

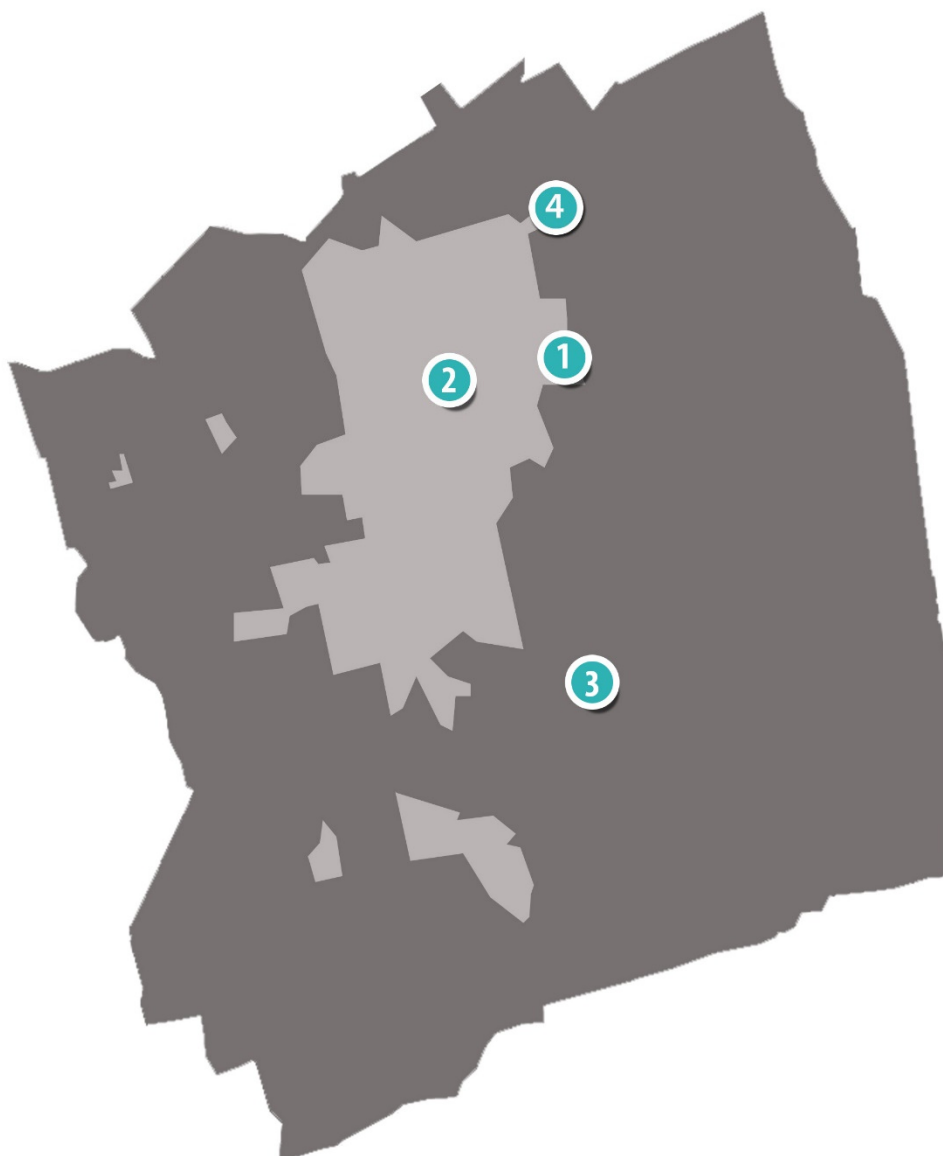
# VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

## CELLDÖMÖLK NÉGY RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓ

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

– teljes eljárással történő –

módosításáról



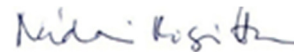
*314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 38. §-a szerinti véleményezési dokumentációs anyag*

## TELEPÜLÉSRENDEZÉS

**Nádai Brigitta TT/1 01-5049**

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

IMMO-CENTER Múterem



---

**Schild Dorottya TT 01-6758**

Jogi szakokleveles településmérnök



---

**Rácz Bálint**

okl. településmérnök



---

## TARTALOMJEGYZÉK

I. Előzmények, megbízás.....	5
II. Eljárásrend, tervezés menete .....	5
III. Módosítással érintett területek és a tervezési feladat bemutatása.....	11
IV. Változások bemutatása .....	22
V. Összhang a területrendezési tervekkel.....	37
VI. Összhang a Vas megyei TrT-vel.....	45
VII. TSZT módosító határozat-tervezete .....	47
VIII. HésZ módosító rendelet-tervezete .....	48
Terviratok .....	51

