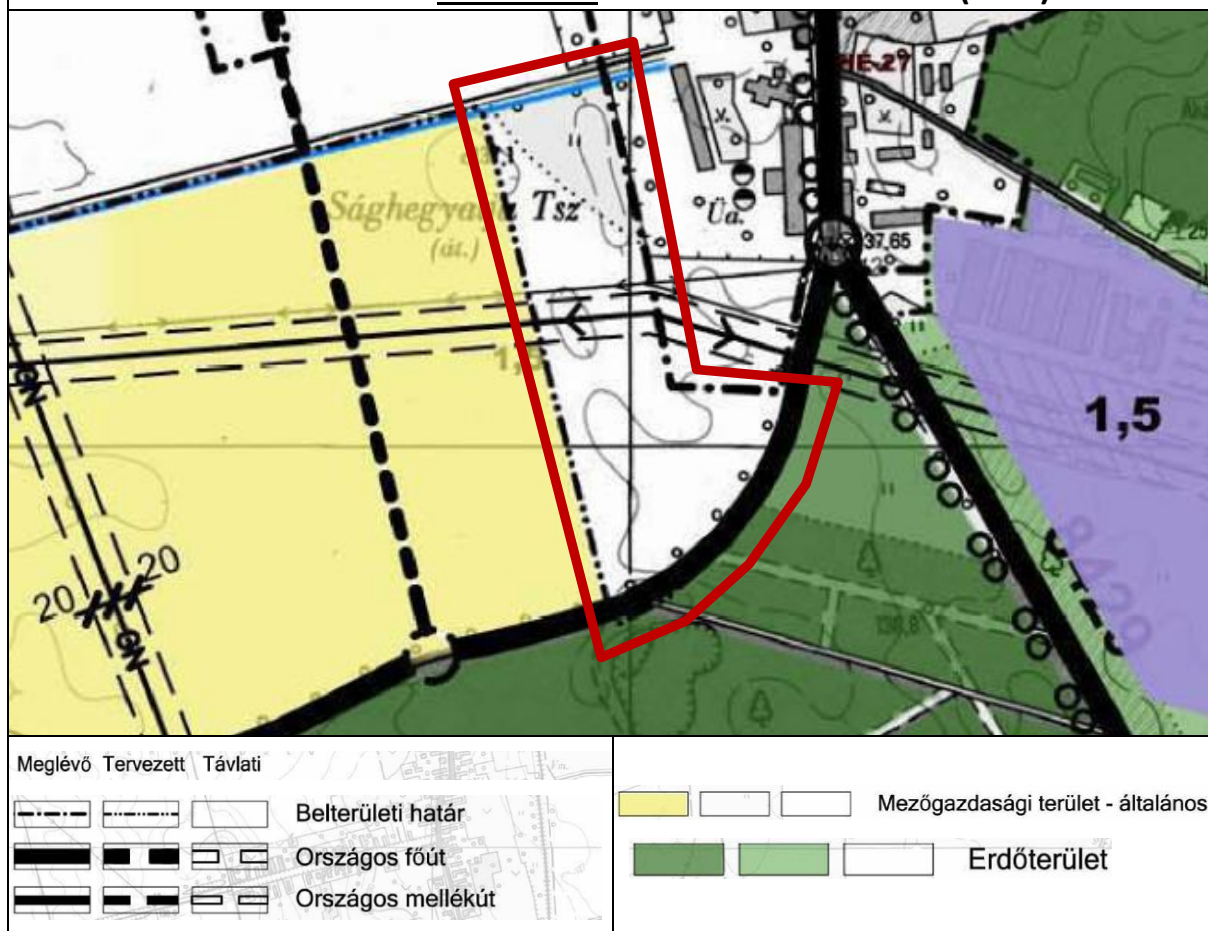
3.B.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

➤ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A csereterületként kijelölt **0421/4-6 hrsz** ingatlanok területe a **hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT)** szerint **Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásba sorolt**, amint azt az alábbi kivonat mutatja:



CELLDÖMÖLK VÁROS HATÁLYOS KÜLTERÜLETI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) – KIVONAT

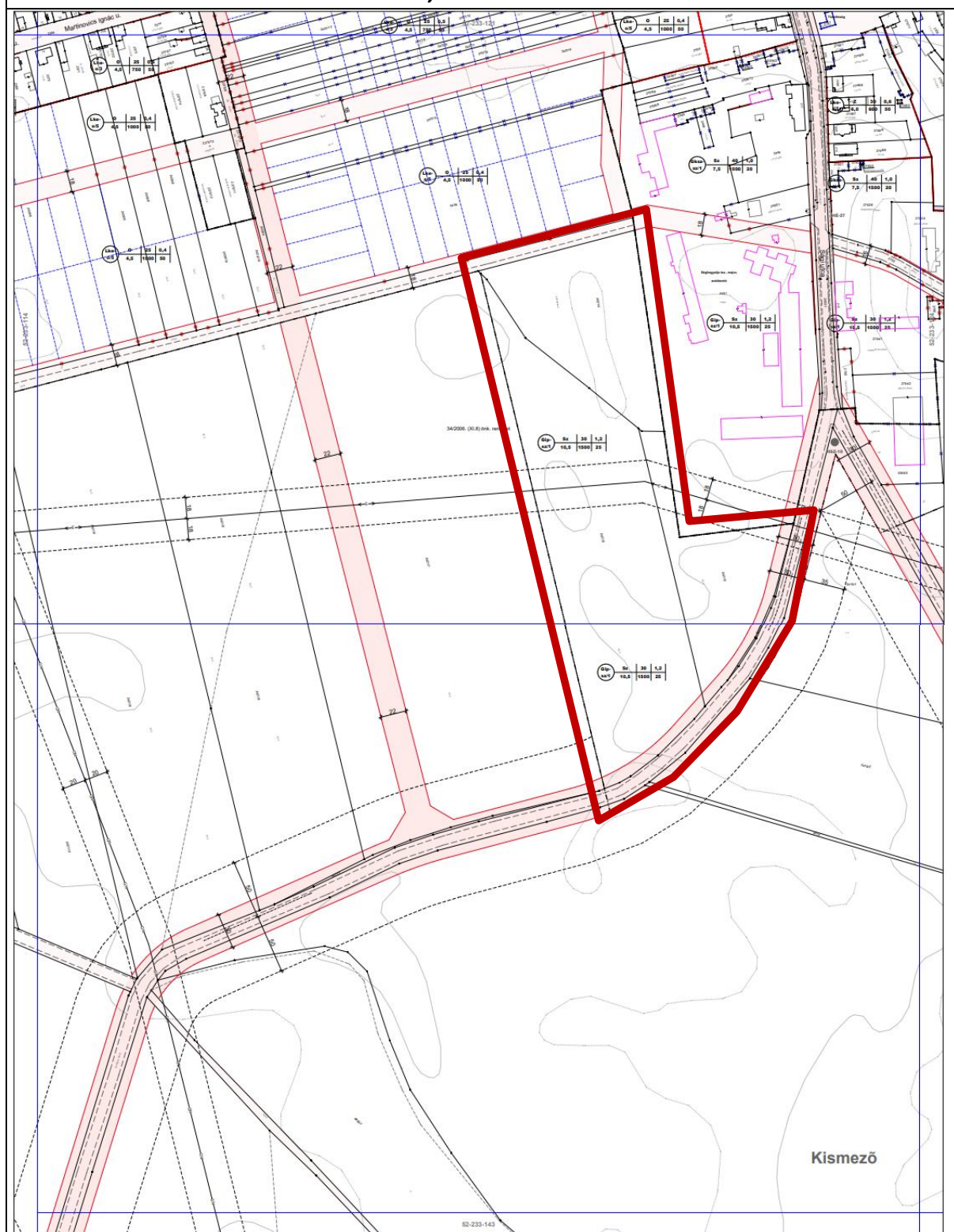


➤ SZABÁLYOZÁSI TERV

A csereterületként kijelölt **0421/4-6 hrsz** ingatlanok területe a **hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSz)** mellékletét képező **Szabályozási terv (SZT)** szerint **Gip-sz/1 jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe sorolt**, amint azt az alábbi kivonat mutatja:

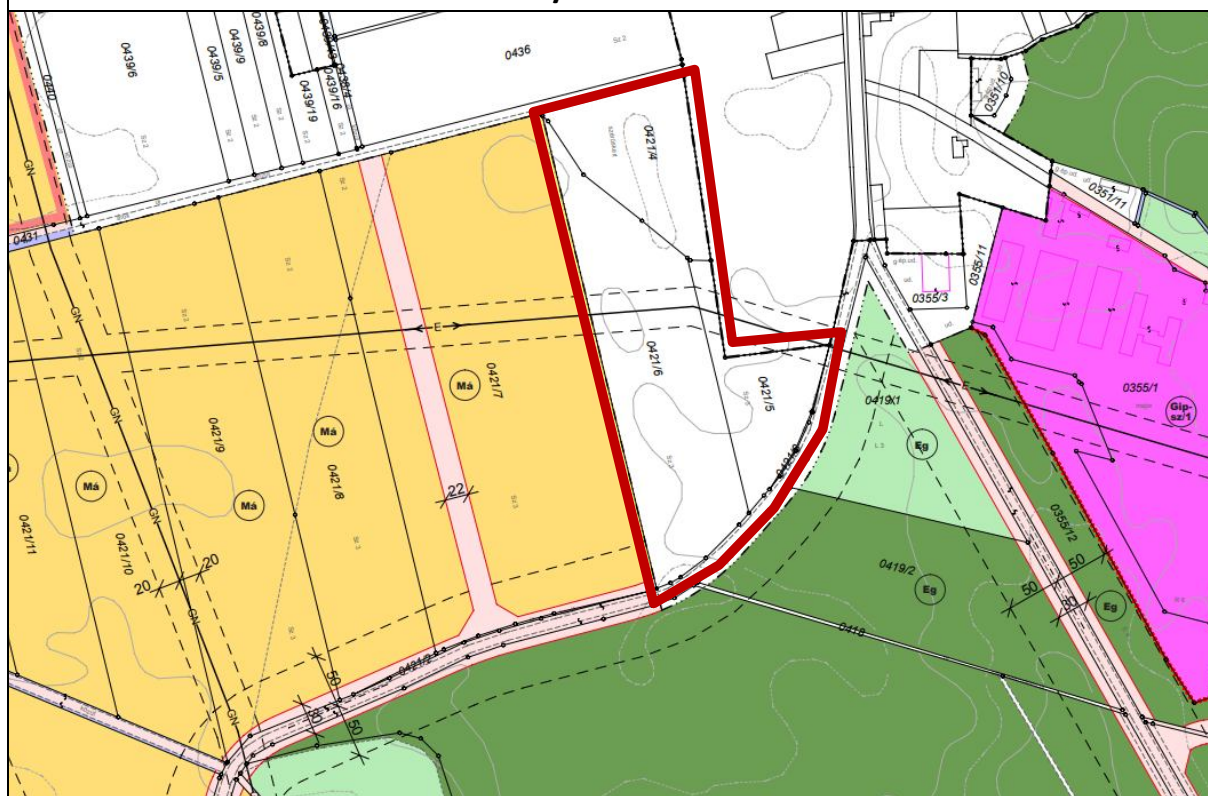
CELLDÖMÖLK VÁROS HATÁLYOS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (SZT) – KIVONATA

B36, B39 SZELVÉNY



CELLDÖMÖLK VÁROS HATÁLYOS KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (SZT) – KIVONATA

K12/M SZELVÉNY



Mezőgazdasági terület - általános



Közlekedési terület - közúti

A tervezési területre meghatározott **Gip-sz/1** jelű **ipari gazdasági terület építési övezetre** vonatkozó **HATÁLYOS** szabályozásai előírások az alábbiak:

CELLDÖMÖLK VÁROS HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KIVONAT

– 34/2006. (XI. 8.) RENDELET –

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek és ipari gazdasági területek

46. § (1) Gazdasági területek építési övezetinek jele és megnevezése:

- a) **Gksz-sz/1** kistelkes kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
 - b) **Gksz-sz/2** nagytelkes kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
 - c) **Gip-sz/1** kistelkes ipari gazdasági terület
 - d) **Gip-sz/2** nagytelkes ipari gazdasági terület
 - e) **Gip-sz/3** nagytelkes, intenzív beépítésű ipari gazdasági terület
 - f) **Gip-sz/4** nagytelkes, intenzív beépítésű ipari gazdasági terület
- (2) Épületek rendeltetése:
- a) Elhelyezhető alaprendeltetések:
 - aa) **Gksz** kereskedelmi-szolgáltató épületek és rendeltetési egységek
 - ab) **Gip** jelentős zavaró hatás nélküli ipari épületek és rendeltetési egységek
 - b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések:
 - ba) **Gip** kereskedelmi-szolgáltató épületek és rendeltetési egységek.
- (3) Elhelyezhetők továbbá az alábbi rendeltetések:

- a) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - b) igazgatás, egyéb iroda,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató funkció csak az alaprendeltetést kiegészítve,
 - d) különleges alacsony környezeti terhelést igénylő létesítmény (elektronikai, kutató, média) csak úgy helyezhető el, ha az építési övezet megengedett terhelésnél alacsonyabb terhelés műszaki gátjai (védőtávolság, zaj- és légszennyezés gátlás) a létesítmény területén és terhére valósul meg.
- (4) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:
- a) jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági épületek és rendeltetési egységek,
 - b) különleges alacsony környezeti terhelést igénylő létesítmények, ha az ahhoz szükséges műszaki feltételek nem biztosíthatók.
- (5) Beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Járművek elhelyezése: saját telken belül kell megoldani.
- (7) Az építési övezet telke a HÉSZ 10. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel építhető be.

10. melléklet

A gazdasági területek építési övezet telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Gip-sz/1	1500	30	1,2	30	60	25	4,5	10,5

3.B.4. KÖZLEKEDÉS

A 0421/4-6 hrsz csereterület a 8429 j. Jánosháza-Celldömölk összekötő út és a 8433. j. Celldömölk-Vásárosmiske összekötő út csomópontjának közelében helyezkedik el, a 8433. j. út nyugati oldalán.

3.B.5. KÖZMŰ

Az érintett területet kelet–nyugati irányban mintegy párhuzamosan futó 20 kV középvezetű és 120 kV átviteli hálózati villamos légvezeték szeli át.

3.B.6. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezési terület és környezete nem érintett nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett területtel, értékkel, emlékkal, sem helyi jelentőségű (önkormányzati rendelet alapján védett) természetvédelmi területtel és emlékkal, sem egyedi tájértékkel.

A terület zöldfelületi borítottsága alacsony intenzitású mezőgazdasági hasznosításhoz kapcsolódik, természetességi értéke korlátozott.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő: a rendelkezésre álló információk alapján sem a területen, sem annak környezetében nem azonosítható a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy meghaladó igénybevétel, kibocsátás vagy szennyezettség.

3.B.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

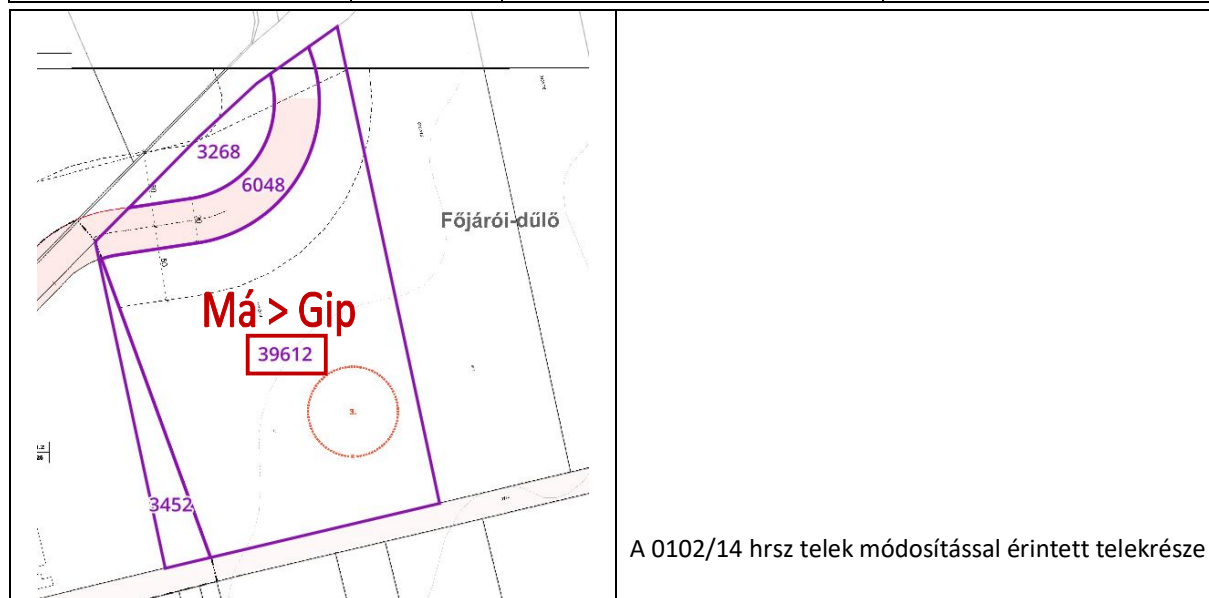
A tervezési terület és környezetében sem helyi, sem országos épített örökség, sem nyilvántartott régészeti lelőhely vagy örökség nem található.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1. MÓDOSÍTÁS CÉLJA, VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

