

# Záró véleményezési dokumentáció

Celldömölk 0102/26 és 0102/29 ingatlanok  
településrendezési tervi módosítására vonatkozóan



2025. május



## Megrendelő

Celldömölk Város Önkormányzata  
9500 Városháza tér 1.

## Tervezők

**Rác Bálint**

**TT 13-1686**

okl. településmérnök

**Schild-Rác Dorottya**

**TT 13-1680**

Jogi szakokleveles településmérnök

**Nádai Brigitta**

**TK, TT/1 01-5049**

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

**Közlekedés:**

**Rhorer Ádám**

okl. építőmérnök

Közlekedés Kft.

tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:

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

**Közműellátás:**

**Hanczár Zsoltné**

okl. gépészmérnök; okl. városépítési-  
városüzemeltetési szakmérnök, KÉSZ Tervező  
Kft.

tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:

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

**Bíró Attila**

Bíró Attila okl. építőmérnök; KÉSZ Tervező Kft.

tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:

VZ-TEL települési víziközmű tervező 01-2456

# TARTALOMJEGYZÉK

|       |                                                                                                 |           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.    | ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS.....                                                                       | 4         |
| 2.    | AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL RÖVID BEMUTATÁSA.....                                  | 6         |
| 2.1.  | AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....                                           | 6         |
| 3.    | HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK.....                                                         | 12        |
| 3.1.  | CELLDÖMÖLK VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE .....                                                | 12        |
| 3.2.  | CELLDÖMÖLK VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE.....                           | 12        |
| 4.    | TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA .....                                  | 14        |
| 4.1.  | MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE14                              |           |
| 4.2.  | VAS MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE .....                                                          | 16        |
| 5.    | FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....                                           | 18        |
| 6.    | BEÉPÍTÉSI TERV, KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT.....                                                | 19        |
| 7.    | A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA,<br>SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ..... | 20        |
| 7.1.  | SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....                                                               | 20        |
| 7.2.  | NAPELEMEKKEL KAPCSOLATOS PROBLÉMA KEZELÉSE.....                                                 | 20        |
| 8.    | TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT .....                                                                     | 21        |
| 9.    | KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....                                                                      | 22        |
| 10.   | KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT.....                                                                     | 22        |
| 11.   | MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS BEMUTATÁSA.....                                  | 23        |
| 11.1. | MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK<br>VALÓ MEGFELELÉS .....       | 23        |
| 11.2. | VAS MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS.....                                        | 24        |
| 12.   | TSZT-T MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE .....                                                       | 25        |
| 13.   | HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE.....                                                         | 27        |
|       | <b>Terviratok .....</b>                                                                         | <b>30</b> |



## 1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

A WEWALKA Cukrásztermék Gyártó és Kereskedelmi Kft. (székhely: 9500 Celldömölk, Pápai út 27., adószám: 13188571-2-18) 2024 augusztusában illetve szeptemberében a Helyi Építési Szabályzat módosítása iránti kérelmet nyújtott be Celldömölk Város Önkormányzatához. A kérelmében

- egyrészt a 2 db, egymás melletti ingatlanának azonos építési övezetbe sorolását,
- másrészt a talajra telepített napelemek beépítési arányba való be nem számításának lehetőségét

kérte annak érdekében, hogy az ingatlanok összevonásával egységes telephelyet tudjon kialakítani és újabb üzemépületeket tudjon építeni. A beruházás megvalósíthatósága érdekében a 0102/29 hrsz. alatti ingatlan Gip-sz/3 építési övezetét kérik a 0102/26 hrsz. alatti ingatlan területére is. Ez utóbbi telek jelenleg Gip-sz/1 építési övezetbe tartozik.

A talajra telepített napelemek beépítési arányba való beszámításának ügyében a Beruházó építész tervezőjétől (Kiniczky Mérnöki Iroda Kft.) 2 db pdf-iratot kaptunk január 15-én:

- egy 2024. szept. 5-én kelt Vas vármegyei Területi Tervtanácsi véleményt és
- egy 2024. okt. 4-én kelt Építési és Közlekedési Minisztériumi levelet.

A fent leírt kérelmezői igényekkel kapcsolatosan a 192/2024. (IX. 11.) sz. képviselőtestületi határozat az alábbiakat tartalmazza:

„1. A Képviselő-testület elvi egyetértését adja a Wewalka Kft. részére a Celldömölk, Pápai u. 27. sz., 0102/29 hrsz alatti - saját - ingatlana, valamint a szomszédos, azzal összevonni tervezett: Celldömölk, 0102/26 hrsz alatti telek övezeti besorolásainak egységesítésére továbbá a telkek beépíthetősége számításánál a talajszintre telepített napelemek területének figyelmen kívül hagyására irányuló településrendezési terv - módosítási szándékhoz.

2. A Képviselő-testület felkéri a Műszaki Irodát a módosítási költségeket tartalmazó árajánlat beszerzésére a településrendezési terv korábbi módosításait készítő Nádainé Brigitta településtervezőtől, továbbá a tervezési költségek kérelmező általi viselését részletező településrendezési megállapodás előkészítésére.

3. A Képviselő-testület felkéri az Önkormányzati Főépítészt a módosítási igényhez tartozó főépítési feljegyzés elkészítésére.”

A fenti településrendezési módosítás tervezési feladatának tisztázására, valamint a hatályos jogszabályok alapján a módosítás megalapozásához és a településrendezési tervek módosítási

eljárásának megindításához, ezt megelőzően, a Kérelmezőnek (továbbiakban: Megrendelő) Telepítési Tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) kellett készíttetnie, melyet a képviselőtestület a 43/2025 (II. 12.) határozatával elfogadott. A TTT elfogadásával tehát lehetővé vált a településrendezési tervek (továbbiakban: TRT) módosítási eljárásának megindítása.

Jelen munka a tervmódosítás állami főépítési egyeztető tárgyalás utáni záró véleményezésre készült dokumentációja.

## 2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL RÖVID BEMUTATÁSA

### 2.1. AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

#### 2.1.1. Elhelyezkedés

A tervezéssel érintett ingatlanok elhelyezkedése



A településtervi módosítással közvetlenül érintett, nagyjából trapéz alakú ingatlanok a Város belterületével közvetlenül határosan, attól ÉK-re, a Pápai út mentén, attól D-re találhatók. A településterv belterületbe vonásra jelöli azokat, de jelenleg még külterületi fekvésűek (0-val kezdődő hrsz-ek). A Pápai út Pápa irányából a Várost ÉK felől megközelítő országos mellékút, mely a Város északi részén halad át és nyugat-északnyugati irányban, Tokorcs felé hagyja el Celldömölk belterületét. Ez a közút tárja föl a tárgyi telephelyet is.

Mint ipari létesítmény – bár sütőipari tevékenysége által bűzterhelést nem okoz -, elhelyezkedése optimális, mert a Város belterületéből „kilóg”, és beépített területe – szükség esetén később - bővíthető a mellette (tőle K-re) lévő mezőgazdasági területek „rovására”. A jelenlegi beruházási igény viszont a jelenlegi telephelytől még Ny-DNy-i irányban lévő üres telken megvalósítható, de a további fejlesztési igényt kielégíteni már csak K felé lesz lehetséges.

Határai:

- É-ről: Pápai út
- K-ről: mezőgazdasági területek
- D-ről: fasorral szegélyezett földút
- Ny-ről: a fejlesztésbe bevonandó 0102/26 hrsz-ú üres ingatlan.

A fejlesztés megvalósulása esetén a telek továbbra is a Pápai útról lesz feltárva. A tőle K-re lévő mezőgazdasági területeket a fejlesztés és a tevékenység nem zavarja, nem befolyásolja. A D-i határát képező földutat nem használja, azt nem zavarja. A 0102/26 hrsz-ú ingatlant pedig össze kívánja vonni saját, 0102/29 hrsz-ú ingatlanával, az azonos építési övezetbe kerülést követően.

### 2.1.2. Telekstruktúra, tulajdonviszonyok

A tervezéssel érintett ingatlanok és környezetük telekstruktúrája



A tervezéssel érintett ingatlanok a Pápai út (834. számú országos főút) érintett szakaszán ÉK-i irányú nyomvonala és egy ÉK-K-i irányú földút közé „szorulnak”. Az élelmiszeripari telephelyet leszámítva szántó műveléssel művelt földek, melyek nagyjából É-D-i irányú telekhatárokkal, változó szélességgel szorulnak a két, fent említett út közé, és a két út széttartása miatt fokozatosan hosszabbodó, megközelítőleg trapéz alakú telkek képződtek. A fentiek miatt a telekméretek meglehetősen változatosak, többszörös méretbeli eltérés van közöttük.

A már részben beépített telephely (0102/29 hrsz.) és annak bővítési területe (0102/26 hrsz.) is a Beruházó tulajdonában van. Az új épületek építése a 0102/29 hrsz-en valósul meg, a meglévőkhöz közvetlenül kapcsolódóan. A telephelyhez hozzácsatolandó 0102/26 hrsz. beépítetlen, gyepes terület, ezen a Beruházó épületet nem is kíván megvalósítani, az csak a telephely közlekedési kiszolgálásához szükséges. A határoló telkek szintén magántulajdonúak, túlnyomó részük szántóként művelt, de a város felőli oldalon gyepes.



### 2.1.3. Épített környezet

A teljes tervezési terület 2 db telkéből (0102/26 és 0102/29) csak a 0102/29 hrsz-en áll jelenleg épület. E telken áll a Wewalka Sütőipari Kft. jelenlegi üzemi épülete, mely földszintes, illetve földszint+1 szintes épületekből áll. A telephelyen található meglévő épület 2004-ben valósult meg, mely egy téglalapítségű fejpületből, és egy könnyűszerkezetes csarnokból áll. A telephely azóta folyamatosan bővült, szociális épületrésszel, raktárakkal, hűtőkamrákkal.

Ezen kívül a telken a gépkocsi és gyalogos közlekedés számára burkolt felületek, illetve parkolófelületek is találhatóak.

A tervezéssel érintett ingatlanok épületállománya



## 2.1.4. Infrastrukturális adottságok (közlekedés, közműellátás)

### Közlekedés

A vizsgált terület kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik, hiszen a Pápa-Sárvár közötti 834. számú országos főút adja a telek közvetlen megközelítését. Vas megye Területrendezési Terve évtizedek óta szerepelteti a Celldömölköt É-ről elkerülő út tervét, de ennek megvalósítása a közeljövőben nem várható (távlatban ez lesz a 88. számú országos főút). Megjegyezzük, hogy a jelenleg hatályos területrendezési terv kissé más nyomvonalat ábrázol, mint az azt megelőzően hatályos területrendezési terv. A régebbi területrendezési terven az elkerülő út nyomvonala közelebb haladt a város beépített részéhez, az újabb (most hatályos) terven viszont az előző nyomvonaltól kb. 300 m-rel É-abbra halad. Mindkét tervezett nyomvonal nagyjából K-Ny-i irányú, de mivel nem állnak még rendelkezésre olyan szintű tervek, melyekből a nyomvonal pontosítható volna, ezért a jelenleg készülő településtervek mindkét nyomvonalat ábrázolják.

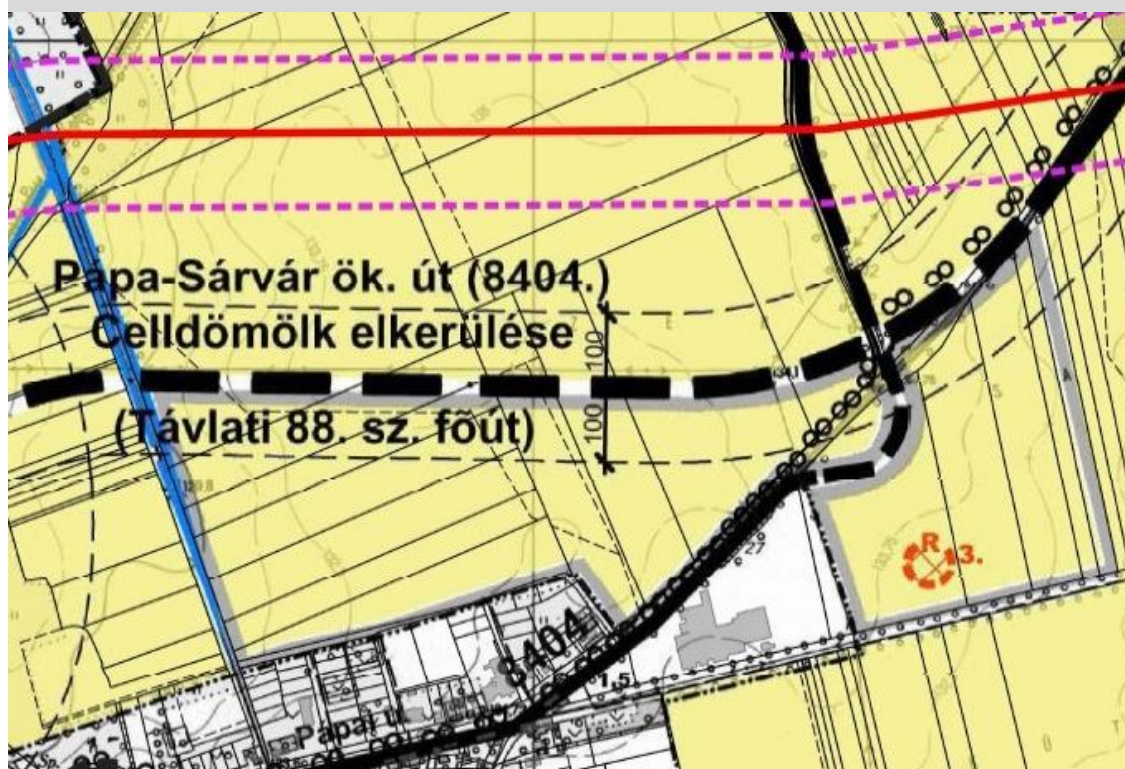
A fentiek miatt a Megrendelő/Beruházó jelenleg szükséges fejlesztési igényeinek további közlekedési kiszolgálása is egyértelműen csak a Pápai út meglévő nyomvonaláról lehetséges. Jelenleg is erről hajt be és erre hajt ki az üzem gépjármű forgalma, mindkét irányból kis- és nagy íves kapcsolattal. A fejlesztés megvalósulása további 1 db közúti kapcsolat kiépítését szükségelteti a Pápai útra, kis- és nagyíves kanyarodásokkal, a meglévőtől Ny-i irányban, attól kb. 100 m-re.

A vasúti közlekedés nem játszik szerepet a tervezési területen, bár ahhoz kifejezetten közel van. A logisztika kizárólag közúton történik.

A Pápai út (834. számú országos főút) telekszélessége változó, de a tervezéssel érintett ingatlanok előtt kb. 30 méter körüli. Védőtávolsága lakott területen kívül, azaz az ún. külterületi szakaszon 100-100 m.

A fentiek miatt a beépítést és a közútcsatlakozás megoldását a közútkezelővel előzetesen egyeztetni szükséges!

Az érintett ingatlan és környezetének meglévő és tervezett közúti hálózata



### Közművesítés



A fejlesztéssel érintett terület Celldömölk belterületének ÉK-i részén, a Pápai út mentén, Mersevát irányába, a belterület folytatásaként, az úttól D-re helyezkedik el, a WEWALKA sütőipari cég telephelye.

A fejlesztés célja a cég tulajdonában álló 0102/29 hrsz-ú telek és a nyugati irányban közvetlen szomszédságában található 0102/26 hrsz-ú telek egységesen Gép-sz/3 építési övezetbe történő átsorolása és utána az telkek összevonása a telephely bővítésének érdekében. A tervezett bővítés a meglévő gyártócsarnok kialakításához igazodva, Ny-i és kis részben É-i irányban valósul meg. A Ny-i irányú bővítés során új termelő csarnok, új spiráltér és egy hűtött raktárcsarnok tervezett. Az átalakítás során a fejpület szociális és iroda egysége újul meg, valamint a meglévő termelés és raktározás területén történnek változások. A tervezett bővítéssel a dolgozók létszáma 40 fővel bővül.

A 0102/29 hrsz-ú telek már beépített terület és az E-közmű nyilvántartás szerint teljes közműellátással rendelkezik, itt található a cég jelenlegi üzemi épülete. A teljes közműellátására 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 oszlopsoron vezetett elektronikus hírközlés is. A telephelyen belül a villamosenergia igény egy részét az üzem mellé, telken belül elhelyezett saját naperőmű panelokkal biztosítják. A 0102/26 hrsz-ú jelenleg beépítéssel nem rendelkező telekre a földgázellátás kivételével a közműbekötéseket kiépítették.