## TERVJEGYZÉK

<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b>	<b>LÉPTÉK</b>
HATÁLYOS BELTERÜLETI TER.FELHASZNÁLÁSI TERVLAP	
<b>T-1/2</b>	1:4.000
MÓDOSÍTOTT BELTERÜLETI TER.FELHASZNÁLÁSI TERVLAP	
<b>T-1/2/M</b>	1:4.000
HATÁLYOS KÜLTERÜLETI TER.FELHASZNÁLÁSI TERVLAP	
<b>T-1/1</b>	1:10.000
MÓDOSÍTOTT KÜLTERÜLETI TER.FELHASZNÁLÁSI TERVLAP	
<b>T-1/1/M</b>	1:10.000

<b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>	<b>LÉPTÉK</b>
HATÁLYOS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK	
<b>B-4, B-12, B-14, B-15, B-16, B-18, B-19</b>	1:1.000
MÓDOSÍTOTT BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK	
<b>B-4/M, B-12/M, B-14/B, B-15/M, B-16/M, B-18/M, B19/M</b>	1:1.000
HATÁLYOS KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	
<b>K-13</b>	1:4.000
MÓDOSÍTOTT KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	
<b>K-13/M</b>	1:4.000

### MEGJEGYZÉS:

A BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVAPOK 50%-OS MÉRETBEN, A3-AS TERVLAPON NYOMTATVA 1:2000-ES LÉPTÉKŰEK, MÍG A KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP 1:8000-ES. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPOK A3-AS TERVLAPON NYOMTATVA LÉPTÉK NÉLKÜLIEK.

A NEM MÓDOSULÓ - JÓVÁHAGYOTT ÉS ALÁTÁMASZTÓ – TERVLAPOKAT LÁSD A CD HATÁLYOS TERVLAPOKAT TARTALMAZÓ RÉSZÉBEN!

## I. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

2020 augusztusában a Celldömölki Önkormányzat tervezőirodánkat bízta meg a város négy területének vonatkozásában szükségessé váló Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosításának elkészítésével.

Az érintett területek módosítási igényei az idei év során beérkező kérelmek alapján merültek fel. A képviselőtestület a 9/2020. (II. 12.) számú, a 42/2020. (VII. 15.) számú és a 74/2020. (IX.16.) számú határozatokban fogadta el a kérelmeket és kérte fel a polgármestert a tervezési munka elindítására vonatkozó lépések megtételére. A rendezési eszközök módosítása kapcsán felmerülő költségek finanszírozására együttműködési megállapodás megkötésére került sor a kérelmezőkkel.

## II. ELJÁRÁSREND, TERVEZÉS MENETE

Celldömölk hatályos településrendezési tervei 2006-ban készültek, az akkori jogszabályi előírásoknak megfelelően („rég 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.

Korábban:

- A 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.) tartalmazta a településfejlesztési dokumentumok és a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait,
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. (OTÉK) tartalmazta a településrendezési eszközök jelmagyarázatát.

Míg új településrendezési eszközök készítésekor már a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. előírásait kell figyelembe venni, addig a 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 „rég rendszeres” településrendezési eszközök 2021. december 31-ig történő módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. eljárási szabályai és 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 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend eljárásrendje szerint, de a „rég rendszeres” OTÉK településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.***

Meg kell említeni ugyanakkor azt is, hogy a „rég rendszerben” készült rendezési tervek 2021. 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 ún. „**teljes eljárásban**” zajlik, a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 36-43. §-ban részletezett eljárásrend szerint.

Az eljárás szakaszai:

- a) előzetes tájékoztatási,
- b) véleményezési,
- c) végső szakmai véleményezési,
- d) elfogadási és hatálybaléptetési szakasz.

Jelen dokumentáció az b) pont szerinti **véleményezési eljárási szakaszra készített dokumentum**. A véleményezési eljárás során a város polgármestere a jelen, ún. „véleményezési szakasz” dokumentációjával az érdekelt államigazgatási szerveket (lásd 2. táblázat) és partnereket meg kell, hogy keresse. Ebben a megkeresésben felkéri az illetékes államigazgatási szerveket, hogy a jogszabályi helynek megfelelően – 30 napon belül – írásos állásfoglalásukban ismertessék a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével. A koronavírussal összefüggésben hozott intézkedések kapcsán a hatályos eljárási rend változhat. Az előzetes tájékoztatási szakaszban a polgármester az előzetes tájékoztatót megküldte az eljárásban érintett partnereknek (az önkormányzat 23/2017. számú rendeletében megállapított partnerségi egyeztetés szabályai szerint), az államigazgatási szerveknek (314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 9. melléklet szerint, lásd 1. táblázat) és az érintett területi, települési önkormányzatoknak. A véleményezésre rendelkezésre álló idő 21 nap volt, összesen 13 válasz érkezett be a 2. táblázat szerint. Azt az eljárásban érintettet, aki az előzetes tájékoztatási szakaszban megküldött tájékoztatóhoz határidőn belül nem adott véleményt vagy nyilatkozott arról, hogy az eljárásban nem kíván részt venni, az eljárás további szakaszaiban nem kell értesíteni. Az előzetes tájékoztatás a 2020. évi LVIII. törvény a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről 165. § (2) c) alapján elektronikus úton, az önkormányzat honlapján ([www.celldomolk.hu](http://www.celldomolk.hu)) történt meg október 13-án. Az egyeztetést lezáró dokumentumot lásd a terviratok között.