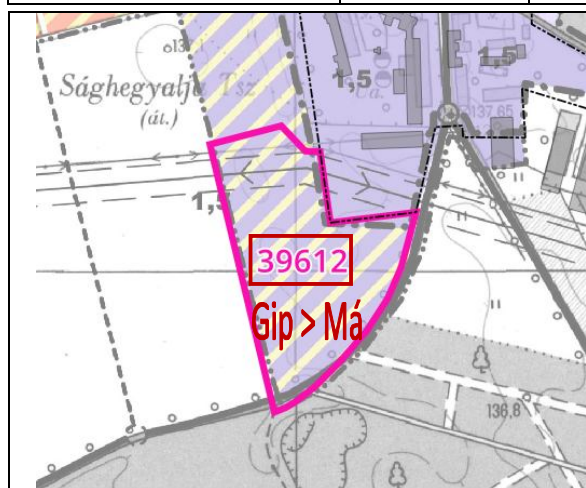
A településrendezési termódosítás célja **egyrészt, hogy az érintett 0102/14 hrsz ingatlan hatályos tervekben meghatározott közúti közlekedési területtől délre fekvő, Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt összefüggő telekrésze** – a belterületi telekrésszel és a szomszédos belterületi 0102/78 hrsz ingatlannal azonos – **Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásba és építési övezetbe kerüljön átsorolásra** az alábbiak szerint:

0102/14 hrsz telek	Terület (m ²)	Hatályos területhasználat	Tervezett területhasználat
Teljes telekterület	52 379	–	–
Belterületi telekrésze	3 452	Gip ipari gazdasági terület	Gip ipari gazdasági terület
Útsabályozással érintett telekrész	6 048	KÖu közúti közlekedési terület	KÖu közúti közlekedési terület
Útsabályozással elválasztott északi telekrész	3 268	Má általános mezőgazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület
Fennmaradó összefüggő terület	39 612	Má általános mezőgazdasági terület	Gip ipari gazdasági terület



Továbbá **az új beépítésre szánt kijelölés miatt a feladat másrészt, hogy a csereterületként érintett 0421/4-6 hrsz ingatlanok területéből az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel legalább megegyező méretű területrészt a hatályos tervek szerinti Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásról és építési övezetről** – a szomszédos külterületi ingatlanokkal azonos – **Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe kerüljön átsorolásra**.

Csereterület	módosítással érintett terület (m ²)	Hatályos területhasználat	Tervezett területhasználat
0421/4	–	–	–
0421/5	10 743	Gip ipari gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület
0421/6	28 869	Gip ipari gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület
összesen	39 612	Gip ipari gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület



A 0421/4-6 hrsz csereterület módosítással érintett telekrésze

A fentiek alapján jelen tervmódosítás során

- Celldömölk Településszerkezeti terv módosítása szükséges, mivel a tervezési terület és a csereterület hatályos területfelhasználása is módosul, továbbá a tervezési területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.
- Celldömölk Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása nem szükséges, mivel a tervezési terület és a csereterület is hatályos – a HÉSZ-ben már létező - építési övezetbe kerül besorolásra.
- Celldömölk Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 2. sz. mellékletét képező – külterületi - Szabályozási tervlap K-5 sorszámú szelvényének módosítása szükséges a tervezési területet érintően.
- Celldömölk Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 1. sz. mellékletét képező – belterületi - Szabályozási tervlap B-36 és B-39 sorszámú szelvényeinek módosítása szükséges a csereterületet érintően.

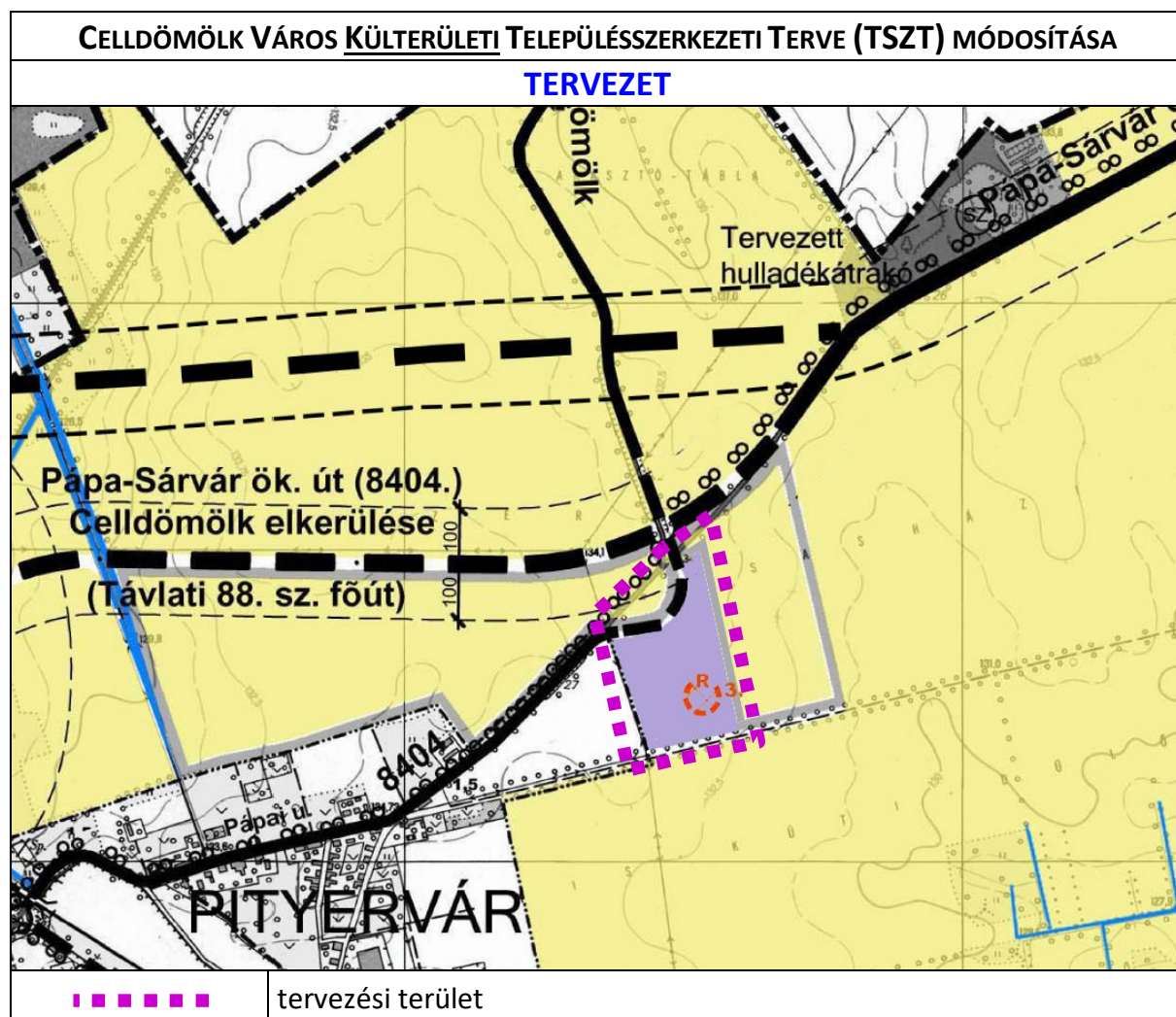
4.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

➤ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelen termvmódosítás során a **0102/14 hrsz ingatlan** hatályos tervekben meghatározott közúti közlekedési területtől délre fekvő, 39.612 m² nagyságú Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt összefüggő telekrésze – a szomszédos belterületi 0102/78 hrsz ingatlannal azonos – **Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra.**

A Településszerkezeti Terven a módosítás után a 0102/14 hrsz ingatlan érintett, 39.612 m² kiterjedésű területrésze **Gip jelű ipari gazdasági területként** lesz ábrázolva az alábbiak szerint:



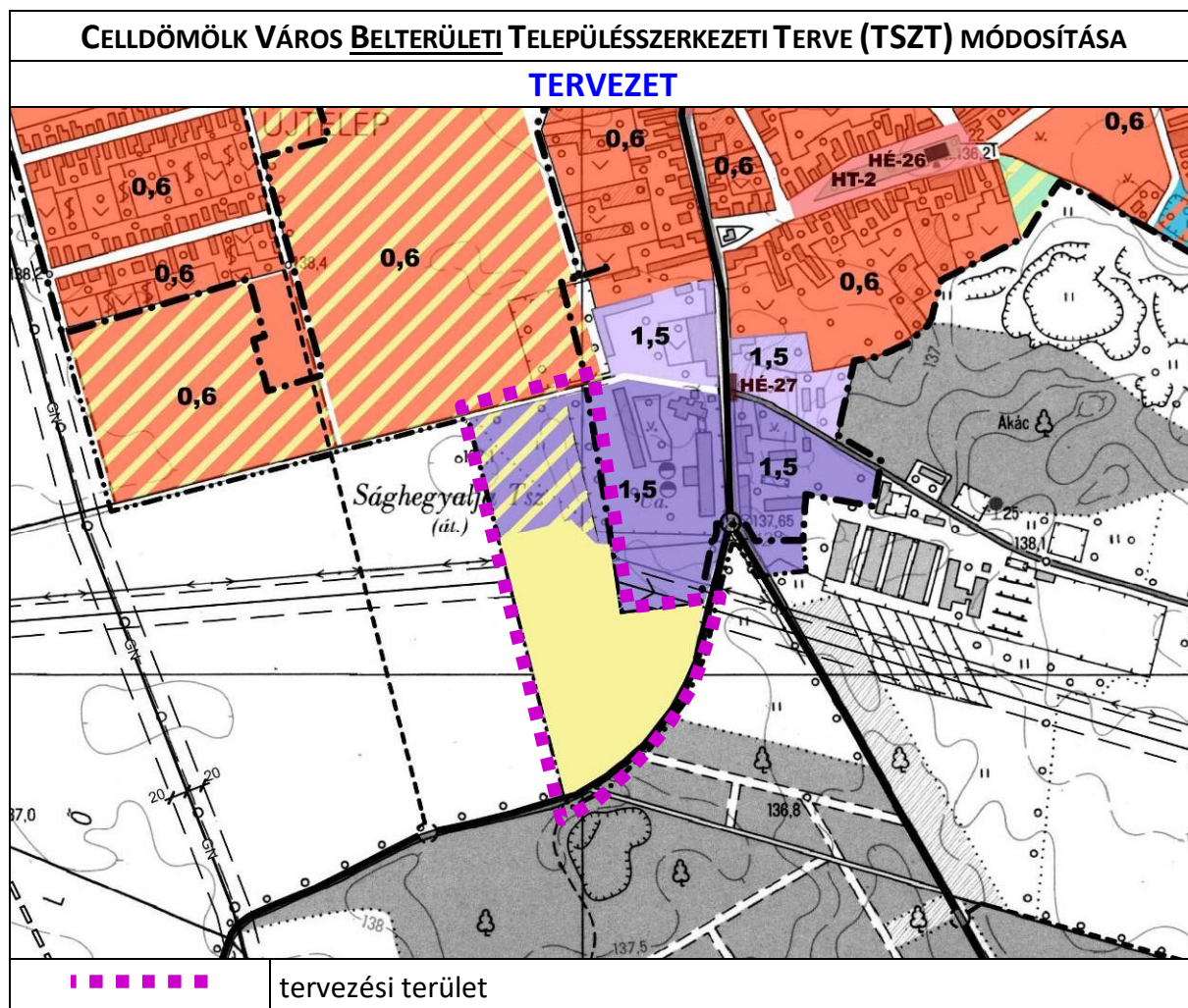
Egyebekben a Településszerkezeti tervlap nem módosul.