*Kivágat az E-közmű nyilvántartásból: Víziközművek*



*Kivágot az E-közmű nyilvántartásból: Energiaközművek és elektronikus hírközlés*

#### **2.1.5. A jelenlegi működés és a fejlesztési cél rövid bemutatása**

A WEWALKA Kft. élelmiszeripari termékek gyártásával foglalkozik. Túlnyomórészt cukrászati termékek, tészták előállítását végzi. „A telephelyen található meglévő épület 2004-ben valósult meg, mely egy téglapépítésű fejpületből, és egy könnyűszerkezetes csarnokból áll. A telephely azóta folyamatosan bővült, szociális épületrésszel, raktárakkal, hűtőkamrákkal. A cég a termelés volumenének növelését tervezi, melyhez a meglévő épületegyüttes átalakítása és Ny-i irányú bővítése szükséges. A tervezett bővítés a meglévő gyártócsarnok kialakításához igazodva, Ny-i és kis részben É-i irányban valósul meg. A Ny-i irányú bővítés során új termelő csarnok, új spiráltér és egy hűtött raktár csarnok tervezett. Az átalakítás során a fejpület szociális és iroda egysége újul meg, valamint a meglévő termelés és raktározás területén történnek változások. É-i irányba bővül a meglévő kiskomponensű raktár. A meglévő mosó az épületegyüttes D-i részébe kerül át. Új raktározási területek és manipulációs területek készülnek. Új rámparendszer kerül kialakításra, manipulációs térrel és szociális blokkal.

*A jelenlegi dolgozói létszám kb. 235 fő, 4 műszakban, folyamatos munkarendben. A tervezett bővítéssel a dolgozók létszáma 40 fővel bővül.”*

A fejlesztési cél megvalósíthatóságának biztosítása miatt van tehát szükség a hatályos településrendezési tervek módosítására.

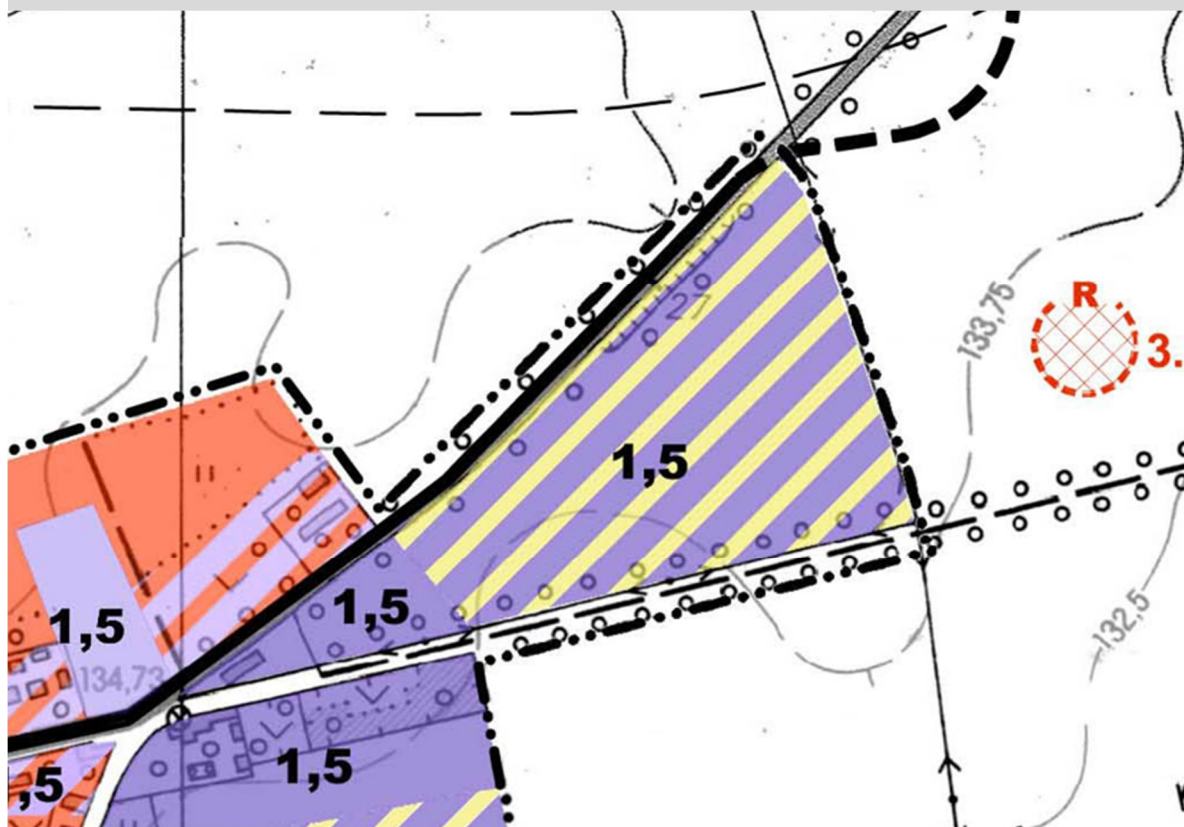


### 3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

#### 3.1. CELLDÖMÖLK VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Az érintett terület a településszerkezeti terven kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz).

Az érintett ingatlanok a TSZT-ben



#### 3.2. CELLDÖMÖLK VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

A hatályos rendezési tervben a 0102/26 hrsz-ú telek a Gip-sz/1 jelű, kistelkes kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetben van, a 0102/29 hrsz-ú telek pedig Gip-sz/3 jelű, nagytelkes kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetben.

##### Az ingatlanok hatályos és tervezett építési övezeti paraméterei

|                                                | Gip-sz/1     | Gip-sz/3     |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beépítési mód                                  | szabadonálló | szabadonálló |
| Legkisebb kialakítható telek                   | 1500         | 4000         |
| Legkisebb kialakítható telekszélesség          | 30           | 50           |
| Legnagyobb szintterületi mutató                | 1,2          | 1,2          |
| Legnagyobb beépítési mérték                    | 30           | 50           |
| Legnagyobb, terepszint alatti beépítési mérték | 60           | 60           |
| Legkisebb zöldfelületi mérték                  | 25           | 25           |
| Legkisebb építménymagasság                     | 4,5          | 4,5          |
| Legnagyobb építménymagasság                    | 10,5         | 10,5         |

Vonatkozó előírások a HÉSZ szövegéből:

„a) Elhelyezhető alaprendeltetések:

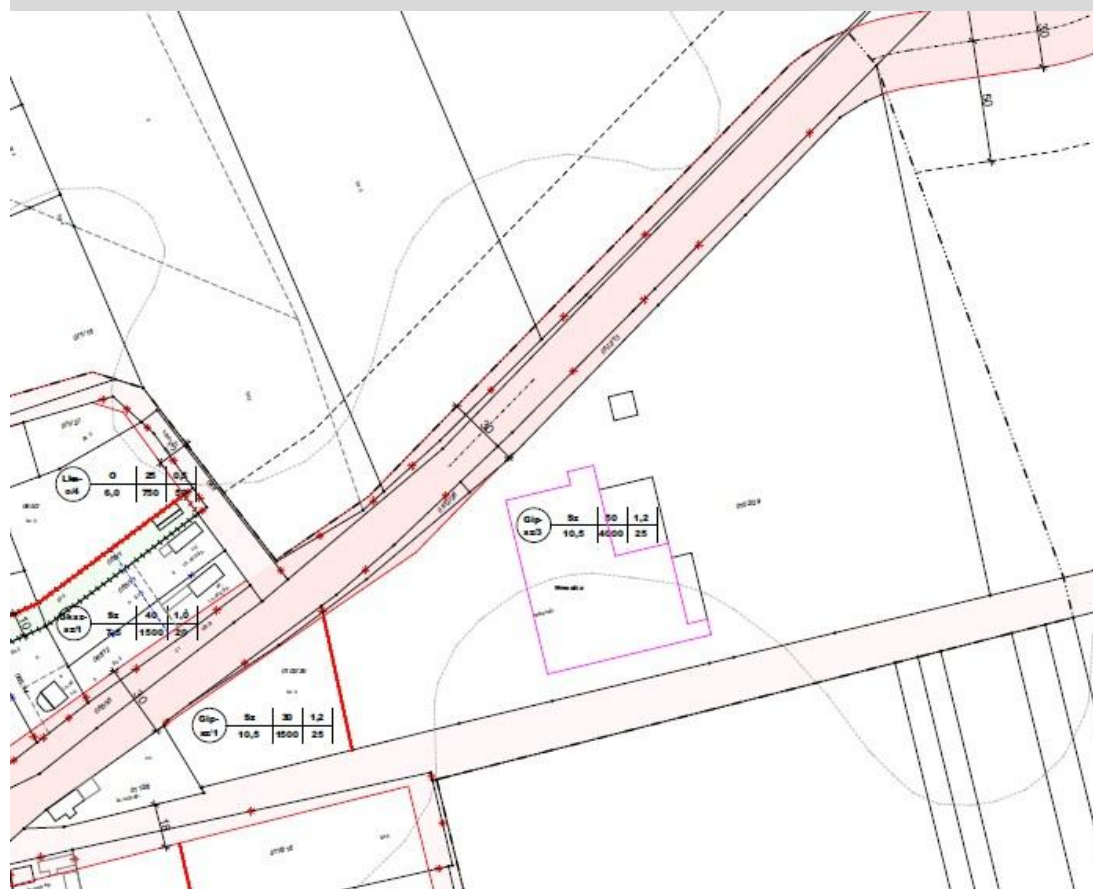
aa) Gksz kereskedelmi-szolgáltató épületek és rendeltetési egységek”

„Üzemanyagtöltő elhelyezhető

(...)

b) Gksz és Gip jelű gazdasági területen is.”

#### Az érintett ingatlanok az SZT-ben



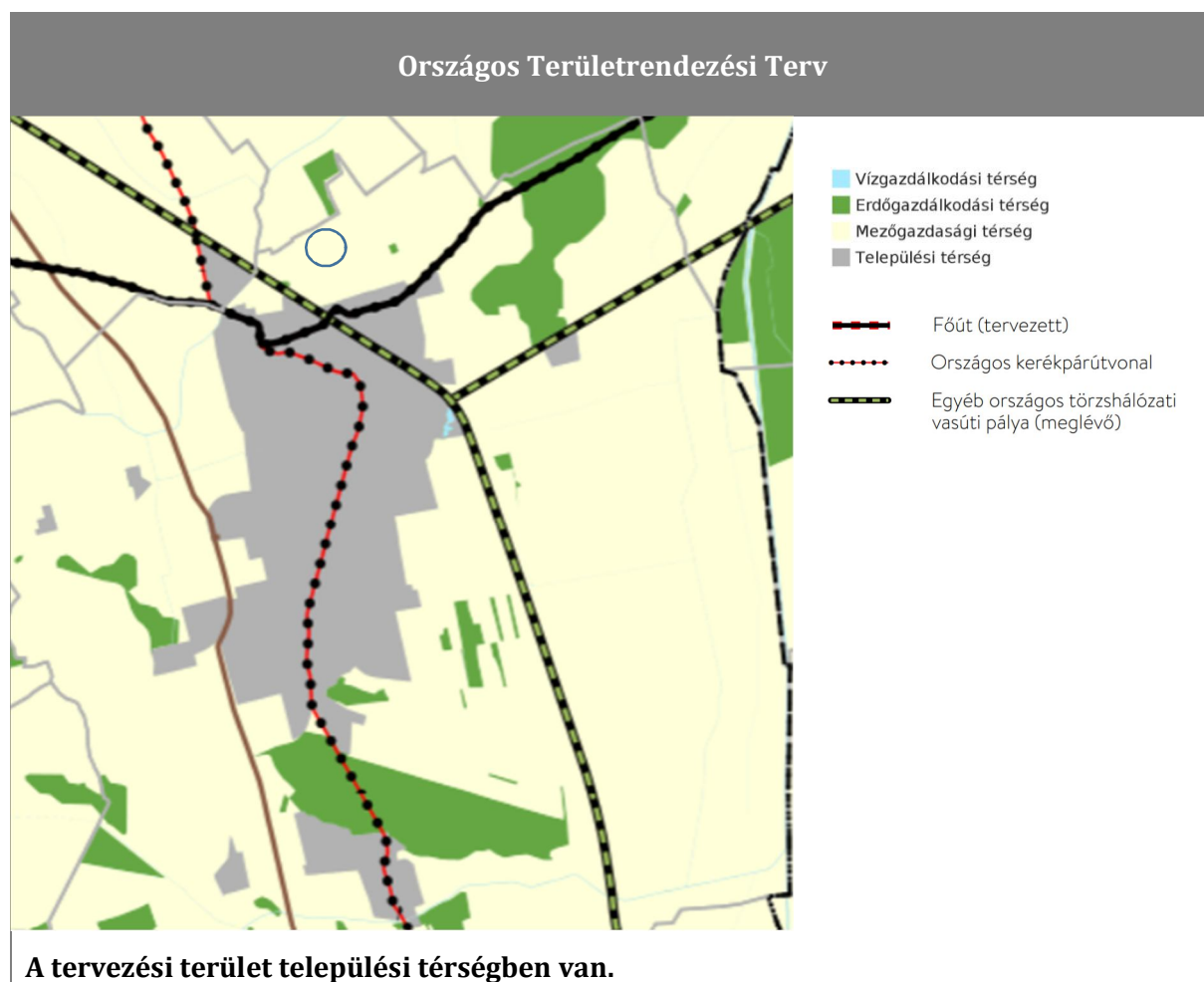
## 4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

### 4.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (MaTrT), amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak.

A rendelet az alábbi melléletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területek országos övezetekkel való érintettségét.

#### I. ORSZÁG SZERKEZETI TERVE





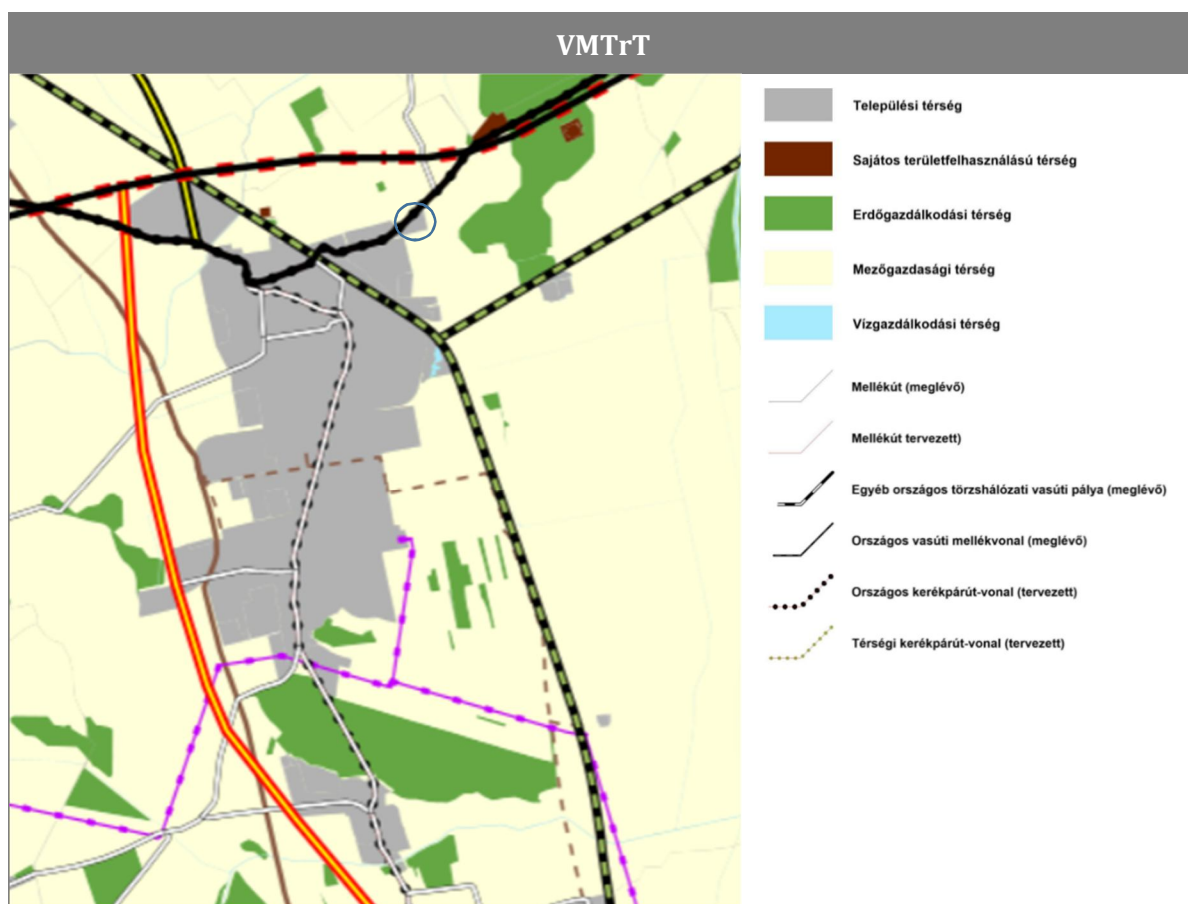
## II. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

| SOR-SZÁM | ORSZÁGOS ÖVEZET NEVE                                      | TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE |
|----------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 0.       | Ország Szerkezeti Terve                                   | van                            |
| 1.       | Országos ökológiai hálózat övezete                        | nincs                          |
| 2.       | Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete         | nincs                          |
| 3.       | Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete             | nincs                          |
| 4.       | Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete           | nincs                          |
| 5.       | Erdők övezete                                             | nincs                          |
| 6.       | Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,                 | nincs                          |
| 7.       | Tájképvédelmi terület övezete                             | nincs                          |
| 8.       | Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete | nincs                          |
| 9.       | Vízminőség-védelmi terület övezete                        | nincs                          |
| 10.      | Nagyvízi meder övezete                                    | nincs                          |
| 11.      | Honvédelmi és katonai célú terület övezete                | nincs                          |

#### 4.2. VAS MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Vas megye Területrendezési Terve a 4/2021. (II. 15.) sz. önk. rendelettel került elfogadásra. A megye Térségi Szerkezeti Tervének hiteles példányát M=1:100.000 méretarányban a rendelet 2. melléklete tartalmazza. A Térségi Szerkezeti Terv szerint meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:
  - ab) erdőgazdálkodási térség,
  - ab) mezőgazdasági térség,
  - ac) vízgazdálkodási térség,
  - ad) települési térség,
- b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.