Sor-szám	Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv	Egyeztetési szakterület
1	Állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	Településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem
2	Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal	Környezetvédelem, természet- és tájvédelem
3	Nemzeti park igazgatóság	Természet- és tájvédelem
4	Területi vízvédelmi hatóság	Vízvédelem
5	Területi vízügyi hatóság	Vízgazdálkodás
6	Országos Vízügyi Főigazgatóság	A vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel
7	Területi vízügyi igazgatási szerv	A vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel
8	Magyar Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Polgári védelem, iparbiztonság
9	Népegészségügyi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	Közegészségügy
10	Budapest Főváros Kormányhivatala	Közlekedés: gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében
11	Közlekedésért felelős miniszter	Közlekedés: vasúti pályahálózatot, víziutat érintő település esetében
12	a) légiközlekedési hatóság, b) katonai légügyi hatóság	közlekedés: légi közlekedéssel érintett település esetében: a) polgári célú légiközlekedés tekintetében b) állami célú légiközlekedés tekintetében
13	Örökségvédelmi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	Régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme
14	Közlekedési hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	közlekedés: a 12. pont kivételével minden közúti közlekedési ügyben
15	Ingtalanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	Földvédelem
16	Erdészeti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ	Erdőrendezés, erdővédelem
17	Honvédelmért felelős miniszter	Honvédelem
18	Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányság	Határrendészet
19	Bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	Bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély
20	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	Hírközlés
21	Országos Atomenergia Hivatal	Nukleáris biztonság és balesetelhárítás az Országos Atomenergia Hivatal hivatalos honlapján közzétett települések elhelyezkedése szerinti területek esetében
22	Budapest Főváros Kormányhivatala	Természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme

1. táblázat: A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában résztvevő államigazgatási szervek a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 9. melléklet szerint

Sor-szám	Államigazgatási szerv	Válasz	Továbbiak-ban részt kíván venni	Vélemény
1	Vas Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	✓	✓	Részletes tájékoztatás a módosítással kapcsolatban
2	Vas Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	✓	✓	Egyetért
3	Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	✓	✗	Egyetért
4	Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Szombathely	✓	✓	Egyetért
5	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	✓	✓	Nem tett észrevételt
6	Vas Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	✓	✓	Egyetért
7	ITM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	✓	✗	Egyetért
8	Vas Megyei Kormányhivatal Közl, Műsz-i Engedélyezési Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési és Útépítési Osztály	✗		
9	Vas Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	✓	✓	Egyetért
10	Vas Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Földművelésügyi Osztály	✗		
11	Vas Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály	✓	✓	Egyetért
12	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Osztály	✓	Nem nyilatkozott	Egyetért
13	Vas Megyei Rendőr-Főkapitányság	✓	✗	Egyetért
14	Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály	✓	✗	Egyetért
15	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Soproni Hatósági Iroda	✓	✓	Egyetért

2. táblázat: Az előzetes tájékoztatási szakaszra beérkezett vélemények összefoglalása  
(A beérkezett válaszok teljes terjedelemben a terviratok között található meg.)

Az előzetes véleménykérési szakaszban megkeresett 15 db államigazgatási szervből 13 db adott választ, ebből csak a Vas Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája (továbbiakban Állami Főépítész) tett érdemi észrevételt. Ezen kívül a dokumentációt a szomszédos települési és a megyei önkormányzatnak is meg kellett küldeni véleménykérés céljából. A megyei önkormányzat válaszolt, „a módosítással kapcsolatban nem emel kifogást”.



**Az Állami Főépítész észrevételeire az alábbi, megrendelővel egyeztetett tervezői válaszokat adjuk:**

Általános észrevételek:

<b>Észrevétel</b>	<i>„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indoklása a készülő megalapozó, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”</i>
<b>Válasz</b>	A főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése megtalálható jelen dokumentáció mellékleteként.

Az egyes módosításokkal kapcsolatos észrevételek:

**1. módosítás:**

<b>Észrevétel</b>	<i>„javaslom megvizsgálni, hogy hol szükséges, indokolt a telekméret beépíthetőségével kapcsolatos szabályok megváltoztatása. Amennyiben a módosítás indokoltsága nem érint minden területet, úgy külön jelkulcs bevezetés válhat szükségessé.”</i>
<b>Válasz</b>	Mivel a Kkő építési övezetben található ingatlanok mérete és funkciója is igen változatos, ezért a véleménnyel egyetértve a garázsoknak új építési övezet bevezetését javasoljuk

