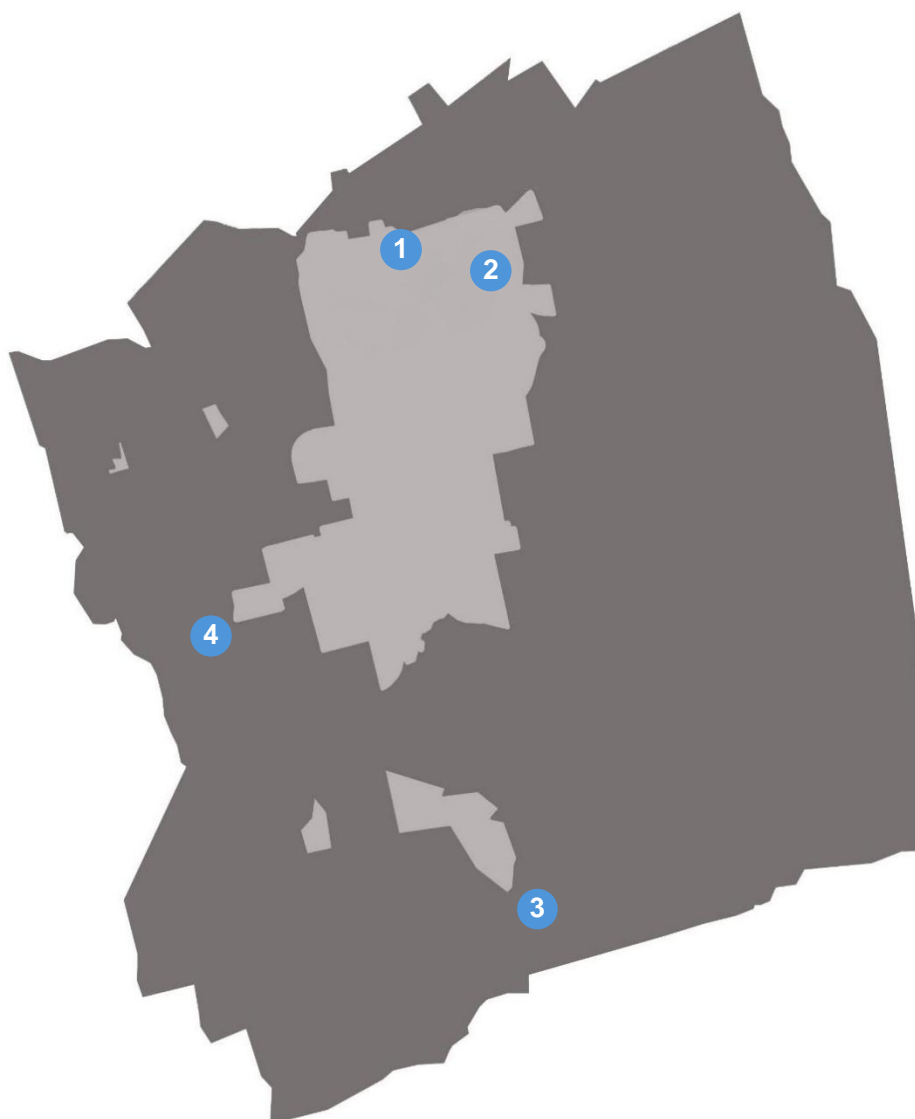


ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

CELLDÖMÖLK TÖBB RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓ

Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT)

– *általános szabályok szerint történő* –
módosításáról



- 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 67. § szerinti véleményezési anyag -
2025. május

Megrendelő:

Celldömölk Város Önkormányzata
9500 Városháza tér 1.

Tervezők



Rác Bálint

TT 13-1686

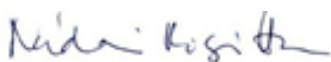
okl. településmérnök, felelős tervező



Schild-Rác Dorottya

TT 13-1680

jogi szakokleveles településmérnök

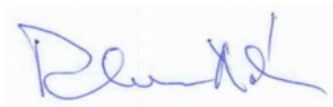


Náday Brigitta

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 Zsolt

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. ELJÁRÁSREND, TERVEZÉS MENETE	6
3. MÓDOSÍTÁSOK	7
3.1. Módosítási feladat: Esze Tamás utca - Baross utca – vasúti terület.....	7
3.2. Módosítási feladat: Botond utca – Pozsony utca – Pápai út – vasúti terület.....	17
3.3. Módosítási feladat: Izsákfa DK-i része (0538/7)	28
3.4. Módosítási feladat: Sághegy Mk övezetében (3803, 3804 hrsz.).....	40
3.5. Módosítási feladat: Építési övezet/övezethatár és telekhatár viszonyának vizsgálata, rendezése a HÉSZ-ben	49
4. TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS BIZTOSÍTÁSA MIATT SZÜKSÉGES TSZT MÓDOSÍTÁSI FELADATOK.....	53
4.1. Módosítási feladat: Erdőterületek átsorolása	53
4.2. Módosítási feladat: Vízgazdálkodási területek átsorolása	57
4.3. Módosítási feladat: Műszaki infrastruktúra hálózatok.....	60
TSZT-t módosító határozat tervezete	63
HÉSZ-t módosító rendelet tervezete	64
Terviratok	70

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

2024 májusában Celldömölk Önkormányzata a VárosTrend Műhely Kft-t bízta meg a város több területének vonatkozásában, valamint a hatályos településterv jelenlegi jogszabályi hiányosságai miatt szükségessé váló Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosításának elkészítésével.

3.1. A módosítás tárgya

Lakossági igények:

- 1.1. Esze Tamás utca - Baross Gábor utca (109-110 hrsz.) – vasút terület: telekalakítás érdekében a szabályozási vonal és az övezethatár felülvizsgálata.
- 1.2. Botond utca - Pozsony utca – Pápai út – vasút terület (0116/68, /82, /83 hrsz.): Gksz helyett Lke-sz övezeti átsorolás.
- 1.3. Izsákfa DK-i része (0538/7): Zkp helyett Má övezet kijelölése.
- 1.4. Sághegy Mk övezetének egy kis része (3803, 3804): útszabályozás törlése.

Önkormányzati igény:

- 1.5. HÉSZ: övezethatár/telekhatár elválaszthatóságának biztosítása.

A módosítás tárgya a jelenleg hatályos terv magasabb szintű terveknek (MaTrT és VVmTrT) való megfelelése érdekében:

- 2.1. Erdőterületek: A minimális 95%-os arány a hatályos TSZT-ben nem biztosított. 0623/8, 0623/9, 0625/2, 0577/6 és 0581/4 hrsz-ú – a lejjebb szereplő mellékelt ábrákon jelzett - telkek erdő (Ee és Eg) területfelhasználásba sorolása a TSZT-n a 95% eléréséhez.
- 2.2. A hatályos TSZT nem sorolja az összes vízgazdasági térséggel érintett területet vízgazdálkodási területfelhasználásba, tehát nem felel meg a Vármegyei Területrendezési Tervnek. Javasolt a 0271/4 és 0638/2 hrsz-ú telkek vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolása a TSZT-n. A belterületi gazdasági területeket érintő, a valóságban azonban nem vízgazdálkodási térség folt javítása javasolt a Vármegyei Területrendezési Tervben. Ez utóbbi korábban jogszerűen beépítésre szánt területként már kijelölt, így a megfelelés szempontjából nem releváns.

2.3 Az országos, valamint a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények helye nem a MaTrT -ben meghatározott térbeli rend figyelembevételével van feltüntetve a meglévő 132 KV-os vezeték és a tervezett elkerülő út esetében. Javasolt a Vármegyei Területrendezési Terv elemeinek felvezetése a TSZT-re.

A tervezési feladat tehát az utóbbi évben felmerült önkormányzati és magán igények miatt a településterveket tekintve

- a 269/2006. (XI. 8.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv (TSzT) és
- a 34/2006. (XI. 8.) számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és mellékletének, a Szabályozási Tervnek (SZT)

módosítását jelentő tervezési munkák elvégzése.

A tervezést és a módosítási eljárást

- az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának megfelelően és
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletnek – a felmerült igényekből következően - az 59-67.§-ai szerinti „általános” eljárással kell lefolytatni.

3.1. A tervezés alapja

- Celldömölk Város képviselőtestületének a fenti pontokra vonatkozó 284/2023. (XII. 20.) számú határozata,
- a városi főépítésznek a tervezés tartalmára vonatkozó 2024. máj. 16-án kiadott feljegyzése és annak elfogadásáról szóló 109/2024. (V. 29.) számú határozat, valamint
- a vonatkozó jogszabályok.

3.1. A tervezés célja

A tervezés abból a célból folyik, hogy az érintett területek módosítási igényei -, melyek egyrészt a tavalyi év során beérkező kérelmek teljesítése érdekében születtek, másrészt a hatályos településterv jelenlegi jogszabályi hiányosságai alapján merültek fel – kielégítést nyerjenek. A képviselőtestület tehát határozattal elfogadta a kérelmeket és felkérte a polgármestert a tervezési munka elindítására vonatkozó lépések megtételére, ill. a települési főépítést a tartalomról való feljegyzés elkészítésére. A tervezési feladat elkészítéséhez a településrendezési tervek közül a TSZT, a HÉSZ és az SZT módosítása is szükséges.

A tervezési feladatok másik részét a Vármegyei Területrendezési Tervnek való megfelelés adja. A felülvizsgálati kötelezettségre vonatkozó határidő elteltére és a hiányosság pótlására a vármegyei állami főépítész is felhívta már a figyelmet a 2022. augusztus 30-án kelt

VA/ÁFI/660-22/2022. számú jegyzőkönyvben, valamint a VA/ÁFI/414-2/2023. számú levelében is.

2. ELJÁRÁSREND, TERVEZÉS MENETE

Celldömölk hatályos településrendezési tervei 2006-ban készültek, az akkori jogszabályi előírásoknak megfelelően (ún. „régí rendszerben”). A Kormány 2012-ben megalkotta a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről”, melynek kapcsán a településtervezésre vonatkozó előírások helye és tartalma megváltozott. Ezután 2021-ben megszületett a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet, mely az új településtervek tartalmi követelményeit és eljárásrendjét szabályozza.

Az eljárás megindításakor érvényes jogszabályi háttér

Míg új településtervek készítésekor már a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. előírásait kell figyelembe venni, addig a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet átmeneti rendelkezései lehetővé teszik, hogy a 2012. december 31-én hatályban lévő, továbbá a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott „régí rendszeres” településrendezési eszközök módosítása az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történjen meg (314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 45. § (2) alapján).

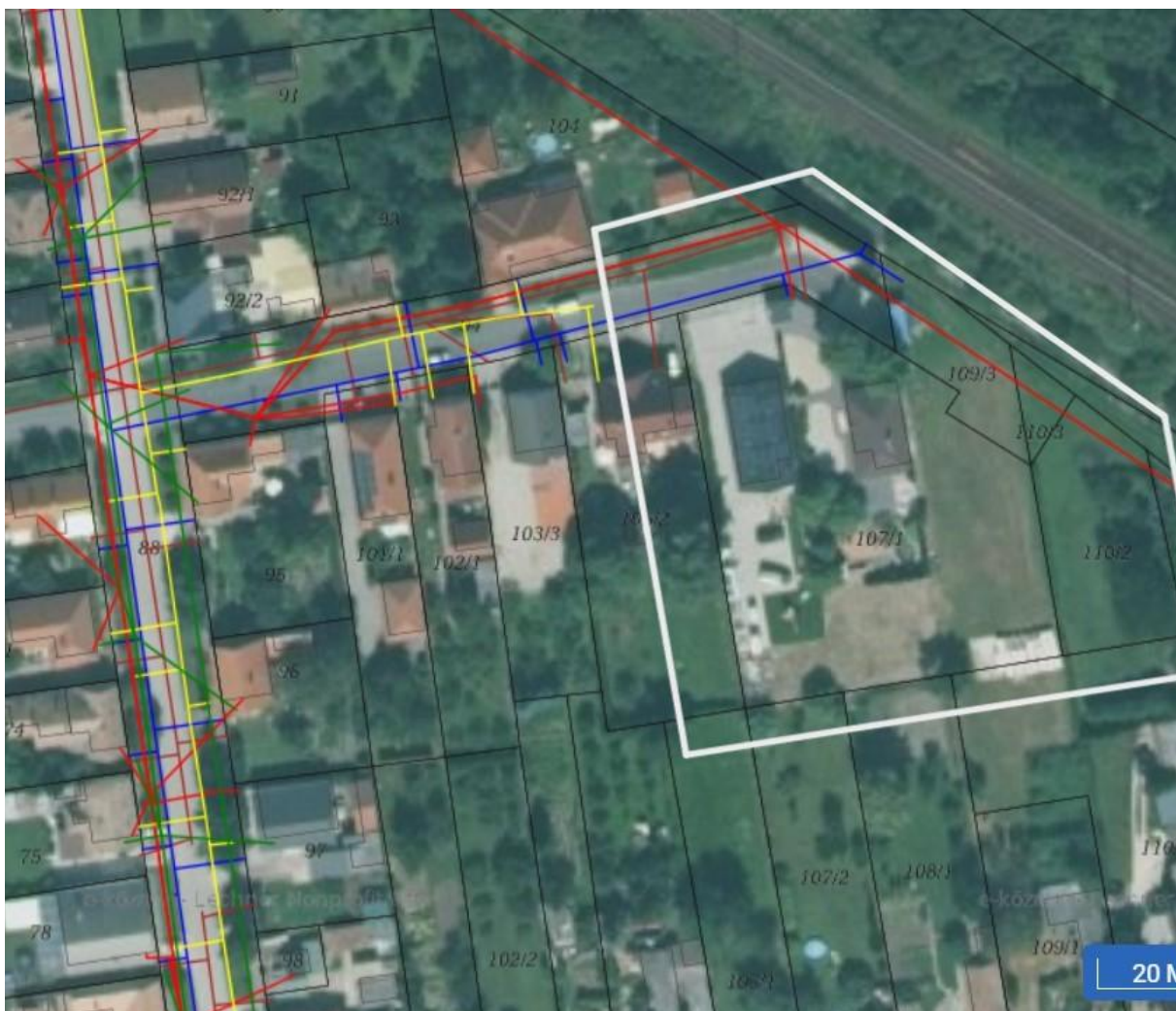
Jelen módosítás tehát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. eljárásrendje szerint, de a „régí” OTÉK településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

Meg kell említeni ugyanakkor azt is, hogy a „régí rendszerben” készült rendezési tervek 2024. december 31-ét követően már nem alkalmazhatóak, így a közeljövőben várható, hogy az önkormányzat a teljes közigazgatási területre vonatkozóan elkészítteti a településrendezési tervek „új rendszer” szerinti felülvizsgálatát.

Jelen településrendezési tervek módosítása a hatályos jogszabályok szerint **általános szabályok** szerint zajlik, a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 66-67. §-ban részletezett eljárásrend szerint.

3. MÓDOSÍTÁSOK

3.1. Módosítási feladat: Esze Tamás utca - Baross utca - vasúti terület

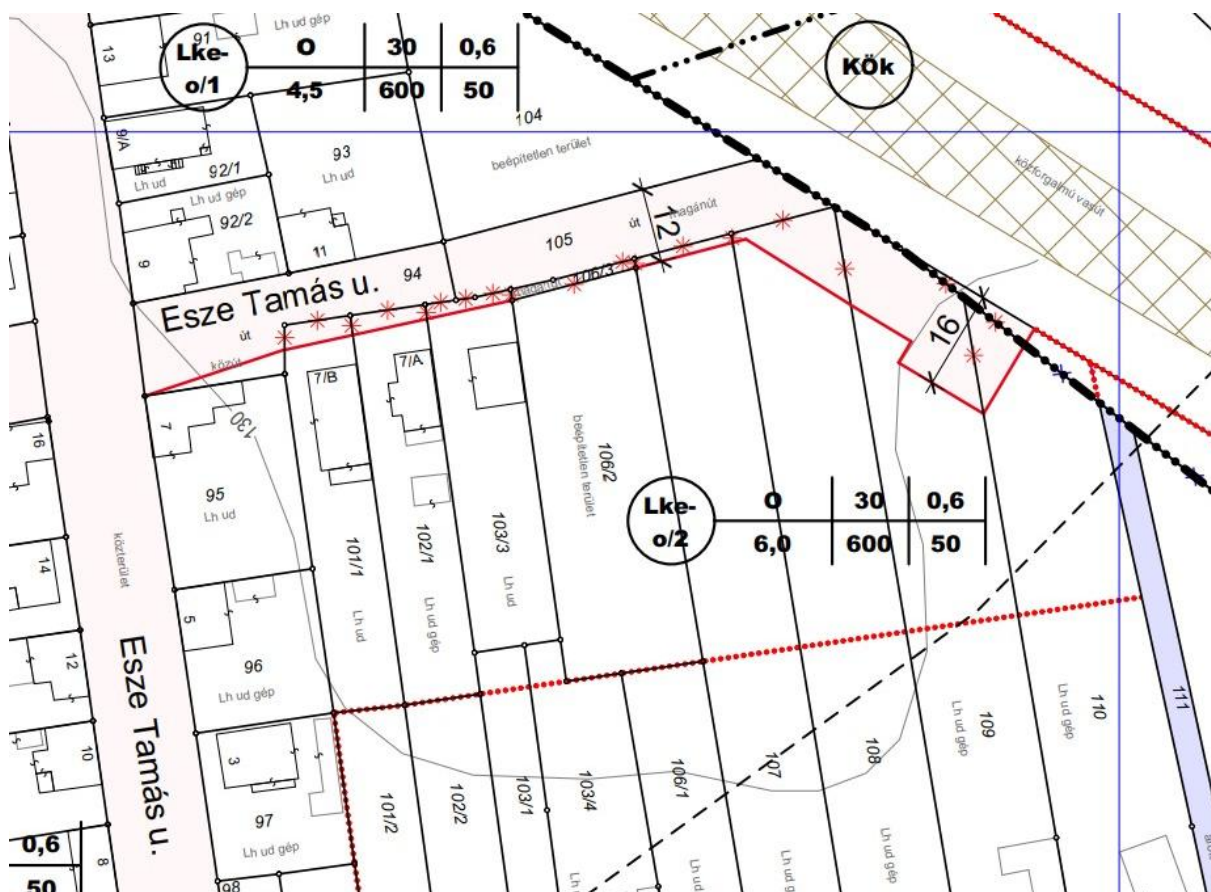


Ortofotó (forrás: e-közmű)

Az érintett ingatlanok Celldömölk belterületének északi részén, a Baross utca – Esze Tamás utca – Bocskai István utca- vasút által határolt tömbben helyezkednek el.

Közvetlenül érintett HRSZ: 94, 107/1, 109/3, 110/2, 110/3.

HATÁLYOS SZT



HATÁLYOS HÉSZ

A terület Lke-o/2 jelű építési övezetben fekszik, melynek hatályos **előírásai** következők:

„(2) Elhelyezhető rendeltetések:

a) Elhelyezhető alaprendeltetések:

aa) lakóépület lakásdominanciával,

ab) a város fő- és gyűjtőút hálózata mentén fekvő ingatlanok esetében alaprendeltetésként elhelyezhető lakóépület lakásdominancia nélkül, valamint a szerinti kiegészítő rendeltetések szerinti épületek és rendeltetési egységek.

b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések a domináns alaprendeltetés mellett:

ba) szálláshely szolgáltató épület vagy rendeltetési egység,

bb) igazgatási, irodaépület vagy rendeltetési egység vagy helyiség,

bc) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egység,

bd) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetési egység,

be) a környező lakóterületet nem zavaró kézműipari rendeltetési egység,

c) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:

ca) sport- és egyéb rendezvények célját szolgáló létesítmény,

cb) üzemanyagtöltő,

cc) termelő kertészeti építmény,

cd) gazdasági épület.

(5) Előkert mérete: 5 m, amelytől el kell térni:

a) ha a Szabályozási Terv más előkerti méretet ír elő,

b) ha az illeszkedés szabálya más előkerti méretet követel meg.

(6) Az építhető lakások és szálláshely szolgáltató egységek (apartmanok) számának korlátozása:

a) 600 m²-t el nem érő telken legfeljebb 1 db

b) 601-750 m² közötti telken legfeljebb 2 db

c) 751-1000 m² közötti telken legfeljebb 3 db

d) 1000 m²-nél nagyobb telken további 300 m² telekterületenként további 1-1 db lakás/egység építhető,

e) egyéb szálláshely szolgáltatás 2 vendégszobája 1 lakásnak számítandó.

(7) Járművek elhelyezése: saját telken belül kell megoldani és

a) lakásonként 1 db szgk. tárolót épületen belül,

b) vendégszobánként legalább minden második szgk. tárolót épületen belül kell kialakítani.

(8) Az építési övezet telke a HÉSZ 6. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel építhető be.”

Paraméterei

Legkisebb kialakítható telek területe: 600 m²

Legkisebb kialakítható telek szélessége: 14 m

Max. beépíthetőség terepszint felett: 30 %

Max. beépíthetőség terepszint alatt: 30 %

Min. zöldfelület: 50 %

Max. szintterület: 0,6 m²/m²

Max. építménymagasság: 6,0 m

Min. építménymagasság: 3,5 m

A telkeket útkiszabályozás céljából szabályozási vonal érinti, mely kialakításra is került. A terület a szabályozási terv készülte óta részben beépült.

MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

A területrészen a magántulajdonú ingatlanok jobb kihasználhatósága, illetve a tulajdonosok telekalakítási igényeinek megvalósíthatósága érdekében a szabályozási vonalat - ezzel együtt az építési övezeti határt is - pontosítani kell. Ez a beépíthetőségben, az utcaképben, a környezeti állapotban észrevehető változást nem okoz.

A módosítás – jellegéből adódóan - településszerkezeti tervi módosítást nem igényel.

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Településrendezés

A tulajdonosok telekösszevonást terveznek, melynek kapcsán a korábban telekjogilag megvalósult út és forduló jelenlegi helyén szükségtelemmé válik. A 107/1 hrsz. tulajdonosa megvásárolta a 109/1 hrsz. hátsókertjét, ill. a 109/3 és 110/3 hrsz-t, továbbá megállapodást kötött a tulajdonossal (szándéknyilatkozat a terviratok között) a 110/2 hrsz. megvételére, melyek összevonását tervezi saját telkével. Fentieknek megfelelően, a 110/2 és a 107/1 hrsz-ek egyesíthetősége érdekében, a 110/1 és 110/2 hrsz-ek között jelenleg húzódó építési övezeti határvonalat fenntartjuk, így a 110/2 és 107/1 hrsz. ugyanazon építési övezetben marad. Az építési övezeti határvonal viszont a 109/1 és a 107/1 hrsz-ek közös telekhatárára kerül át.

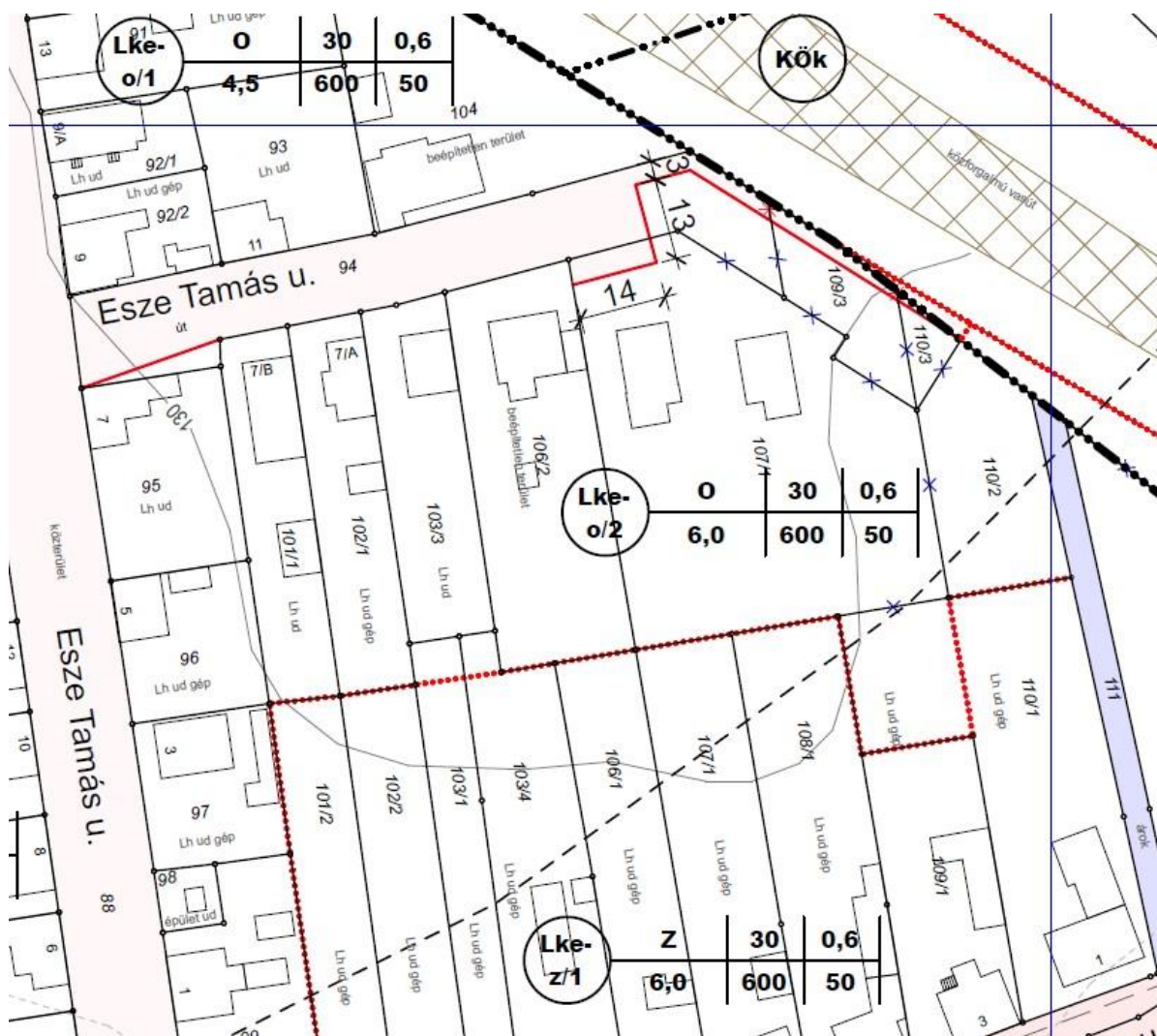
Az önkormányzattal – a tervezési folyamat során – történt egyeztetés alapján a végleges módosítási javaslat az alábbi. A szabályozási terv módosítása kapcsán az utca korábbi szakaszára kerül kiszabályozásra egy forduló. A forduló kiszabályozhatóságát egy azóta már, az előkertben megépült épület (melyet az ingatlannyilvántartási alaptérkép nem ábrázol) helye befolyásolja, de kisebb méretcsökkentéssel (16x14 m) a forduló megvalósítható. A fordulóból az önkormányzatnak hozzá kell férnie egy tűzcsaphoz, továbbá meg kell tudnia közelíteni a vasút menti szomszédos árkot (karbantartási célból), mely igények azonban a szabályozási vonal módosítása által is biztosíthatók. A 3 m széles közterületi sáv arra szolgál tehát, hogy az önkormányzat a vasúttal párhuzamos árok ezen szakaszát tudja tisztítani. Az önkormányzattal való egyeztetés eredményeképpen született meg a 3 m szélesség, mely elegendő a karbantartás céljára.

A fenti telekrendezés optimalizálásához szükséges, hogy egy övezethatár kerüljön a 110/3 hrsz. ÉK-i sarkától a vasút felé, a 110/3 és a 110/2 hrsz-ek közös telekhatárának folytatásába, mely a Vk-sz/1 jelű építési övezet és az újonnan rendezett, 3 m széles közterület határát fogja képezni.

A 107/1 hrsz. tulajdonosa továbbá a keletkező új telekhatára mentén zajvédő falat kíván építeni, hogy lakótelke valamennyire védve legyen a szomszédos vasúti terület zavaró zaja, rezgése ellen.

Következmény: Megvalósulhat a magántulajdonos által kérelmezett Szabályozási Tervi pontosítás, mely az önkormányzatnak is megfelelő, ugyanakkor településrendezési téren szignifikáns változást nem okoz. Ezáltal biztosított a közérdek védelme a jogos magánérdek mellett.

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



Közlekedés

Közút

A tervezési tömböt északról a Bocskai István utca (az SZT-n Esze Tamás utcaként van feltüntetve), nyugatról pedig az Esze Tamás utca határolja, mely utcák kiszolgáló út kategóriájúak. Szélességük kialakult, a Bocskai I. utca szabályozási szélessége 12 méter a tervezési tömbi szakaszán, az Esze T. utca szabályozási szélessége 16 méter a tervezési tömbi szakaszán. A Baross Gábor utca, más néven Pápai út a tervezési tömböt délről határolja, mely egyben a 834. jelű országos mellékút, tervezetten 30 m-es szabályozási szélességgel. A tervezési tömbi szakaszán szabályozási szélessége kialakult, 19-20 méter.

Vasút

A tervezési tömböt északkeletről vasút terület határolja. Itt már csak közlekedési célú vágányok vannak, mert mind a Celldömölk Rendezőpályaudvar, mind a Celldömölk csatlakozó és elágazó állomás a Pápai úttól délkeletre található. A tervezési tömböt határoló szakaszon a vágányok száma kettő. A vasútvonal villamosított, normál nyomtávú, MÁV kezelésű, ezen a szakaszon 20-as menetrendi számú. Védőtávolsága a szélső vágánytól számított 50 méter.