A megyei TrT rendelete az alábbi megyei övezeteket tartalmazó mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területeknek a megyei övezetekkel való érintettségét:

| SOR-SZÁM | MEGYEI ÖVEZET NEVE                                               | TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE |
|----------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1.       | VTT tározók övezete                                              | nincs                          |
| 2.       | Ásványi nyersanyagvagyon övezete                                 | van (teljes település)         |
| 3.       | Rendszeresen belvíz járta területek övezete                      | nincs                          |
| 4.       | Tanyás területek övezete                                         | nincs                          |
| 5.       | Földtani veszélyforrás területének övezete                       | nincs                          |
| 6.       | Sajátos övezetek - Innovációs és technológiai fejlesztés övezete | nincs                          |
| 7.       | Sajátos övezetek – Logisztikai fejlesztések övezete              | van (teljes település)         |
| 8.       | Sajátos övezetek – Turisztikai fejlesztéseke övezete             | van (teljes település)         |
| 9.       | Víztározási fejlesztések övezete                                 | nincs                          |



## 5. FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A tervezési terület Celldömölk, külterület 0102/26 és 0102/29 hrsz-re vonatkozik. Ezen ingatlanokon a tulajdonos – fentebb már részletezett - fejlesztést kíván megvalósítani, melyhez a két telket össze kívánja vonni, melyek viszont - a hatályos településrendezési tervek szerint - különböző építési övezetekbe tartoznak.

A tervmódosítás célja tehát Celldömölk, külterület, 0102/26 és 0102/29 hrsz-ú ingatlanok közötti építési övezeti határ módosítása, annak érdekében, hogy a tulajdonos az ingatlanok összevonásával egységes telephelyet tudjon kialakítani, épület- és burkolatbővítést megvalósítani. A Beruházó kérésére a 0102/26 hrsz-ú telek a Gip-sz/1 jelű építési övezetből kerülne a 0102/29 hrsz-ú telekkel megegyező, Gip-sz/3 jelű építési övezetbe való átsorolásra. A két telek építési övezetének egységesítése után válik a két telek összevonhatóvá és fejlesztési igény szerint beépíthetővé. A módosítás során a TSZT-n straffozott „tervezett” terület jelölés módosításra kerül, mert a terület gazdasági funkcióval beépült.

### **A változással érintett ingatlan hatályos és tervezett építési övezeti paraméterei**

|                                                | <b>Gip-sz/1</b> | <b>Gip-sz/3</b> |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Beépítési mód                                  | szabadonálló    | szabadonálló    |
| Legkisebb kialakítható telek                   | 1500            | 4000            |
| Legkisebb kialakítható telekszélesség          | 30              | 50              |
| Legnagyobb szintterületi mutató                | 1,2             | 1,2             |
| Legnagyobb beépítési mérték                    | 30              | 50              |
| Legnagyobb, terepszint alatti beépítési mérték | 60              | 60              |
| Legkisebb zöldfelületi mérték                  | 25              | 25              |
| Legkisebb építménymagasság                     | 4,5             | 4,5             |
| Legnagyobb építménymagasság                    | 10,5            | 10,5            |

## 6. BEÉPÍTÉSI TERV, KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT



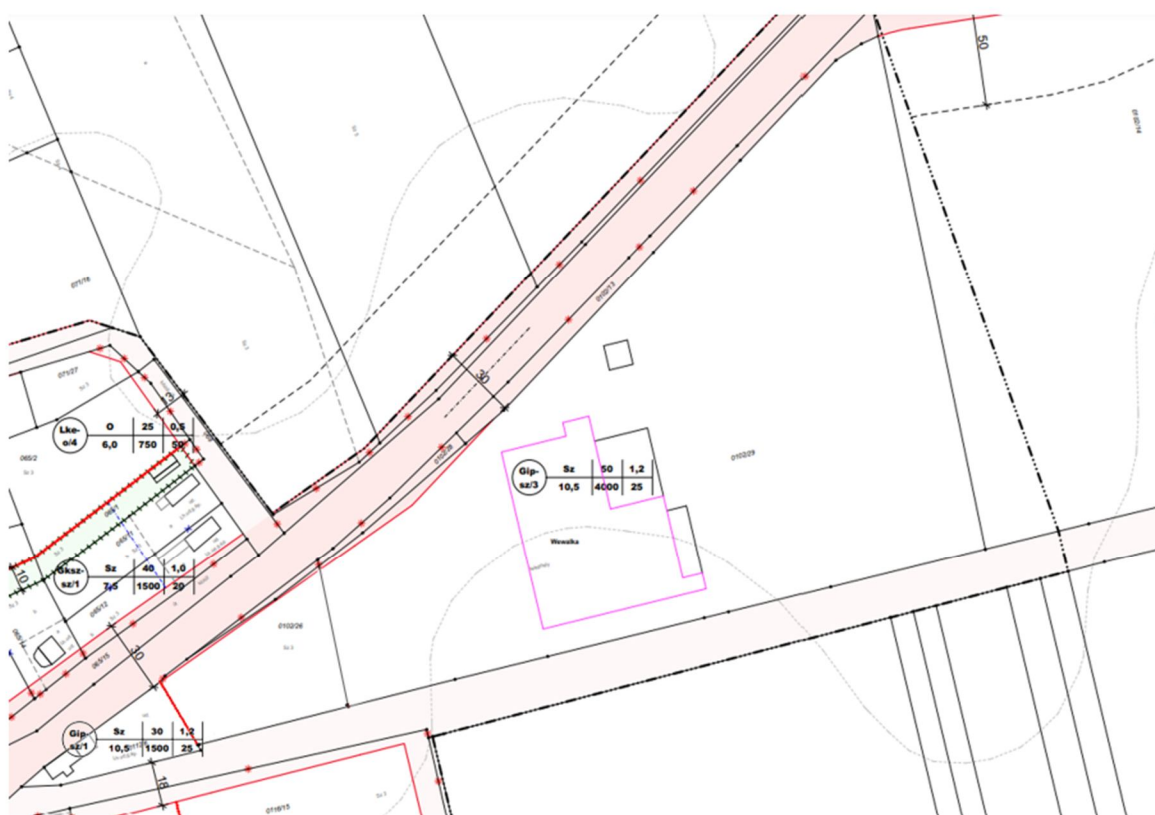


## 7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 7. fejezetben bemutatott változtatási célok elérése érdekében a Szabályozási Terven a 0102/26 hrsz-ú telek Gip-sz/1 jelű építési övezetből Gip-sz/3 jelű építési övezetbe kerül át. Ez a Szabályozási Terven az övezeti határvonal áthelyezését vonja maga után.

**A TSZT módosítása is szükséges**, mert az érintett terület a hatályos Településszerkezeti Tervlapon is tervezett (sraffozott) Gip jelű területfelhasználási kategóriában van, így annak tömör jelölése szükséges a megvalósult gazdasági funkció miatt. Szükséges a Szabályozási Terv módosítása is (lásd az előző bek-ben). **A HÉSZ szövegének és paramétertáblájának bővítése nem szükséges**, mert új építési övezet nem keletkezik.

### 7.1. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



### 7.2. NAPELEMEKKEL KAPCSOLATOS PROBLÉMA KEZELÉSE

Az Előzmények c. fejezetben említett másik probléma a telken már működő napelem-parknak a „telek beépíttségébe” való beszámítási kötelezettségének vétele. A 2024. szept. 5-én kelt Vas vármegyei Területi Tervtanácsi vélemény és a 2024. okt. 4-én kelt Építési és Közlekedési Minisztérium Helyettes Államtitkár levele alapján a Beruházó úgy gondolja, hogy a napelemeket be kell számítani a telek beépíttségébe, így **ez a tervezési feladat nem megvalósítható** magasabb jogszabályi előírások miatt.

## 8. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A településtervi módosítással közvetlenül érintett, nagyjából trapéz alakú ingatlanok már külterületen, de a Város belterületével közvetlenül határosan, attól ÉK-re, a Pápai út mentén, attól D-re találhatók.

A 0102/29 hrsz. telken található ipari (cukrászipari) létesítmény elhelyezkedése optimális, mert a Város belterületéből kissé „kilóg”, azonban minden infrastruktúra könnyen elérhető/hozzáférhető, jelenlegi közlekedése kiváló és az úthálózat tervezett fejlesztése (elkerülő út) is könnyen elérhető a jövőben. A sütőipari tevékenység bűzterhelést nem okoz, így az nem zavarja a belterületi ingatlanok használóit.

A fent nevezett ingatlan szomszédai É-ről a Pápai út, K-ről mezőgazdasági területek, D-ről fasorral szegélyezett földút, Ny-ról pedig a fejlesztésbe bevonandó 0102/26 hrsz-ú ingatlan, mely jelenleg beépítetlen, gyepes terület.

A jelenlegi beruházási igény a 0102/29 hrsz. telken megvalósítható, így a tervezett bővítés a város felé történik, olyan telken, amelyet a hatályos településterv belterületbe-vonásra jelöl.

A tervezett bővítés a meglévő épületek NY-i oldalához közvetlenül kapcsolódik, így az épületegyüttes továbbra is egy blokk marad és a 0102/26 telek csak a telephely közlekedési kiszolgálásához szükséges. A telep feltárása a fejlesztés megvalósulása esetén továbbra is a Pápai útról történik. A telkek D-i oldalán haladó fasorral szegélyezett földutat nem használja.

A K-re fekvő mezőgazdasági területeket sem a jelenlegi tevékenység, sem a fejlesztés nem zavarja, nem befolyásolja, nem vágja el egymástól, így azok továbbra is összefüggő, szántó művelésű mezőgazdasági területek maradnak.

Javasolt azonban a telephely növényzettel való elválasztása a szomszédos területektől. A meglévő védőfásítások megőrzése elengedhetetlen. A hiányzó szakaszokon pedig megvalósításuk és fenntartásuk mindenképpen javasolt. A telephelyeket körülvevő és belső fásítások mind a tájba illesztésüket segíti, mind környezetvédelmi, természetvédelmi okokból is pozitívum.

A tervezési területet az országos övezetek közül csak az országos szerkezeti terv érinti, védettség nem.

A tervezési területet a megyei övezetek közül az ásványi nyersanyagvagyon övezet érinti, mely a település teljes területére vonatkozik.

Magasabb rendű egyéb jogszabály a tervezési területen védett természeti területet vagy természeti emléket nem jelöl ki, és a tervezési terület nem része az Országos Ökológiai Hálózat mag- és pufferterületének, ill. ökológiai folyosójának.

**Összegezve: a tervezett fejlesztés a jelenlegi tájhasználatot és tájszerkezetet nem befolyásolja,** hiszen a bővítés a Város felé történik, „kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület” építési övezetbe sorolt, üres telken. A tervezett új épületek a meglévő épületekhez csatlakoznak a részben már beépített telken, méretükkel, arányaikkal illeszkedve a meglévőkhöz. A fejlesztés a környező mezőgazdasági területekre és a D-i határában futó földút használatára nincs hatással.



## 9. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A beruházásfejlesztés tervezett igényeinek további közlekedési kiszolgálása a Pápai út meglévő nyomvonaláról (834. számú országos főút) lehetséges. Ennek védőtávolsága külterületi szakaszon 100-100 méter. Jelenleg is a Pápai útról történik a gépjárműves ki- és behajtás (mind tehergépkocsikkal, mind személygépkocsikkal), mindkét irányból kis- és nagy íves kapcsolattal. A fejlesztés megvalósulása további 1 db közúti kapcsolat kiépítését szükségelteti a Pápai útra, kis- és nagyíves kanyarodásokkal, a meglévőtől Ny-i irányban, attól kb. 100 m-re. A fentiek miatt a beruházás engedélyezhető megoldását a közút kezelőjével előzetesen egyeztetni szükséges!

## 10. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A telekösszevonással és a terület megengedett beépítési mértékének növelésével a közműigény növekedésére kell számítani.

A tervezett új építési szándék megvalósításához előzetes prognosztizálható közműigény növekedések a már meglévő közműigényeken felül a következők:

| vízigény            | keletkező szennyvíz | villamosenergia igény |             | termikus energia igény |             |                    |
|---------------------|---------------------|-----------------------|-------------|------------------------|-------------|--------------------|
|                     |                     | köz-hálózatról        | megújulóval | villamos-energia       | megújulóval | földgázzal         |
| m <sup>3</sup> /nap | m <sup>3</sup> /nap | kW                    | kW          | kW                     | kW          | nm <sup>3</sup> /h |
| 4                   | 3                   | 86                    | 22          | 86                     | 22          | 12                 |

A prognosztizált többlet közműigények várhatóan a már meglévő közműbekötésekről biztosíthatók. Azonban fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a telekösszevonás előtt a közműbekötések számát illetően a közműszolgáltatókkal egyeztetni szükséges, valamint a közműigény növekedés miatt a korábbi bekötések kapacitásának felülvizsgálatát is el kell végezni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, az új csarnoképületekhez kapcsolódó pontos tűzivíz igény ismeretében lehet a biztonságos tűzivíz ellátást újratervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben, az adott beruházás telkén belül kell tűzivíz tárolót létesíteni.

A 27/2004 (XII.25.) KvVM rendeletben rögzítettek alapján a település a felszín alatti víz állapota szerint érzékeny területen lévő települések közé tartozik, amely a csapadékvizek kezelését és elvezetési lehetőségének megoldását alapvetően befolyásolja. A tervezett fejlesztés megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya megnő, ahol burkolt felületekre eső csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolyanak. A tervezett újabb csarnoképületek kialakítása esetén keletkező többlet csapadékvíz elvezetéséről gondoskodni kell. Ezt a vízmennyiséget elsősorban a telkeken belüli helyi víz-visszatartással (záportározó kialakításával) szükséges biztosítani, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízelvezető rendszerbe kiengedni.