**2. módosítás:**

<b>Észrevétel</b>	<i>„A Sági utca két oldalról szabályozási vonallal van 32 méter szélesre szabályozva. Nem lehet csak egy szakaszán levenni róla a szabályozási vonalat. ... Érdemes lenne felülvizsgálni a 32 méter széles út-kiszabályozást, az időközben mért, vagy tapasztalt forgalmi adatok alapján.”</i>
<b>Válasz</b>	Az észrevétellel részben egyetértünk. A Sági út ezen szakaszán a szabályozási szélesség 16 m. A szabályozási vonalat jelen eljárás nem módosítaná, csak az építési vonalat. Az építési vonalat a lakóövezet mentén megtartanánk, mert elsősorban a lakóépületek hátrahúzása volt a tervezői és önkormányzati szándék, hogy a Sági út zajától – legalább pszichésen - óvják az ottélőket, továbbá a Sági út menti telkeken indokoltan kialakuló, részbeni intézményi-kereskedelmi használat esetén az előkertben parkolásra legyen lehetőség.
<b>Észrevétel</b>	<i>„Elképzелhető, hogy a tervezett parkoló kialakítást nem is lehet 10%-os zöldfelülettel létrehozni.”</i>

<b>Válasz</b>	A paraméterek a tervezők által rendelkezésünkre bocsájtott számítások és igények alapján történtek, mely szerint a 10%-os zöldfelület megvalósítható
<b>Észrevétel</b>	<i>„Felhívom a figyelmet az OTÉK 42.§ (6) bekezdésében foglaltakra, miszerint a telken a gépjárműtárolókat elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.”</i>
<b>Válasz</b>	A rendezési terv lehetőséget ad a parkolás felszíni megoldására is, ez nem áll ellentétben az OTÉK hivatkozott bekezdésével, annak megismétlése, szigorítása nem szükséges.

#### **4. módosítás:**

<b>Észrevétel</b>	<i>„Általánosan hívnám fel a figyelmet arra, hogy a HÉSZ 28. § (2) bekezdésének módosítása a település teljes közigazgatási területén lévő összes beépítésre szánt területet érinti – ezért általános kiterjesztését megfontolásra javaslom, illetve részletesen indokolni szükséges.”</i>
<b>Válasz</b>	A fent említett jogszabály módosítását tervezői részről sem tartjuk a legjobb megoldásnak. A módosítási szándék a dokumentációban szereplő 0102/26 és 0112/6 hrsz-ú Gip-sz/3 területek beépíthetősége kapcsán merült fel. A megoldás viszont nem a település egészét érintő általános előírás módosítása, hanem az építési övezet módosítása az érintett két telek esetében.
<b>Észrevétel</b>	<i>„Az egyes telkekre vonatkozóan külön építési szabályok meghatározása – különösen a 4. számú módosítás esetében – nem tartom szakmailag járható útnak. A telkenkénti eltérő szabályozások szomszédos telkeken az építési jogok korlátozásához, az élhető lakókörnyezet sérüléséhez vezethetnek, ami az Étv. 7. §-ba ütközik.”</i>
<b>Válasz</b>	A Gip-sz/2-3 övezetek nagytelkes ipari gazdasági területek, melyek paramétereinek ez a két telek nem felel meg. Az érintett háromszög alakú telkektől délre az út túloldalán megtalálható a Gip-sz/1 kistelkes ipari gazdasági terület övezete is, így a két telek ezen övezetbe átsorolása szakmailag megalapozott.

### III. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS A TERVEZÉSI FELADAT BEMUTATÁSA





## JELŰ GARÁZSOK TERÜLETE

Jelenleg a K-kö építési övezetben található ingatlanok funkciója és mérete is eltérő, valamint a Helyi Építési Szabályzat ezen építési övezetre vonatkozó előírása a vasúti és közúti tömegközlekedési és/vagy áru fuvarozási járművek karbantartásával kapcsolatos létesítmények elhelyezésére vonatkozik, ezért a garázsok elhelyezésére új Kkő-g jelű építési övezetet vezetünk be.

### 1. TERÜLET - Kodály Zoltán u. vége



*Ortofotó 2020.*

*HRSZ: 1093/68, 1093/13, 1114/4.*

A területen jelenleg egy garázsokkal beépített, egy beépítetlen, hasznosítatlan, füves-fás telek, valamint egy közműtelek található. A beépítetlen telek nagysága mintegy 1200 m<sup>2</sup>, szélessége 23 m, mely nem felel meg a hatályos előírásoknak (kialakítható legkisebb telekméret: 3000 m<sup>2</sup>, legkisebb kialakítható telekszélesség: 40 m).