Módosulás

A szabályozási terv módosítása a telekjogilag már kialakított úttelkek, de a valóságban a vasút mentén még nem kiépített szakasz megváltoztatására irányul. Az új szabályozás az eredetihez hasonlóan biztosítja a zsákutcában való megfordulást egy 16x14 m-es fordulóval. A közlekedési terület módosulása a közlekedési hálózatban változást nem eredményez, mert az utca – a vasút miatt – eddig is és ezentúl is zsákutcaként működik. A forduló SZT-n ábrázolt méreteit az határozta meg, hogy a 107/1 hrsz. telek északi sarkában megépült egy épület, mely behatárolta a kialakítható maximális szélességet és hosszat. Ugyanakkor megjegyezzük, hogy a valóságban a telek megközelítése a Bocskai István utca egyenes szakaszáról történik, és jelenleg nincs olyan építési telek, melynek feltárását a tervezett szabályozás ellehetetlenítené. A vasúti területben és védőtávolságban változás nem történik.

Közműellátás

Az E-közmű nyilvántartás szerint a Baross utca – Esze Tamás utca – Bocskai István utca- vasút által határolt beépítésre szánt lakóterületi tömbben a Bocskai István utcában a teljes közműellátást kiépítették. A teljes közműellátására a városi közhálózati rendszer részeként kiépült a vezetékes közüzemű ivóvízellátás, a közcsatornás gravitációs szennyvízelvezetés és a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, valamint a vezetékes elektronikus hírközlés az utca egy szakaszán már rendelkezésre áll. A közműellátás hálózatai az utak szabályozási szélességén belül haladnak, az ivóvízvezeték, a szennyvízcsatornát és a kifeszültségű oszlopsoron vezetett villamosenergia hálózatot egészen az utca végéig kiépítették. A tűzivíz biztosításához az előírt távolságban a jelenlegi közterületi szélességen belül a föld feletti kiépítésű tűzcsapok felszerelésre kerültek, ahol egy tűzcsap épp a Bocskai István utca végén található. Az utca végén a vasúti pályatesttel párhuzamosan önkormányzati kezelésű vízelvezető árok halad, amelynek partéltól számított 3-3 m-es mederkarbantartó sávját mederkarbantartás céljára szabadon kell hagyni.

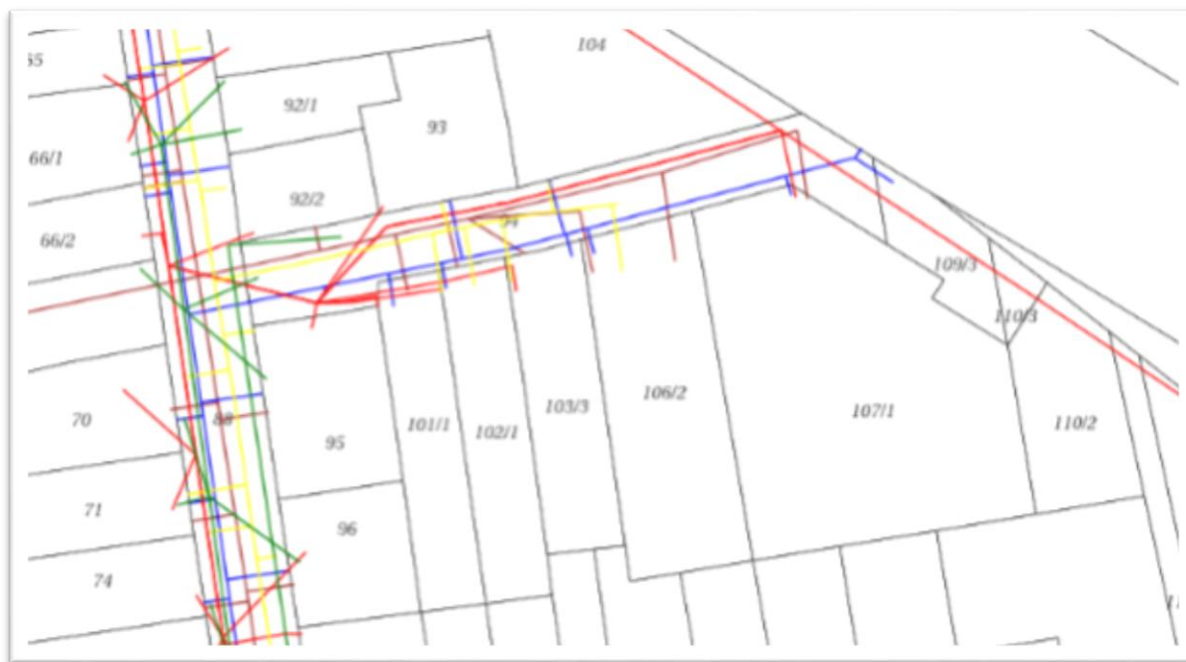
A vizsgált tömbben a 107/1 hrszú telek számára a közműellátásához a közhálózati csatlakozásokat, a kifeszültségű villamosenergia, ivóvíz, és szennyvíz bekötéseket a területet északról határoló Bocskai István utcában haladó közműhálózatokról építették ki. A vizsgált tömb gázbekötéssel nem rendelkezik.

Közmű szempontból építési korlátot jelent a telekösszevonással érintett terület észak-keleti oldalán áthaladó, a szolgáltató 22 kV-os oszlopokon kiépített villamosenergia elosztóvezetéke, amelynek nyomvonalát és oszloptengelytől mért 7-7m-es biztonsági övezetének helyigényét figyelembe kell venni. A 22 kV-os elosztóhálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet rögzíti. Továbbá meg kell jegyezni, hogy a város a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő település.

A településrendezési eszközök módosítását a Bocskai István utca végében a szabályozási vonal módosítása tette szükségessé, az önkormányzati tulajdonú 94 hrsz-ú közút egy része övezeti átsorolással közterületből magántulajdonba kerül.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy mivel a Bocskai utca módosítással érintett szakaszán több meglévő közüzemi közműhálózati nyomvonal is található, ezért annak közterületről bármilyen

más övezetbe történő átsorolásával az ott kiépített közműhálózatokra vezeték jogi, vagy szolgalmi jogi bejegyzéséről gondoskodni kell. Továbbá a vezetékjoggal, vagy szolgalmi joggal védett sávban minden nemű tevékenységet a szolgalmi, illetve vezeték joggal rendelkezővel egyeztetni szükséges és csak olyan tevékenység folytatható, amihez hozzájárulását adja! Amennyiben szükséges a vezetékek kiváltásáról, vagy megszüntetéséről a kiváltást vagy megszüntetést kérelmező költségterhére gondoskodni kell. Továbbá az utca végén található tűzcsap közterületről tűzoltóautóval történő megközelíthetőségét is biztosítani szükséges. A telekösszevonással érintett terület észak-keleti oldalát szolgalmi joggal terheli az ott áthaladó oszlopokon kiépített 22 kV-os villamosenergia elosztóvezeték nyomvonala és annak oszloptengelytől mért 7-7m-es biztonsági övezete, amelyet a terület hasznosítása során figyelembe kell venni, vagy annak kiváltásáról, amennyiben az szükséges, a kiváltást kezdeményező költségterhére gondoskodni szükséges.



Kivágat az E-közmű nyilvántartásból

Tájrendezés

A tervezett módosítás a természeti környezetben változást nem idéz elő.

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A magasabb rendű tervekhez való igazodás bemutatása jelen esetben a MaTrt és a Vas Vármegyei Közgyűlés 4/2021. (II. 15.) számú rendeletével jóváhagyott, és jelenleg hatályban

lévő Vas Vármegye Területrendezési Tervét (VmTrT) foglalja magába. A MaTrt előírásai Vas Vármegye Területrendezési Tervén keresztül érvényesülnek. A hatályos TSZT VmTrT-nek való megfelelését külön dokumentum tárgyalja, mivel pedig jelen módosítás nem igényli a TSZT módosítását, így a megfelelés megisméltése szükségtelen. Bemutatjuk viszont a térségi övezetek érintettségét.

SOR-SZÁM	ORSZÁGOS ÖVEZET NEVE	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE
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

SOR-SZÁM	VÁRMEGYEI ÖVEZET NEVE	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE
1.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	van
2.	Földtani veszélyforrás terület övezete	nincs
3.	Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek -Logisztikai	van
4.	Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek -Turisztikai	van

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

MEGFELEL – Nem tartozik a terület a rendezési tervben ténylegesen kijelölt területek közé.

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 beépítettség 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány

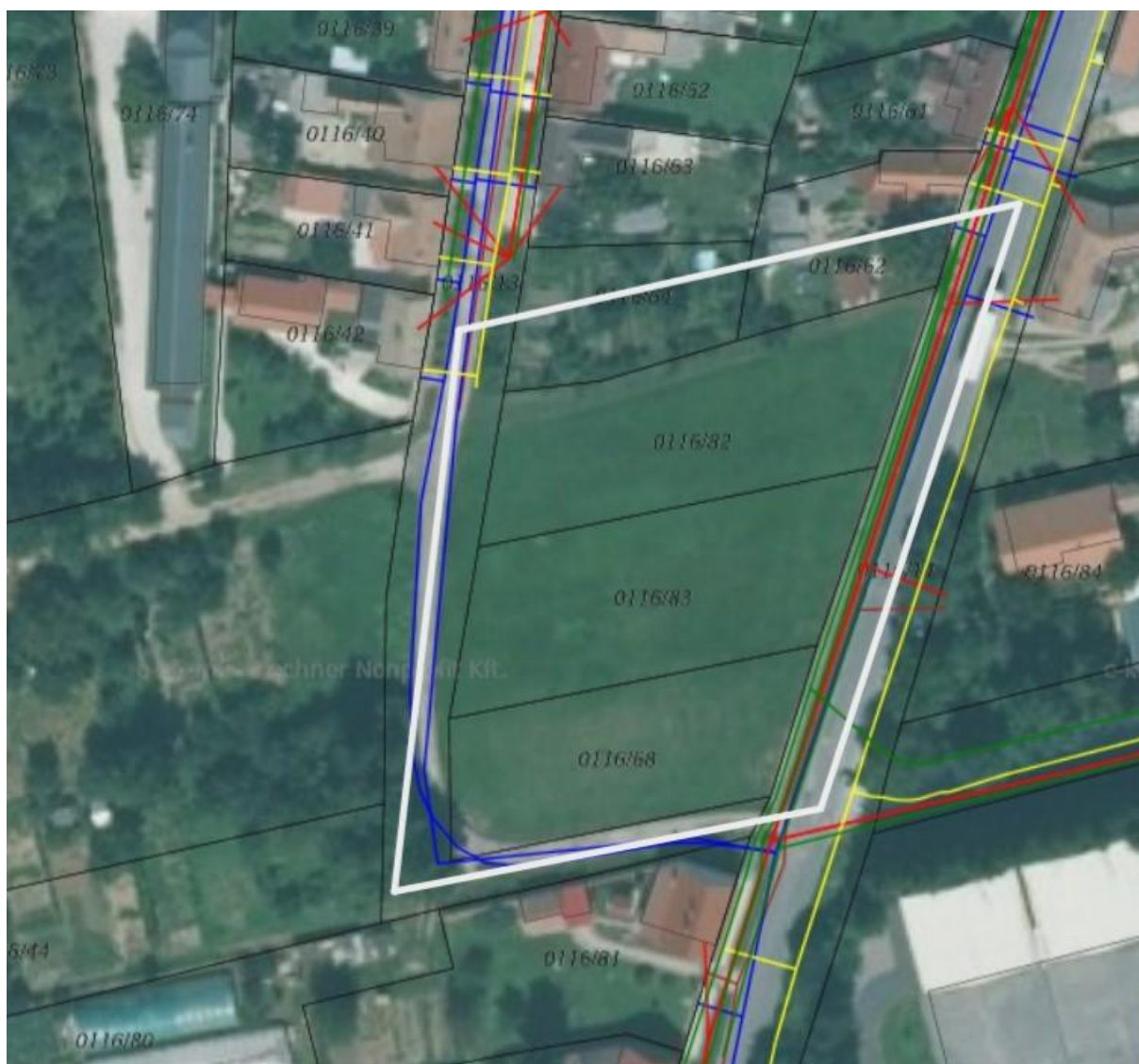
pedig 5%-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

MEGFELEL - Nem logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású terület.

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 - Nem érinti turisztikai fejlesztés.

3.2. Módosítási feladat: Botond utca – Pozsony utca – Pápai út

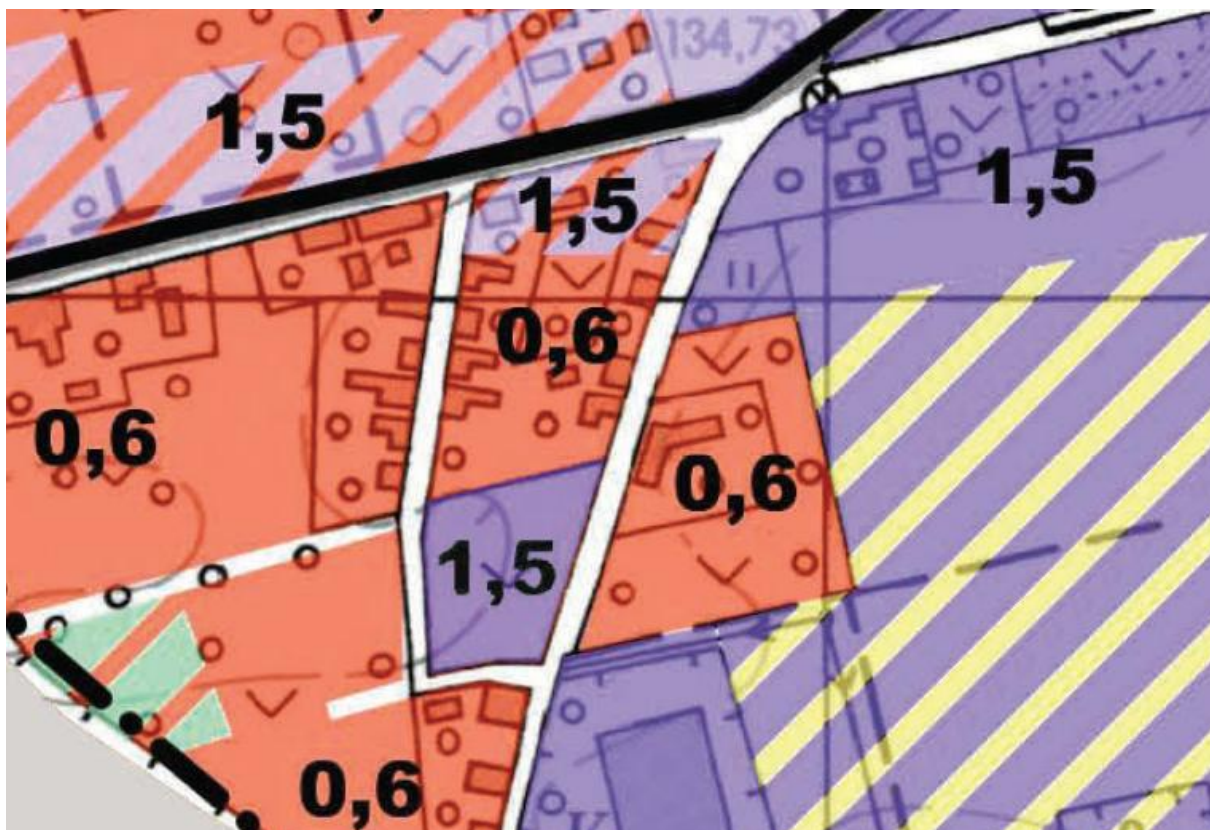


Ortofotó (forrás: e-közmű)

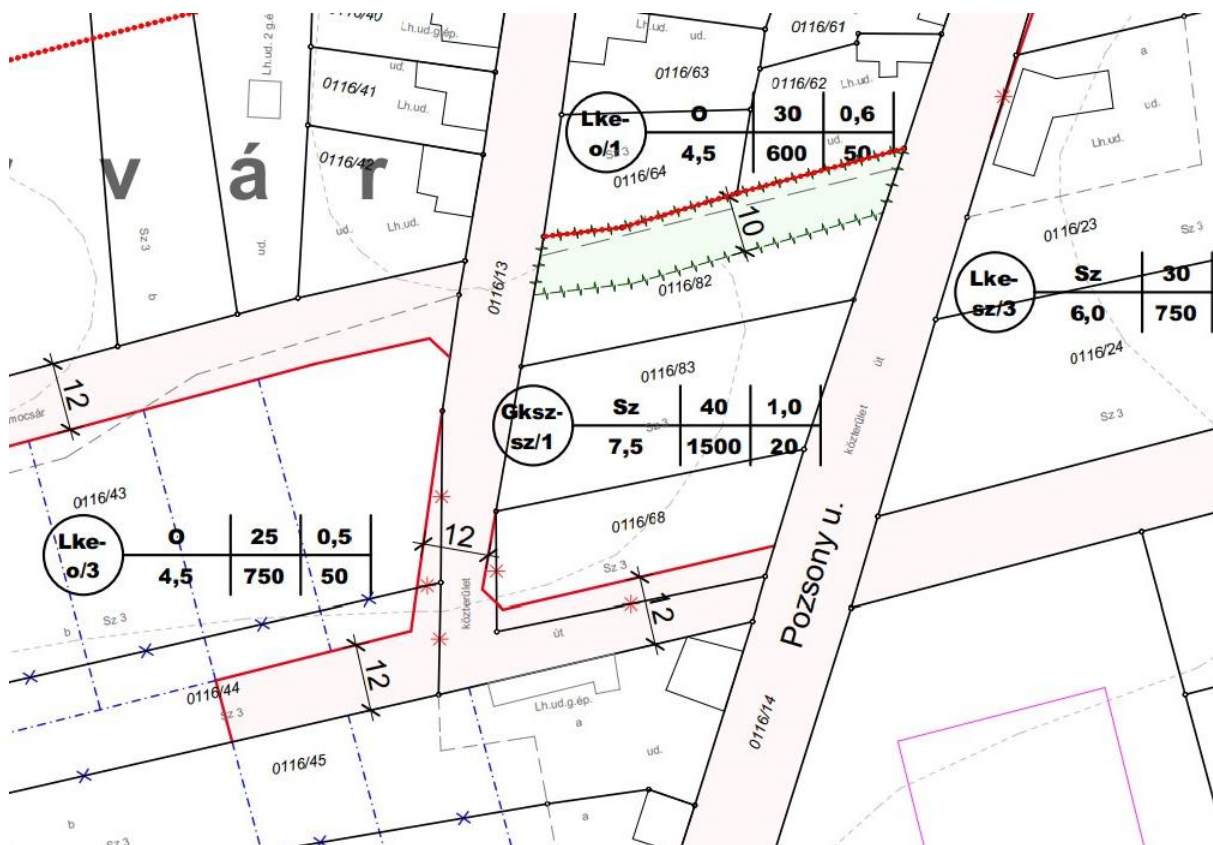
Az érintett 3 telek Celldömölk pityervári részén, a Botond utca és a Pozsony utca által határolt tömbben fekszik. A telkek mérete 1000 és 1400 m² között mozog, jelenleg beépítetlenek, használaton kívüliek. Közvetlen közelében lakó és gazdasági területek egyaránt találhatóak.

Közvetlenül érintett HRSZ: 0116/68, 0116/82, 0116/83.

HATÁLYOS TSZT



HATÁLYOS SZT



HATÁLYOS HÉSZ

A terület Gksz-sz/1 építési övezetben fekszik, melynek hatályos **előírásai** következők:

„Elhelyezhető alaprendeltetések: Gksz kereskedelmi-szolgáltató épületek és rendeltetési egységek

Elhelyezhetők továbbá az alábbi rendeltetések:

a) parkolóház, üzemanyagtöltő,

b) igazgatás, egyéb iroda,

c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató funkció csak az alaprendeltetést kiegészítve,

d) különleges alacsony környezeti terhelést igénylő létesítmény (elektronikai, kutató, média) csak úgy helyezhető el, ha az építési övezet megengedett terhelésnél alacsonyabb terhelés műszaki gátjai (védőtávolság, zaj- és légszennyezés gátlás) a létesítmény területén és terhére valósul meg.

(4) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:

a) jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági épületek és rendeltetési egységek,

b) különleges alacsony környezeti terhelést igénylő létesítmények, ha az ahhoz szükséges műszaki feltételek nem biztosíthatók.

Paraméterei

Legkisebb kialakítható telek területe: 1500 m²

Legkisebb kialakítható telek szélessége: 30 m

Max. beépíthetőség terepszint felett: 40 %

Max. beépíthetőség terepszint alatt: 70 %

Min. zöldfelület: 20 %

Max. szintterület: 1,0 m²/m²

Max. építménymagasság: 7,5 m

Min. építménymagasság: 4,5 m

MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

Az érintett telkek magántulajdonosai a korábbi elképzeléseik szerinti funkciót (autószalon, autószervív) nem tudták megvalósítani, így telkeiket lakó (Lke) célra szeretnék hasznosítani.

A módosítás - jellege folytán - településszerkezeti tervi és szabályozási tervi módosítást is igényel.

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Településrendezés

A kérés építési övezeti átsorolással jár a szabályozási tervben és a szerkezeti tervben is. A módosítás során a hatályos tervek alapján jelenlegi kereskedelmi, gazdasági terület (Gksz) lakóterületbe (Lke) való átsorolása valósul meg. A szabályozási terven jelölt 10 méter szélességű védő zöldsáv törlésre kerül, mert a területfelhasználás változtatásával az okafigyottá válik. Az önkormányzattal – a tervezési folyamat során – történt egyeztetés alapján a végleges módosítási javaslat az alábbi. A Gksz-sz/1 átkerül Lke-sz/1 építési övezetbe. A tulajdonos a 3 db telkét összevonhatja és a HÉSZ szabályai alapján építhet rá több lakóépületet. Az összevonással ugyanis észszerűbben tudja a területét fölhasználni, mintha több, kisebb telke lenne. A tervezett szabályozás által kialakuló méret (a 3 db telek együtt) 3655 m². Ez a HÉSZ 42.§ (6) bek. d) pontja alapján 11 db lakás építését teszi lehetővé.

Természetesen a fenti javaslat nem kötelező, a HÉSZ előírásainak betartása mellett más változat is szóba jöhet.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a hatályos szabályozási terven ábrázolt telekállomány meglehetősen régi, de ezeknek a teljes városra vonatkozó aktualizálása nem volt feladatunk. Így az utóbbi években történt módosítások során a telekállományokat kizárólag a módosítással érintett tömb(ök)re vezettük át. Az épületeket viszont a teljes közigazgatási területre átvezettük, mert az könnyen megoldható volt.

Pityervár esetében valószínűleg a földhivatalnál történt adatállomány pontosítás (illetve a külterületi fekvés miatti kisebb pontosság) miatt nem egyezik meg a szabályozási tervi telekállomány a földhivatali telekállománnyal. Bár mindkettő földhivatali digitális adatállomány (régi és új), de némi eltolódás/elforgatódás látszik a két adatállomány között. Bár úgy tűnhet, de a K-NY-i irányú szabályozási vonal helye nem változott. Az utca déli oldalán lévő telekhatárok "mentek" északabbra, ahhoz képest, ami a hatályos SZT-n van. Ez azt eredményezi, hogy a tervezési tömb szabályozása nem változik, csak az építési övezete.

Következmény: Megvalósulhat a magántulajdonos által kérelmezett építési övezeti váltás, mely a környezetéhez jobb használati és településképi illeszkedést – és ezáltal realisabb építési beruházási lehetőséget - biztosít az eddigi szabályozásnál. Ezáltal is biztosított marad a közérdek védelme a jogos magánérdek mellett.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



Közlekedés

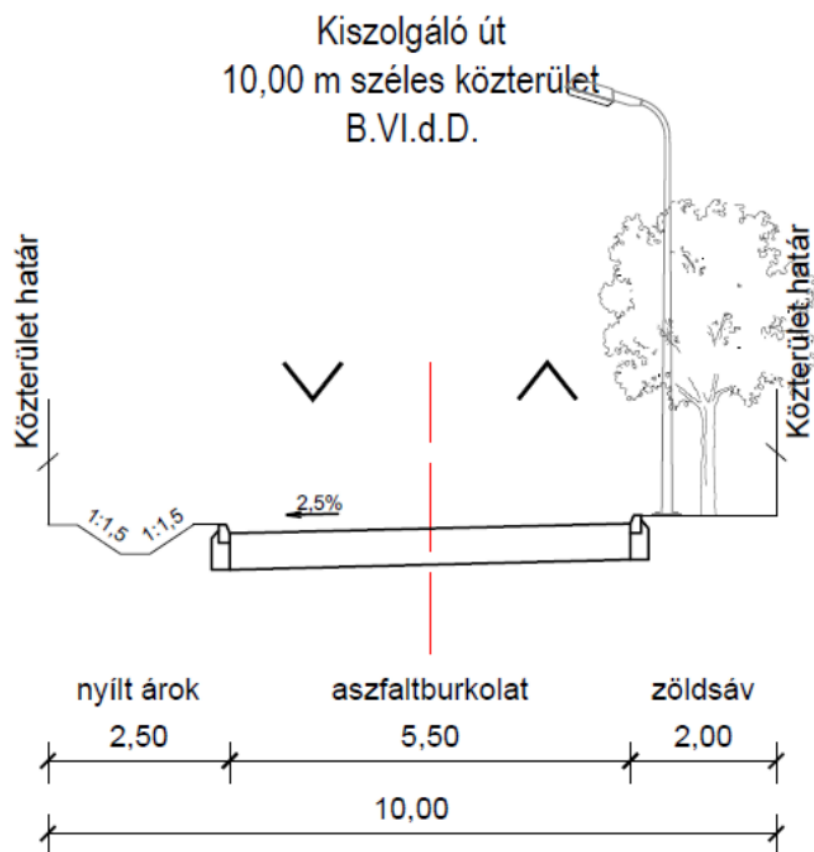
Közút

A tömböt északról határoló országos mellékút, a Pápai út szabályozási szélessége a tervezési tömbi szakaszán kialakult, 28-30 méter. A tömböt keletről határoló Pozsony utca kiszolgáló út kategóriájú, szabályozási szélessége kialakult 14-16 méter, de az érintett telkektől északra, a Pápai út felé 14 méterre szabályozott. A tömböt délről és nyugatról határoló Botond utca szintén kiszolgáló út kategóriájú, szabályozási szélessége kialakult 12 méter, de az utca kanyarjában kissé kiszélesedőre szabályozott.

Módosulás

A módosítás a közlekedési infrastruktúrát alapvetően nem érinti, a 0116/68 hrsz. telket délről érintő szabályozási vonal érvényben marad. A 0116/13 hrsz-t a 0116/68 hrsz. felőli szakaszán érintő szabályozás azonban megszűnik, mert az út/úttest kialakult, annak nyomvonalán az önkormányzat nem kíván változtatni. Az új funkció nem generál nagyobb forgalmat, mint a korábban tervezett kereskedelmi, szolgáltatási gazdasági funkció, a parkolási igények telken belül kielégíthetők és kielégítendők a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően.

A hatályos terven kiszabályozott 12 méteres lakóút szélességének csökkentése nem volt célja jelen tervmódosításnak. Ugyanakkor a földhivatali digitális ingatlannyilvántartási adatok alapján a tömböt „határoló” környezet telekhatárai megváltoztak (melynek részletezését lásd följebb, a „Településrendezés” fejezetben). Ennek következtében, - bár a tervezési tömb déli határának szabályozási vonala a helyén maradt, - az utca szabályozási szélessége 10 méterre csökkent. Tekintettel azonban arra, hogy az érintett utcaszakasz elenyésző forgalmat bonyolít le és fog lebonyolítani (jelenleg még szilárd burkolattal sincs ellátva és a fő forgalom a Pozsony utcán halad), ezért a 10 méter szabályozási szélesség is elegendő ezen a szakaszon.



*Mintakeresztmetszély – Belterületi kiszolgáló út
(10 m széles)*

Közműellátás

A Botond utca – Pozsony utca kereszteződésében a 0116/82, 0116/83 és a 0116/63 hrszú- a hatályos tervek szerint Gksz-sz/1 építési övezeti besorolású telkek kertvárosi lakóterületi (Lke-sz/1) átsorolását tervezik, így a jövőben lehetőség nyílik majd lakóépületek elhelyezésére.

A helyi építési szabályzat beépítésre szánt lakóterületen a teljes közműellátás kiépítésének köelmét írja elő.

A vizsgált kb. 3850 m² nagyságú 3 telekből álló beépítetlen, növényzettel borított terület közműellátással és közműbekötéssel nem rendelkezik. A környezetében fekvő településrész teljes közműellátással rendelkezik.