A TSZT módosítás képviselőtestületi határozattal való elfogadásával lehetővé válik a HÉSZ mellékletének, a Szabályozási Tervnek a módosított TSZT-vel való összhang megteremtése.

B. CSERETERÜLET

Jelen termvmódosítás során, előzetesen a csereterületként kijelölt 0421/4-6 hrsz ingatlanok hatályos tervek szerint Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásba sorolt területéből a 0421/5-6 hrsz ingatlanokat érintően az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel megegyező méretű (39.612 m²) területrészt Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra.

A Településszerkezeti Terven a **módosítás után** a csereterület érintett területrésze **Má jelű általános mezőgazdasági területként** lesz ábrázolva az alábbiak szerint:



Egyebekben a Településszerkezeti tervlap nem módosul.

A TSZT módosítás képviselőtestületi határozattal való elfogadásával lehetővé válik a HÉSZ mellékletének, a Szabályozási Tervnek a módosított TSZT-vel való összhang megteremtése.

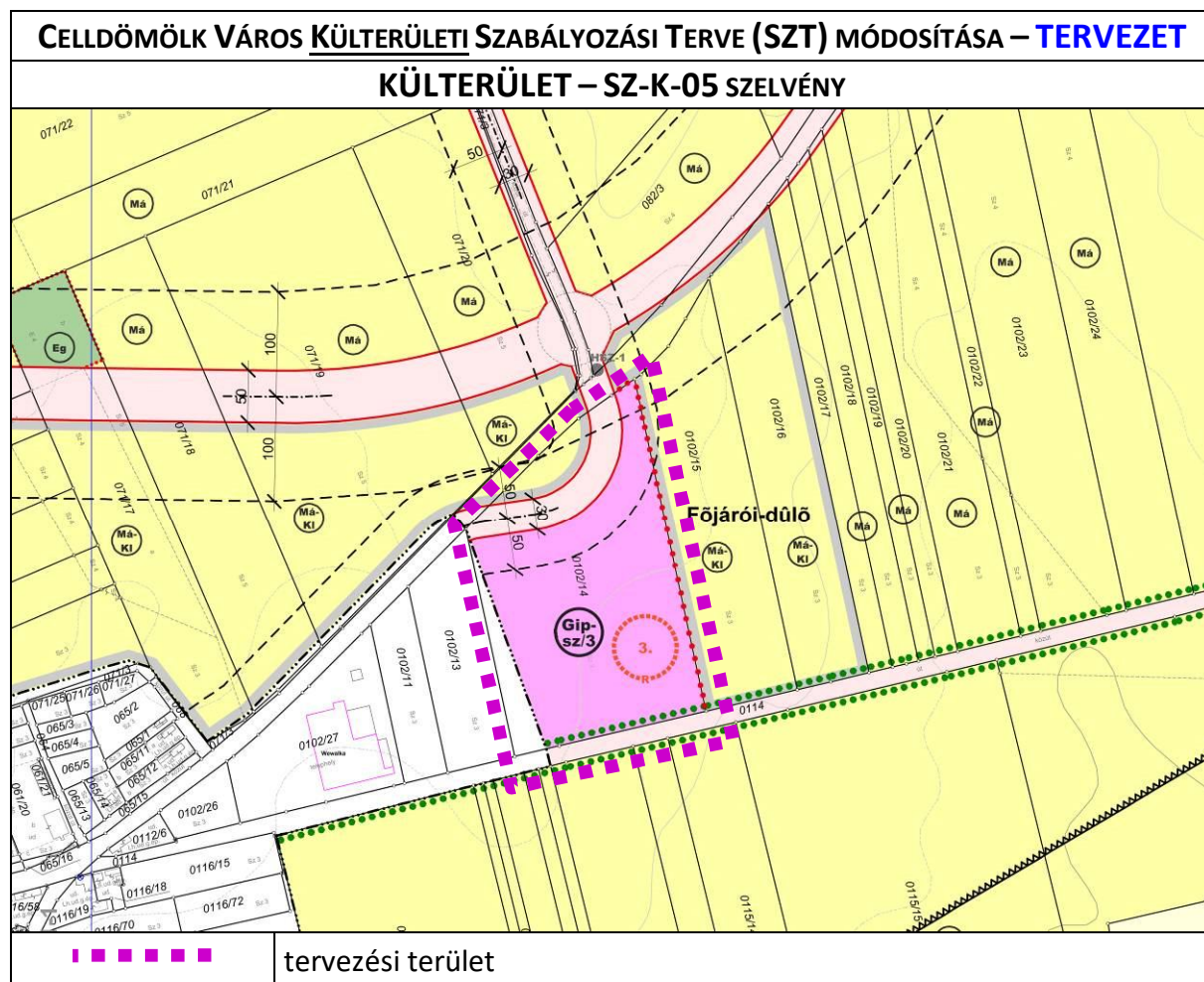
➤ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelen termvmódosítás során a **0102/14 hrsz ingatlan** hatályos tervekben meghatározott közúti közlekedési területtől délre fekvő, 39.612 m² nagyságú **Má-KI jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt összefüggő telekrésze** – a szomszédos belterületi 0102/78 hrsz ingatlannal azonos – **Gip-sz/3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe kerül átsorolásra.**

A HÉSZ módosítása nem szükséges, mivel a HÉSZ-ben egy, már meglévő építési övezetbe kerül átsorolásra. Az építési övezeti előírásokat lásd a 3.A.3. fejezetben!

A Szabályozási Terven a **módosítás után** a 0102/14 hrsz ingatlan érintett területrésze **Gip-sz/3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetként** lesz ábrázolva, amelyet a nyugati telekhatárán övezethatár határol az alábbiak szerint:



Egyebekben a Szabályozási tervlap nem módosul.