Közmű korlátozó adottság, hogy a 0102/29 hrsz-ú telek dél-nyugati sarkán északi irányban áthalad a telephely szennyvízbekötő vezetéke, ami a beépítési terv szerint a tervezett hűtőcsarnok és hozzá kapcsolódó parkoló felületet érinti. A bekötővezeték átépítésről ezért a beépítés megkezdése előtt gondoskodni szükséges. Továbbá a 0102/29 és 0102/26 hrsz-ú telkek déli részét érinti egy kelet-nyugati irányban elhaladó 22 kV-os közép feszültségű oszlopokra fektetett légvezeték nyomvonala és annak oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezete. A

villamosenergia hálózattal érintett területre vonatkozó építési és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

## 11. MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS BEMUTATÁSA

### 11.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS

| SOR-SZÁM | ORSZÁGOS ÖVEZET NEVE                                      | TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE |
|----------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 0.       | Ország Szerkezeti Terve                                   | <b>van</b>                     |
| 1.       | Országos ökológiai hálózat övezete                        | nincs                          |
| 2.       | Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete         | nincs                          |
| 3.       | Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete             | nincs                          |
| 4.       | Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete           | nincs                          |
| 5.       | Erdők övezete                                             | nincs                          |
| 6.       | Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,                 | nincs                          |
| 7.       | Tájképvédelmi terület övezete                             | nincs                          |
| 8.       | Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete | nincs                          |
| 9.       | Vízminőség-védelmi terület övezete                        | nincs                          |
| 10.      | Nagyvízi meder övezete                                    | nincs                          |
| 11.      | Honvédelmi és katonai célú terület övezete                | nincs                          |

**Megfelelés:**

#### **A MaTrT települési térségre vonatkozó előírásai:**

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével  
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

**MEGFELEL: A tervezett módosítás során települési térségen belül jelöl ki (tart meg) gazdasági övezetet.**

## 11.2. VAS MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS

| SOR-SZÁM | MEGYEI ÖVEZET NEVE                                               | TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE |
|----------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1.       | VTT tározók övezete                                              | nincs                          |
| 2.       | Ásványi nyersanyagvagyon övezete                                 | <b>van (teljes település)</b>  |
| 3.       | Rendszeresen belvíz járta területek övezete                      | nincs                          |
| 4.       | Tanyás területek övezete                                         | nincs                          |
| 5.       | Földtani veszélyforrás területének övezete                       | nincs                          |
| 6.       | Sajátos övezetek - Innovációs és technológiai fejlesztés övezete | nincs                          |
| 7.       | Sajátos övezetek – Logisztikai fejlesztések övezete              | <b>van (teljes település)</b>  |
| 8.       | Sajátos övezetek – Turisztikai fejlesztéseke övezete             | <b>van (teljes település)</b>  |
| 9.       | Víztározási fejlesztések övezete                                 | nincs                          |

### Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a **településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.**

(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.**”

Az övezet közigazgatási határos lehatárolású. Az övezetbe Budakeszi teljes közigazgatási területével beletartozik. A vizsgált terület ásványi nyersanyagvagyon által nem érintett. Így az övezet tényleges lehatárolása során sem kell fenti korlátozásokkal számolni.

**MEGFELEL: Az ásványi nyersanyagvagyon tényleges területe a tervezési területet nem érinti.**

### Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelete Vas megye területrendezési tervéről:

„ 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: Nem kiemelt logisztikai terület.**

„ 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 fejlesztés nem turisztikai fejlesztés.**

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## 12. TSZT-T MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE

**Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2025. ( .... ....) sz. határozata**

**a Celldömölk Város 269/2006. (XI. 8.) sz. határozattal elfogadott**

**Településszerkezeti Terv módosításáról**

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Wewalka Kft. tulajdonában álló 0102/26 és 0102/29 hrsz alatti külterületi ingatlanok fejleszthetősége: azonos építési övezetbe sorolása érdekében, a 192/2024. (IX. 11.) számú képviselő-testületi határozat, mint településfejlesztési döntés figyelembe vételével, a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész ..... számú záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával, a kihirdetést követő napi hatállyal módosítja a 269/2006. (XI. 8.) sz. határozattal megállapított Településszerkezeti Terv T-1/2 jelű belterületi tervlapját jelen határozat melléklete szerint.

### **Felelős:**

Fehér László polgármester

### **Határidő:**

azonnal

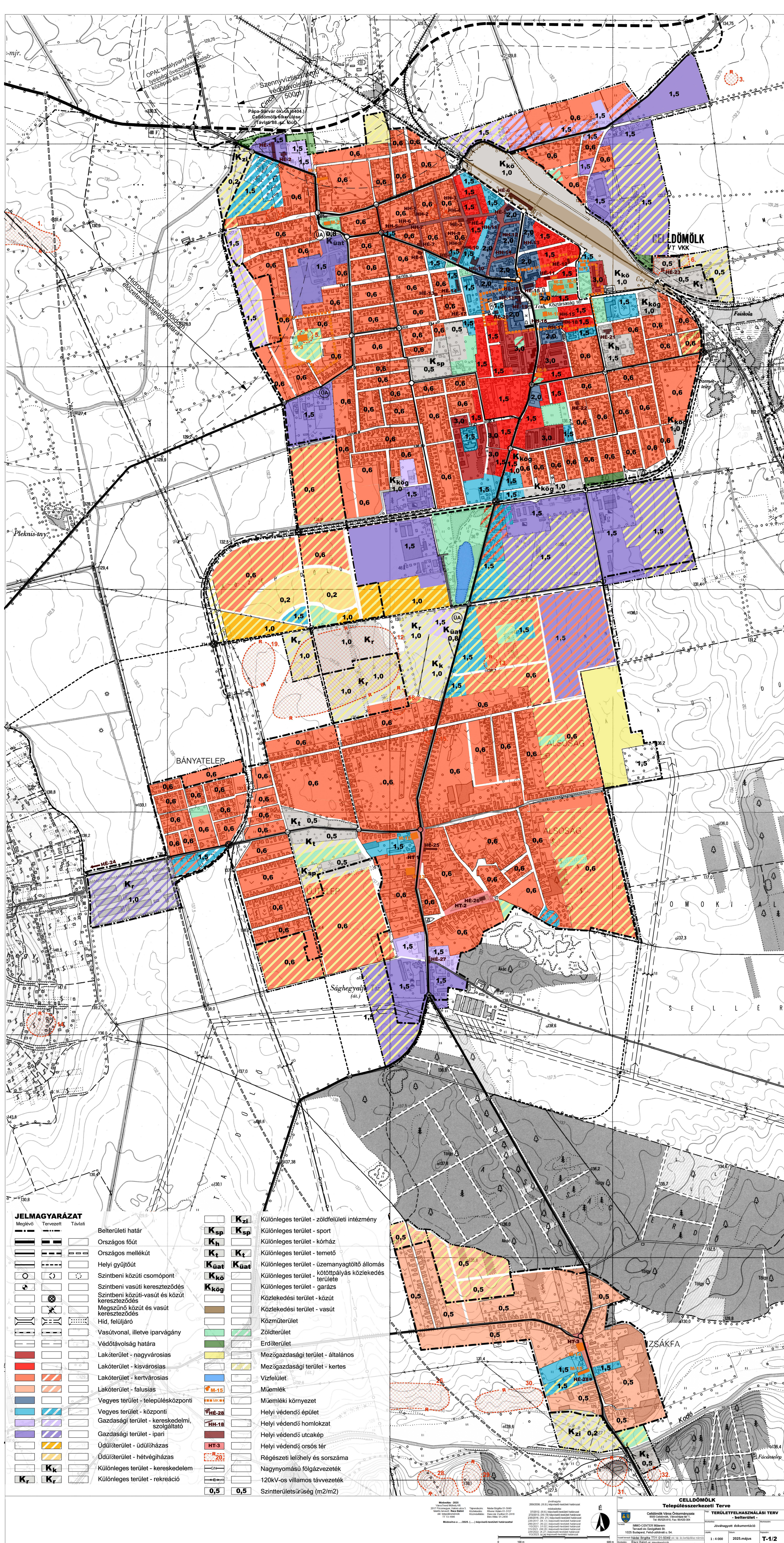
.....  
Fehér László  
polgármester

.....  
Farkas Gábor  
jegyző











**Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2025. (.....) önkormányzati rendelete**

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

[1] Az érintett terület módosítási igénye a Wewalka Kft. tervezett fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében született meg. A képviselőtestület a 192/2024. (IX. 11.) számú határozatával fogadta el a településrendezési terv-módosítási szándékot.

[2] Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről 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. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

**1. §**

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

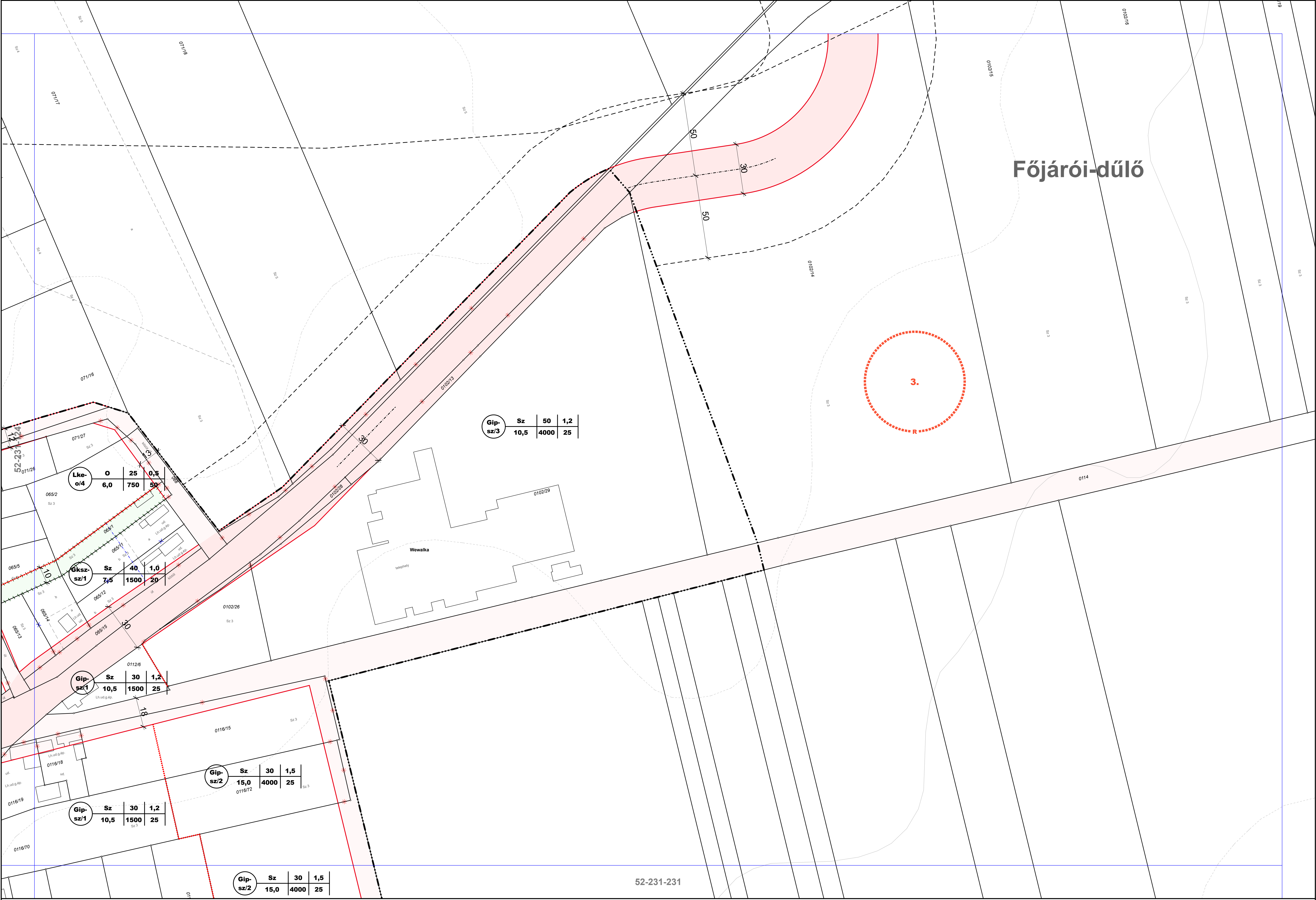
**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 3. napon lép hatályba.

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

„1. melléklet”





Főjárói-dűlő

3.

|              |      |      |     |
|--------------|------|------|-----|
| Gip-<br>sz/3 | Sz   | 50   | 1,2 |
|              | 10,5 | 4000 | 25  |

|             |     |     |     |
|-------------|-----|-----|-----|
| Lke-<br>o/4 | O   | 25  | 0,5 |
|             | 6,0 | 750 | 50  |

|              |     |      |     |
|--------------|-----|------|-----|
| Gks-<br>sz/1 | Sz  | 40   | 1,0 |
|              | 7,5 | 1500 | 20  |

|              |      |      |     |
|--------------|------|------|-----|
| Gip-<br>sz/1 | Sz   | 30   | 1,2 |
|              | 10,5 | 1500 | 25  |

|              |      |      |     |
|--------------|------|------|-----|
| Gip-<br>sz/2 | Sz   | 30   | 1,5 |
|              | 15,0 | 4000 | 25  |

|              |      |      |     |
|--------------|------|------|-----|
| Gip-<br>sz/1 | Sz   | 30   | 1,2 |
|              | 10,5 | 1500 | 25  |

|              |      |      |     |
|--------------|------|------|-----|
| Gip-<br>sz/2 | Sz   | 30   | 1,5 |
|              | 15,0 | 4000 | 25  |

52-231-231

SCHÖMER MÜTEREM - 2006.  
Településrendezési és Építészeti Kft.  
1124 Budapest, Örmödi u. 12.  
Tel.: (1)225-0055, (1)457-0350  
E-mail: schomer@schomer.hu

Módosítás - 2020, 2021.  
IMMO-CENTER Tervező és Szolgáltató Bt.  
1025 Budapest, Felső-zöldmáli u. 54.  
felelős tervező: **NÁDAI Brigitta**  
okl. táj- és kertépítész mérnök  
TT/11 01-5049

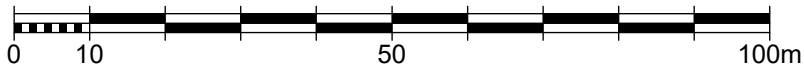
Módosítás - 2025  
Rácz Bálint ÉV.  
2011 Budakalász, Liget utca 1/B.  
felelős tervező: **Rácz Bálint**  
okl. településmérnök  
TT 13-1686



CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve  
- BELTERÜLET -

34/2006. (XI. 08.) önk. rendelet  
módosította: a 9/2021. (VI. 2.) önk. rendelet

eredeti méretarány 1 : 1000  
(A3 méretre kicsinyítve 1:2000)