Az E-közmű nyilvántartás alapján a vizsgált területet nyugatról határoló Botond utca egy részén és a keleti oldalról határoló Pozsony utca teljes hosszában, a már beépítéssel rendelkező telkek számára a teljes közműellátást kiépítették. A teljes közműellátására a városi közhálózati rendszer részeként kiépült a meglévő közutak szabályozási szélességén belül a közüzemű

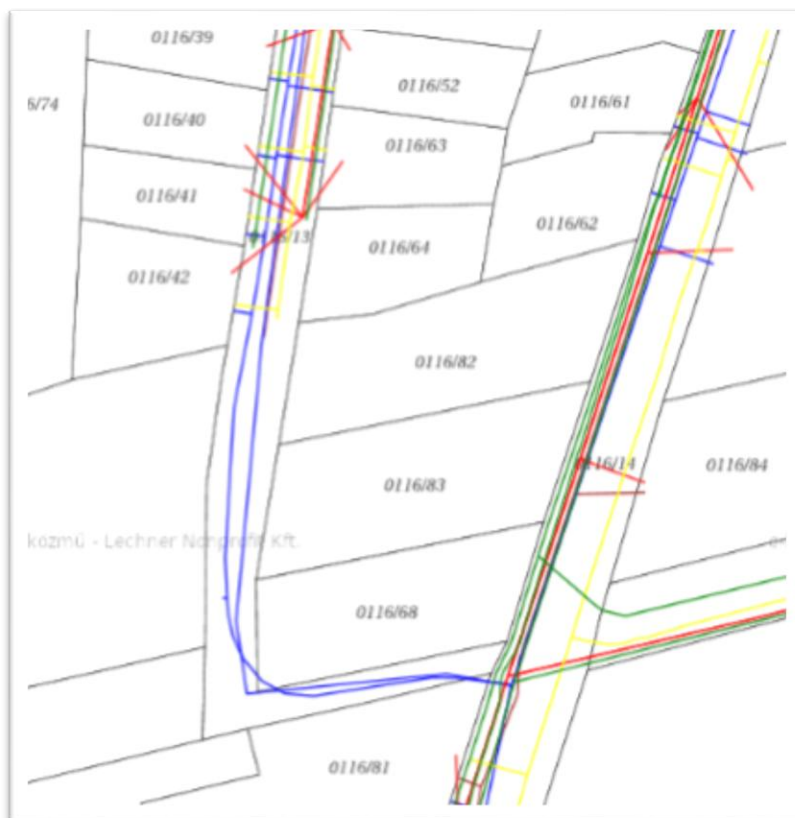
ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, valamint a vezetékes elektronikus hírközlés.

A vizsgált három telek területe vízminőség-védelmi terület övezetével nem érintett, de a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint Celldömölk a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő település. Közmű korlátozó adottság, hogy a 0116/68 hrsz-ú telek délnyugati sarkát közüzemű ivóvízvezeték nyomvonala érinti, melynek kiváltásáról, vagy telken belül a szolgalmi jog biztosításáról gondoskodni kell.

A tervezett lakóterületi fejlesztés során többlet közműigény keletkezik. Az egyes építményekre meghatározott közműigényeket kell a szolgáltatók fele bejelenteni, valamint az arra adott közműnyilatkozatok alapján lehet a közműellátást kiépíteni. A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti.

A tervezett lakóterületi fejlesztés megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya megnő, ahol burkolt felületekre eső csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolynak. A tervezett beépítés esetén, tekintettel a terület jelenlegi beépítetlenségére, így jelentős többlet csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni. 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.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani.



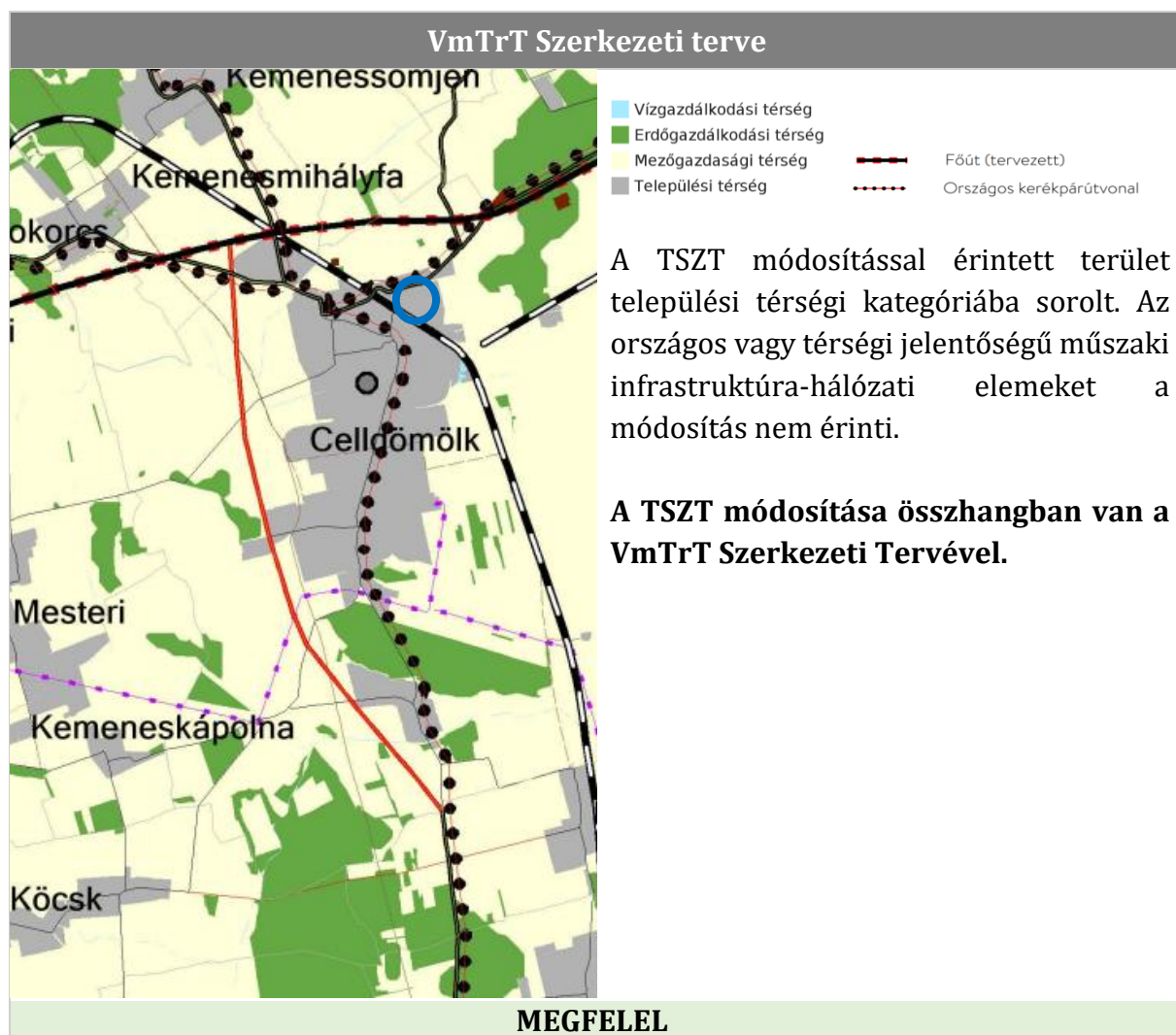
Kivágat az E-közmű nyilvántartásból

Tájrendezés

A tervezett módosítás a természeti környezetben változást nem idéz elő. Az átsorolással járó minimális zöldfelületi kötelezettség növekedése tájrendezési szempontból kedvező változást jelent.

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A magasabb rendű tervekhez való igazodás bemutatása jelen esetben a MaTrt és a Vas Vármegyei Közgyűlés 4/2021. (II. 15.) számú rendeletével jóváhagyott, és jelenleg hatályban lévő Vas Vármegyei Területrendezési Tervét (VmTrT) foglalja magába. A MaTrt előírásai Vas Vármegyei Területrendezési Tervén keresztül érvényesülnek.



Térségi övezetek érintettsége

SOR-SZÁM	ORSZÁGOS ÖVEZET NEVE	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE
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

SOR-SZÁM	VÁRMEGYEI ÖVEZET NEVE	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE
1.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	van
2.	Földtani veszélyforrás terület övezete	nincs
3.	Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek -Logisztikai	van
4.	Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek -Turisztikai	van

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

MEGFELEL – Nem tartozik a terület a rendezési tervben ténylegesen kijelölt területek közé.

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%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

MEGFELEL - Nem logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású terület.

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 - Nem érinti turisztikai fejlesztés.

3.3. Módosítási feladat: Izsákfa DK-i része (0538/7)

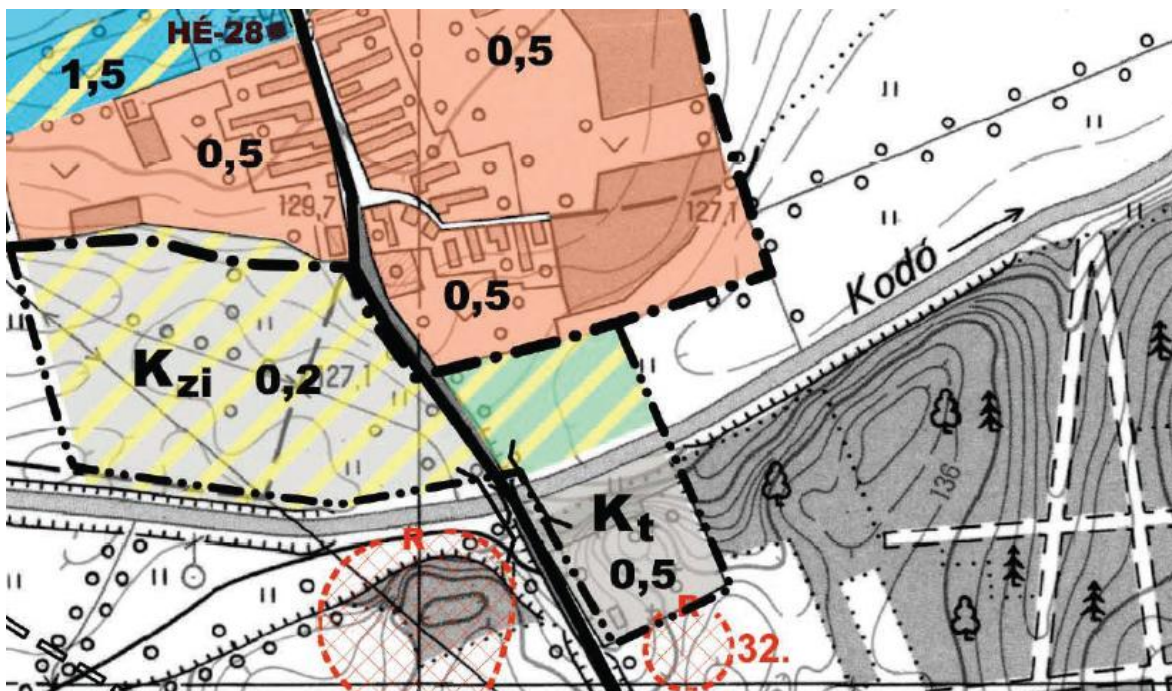


Ortofotó (forrás: e-közmű)

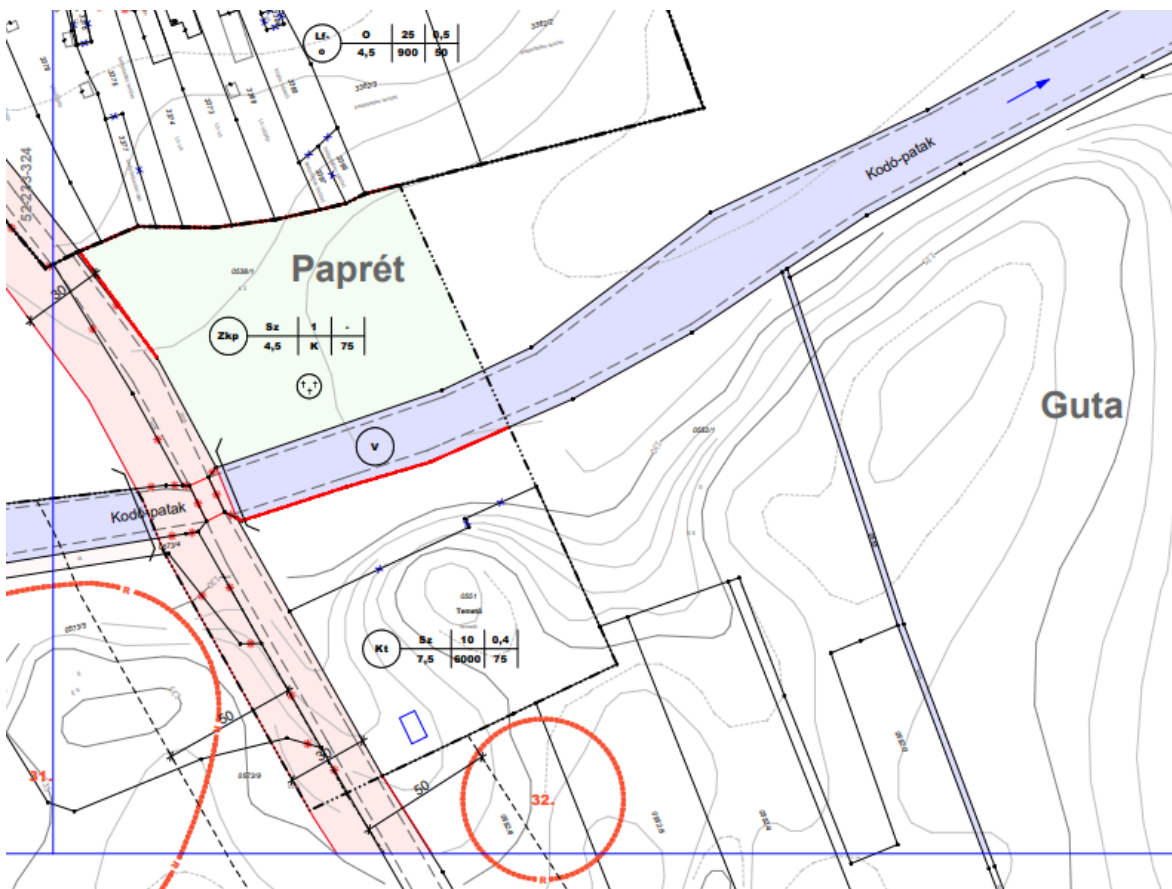
Közvetlenül érintett HRSZ: 0538/7

Az érintett telek Izsákfa településrész belterületétől D-re helyezkedik el, közvetlenül a Kodópatak mentén (Papréti).

HATÁLYOS TSZT



HATÁLYOS SZT



HATÁLYOS HÉSZ

A terület beruházással érintett része Zkp övezetben fekszik, melynek hatályos **előírásai** következők:

„Zkp jelű városrészi közparkok a város egy-egy városrészének – lehetőleg - központi részén elhelyezkedő, városrészi szinten kiemelt jelentőségű, változó mennyiségű funkcionális egységet magába foglaló zöldterület. Feladata elsődlegesen a környező városrész lakosságának kiszolgálása.

a) Városrészi közparkok:

aa) Pityervár: 0116/43 és 0116/44 hrsz. SzT-n jelölt része

ab) Nemesdömölk: Ostffy tér

ac) Pórdömölk: romtemplom körüli park

ad) Celli városrész 1.: Liget

ae) Celli városrész 2.: 1275 hrsz. SzT-n jelölt része (Tátra-Hársfa u.)

af) Alsóság 1.: 2385 hrsz. SzT-n jelölt része (Dobó K. u. folyt.)

ag) Alsóság 2.: 1886/1-3, 1887 és 1893 hrsz. SzT-n jelölt része

ah) Alsóság 3.: 2904 hrsz.

ai) Izsákfa: Paprét

b) Városrészi közparkban az alábbi funkciójú kertrészeket lehet elhelyezni:

ba) pihenőkert-díszkert,

bb) játszókert,

bc) sportkert.

c) Területén a parkfenntartás céljára a közhasználat elől elzárt terület az összterületének 5 %-át nem haladhatja meg.

MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

Az izsákfai településrészen, a város teljes közigazgatási területére készült településrendezési terv idejében közpark létesítési elképzelése/kötelezettsége volt az önkormányzatnak. Azóta ezt a közparkot igény és lehetőség híján nem alakították ki. És ez a fejlesztés az önkormányzat távlati terveiben sem szerepel. A magántulajdonos viszont hasznosítani szeretné a nagy területű ingatlanának a főúthoz közeli kis részét, mezőgazdasági létesítmények céljára.

Az izsákfai településrész temetője a lakott részhez képest a Kodó patak túlsó partján helyezkedik el. A 2005-06-os években a rendezési terv készítése során merült fel annak a területbiztosításnak az igénye, mely segítségével a temető és a lakott rész kapcsolata nemcsak a 8429.sz közút padkájának igénybevételével történhetne meg gyalogosan. Erre akkor a közpark területfelhasználás lett kijelölve, melyben gyalogos és kerékpáros közlekedési felületek is elhelyezhetőek. 2014-ben az osztatlan közös magántulajdonban lévő 0538/1 hrsz. ingatlan részarány földkiadása során kialakult a 0538/6 hrsz. „közút” művelési ágú terület, melynek tulajdonosává Celldömölk Város Önkormányzata vált, így a helybiztosítás megfelelőbb keretek közé került. Izsákfán jelenleg van már egy tradicionális közpark gyepes foci pályával, mint sportterülettel, továbbá a katolikus templom és a sportpálya közötti játszótérrel. Pihenőparkként pedig a templom kertje funkcionálisan jól kialakított, így új közpark létesítésére nincs szándék és igény.

A szarvasmarha tartás infrastrukturális igényeit kiszolgáló építmények létesítésére és üzemeltetésére viszont a tárgyi terület megfelelő, évtizedek óta mezőgazdasági céllal hasznosított. Az eddig legeltetésre használt területre való építési lehetőség megadásával a lakóterület is kedvezőbb helyzetbe kerül, mert jelenleg az állattartó épületek a lakószövetben vannak és azok kitelepítésre kerülnek. Az uralkodó szélirányt tekintve optimális a beépített területtel való viszonya, de magának az állattartási jogszabályoknak megfelelő működés is minimalizálja az esetleges szaghatást. Az állattartás támogatása továbbá nemcsak települési, hanem közérdek is. Ennek a telephelynek a megvalósításával ugyanis megszűnne a tárgyi ingatlannak a Kodó utcából D-i irányban egy lakótelken át való fő megközelítése, mely által a használatból adódó közlekedési zavarás is csökkenni fog. A „telken belüli kötelező védőzöldsáv” megvalósulásával és növényzetének - néhány éven belüli - beállításával pedig a telepre való belátás megszűnik mind a közút, mind a lakóterület felől, így módon a mezőgazdasági táj épített és természeti elemeinek látványa megfelelő lesz.

[illegible]

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

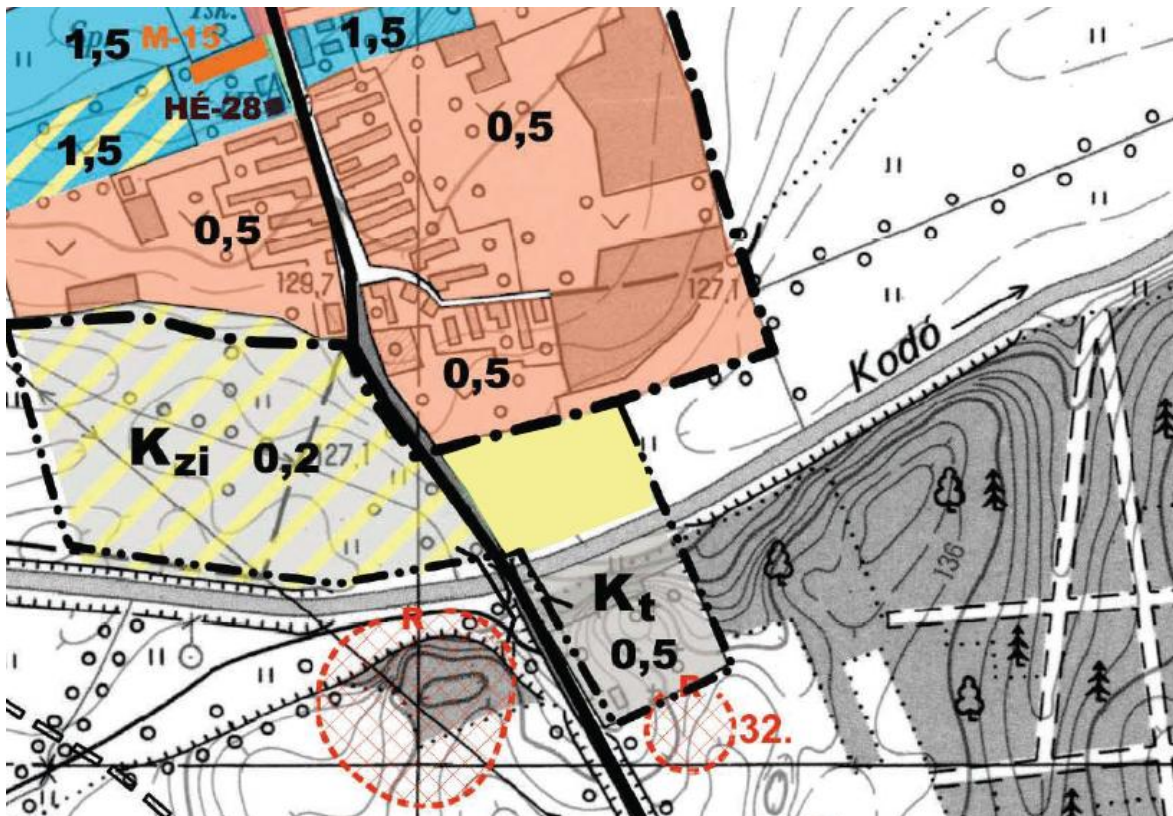
Településrendezés

A kérés átsorolással jár a szabályozási tervben és a szerkezeti tervben is. A hatályos tervek alapján közpark terület (Zkp) általános mezőgazdasági területbe (Má) való átsorolása valósul meg (az érintett telek nagyobb része amúgy is ebben az Má övezetben van). A telekhatár mentén 10 méteres, ún. „telken belüli kötelező védő zöldsáv” kerül kijelölésre – környezet- és természetvédelmi célból - a környező lakóterületek védelme, a Kodó-patak védelme, és az országos mellékúttól való kellő távolság megtartása érdekében.

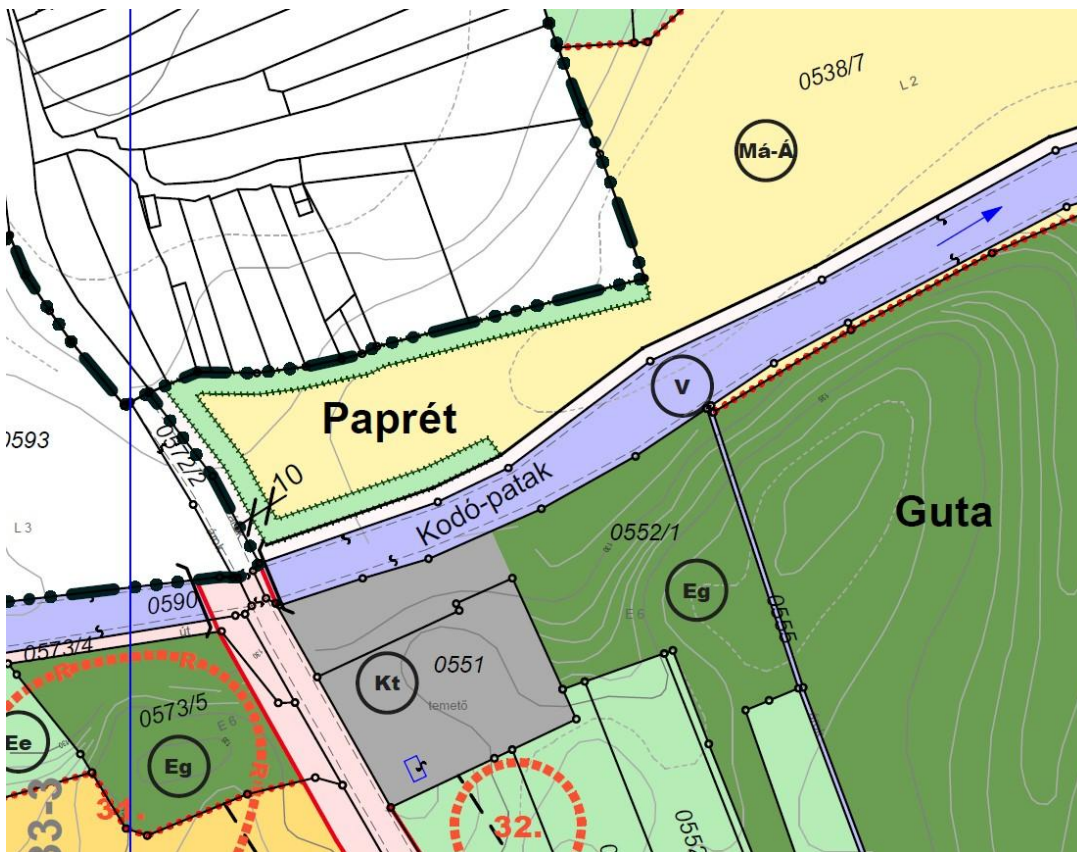
A tulajdonos fejlesztési céljai miatt azonban az Má övezet „mellett” képezni kell egy Má-Á övezetet, mert a jelenlegi beépítési és burkolási fejlesztési igények miatt a telken az egyébként az Má övezetre a HÉSZ-ben előírt min. 95% zöldfelület esetleg nem lenne tartható. Bár a jelenlegi fejlesztési beruházás még éppen belefér a 90%-os zöldfelületi arányba, de a tulajdonos következő ütemű célja további fejlesztés megvalósítása is, mely már kismértékben, de ellehetetlenítené a 95%-os zöldfelület tarthatóságát. Ugyanakkor nem cél a város többi Má területén a min. 95% zöldfelületi előíráshoz képest megengedőbb arány biztosítása. Ezért csak ezen a területen lesz megengedett a min. 90% -os zöldfelületi arány, melyet a jelenleg tervezett és a későbbi fejlesztés is bőven tud biztosítani.

Következmény: Az önkormányzat által évtizedek óta meg nem valósított közpark helyett megvalósulhat a magántulajdonos által kérelmezett övezet váltás, mely a már most is valós használathoz igazodik és nem jelent potenciális környezeti veszélyt. Ezáltal is biztosított marad a közérdek védelme a jogos magánérdek mellett.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



Közlekedés

Közút

A tervezési terület közvetlenül határos az Izsákfa úttal, mely a 8429. számú országos mellékút. A tervezési területi szakasza 30 méterre kiszabályozott, de végre nem hajtott. Fejlesztése nem is várható. Külterületi szakaszán a védőtávolsága 50 méter.

Módosulás

A módosítás a közlekedési infrastruktúrát nem érinti. A telek valós megközelítése jelenleg a 3365 és 3366 hrsz-ú ingatlanokról történik, hivatalos közúti kapcsolatot az Izsákfa út, ill. a vele párhuzamosan induló, majd a Kodó-patak mentén elkanyarodó 0538/6 hrsz-ú közúti telek ad.

Az építészeti tervek alapján a telek új megközelítése a 8429. számú országos mellékútról történne (0538/6 hrsz-ú közút telken keresztül). A tervek alapján az országos mellékút tengelyétől mért 25 méteres távolságon belül építmény nem kerülne elhelyezésre, melyet a szabályozási terven is jelölt, telekhatár mentén húzódó 10 méteres védő zöldsáv is biztosít. Az új funkció nem generál jelentősebb forgalomnövekedést a jelenlegi használatnál. A funkcióhoz tartozó parkolási igények telken belül kielégíthetők. A közúti kapcsolat és a védőtávolságon belüli beruházás megvalósíthatóságát az engedélyeztetés során a közút kezelőjével egyeztetni kell!

Közműellátás

Celldömölk izsákfai településrész déli részén, a kb. 5,6 ha nagyságú 0538/7 hrsz-ú ingatlan délkeleti része a hatályos tervek szerint közpark övezeti besorolású terület (Zkp), melyet az önkormányzat nem kíván közparknak kialakítani, ezért azt a területtulajdonosa általános mezőgazdasági területbe Má-Á kéri azt átsorolni, hogy ott mezőgazdasági célú hasznosítást és állattartást tudjon megvalósítani.

A teljes közműellátással rendelkező, már beépített településrészhez kapcsolódó 0538/7 hrsz-ú telek közművesítettlen és beépítéssel sem rendelkezik.

A területet délről a 0538/6 hrsz-ú közút és a Kondó-patak határolja, amelynek partértől számított mederkarbantartó sávját 3-3m. Az E-közmű nyilvántartás szerint a 0538/7 hrsz-ú telek dél-nyugati szélét érinti a 8429 országos mellékúttal párhuzamosan haladó,

alépitményben kiépített regionális szerepű Invitch hírközlési hálózati nyomvonala. Celldömölk a felszín alatti víz állapota szempontjából a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint érzékeny területen levő település.

A terület beépítésre nem szánt építési övezeti kategóriából egy másik beépítésre nem szánt övezeti átsorolásba kerül, amelyre vonatkozóan a jelenleg hatályos HÉSZ megengedi a hiányos közművesítettséget, ezáltal a felmerülő közműigények biztosítása egyedi helyi közműpótlókkal is kielégíthetők, az azokra vonatkozó szabályok betartásával.