B. CSERETERÜLET

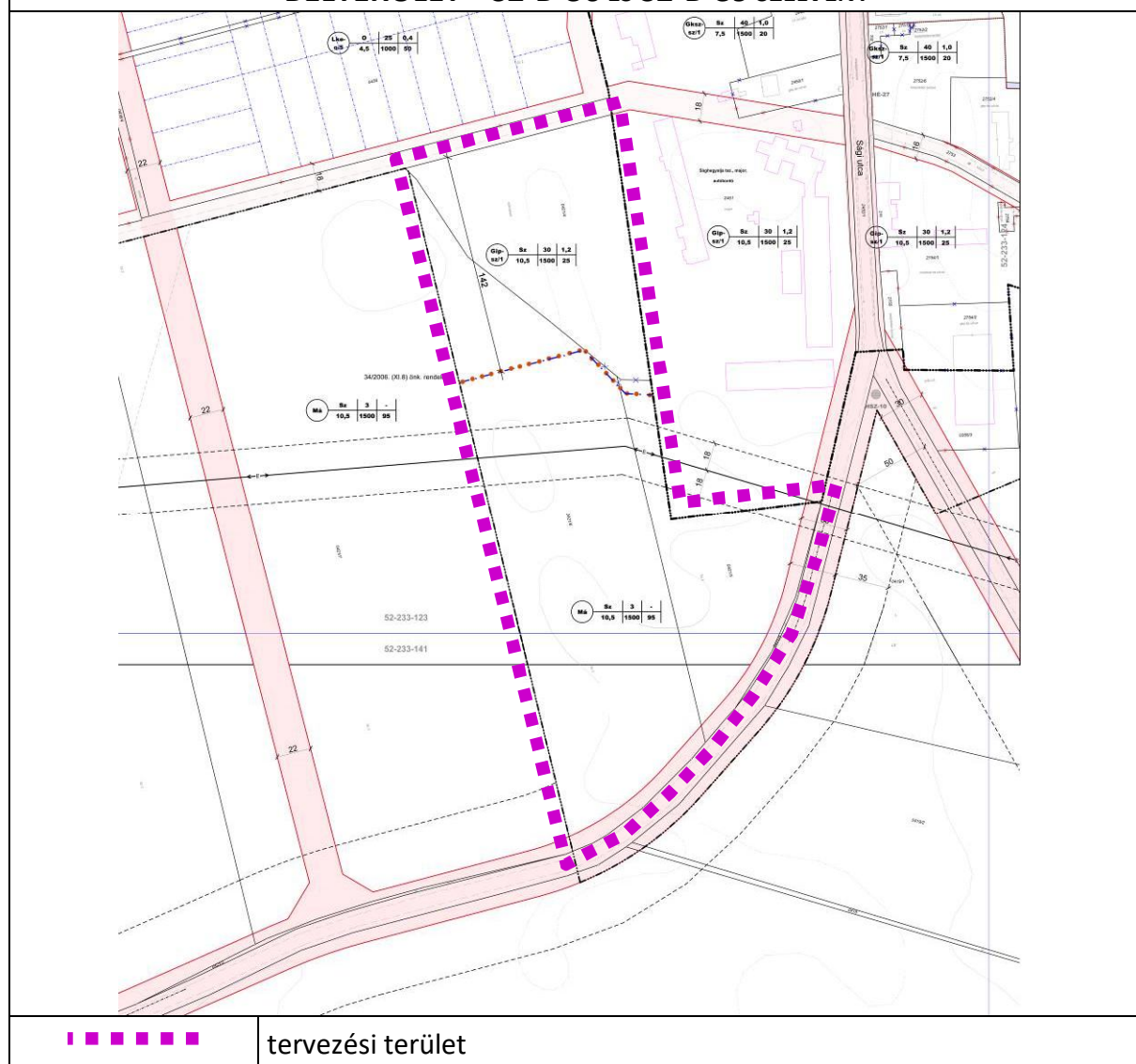
Jelen tervmódosítás során a csereterületként kijelölt 0421/4-6 hrsz ingatlanok hatályos tervek szerint **Gip** jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe sorolt területéből a **0421/5-6 hrsz ingatlanokat érintően** az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel megegyező méretű (39.612 m²) területrész – a szomszédos, külterületi ingatlanokkal azonos – **Má** jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra.

A HÉSZ módosítása nem szükséges, mivel a HÉSZ-ben már meglévő övezetbe kerül átsorolásra. Az övezeti előírásokat lásd a 3.A.3. fejezetben!

A Szabályozási Terven a **módosítás után** a csereterület érintett területrésze **Má** jelű általános mezőgazdasági terület övezetként lesz ábrázolva, amelyet a jelen tervmódosítással nem érintett területrésztől és a szomszédos ipari gazdasági területtől övezethatár határol az alábbiak szerint:

CELLDÖMÖLK VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (SZT) MÓDOSÍTÁSA – TERVEZET

BELTERÜLET – SZ-B-36 ÉS SZ-B-39 SZELVÉNY



Egyebekben a Szabályozási tervlap nem módosul.

4.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett módosítás közlekedési szempontból kedvező adottságú területet érint. A 0102/14 hrsz-ú ingatlan Celldömölk északkeleti részén, a 834. számú Pápa–Sárvár összekötő út déli oldalán helyezkedik el, közvetlen kapcsolatban a meglévő ipari-gazdasági területekkel. A terület közúti megközelíthetősége megfelelő, a térségi közlekedési hálózatba való bekapcsolódás biztosított.

A módosítás során új közlekedési terület kijelölése nem szükséges, mivel a tervezett gazdasági terület a meglévő közúti kapcsolatok felhasználásával kiszolgálható. A terület gazdasági célú hasznosítása várhatóan a tehergépjármű-forgalom mérsékelt növekedésével járhat, azonban annak hatása a főúti kapcsolat miatt a település belső úthálózatát csak korlátozott mértékben érinti.

A közlekedési kapcsolatok kialakítása során biztosítani szükséges:

- a 834. számú út kezelőjének előírásai szerinti csatlakozások kialakítását,
- a megfelelő belső feltáró úthálózat és tehergépjármű-fordulási lehetőségek biztosítását,
- a közlekedésbiztonsági és látótávolsági követelmények teljesülését,
- a közművek és a közlekedési létesítmények összehangolt kialakítását.

A területfelhasználási csere következtében a település egészét tekintve a beépítésre szánt területek nagysága nem változik, ezért a módosítás a település közlekedési rendszerére érdemi többletterhelést nem jelent.

4.4. TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A tervmódosítás során a 0102/14 hrsz-ú ingatlan egy részének általános mezőgazdasági területből ipari gazdasági területbe történő átsorolása valósul meg, amelyet a 0421/4–6 hrsz-ú ingatlanokon kijelölt csereterület visszasorolása ellensúlyoz. Ennek következtében a település közigazgatási területén belül a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek egyensúlya megmarad.

Tájrendezési szempontból kedvező, hogy az új gazdasági terület:

- közvetlenül kapcsolódik a meglévő ipari gazdasági területekhez,
- a lakóterületektől elkülönülten helyezkedik el,
- jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik,
- nem érint természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett területet,
- nem érint egyedi tájértéket vagy helyi jelentőségű természetvédelmi elemet.

A terület fejlesztése során a megfelelő **zöldfelületi** ellátottság érdekében javasolt:

- az ipari terület telekhatárai mentén többszintes védő-zöldsáv kialakítása,
- a parkolófelületek és burkolt területek környezetének fásítása,
- a minimális zöldfelületi arány biztosítása és lehetőség szerinti növelése,
- őshonos, a térség termőhelyi adottságaihoz alkalmazkodó növényfajok alkalmazása.

Környezetvédelmi szempontból megállapítható, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján sem a tervezési területen, sem annak környezetében nem található jelentős környezeti

terhelés vagy szennyezés. A módosítás önmagában nem eredményez olyan környezeti hatást, amely jelentős környezeti vizsgálat lefolytatását indokolná.

A későbbi beruházások során biztosítani szükséges:

- a zaj- és rezgésterhelési határértékek betartását,
- a felszíni és felszín alatti vizek védelmét,
- a csapadékvizek rendezett elvezetését vagy helyben tartását,
- a keletkező hulladékok jogszabályoknak megfelelő kezelését,
- a levegőtisztaság-védelmi előírások érvényesítését.

A csereterület mezőgazdasági területbe történő visszasorolása hosszú távon hozzájárul a táji és környezeti értékek megőrzéséhez, valamint a település területhasználati egyensúlyának fenntartásához.

4.5. KÖZMŰ JAVASLAT

A tervezett gazdasági terület közműellátásának kialakítása a meglévő települési közműhálózatokhoz történő csatlakozással biztosítható. A fejlesztési terület közvetlen környezetében meglévő gazdasági területek közművesítettsége kedvező alapot teremt a szükséges kapacitások kiépítéséhez.

A tervezett fejlesztések során biztosítani szükséges:

- az ivóvízellátás hálózati csatlakozását és a szükséges tűzivíz-ellátást,
- a szennyvizek közcsetorna-hálózatba történő elvezetését, vagy annak hiányában az illetékes szolgáltatóval egyeztetett műszaki megoldás alkalmazását,
- a villamosenergia-ellátás megfelelő kapacitásának biztosítását,
- az elektronikus hírközlési hálózatok elérhetőségét.

A területet érintő villamos légvezetékek miatt a fejlesztések során figyelembe kell venni:

- az üzemeltető által előírt védőtávolságokat,
- a biztonsági övezetekre vonatkozó jogszabályi előírásokat,
- az építmények elhelyezésének korlátozásait.

A csapadékvíz-gazdálkodás során elsődleges cél a helyben tartás és késleltetett elvezetés elvének alkalmazása. Ennek érdekében javasolt szikkasztó, tározó vagy záportározó rendszerek kialakítása, amennyiben azt a talaj- és vízföldtani adottságok lehetővé teszik.

A tervmódosítás a meglévő közműrendszerek szerkezetét nem érinti jelentős mértékben, ugyanakkor a későbbi beruházások megvalósítása során szükségessé válhat az egyes hálózatok kapacitásvizsgálata és esetleges fejlesztése. A közműellátás műszaki feltételei összességében biztosíthatók, a tervezett területfelhasználás-változás közműszempontból támogatható.

5. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK JOGSZABÁLYI FELTÉTELEI

5.1. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK

Az új beépítésre szánt terület kijelölésekkel összefüggésben az alábbi jogszabályokban meghatározott feltételek és követelmények vizsgálata szükséges:

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.)
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban Trtv.)
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: 419-es KR.)