52-231-213

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK  
FELHASZNÁLÁSÁVAL

|      |      |      |
|------|------|------|
| 1    | 2    | 3    |
| 4    | 5    | 6    |
| 7    | 8    | 9    |
| 10   | 11   | 12   |
| 13   | 14   | 15   |
| 16   | 17   | 18   |
| 19   | 20   | 21   |
| 22   | 23   | 24   |
| 25   | 26   | 27   |
| 28   | 29   | 30   |
| 31   | 32   | 33   |
| 34   | 35   | 36   |
| 37   | 38   | 39   |
| 40   | 41   | 42   |
| 43   | 44   | 45   |
| 46   | 47   | 48   |
| 49   | 50   | 51   |
| 52   | 53   | 54   |
| 55   | 56   | 57   |
| 58   | 59   | 60   |
| 61   | 62   | 63   |
| 64   | 65   | 66   |
| 67   | 68   | 69   |
| 70   | 71   | 72   |
| 73   | 74   | 75   |
| 76   | 77   | 78   |
| 79   | 80   | 81   |
| 82   | 83   | 84   |
| 85   | 86   | 87   |
| 88   | 89   | 90   |
| 91   | 92   | 93   |
| 94   | 95   | 96   |
| 97   | 98   | 99   |
| 100  | 101  | 102  |
| 103  | 104  | 105  |
| 106  | 107  | 108  |
| 109  | 110  | 111  |
| 112  | 113  | 114  |
| 115  | 116  | 117  |
| 118  | 119  | 120  |
| 121  | 122  | 123  |
| 124  | 125  | 126  |
| 127  | 128  | 129  |
| 130  | 131  | 132  |
| 133  | 134  | 135  |
| 136  | 137  | 138  |
| 139  | 140  | 141  |
| 142  | 143  | 144  |
| 145  | 146  | 147  |
| 148  | 149  | 150  |
| 151  | 152  | 153  |
| 154  | 155  | 156  |
| 157  | 158  | 159  |
| 160  | 161  | 162  |
| 163  | 164  | 165  |
| 166  | 167  | 168  |
| 169  | 170  | 171  |
| 172  | 173  | 174  |
| 175  | 176  | 177  |
| 178  | 179  | 180  |
| 181  | 182  | 183  |
| 184  | 185  | 186  |
| 187  | 188  | 189  |
| 190  | 191  | 192  |
| 193  | 194  | 195  |
| 196  | 197  | 198  |
| 199  | 200  | 201  |
| 202  | 203  | 204  |
| 205  | 206  | 207  |
| 208  | 209  | 210  |
| 211  | 212  | 213  |
| 214  | 215  | 216  |
| 217  | 218  | 219  |
| 220  | 221  | 222  |
| 223  | 224  | 225  |
| 226  | 227  | 228  |
| 229  | 230  | 231  |
| 232  | 233  | 234  |
| 235  | 236  | 237  |
| 238  | 239  | 240  |
| 241  | 242  | 243  |
| 244  | 245  | 246  |
| 247  | 248  | 249  |
| 250  | 251  | 252  |
| 253  | 254  | 255  |
| 256  | 257  | 258  |
| 259  | 260  | 261  |
| 262  | 263  | 264  |
| 265  | 266  | 267  |
| 268  | 269  | 270  |
| 271  | 272  | 273  |
| 274  | 275  | 276  |
| 277  | 278  | 279  |
| 280  | 281  | 282  |
| 283  | 284  | 285  |
| 286  | 287  | 288  |
| 289  | 290  | 291  |
| 292  | 293  | 294  |
| 295  | 296  | 297  |
| 298  | 299  | 300  |
| 301  | 302  | 303  |
| 304  | 305  | 306  |
| 307  | 308  | 309  |
| 310  | 311  | 312  |
| 313  | 314  | 315  |
| 316  | 317  | 318  |
| 319  | 320  | 321  |
| 322  | 323  | 324  |
| 325  | 326  | 327  |
| 328  | 329  | 330  |
| 331  | 332  | 333  |
| 334  | 335  | 336  |
| 337  | 338  | 339  |
| 340  | 341  | 342  |
| 343  | 344  | 345  |
| 346  | 347  | 348  |
| 349  | 350  | 351  |
| 352  | 353  | 354  |
| 355  | 356  | 357  |
| 358  | 359  | 360  |
| 361  | 362  | 363  |
| 364  | 365  | 366  |
| 367  | 368  | 369  |
| 370  | 371  | 372  |
| 373  | 374  | 375  |
| 376  | 377  | 378  |
| 379  | 380  | 381  |
| 382  | 383  | 384  |
| 385  | 386  | 387  |
| 388  | 389  | 390  |
| 391  | 392  | 393  |
| 394  | 395  | 396  |
| 397  | 398  | 399  |
| 400  | 401  | 402  |
| 403  | 404  | 405  |
| 406  | 407  | 408  |
| 409  | 410  | 411  |
| 412  | 413  | 414  |
| 415  | 416  | 417  |
| 418  | 419  | 420  |
| 421  | 422  | 423  |
| 424  | 425  | 426  |
| 427  | 428  | 429  |
| 430  | 431  | 432  |
| 433  | 434  | 435  |
| 436  | 437  | 438  |
| 439  | 440  | 441  |
| 442  | 443  | 444  |
| 445  | 446  | 447  |
| 448  | 449  | 450  |
| 451  | 452  | 453  |
| 454  | 455  | 456  |
| 457  | 458  | 459  |
| 460  | 461  | 462  |
| 463  | 464  | 465  |
| 466  | 467  | 468  |
| 469  | 470  | 471  |
| 472  | 473  | 474  |
| 475  | 476  | 477  |
| 478  | 479  | 480  |
| 481  | 482  | 483  |
| 484  | 485  | 486  |
| 487  | 488  | 489  |
| 490  | 491  | 492  |
| 493  | 494  | 495  |
| 496  | 497  | 498  |
| 499  | 500  | 501  |
| 502  | 503  | 504  |
| 505  | 506  | 507  |
| 508  | 509  | 510  |
| 511  | 512  | 513  |
| 514  | 515  | 516  |
| 517  | 518  | 519  |
| 520  | 521  | 522  |
| 523  | 524  | 525  |
| 526  | 527  | 528  |
| 529  | 530  | 531  |
| 532  | 533  | 534  |
| 535  | 536  | 537  |
| 538  | 539  | 540  |
| 541  | 542  | 543  |
| 544  | 545  | 546  |
| 547  | 548  | 549  |
| 550  | 551  | 552  |
| 553  | 554  | 555  |
| 556  | 557  | 558  |
| 559  | 560  | 561  |
| 562  | 563  | 564  |
| 565  | 566  | 567  |
| 568  | 569  | 570  |
| 571  | 572  | 573  |
| 574  | 575  | 576  |
| 577  | 578  | 579  |
| 580  | 581  | 582  |
| 583  | 584  | 585  |
| 586  | 587  | 588  |
| 589  | 590  | 591  |
| 592  | 593  | 594  |
| 595  | 596  | 597  |
| 598  | 599  | 600  |
| 601  | 602  | 603  |
| 604  | 605  | 606  |
| 607  | 608  | 609  |
| 610  | 611  | 612  |
| 613  | 614  | 615  |
| 616  | 617  | 618  |
| 619  | 620  | 621  |
| 622  | 623  | 624  |
| 625  | 626  | 627  |
| 628  | 629  | 630  |
| 631  | 632  | 633  |
| 634  | 635  | 636  |
| 637  | 638  | 639  |
| 640  | 641  | 642  |
| 643  | 644  | 645  |
| 646  | 647  | 648  |
| 649  | 650  | 651  |
| 652  | 653  | 654  |
| 655  | 656  | 657  |
| 658  | 659  | 660  |
| 661  | 662  | 663  |
| 664  | 665  | 666  |
| 667  | 668  | 669  |
| 670  | 671  | 672  |
| 673  | 674  | 675  |
| 676  | 677  | 678  |
| 679  | 680  | 681  |
| 682  | 683  | 684  |
| 685  | 686  | 687  |
| 688  | 689  | 690  |
| 691  | 692  | 693  |
| 694  | 695  | 696  |
| 697  | 698  | 699  |
| 700  | 701  | 702  |
| 703  | 704  | 705  |
| 706  | 707  | 708  |
| 709  | 710  | 711  |
| 712  | 713  | 714  |
| 715  | 716  | 717  |
| 718  | 719  | 720  |
| 721  | 722  | 723  |
| 724  | 725  | 726  |
| 727  | 728  | 729  |
| 730  | 731  | 732  |
| 733  | 734  | 735  |
| 736  | 737  | 738  |
| 739  | 740  | 741  |
| 742  | 743  | 744  |
| 745  | 746  | 747  |
| 748  | 749  | 750  |
| 751  | 752  | 753  |
| 754  | 755  | 756  |
| 757  | 758  | 759  |
| 760  | 761  | 762  |
| 763  | 764  | 765  |
| 766  | 767  | 768  |
| 769  | 770  | 771  |
| 772  | 773  | 774  |
| 775  | 776  | 777  |
| 778  | 779  | 780  |
| 781  | 782  | 783  |
| 784  | 785  | 786  |
| 787  | 788  | 789  |
| 790  | 791  | 792  |
| 793  | 794  | 795  |
| 796  | 797  | 798  |
| 799  | 800  | 801  |
| 802  | 803  | 804  |
| 805  | 806  | 807  |
| 808  | 809  | 810  |
| 811  | 812  | 813  |
| 814  | 815  | 816  |
| 817  | 818  | 819  |
| 820  | 821  | 822  |
| 823  | 824  | 825  |
| 826  | 827  | 828  |
| 829  | 830  | 831  |
| 832  | 833  | 834  |
| 835  | 836  | 837  |
| 838  | 839  | 840  |
| 841  | 842  | 843  |
| 844  | 845  | 846  |
| 847  | 848  | 849  |
| 850  | 851  | 852  |
| 853  | 854  | 855  |
| 856  | 857  | 858  |
| 859  | 860  | 861  |
| 862  | 863  | 864  |
| 865  | 866  | 867  |
| 868  | 869  | 870  |
| 871  | 872  | 873  |
| 874  | 875  | 876  |
| 877  | 878  | 879  |
| 880  | 881  | 882  |
| 883  | 884  | 885  |
| 886  | 887  | 888  |
| 889  | 890  | 891  |
| 892  | 893  | 894  |
| 895  | 896  | 897  |
| 898  | 899  | 900  |
| 901  | 902  | 903  |
| 904  | 905  | 906  |
| 907  | 908  | 909  |
| 910  | 911  | 912  |
| 913  | 914  | 915  |
| 916  | 917  | 918  |
| 919  | 920  | 921  |
| 922  | 923  | 924  |
| 925  | 926  | 927  |
| 928  | 929  | 930  |
| 931  | 932  | 933  |
| 934  | 935  | 936  |
| 937  | 938  | 939  |
| 940  | 941  | 942  |
| 943  | 944  | 945  |
| 946  | 947  | 948  |
| 949  | 950  | 951  |
| 952  | 953  | 954  |
| 955  | 956  | 957  |
| 958  | 959  | 960  |
| 961  | 962  | 963  |
| 964  | 965  | 966  |
| 967  | 968  | 969  |
| 970  | 971  | 972  |
| 973  | 974  | 975  |
| 976  | 977  | 978  |
| 979  | 980  | 981  |
| 982  | 983  | 984  |
| 985  | 986  | 987  |
| 988  | 989  | 990  |
| 991  | 992  | 993  |
| 994  | 995  | 996  |
| 997  | 998  | 999  |
| 1000 | 1001 | 1002 |
| 1003 | 1004 | 1005 |
| 1006 | 1007 | 1008 |
| 1009 | 1010 | 1011 |
| 1012 | 1013 | 1014 |
| 1015 | 1016 | 1017 |
| 1018 | 1019 | 1020 |
| 1021 | 1022 | 1023 |
| 1024 | 1025 | 1026 |
| 1027 | 1028 | 1029 |
| 1030 | 1031 | 1032 |
| 1033 | 1034 | 1035 |
| 1036 | 1037 | 1038 |
| 1039 | 1040 | 1041 |
| 1042 | 1043 | 1044 |
| 1045 | 1046 | 1047 |
| 1048 | 1049 | 1050 |
| 1051 | 1052 | 1053 |
| 1054 | 1055 | 1056 |
| 1057 | 1058 | 1059 |
| 1060 | 1061 | 1062 |
| 1063 | 1064 | 1065 |
| 1066 | 1067 | 1068 |
| 1069 | 1070 | 1071 |
| 1072 | 1073 | 1074 |
| 1075 | 1076 | 1077 |
| 1078 | 1079 | 1080 |
| 1081 | 1082 | 1083 |
| 1084 | 1085 | 1086 |
| 1087 | 1088 | 1089 |
| 1090 | 1091 | 1092 |
| 1093 | 1094 | 1095 |
| 1096 | 1097 | 1098 |
| 1099 | 1100 | 1101 |
| 1102 | 1103 | 1104 |
| 1105 | 1106 | 1107 |
| 1108 | 1109 | 1110 |
| 1111 | 1112 | 1113 |
| 1114 | 1115 | 1116 |
| 1117 | 1118 | 1119 |
| 1120 | 1121 | 1122 |
| 1123 | 1124 | 1125 |
| 1126 | 1127 | 1128 |
| 1129 | 1130 | 1131 |
| 1132 | 1133 | 1134 |
| 1135 | 1136 | 1137 |
| 1138 | 1139 | 1140 |
| 1141 | 1142 | 1143 |



## Általános indokolás

2025. márciusában Celldömölk Önkormányzata Rácz Bálint egyéni vállalkozót bízta meg a Wewalka Kft. tulajdonában álló, 0102/26 és 0102/29 hrsz alatti külterületi ingatlanokon tervezett fejlesztés miatt szükségessé váló településrendezési eszközök módosításának elkészítésével. A képviselőtestület a 192/2024. (IX. 11.) számú határozatával fogadta el a módosítási szándékot, és kérte fel a polgármestert a tervezési munka elindítására vonatkozó lépések megtételére.

A tervezett fejlesztéshez a tulajdonos az érintett ingatlanokat összevonni szándékozza, ezek viszont különböző építési övezetekbe tartoznak. A két ingatlan azonos építési övezetbe – a Gipsz/3 jelű gazdasági területbe - sorolása szükséges.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz és az 1. melléklethez**

A Rendelet 1. mellékletének módosítását szabályozza. A Rendelet 1. mellékletének B-4 számú belterületi szabályozási tervlapja helyére jelen rendelet 1. mellékletének B-4/M számú belterületi szabályozási tervlapja lép.

### **A 2. §-hoz**

A rendelet hatályba lépését szabályozza.



## **Terviratok**



CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI  
HIVATAL

Kivonatos másolat Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. szeptember 11-i ülése jegyzőkönyvéből:

192/2024.(IX.11.) sz. képviselő-testületi határozat:

1. A Képviselő-testület elvi egyetértését adja a Wewalka Kft. részére a Celldömölk, Pápai u. 27. sz., 0102/29 hrsz alatti – saját – ingatlana, valamint a szomszédos, azzal összevonni tervezett: Celldömölk, 0102/26 hrsz alatti telek övezeti besorolásainak egységesítésére továbbá a telkek beépíthetősége számításánál a talajszintre telepített napelemek területének figyelmen kívül hagyására irányuló településrendezési terv – módosítási szándékhoz.
2. A Képviselő-testület felkéri a Műszaki Irodát a módosítási költségeket tartalmazó árajánlat beszerzésére a településrendezési terv korábbi módosításait készítő Náday Brigitta településtervezőtől, továbbá a tervezési költségek kérelmező általi viselését részletező településrendezési megállapodás előkészítésére.
3. A Képviselő-testület felkéri az Önkormányzati Főépítést a módosítási igényhez tartozó főépítési feljegyzés elkészítésére.

Felelős: Fehér László polgármester  
Farkas Gábor jegyző

Határidő: 2024. szeptember 30.

Celldömölk, 2024. szeptember 12.



  
Farkas Gábor  
jegyző



**CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI  
HIVATAL**

Kivonatos másolat Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 12-i ülése jegyzőkönyvéből:

**43/2025.(II.12.) sz. képviselő-testületi határozat:**

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Celldömölk Pápai u. 27. sz. 0102/29 hrsz alatti ingatlan, valamint azzal összevonni tervezett, 0102/26 hrsz alatti telek övezeti besorolásának egységesítésére, továbbá a beépíthetőség számításánál a talajszintre telepített napelemek területének figyelmen kívül hagyására irányuló településrendezési terv – módosítási szándékkal kapcsolatosan, az önkormányzati főépítész által 2024. október 31-én kiadott feljegyzés alapján elkészített Telepítési Tanulmánytervet.

Felelős: Fehér László polgármester  
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2025. február 12.

  
Farkas Gábor  
jegyző





## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Celldömök Város Önkormányzata a 34/2006. (XI. 8.) sz. önkormányzati rendelet (Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) módosítását tervezi az alábbiak szerint:

A WEWALKA Kft. tulajdonában álló, külterület 0102/26 és 0102/29 hrsz alatti ingatlanokon a tulajdonos fejlesztés megvalósítását tervezi, melyhez a két telek egyesítése szükséges, ezek viszont - a hatályos településrendezési eszközök szerint - különböző építési övezetekbe tartoznak. Emiatt a két ingatlant azonos építési övezetbe: a Gip-sz/3 jelű gazdasági területbe szükséges sorolni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint, az elkészítendő dokumentáció, alátámasztó munkarészek illetve azok megalapozását szolgáló vizsgálatok tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

### 1. Megalapozó vizsgálati munkarészek

- 1.1. A terület és környezetének bemutatása
- 1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

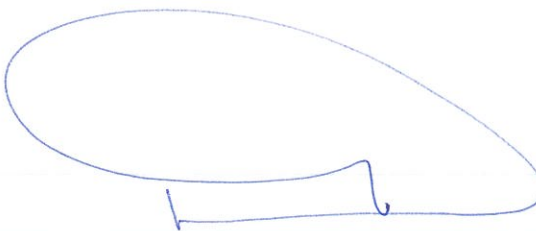
### 2. Alátámasztó javaslati munkarészek

- 2.1. A fejlesztési cél, változás bemutatása
- 2.2. A rendezési terv változásának, módosításának tartalma
- 2.3. Magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés bemutatása

### 3. Jóváhagyandó munkarészek

- 3.1. Szabályozási tervlap módosítása a tervezési terület tömbjére vonatkozóan

Celldömök, 2025. 03. 11.



Dummel Ottó városi főépítész



CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI  
HIVATAL

Kivonatos másolat Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. március 13-i rendkívüli ülése jegyzőkönyvéből:

54/2025.(III.13.) sz. képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület elfogadja a Wewalka Kft. fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök – módosítási szándékára vonatkozóan az önkormányzati főépítész által 2025. március 11-én kiadott feljegyzést.

Felelős: Fehér László polgármester  
Farkas Gábor jegyző

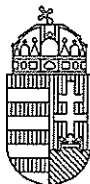
Határidő: azonnal

Celldömölk, 2025. március 14.