Kivágat az E-közmű nyilvántartásból

Tájrendezés

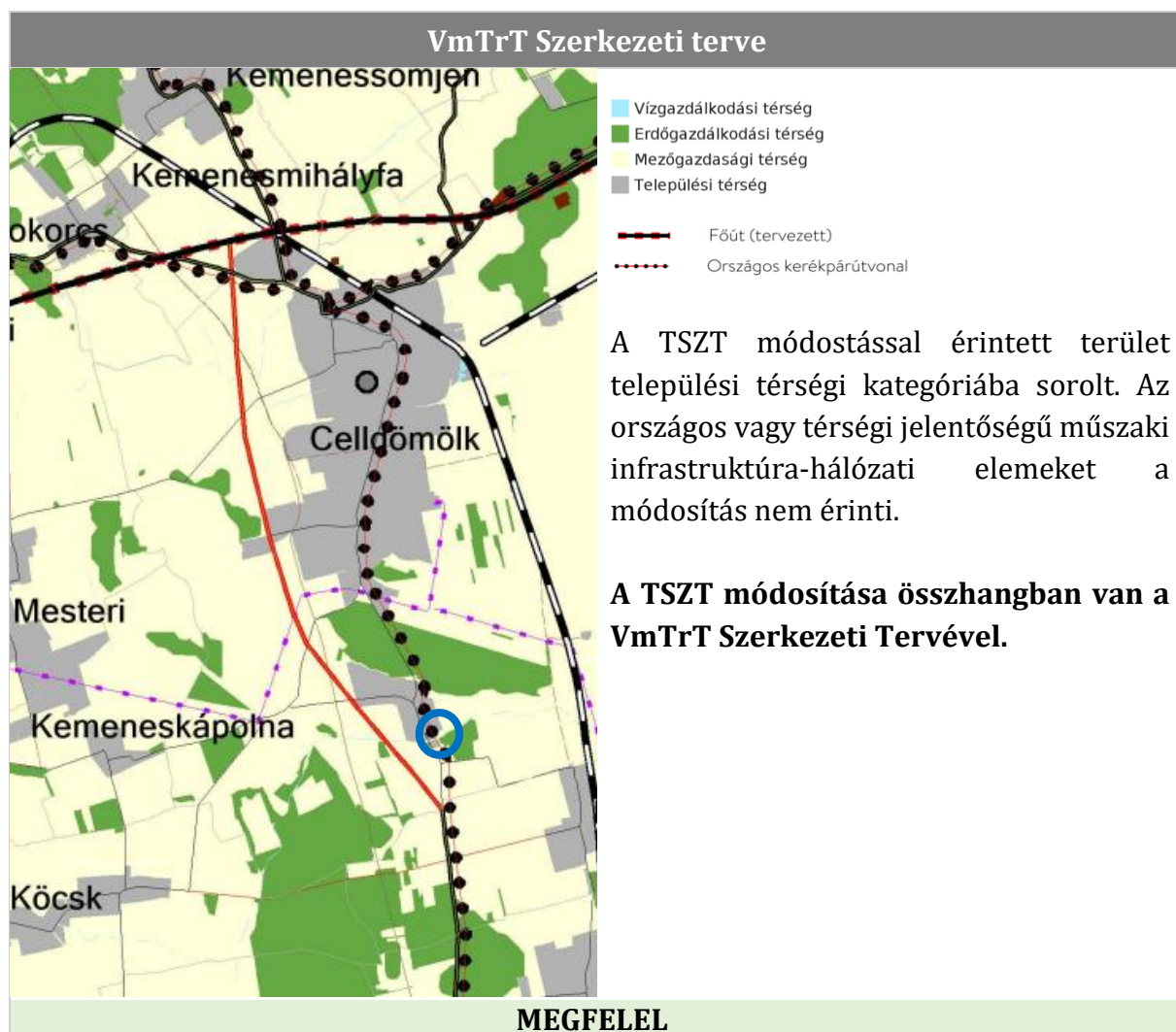
Az ingatlanrészt az önkormányzat az elmúlt évtizedek alatt nem tudta megvásárolni a magántulajdonostól. A magántulajdonos viszont 1. ütemben hasznosítani szeretné a nagy területű ingatlanának a főúthoz közeli kis részét, mezőgazdasági építmények (szarvasmarhák számára nyitott-fedett karám, karám előtér, kiszolgáló épület, telken belüli zúzottköves makadámút, néhány gk. parkoló, és néhány bálás tároló) létesítése céljára. Majd a tervezett beruházás 2. ütemében ezt kívánja az úttól távolabbra elhelyezett istállóépülettel bővíteni. Ez a funkció ide illik, várhatóan sem a környezetére nem lesz zavaró, sem e funkció nem igényel védelmet a környezetétől. Ennek ellenére már a tulajdonos tervei között is szerepel (a már meglévő fejlesztési terveken is ábrázolt), hogy a telekhatárai mentén 10 m-es védő zöldsávot kíván megvalósítani, mellyel a településtervezés is a legmesszebbmenőkig egyetért.

A fent felvázolt beruházás nem kívánja új beépítésre szánt terület (építési övezet) létrehozását, így a közpark „visszapótlása” sem szükséges. A tervezett fejlesztési volumen pedig gyakorlatilag belefér az Má övezet jelenleg is hatályos előírásaiba, kivéve a min. zöldfelületi arány kötelezettségét, mely miatt ide egy új, Má-Á övezet kerül 90%-os min. zöldfelület létesítési kötelezettséggel.

A tervezett módosítás a természeti környezetben szignifikáns változást nem idéz elő.

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A magasabb rendű tervekhez való igazodás bemutatása jelen esetben a MaTrt és a Vas Vármegyei Közgyűlés 4/2021. (II. 15.) számú rendeletével jóváhagyott, és jelenleg hatályban lévő Vas Vármegye Területrendezési Tervét (VmTrT) foglalja magába. A MaTrt előírásai Vas Vármegye Területrendezési Tervén keresztül érvényesülnek.



Térségi övezetek érintettsége

SOR-SZÁM	ORSZÁGOS ÖVEZET NEVE	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE
1.	Országos ökológiai hálózat övezete	van
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

SOR-SZÁM	VÁRMEGYEI ÖVEZET NEVE	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE
1.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	van
2.	Földtani veszélyforrás terület övezete	nincs
3.	Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek -Logisztikai	van
4.	Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek -Turisztikai	van

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek - többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok - tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek - magterületek, pufferterületek - közötti biológiai kapcsolatok biztosítására;

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

- (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
- (5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
- (6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

MEGFELEL - Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területén belül új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, csak olyan övezet, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

MEGFELEL – Nem tartozik a terület a rendezési tervben ténylegesen kijelölt területek közé.

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%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

MEGFELEL - Nem logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású terület.

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 - Nem érinti turisztikai fejlesztés.

3.4. Módosítási feladat: Sághegy Mk övezetében (3803, 3804 hrsz.)



Ortofotó (forrás: e-közmű)

Az érintett ingatlanok a Sághegy településrész zártkerti (Mk/Sh övezet) területén találhatóak, a Doctor Holéczy Zoltán utcánál.

Tájjelleg, tájkép, tájhasználat

A Sághegy a területrendezési tervek szerint tájképvédelmi terület, de nyímlávnvalóan a települési terv szerint is védett.

Lankáin valaha szőlőskertek működtek, melyek az elmúlt több évtized során, fokozatosan, inkább hétvégi pihenési, kikapcsolódási célú használatúvá alakultak át. Ennek ellenére, illetve a védelem miatt a lejtők tájképe alapvetően nem változott, néhány kivételtől eltekintve megmaradtak – és fokozatosan felújulnak – a kis présházak, sok helyen a szőlősorokat is megtartották és művelik. Ez, mint védelemre méltó, helyi táji jellegzetesség, továbbra is megőrzendő, annak érdekében, hogy az évszázados tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői távlatban is fennmaradhassanak úgy, hogy nemcsak a védelmek miatti kényszerből, hanem a tulajdonosok jól felfogott érdekei miatt is. Azaz úgy kell a védelmet és az építési lehetőségeket és korlátokat szabályozni, hogy az az élet fokozatos változásából adódó használatot ne lehetetlenítse el, ugyanakkor hosszútávon is biztosítsa a tájjelleg és a tájkép jellemző látványát.

ca) a területen építményt vagy épületet elhelyezni nem lehet,

cb) a védett területtől legalább 10 m távolságban helyezhető el út és közművezeték, továbbá legalább 20 m távolságban helyezhető el épület.”

MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

Sághegy területén 2 db ingatlan tulajdonosa kérte, hogy az ingatlanjaikon átmenő közút szabályozása szűnjön meg. A 6 m-es közutak kiszabályozása annakidején a zártkerti szőlős ingatlanok gépjárművel való elfogadható szélességű feltárása érdekében történt, de ezek végrehajtása azóta sem történt meg. Mivel a tárgyi 2 db ingatlan feltárt a nyugati oldalról egy kb. 3 m széles zsákutcával, ezért a tervezett szabályozás elhagyható.

A módosítás – jellegéből adódóan - településszerkezeti tervi módosítást nem igényel.

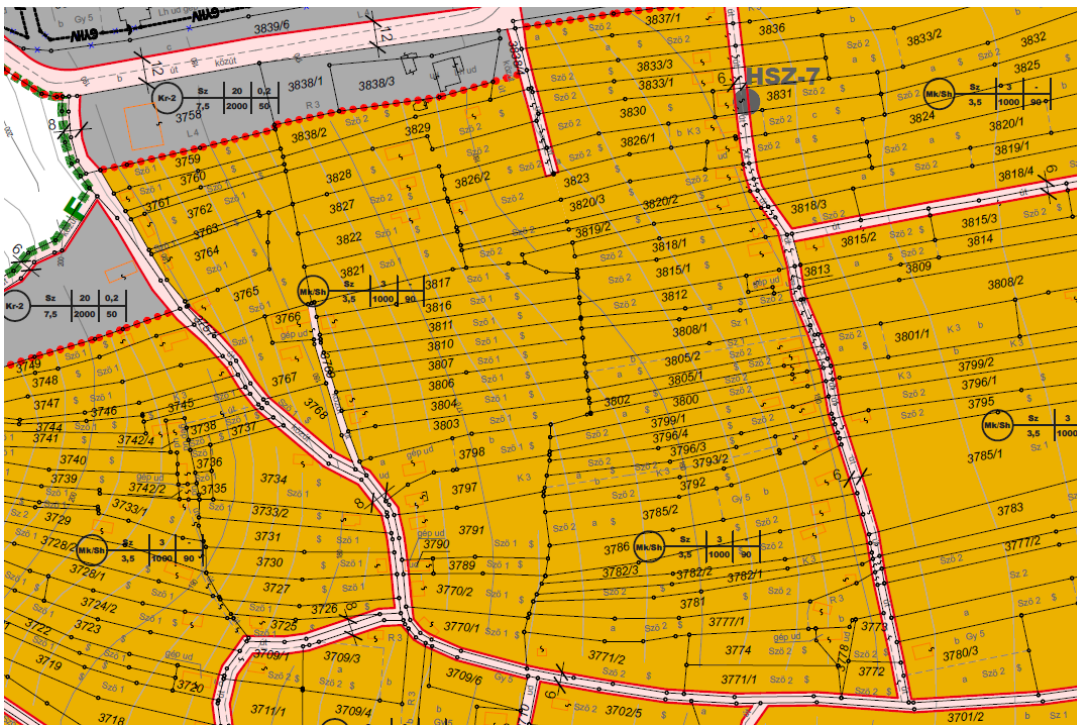
TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Településrendezés

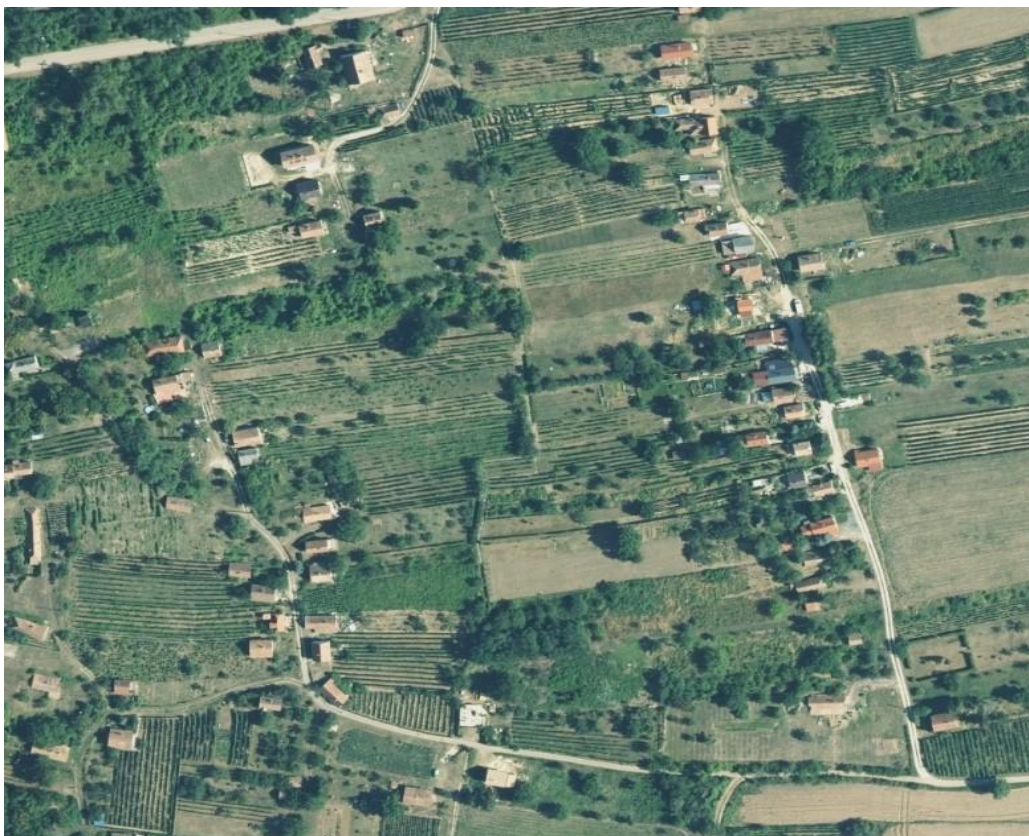
A tervezett, de meg nem valósult útszabályozás részben elhagyásra kerül a tömbben, - de nyilvánvalóan nemcsak az igénylő 2 db ingatlan szakaszán, hanem - úgy, hogy a tömb fel nem tárt telkeinél továbbra is fenntartatjuk az eredeti szabályozási vonalat. Ezáltal is biztosított marad a közérdek védelme a jogos magánérdek mellett.

Következmény: Az érintett ingatlanok továbbra is megközelíthetők a meglévő útról, a keleti oldalukon viszont megszűnik a közút jellegű feltárhatóság biztosítottsága a Szabályozási Terv módosítása által.

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



Közlekedés



Közút

A Sághegy zártkerti, valaha kiskertes szőlőművelési telkeinek közúti (vagy magánúti) feltárása nem megoldott. Ahol van közút ingatlan, ott is jellemzően keskeny, ahol nincs, ott szokásjog alapján közelítik meg a tulajdonosok a telkeiket, jellemzően a beépített oldallal közös telekhatárok mentén. A telkek ilyen módú feltárása nem szabályos, de szokásjog alapján kialakult.

Módosulás

A szabályozási terv módosítása a szabályozási terv hatályba lépése óta sem kialakított (sem telekjogilag, sem a valóságban), 6 méter szabályozási szélességű, zártkerti ingatlanokat kiszolgáló út megváltoztatására, részbeni elhagyására irányul. A szabályozási vonal elhagyásával érintett telkek megközelíthetősége azonban továbbra is biztosított marad, ezért a módosítás a közlekedési hálózatban, annak valós használatában jelentősebb változást nem eredményez. A tervezett közúti feltárás megszüntetése kizárólag a lakossági kérelem miatt és kizárólag egyetlen, észszerű hosszúságú szakaszon történik. A Sághegy többi részén a tervezett közúti feltárások megmaradnak és lakossági kérelemre végrehajthatóak.

Közműellátás

A módosítással érintett zártkerti telek közvetlen környezetében a közüzemű ivóvízhálózat és kisfeszültségű villamosenergia hálózat is kiépítésre került. A módosításnak közmű vonzata nincs.

Tájrendezés

A tervezett módosítás a természeti környezetben változást nem idéz elő.

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A magasabb rendű tervekhez való igazodás bemutatása jelen esetben a MaTrt és a Vas Vármegyei Közgyűlés 4/2021. (II. 15.) számú rendeletével jóváhagyott, és jelenleg hatályban lévő Vas Vármegye Területrendezési Tervét (VmTrT) foglalja magába. A MaTrt előírásai Vas Vármegye Területrendezési Tervén keresztül érvényesülnek. A hatályos TSZT VmTrT-nek való megfelelését külön dokumentum tárgyalja, mivel pedig jelen módosítás nem igényli a TSZT

módosítását, így a megfelelés megismétlése szükségtelen. Bemutatjuk viszont a térségi övezetek érintettségét:

SOR-SZÁM	ORSZÁGOS ÖVEZET NEVE	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE
1.	Országos ökológiai hálózat övezete	van
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	van
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

Ökológiai hálózat magterületének övezete: az OTTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont;

„25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészti hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatokat működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthetők, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthetők.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.”

MEGFELEL - Az ökológiai hálózat magterületén belül új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, csak olyan övezet, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti (nem került változtatásra az területfelhasználás).

Tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére **készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.**

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben **a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,**

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

MEGFELEL - A tájképvédelmi terület övezete kapcsán meghatározásra kerültek a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttese, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői (Tájrendezés fejezetben), a településrendezési eszközökben pedig az övezetek és az építés helyi rendjének egyedi szabályai.

SOR-SZÁM	VÁRMEGYEI ÖVEZET NEVE	TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE
1.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	van
2.	Földtani veszélyforrás terület övezete	nincs
3.	Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek -Logisztikai	van
4.	Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek -Turisztikai	van

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

MEGFELEL – Nem tartozik a terület a rendezési tervben ténylegesen kijelölt területek közé.

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%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány

pedig 5%-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

MEGFELEL - Nem logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású terület.

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 - Nem érinti turisztikai fejlesztés.

3.5. Módosítási feladat: Építési övezet/övezethatár és telekhatár viszonyának vizsgálata, rendezése a HÉSZ-ben

Nincs konkrét területi vonzata.

AZ ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ JOGÉRTELMEZÉSE KÖVETKEZTÉBEN EZ A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY NEM FOGADHATÓ EL. A SZÖVEGET EZÉRT ÁTHÚZÁSSAL JELÖLTÜK, DE BENNE HAGYTUK E DOKUMENTÁCIÓBAN, HOGY VISSZAKERESHETŐ LEGYEN AZ ÖNKORMÁNYZATI IGÉNY ÉS AZ ANNAK KIELÉGÍTÉSÉRE TETT TERVEZŐI JAVASLAT.

MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

~~A fenti igény az önkormányzat részéről merült föl, mert építési igény esetén az építési hatóság nem tekinti rendezettnak azt az építési telket, mely 2 építési övezetbe tartozik. Az építési hatóság véleménye szerint ezért az építési telket az építési övezet határa mentén meg kell osztani. A fenti problémafölvetést megvizsgáltuk és utána néztünk megoldhatósága módjának a joggyakorlatban. Ennek eredményeképpen az alábbiakban felsoroljuk kutatómunkánk azon „eredményeit”, melyek alátámasztják az önkormányzatnál felmerült igény létjogosultságát és a probléma megoldhatóságát is.~~

PÉLDÁK

1. A KÚRIA Önkormányzati Tanácsának Köf.5.027/2014/3. számú határozata

~~A Kúria a fenti számú határozatában egyértelműen rámutat, hogy a telekhatárok és az övezeti határok egymástól elválhatnak. Ez a megállapítás az alábbiakból vezethető le, melynek végén – dőlt betűvel és idézőjelek között – beidézzük a Kúria határozatának kivonatát is.~~

~~A Kúria által tárgyalt ügy idején hatályos OTÉK szövege (kivonat):~~

~~**1. melléklet 29. pont:** Építési övezet: a beépítésre szánt vagy beépített területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészeken a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.~~

~~**7. § (2)** Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.~~

A TÉKA hatályba lépése (2025. I. 2.) előtt közvetlenül hatályos OTÉK (2024. XII. 31.) szövege (kivonat):

~~1. melléklet 29. pont: Építési övezet: a beépítésre szánt területeken belül — a 6. § (2), (4) és (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével — a területrészek sajátos építési használatának megfelelő besorolás, amelyhez az építés feltételei és módja, valamint a beépítés és a telekalakítás szabályai a helyi építési szabályzatban (kerületi építési szabályzatban) kerülnek meghatározásra.~~

~~7. § (2): Megegyezik a fentebbivel.~~

Az OTÉK helyett jelenleg hatályos TÉKA szövege (kivonat):

~~5.§ 32. pont: építési övezet: a beépítésre szánt területeken belül a területrészek sajátos építési használatának megfelelő besorolás;~~

~~7. § (4) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten, övezeten belül egyes építési telkekre, telkekre — azok jellemző domborzati adottsága, kialakult állapota vagy közterülettel való sajátos kapcsolata alapján — a helyi építési szabályzatban meghatározhatóak sajátos településrendezési és építési követelmények, valamint telekalakítási szabályok.~~

Kivonat a Kúria határozatának indoklásából:

~~„...Az OTÉK 7. § (2) bekezdése az építési övezeti és övezeti besorolásokon belüli egységességet mondja ki. Az építési jogosultságok — így a beépíthetőség mértéke — az övezetekre irányadó, amelyet sem az Ör., sem a Szabályozási Terv nem sért: a besorolás szerinti övezetben ugyan azon szabályok az irányadók. Az OTÉK 7. § (2) bekezdése nem szól arról, hogy egy telek csak egy övezeti besorolás alá tartozhat. Az OTÉK-ból következően bár javasolt, hogy az övezethatár kövesse a telekhatárokat, de ha egy telket érintően eltérő övezeti besorolás érvényesül, úgy építési szempontból a telek egyik részén más szempont lesz irányadó, mint a telek másik részén. Mindez azonban önmagában nem teszi az ilyen szabályozást tartalmazó önkormányzati rendeletet az OTÉK 7. § (2) bekezdésével ellentétessé.~~

~~...~~

~~A helyi szabályozási tervvel szemben támasztott övezeti besorolásokon belüli egységesség szabályából nem következik, hogy az övezeti besorolás kizárólag a telekhatárokat követheti.”~~

2. Kecskeméti HÉSZ kivonat

Kecskemét Megyei Jogú Városának Helyi Építési Szabályozásáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendeletének lejjebbi kivonata is azt támasztja alá, hogy indokoltság esetén az övezeti határ és a telekhatár elválhat egymástól. Azaz az övezeti határnak nem kell feltétlenül meglévő telekhatárokat követnie.

7/A. §...

(2) Övezethatár által metszett telket nem kell megosztani az övezethatár mentén. (...)

(5) Telekalakítás esetén nem kell az övezethatárt figyelembe venni, a kialakuló telek legkisebb méreténél a telket érintő övezetek közül a legkisebb előírt teleknagysághoz tartozó telekméretet kell figyelembe venni.

3. 2024. okt. 1. előtt hatályos 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet kivonat

13. § (1) A helyi építési szabályzat lehetőséget adhat a telekalakítási és a beépítési szabályokra vonatkozó előírásaitól történő egyedi eltérésre, valamint a szabályozási vonal és az övezethatár korrekciójára, ha

- a) azt a kialakult állapot vagy a domborzati adottságok indokolják,*
- b) a közterületek fejlesztése érdekében indokolt, vagy*
- c) az a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében szükséges.*

(2) Ha az önkormányzat él az (1) bekezdésben foglaltakkal, meg kell határoznia a helyi építési szabályzatban az eltérés lehetséges tartalmát, területi hatályát, maximális mértékét és alkalmazásának feltételeit olyan módon, hogy ez a szomszédos telek építési jogát ne korlátozza és ne zárja ki.

Bár ez a rendelkezés kikerült az okt. 1-jétől hatályos 419/2021. kormányrendeletből, viszont bekerült a TÉKÁ-ba, mert ennek fentebb már idézett 7. § (4) bekezdése gyakorlatilag szinte ugyanezt mondja.

Azaz a fent részletezettekből egyértelműen megállapítható, hogy Celldömölk Városa HÉSZ-ének Szabályozási Tervi mellékletében egyes telektömbökben ábrázolt övezeti határ, mely nem meglévő telekhatárok mentén halad, nem jogszabályellenes. Az érintett telkeket kötelezően megosztani nem kell, de — bizonyos feltételek mellett — szabad. Mindezen szabályozási lehetőségeknek/rendelkezéseknek természetesen azt a célt kell szolgálniuk, hogy az indokolt és/vagy szükséges változtatás a fennálló helyzethez képest jobb helyzetet hozzon létre.

~~Továbbá ahogy az új építési törvény is fogalmaz: „A ... településrendezés célja ... a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, ...”~~

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A fent leírtak alapján az alábbi HÉSZ kiegészítési javaslatot tesszük

A 8. § az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

- ~~(5) A Szabályozási Terven ábrázolt, nem a telekhatárokat követő övezeti határvonal kijelölésének célja a telekhatárok, telekalakzatok és telekméretek optimalizálása úgy, hogy az a településrendezési előírások megvalósítása szempontjából a telekhatár-rendezés előtti helyzethez képest kedvezőbb helyzetet eredményezzen.~~
- ~~(6) Az (5) bekezdésben meghatározott telekhatár-rendezés kizárólag azonos területfelhasználási egységbe tartozó lakóterületi építési övezetekben lehetséges. Ez az alábbi módokon történhet:~~
- ~~a) az adott telket a területére eső két különböző építési övezetben lévőnek kell tekinteni, ezért beépíthetőségét és egyéb paramétereit a két építési övezetre vonatkozóan területrész-arányosan kell meghatározni, vagy~~
 - ~~b) az övezeti határvonal mentén telekhatár alakítható ki, úgy, hogy az új telekhatár mentén leváló telekrészt a vele szomszédos építési telekhez kell csatolni, vagy~~
 - ~~c) ha nem az övezeti határvonal mentén alakítják ki a telekhatárt, akkor az övezeti határvonaltól a szomszédos telek felé eső telekhatár irányába el lehet térni, de csak úgy, hogy a kialakuló új telkek mindegyike szabályos legyen, illetve maradjon.~~

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

~~A módosítás jellegéből adódóan megfelelést nem igényel.~~

KÖZÚTI, KÖZMŰELLÁTÁSI, KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS ZÖLDFELÜLETI SZAKÁGI KÉRDÉSEK

~~A módosítás jellegéből fakadóan nem relevánsak.~~

4. TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS BIZTOSÍTÁSA MIATT SZÜKSÉGES TSZT MÓDOSÍTÁSI FELADATOK

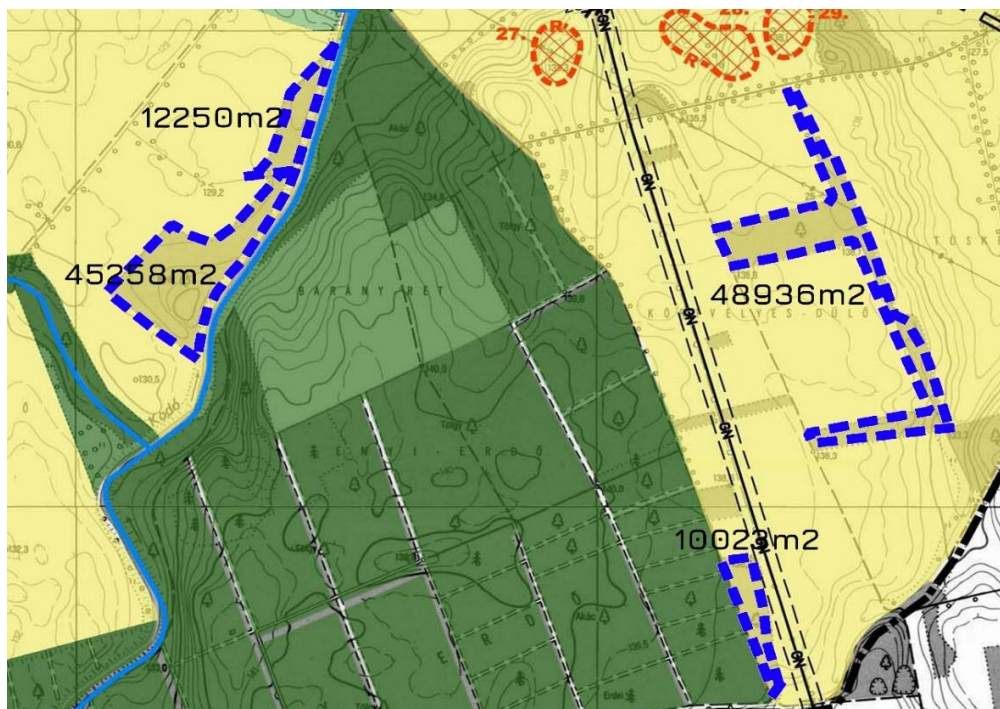
4.1. Módosítási feladat: Erdőterületek átsorolása



Ortofotó (forrás: Lechner)

Közvetlenül érintett HRSZ: 0623/8, 0623/9, 0625/2, 0577/6 és 0581/4.

HATÁLYOS TSZT (a módosítandó területrészekkel)



MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

A TSZT-ben Má besorolású telkek Ee és Eg erdőterületbe való átsorolása.