## 2. TERÜLET - Zalka Máté u. és Dr. Szomraky Zoltán u. által határolt terület

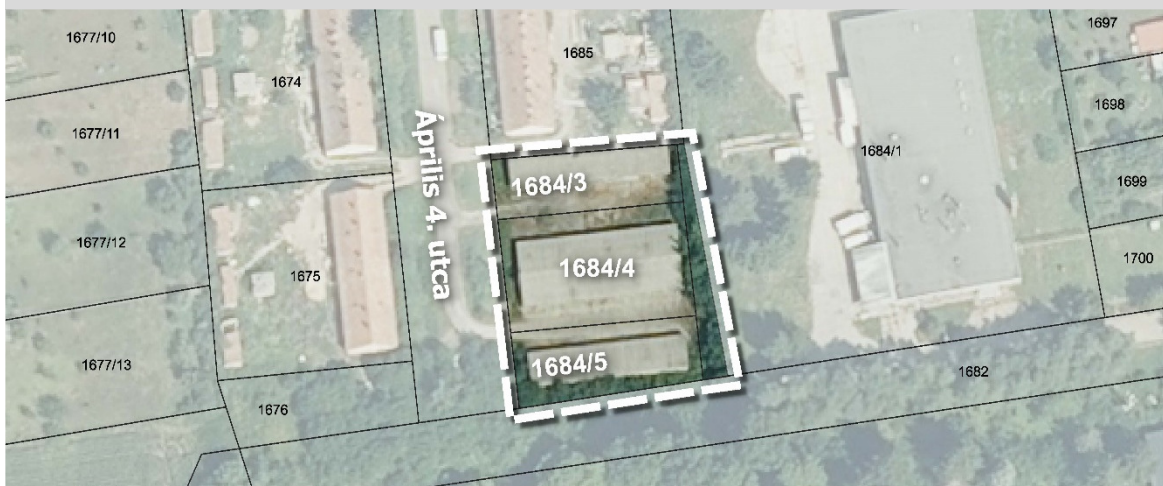


*Ortofotó 2020.*

*HRSZ: 934/2; 935; 936/2; 936/3; 936/5; 936/6; 936/8; 936/9; 936/11; 936/13; 936/14; 936/15.*

A területen két telek kivételével garázsorok állnak. Az északi két ingatlan szabályozási vonallal érintett, jelenleg lakóépületek (kereskedelmi-szolgáltató funkcióval) találhatóak rajtuk. A telkek mérete az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg.

### **3. TERÜLET - Április u. vége**



*Ortofotó 2020.*

*HRSZ: 1684/3; 1684/4; 1684/5.*

A mintegy 400-800 m<sup>2</sup> közötti telkeken garázsorok helyezkednek el.

### **4. TERÜLET - Építők útja - Hársfa utca sarok**



*Ortofotó 2020.*

*HRSZ: 1364/3; 1364/4; 1364/5; 1364/6; 1364/7; 1364/8; 1364/9; 1364/10; 1364/11; 1364/13; 1364/25.*

Egy nagyméretű tömbtelken („úsztató telken”) álló, viszonylag apró, 250-300 m<sup>2</sup>-es úszótelkeken garázsok találhatóak, melyet a Szabályozási terv összevonni javasol egy nagy

telekké, márcsak azért is, hogy ne az önkormányzatnak kelljen fenntartania az úszató telek közterületét.

### **A K-kö ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁLYOS ELŐÍRÁSAI**

A hatályos településrendezési terv „közlekedési építmények területe” (Kkö) építési övezetbe sorolja a fenti területeket, melyek a HÉSz előírása szerint vasúti, közúti tömegközlekedési vagy árufuvarozási járművek karbantartásával kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

Legkisebb kialakítható telek területe:	3000 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	40 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	40 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Min. zöldfelület:	30 %
Max. szintterület:	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	12,5 m
Min. építménymagasság:	3,5 m

### **MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT**

A tervezett módosítás a 1093/68 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek kapcsán merült fel, ahova egy vállalkozó garázsos elhelyezését tervezi. A tervezett beruházás megvalósítása a Kkö jelű építési övezet előírásai és a telek paraméterei miatt jelenleg nem lehetséges.

Mivel a Kkö építési övezetbe jelenleg a garázs funkció mellett attól lényegesen eltérő vasúti funkciójú területek is tartoznak – melyek telekméret tekintetében is jóval nagyobbak – ezért a módosítási dokumentáció a tervezett és meglévő garázsoknak megfelelő új építési övezetet vezet be.