  
Farkas Gábor  
jegyző





## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Fehér László**  
polgármester úr részére

**Celldömök Város Önkormányzata**

Iktatószám: VA/ÁFI/247-2/2025.  
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta  
Telefonszám: +3630468-80-79  
Hivatkozási szám: C/6918-2/2025.

Celldömök

Városháza tér 1.  
9500

**Tárgy: Celldömök város Wewalka Kft. fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán környezeti értékelés szükségességének egyeztetése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Celldömök város Wewalka Kft. fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló C/6918-2/2025. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2025. február 28-án beérkezett megkeresése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdésének, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 60. § (3) bekezdésének figyelembevételével, a R. 3. mellékletének II. 2. b) pontjában foglaltaknak megfelelően az épített környezet védelmére kiterjedően állásponthoz a következő:

A tervmódosítás céljai:

1. Celldömök 0102/26 hrsz.-ú ingatlan Gép-sz/1 jelű ipari gazdasági építési övezetből Gép-sz/3 jelű szintén ipari gazdasági építési övezetbe való átsorolása.
2. A módosítással érintett telkek tekintetében a talajra telepített napelemek beépítési arányba való be nem számításának lehetőségének biztosítása.

A R. 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) kikéri a R. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A R. 2. mellékletében foglalt szempontok vizsgálata alapján a következőket állapítottam meg:

1. pont tekintetében megállapítottam, hogy az egy övezetbe vonás, ennél fogva az övezethatár változtatása nem jelentős, lévén, hogy a területfelhasználás nem változik, nincs befolyásoló hatással a környezetre.
2. pont tekintetében megállapítottam, hogy a módosítási szándék várhatóan nem befolyásolja a környezetet.

---

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA



Továbbá megállapítottam, hogy a terület hazai és helyi szintű védettséggel nem érintett, kulturális örökség szempontjából nem különleges.

A benyújtottak alapján a stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről az épített környezet védelmére kiterjedően az alábbiak szerint nyilatkozom:

**Fentiek alapján a módosítási pontokkal összefüggésben az épített környezet védelmére kiterjedően a bekövetkező környezeti hatásokat nem ítéljük jelentősnek, így a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

Tájékoztatom arról, hogy a R. 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.

A R. 5. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidolgozó” hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá, ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is. Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket, többek között az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalt.

Kérem a fenti döntést és a beérkezett véleményeket a településrendezési eszköz módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a véleményezési dokumentációhoz csatolni.

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023.(II.3.) számú utasítás III/4. pontjában és *Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása* alcím 2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
nevében és megbízásából

**Csermelyi Andrea**  
állami főépítész





VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Celldömölk város – környezeti  
vizsgálat  
Hiv. szám: C/6918-2/2025  
Ügyintéző: Varga Livia tű. őrgy.

Fehér László  
polgármester

Celldömölk Város Polgármestere  
9500 Celldömölk  
Városháza tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésükre tájékoztatom, hogy a Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságnak az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján nincs hatásköre Celldömölk város településrendezési eszköz módosítás várható környezeti hatásának véleményezésére.

Mind iparbiztonsági, mind vízügyi, vízvédelmi szempontból a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálya a véleményező hatóság.

2024. október 1-től hatályba léptek az állam működését érintő egyes törvények módosításáról szóló 2024. évi XXIX. törvény (továbbiakban: 2024. évi XXIX. törvény), valamint az egyes hatósági hatáskörök változásáról szóló 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelet azon rendelkezései, amelyek alapján a hivatásos katasztrófavédelmi szervek egyes hatósági hatáskörei a kormányhivatalokhoz kerültek át.

A területi vízügyi hatóság hatáskörét a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. § (1) bekezdése, a területi vízvédelmi hatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 223/2014. Korm. rend.) 10. § (1) bekezdése, a területi vízügyi és vízvédelmi hatóság illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rend. 10. § (2) bekezdése és 2. melléklete állapítja meg.

Szombathely, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Bognár Balázs PhD. tű. dandártábornok  
igazgató

Melléklet: -

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

Kapják: Celldömölk Város Polgármestere (Hivatali kapun keresztül)

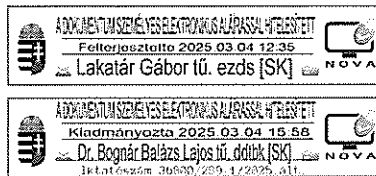
---

Cím: 9700 Szombathely, Ady tér 1.  
Telefon: +36(94) 513-430 Fax: +36(94) 513-437  
E-mail: [vas.vmki@katved.gov.hu](mailto:vas.vmki@katved.gov.hu)  
Hivatali kapu azonosító: 502209995

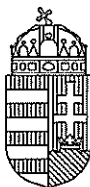


## ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített







C/6918-6/2025

## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Fehér László**  
**polgármester részére**

**Celldömölk Város Önkormányzata**

Celldömölk  
Városháza tér 1.  
9500

Iktatószám: VA/AF-NTO/00579-2/2025.

Ügyintéző: Ágfalvi Miklós

Telefonszám: +36-70/436-4880

Hivatkozási szám: C/6918-2/2025.

Melléklet: -

**Tárgy: Wewalka Kft. fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök módosításához  
környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése – szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

2025. február 28-án érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

**a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:**

Nádai Brigitta településrendezési vezető tervező által 2025. február 27-i keltezéssel készített „Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének céljából készült tájékoztató dokumentáció – Celldömölk közigazgatási területén a WEWALKA Kft. tulajdonában álló 0102/26 és 0102/29 ingatlanokra vonatkozóan a Szabályozási Terv módosításának elkészítéséhez” című dokumentáció alapján: a bemutatott javaslatokkal egyetértünk, a tervezett változtatás eredményeképpen termőföldre gyakorolt jelentős **környezeti hatás nem várható, vizsgálata talajvédelmi szempontból mellőzhető.**

Szakmai véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pontja alapján adtam meg.

Szakmai véleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (4) bekezdésében megállapított 15 napos határidőn belül került kiadásra, a 3. melléklet II. 2/d) pontja alapján.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán főispán**  
nevében és megbízásából

**Molnár Zsuzsanna**  
osztályvezető

**AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY**

**NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY**

9700 Szombathely Zanati út 3. – 9702 Szombathely Pf. 34. – Tel.: +36 30-751-7972  
E-mail: novenytalaj@vas.gov.hu – KRID: 612081759 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu









## ORSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

9941 Őriszentpéter, Városszer 57.

Telefon: (94) 548-034

E-mail: onpi@onpi.hu

Fehér László úr  
polgármester

Celldömölk Város Önkormányzata  
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Tárgy : Celldömölk Wewaka Kft.  
fejlesztéséhez szükséges  
településrendezési eszközök  
módosításához környezeti  
vizsgálat és értékelés  
szükségességének eldöntése

Ügy száma : 25-803-2/2025  
Ügyintéző : Sándor András  
Hiv. szám : C/6918-2/2025

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság, a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4 § alapján az alábbi természetvédelmi kezelői állásfoglalást adja „Celldömölk Wewaka Kft. fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök módosításához környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése” tárgyában:

Igazgatóságunk áttanulmányozta a küldött tervezetet. A módosítással érintett külterületi ingatlanok területét védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek.

Az előirányzott településképi rendelet módosítás természet- valamint tájképvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést **nem fűz hozzá.**

Környezeti vizsgálat szükségessége az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság részéről a településrendezési eszközök módosításának tervezési programja alapján **nem merült fel.**

Ezúton nyilatkozunk, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszában is **részt kíván venni.**

Őriszentpéter, 2025. március 5.

Tisztelettel:

Dr. Németh Csaba  
igazgató











## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László  
polgármester

Celldömök Város Polgármestere

**Celldömök**

Városháza tér 1.  
9500

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00163-4/2025.

Ügyintéző: Varga Renáta

Telefonszám: +36 30 370 6098

Hivatkozási szám: C/6918-2/2025.

Melléklet: -

**Tárgy:** Celldömök Wewalka Kft. fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök módosításához környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése – Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2025. február 28. napján érkezett megkeresésére – Celldömök Wewalka Kft. fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök módosításához környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése tárgyban – a megküldött iratanyag alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján az alábbi **szakmai véleményt** adja:

- A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Celldömök Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) **közegészségügyi-járványügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni** a településrendezési eszközök módosításaira vonatkozóan.

A Hivatal az Önkormányzat által megküldött iratanyag alapján elégséges válaszokat kapott a hatáskörébe tartozó vizsgálandó szempontokra vonatkozóan.

Az Önkormányzat Képviselőtestülete a 192/2024. (IX.11.) sz. képviselőtestületi határozatában döntött a Wewalka Kft. fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök módosítási igényének elfogadásáról és a terveztetés megindításáról.

Az irat rögzíti, hogy a Wewalka Kft. kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz: egyrészt a tulajdonában lévő 2 db, egymás melletti ingatlanának azonos építési övezetbe sorolását, másrészt a talajra telepített napelemek beépítési arányba való be nem számításának érdekében, hogy újabb üzemépületeket tudjon építeni.

A beruházás Celldömök, külterület 0102/26 és 0102/29 hrsz-ú ingatlanokat érinti.

A már részben beépített telephely (0102/29 hrsz.) és annak bővítési területe is a megrendelő tulajdonában van. Az új épületek építése a 0102/29 hrsz-en valósul meg, a meglévőkhöz közvetlenül kapcsolódóan. A telephelyhez hozzácsatolandó 0102/26 hrsz. beépítetlen, gyepes terület csak a telephely közlekedési kiszolgálásához szükséges.

A tervező leírása alapján a módosítással érintett terület elhelyezkedése által a hatások nem jelentősek, így a levegőt, talajt, felszíni és felszín alatti vizet érő, valamint a zajterhelő hatása nem koncentrálódik, nem adódik össze. A hatás így nem jelentős.

A tervezett tevékenység sem felszíni vizet, sem felszín alatti vizet nem veszélyeztet.

---

### NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sugár út 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 30 283 6231  
E-mail: nepegeszsegugy@vas.gov.hu – KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



A dokumentumban rögzítésre kerül, hogy a beruházás megvalósításához szükséges műszaki infrastruktúra, úthálózat, energia és vízi közművesítettség biztosított.

Tájékoztat továbbá, hogy a tervezett tevékenység nem jár vízkivétellel felszíni, illetve felszín alatti vizekből, a területre jutó csapadékvíz a helyszínen megtartásra kerül.

Fentiekre tekintettel a vizsgált településrendezési eszközök módosításai feltételezhetően nem fognak olyan környezeti változásokat előidézni, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ezért közegészségügyi-járványügyi szempontból nem indokolt a környezeti értékelés lefolytatása.

A Hivatal hatáskörét a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. c) pontja állapítja meg, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Dr. Király Ildikó Mónika**  
vármegyei tisztifőorvos  
főosztályvezető





## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Fehér László**  
**polgármester úr részére**

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/755-3/2025.  
Ügyintéző: Katavics Eszter Ágota  
Telefonszám: +36 70 454 0436  
Hivatkozási szám: C/6918-2/2025

**Celldömölk Város Polgármestere**

Celldömölk

Városháza tér 1.  
9500

**Tárgy:** Celldömölk Wewalka Kft. fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök módosításához  
környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése szerint, Celldömölk Város Önkormányzata a településrendezési eszközeinek módosítását tervezi a Wewalka Kft. fejlesztése érdekében.

Nyilatkozom arról, hogy tárgyi ügyben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján (továbbiakban Korm.rend.) környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár.

Továbbá tájékoztatom, hogy a tárgyi ügghöz kapcsolódóan előzetes vizsgálati eljárás van folyamatban VA/KTHF/115/2025. számon, melynek tárgya a Wewalka Kft. a Celldömölk, Pápai út 27. szám alatti üzem technológiai bővítés.

A benyújtott dokumentáció alapján a város településrendezési eszközeinek módosítása táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdeket nem sért.

Véleményemet a Korm.rend. 1. § (2) és (3) bekezdéseiben, 4. § (1) és (2) bekezdéseiben, valamint az 1. melléklet 2. pontjában és a 2. melléklet 2. bekezdésében foglaltak, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján adtam ki.

A Vas Vármegyei Kormányhivatal illetékességét és hatáskörét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és az 5. § (1) bekezdés c) pontja, illetve a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 2. § (1) bekezdése és a 6. § 1 bekezdés c) pontja határozza meg.

---

**KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY**

**KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY**

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 70 454 0436  
E-mail: zoldhatosag@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Balaton Tihamér**  
osztályvezető





## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Fehér László Úr**  
polgármester

**Celldömölk Város Önkormányzata**

9500 Celldömölk  
Városháza tér 1.

Iktatószám: VA/AF-EO/ 2622-2/2025.

Ügyintéző: Szatmári Gabriella

Telefonszám:(06 70) 705-1641

Hivatkozási szám: C/6918-2/2025

**Melléklet:**

**Tárgy:** Celldömölk Wewalka Kft. fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök módosításához környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése

**Tisztelt Címzett!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. c) pontja alapján, mint erdészeti feladatkörben eljáró vármegyei kormányhivatal illetékes hatósága, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § és 68. §-ban, továbbá a 10. és 11. mellékletekben biztosított jogkörömrre, a fenti tárgyú tervezett módosítással kapcsolatban az erdészeti hatóság a következő véleményt adja:

**A kérelemben megjelölt területen erdők nem találhatóak, ezért az erdészeti hatóság környezeti vizsgálat és értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.**

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, 12. § (5) bekezdése és az 2. számú melléklete rögzíti.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Vámos Zoltán főispán  
nevében és megbízásából:

/: Kelemen Géza :/  
kijelölt igazgatási szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett (EKEIDR)
2. Irattár

### AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Batthyány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 70) 705-1641  
E-mail: [erdeszeti@vas.gov.hu](mailto:erdeszeti@vas.gov.hu) - KRID: 404158764 - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

Ügyfelfogadás: hétfőnként 9<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, 13<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>









Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Szendrői Gábor  
2025.03.13 10:09:52

## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Fehér László**  
polgármester részére

**Celldömök Város Önkormányzata**

Iktatószám: VA/EOF/00038-2/2025  
Ügyintéző: Tar Györgyné/Bodovics László Jan  
Telefonszám: +36 70 454 0511  
Hivatkozási szám: C/6918-2/2025

9500 Celldömök, Városháza tér 1.

**Tárgy:** Celldömök város településrendezési eszközeinek módosítása (Wewalka Kft. fejlesztése) – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

### Tisztelt Polgármester Úr!

Celldömök város településrendezési eszközeinek módosításával – és a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

Az örökségvédelmi szakhatóság bevonásának feltételeit az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklet II. 2. h. pontja tartalmazza.

A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét illetően a véleményező szerv: Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya.

A fentiek figyelembevételével Hivatalunk bevonásának feltételei nem állnak fenn.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Hatáskörömet és illetékességemet a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018 (IV.9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

Döntésem az *elektronikus ügyintézés részletszabályairól* szóló 451/2016. (XII.19.) Kormányrendelet 122. § (2) bekezdése alapján „az elektronikus dokumentumban foglaltakkal egyező tartalmú irat”. A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán *kiadmányozás rendjéről* szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:  
Vámos Zoltán főispán nevében és megbízásából

**Szendrői Gábor**  
főosztályvezető

### ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely Széll Kálmán utca 31-33. – 9701 Szombathely Pf. 123/2. – Tel.: +36 704540511  
E-mail: epitesugy.szombathely@vas.gov.hu – KRID: 434993368 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu







- 13

BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00241-2/2025  
Ügyintéző: Molnár Ádám  
Telefon: +36 (1) 795-8818  
E-mail: [molnar.adam@bfkh.gov.hu](mailto:molnar.adam@bfkh.gov.hu)

Tárgy: Celldömölk Város településrendezési  
eszközeinek módosítása 1 részterületre (0102/26  
és 0102/29 hrsz.-ú ingatlanok, telephely  
fejlesztése) vonatkozóan.  
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat  
szükségességének meghatározásáról  
Hiv. szám: C/6918-2/2025  
Ügyintézőjük: —

Fehér László  
polgármester

Celldömölk Város Önkormányzata  
9500 Celldömölk  
Városháza tér 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Korm. rend.) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a módosítás tervezési területén (0102/26 és 0102/29 hrsz.-ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett.