A MaTrT szerinti erdőterületek övezetét a vármegyei területrendezési terv erdőgazdálkodási térségére vonatkozóan a következőképpen kell megállapítani:

*„29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében **legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia**. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”*

Celldömölk Településszerkezeti Terve jelenleg már nem felel meg a fenti előírásoknak, mert

	m2	Ha	%
Erdők övezete	4 473 361	447,34	
Hatályos Erdő övezetek az Erdők övezetén belül	4 135 295	413,53	92,44
Új erdő övezetek kijelölése az Erdők övezetén belül	116 512	11,65	
Tervezett erdő övezetek az Erdők övezetén belül	4 251 807	425,18	95,05

A megfelelés elérése érdekében szükséges a 0623/8, 0623/9, 0625/2, 0577/6 és 0581/4 hrsz-ú – a fentebbi ábrán jelzett - telkek erdő (Ee és Eg) területfelhasználásba sorolása.

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Településrendezés

A TSZT-ben szükséges átsorolni néhány erdőterületet a vármegyei tervnek való megfelelés érdekében. Az átsorolás a szabályozási tervet nem érinti, mert ezek a területek a TSZT-vel ellentétben ott erdőterületként szerepelnek.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGFELELTETÉSI JAVASLAT



Közlekedés

A módosításnak nincsen közlekedési vonzata.

Közműellátás

A módosításnak nincsen közműellátási vonzata.

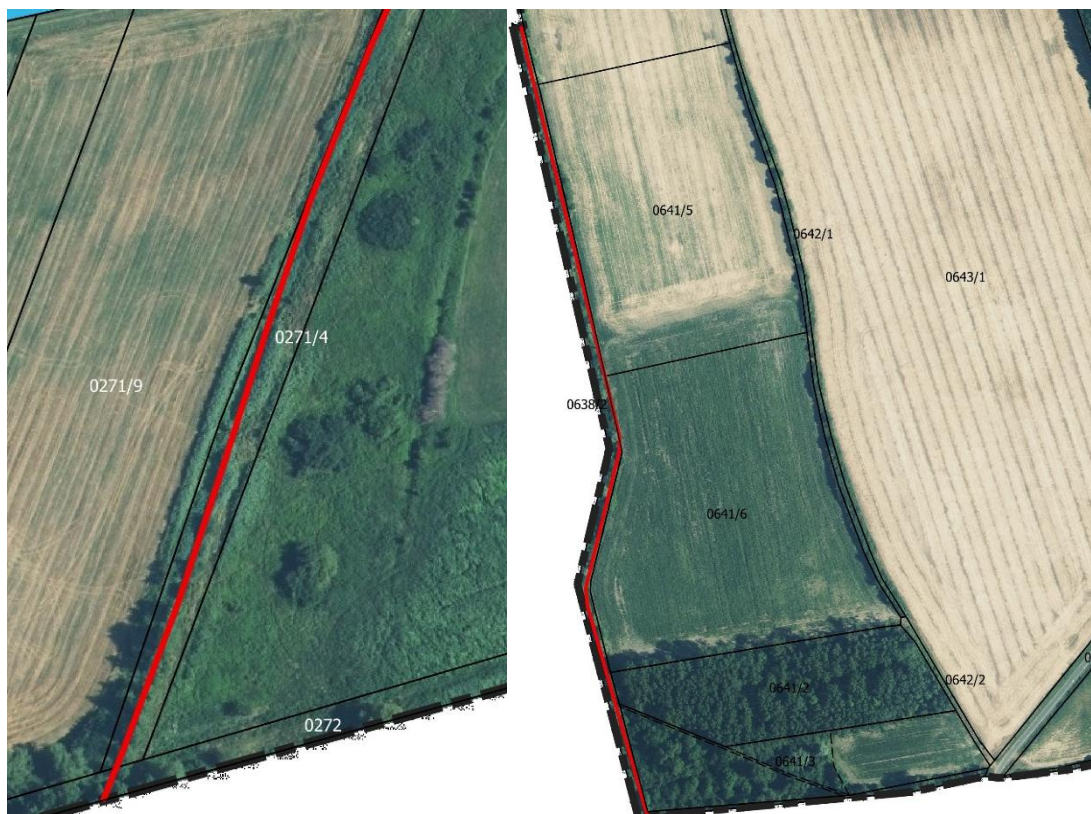
Tájrendezés

A tervezett módosítás a természeti környezetben változást nem idéz elő, mert a valós állapotnak megfelelően sorolja be a területeket. Az erdőterületek arányának növekedése tájrendezési tervi szempontból kedvező.

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A hatályos TSZT VmTrT-nek való megfelelését külön dokumentum tárgyalja, ahol jelen problémára is fény derült.

4.2. Módosítási feladat: Vízgazdálkodási területek átsorolása



Ortofotók (forrás: Lechner)

Közvetlenül érintett HRSZ: 0271/4 és 0638/2.

Az érintett telkek Celldömölk külterületén, a településhatárok közelében fekszenek. A 0271/4 hrsz-ú telek a településhatár délkeleti részén található, név szerint a Nemeskocsi-övcsatorna, a 0638/2 hrsz-ú telek pedig a nyugati településhatárnál elhelyezkedő a Kápolna-árok.

HATÁLYOS TSZT



MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

A hatályos TSZT a fent említett két területet (mely a vármegyei tervben vízgazdálkodási térség) erdő területfelhasználásba sorolja.

A vármegyei terv szerinti vízgazdálkodási térségben a MaTrT előírásai alapján:

„A vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;”

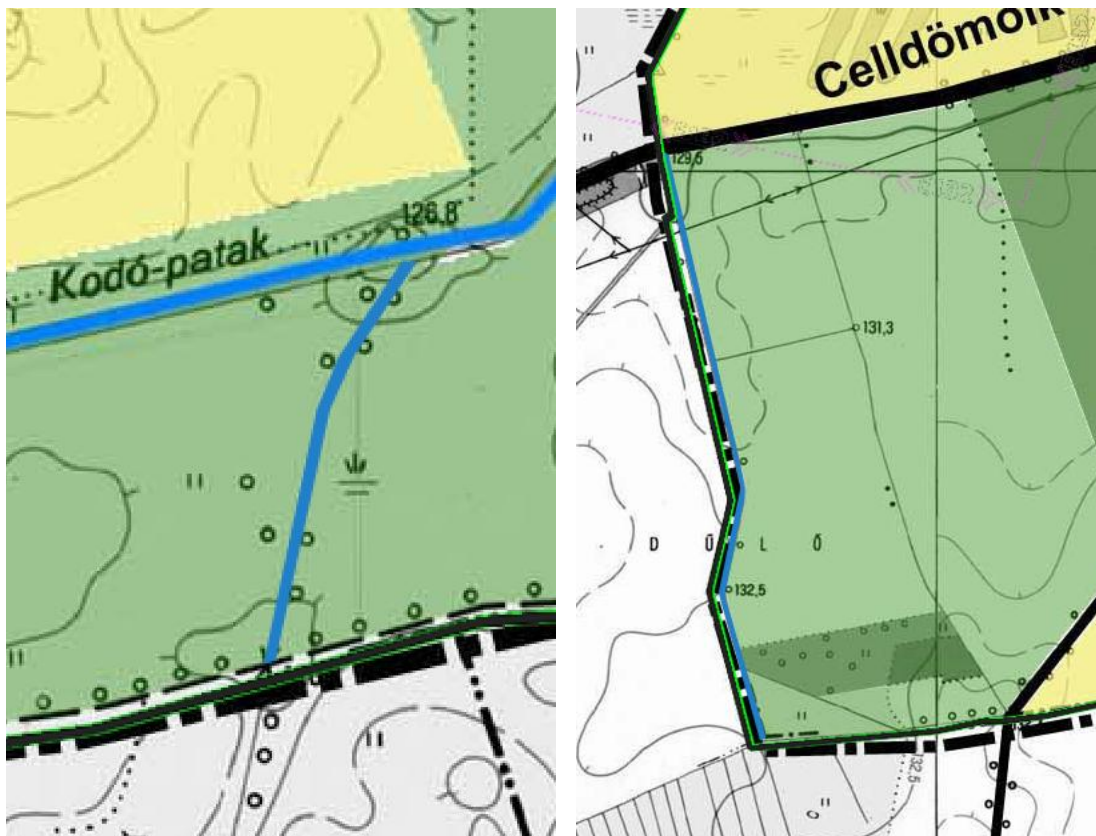
Mivel a hatályos TSZT nem sorolja az összes vízgazdasági térséggel érintett területet vízgazdálkodási területfelhasználásba, így nem felel meg a Vármegyei Területrendezési Tervnek.

Szükséges ezért a 0271/4 és 0638/2 hrsz-ú telkek vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolása a TSZT-n.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGFELELTETÉSI JAVASLAT

Településrendezés

A TSZT-ben tehát szükséges átsorolni a fenti hrsz-ú területeket a vármegyei tervnek való megfelelés érdekében. Az átsorolás a szabályozási tervet nem érinti, mert ezek a területek a TSZT-vel ellentétben ott vízgazdálkodási területként szerepelnek.



Közlekedés

A módosításnak nincsen közlekedési vonzata.

Közműellátás

A módosításnak nincsen közműellátási vonzata.

Tájrendezés

A tervezett módosítás a természeti környezetben változást nem idéz elő, mert a valós állapotnak megfelelően sorolja be a területeket.

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A hatályos TSZT VmTrT-nek való megfelelését külön dokumentum tárgyalja, ahol jelen problémára is fény derült.

4.3. Módosítási feladat: Műszaki infrastruktúra hálózatok

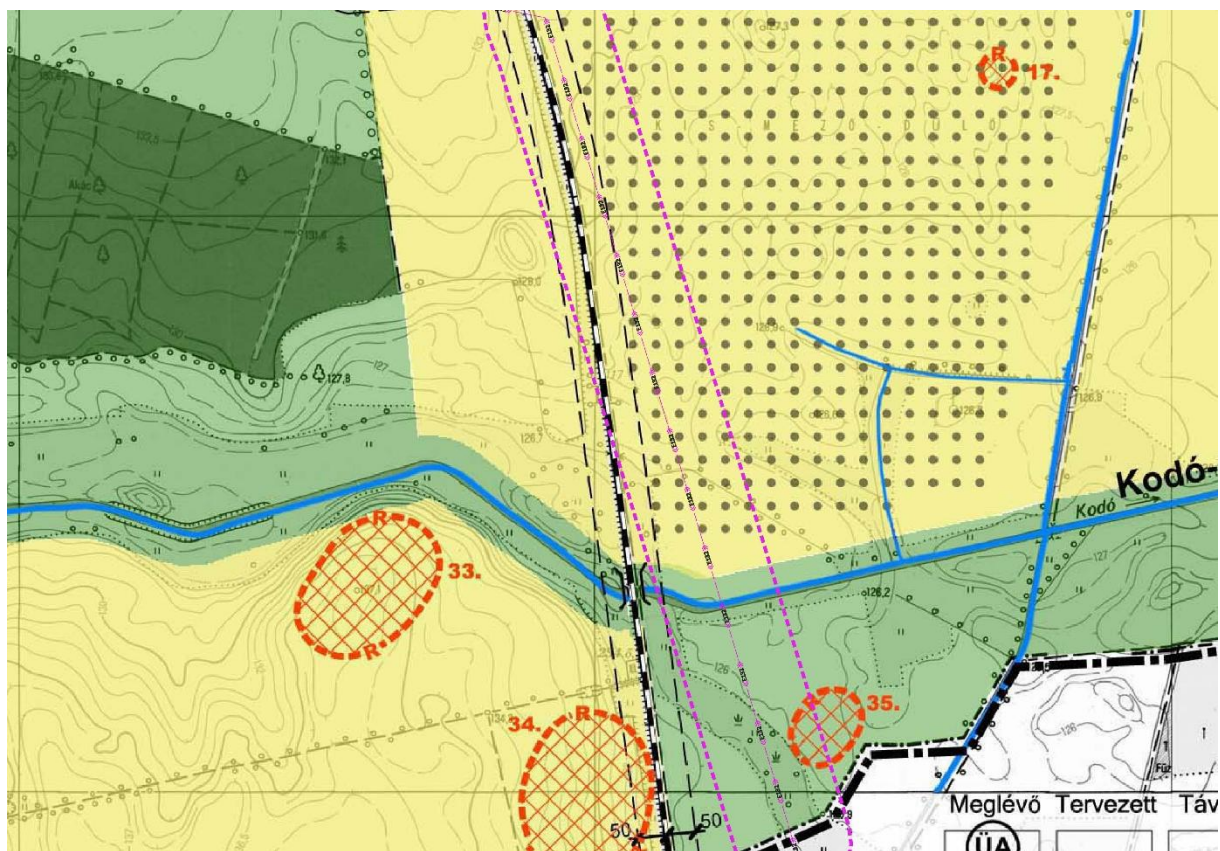
A módosítás a település több, nagyobb kiterjedésű területét érinti.

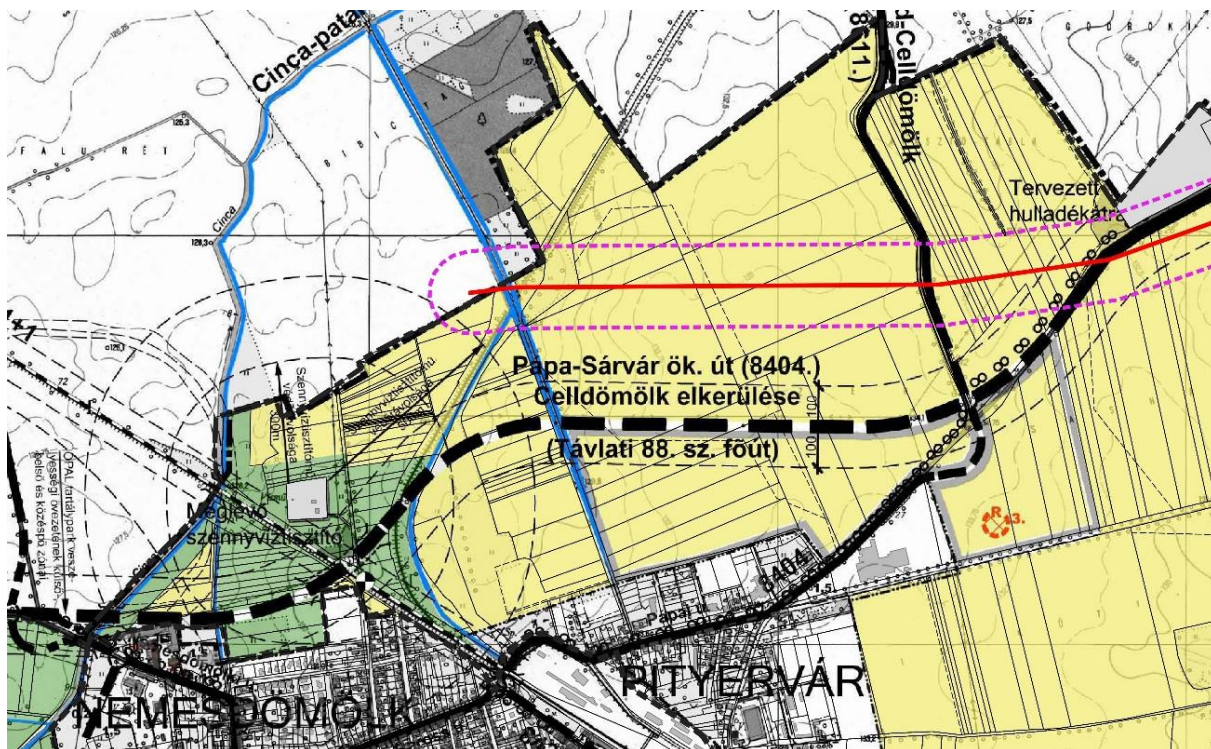
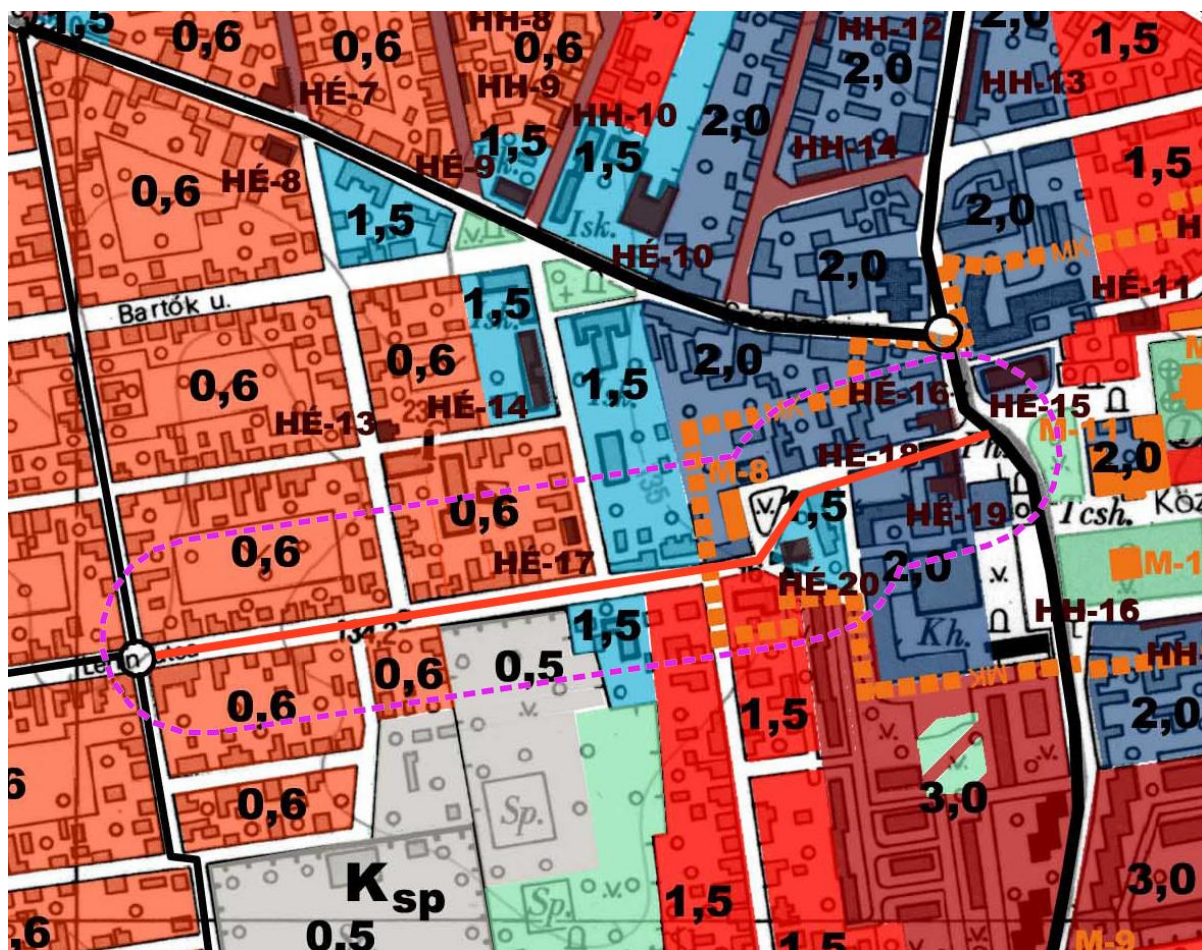
MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni.

Az országos, valamint a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények helye nem a MaTrT -ben meghatározott térbeli rend figyelembevételével van feltüntetve a meglévő 132 KV-os vezeték és a tervezett elkerülő út esetében.

HATÁLYOS TSZT (néhány részlet az eltérések jelölésével)





TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A TSZT-ben szükséges a vármegyei területrendezési tervvel összhangban ábrázolni a meglévő 132 KV-os vezetéket és a tervezett elkerülő utat.

Közlekedés

A módosítás során változik a Celldömölköt elkerülő tervezett út nyomvonala a korábban ábrázolthoz képest. Az új nyomvonal a vármegyei tervvel összhangban kerül ábrázolásra.

Közműellátás

A módosítás során változik a Celldömölköt érintő, meglévő 132 KV-os közművezeték nyomvonala. Az új nyomvonal a vármegyei rendezési tervnek és a valós állapotnak megfelelően kerül jelölésre.

Tájrendezés

A tervezett módosítás a természeti környezetben változást nem idéz elő.

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A hatályos TSZT VmTrT-nek való megfelelését külön dokumentum tárgyalja, ahol jelen

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

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 város egyes részterületeire vonatkozóan, a 283/2023. (XII. 20.) 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 és T-2/2 jelű külterületi tervlapját jelen határozat melléklete szerint.

Felelős:

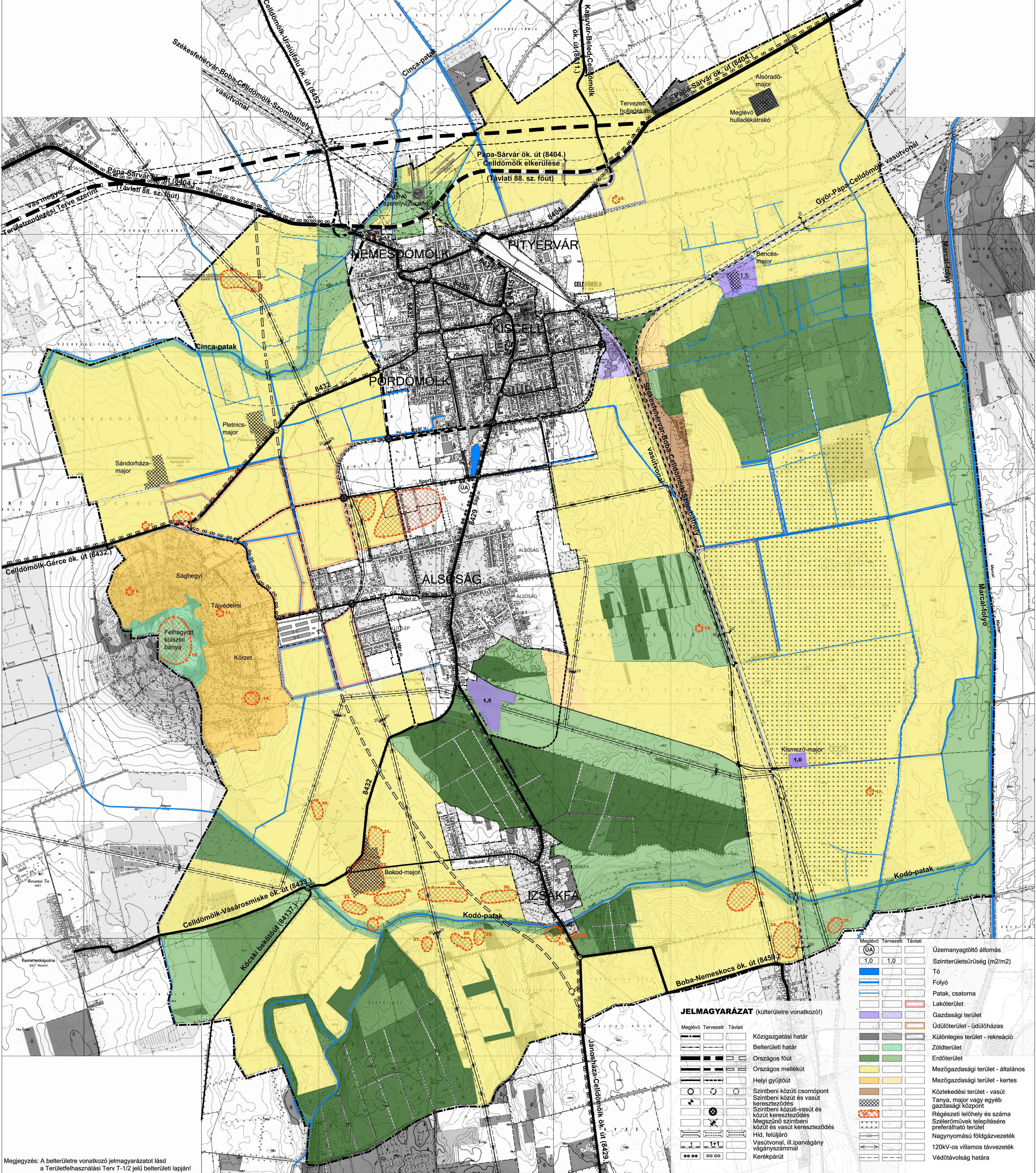
Fehér László polgármester

Határidő:

azonnal

.....
Fehér László
polgármester

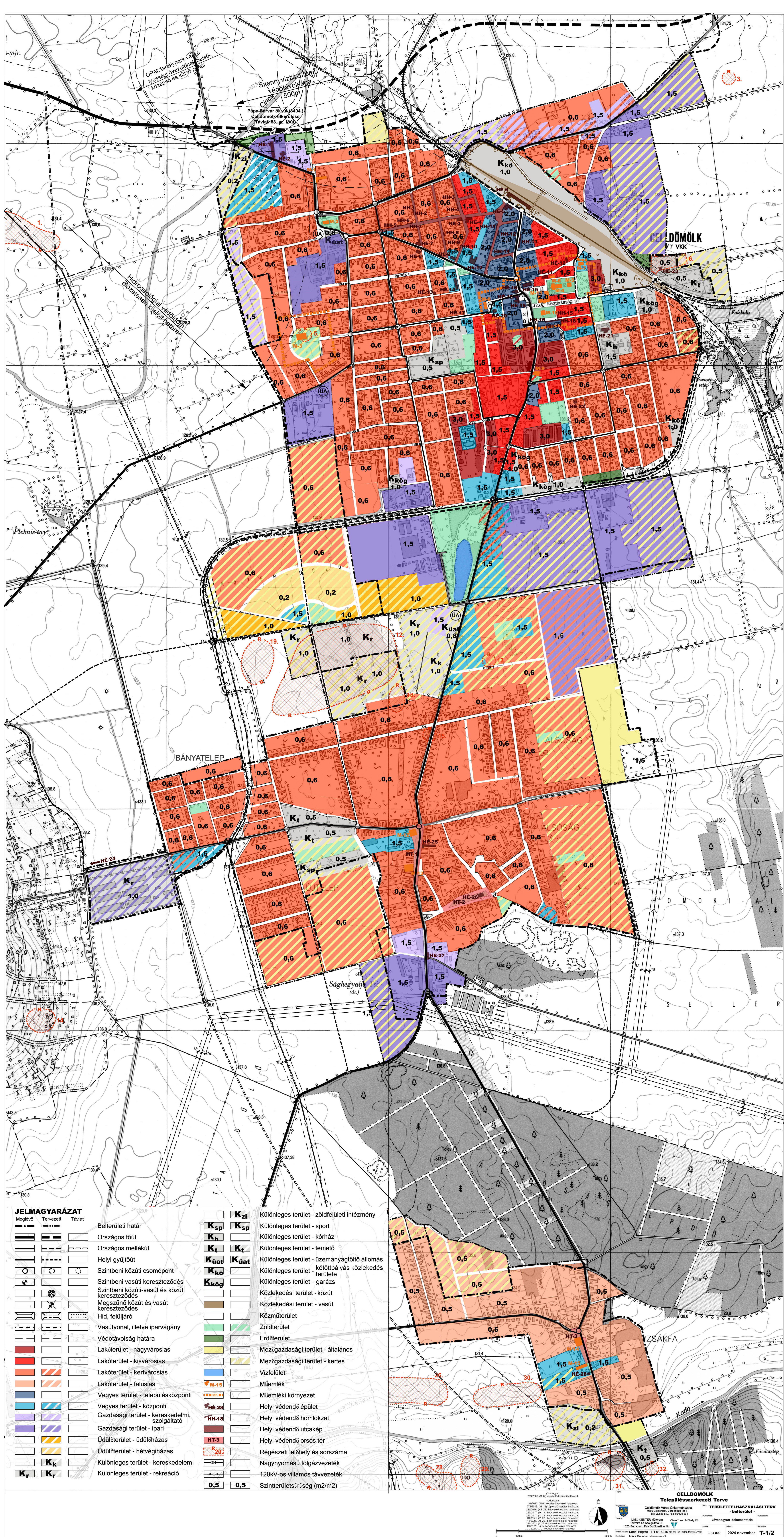
.....
Farkas Gábor
jegyző



Megjegyzés: A belterületre vonatkozó jelmagyarázatot lásd a Területfelhasználási Terv T-1/2 jelű belterületi lapján!

JELMAGYARÁZAT (külföldre vonatkozó)

Meglévő	Tervezett	Távlati
</		



HÉSz-t módosító rendelet tervezete

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

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

[1] Az érintett területek módosítási igényei a 2023. év során felmerült lakossági kérelmek, tapasztalt hibák alapján születtek meg. A képviselőtestület a 284/2023. (XII. 20.) 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 az 1. melléklet lép.

(2) A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 2. melléklet 1.q lapja helyébe a 2. melléklet, az 1.u lapja helyébe pedig a 3. melléklet lép.