A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ 2023. ÉVI C. TÖRVÉNY – KIVONAT

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

- (1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.
- (2) Zöldterület övezetből, **mezőgazdasági terület övezetből** és erdőterület övezetből **új beépítésre szánt területet**, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha **legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül**. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

- (1) A zöldterület övezet nagysága
- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
 - b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
- (2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:
- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
 - b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a **szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni**, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
 - c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az

adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti **barnamezős terület** van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

- (3) Az **új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal** – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – **igazolni kell:**
- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
 - b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
 - c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
 - d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
 - e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.
- (4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY – KIVONAT

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

- 12. §** (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
- (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.
- (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli **egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet** csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

- a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
 - b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
- (4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, 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.
- 13. §** (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
- (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

**A TELEPÜLÉSTERVEK TARTALMÁRÓL, ELKÉSZÍTÉSÉNEK ÉS ELFOGADÁSÁNAK RENDJÉRŐL,
VALAMINT EGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKRŐL SZÓLÓ
419/2021. (VII. 15.) KORMÁNYRENDLET – KIVONAT**

9. A biológiai aktivitásérték fenntartása

- 18. §** (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési terv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték
- a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és
 - b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.
- (2) A településtervezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz.
- (2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.**
- (3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településtervezési terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

Azaz a fentiek szerint a **Trtv. 12.§ (3) bekezdés a) alpontja** előírásainak megfelelően **gazdasági területet kijelölni csak abban az esetben lehet, ha a tervezett Gip ipari gazdasági terület kijelölésével egyidejűleg egy, a hatályos településrendezési tervben már beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület visszasorolásra kerül beépítésre nem szánt (zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület, természetközeli terület) területfelhasználásba. Tehát csereterület kijelölése szükséges.**

Celldömölk Város Önkormányzata csereterületnek két olyan, a hatályos településrendezési tervben már beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet is körbehatárolt, amelyek alkalmasak a visszasorolásra.

5.2. A JOGSZABÁLYI FELTÉTELEK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

➤ MÉPTV. 7.§ A TERMÉSZETI RENDSZEREK MEGŐRZÉSE

<i>Jogszábhályhely</i>	<i>Követelmény</i>	<i>Megfelelés</i>	<i>Indoklás</i>
Méptv. 7. § (1)	Természeti rendszerek, tájkarakter, zöldinfrastruktúra megőrzése	TELJESÜL	Az érintett telket táj- és természetvédelmi védettség nem érinti. A területen áthaladó 20 kV-os légvezetékek tájképi szempontból meglévő zavaró elemként jelennek meg. A kijelölés meglévő beépítésre szánt gazdasági területekhez kapcsolódik. A tervezett módosítás következtében a tájkarakter nem sérül, a zöldinfrastruktúra rendszere érdemben nem változik. A mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó idő-szakos növényborítottsághoz képest a terület egy részén állandó növényfedettség kialakulása várható.
Méptv. 7. § (2)	Mezőgazdasági terület átsorolása csak csereterülettel	TELJESÜL	A tervezett módosítás során az új beépítésre szánt gazdasági területtel azonos nagyságú és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű csereterület kerül kijelölésre a település közigazgatási területén belül. A csereterület kijelölése egyidejűleg biztosítja a Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt követelmények teljesülését is.

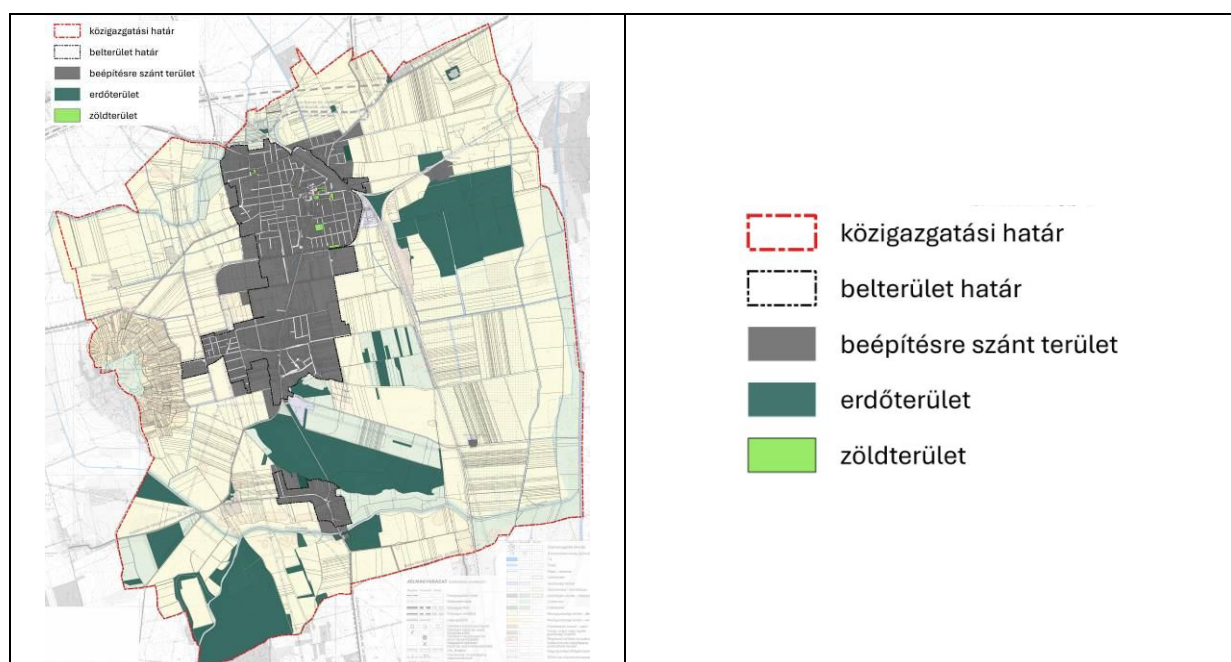
Érintett terület	Módosítással érintett terület		Meglévő terület-felhasználás	szorzó	BAÉ	Tervezett terület-felhasználás	szorzó	BAÉ
	m ²	ha						
0102/14	39 612	3,961	Má	3,7	14,656	Gip	0,2	0,792
0421/5-6	39 612	3,961	Gip	0,2	0,792	Má	3,7	14,656
Összesen:					15,449			15,449
Változás:	-15,449 + 15,449 = 0 BAÉ érték növekedés							

➤ **MÉPTV. 8.§ (1) – ZÖLDTERÜLETRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK**

Jogszabályhely	Követelmény	Megfelelés	Indoklás
Méptv. 8. § (1) a)	Zöldterület nem csökkenhet	TELJESÜL	A tervezett módosítás zöldterületet övezetet nem érint.
Méptv. 8. § (1) b) 419-es KR. 18.§ (2a)	Zöldterület, erdőterület, természetközeli terület $\geq$ beépítésre szánt terület 3%-a	TELJESÜL	A zöldterület, valamint az erdőterület övezet együttes nagysága a beépítésre szánt területekhez viszonyítva 97,83%, amely jelentősen meghaladja a jogszabályban előírt 3%-os minimumértéket.

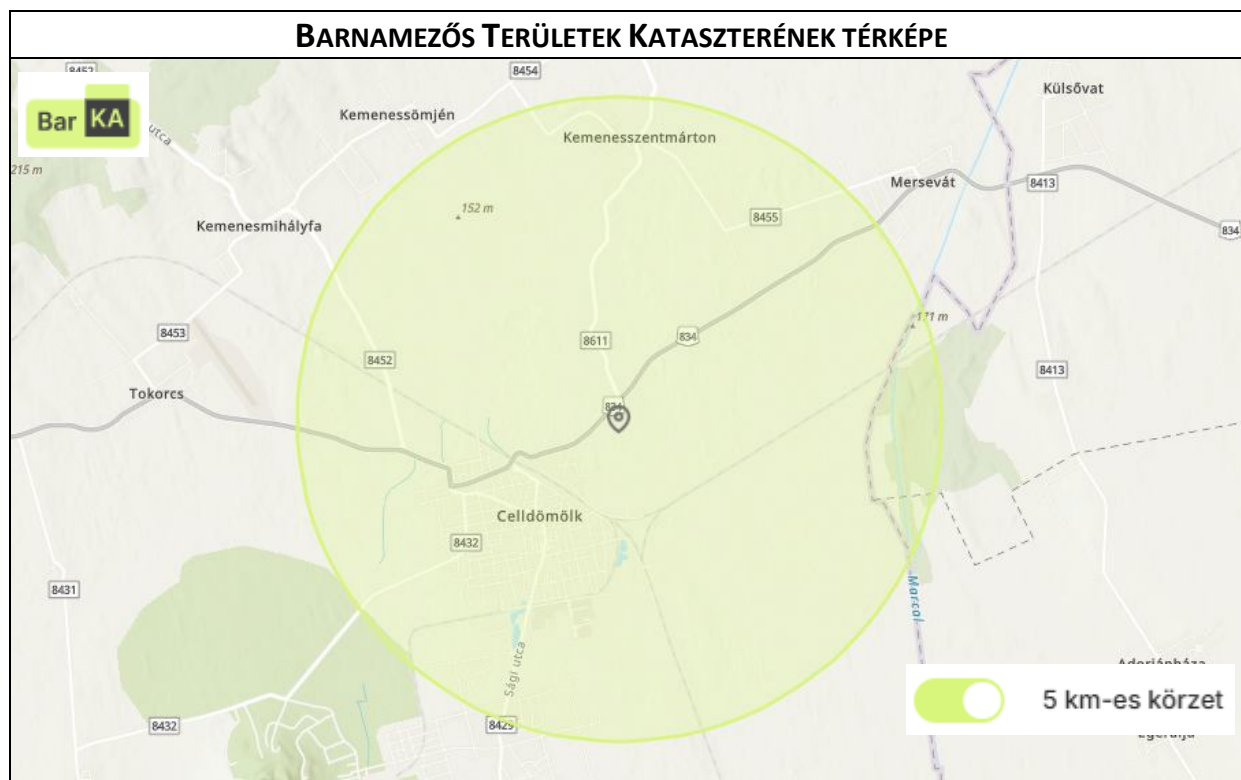
Celldömölk Város 269/2006. (XI. 8.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve leírása nem tartalmaz területi mérleget. Ezért a vonatkozó jogszabályok szerinti övezetek hatályos TSZT tervlap alapján készült kimutatása az alábbi:

	Terület (ha) ill (%)
Zöldterület övezet	3,923
Erdőterület övezet	676,592
Jogszabály szerint beszámítható összesen	680,515
Beépítésre szánt területek összesen	695,751
Jogszabály szerinti előírt minimum (3%)	20,87%
Tényleges arány	97,80%



➤ **MÉPTV. 8. § (2) – ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK FELTÉTELEI**

Jogszabályhely	Követelmény	Megfelelés	Indoklás
Méptv. 8. § (2) a)	Lakóterület és vegyes terület építési övezetek csatlakozása meglévő települési területhez	TELJESÜL	A tervezett módosítás során nem történik lakóterület vagy vegyes terület kijelölés.
Méptv. 8. § (2) b)	a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 m-es zöldgyűrű biztosítása	TELJESÜL	A tervezési terület a közigazgatási határtól legalább 600 m-re helyezkedik el, így az összenövés elkerülése biztosított.
Méptv. 8. § (2) c)	Barnamezős terület vizsgálata	TELJESÜL	A Barnamezős Területek Katasztere alapján sem Celldömölk közigazgatási területén, sem a tervezési terület 5 km-es környezetében nincs barnamezős terület..



➤ **MÉPTV. 8. § (3) – EGYÜTTES IGAZOLÁSI FELTÉTELEK**

Jogszabályhely	Követelmény	Megfelelés	Indoklás
Méptv. 8. § (3) a)	7. § és (1)-(2) teljesül	TELJESÜL	A jogszabályi feltételek az előzőekben ismertetettek szerint teljesülnek.
Méptv. 8. § (3) b)	Település biológiai aktivitás értéke nem csökken	TELJESÜL	A csereterület kijelölésével a biológiai aktivitás érték egyensúlya biztosított.

Méptv. 8. § (3) c)	Infrastrukturális feltételek biztosítása	TELJESÜL	A tervezett módosítás során nem történik lakóterület kijelölés.
Méptv. 8. § (3) d)	Település már beépítésre kijelölt területén belül nincs alkalmas szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület, sem barnamezős terület	TELJESÜL	A településen nincs a fejlesztési célnak megfelelő alternatív vagy barnamezős terület. A kijelölt terület kedvező közlekedési kapcsolatai révén alkalmas a fejlesztés megvalósítására.
Méptv. 8. § (3) e)	Trtv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelmények teljesülnek	TELJESÜL	A kijelölés megfelel a Trtv. előírásoknak a következőkben ismertetettek alapján.

➤ **TRTV. 12. § – ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI MEGFELELÉS**

<i>Jogszabályhely</i>	<i>Követelmény</i>	<i>Megfelelés</i>	<i>Indoklás</i>
Trtv. 12. § (1)	Új beépítésre szánt terület $\geq$ 250 m közigazgatási határtól	TELJESÜL	A tervezési terület a közigazgatási határtól legalább 600 m-re helyezkedik el.
Trtv. 12. § (2)	Új beépítésre szánt terület kijelölése zöld- terület vagy erdőterület átsorolásával jár	NEM ÉRINTETT	A tervezett módosítás nem érint zöldterületet vagy erdőterületet.
Trtv . 12. § (3) a)	Mezőgazdasági terület átsorolása – csereterület biztosítása szükséges	TELJESÜL	A tervezett módosítás során az új beépítésre szánt területtel legalább azonos nagyságú, a hatályos tervben beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület kerül csereterületként visszasorolásra mezőgazdasági terület övezetbe.
Trtv . 12. § (3) b)	Alternatív szabály	NEM ÉRINTETT	Gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható
Trtv . 12. § (4)	Kijelölésre kerülő zöldterületre vonatkozó előírás	TELJESÜL	A tervezett módosítás során nem történik zöldterület kijelölés.
Trtv . 13. § (1)	Borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területének védelme	TELJESÜL	Nem érint borszőlő termőhelyi kataszteri területet
Trtv . 13. § (2)	Gyümölcs termőhelyi kataszter I–II. osztályú területének védelme	TELJESÜL	Nem érint gyümölcs termőhelyi kataszteri területet.

A fentieket összefoglalva megállapítható, hogy a tervezett módosítás során az általános mezőgazdasági terület új beépítésre szánt ipari gazdasági területbe történő átsorolása megfelel az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

Az Építési és Közlekedési minisztérium Településtervezési szabályzat 5. melléklete szerinti új beépítésre szánt területek nyilvántartásának táblázata szerinti kimutatás az alábbi:

5. melléklet a szabályzathoz

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

	Új beépítésre szánt terület				Csereterület					
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	csereterület kijelölési kötelezettség előző	csereterület kijelölési követelmény	csereterület ingatlana(i)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata
	(Irsz)	(m ²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(vonatkozó jogszabályhely)	(jogszabály szerinti kötelezettség)	(Irsz)	(m ²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)
.../2026. (...) SZÁMÚ HATÁROZAT, .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET										
1.	0102/14	39 612	Má	Gip						

6. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

6.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A Településszerkezeti terv jelen módosításának az alábbi területrendezési tervekkel való összefüggését kell vizsgálni:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: **OTrT**);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**);
- Vas Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Vas megye területrendezési tervéről szóló 4/2021. (II. 15.) sz. önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **VMTrT**).

A) TÉRSZERKEZETI TERVEK

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV 2. melléklet – Az Ország szerkezeti terve vonatkozó részlete	VAS MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE 2. melléklet – Vas megye szerkezeti terve vonatkozó részlete
Országos területfelhasználási kategóriák ■ Erdőgazdálkodási térség ■ Mezőgazdasági térség ■ Vízgazdálkodási térség ■ Települési térség Közlekedési hálózatok és egyedi építmények — — — Főút (tervezett) ● ● ● Országos kerékpárútvonal — — — Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)	Térsvégi területfelhasználási kategóriák ■ Erdőgazdálkodási térség ■ Mezőgazdasági térség ■ Vízgazdálkodási térség ■ Települési térség ■ Sajátos területfelhasználású térség Közlekedési hálózatok és egyedi építmények — — — Mellékút (meglévő) — — — Mellékút tervezett) — — — Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) — — — Országos vasúti mellékvonal (meglévő) — — — Országos kerékpárút-vonal (tervezett)

A fenti szerkezeti tervek alapján a 0102/14 hrsz telek a mezőgazdasági térségbe, a csereterület települési térségbe sorolt.

B) ORSZÁGOS ÉS MEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Celldömök Város közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek az Országos Övezeti Terv térségi övezeteivel és a VMTrT megyei övezeteivel való érintettségét foglalja össze az alábbi táblázat:

	ÉRINTETTSÉG	
	<i>Celldömök közig. ter.</i>	<i>Tervezési terület</i>
ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
3.1. Ökológiai hálózat – magterület	VAN	NINCS
3.1. Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	VAN	NINCS
3.1. Ökológiai hálózat – puffterület	–	–
3.2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	VAN	NINCS
3.2.. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	VAN	NINCS
3.3. Erdők övezete	VAN	NINCS
3.3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	VAN	NINCS
3.4. Tájképvédelmi terület övezete	VAN	–
3.5. Világörökség és világörökség várományos területek övezete által érintett települések	–	–
3.6. Vízminőségvédelmi terület övezete	VAN	–
3.7. Nagyvízi meder övezete	–	–
3.8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	–	–
VÁRMEGYEI ÖVEZETEK		
3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	VAN (teljes közig. terület)	VAN
3.10. Földtani veszélyforrás terület övezete	–	–
3.11. Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
3.11.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	–	–
3.11.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	VAN (teljes közig. terület)	VAN
3.11.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	VAN (teljes közig. terület)	VAN
3.11.4. Víz tározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	–	–

6.2. MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS BEMUTATÁSA

„Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 11.§ előírásai a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozóan az alábbiak:

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

...

*b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*

*d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

Celldömölk Város területén a kapott adatszolgáltatás alapján a Mezőgazdálkodási térség területe 3811,938 ha, melynek legalább 75%-át, azaz legalább 2858,95 ha-t a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni.