### **TERVEZETT ÁLLAPOT, VÁRHATÓ HATÁS**

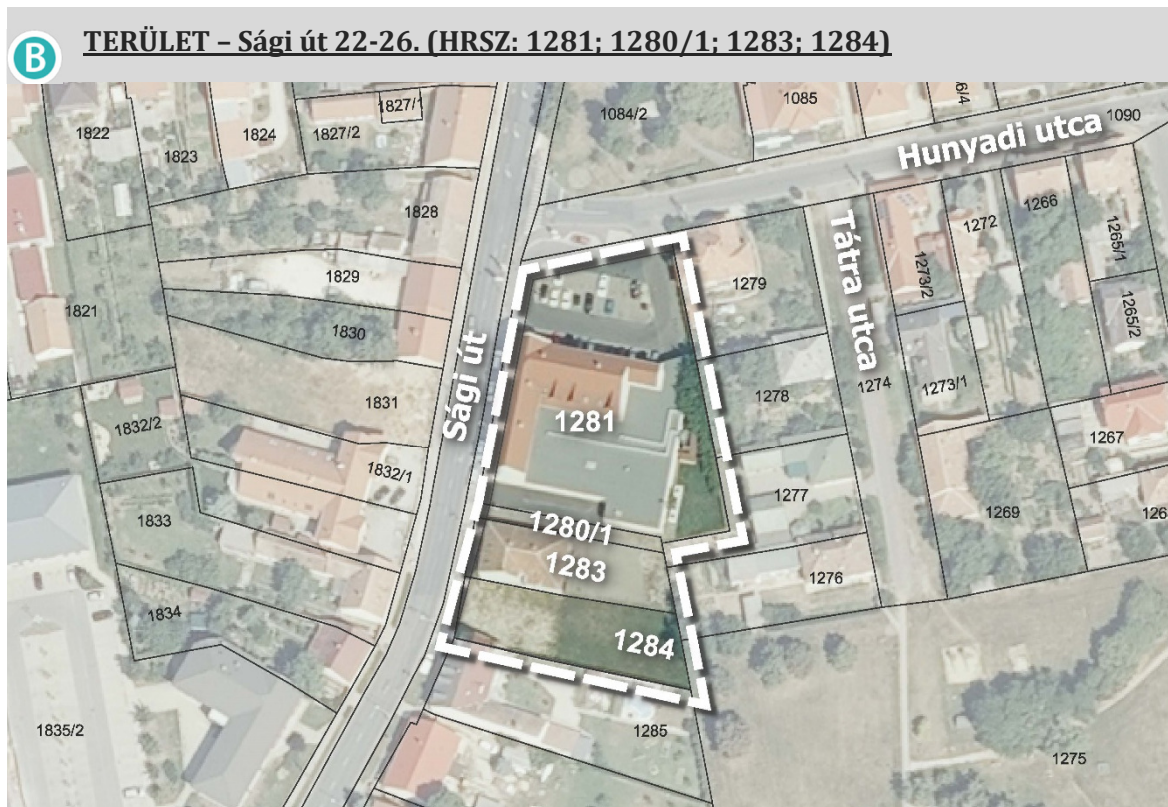
A beruházás a településképet várhatóan negatívan nem befolyásolja. A tervezett garázsos megvalósulása esetén a jelenleg füves-fás terület zöldfelületi aránya csökkenni fog. A módosítás a környezet állapotában nem okoz jelentős változást, azonban a telken keletkező csapadékvíz ártalommentes elvezetésének vagy elhelyezésének megoldása a hatályos jogszabályoknak megfelelően szükséges lehet.

### **TERVEZETT ELŐÍRÁSOK**

A tervezett Kkö-g építési övezetének előírásai a már meglévő és a tervezett garázsok építési paramétereknek megfelelően az alábbi módon alakulnak:

Legkisebb kialakítható telek területe:	600 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	-
Max. beépíthetőség terepszint felett:	40 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %

Min. zöldfelület:	40 %
Max. szintterület:	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	6,0 m
Min. építménymagasság:	3,5 m



*Ortofoto 2020*

A 1281 hrsz-ú telken jelenleg egy 3 szintes lakóépület áll (12 lakással), melynek földszintjén Spar áruház üzemel. A telek beépítetlen része főként parkolóként került kialakításra, a telek zöldfelülete a 10%-ot alig éri el. A 1280/1 és a 1284 hrsz-ú telek beépítetlenek, a 1283 ingatlanon földszintes lakóépület áll.

### **HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK**

A hatályos szabályozási terv a telkeket „zártosuló beépítésű kisvárosias lakóterület” (Lk-z) övezetbe sorolja, mely alaprendeltetesként lakóépület, szálláshely szolgáltató, vendéglátó épület elhelyezésére szolgál, de kiegészítő rendeltetesként a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek is létesíthetők.

Legkisebb kialakítható telek területe:	600 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	12 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	60 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Min. zöldfelület:	20 %



Max. szintterület:	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	10,5 m
Min. építménymagasság:	4,5 m

A szabályozási terven szabályozási és építési vonal is érinti a telkeket. A hatályos tervnek megfelelő telekalakítások még nem történtek meg és a meglévő épület homlokzata sem a meghatározott építési vonalon áll.

### **MÓDOSÍTÁSI CÉL, FELADAT**

A módosítás célja, a Spar áruház bővítésének lehetővé tétele olyan módon, hogy az előírt számú parkolóhely kialakítása és a településképi illeszkedés biztosítható legyen. Szükséges a szabályozási tervről az érintett telkek vonatkozásában a kötelező építési vonalat levenni, így a bővítés településképileg sokkal előnyösebben, a jelenlegi épülettel egy vonalban tud megvalósulni. Szükséges továbbá mind a TSZT, HÉSZ és SZT vonatkozásában is a telkeket Lk (kisvárosias lakó) helyett Vt (településközponti vegyes) övezetbe sorolni, hogy a legkisebb zöldfelületi arány az előírt 20% helyett a jelenleg is biztosított 10% lehessen, ezzel pedig a bővítéshez szükséges parkolási többlet is biztosítható legyen.