(3) A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 15. melléklete helyébe a 4. melléklet lép

2. §

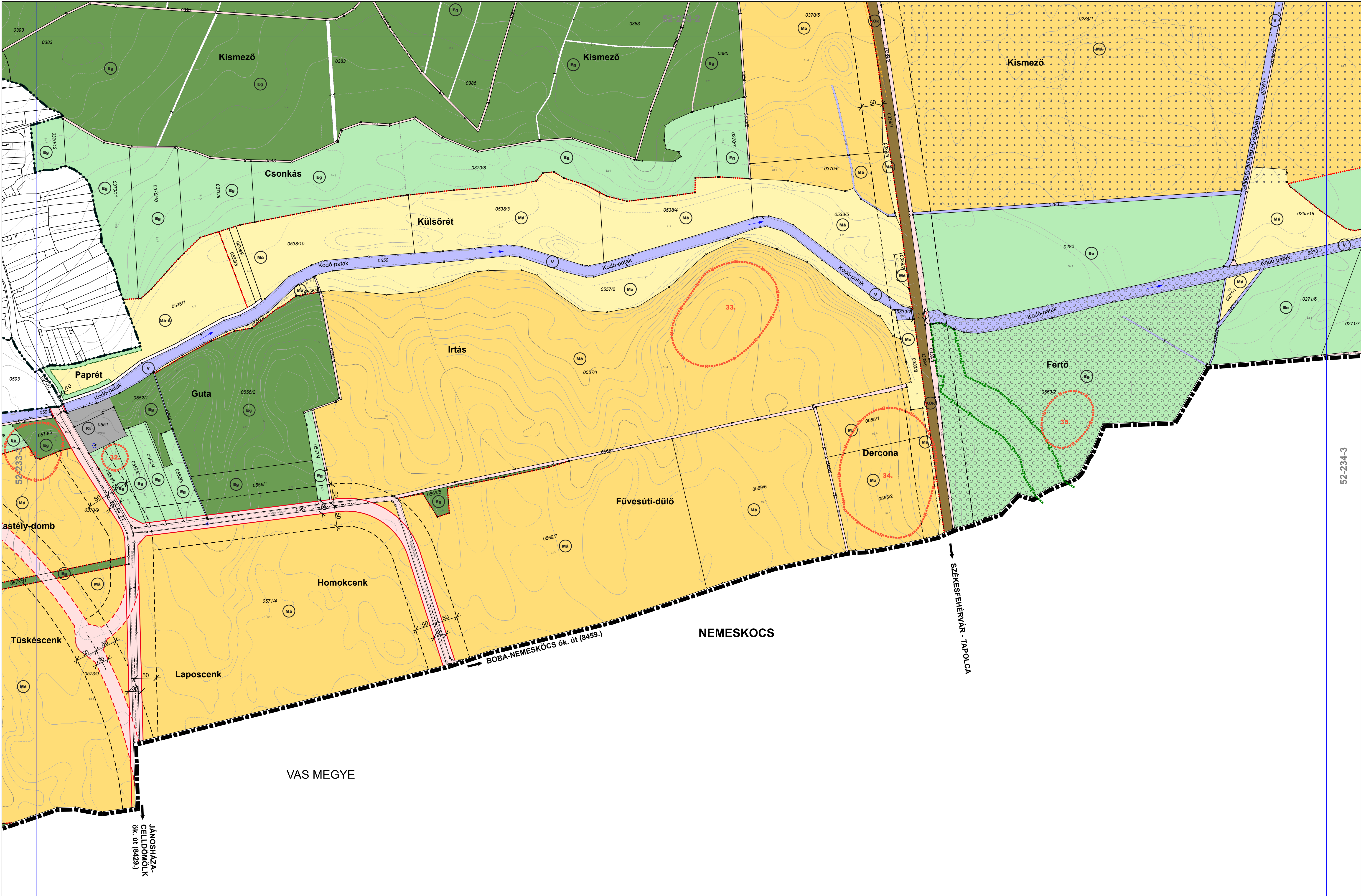
Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

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

„1. melléklet”

(Az 1. mellékletet a 1_melleklet_SZT_05_10.pdf tartalmazza)

„2. melléklet”



„3. melléklet”

„15. melléklet

A mezőgazdasági területek övezeteinek telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

[A HÉSZ 52. § (8) bekezdéséhez]

övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	szintterületi mutatója	terepszint feletti beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	m
Má	1500	30	-	3	3	95	-	10,5
Má-Á	1500	30	-	3	3	90	-	10,5
Mk-1	720	12	-	3	3	90	-	4,5
Mk-2	1500	15	-	3	3	90	-	7,5
Mk/S h	1000	10	-	3	3	90	-	3,5

”

Általános indokolás

2024 májusában Celldömölk Önkormányzata a VárosTrend Műhely Kft-t bízta meg a város több területének vonatkozásában, valamint a hatályos településterv jogszabályi hiányosságai miatt szükségessé váló Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosításának elkészítésével. Az érintett területek módosítási igényei a 2023. év során felmerült kérelmek, tapasztalt hibák alapján születtek meg. A képviselőtestület a 284/2023. (XII. 20.) számú határozatával fogadta el a településrendezési terv-módosítási szándékot, és kérte fel a polgármestert a tervezési munka elindítására vonatkozó lépések megtételére.

A módosítás tárgya:

1. terület:

Esze Tamás utca - Baross Gábor utca (109-110 hrsz.) – vasút terület: telekalakítás érdekében a szabályozási vonal és az övezethatár felülvizsgálata

2. terület:

Botond utca - Pozsony utca – Pápai út – vasút terület (0116/68, /82, /83 hrsz.): Gksz helyett Lke-sz övezeti átsorolás

3. terület:

Izsákfai településrész D-K-i része (0538/7): Zkp helyett Má övezet kijelölése

4. terület:

Sághegy Mk övezetének egy kis része (3803, 3804): útszabályozás törlése

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és az 1–4. mellékletehez

A Rendelet 1., 2. és 15. mellékletének módosítását szabályozza. A Rendelet 1. mellékletének a B-2, B-6, B-7 és B-46 számú belterületi Szabályozási Tervlapjai helyébe jelen rendelet 1. mellékletének B-2/M, B-6/M, B-7/M, B-46/M számú belterületi Szabályozási Tervlapjai lépnek. A Rendelet 2. mellékletének K-17 és K-Sh-2 számú külterületi Szabályozási Tervlapjai helyébe jelen rendelet 2. mellékletének K-17/M és 3. mellékletének K-Sh-2/M számú külterületi Szabályozási Tervlapjai lépnek. A Rendelet 15. mellékletében található mezőgazdasági övezetek beépítési paraméterei jelen rendelet 4. melléklete szerint változnak.

A 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

Terviratok



H-9500 Celldömölk, Széchenyi u. 2/B.Tel: +36/95/424-700

e-mail: ajanlat@fcsrendszerhaz.hu

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Jegyző Úr!

Alulírott Parádi Balázs az FSC PROPERTY Holding Kft. ügyvezetője az alábbi kérelemmel fordulok Önhöz:

1. A hatályos településrendezési tervben a 109 és 110 hrsz-ú ingatlan területén jelölt zsákutca végforduló kialakítása a két telek beépítését jelentősen korlátozza. Kérem megvizsgálni a lehetőségét, hogy a végforduló, amennyiben szükséges, úgy legyen kialakítva, hogy ezen telkek területét ne vagy csak kisebb mértékben érintse.
2. Egyúttal kérem, hogy a tömbben meghatározott övezetek határait felülvizsgálni szíveskedjenek annak figyelembevételével, hogy az általam tervezett telekalakítások (vázrajz tervezet mellékelve) végrehajthatóak legyenek, a telkek közterülettel való kapcsolata biztosítható legyen a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
3. Annak korlátozó hatásának a megszüntetése miatt szeretnénk kérni a mellékelt rajzon 3-as ponttal jelölt bekötőút megszüntetést is.
4. OPCIÓ: ha és amennyiben a 110/1 és a 110/2-s telkek egyesítése szükséges ahhoz, hogy a 3-as pont szerinti bekötőút megszüntethető legyen, akkor ezt a telekalakítást is szeretnénk kérni a 110/2-s telek övezeti átsorolásával.

Celldömölk, 2023.12.04.

Köszönettel:

Parádi Balázs

+36 70 318 0224





Bajner Péter
9500 Celldömölk, Balassi Bálint utca 28.

Celldömölk Város Önkormányzata
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat módosítás iránti kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

Azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a Celldömölk, HRSZ: 0116/68, HRSZ: 0116/83, HRSZ: 0116/82, telkek övezeti besorolását a jelenleg meglévő kistelkes kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területéről, szabadon álló beépítésű kertvárosias lakóterületre változtatni szíveskedjenek!

A fent nevezett telekre a későbbiek során lakóépületek építését tervezem, amelyet a jelenlegi övezeti besorolás gátolja.

Megvalósításhoz szükséges minimum paraméterek:

Beépítés: 30%

Épületmagasság: 6,0 m

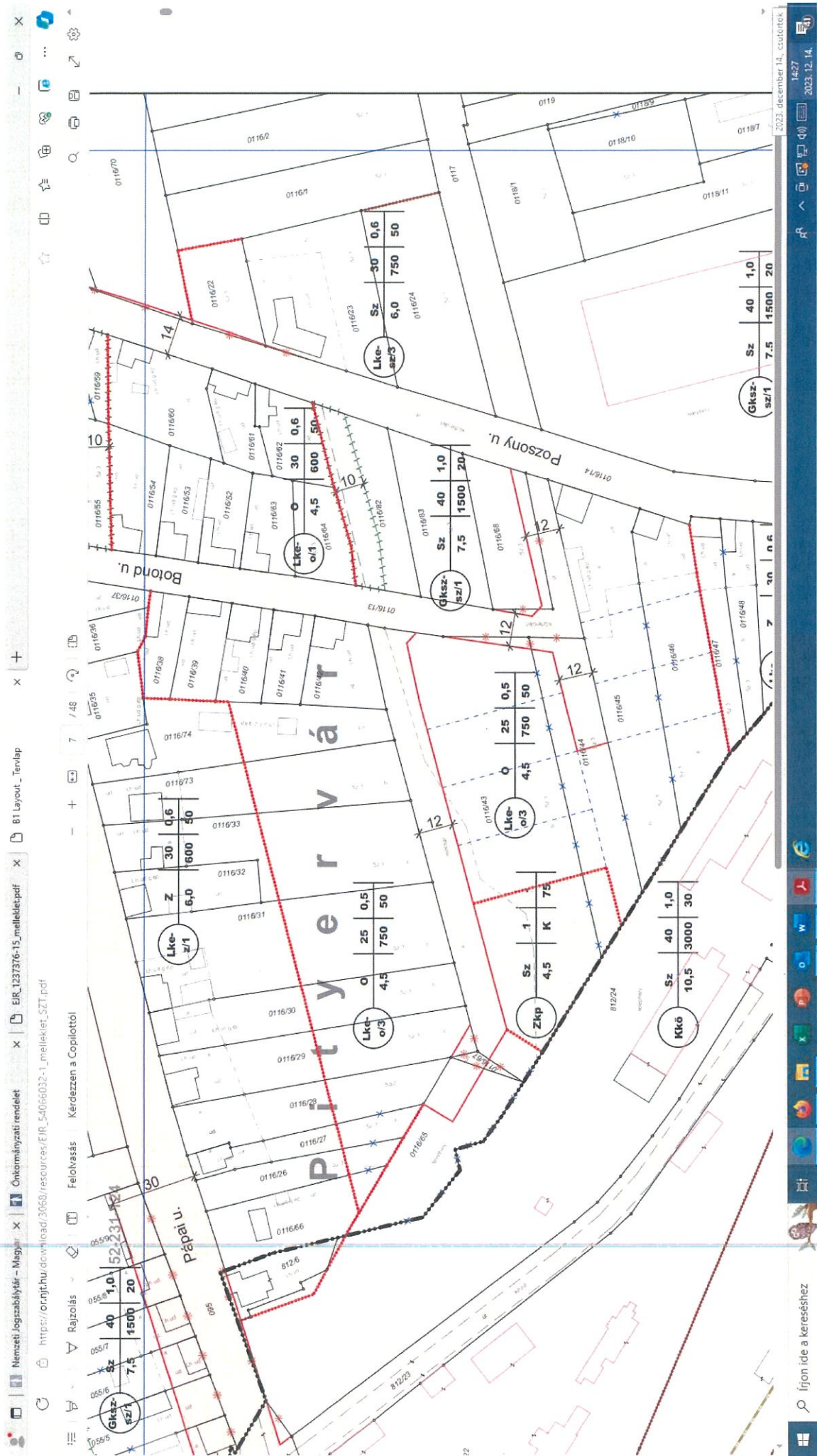
Építtető: Bajner Péter
9500 Celldömölk, Balassi Bálint utca 28.

Tervező: Karáth Terv Építész és Mérnöki Bt.
9500 Celldömölk, Vasvári Pál utca 8/A.

Tisztelettel kérem kérelmem pozitív elbírálását!

Celldömölk, 2023. 12. 12.


Bajner Péter



Sebestyén Ferenc
9541 Celldömölk, Kodó utca 6.

Celldömölk Város Önkormányzata
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat módosítás iránti kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

Azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a Celldömölk-Izsákfa, HRSZ: 0538/7 telekre szarvasmarha állat tartással kapcsolatos épületek elhelyezhetőségének lehetőségét biztosítani szíveskedjenek! A HRSZ: 0538/7 telek jelenleg két övezeti besorolással érintett, melyek közül a közpark övezeti besorolást szeretném módosíttatni és a tervezett határvonalát áthelyezni. A telek nagyobb részét kiadó „Má” (általános mezőgazdasági) övezeti besorolást nem szándékozom módosítani.

A tervezett beruházást két építési ütemre bontanám, melyek jelenlegi és távlati határait a mellékelt helyszínrajzon ábrázoltam. Az első ütemben fedett beállót szeretnék építeni karámtérrel az állatok számára és kiszolgáló épületet az állattartással kapcsolatos tevékenységhez.

A távlati terveim között szerepel istálló épület építése a helyszínrajzon jelölt építési területre.

A tervezett épületek a Celldömölk-Izsákfa, HRSZ: 0538/7-ra épülnének.

A tervezett DNY-i beálló épülettel a 8429-es számú országos mellékút tengelyétől max. 25-30 méter védőtávolságot tudok tartani.

Megvalósításhoz szükséges várható minimum paraméterek:

Beépítés: 15%

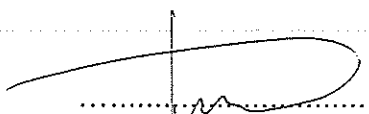
Épületmagasság: 6,0 m

Építtető: Sebestyén Ferenc
9541 Celldömölk, Kodó utca 6.

Tervező: Karáth Terv Építész és Mérnöki Bt.
9500 Celldömölk, Vasvári Pál utca 8/A.

Tisztelettel kérem kérelmem pozitív elbírálását!

Celldömölk, 2023. 12. 12.



Sebestyén Ferenc

Melléklet:
ÉH-01 Tervezett helyszínrajz.pdf

Papréti

0538/1

L2

Zkp	Sz	1	-
	4,5	K	75



odó patak

0573/4

0551

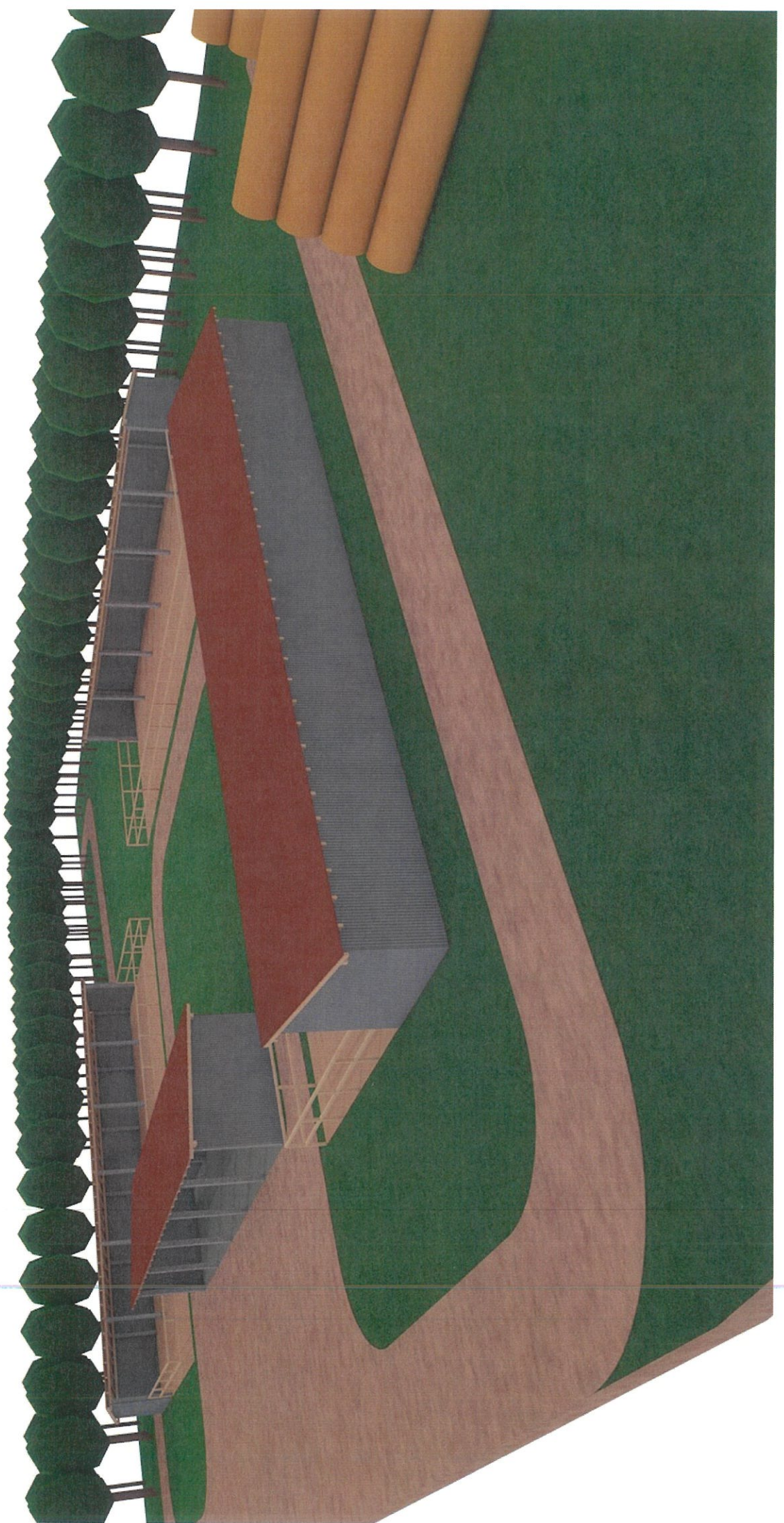
Temető

Kt	Sz	10	0,4
	7,5	6000	75

0573/9

32





Enyingi Győző Áron

Celldömölk

Kötörő u. 31.

9500

Celldömölk Város Képviselőtestülete részére

Tisztelt Képviselőtestület!

Azzal a kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy szíveskedjenek Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatának mellékletét képező Szabályozási Tervet felülvizsgálni, az alábbiak szerint a módosítási kérelmet jóváhagyni:

Celldömölk város Helyi Építési Szabályzatában és Szabályozási tervén Mk/Sh jelölésű övezetben a Celldömölk 3803 és 3804-es helyrajzi számú telkek alsó végénél egy 6 méter széles szabályozott út található. A valóságban ez az út a tervezett formában eddig nem készült el, valamint a Celldömölk város főépítésztől kapott tájékoztatás alapján a jövőben sem számíthatunk arra, hogy a tervezett út elkészül. Emiatt szeretném kérni, szíveskedjen felülvizsgálni a csatolt térképen is megjelölt, szabályozott út indokoltságát, és Szabályozási tervről való törlését.

Indoklás: az Mk/Sh övezet, Celldömölk 3803 és 3804-es helyrajzi számú ingatlanok saját tulajdonomban állnak, a két telket telekalakítási eljárás során szeretném összevonatni, azonban már az eljárás elindítása előtt kiderült, hogy a Szabályozási Tervben indokolatlanul feltüntetett út miatt nem folytatható le eredményesen.

Celldömölk, 2023.12.01.

Tisztelettel és köszönettel:

Enyingi Győző Áron

Enyingi Győző Áron

Celldömölk

Kötörő u. 31.

9500

Celldömölk Város Képviselőtestülete részére

Tisztelt Képviselőtestület!

Azzal a kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy szíveskedjenek a Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási Tervet az alábbiak szerint módosítani: a Helyi Építési Szabályzatban Mk/Sh jelölésű övezet beépítési százalékát 3%-ról **10%-ra** szíveskedjenek emelni.

Indoklás: az Mk/Sh övezet jelenlegi megengedett beépítettségi százaléka a jelenlegi, Mk/Sh övezeti besoroláshoz kapcsolódó szabályozás szerint nem teszi lehetővé az övezetben fekvő telkek teljeskörű kihasználhatóságát, mivel a beépítési százalék a telkek méretéhez viszonyítottn túl alacsony.

A Város lehetőségeit bővítené, illetve a városképet is szebbé tenné, ha a helyi építési szabályok nyújtotta lehetőségek kedvezőek lennének a Ság hegyen ingatlannal rendelkezők részére is. Rendezett telkek, melyeken „élhető” épületek állnának, nemcsak borospinceként, hanem egyfajta közösségi térként, szabadidős elfoglaltság helyszíneként tudnának funkcionálni (ügyelve a szőlőhegyi karakter és a tájvédelmi körzet jellegének megóvására). A jelenlegi beépítési százalék esetén az övezetben lévő telkeken 20-40 m²-es épületek ezt a szerepet nem tudják betölteni. Véleményem szerint, a Ság hegyen található nagy számú elhanyagolt ingatlan csak akkor lesz rendezett – és a turisták számára is vonzóbb célpont – ha a fiatalok több lehetőséget látnának bennük, nemcsak a borászatot. Jelenleg többen is szeretnék bővíteni pincéjüket a fentiek miatt.

Celldömölk, 2023.12.01.

Tisztelettel és köszönettel:

Enyingi Győző Áron

Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatában, az Mk/Sh jelölésű övezet beépítési százalékát 3%-ról 10%-ra emeléséhez kapcsolódó kérelmet aláírással igazoltan támogatom:

Név: (nyomtatott betűvel)

Aláírás:

ENYINGI ÁRON

Kovács D. Ferenc

Farkas Emil

Bertha Gyula


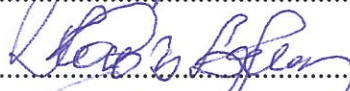





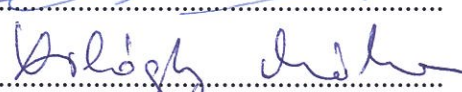

ENYINGI GYŐZŐ, KÁROLY

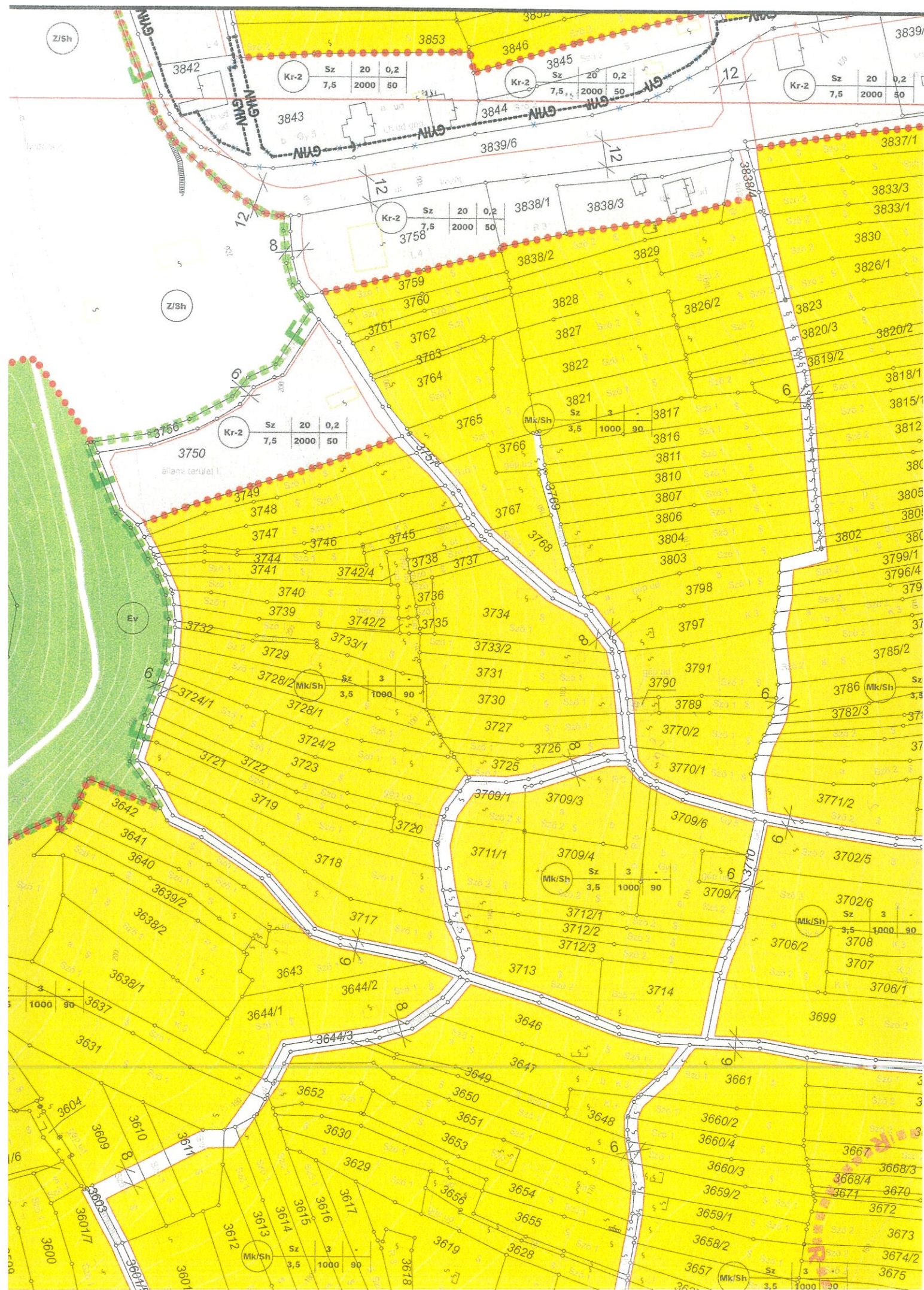
Péter Tibor

MAAR VERONICA

VILÁGHY MONIKA

STEINER TAMÁS



CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI
HIVATAL

Kivonatos másolat Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. december 20-i ülése jegyzőkönyvéből:

284/2023.(XII.20.) sz. képviselő-testületi határozat:

1./ A képviselő-testület elvi egyetértését adja a Celldömölk 4 db területrésszére: a Ság hegyre, az Esze Tamás utca végére, a Pozsony utcai, valamint az Izsákfa területekre vonatkozó településrendezési terv – módosítási szándékokhoz.

2./ A képviselő-testület felkéri a Műszaki Irodát a módosítási igények megvalósíthatóságára vonatkozó településtervezői vélemény, majd a módosítási költségeket tartalmazó árajánlat beszerzésére a településrendezési terv korábbi módosításait készítő Nádain Brigitta településtervezőtől, továbbá a tervezési költségeknek a lakossági kérelmezők, valamint az önkormányzat közötti felosztására és a településrendezési megállapodások előkészítésére.

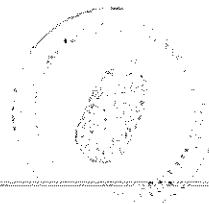
3./ A képviselő-testület felkéri az önkormányzati főépítészt a módosítási igényekhez tartozó főépítészeti feljegyzés elkészítésére.

4./ A képviselő-testület nem támogatja a Celldömölk, Csokonai-Tulipán utcák sarkán lévő telekre vonatkozó településrendezési terv módosítási szándékot.

Felelős: Fehér László polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: 2024. január 31., illetve azonnal

Celldömölk, 2024. január 16.



Farkas Gábor
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Celldömölk Város Önkormányzata a 34/2006 (XI. 8.) sz. önkormányzati rendelet (Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) módosítását hat témában tervezi.

A módosítás által érintett területek és a változtatás rövid leírása:

1. Az országos és megyei területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálata, az állami főépítéssel előzetesen már egyeztetett tartalommal (térsgai övezetek, infrastrukturális elemek). Ehhez szükséges térinformatikai feldolgozás elvégzése.
2. Esze Tamás - Baross Gábor utca (109-110 hrsz.) – vasút terület: telekalakítás érdekében a szabályozási vonal és övezethatár felülvizsgálata.
3. Botond - Pozsony utca – Pápai út – vasút terület (0116/68, /82, /83 hrsz.): Gksz helyett Lke-sz övezeti átsorolás.
4. Izsákfa DK (0538/7 hrsz.): Zkp helyett Má övezet kijelölése.
5. Sághegy (3803, 3804 hrsz.): útszabályozás törlése.
6. HÉSZ: övezethatár/telekhatár elválaszthatóságának biztosítása.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) 45. § (2) bekezdése értelmében a terv módosítása a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

Az elkészítendő dokumentáció, alátámasztó munkarészek, illetve azok megalapozását szolgáló vizsgálatok az alábbiakra terjedjenek ki:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.7. A település társadalmi
- 1.8. A település humán infrastruktúrája
- 1.9. A település gazdasága
- 1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

- 1.14. Az épített környezet vizsgálata
 - 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
 - 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
 - 1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter
 - 1.14.5. Az építmények vizsgálata
 - 1.14.6. Az épített környezet értékei
 - 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái
- 1.15. Közlekedés
- 1.16. Közművesítés
- 1.17. Környezetvédelem
- 1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)
- 1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely
- 1.20. Városi klíma
- 2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**
- 2.1 A vizsgált tényezők elemzése
- 3. HELYZETÉRTÉKELO MUNKARÉSZ**
- 3.1 A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis
- 3.2. Problématérkép/értéktérkép
- 3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT (TSZT, HÉSZ, SZT)

- 1. A környezetalakítás terve
 - 1.1. Településrendezési javaslatok
- 2. Szakági javaslatok
 - 2.1. Tájrendezési javaslatok
 - 2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
- 3. Közlekedési javaslatok
- 4. Közművesítési javaslatok
- 5. Környezeti hatások és feltételek
- 6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- 7. Szabályozási koncepció

Celldömölk, 2024. május 16.