1) A tervezett beruházás vonatkozásában tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény Kötv. (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. **nagyberuházás** esetén a beruházónak **előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie**: A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési Minisztérium] által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

E-mail: [orokseghasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:orokseghasodfok@bfkh.gov.hu) — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158

*kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.*

- 2) Tájékoztatom egyúttal, hogy a régészeti lelőhelyek, illetve a műemlékek és műemléki területek aktuális adataival kapcsolatban tájékoztatom, hogy a 419/2021. Korm. rend. 10. mellékletének 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

**A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Vas Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 31–33.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

**Tisztelettel,**

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró  
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki  
Éva  
Digitálisan aláírta:  
Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki Éva  
Dátum: 2025.03.18  
11:56:45 +01'00'  
**Dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett — HK
2. Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 31–33. — HK





## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László  
polgármester részére

Cellödömök Város Önkormányzata

Cellödömök  
Városháza tér 1.  
9500

**Tárgy:** Cellödömök Wewalka Kft. fejlesztéséhez  
szükséges településrendezési  
eszközök módosítása, környezeti  
értékelés szükségességének eldöntése

**Vélemény**

**Hivatkozási szám:** C/6918-2/2025

**Melléklet:** –

**Ügyintéző:** Majoros Eszter

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Cellödömök Wewalka Kft. fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján történt, 2025. március 04-én érkezett megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére vonatkozóan az alábbi szakmai véleményt adja.

### **Módosítás tárgya:**

1. A Cellödömök 0102/26 hrsz-ú ingatlan átsorolása Gép-sz/3 építési övezetbe a 0102/29 hrsz-ú földrészlettel való összevonhatósága érdekében. A fejlesztés keretében a 0102/29 hrsz-ú ingatlanon a meglévőkhöz közvetlenül kapcsolódva új épület, a 0102/26 hrsz-ú ingatlanon kamionforduló létesül.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében - az SKVr. 2. sz. melléklet szempontjai, valamint a mellékelt Nádai Brigitta által összeállított tájékoztatás alapján - a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás. A vízügyi és vízvédelmi szakkérdésekkel érintett tervezett tevékenységek elbírálása külön eljárásokban történik.

### **A vélemény indokolása:**

Cellödömök város polgármestere a fent hivatkozott tárgyú megkeresésével az SKVr. 3. melléklet II. 1.d) pontja alapján a várható jelentős környezeti hatást illetően a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a vízvédelmi és vízügyi szakterületre vonatkozóan.

A telephely víziközmű bekötésekkel rendelkezik. A tervezett tevékenység során nem történik felszíni, ill. felszín alatti vizek igénybevétele. A területre hulló csapadékvizet helyben tartják.

Amennyiben szükséges, a csapadékvíz elvezető rendszerek tervezésére a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet, valamint a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.)

Korm. rendelet előírásai az irányadóak.

Új ivóvízvezetékek, valamint szennyvíz- illetve csapadékcatornák, egyéb csapadékvíz-elvezető létesítmények építése, régiek kiváltása a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedélyköteles tevékenység. A vízjogi engedélykérelem mellékleteként benyújtott terveknek meg kell felelniük a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt előírásoknak.

Az érintett terület a Rába folyó vízgyűjtő területén fekszik. A Rába folyó vízgyűjtő-gazdálkodási terve 2021. évben elfogadásra került.

Celldömölk közigazgatási területe a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése által nevesített térkép és a 2. számú melléklet, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősül.

A tervezési terület nem érinti vízfolyás parti sávját, nagyvízi medrét, valamint vízbázis védőterületét, védőövezetét.

A Vízügyi Hatóság hatáskörét a *vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 6. pontja, az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II. 1.d) pontja, illetékességét a Korm.rendelet a 10. § (2) bekezdése és a 2. számú melléklet 6. pontja állapítja meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának III. fejezet 17. pontjában meghatározottak szerint történt.

Szombathely, *elektronikus időbélyegző szerint*

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából:

**Dr. Borbély Gábor**  
osztályvezető

Melléklet: -  
Terjedelem: 2 oldal  
Kapják:

1. sz. pld.: Celldömölk Város Önkormányzata (9500 Celldömölk, Városháza tér 1.)  
2. sz. pld.: Irattár

HK



ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
30418/1333-1/2025.ált.





## CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Kivonatos másolat Celldömök Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. március 26-i ülése jegyzőkönyvéből:

### 88/2025.(III.26.) sz. képviselő-testületi határozat:

A képviselő-testület, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda VA/ÁFI/247-2/2025, Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály 30418/1333-1/2025.ált., Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság 25-803-2/2025., Vas Megyei Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály VA/AF-NTO/00579-2/2025., Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály VA/NEF-KJO/00163-4/2025., Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály VA/AF-EO/2622-2/2025., Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály VA/KTHF-KTO/755-3/2025., valamint a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály BP/2602/00241-2/2025 számú véleménye alapján megállapítja, hogy a Celldömök város - Wewalka Kft. fejlesztéséhez szükséges - településrendezési eszközeinek módosítása során várható környezeti hatás nem jelentős, a környezeti vizsgálatot és értékelést nem kívánja elkészíttetni.

Felelős: Fehér László polgármester  
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömök, 2025. április 1.

  
Farkas Gábor  
jegyző

## CELLDÖMÖLK VÁROS POLGÁRMESTERE

9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Tel.: 95/525-826

Üi. sz.: C/6918-17/2025

### JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** a Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatal 103 számú tárgyalójában, 2024. április 7-én 10.00 órai kezdettel megtartott megbeszélésről

**Jelen vannak:** Fehér László polgármester  
Dummel Ottó önkormányzati főépítész  
Császár Réka ügyintéző

#### Bevezetés:

Celldömölk Város Képviselőtestülete a 192/2024. (IX. 11.) sz. ök. határozatával döntött a Wewalka Kft. fejlesztéséhez – a Kft. tulajdonában álló, Celldömölk, külterület 0102/26 és 0102/29 hrsz alatti ingatlanok azonos építési övezetbe: a Gipsz/3 jelű gazdasági területbe sorolásához - szükséges településrendezési eszközök módosítási igényének elfogadásáról és a tervezés megindításáról.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-a valamint a 68. § (2) bekezdése alapján a készülő módosítási dokumentációt a település polgármestere véleményeztette a partnerekkel: a település lakosságával, a településen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó és civil szervezetekkel, egyházakkal, lehetővé téve számukra, hogy 2025. 04. 06-ig írásbeli, illetve elektronikus formában véleményt, javaslatot, észrevételt tegyenek a dokumentációval kapcsolatban.

#### Tájékoztatás:

Császár Réka ügyintéző tájékoztatta a jelenlévőket, a felhívás határidejéig nem érkezett észrevétel, beérkezett javaslatok, vélemények hiányában azok dokumentálása, nyilvántartása, egyeztetés kezdeményezése nem vált szükségessé.

#### Döntés:

A jelenlévők a tájékoztatást elfogadták, Fehér László polgármester Dummel Ottó települési főépítész véleményének figyelembe vételével megállapította, hogy a módosítási dokumentáció partnerségi egyeztetése – dokumentálandó és megválaszolandó beérkezett vélemények hiányában – lezárult.



Fehér László  
polgármester



CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI  
HIVATAL

Kivonatos másolat Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 8-i rendkívüli ülése jegyzőkönyvéből:

103/2025.(IV.08.) sz. képviselő-testületi határozat:

A képviselő-testület a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 66.§ (7) b) pontjában foglaltaknak megfelelően lezárja a partnerségi egyeztetést.

Felelős: Fehér László polgármester  
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2025. április 8.



  
Farkas Gábor  
jegyző 

**CELLDÖMÖLK VÁROS POLGÁRMESTERE**  
**9500 CELLDÖMÖLK, Városháza tér 1.**

Ügyiratszám: C/6918-18/2025      Tárgy: Celldömölk - Wewalka Kft fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök módosítási eljárása záró szakaszának kezdeményezése

Melléklet: partnerségi egyeztetést lezáró jkv. és döntés, módosítási dokumentáció

Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítész Iroda  
Csermelyi Andrea állami főépítész részére

9700 Szombathely  
Berzsenyi tér 1.

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Celldömölk Város Képviselőtestülete a 269/2006. (XI. 8.) sz. ök. határozatával a város Településszerkezeti Tervét, 34/2006. (XI. 8.) sz. ök. rendeletével pedig a város Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékleteként a Szabályozási Tervét fogadta el.

A Képviselőtestület a 192/2024. (IX. 11.) sz. ök. határozatával döntött a Wewalka Kft. fejlesztéséhez – a Kft. tulajdonában álló, Celldömölk, külterület 0102/26 és 0102/29 hrsz alatti ingatlanok azonos építési övezetbe: a Gip-sz/3 jelű gazdasági területbe sorolásához - szükséges településrendezési eszközök módosítási igényének elfogadásáról és a terveztetés megindításáról.

A fenti módosítás végrehajtásához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 68. §-a alapján ún. „egyszerűsített eljárást” kell lefolytatni, melynek véleményezési szakasza lezárult.

A Korm. r. 67 § (1) bekezdése alapján a – beérkezett partnerségi vélemények hiányában – véglegesített tervezet megküldésével kezdeményezem a módosítás záró szakaszát.

Kérem, hogy a Korm. r. 67. § (2) bekezdésének c) pontja alapján kötelező egyeztető tárgyalást megtartani szíveskedjen.

Celldömölk, 2025. 04. 08.

Tisztelettel:



Fehér László  
polgármester





## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/ÁFI/426-23/2025.

Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta

Telefonszám: +36 30/468 80 79

**Tárgy: Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosítása – Wewalka területére egyszerűsített egyeztetési eljárás – jegyzőkönyv**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

### JEGYZŐKÖNYV

**Celldömölk** város településrendezési eszközeinek – Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 269/2006. (XI.8.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testületének Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 34/2006. (XI.8.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) – módosítása céljából egyeztető tárgyalásra került sor a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban újR.) 67. § (2) bekezdés b) pontja, valamint a 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján.

Mivel az eljárás a 192/2024.(IX.11.) önkormányzati döntéssel (a továbbiakban Kt-döntés) 2024. október 1. előtt indult meg, ezért az újR. Kt-döntés meghozatalakor hatályos rendelkezései értelmében az újR. eljárási szabályait kell alkalmazni és az eljárást E-TÉR-ben kell lefolytatni, továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) Kt-döntés meghozatalakor hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

A településrendezési eszköz dokumentációja a Vas Vármegyei Kormányhivatal honlapján a következő linken a „Celldömölk HÉSZ módosítása – Wewalka” fülön érhető el:

<https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/vas/megye/szervezet/allami-foepiteszi-iroda>

**Időpont:** 2025. május 14. 10:30 óra

**Helyszín:** VVKH Állami Főépítési Iroda tárgyalója (Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1.)

**Résztvevők:** a jegyzőkönyvben foglaltak szerint

#### Az egyeztető tárgyalás tárgya:

1. Celldömölk 0102/26 hrsz.-ú ingatlan Gip-sz/1 jelű ipari gazdasági építési övezetből Gip-sz/3 jelű szintén ipari gazdasági építési övezetbe való átsorolása.
2. A módosítással érintett telkek tekintetében a talajra telepített napelemek beépítési arányba való be nem számításának lehetőségének biztosítása.

Az egyszerűsített eljárás alkalmazására az újR. 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja adja meg a lehetőséget, mivel a módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

---

#### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

9700 Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 94 517 168  
E-mail: [allami.foepitesz@vas.gov.hu](mailto:allami.foepitesz@vas.gov.hu) – KRID: 768876923 – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

Tai To  
nk

Az egyeztető tárgyaláson a vélemények ismertetésre kerültek. Az újR. 64. § (6) bekezdése értelmében azt a véleményező szervet, mely az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem küldi meg; az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt; vagy az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A véleményező szervek írásban megküldött, illetve a megjelentek szóban közölt és jegyzőkönyvbe rögzített véleményei a következők:

| Állig. szerv                                                                                                                                 | Vélemény                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Aláírás |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| VVKH<br>Környezetvédelmi,<br>Természetvédelmi és<br>Hulladékgazdálkodási<br>Főosztály-<br>Környezetvédelmi és<br>Természetvédelmi<br>Osztály | <p><b>VA/KTHF-KTO/755-6/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„A hivatkozott iktatószámú megkeresésében mellékelte Körmend város településrendezési eszközeinek módosításáról szóló dokumentációját. Körmend Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 69/2024.(VIII.21.) számú határozatában a módosítással érintette az 1538/3 és 1536/13 hrsz.-ú ingatlanokat a közös határvonalán hiányzó építési övezeti jel meghatározása érdekében.</p> <p>Az egyeztető tárgyalás tárgya:</p> <p>1) Celldömölk 0102/26 hrsz.-ú ingatlan Gép-sz/1 jelű ipari gazdasági építési övezetből Gép-sz/3 jelű szintén ipari gazdasági építési övezetbe való átsorolása.</p> <p>2) A módosítással érintett telkek tekintetében a talajra telepített napelemek beépítési arányba való be nem számításának lehetőségének biztosítása.</p> <p>Hatóságom véleménye szerint az előzmények és a mellékelt dokumentáció alapján megállapítható, hogy a beruházás jelentős környezeti hatással nem jár. Jelen dokumentáció kielégíti a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi jogszabályi követelményeket, <b>következésképpen a módosítások elfogadását javaslom.</b></p> <p><b>Indokolás</b></p> <p>Megállapítottam, hogy az érintett ingatlanok, nem állnak országos vagy európai közösségi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt, továbbá sem Natura2000 területet, sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érint.</p> <p>Levegőtisztaság-védelmi szempontú vizsgálataimat a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 3. és 4. §-ai alapján, földtani közeg védelmi szempontú vizsgálataimat a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 14-16 §-ai alapján, zaj- és rezgésvédelmi szempontú vizsgálataimat a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 1. mellékletében felsorolt határértékek és a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján végeztem el. A véleményezési dokumentációval kapcsolatban további észrevételt nem teszek, az egyeztető tárgyaláson nem kívánok részt venni.</p> <p>Véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdéseiben, 4. § (1) és (2) bekezdéseiben, valamint az 1. melléklet 2. pontjában és a 2. melléklet 2. bekezdésében foglaltak, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján adtam ki.</p> <p>A Vas Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Kormányrendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, és a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló</p> |         |

Ta R  
do as  
ck



|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                            | 624/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 5 § (1) c) pontja; illetékességét a fent megjelölt kormányrendeletek 2. § (1) bekezdése határozza meg.<br>A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet (Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása) 12. b.) pontja alapján került átruházásra."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| VVKH<br>Környezetvédelmi,<br>Természetvédelmi és<br>Hulladékgazdálkodási<br>Főosztály -<br>Hulladékgazdálkodási<br>Osztály | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Őrségi Nemzeti Park<br>Igazgatóság                                                                                         | <b>25-1254-3/2025. számú véleménye:</b><br>„Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62 § alapján, az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosítása – Wewalka területére - egyszerűsített egyeztetési eljárás - meghívó egyeztető tárgyalásra” tárgyában:<br>Igazgatóságunk áttanulmányozta a megküldött tervezetet. A módosítással érintett külterületi ingatlanok területét védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek.<br>Az előirányzott módosítás természet- illetve tájképvédelmi értékeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.<br>A fentiekre való tekintettel Igazgatóságunk a településrendezési eszközök módosításával szemben kifogást nem emel, az egyeztető tárgyaláson nem kíván részt venni.”                                                                                                                                                                        |  |
| Nyugat-dunántúli<br>Vízügyi Igazgatóság,                                                                                   | <b>0827-005/2025 számú véleménye:</b><br>„A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság – továbbiakban Igazgatóság - részéről a beérkezett fenti hivatkozási számú és tárgyú megkeresésükre válaszolva, Celldömölk város településrendezési eszközeinek tervezett módosításához az alábbi véleményt adjuk:<br>A tervezett módosítások által érintett ingatlanok vízbázist- vagy az országos vízminőség-védelmi terület övezetét nem érintenek<br>A tervezett módosítás ellen vízkészlet-gazdálkodási és vízgazdálkodási szempontból kifogást nem emelünk, a tárgyaláson nem kívánunk részt venni, egyéb észrevételt nem teszünk.<br>Az egyeztető tárgyalásról készülő jegyzőkönyvet Igazgatóságunknak kérjük, szíveskedjenek megküldeni.<br>A továbbiakban is kérjük, hogy a településrendezési tervek, valamint a fejlesztési koncepciók részleteinek kidolgozásakor – különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint – a tervdokumentációk véleményezése céljából keressék meg Igazgatóságunkat.<br>Tájékoztatjuk, hogy az Igazgatóság a véleményezés során az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is eljár.” |  |
| Országos Vízügyi<br>Főigazgatóság                                                                                          | Fentiek alapján, mint területileg illetékes vízügyi igazgatóság, a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Vas Vármegyei<br>Katasztrófavédelmi<br>Igazgatóság, polgári<br>védelem                                                     | <b>36800/482-1/2025.ált. számú véleménye:</b><br>„Celldömölk város településrendezési eszközeinek – Wewalka Kft. területére vonatkozó - módosításával kapcsolatos megkeresésére a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 24. § (1) bekezdése és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