Mivel a hatályos Településszerkezeti terv nem tartalmaz területi mérleget, ezért a megfelelés igazolásához szükségessé vált a hatályos TSZT tervlapon ábrázolt, mezőgazdasági terület övezetébe tartozó (általános és kertes mezőgazdasági) területek kiterjedésének meghatározása. A számítás az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott mezőgazdasági térségi területfelhasználási kategória, valamint a hatályos TSZT tervlap összevetésével készült.

A hatályos TSZT tervlapon ábrázolt, mezőgazdasági terület övezetébe tartozó (általános és kertes mezőgazdasági) területek kiterjedése mintegy 3100 ha, amely nagyobb, mint a jogszabály szerinti minimum területnagyság.

Ezen érték jelen tervmódosítás során 4,3 ha területnagysággal csökken.

MEGFELEL: Teljesül a legalább 75%-os előírás, hiszen a 0102/14 hrsz tervezési területen tervezett módosítás figyelembevételével is a Mezőgazdasági térség területének 81%-a kerül a mezőgazdasági terület övezetként ábrázolásra a TSZT-n.

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A Celldömölk Város Önkormányzata által csereterületnek felajánlott terület egységek települési térségbe soroltak.

MEGFELEL: A települési térség területén a Trtv. 11. § d) pontja alapján bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. §

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

MEGFELEL: A tervezési területet nem érinti sem kijelölt bányaterület, sem megkutatott ásványi nyersanyaglelőhely, továbbá nem szerepel az Országos Felszínmozgás Kataszterben.

LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

VMTrT 9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

MEGFELEL: A tervezési területet Celldömölk Város Önkormányzata nem kívánja kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősíteni.

TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

VMTrT 10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.

MEGFELEL: A tervezési területet nem érinti turisztikai fejlesztést.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

7. TSZT-T MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE

Celldömök Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (.....) határozata

Celldömök Város Településszerkezeti tervéről szóló

269/2006. (XI. 8.) számú határozat módosításáról

Celldömök Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 1-15.§ alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Celldömök Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 269/2006. (XI.8.) számú Képviselő-testületi határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) Celldömök Város Településszerkezeti tervének változását jelen határozat 1. melléklete mutatja be.
- (3) Celldömök Város Településszerkezeti terve jelen határozat 3. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.
- (4) Celldömök Város Településszerkezeti tervének belterületi tervlapja jelen határozat 3. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.
- (5) Celldömök Város Településszerkezeti tervének külterületi tervlapja jelen határozat 4. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.
- (6) Jelen módosításnak a Területrendezési Tervekkel való összhangja biztosított.
- (7) Jelen módosítás során a biológiai aktivitásérték nem változik, mivel az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel azonos nagyságú beépítésre szánt terület kerül visszasorolásra beépítésre nem szánt területfelhasználásba.
- (8) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA:

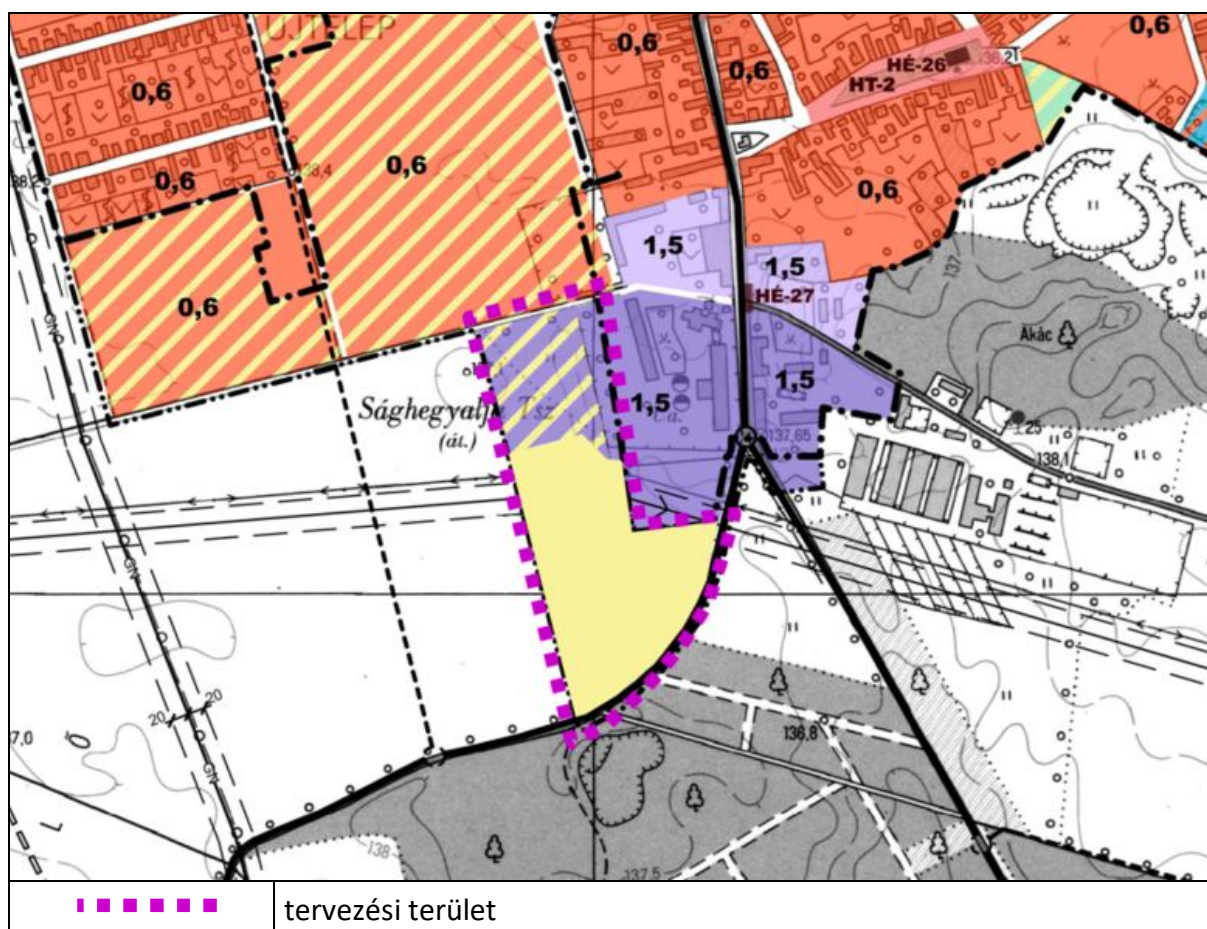
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLET					
	Helyrajzi szám	Területfelhasználás változása		Terület (ha)	
		hatályos	tervezett		
Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változás	0102/14	Má általános mezőgazdasági terület	Gip ipari gazdasági terület	3,96	
Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változás	0421/5	Gip ipari gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület	1,07	3,96
	0421/6	Gip ipari gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület	2,89	

2. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati határozathoz

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

Új beépítésre szánt terület					Csereterület					
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	csereterület kijelölési kötelezettség et előíró	csereterület kijelölési követelmény	csereterület ingatlana(i)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata
	(<i>hrsz</i>)	(<i>m²</i>)	(<i>általános használat rövidítése</i>)	(<i>általános használat rövidítése</i>)	(<i>vonatkozó jogszabályhely</i>)	(<i>jogszabály szerinti kötelezettség</i>)	(<i>hrsz</i>)	(<i>m²</i>)	(<i>általános használat rövidítése</i>)	(<i>általános használat rövidítése</i>)
.../2026. (...) SZÁMÚ HATÁROZAT, .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET										
1.	0102/14	39 612	Má	Gip						

4. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati határozathoz



8. HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI. 8.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által, a Celldömölk 0102/14 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt összefüggő telekrésze ipari gazdasági célú hasznosításának elősegítése érdekében kezdeményezett módosítás.

[2] Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

Belterület Szabályozási Terve”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

Külterület Szabályozási Terve”

Általános indokolás

A Celldömölk, 0102/14 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt, összefüggő telekrészének – a szomszédos 0102/78 hrsz alatti ingatlannal azonos -, ipari gazdasági terület területfelhasználásba és építési övezetbe történő átsorolására irányuló településrendezési eszközök módosítása.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz, az 1. melléklethez és a 2. melléklethez

A HÉSZ 1. mellékletét képező Belterület Szabályozási Terv Sz-B-36 sorszámú szelvénye – a 0421/4-6 hrsz-ú ingatlanok területét érintően - cserélésre kerül jelen rendelet 1. mellékletével.

A HÉSZ 1. mellékletét képező Belterület Szabályozási Terv Sz-B-39 sorszámú szelvénye – a 0421/4-6 hrsz-ú ingatlanok területét érintően - cserélésre kerül jelen rendelet 1. mellékletével.

A HÉSZ 2. mellékletét képező Külterület Szabályozási Terv Sz-K-5 sorszámú szelvénye – a 0102/14 hrsz-ú ingatlan területét érintően - cserélésre kerül jelen rendelet 2. mellékletével.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba lépését szabályozza.

Budapest, 2026. szeptember 2.