Portschy Tamás városi főépítész

CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI
HIVATAL

Kivonatos másolat Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. május 29-i ülése jegyzőkönyvéből:

109/2024.(V.29.) sz. képviselő-testületi határozat:

A képviselő-testület elfogadja a Celldömölk 4 db területrésszére: a Ság hegyre, az Esze Tamás utca végére, a Pozsonyi utcai, valamint az iszákfai területekre vonatkozó településrendezési terv – módosítási szándékokra vonatkozóan az önkormányzati főépítész által 2024. május 16-án kiadott feljegyzést.

Felelős: Fehér László polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2024. június 3.




Farkas Gábor
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS – a 2024. május 16-án kelt FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS kiegészítése

A 2024. május 16-án, a 34/2006 (XI. 8.) sz. önkormányzati rendelet (Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) alábbi témákban tervezett módosításához:

1. Az országos és megyei területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálat, az állami főépítéssel előzetesen már egyeztetett tartalommal (térsgéi övezetek, infrastrukturális elemek). Ehhez szükséges térinformatikai feldolgozás elvégzése.
2. Esze Tamás - Baross Gábor utca (109-110 hrsz.) – vasút terület: telekalakítás érdekében a szabályozási vonal és övezethatár felülvizsgálata.
3. Botond - Pozsony utca – Pápai út – vasút terület (0116/68, /82, /83 hrsz.): Gksz helyett Lke-sz övezeti átsorolás.
4. Izsákfa DK (0538/7 hrsz.): Zkp helyett Má övezet kijelölése.
5. Sághegy (3803, 3804 hrsz.): útszabályozás törlése.
6. HÉSZ: övezethatár/telekhatár elválaszthatóságának biztosítása.

kiadott főépítési feljegyzésemhez a következő kiegészítést teszem:

Annak érdekében, hogy a hivatkozott – a 109/2024. (V. 29.) sz. képviselő-testületi határozattal elfogadott - feljegyzésben szereplő, a képviselő-testület 284/2023. (XII. 20.) számú határozatával támogatott módosítási igények településrendezési eljárása jogszerűen lefolytatható legyen, a TSZT kisebb módosításaira is szükség van, annak érdekében, hogy az megfeleljen a magasabb szintű - országos és megyei területrendezési - terveknek.

Celldömök, 2024. augusztus 27.



Portschy Tamás városi főépítész

CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI
HIVATAL

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


185/2024.(IX.11.) sz. képviselő-testületi határozat:


A képviselő-testület egyetért a 284/2023. (XII. 20.) sz. határozatában támogatott településrendezési tervi módosítások miatt, a Településszerkezeti Terv magasabb rendű terveknek való megfeleltetése érdekében, az állami főépítésszel egyeztetett módon szükséges településszerkezeti tervi módosítások elvégzésével, és ehhez kapcsolódóan elfogadja a városi főépítész 2024. augusztus 27-én kelt feljegyzés-kiegészítését.

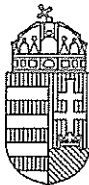
Felelős: Fehér László polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2024. szeptember 12.


Farkas Gábor
jegyző





VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
polgármester úr részére

Celldömölk Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/786-2/2024.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +3630468-80-79
Hivatkozási szám: C/725-10/2024.

Celldömölk

Városháza tér 1.
9500

**Tárgy: Celldömölk város településrendezési eszközeinek 4 részterületre vonatkozó módosítása
kapcsán környezeti értékelés szükségességének egyeztetése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Celldömölk város településrendezési eszközeinek 4 területre vonatkozó módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló C/725-10/2024. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2024. július 30-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 álláspontom a következő:

A tervmódosítás céljai:

1. Esze Tamás – Baross Gábor utca (109-110 hrsz.) – vasút területén telekalakítás érdekében a szabályozási vonal és övezethatár felülvizsgálata.
2. Botond – Pozsony utca – Pápai út – vasút terület (0116/68, 0116/82 és 0116/83 hrsz.) Gksz helyett Lke-sz építési övezeti átsorolás.
3. Izsákfa DK (0538/7 hrsz.) Zkp helyett Má övezet kijelölése.
4. Sághegy (3803 és 3804 hrsz.) útszabályozás törlése.

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 a szabályozási vonal, valamint az övezethatár változtatása nagyságrendi és területi kiterjedése nem jelentős, nincs befolyásoló hatással a környezetre.
2. pont tekintetében megállapítottam, hogy a területfelhasználás változása (gazdaságiból lakóra) során a terület jobban fog illeszkedni a környezetéhez (szintén lakó rendeltetések veszik körül), a

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

várható környezeti változások pozitívak lesznek, az emberi egészségre, a környezetre kevesebb kockázatot jelentenek.

3. pontot érintő terület vizsgálata során megállapítottam, hogy a mezőgazdasági felhasználás visszafordíthatatlan változást nem okoz, jobban illeszkedik a környezethez, mint a jelenlegi közpark, amely, a rendelkezésünkre álló adatok alapján, a helyi építési szabályzat elfogadása óta – 2006. – közparkként szerepel, és azóta nem került megvalósításra. Az új mezőgazdasági hasznosítású területhez a kapcsolódó falusias lakóterület hátsóterekkel csatlakozik, így a meglévő beépítés védelmet nem igényel, az épített környezetet károsan nem fogja befolyásolni.
4. pont tekintetében megállapítottam, hogy az útszabályozás törlése az épített környezetet károsan nem befolyásolja.

Továbbá megállapítottam, hogy a területek hazai és helyi szintű védettséggel nem érintettek, kulturális örökség szempontjából nem különlegesek.

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
névében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész



VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Celldömölk 4 db részterületére vonatkozó
Településszerkezeti Terv, Helyi Építési
Szabályzat és Szabályozási Terv
módosításához várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése - véleményezés
Hív. szám: C/725-10/2024
Ügyintéző: Horváth Eszter tű fhdgy.

Fehér László
polgármester

Celldömölk Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Celldömölk város 4 db részterületére vonatkozó Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv környezeti hatás vizsgálata ügyében, az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján, C/725-10/2024 számú megkeresésére az alábbi véleményt adom:

Módosítás tárgya:

- 109-110 hrsz.-ú területeken, mely a vasút területe – szabályozási vonal és övezethatár felülvizsgálata, telekalakítás érdekében.
- 0116/68, 0116/82, 0116/83 hrsz.-ú területek lakó övezetbe (Lke) történő átsorolás.
- Izsákfa 0538/7 hrsz.-ú terület mezőgazdasági (Má) övezetbe való átsorolása.
- Sághegy 3803 és 3804 hrsz. útszabályozás törlése, mivel a tárgyi 2 db ingatlan a nyugati oldalról megközelíthető.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében - az SKVr. 2. sz. melléklet szempontjai, valamint a Náday Brigitta, településrendezési tervező által összeállított dokumentáció alapján - a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére, a súlyos ipari balesetek megelőzésére és polgári védelmi szempontú besorolásra vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás.

Indoklások

I. Vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontból

Vízgazdálkodási hatáskör

A település ivóvíz ellátása az e-közmű nyilvántartás szerint közüzemi hálózatról biztosított, létesítményeinek üzemeltetését a VASVÍZ Vas megyei Víz- és Csatornamű ZRt. (9700 Szombathely, Rákóczi F. u. 19.) végzi, melyhez a *víziközmű-szolgáltatásról* szóló 2011. évi

CCIX. törvény (a továbbiakban: 2011. évi CCIX. tv.) 55. § értelmében csatlakozni kell.

A településen szennyvíz- elvezető hálózat az e-közmű nyilvántartás szerint közüzemi hálózattal biztosított, létesítményeinek üzemeltetését a Vasivíz Vas megyei Víz- és Csatornamű Zrt. (9700 Szombathely, Rákóczi F. u. 19.) végzi, melyhez a 2011. évi CCIX. tv. 55. § értelmében csatlakozni kell.

Az 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 engedély kérelem mellékleteként benyújtott terveknek meg kell felelniük *a vízjogi engedélyezési eljárásához szükséges dokumentáció tartalmáról* szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt előírásoknak.

A közelmúltban tapasztalható éghajlatváltozás miatt a folyékony halmazállapotban érkező csapadék időbeli eloszlása megváltozott, rövid idő alatt igen jelentős intenzitással is lehullhat, ami miatt a beszivárgás nem minden esetben tud teljes mértékben megvalósulni. Ezen okból célszerű a csapadékvizeket helyben tartani és megfelelő célokra felhasználni.

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 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet előírásai az irányadóak.

Vízvédelmi hatáskör

Celldömölk közigazgatási területe *a felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területnek minősül.

A település a Marcal folyó vízgyűjtő területén fekszik. Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási terve az 1242/2022. (IV. 28.) számú Kormányhatározattal jóváhagyásra került.

A települést vízfolyás nagyvízi medre, valamint kijelölt vízbázis védőterülete, védőidoma nem érinti.

II. A súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően

A változással érintett területek környezetében a *katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. fejezet hatálya alá tartozó alsó vagy felső küszöbértékű „veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem” nem működik, kijelölt veszélyességi terület nem érintett, ezért figyelembe veendő korlátozás nincs.

Felhívom a figyelmet, hogy a *veszélyességi övezeten* belüli településfejlesztés során *a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről* szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 28 - 29. § szerint kell eljárni.

III. Polgári védelmi követelményekre kiterjedően

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján Celldömölk város az I. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Dr. Bognár Balázs PhD. t. dandártábornok
igazgató**

Melléklet: -

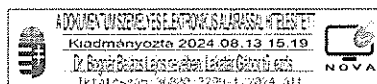
Terjedelem: 3 oldal

Kapja: 1. sz. pld.: Celldömölk Város Önkormányzata (9500 Celldömölk, Városháza tér 1.) (Hivatali Kapu)

2. sz. pld.: Irattár

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36800/3299-1/2024.ált.





18

ŐRSÉGI 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 4 db részterületére
vonatkozó Településszerkezeti
Terv, Helyi Építési Szabályzat és
Szabályozási Terv módosításához
környezeti vizsgálat és értékelés
szükségességének eldöntése

Ügy száma : 25-2708-2/24
Ügyintéző : Sándor András
Hiv. szám : C/725-10/2024

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 4 db részterületére vonatkozó Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése” tárgyában:

**1. Esze Tamás – Baross Gábor utca (109-110 hrsz.) – vasút terület: telekalakítás
érdekében a szabályozási vonal és övezethatár felülvizsgálata.**

A módosítással érintett ingatlanok területét védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érinti. Az előirányzott módosítások természet-, illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**2. Botond – Pozsony utca – Pápai út – vasút terület (0116/68, /82, /83 hrsz.): Gksz
helyett Lke-sz építési övezeti átsorolás.**

A módosítással érintett ingatlanok területét védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érinti. Az előirányzott módosítások természet-, illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

3. Izsákfa DK (0538/7): Zkp helyett Má övezet kijelölése.

A változtatással érintett ingatlan az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetébe, valamint országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. Az előirányzott

módosítások ellen Igazgatóságunk tájképvédelmi és természetvédelmi kifogást nem emel, további kiegészítést nem fűz hozzá.

4. Sághegy (3803, 3804): útszabályozás törlése.

A változtatással érintett ingatlanok a Sághegyi Tájképvédelmi Körzet részeként országos jelentőségű védett területek, részei a Ság-hegy Különleges Természetmegőrzési Terület (HUON200001) Natura 2000 területnek, az országos ökológiai hálózat magterületének, valamint az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetének. Az előirányzott módosítások ellen Igazgatóságunk tájképvédelmi és természetvédelmi kifogást nem emel, további kiegészítést nem fűz hozzá.

5. Építési övezet/övezethatár és telekhatár viszonyának vizsgálata

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

További véleményezést nem kívánunk tenni a környezeti értékelés tematikáját illetően.

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.

Őrszentpéter, 2024. augusztus 6.

Tisztelettel:

.....
Dr. Németh Csaba
igazgató



Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Molnár Zsuzsanna
2024.07.31 09:08:45 CEST



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
polgármester részére

Celldömölk Város Önkormányzata

Celldömölk
Városháza tér 1.
9500

Iktatószám: VA/AF-NTO/01711-2/2024.

Ügyintéző: Ágfalvi Miklós

Telefonszám: +36-70/436-4880

Hivatkozási szám: C/725-10/2024.

Melléklet: -

Tárgy: Celldömölk 4 db részterületére vonatkozó Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése - vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

2024. július 30-án érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:

A talajvédelmi hatóság a Celldömölk 4 területre: 1. Esze Tamás utca – Baross Gábor utca (109-110 hrsz.); 2. Botond utca – Pozsony utca – Pápai út – vasút terület (0116/68; 0116/82-83 hrsz.); 3. Izsákfa DK (0538/7 hrsz.) és 4. Sághegy (3803 és 3804 hrsz.) módosítások vonatkozásában – talajvédelmi szempontból – **környezeti vizsgálatot és értékelést nem tart szükségesnek.**

Felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a tárgyi módosítások sem az Önkormányzatot, sem más beruházót nem mentesítenek az egyéb jogszabályi előírások betartása alól, – talajvédelmi szempontból – kiemelt figyelemmel a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásaira.

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 62. § (1) bekezdés a) pontja és 11. mellékletének 18. sora, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 52. § (1) bekezdése, illetékességét a 14. § (4) bekezdése állapítja meg.

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



Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Dr. Wächter Walter László
2024.08.13 16:07:19 CEST



27

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
polgármester úr részére

Celldömök Város Polgármestere

Celldömök
Városháza tér 1.
9500

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00388-2/2024.
Ügyintéző: Szabó Ibolya/Csinyi Barbara
Telefonszám: +36 94 506-304
Hivatkozási szám: C/725-10/2024
Melléklet: -

Tárgy: Celldömök 4 db részterületére vonatkozó településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 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 (9700 Szombathely, Sugár u. 9., továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2024. július 30. napján érkezett megkeresésére – Celldömök 4 db részterületére vonatkozó településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése tárgyban – a megküldött dokumentációban foglaltak 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 **közegészségügyi-járványügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni** Celldömök város 4 terület részét érintő településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan.

A Hivatal a Celldömök Város Polgármestere által megküldött iratanyaga alapján elégséges válaszokat kapott a hatáskörébe tartozó vizsgálandó szempontokat illetően.

Celldömök Város Önkormányzata – önkormányzati és magán igények alapján – kezdeményezte a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát.

A dokumentáció alapján a módosítással érintett területek:

1. Esze Tamás – Baross Gábor utca (109-110 hrsz.) – vasút területe. A telekalakítás érdekében a szabályozási vonal és az övezethatár felülvizsgálata.
2. Botond – Pozsony utca – Pápai út – vasút terület (0116/68, 0116/82, 0116/83 hrsz.). A Gksz (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület) helyett Lke (kertvárosias lakóterület) építési övezeti átsorolás.
3. Izsákfa településrészén a meg nem valósított közpark (Zkp) területének mezőgazdasági övezetté (Má) átsorolása.
4. A Sághegy (3803, 3804 hrsz.) vonatkozásában az út szabályozás törlése.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sugár út 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 94 506-300
E-mail: nepegeszsegugy@vas.gov.hu – KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

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.

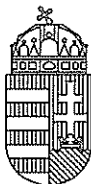
A Hivatal hatáskörét a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. c) pontja állapítja meg, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

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. Wächter Walter László
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető



-15

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László Úr

Celldömölk Város polgármestere

9500 Celldömölk,
Városháza tér 1.

Iktatószám: VA/AF-EO/ 5943-2/2024.
Ügyintéző: Kelemen Géza
Telefonszám: +36-94-512-992
Hivatkozási szám: C/ 725-10/2024. Celldömölk
Melléklet: -

Tárgy: Celldömölk Város településrendezési eszközeinek módosítása - véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről

Tisztelt Polgármester Úr!

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 megyei kormányhivatal illetékes hatósága; Celldömölk Város településrendezési eszközeinek módosítása - véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről tárgyban, a következő véleményt adom.

A kérelemben megjelölt területen erdőként nyilvántartott területek nem találhatók, ezért az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálati dokumentációt 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:

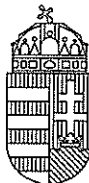
1. Címzett (EKEIDR)
2. Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Batthyány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 94) 512 980

E-mail: erdeszeti@vas.gov.hu - KRID: 404158764 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ügyfélfogadás: hétfőnként 9⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
Celldömölk Város Polgármestere

Celldömölk
Városháza tér 1.
9500

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/2235-2/2024.

Ügyintéző: Katavics Eszter Ágota

Telefonszám: +3694506720

Hivatkozási szám: C/725-10/2024

Tárgy: Celldömölk 4 db részterületére vonatkozó Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 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 Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását tervezi:

1. Esze Tamás – Baross Gábor utca (109-110 hrsz.) – vasút terület: telekalakítás érdekében a szabályozási vonal és övezethatár felülvizsgálata.
2. Botond – Pozsony utca – Pápai út – vasút terület (0116/68, /82, /83 hrsz.): Gksz helyett Lke-sz építési övezeti átsorolás.
3. Izsákfa DK (0538/7): Zkp helyett Má övezet kijelölése.
4. Sághegy (3803, 3804): útszabályozás törlése.

A Ság-hegyi ingatlanok (Celldömölk 3083, 3804 hrsz) kivételével az érintett ingatlanok nem állnak országos vagy európai közösségi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt, továbbá Natura2000 területet, sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintik.

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 módosítások jelentős környezeti hatással nem járnak.

A dokumentáció alapján a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása táj- és természetvédelmi, valamint a 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 94 506 700
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



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/0714-2/2024
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

Tárgy: Celldömölk településrendezési
eszközeinek 4. módosítása –
örökségvédelmi vélemény környezeti
vizsgálat szükségességének meg-
határozásáról

Telefon: 061/795-9045
E-mail: toth.janos.attila@bfkh.gov.hu

Melléklet: —
Hív. szám: C/725-10/2024
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, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítás területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációkat kell készíteni**. 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. által kezelt beruházás [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési minisztérium], e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a 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.

Örökségvédelmi Osztály

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

KRID: 422374158

E-mail: orokseghasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során 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 Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5-300.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
BFKH feladat- és hatáskörében eljáró,
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

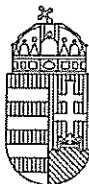
Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2024.09.03
09:14:12 +02'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK



Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Bolla Attila
2024.08.09 12:10:04 CEST



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
polgármester úr részére

Cellödömök Város Önkormányzata

Cellödömök
Városháza tér 1.
9500

Iktatószám: VA/FF-FO1/17148/2/2024.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +3694511120

Hiv. szám: C/725-10/2024.

Melléklet: -

Tárgy: Cellödömök 4 db részterületére vonatkozó Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Cellödömök város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. melléklet II.2.e) pontjában adott földvédelmi feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal, azaz a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 1. (továbbiakban: ingatlanügyi hatóság) részéről az alábbi tájékoztatást adom a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként 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.

A Tftv. 6/B. § (1) bekezdése alapján a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen. Figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tftv. 6/B. § (2) bekezdése előírja, hogy kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Konkrét módosítási elképzeléseket is megjelöltek a településrendezési eszközeiket érintően. A csatolt 284/2023. (XII. 20.) számú településfejlesztési döntésen alapuló dokumentáció szerint a 2. számú módosítás irányul beépítésre szánt terület kijelölésére – az átlagosnál jobb minőségű – termőföldet érintően, amely területrészen azonban jelenleg is beépítésre szánt (Gksz) övezetben helyezkedik el, így a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően nem várható jelentős környezeti hatás.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely, Welther Károly utca 3. – 9701 Szombathely, Pf. 9. – Tel.: +36 94 340 001
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu -- KRID: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Fentiekre tekintettel a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

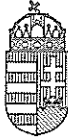
A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Bolla Attila
osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

— 19

Fehér László polgármester
részére

Celldömök Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/04496-2/2024.
Ügyintéző: Németh Réka
Telefonszám: +36-1-465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám: C/725-10/2024

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Celldömök Város településrendezési eszközeinek 4 részterületet érintő módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A város módosítással érintett területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II. 2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel **elektronikus úton** küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

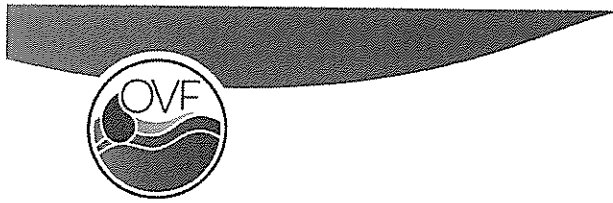
dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2024. 07. 31.

**Tárgy: Celldömölk Város HÉSZ módosítása 4 db részterületre-
tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról**

Ügyiratszám:
29598-0179/2024

Fehér László úr
polgármester

Előadó:
Szabó Attila

Celldömölk Város Önkormányzata

Melléklet:
-

Celldömölk
Városháza tér 1.
9500

Tisztelt Polgármester Úr!

Celldömölk Város Önkormányzata a C/725-10/2024 levelében kérte, hogy a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban (4 részterületre) véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság, mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Celldömölk város esetében a Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság.

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/10238-2/2024**
Tárgy: **Celldömölk településrendezési eszköz
módosítás környezeti hatásvizsgálat
szükségességének eldöntése**

Azonosító szám:
Hivatkozási szám: **C/725-10/2024**
Ügyintéző: **dr. Hermann Judith**
Telefon: **88/550-967**
E-mail: **judith.hermann@sztfh.hu**
Mellékletek:

Celldömölk Város Önkormányzata

9500 Celldömölk

Városháza tér 1.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2024. július 30. napján érkezett „Celldömölk 4 db részterületére vonatkozó Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja.

Celldömölk Város Polgármestere az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint kereste meg a Bányafelügyeletet vélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1. napjától hatályos módosítások értelmében, tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.

Veszprém, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László
elnök
névében és megbízásából

dr. Hermann Judith
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irattár



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadományozta: 2024.08.01. 13:51 Dr. Engi Zsuzsanna
Aláírta: 2024.08.01. 12:01 Somogyi Katalin

Dátum:
időbélyegző szerint

Címzett iktatószáma:
C/725-10/2024

Címzett ügyintézője:
-

Iktatószám:
0338-047/2024

Ügyintéző:
Csejtey Ádám

Ügyintéző
elérhetősége:
csejtey.adam@nyuduvizig.hu
+36 94 521 280
16185/ mellék

Tárgy: Celldömölk Településrendezési eszköz módosítás környezeti
hatásvizsgálat szükségességének eldöntése - Tájékoztatás
Melléklet: -

Fehér László
Celldömölk város polgármestere

Celldömölk
Városháza tér 1.
9500

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (Továbbiakban: Igazgatóság) részéről tárgyi ügyben, a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján az alábbi állásfoglalást adjuk:

Az Igazgatóságnak a rendeletben foglaltak alapján nem áll módjában a kért nyilatkozatot kiadni. Az Igazgatóság nem szerepel a rendelet mellékleteiben felsorolt, a környezet védelméért felelős szervek listájában.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
polgármester részére

Cellödömök Város Önkormányzata

9500 Cellödömök, Városháza tér 1.

Iktatószám: VA/EOF/00108-2/2024
Ügyintéző: Tar Györgyné/Pusztai Katalin
Telefonszám: +36 94/795 611
Hivatkozási szám: C/725-10/2024

Tárgy: Cellödömök 4 db részterületére vonatkozó Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Cellödömök 4 db részterületére vonatkozó Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása – 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: 2024. 02. 15.

Tisztelettel:
Vámos Zoltán főispán nevében és megbízásából



ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely Széll Kálmán utca 31-33. – 9701 Szombathely Pf. 123/2. – Tel.: +36 94 795 611
E-mail: epitesugy.szombathely@vas.gov.hu – KRID: 434993368 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI
HIVATAL

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

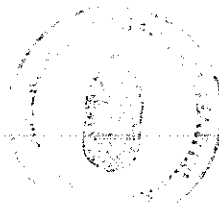
186/2024.(IX.11.) sz. képviselő-testületi határozat:

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 Főépítészeti Iroda VA/ÁFI/786-2/2024., Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36800/3299-1/2024.ált., Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság 25-2785-2/24., Vas Megyei Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály VA/AF-NTO/01711-2/2024., Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály VA/NEF-KJO/00388-2/2024., Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály VA/AF-EO/5943-2/2024., Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály VA/KTHF-KTO/2235-2/2024., Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály BP/2602/0714-2/2024 valamint a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály VA/FF-FOI/17148/2/2024. számú véleménye alapján megállapítja, hogy a Celldömölk 4 részterületére vonatkozó településrendezési eszközeinek módosítása során várható környezeti hatás nem jelentős, a környezeti vizsgálatot és az értékelést nem kívánja elkészíttetni.

Felelős: Fehér László polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2024. szeptember 12.



Farkas Gábor
jegyző



Övezeti paraméterek:	Általános mezőgazdasági övezet
Övezet neve:	Má
Övezet száma:	szabadon álló
Beépítés módja:	3 (1700,4 m ²)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	3 (1700,4 m ²)
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%):	10,5
Legnagyobb építménymagasság (m):	95 (53846 m ²)
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	1500
Telek legkisebb kialakítható területe (m ²):	30
Telek legkisebb kialakítható szélessége (m):	

<u>JavaSolt övezeti határ beépítési paraméterei</u>	
HRSZ:	0538/7
Telekrész tervezett területe:	13684 m²
Legnagyobb beépíthetősége:	15% (2052,6 m²)
Bruttó terület:	216,6x2+120,4=553,6 m ²

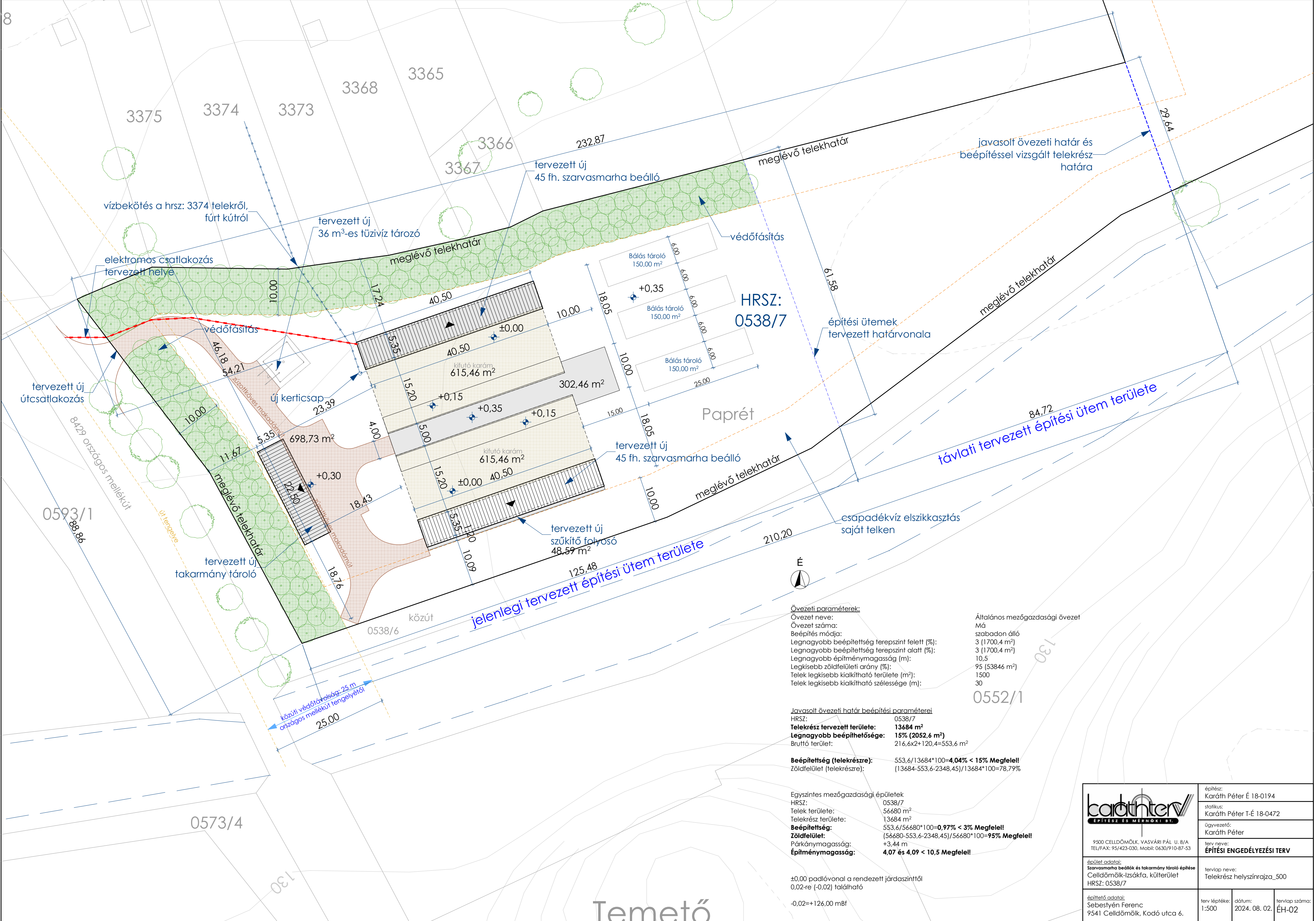
Beépítettség (telekrészre): $553,6/13684 \cdot 100 = 4,04\% < 15\%$ **Megfelel!**
Zöldfelület (telekrészre): $(13684 - 553,6 - 2348,45)/13684 \cdot 100 = 78,79\%$

Egyszintes mezőgazdasági épületek
 HRSZ: 0538/7
 Telek területe: 56680 m²
 Telekrész területe: 13684 m²
Bépfeltöltés: 553,6/56680*100=0,97% < 3% **Megfelel!**
Zöldfelület: [56680-553,6-2348,45]/56680*100=95% **Megfelel!**
 Párkánymagasság: +3,44 m
Építménymagasság: **4,07 és 4,09 < 10,5 Megfelel!**

$\pm 0,00$ padlóvonal a rendezett járdaszinttől
0,02-re (-0,02) található

-0,02=+126,00 mBf

 <p>9500 CELLDÖMÖLK, VASVÁRI PÁL U. 8/A TEL/FAX: 95/423-030, Mobil: 0630/910-87-53</p>	építész: Karáth Péter É 18-0194
	statikus: Karáth Péter T-É 18-0472 ügyvezető: Karáth Péter
épület adatai: Szarvasmarha bedőlők és takarmány tároló építése Celldömök-Izsácka, külterület HRSZ: 0538/7	terv neve: ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
építető adatai: Sebestyén Ferenc 9541 Celldömök, Kodó utca 6.	tervlap neve: Helyszínrajz_1500
	terv léptéke: 1:1500
	dátum: 2024. 08. 02.
	tervlap száma: ÉH-01



Övezeti paraméterek:
Övezet neve:
Övezet száma:
Beépítés módja:
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%):
Legnagyobb építménymagasság (m):
Legkisebb zöldfelületi arány (%):
Telek legkisebb kiaknázható területe (m²):
Telek legkisebb kiaknázható szélessége (m):

Általános mezőgazdasági övezet
MÁ
szabadon álló
3 (1700,4 m²)
3 (1700,4 m²)
10,5
95 (53846 m²)
1500
30

Javasolt övezeti határ beépítési paraméterei
HRSZ: 0538/7
Telekrész tervezett területe: 13684 m²
Legnagyobb beépíthetősége: 15% (2052,6 m²)
Bruttó terület: 216,6x2+120,4=553,6 m²

Beépítettség (telekrészre): 553,6/13684*100=4,04% < 15% Megfelel!
Zöldfelület (telekrészre): (13684-553,6-2348,45)/13684*100=78,79%

Egyszintes mezőgazdasági épületek
HRSZ: 0538/7
Telek területe: 56680 m²
Telekrész területe: 13684 m²
Beépítettség: 553,6/56680*100=0,97% < 3% Megfelel!
Zöldfelület: (56680-553,6-2348,45)/56680*100=95% Megfelel!
Párkánymagasság: +3,44 m
Építménymagasság: 4,07 és 4,09 < 10,5 Megfelel!