Tóth  
d  
aj  
ok

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                               | <p>továbbiakban: úJR.) 68. § (2) c) pontja, valamint a megküldött dokumentáció alapján az alábbi véleményt adom:</p> <p><b>Módosítás tárgya:</b><br/>         Celldömölk 0102/26 hrsz.-ú ingatlan Gip-sz/1 jelű ipari gazdasági építési övezetből Gip-sz/3 jelű szintén ipari gazdasági építési övezetbe való átsorolása.</p> <p>A módosítással érintett telkek tekintetében a talajra telepített napelemek beépítési arányba való be nem számításának lehetőségének biztosítása.</p> <p><b>Celldömölk város településrendezési eszközeinek a beküldött dokumentáció szerinti módosítása polgári védelmi szempontból elfogadható.</b></p> <p><i>A települések katasztrófavédelmi besorolásáról</i> szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján, <b>Celldömölk város a I. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.</b></p> <p><b>A tárgyi ügyben a 2025. május 14-én 10.30 órakor tartandó egyeztető tárgyaláson – más irányú elfoglaltságunk miatt - nem veszünk részt. Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni."</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| VVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| VVKH Népegészségügyi Főosztály                                | <p><b>VA/NEF-KJO/00163-9/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal) a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 2025. május 07. napján érkezett VA/ÁFI/426-4/2025. hivatkozási számú megkeresését – <i>Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosítása – Wewalka területére – egyszerűsített egyeztetési eljárás – meghívó egyeztető tárgyalásra</i> – megkapta, azonban a tárgyaláson – egyéb elfoglaltság miatt – részt venni nem tud.</p> <p><b>A Hivatal Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban közegészségügyi szempontból észrevételt nem tesz.</b></p> <p>Az egyeztető tárgyalás tárgya:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Celldömölk 0102/26 hrsz.-ú ingatlan Gip-sz/1 jelű ipari gazdasági építési övezetből Gip-sz/3 jelű szintén ipari gazdasági építési övezetbe való átsorolása.</li> <li>2. A módosítással érintett telkek tekintetében a talajra telepített napelemek beépítési arányba való be nem számításának lehetőségének biztosítása.</li> </ol> <p>A Hivatal hatáskörét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet állapítja meg, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése rögzíti.</p> <p>A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul."</p> |  |
| BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály           | <p><b>BP/0801/00207-7/2025 számú véleménye:</b></p> <p>„Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos VA/ÁFI/426-4/2025. iktatószámú, 2025. május 7-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.</p> <p>A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

Tas R  
do CK ai



|                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                    | <p>419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.</p> <p>Fentiekre tekintettel a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2025. május 14-én tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p>Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály közlekedésért felelős miniszter (út, vasút)</p>                   | <p><b>KÖFÁT/28821-1/2025/VHF számú véleménye:</b></p> <p>„A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (9700 Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1.) VA/ÁFI/426-4/2025 hivatkozott ügyiratszámom, az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: vasúti közlekedési hatóság) megküldött <i>„Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosítása – Wewalka területére – egyszerűsített egyeztetési eljárás - meghívó egyeztető tárgyalásra”</i> tárgyú megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom:</p> <p>A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.</p> <p>Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosítása – Wewalka területe vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.</p> <p>Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építetőknek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie."</p> |  |
| <p>Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály léginavigációs és repülőtéri közlekedési hatóság</p> | <p>Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <p>VVKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály – Közlekedési és Ütőgyi Osztály</p>            | <p><b>VA/KMEMFF-KÚO/00930-2/2025 számú véleménye:</b></p> <p>„A Vas Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztályához (9700.Szombathely, Wesselényi u 7.) küldött, fenti hivatkozású számú megkeresésére az alábbi véleményt adom.</p> <p>A vonatkozó dokumentáció (Felelős tervező: Rácz Bálint TT/1 13-1686 terv kelt: 2025. április Közlekedéstervező: Rhorer Ádám KÉ-K, KÉ-L, KÉ-VA, Tkő, SZÉM1, KÉ-HA/01-3157 áttekintése után, Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán <b>útgyi és közlekedésbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.</b></p> <p>A tervdokumentáció szerinti módosítások a közlekedés biztonságát nem veszélyeztetik, az útgyi vonatkozású engedélyeztetések Hatóságomnál le kell folytatni a Beruházónak. Az útépítési engedélyezési tervek benyújtását követően megállapítottam, hogy a tervezett útsatlakozás megfelel az előírásoknak.</p> <p>Nyilatkozatomat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm rendelet 64. §-a, illetve a 11. mellékletének 16. pontja bekezdésében meghatározott jogkörömben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

Ta Re  
do CK

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                            | 1997. évi LXXVIII. törvény 8. §-a alapján adtam meg. A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának III. fejezet 13. pontjában meghatározottak szerint történt."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| VVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály                | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| VVKH Földhivatali Főosztály                                | <b>VA/FF-FO1/17041/6/2025. számú véleménye:</b><br>„A településrendezési eszközök módosításához a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. részéről a következő véleményt adom:<br>A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja szerint termő-földként kell figyelembe venni azt a földrészt, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészt az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.<br>A 192/2024. (IX. 11.) számú képviselőtestületi határozat alapján összeállított dokumentációból megállapítottam, hogy a módosításokkal érintett „kivett” megnevezésű ingatlanok esetében a termőföldre vonatkozó földvédelmi rendelkezéseket nem kell alkalmazni, mivel az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatáskörrel nem rendelkezik.<br>Véleményemet a Tftv. 1. § (1) és (4) bekezdésében, a 2. § 19. pontjában, valamint a 6/B. § bekezdéseiben foglaltak alapján adtam ki.<br>Ahol az ingatlanra földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve, ott az alappont elmozdítása, áthelyezése csak a jogosult (Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 1.) engedélyével történhet.<br>A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.” |  |
| VVKH Agrárügyi Főosztály – Erdészeti Osztály               | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| VVKH Agrárügyi Főosztály – Növény- és Talajvédelmi Osztály | <b>VA/AF-NT0/00579-7/2025. számú véleménye:</b><br>„2025. május 7-én érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:<br>A tervezett módosítások talajvédelmi érdeket nem sértenek észrevételt nem teszünk.<br>A talajvédelmi hatóság hatáskörét a településrendezésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és 11. melléklet 18. sora határozza meg.<br>A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Budapest       | <b>6449-2/2025/h számú véleménye:</b><br>„Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:<br>A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.<br>A tárgy szerinti témában meghirdetett 2025. május 14-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |

Tárgy  
do r k Qj



|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                               | <p>Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 74. § (2) bekezdés h) pontjára.</p> <p>Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.</p> <p>Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom."</p> |  |
| Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, katonai légügyi hatóság                                     | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság                                                                            | <p><b>18000/242-59/2025. ált. számú véleménye:</b></p> <p>„Fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosításához -Wewalka területéhez- kapcsolódóan, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdés b.) pontja és a (4) bekezdése szerinti tárgyaláson nem kívánunk részt venni. Ugyanezen jogszabály 11. számú mellékletének 22. pontja szerint hatáskörbe utalt határrendészeti szakterület vonatkozásában jogszabályon alapuló követelményt nem határozok meg.</p> <p>A tervezett módosítás határrendészeti szempontból releváns adatokat nem tartalmaz, így az eljárás további szakaszában nem kívánunk részt venni."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányászati Osztály | <p><b>SZTFH-BANYASZ/5353-3/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2025. május 7. napján érkezett megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja.</p> <p>Celldömölk Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.</p> <p>A Bányafelügyelet kéri a fentiek szíves tudomásulvételét."</p>                                |  |
| Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság                                                                          | <p><b>K/11857-2/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalához (a továbbiakban: Hatóság) 2025. május 7-én beérkezett Celldömölk Város településrendezési eszközeinek módosításával (Wewalka területére) kapcsolatosan összehívott egyeztető tárgyalásra szóló meghívó, a mellékelt véleményezési dokumentáció elérhetőségével.</p> <p>A Hatóság Celldömölk Város településrendezési eszközeinek tervezett módosítását megvizsgálta, A rendelettervezet hírközlési érdeket nem sért, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel. A Hatóság ezúton jelzi, hogy az egyeztető tárgyaláson nyilatkozattételre jogosult képviselőjével nem kíván részt venni."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vas Vármegyei<br>Önkormányzat                   | <p><b>VVM/180-2/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„A Vas Vármegyei Önkormányzat megkapta a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 2025. május 7-én, VA/ÁFI/426-4/2025. számon kelt meghívóját Celldömök város településrendezési eszközeinek módosítása – Wewalka területe –egyszerűsített egyeztetési eljárás – ügyében 2025. május 14-én (szerdán) 10.30 órára összehívott egyeztető tárgyalásra.</p> <p>A dokumentációt – Záró véleményezési dokumentáció, Celldömök 0102/26 és 0102/29 ingatlanok településrendezési tervi módosítására vonatkozóan – Rácz Bálint TT 13-1686 okl. településmérnök és munkatársai készítették 2025. április hó dátummal.</p> <p>A módosítás ellen nem emelek kifogást.</p> <p>Az egyeztető tárgyaláson nem kívánok részt venni.”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                     |
| Celldömök Város<br>Önkormányzata                | A jegyzőkönyvben foglaltakat tudomásul veszi és gondoskodik a szükséges javítások, kiegészítések elvégzéséről.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Császár Réka</b><br>meghatalmazással<br><b>Dummel Ottó</b><br>önkormányzati<br>főépítész                         |
| VVKH HF<br>Törvényességi<br>Felügyeleti Osztály | <p><b>VA/HF/TFO/459-2-2/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„Megkeresésére jogalkotási, jogszabályszerkesztési szempontból áttekintetem Celldömök Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletének tervezetét.</p> <p>A rendelet-tervezettel kapcsolatban – jogszabály-szerkesztési szempontból – kifogást nem emelek.”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                     |
| VVKH Állami<br>Főépítési Iroda,<br>Szombathely  | <p>Az egyeztető tárgyaláson az eljárást kezdeményező önkormányzat, az önkormányzati főépítész és az állami főépítész képviseltette magát.</p> <p>Celldömök Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 88/2025. (III.26.) számú és 123/2025.(IV.30.) határozatában kimondta, hogy a beérkezett vélemények ismeretében – mivel a várható környezeti hatás nem lesz jelentős – nem tartja szükségesnek előzetes környezeti értékelés elkészítését.</p> <p>Az önkormányzat 103/2025.(IV.08.) számú képviselő-testületi döntéssel a partnerségi egyeztetést lezárta.</p> <p>Tekintettel arra, hogy a HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos szabályaira épül és a módosítást megalapozó 192/2024.(IX.11.) számú képviselő-testületi döntés (a továbbiakban: KT döntés) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) hatálybalépése előtti keltezésű, az OTÉK képviselő-testületi döntés meghozatalakor hatályos 121. § (1) bekezdése szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. Fejezete, valamint 1. melléklete és településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el. Az eljárás lefolytatására az újR. fenti képviselő-testületi határozat meghozatalakor hatályos rendelkezései vonatkoznak.</p> <p>A módosítás dokumentációja a fenti rendelkezéseknek megfelel.</p> <p>Bár az ellen a módosítási szándék ellen, ami a két Gip építési övezet összevonását tenné lehetővé kifogást nem emelnék, ugyanakkor a benyújtott dokumentációval kapcsolatban az alábbi, jogszabályon alapuló észrevételeket teszem:</p> <p>1. A megkeresés mellékleteként megküldött dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban már a környezeti értékelés készítése szükségességének</p> | <b>Csermelyi Andrea</b><br>állami főépítész<br><b>Takácsné Knizner Beáta</b><br>településrendezési<br>szakügyintéző |

TÉR  
do (K) ai



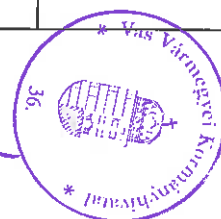
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>egyeztetési eljárása során is felhívtam a figyelmét arra, hogy egyes megállapításai tévesek.</p> <p>A KT döntés keltezésére tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. és az OTÉK KT döntés meghozatalakor hatályos időállapotát kell figyelembe venni a jogalkotás során! A TÉKA ekkor nem csak hogy nem lépett hatályba, de kihirdetésre sem került.</p> <p>A TÉKA 134. §-a és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 15. §-a alapján a TÉKA 136-137/A. §§ a hatálybalépését követően indult eljárásokra – köztük a jogalkotásokra – alkalmazandók.</p> <p>Fentiek alapján a jogalkotás során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. Fejezet 7. § (3) bekezdés 3. pontja és 1. melléklet 93. pontja értelmében a telek beépített területe tekintetében a terepcsatlakozáshoz képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő <u>építmények</u> vízszintes síkban mért vetületi területeinek összegét kell – a nevezett kivételekkel – figyelembe venni. Eltérő szabályozásra az önkormányzatnak nincs felhatalmazása.</p> <p>Fentiektől függetlenül a TÉKA szabályainak alkalmazására jogalkotás során a 135. § (5) bekezdés értelmében hatályos rendelet módosításnál nem, csak településtervezési készítésnél van lehetőség.</p> <p>Fel szeretném hívni továbbá a figyelmet arra, hogy sem 2025. június 30-ig, sem 2025. július 1-től nem alkalmazható Celldömölk esetében jogalkalmazás során a TÉKA 136. § (1) és (2) bekezdései szerint a TÉKA – dokumentációban hivatkozott – 5. § 145. pontja (telek beépített területe terepszint felett).</p> <p>Előzők alapján, bár a Kt döntés tartalmazza a talajra telepített napelemek beépítési arányba való be nem számítása lehetőségének biztosítását, de azt a dokumentáció nem tartalmazza, arra történő hivatkozással, hogy erre nincs szükség – ez a gondolatmenet egyrészt a fent levezetettek szerint hibás, másrészt az önkormányzatnak erre vonatkozóan szabályozási felhatalmazása sincs az OTÉK 111. §-ban foglaltak szerint.</p> <p><b>Kérem e tekintetben a dokumentáció javítását a fentieknek megfelelően!</b></p> <p>2. Vizsgálatom során megállapította, hogy a benyújtott dokumentációból hiányzik</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a szerkezeti tervet elfogadó önkormányzati határozat tervezete, valamint</li> <li>- a módosítást követően elfogadásra kerülő Szerkezeti tervlap.</li> </ul> <p><b>Kérem a hiányosságokat pótolni!</b></p> <p>3. A Jat. 18. § (5) bekezdése értelmében a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolásában a jogszabály előkészítője bemutathatja a szabályozással összefüggő azon részletes körülményeket, amelyek a szabályozás értelmezését segíthetik, továbbá ismertetheti a szabályozás előzményeit.</p> <p><b>A dokumentáció az indokolást nem tartalmazza, kérem pótolni!</b></p> <p><b>Hozzájárulásomat a fenti hiányosságok és javítások elvégzését követően tudom csak megadni.</b></p> <p>Az újR. 67. § (6) bekezdése értelmében a fenti kiegészítések megtételére az önkormányzatnak 20 nap áll rendelkezésére, mely a határidő lejártát</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Tör  
do (K) 

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>megelőzően benyújtott kérelem esetén további 20 nappal meghosszabbítható (2025. június 3.).</p> <p>Felhívom az önkormányzat figyelmét arra, hogy az újR. (7) bekezdése szerint az állami főépítész</p> <p>a) a záró szakmai véleményét a (6) bekezdésben meghatározott feltöltést – vagy amennyiben az egyeztető tárgyalást követően módosításra nincs szükség, az egyeztető tárgyalást – követő 10 napon belül feltölti az E-TÉR-be, vagy</p> <p>b) abban az esetben, ha a (6) bekezdésben meghatározott feltöltés határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt.</p> <p>Amennyiben az E-TÉR a javított-kiegészített dokumentáció (6) bekezdés szerinti feltöltését nem teszi lehetővé, a dokumentációt az önkormányzat hivatali kapun keresztül küldje meg, egyúttal intézkedjen az eljárási határidő átállításáról az E-TÉR-ben úgy, hogy az legalább a hivatali kapun történő megküldést követő 10. nap legyen az újR. 67. § (7) bekezdés a) pontjának megfelelően!</p> |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

A jegyzőkönyv 2025. május 14. 10:45 órakor lezárásra került.

  
**Csermelyi Andrea**  
 állami főépítész



*Tör*  
*do CK*