### **TERVEZETT ÁLLAPOT, VÁRHATÓ HATÁS**

A tervezett állapot a jelenleg hatályos tervekben meghatározottaktól és a már kialakult paramétereiktől lényegesen nem tér el. Az üzlet bővítése (mintegy 200-250 m<sup>2</sup>-rel) a területen többlet forgalmat (terhelést) generál, de az így keletkező parkolási igényét az újonnan elhelyezendő parkoló ki is elégíti. Az új parkolóhelyek nem a meglévő parkoló bővítésével kerülhetnek kialakításra, hanem a 1283 és 1284 hrsz-ú ingatlanokon valósulhatnak meg (természetesen a telkek összevonásával), ezzel a gépkocsiforgalmat jobban elosztva. Az övezeti átsorolással a zöldfelületek mennyisége kismértékben csökkenhet.

### **TERVEZETT ELŐÍRÁSOK**

A tervezett állapot szerint a terület Vt-Z/1 építési övezetbe kerül, melynek paraméterei az alábbiak:

Legkisebb kialakítható telek területe:	600 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	16 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	60 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Min. zöldfelület:	10 %
Max. szintterület:	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	10,5 m
Min. építménymagasság:	6,0 m



## TERÜLET - Külterület, Kismező (HRSZ: 0355/48)



Az érintett telken a Maipori Solar Kft. napelemes kiserőműves beruházást valósított meg, mely 2020-tól meg is kezdte működését. Az ingatlan közvetlen közelében elsősorban mezőgazdasági művelés alatt álló földterületek találhatóak.

### HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK

A hatályos rendezési tervek az ingatlant gazdasági erdőterületként (Eg) sorolják be. A gazdasági erdők alaprendeltetése erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás, a telkeken ezekkel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

Legkisebb kialakítható telek területe:	100.000 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	50 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	1 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	1 %
Min. zöldfelület:	90 %
Max. szintterület:	-
Max. építménymagasság:	10,5 m
Min. építménymagasság:	3,5 m

### **MÓDOSÍTÁSI CÉL, FELADAT**

Az OTÉK 32. § (3) bekezdése megengedi, hogy a 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű a HÉSZ rendeltetés, valamint a beépítettség legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira való tekintet nélkül elhelyezhető legyen – többek között – gazdasági erdőterület övezetben. Előírja továbbá azt is, hogy az így (településrendezési eszköz módosítása nélkül) megvalósult erőmű művelés alól kivett területet a termőföld igénybevételét követő 1 éven belül különleges beépítésre nem szánt területbe, illetve övezetbe kell sorolni. A beruházás a jogszabályi lehetőségeknek köszönhetően már megvalósult, a módosítás célja a kormányrendelet előírásának megfelelő különleges beépítésre nem szánt területbe való átsorolása mind a TSZT-ben, mind pedig az SZT-ben.

### **TERVEZETT ÁLLAPOT, VÁRHATÓ HATÁS**

A fentieknek megfelelően tervezett állapotról és várható hatásról nem beszélhetünk.

### **TERVEZETT ELŐÍRÁSOK**

A tervezett állapot szerint a terület K-En építési övezetbe kerül, melynek paraméterei az alábbiak:

Legkisebb kialakítható telek területe:	10.000 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	50 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	2 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	2 %
Min. zöldfelület:	60 %
Max. szintterület:	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	6,0 m
Min. építménymagasság:	-



## TERÜLET – Gip-sz/3 jelű építési övezet pityervári része (HRSZ: 0102/26, 0112/6)



Az érintett telkek a Pápai utca mellett, a tervezett belterülethatár közvetlen közelében találhatóak. A kisebb lakóépület áll, a másik telkek jelenleg beépítetlen, füves terület. A telkek nem érik el a beépíthetőség feltételeként megszabott telekméretet, 3000 m<sup>2</sup> alattiak.

### **HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK**

A hatályos szabályozási terv az ingatlanokat nagytelkes ipari területbe (Gip-sz/3) sorolja. A nagytelkes ipari építési övezetben alaprendeltetésként jelentős zavaró hatás nélküli ipari épületek és rendeltetési egységek helyezhetők el. Az építési övezetben meghatározott paraméterek a következők:

Legkisebb kialakítható telkek területe:	4000 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telkek szélessége:	50 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	50 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Min. zöldfelület:	25 %
Max. szintterület:	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	10,5 m
Min. építménymagasság:	4,5 m

### **MÓDOSÍTÁSI CÉL, FELADAT**

A módosítás célja a Gip-sz/3 övezet pityervári részén elhelyezkedő, jelenleg a beépíthetőség feltételeként megállapított legkisebb telekméretet (övezetben kialakítható telekméret 80%-a) el nem érő telkek beépíthetőségének elősegítése. A tervezési folyamat során vizsgáltuk, hogy a Gip-sz/3 övezet paraméterei módosítandók-e, vagy csupán a kisebb telekmérettel rendelkező ingatlanok övezeti átsorolása indokolt (kistelkes ipari területbe). Mivel a teljes övezet paramétereinek csökkentése nem kívánt területen is a telkek elaprózódásának veszélyét rejtheti magában, ezért a „beragadt” ingatlanok olyan építési övezetbe való átsorolása mellett döntöttünk, melyben a környezetében található, hasonló adottságokkal rendelkező területek is vannak (Gip-sz/1 kistelkes ipari területek).