±0.00 padlóvonala a rendezett járdaszinttől
0.02-re (-0.02) található
-0.02=+126,00 mBf

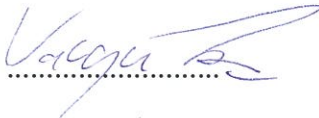
		építész: Karáth Péter É 18-0194
		statikus: Karáth Péter T-É 18-0472
építési adatok: Szarvasmarha beállók és takarmány tároló építése Celldömölk-Izsákfa, külterület HRSZ: 0538/7		terv neve: ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
		tervlap neve: Telekrész helyszínrajza_500
építető adatok: Sebestyén Ferenc 9541 Celldömölk, Kodó utca 6.	terv léptéke: 1:500	dátum: 2024. 08. 02.
		tervlap száma: ÉH-02

Szándék Nyilatkozat

Alulírottak, Parádi Balázs (a továbbiakban: Vásárló) és Varga Tibor (a továbbiakban: Eladó), az alábbiak szerint nyilatkozzák:

1. A Vásárló és az Eladó között a 110/2-es helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan szándék van arra, hogy az ingatlant adásvétel tárgyává tegyék, és ennek megfelelően az ingatlan átruházásának jogi eljárása megkezdődik.
2. Az Eladó kijelenti, hogy a fent említett ingatlan, mint hátsó kert, jelenleg egy közvetlen úton való hozzáférést igényelne, azonban a felek megállapodnak abban, hogy ezt a közvetlen útkapcsolatot a jövőben nem kívánják fenntartani.
3. Az Eladó nyilatkozik, hogy a 110/2-es helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó út, amely a jövőbeni fejlesztés miatt megszüntetésre kerül, az Eladó részéről nem szükséges, és hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan eladása és a kapcsolódó ügylet lebonyolítása útbekötés nélkül történjen.
4. A felek mindkét fél részéről teljes mértékben elfogadják ezt a megállapodást, és szándékoznak azt végrehajtani.

Aláírások




Varga Tibor




Parádi Balázs

Tanú 1

Kocsis Orsolya
9500 Celldömök, Nagy S. t. 7.
szig. n. 953282DE


9500 Celldömök, 2025. április 28.

Tanú 2

CSAHÓK MELINDA
9571 MESTERI, KOSSUTH L. U. 36.
SZIG: 455226NE


MEGRENDELŐI ÉS TERVEZŐI VÁLASZOK AZ ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA 2025. március 5-én kelt HIÁNYPÓTLÁSI FELHÍVÁSÁRA

1. Véleményezési szakaszt megindító polgármesteri kérelem hiánya

„Az újR. 62. § (1) bekezdése szerint a településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni a véleményezésre jogosult szervekkel és a partnerekkel. Az E-TÉR felületre a dokumentációkhoz nem lett feltöltve a véleményezési szakaszt megindító polgármesteri kérelem, kérem pótolni.”

Válasz: Kérésükre a kérelmet pótoltuk.

2. Kérem tisztázni a felelős tervező személyét

„A dokumentációt elkészítő közreműködők névsorában három településtervező van megnevezve, a dokumentációhoz csatolt tervlapokon pedig hol Schőmer Műterem – 2006. Nádai Brigitta szerepel vezető tervezőként, hol pedig Schöder Műterem (-2006.) Rácz Bálint felelős tervező szerepel, és vannak olyan tervlapok is, ahol mindkettőjük neve felelős tervezőként szerepel. A módosított szerkezeti tervlapokon IMMO-CENTER Műterem szerepel, az aláíró lapon pedig VárosTrend Műhely Kft. Kérem tisztázni a felelős tervező személyét, és ha tervező irodához kötött a munka, akkor a tervező iroda megnevezését!”

Válasz: A Szabályozási Tervlapokon – ahányszor az adott tervlap módosul – a Celldömölkön szokásos módon feltüntetésre kerül a módosítást végző cég és felelős tervezője neve, ill. a módosító rendelet száma. A jelenlegi véleményezési szakaszban a jelenleg módosuló SZT lapokra még nem tettük rá a módosítást végző cég (Város Trend Műhely Kft.) és Rácz Bálint, mint felelős tervező nevét, de ezt a hiányt pótoltuk. Az egyéb, régebbi módosításokat végző cégek és vezető tervezők nevét az adott cégek tüntették föl, azon változtatni nem áll jogunkban. Ugyanakkor jelezzük, hogy a „Schöder” nevet nem találtuk, egyébként az a Schőmer elírása, azt alkalmasint „Schőmer”-re javítjuk.

3. A készítő jogosultsága megfeleljen az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben foglaltaknak.

„A dokumentáció nem felel meg az újR. 7. § (5) és (7) bekezdésében foglaltaknak, valamint a 2024. május 16-án kelt Főépítész Feljegyzésnek, tehát nem elegendő az adott területre vonatkozóan aktualizálni, hanem – mivel a korábbi megalapozó és alátámasztó munkarészek nem használhatók fel a hét év eltelte miatt – az adott területre vonatkozóan teljeskörűen kell elkészíteni.

A teljeskörűség alapján minden szakági tervrészt el kell készíteni, ügyelve arra, hogy a készítő jogosultsága megfeleljen az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) foglaltaknak! A R. előírásainak megfelelően a terveken is fel kell majd tüntetni az összes tervező nevét és jogosultságát (aláírásukat nem!!)

A dokumentáció készítői a tájrendezés/környezetalakítás, közművesítés tárgyában is megállapításokat tesznek, holott ilyen jogosultsággal nem rendelkeznek!”

Válasz: Az adott területre vonatkozóan teljeskörűen elkészültek a szakági munkarészek, melyeket arra jogosult szakági tervezők készítettek el. Jogosultságukat és aláírásukat a „Tervezők jegyzéke” tartalmazza. A felelős és a szakági tervezők nevét és jogosultságát az SZT lapokra is rátettük.

4. A 3.1. módosítási tartalom tekintetében kérem az önkormányzati szándék tisztázását!

„A 3.1. módosítási tartalom tekintetében a dokumentációból nem derül ki, hogy mi indokolja a tömb belsejében lévő, építési övezetek közötti övezethatár változást, ahogy a módosítást megalapozó 2024. augusztus 27-én kelt Főépítési feljegyzés is „vasút terület: telekalakítás érdekében a szabályozási vonal és övezethatár vizsgálata” szöveget tartalmazza. Kérem az önkormányzati szándék tisztázását!”

Válasz: Az övezethatár változásának oka: A módosítást kezdeményező 107/1 hrsz. megvásárolta a 110/3 hrsz-et és a 109/1 hrsz. hátsó telekrészét. Ezért az övezethatár átkerül a tulajdonában lévő telkek határa, mert ennek településrendezési ellenjavallata nincs. A 110/1 hrsz. pedig megvásárolta a 110/2 hrsz-t ezért a – eredetileg a – tömb déli oldalán lévő Lke-z/1 jelű építési övezet határa követi a tulajdonában lévő telkek határát, mert ennek sincs településrendezési szakmai ellenjavallata. A fent leírt igények ellen az önkormányzatnak sincs kifogása. A fenti értelmező magyarázattal a dokumentációt is kiegészítettük.

5. A 3.3. módosítási szándék alátámasztásául szolgáló, a dokumentációhoz csatolt helyszínrajz és tömegvázlat nem felel meg az újr. 19. § (4) bekezdésében foglaltaknak.

„Felhívom rá a figyelmet, hogy a 3.3. módosítási szándék alátámasztásául szolgáló, a dokumentációhoz csatolt helyszínrajz és tömegvázlat nem felel meg az újr. 19. § (4) bekezdésében foglaltaknak. Amennyiben az önkormányzat telepítési tanulmányterv alapján kívánja meghatározni az új területfelhasználási módot, illetve a település egyéb területein lévő mezőgazdasági területektől eltérő építésügyi előírásokat kíván meghatározni, akkor az újr. 19. § szerint kell eljárnia, a telepítési tanulmányterv tartalmát az önkormányzati főépítésznek kell előre meghatározni, melyet az önkormányzatnak el kell fogadnia.”

Válasz: Az önkormányzat a módosítás kérelmezőjével nem kíván sem településrendezési szerződést kötni, sem telepítési tanulmánytervet készíttetni. A kérelmező által 2024

augusztusában készítettett, a teljes telket ábrázoló, 1:1500-as méretarányú Tervezett állapot helyszínrajzával és az 1:500-as méretarányú, a telek beépítésre tervezett részét részletebben ábrázoló Beépítési tervvel a dokumentációt kiegészítettük. Az önkormányzat részére is benyújtott tervek elegendők voltak ahhoz, hogy a kérelmezőt a testület támogatásáról biztosítsa.

6. A 3.5. módosítási feladatra vonatkozóan kérem a bizonytalanság tisztázását, vagy a dokumentációból való törlését!

„Eljárásomban megállapítottam, hogy a dokumentációban 3.5. módosítási feladat számon szereplő – az építési övezet/övezethatár és telekhatár viszonyának vizsgálata, rendezése a HÉSZ-ben néven szereplő – módosítási tartalom nem szerepel egyik – 2084/2023.(XII.20.) és a kiegészítéseként kiadott 109/2024. (V.29.) - önkormányzati döntésben sem, valamint a 2024. augusztus 27-én kelt Főépítési feljegyzésből sem derül ki, hogy mire irányulhat. Kérem a bizonytalanság tisztázását, vagy a dokumentációból való törlését!”

Válasz: Mivel építési igény esetén a lakosság részéről rendszeresen felmerülő probléma, hogy az építési hatóság nem tekinti rendezettnak azt az építési telket, amely több építési övezetbe tartozik, és az ingatlan övezethatár mentén történő megosztásához köti engedélyének kiadását, az Önkormányzat szándéka az - Önkormányzat és a VárosTrend Műhely Kft. között 2024 májusában megkötött Településtervezési Szerződés tárgyának 1.6. pontját képező, a 2024. május 16-án kiadott, 2024. augusztus 27-én kiegészített, a 109/2024. (V. 29.), valamint a 185/2024. (IX. 11.) sz. képviselő-testületi határozatokkal elfogadott főépítési feljegyzésekben feltüntetett - övezethatár/telekhatár elválaszthatóságának biztosítása általánosságban a településen (Helyi Építési Szabályzatban).

Celldömölk és Budapest, 2025. április 1.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: a Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatal 103 számú tárgyalójában, 2025. április 24-én 9:00 órai kezdettel megtartott megbeszélésről

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

Bevezetés:

Celldömölk Város Képviselőtestülete a 284/2023. (XII. 20.) sz. ök. határozatával döntött a város 4 db területrésze, konkrétan az

- Esze Tamás-Baross Gábor utca: telekalakítás érdekében a szabályozási vonal és az övezethatár felülvizsgálatára
- Botond-Pozsony utca-Pápai út : gazdasági helyett lakóövezetbe történő átsorolására
- Izsákfa településrész 0538/7 hrsz: közpark helyett ált. mezőgazdasági övezet kijelölésére
- Sághegy, 3803, 3804 hrsz-eket érintő útszabályozás törlésére

vonatkozó rendezési-terv módosítási igény elfogadásáról és a tervezés megindításáról amely kiegészült a jogharmonizációs okból szükséges: az országos és megyei területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálatával továbbá az övezethatár/telekhatár elválaszthatóságának biztosításával.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § alapján a készülő, az állami főépítész VA/ÁFI/248-2/2025. számú hiánypótlási felhívása szerint kiegészített 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. április 18-ig írásbeli, illetve elektronikus formában véleményt, javaslatot, észrevételt tegyenek a dokumentációval kapcsolatban.

Tájékoztatás:


Császár Réka ügyintéző elmondta, hogy 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 telepítési tanulmányterv 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 29-i rendkívüli ülése jegyzőkönyvéből:

110/2025.(IV.29.) sz. képviselő-testületi határozat:

A képviselő-testület a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 66.§ (7) b) pontjában foglaltaknak megfelelően lezárja az állami főépítész VA/ÁFI/248-2/2025. számú hiánypótlási felhívása szerint kiegészített módosítási dokumentációra vonatkozó partnerségi egyeztetést.

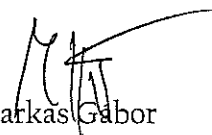
Felelős: Fehér László polgármester

Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2025. május 6.




Farkas Gábor
jegyző

MEGRENDELŐVEL EGYEZTETETT TERVEZŐI VÁLASZOK AZ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEIRE

Amely államigazgatási szerv az alábbiakban nem szerepel, az vagy nem adott véleményt, vagy véleménye nem kíván választ.

Vas Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész iroda

1. Észrevétel (általánosságban)

*„Felhívom rá a figyelmet, hogy az összeállított dokumentációból és a Tervezői válaszokból továbbra sem állapítható meg, hogy a VárosTrend Műhely Kft. képviseletében az aláírólapon felsorolt 3 településtervező közül ki a felelős tervezője a módosításnak, bár a módosított tervlapokon Rácz Bálint neve szerepel, a módosítást megalapozó 284/2023. (XII.20.) számú képviselő-testületi döntésben Nádai Brigitta településtervező neve szerepel. **Kérem az ellentmondás egyértelmű feloldását!**”*

Válasz: A VárosTrend Műhely Kft. ügyvezetőjeként Rácz Bálint a felelős tervező, Nádai Brigitta szakági tervező jelen eljárásban. Nádai Brigitta évek óta végzi Celldömölk számára a településtervezést, ezért kért az önkormányzat tőle ajánlatot tárgyi tervezési feladatra is.

2. Észrevétel (általánosságban)

„A dokumentációban Terviratok fejezethez csatolt, feltehetően a 284/2023. (XII.20.) önkormányzati határozat mellékleteként szereplő, Parádi Balázs kérelme a 109 és 110 hrsz-ú ingatlanokat érintő végforduló megszüntetésére irányul. A dokumentáció szerint a 110/1 és 110/2 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosa azok összevonását tervezi.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett módosítás során a 110/2 hrsz-ú ingatlan elveszítheti közútkapcsolatát, ha a 110/1 hrsz. alatti ingatlannal mégsem kerülne összevonásra, a továbbiakban a jogalkalmazások során nem felelne meg a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 16. § 27.pontjában szereplő építési telek fogalmának, a 88. § (1) bekezdésének – miszerint telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően – és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 38/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23/E. § (1) bekezdésének (megszűnik a közútkapcsolata).”

Válasz: A módosítás által valóban megszűnik a 110/2 hrsz építési telek „minősítése”. Ugyanakkor jelezzük, hogy a tárgyi teleknek – a ~1,5 éve rögzített eredeti elképzeléstől eltérően - a 107/1 hrsz-szel történő összevonása tervezett, a mellékelt szándéknyilatkozat

szerint. Ezen dokumentum tartalmazza, hogy a 110/2 hrsz tulajdonosa a jelzett útkapcsolat fenntartására nem tart igényt, és ezen tény a 107/1 hrsz tulajdonosa, leendő vásárlóként, elfogadta. Fentieknek megfelelően, a 110/2 és a 107/1 hrsz-ek egyesíthetősége érdekében, a 110/1 és 110/2 hrsz-ek között jelenleg húzódó szabályozási vonalat fenntartjuk, a 110/2 és 107/1 hrsz. ugyanazon építési övezetben marad.

A fenti részletezésekkel a dokumentáció is kiegészítésre került.

3. Észrevétel (Esze-Baross-vasút területre vonatkozóan)

„A módosítási javaslat Szabályozási terv kivágatából nem értelmezhető továbbá – és a közlekedési tervfejezet sem tér ki arra –, hogy mire szolgál az ott szereplő 3 méter széles, közlekedési terület célját szolgáló leválasztás és meddig tart ez a területfelhasználás (sem szabályozási vonal, sem övezethatár nem zárja le), csatlakozása a 044/7 hrsz.-ú ingatlanhoz, valamint a Vk-sz/1 jelű építési övezethez bizonytalan.”

Válasz: A 3 m széles közúti sáv arra szolgál, hogy az önkormányzat az úttal (és vasúttal) párhuzamos árok ezen szakaszát tudja tisztítani. Az önkormányzattal való egyeztetés eredményeképpen született meg a 3 m szélesség, mely elegendő a karbantartás céljára.

Az észrevételt köszönjük. Valóban lemaradt egy övezethatár a 110/3 hrsz. ÉK-i sarkáról, mely a Vk-sz/1 jelű építési övezetet és az újonnan rendezett, 3 m széles közutat határolja. Ezáltal alakítható ki a jelenlegi 110/3 és 110/2 hrsz-ek határának folytatásában egy telekhatár, mely a Vk-sz/1 és a közút határát fogja képezni.

A fenti – értelmező – részletezésekkel a dokumentáció is kiegészítésre került.

4. Észrevétel (izsákfai területre vonatkozóan)

„2005-2006 évben, amikor a tárgyi rendezési terv készítése történt, Hivatalunk nem rendelkezett állami főépítési hatáskörrel és ezért a készítést megalapozó dokumentáció nem áll rendelkezésünkre, így nem tudható, hogy akkor a közpark funkció kijelölésének a szándéka mi volt, továbbá a módosítási dokumentáció nem tartalmazza, hogy mi az a közérdek, amelynek megszűnése lehetővé teszi a közpark funkció megszüntetését.

Az Étv. 2. § 48. pontja értelmében a települési zöldinfrastruktúra: jellemzően zöld- vagy vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja.

Az Étv. 9/B. § c) pontja értelmében a településrendezés feladata, hogy – a településfejlesztéssel összhangban – a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával biztosítsa a település

működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát.

Fentiek alapján kérem a dokumentáció indokolásának kiegészítését, különös tekintettel a módosítási ponttal összefüggő tájrendezési munkarészre!”

Válasz: Az izzákfai településrész temetője a lakott részhez képest a Kodó patak túlsópartján helyezkedik el. A 2005-06-os években a rendezési terv készítése során merült fel annak a területbiztosításnak az igénye, mely segítségével a temető és a lakott rész kapcsolata nemcsak a 8429.sz közút padkájának igénybevételel történhetne meg gyalogosan. Erre akkor a közpark területfelhasználás lett kijelölve, melyben gyalogos és kerékpáros közlekedési felületek is elhelyezhetőek. 2014-ben az osztatlan közös magántulajdonban lévő 0538/1 hrsz.-ú ingatlan részarány földkiadása során kialakult a 0538/6 hrsz.-ú „közút” művelési ágú terület, melynek tulajdonosává Celldömölk Város Önkormányzata vált, így a helybiztosítás megfelelőbb keretek közé került. Izzákfán található egy tradicionális közpark gyepes foci pályával, mint sportterülettel, továbbá a katolikus templom és a sportpálya közötti játszótérrel. Pihenőparkként pedig a templom kertje funkcionálisan kialakított, így új közpark létesítésére nincs szándék.

A fenti – értelmező – részletezésekkel a dokumentáció is kiegészítésre került.

5. Észrevétel (izzákfai területre vonatkozóan)

„Az érintett területtől északra falusias lakó építési övezet található, ahol az OTÉK 14. § szerint a lakó épületek mellett – többek között – elhelyezhető mezőgazdasági, így azon belül állattartó épületek is, bár ez háztáji mértéket jelent. Ugyan Celldömölkön az uralkodó szélirány ÉNy-i, olykor előfordul, hogy légcellák mozgása miatt pont azzal ellentétes. Meglátásom szerint az üzemi jellegű állattartás helyének biztosítására nem feltétlenül ez a település egésze szempontjából az ideális terület, még akkor sem, ha a tulajdonosnak itt van telke és létesítési szándéka.

Önmagában a 10 m széles beültetési kötelezettség az esetleges szag- és zajhatásokat nem fogja pozitívan befolyásolni.

A beültetési kötelezettséggel összefüggésben jelzem továbbá, hogy annak kizárólag szabályozási terven történő szerepeltetése nem elégséges. Az Étv. 29. § (1) bekezdés c) pontja és (4) bekezdése szerint települési önkormányzat rendeletében vagy önkormányzati hatósági döntésében a környezet- és természetvédelemi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt, és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint tartalmazza. Az (5) bekezdés szerint a településrendezési kötelezettségről szóló határozat közlésével egyidejűleg a képviselő-testület megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében.

Az újR. 54. § szerint a helyi építési szabályzat az 5. melléklet IV. pontja szerinti követelmények érvényesítésére a települési önkormányzat polgármestere alkalmazhatja az Étv. 29. § (1) bekezdés c) pontja szerinti beültetési kötelezettség településrendezési kötelezést. Az (1) bekezdés szerint alkalmazott kötelezés közérdekű környezetalakítási célt szolgál.

javaslom a fentiek alapján a módosítási szándék újra gondolását, a beültetési kötelezettség tekintetében a tartalom kiegészítő meghatározását (normaszövegben/önálló önkormányzati hatósági döntésben; ki, mikor, mit, hogyan)!”

Válasz: A szarvasmarha tartás infrastrukturális igényeit kiszolgáló építmények létesítésére és üzemeltetésére a tárgyi terület megfelelő, évtizedek óta mezőgazdasági céllal hasznosított. Az eddig legeltetésre használt területre való építési lehetőség megadásával a lakóterület is kedvezőbb helyzetbe kerül, mert jelenleg az állattartó épületek a lakószövetben vannak és azok kitelepítésre kerülnek. Az uralkodó szélirányt tekintve optimális a beépített területtel való viszonya, de magának az állattartási jogszabályoknak megfelelő működés is minimalizálja az esetleges szaghatást. Az állattartás támogatása nemcsak települési, hanem közérdek is. Ennek a telephelynek a megvalósításával továbbá megszűnne a tárgyi ingatlanak a Kodó utcából D-i irányban egy lakótelken át való fő megközelítése, mely által a használatból adódó közlekedési zavarás is csökkenni fog. A „telken belüli kötelező védőzöldsáv” megvalósulásával és növényzetének - néhány éven belüli - beállásával a telepre való belátás megszűnik mind a közút, mind a lakóterület felől, így módon a mezőgazdasági táj épített és természeti elemeinek látványa megfelelő. A fenti észrevételnek megfelelően a sajátos jogintézmények közül a településrendezési kötelezések egyik fajtáját, mint „beültetési kötelezettség”-et – a Szabályozási Terven már több helyen szereplő - „telken belüli kötelező védőzöldsáv”-ra módosítottuk. Az erre vonatkozó létesítési kötelezettségeket pedig a jelenlegi HÉSZ 28.§ (4) c) pontja is kezeli.

6. Észrevétel (övezethatár/telekhatár viszonyára vonatkozóan)

„Ez a tartalom a módosítási eljárást megindító 284/2023.(XII.20.) számú önkormányzati határozatot kiegészítő 109/2024. (V.29.) számú, a főépítész feljegyzést elfogadó határozatban szerepel.

Megvizsgáltam a dokumentáció 3.5. pontjában levezetett okfejtést, és megállapítottam, hogy az érvelési hibákat tartalmaz, azaz a Kúria hivatkozott döntésében foglaltak, a TÉKA téves hivatkozása és az OTÉK téves időállapota szerinti jogszabályhelyei nem támasztják alá a megalkotandó jogszabályt (egyébként a helyes időállapotúak sem). A kecskeméti helyi építési szabályzat tekintetében nem kívánok vélemény megfogalmazni illetékesség hiánya miatt – a jogszabályi hierarchiából következően egyébként sem releváns, hogy mit tartalmaz.

A dokumentáció 48. oldal alján hivatkozott Kúria döntés is éppen azt írja le, amit a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, hogy „A helyi szabályozási tervvel szemben támasztott övezeti besorolásokon belüli egységesség szabályából nem következik,

hogy az övezeti besorolás kizárólag a telekhatárokat követheti.” A jogszabályok tehát kimondottan lehetővé teszik a távlati településrendezési célokat is rögzítő helyi építési szabályozás során, hogy olyan övezethatárok kerüljenek meghatározásra, amelyek nem követik a telekhatárokat.

A szabályozási terv a helyi építési szabályzat mellékletét képezi és így normatartalommal rendelkezik. Az OTÉK HÉSZ elfogadásakor hatályos 2. melléklete megkülönböztette egymástól a kötelezően alkalmazandó elemeket (ide tartozott az övezet/építési övezet határa a II./1.3 pont szerint) és a csak szükség szerinti területi szabályozási elemek és az egyéb szabályozási elemeket. Az adott övezet/építési övezet kiterjedését a meglévő és tervezett közterületi határvonalon kívül az övezet/építési övezet határral kellett egyértelműen meghatározni a jogszabályban. A jogalkalmazások során ezt a jogszabályi rendelkezést és tartalmát kellett akkor és most is figyelembe venni.

Fentiek alapján Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése alapján, miszerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes, a fent hivatkozott jogszabályokkal való ellentét miatt a HÉSZ 8. §-nak tárgyi kiegészítését elutasítom.”

Válasz: A fentiek alapján a HÉSZ 8.§ának tárgyi kiegészítését mellőzzük.

7. Észrevétel (TSZT-re vonatkozóan)

„A szerkezeti terv részét képezi a területfelhasználási egységek területi kimutatása (területi mérleg). Kérem az új értékekkel kiegészíteni!”

Válasz: A TSZT készítésekor még nem volt kötelező területi mérleg készítése. Ezért azt a hatályos TSZT szövege nem is tartalmazza. A fentiek miatt nincs lehetőség területi mérleget a változásokkal kiegészíteni.

8. Észrevétel (határozatra és rendeletre vonatkozóan)

„A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (3) bekezdése szerint a jogszabály hatálybalépésnek időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre. A kihirdetés napja nem lehet korábbi időpont, mint a rendeletalkotás napja.”

Válasz: Az észrevételnek megfelelően történik a hatályba léptetés.

Egyéb, választ igénylő államigazgatási szervi észrevétel nem volt.

Celldömölk és Budapest, 2025. április 29.

CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI
HIVATAL

Kivonatos másolat Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 29-i rendkívüli ülése jegyzőkönyvéből:

III/2025.(IV.29.) sz. képviselő-testületi határozat:

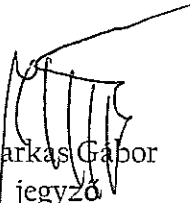
A képviselő-testület a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § (7)-(7b) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően elfogadja a beérkezett szakmai véleményeket és az Állami Főépítész VA/ÁFI/248-6/2025. számú véleményére adott tervezői választ, és lezárja a véleményezést.

Felelős: Fehér László polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2025. május 6.




Farkas Gábor
jegyző