A módosítások a TSZT-t nem, csak az SZT-t és a HÉSZ-t érintik.

### **TERVEZETT ÁLLAPOT, VÁRHATÓ HATÁS**

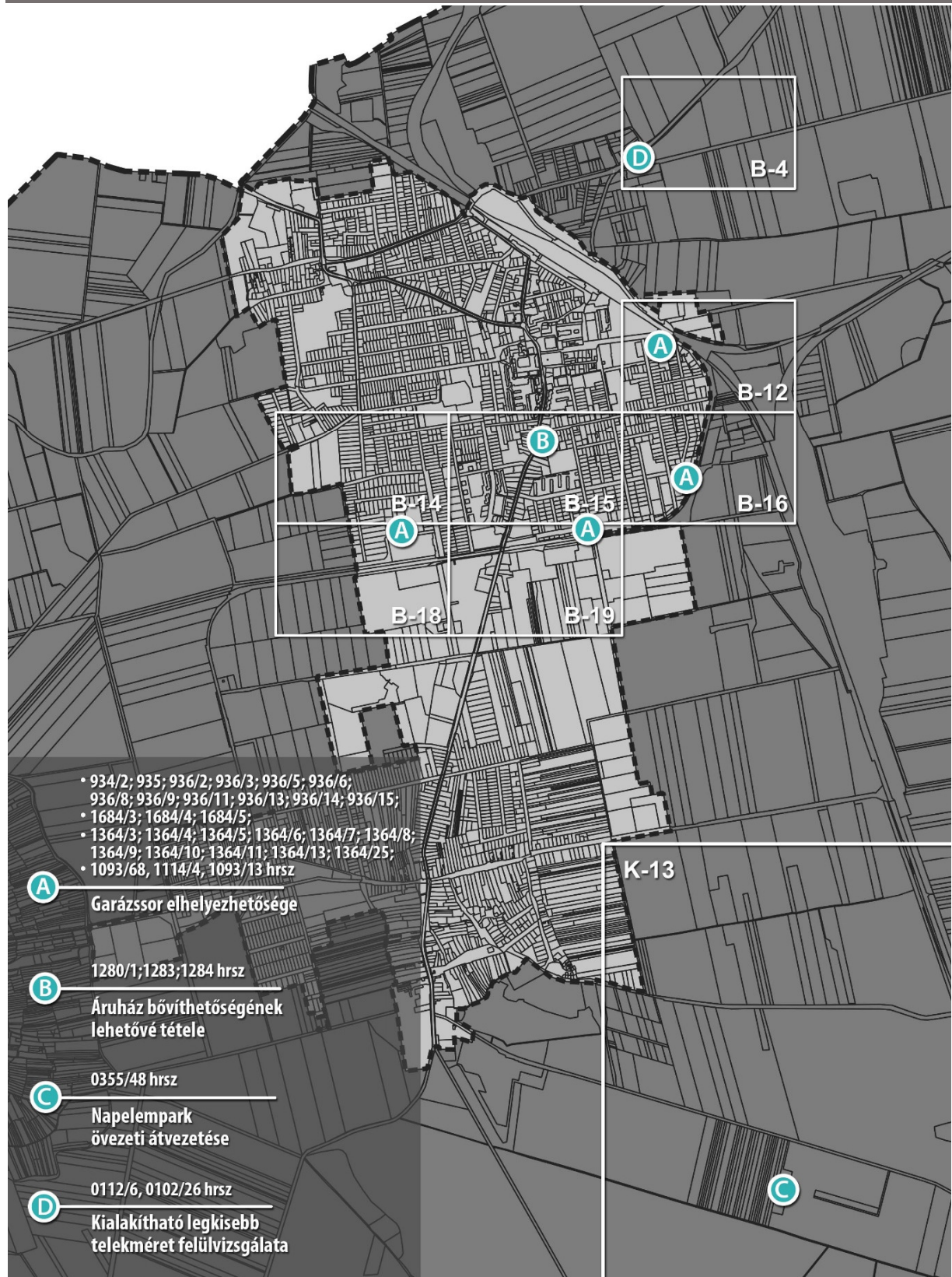
A módosítás hatására a jelenleg beépítetlen 0102/26 hrsz-ú telek beépíthetővé válik, ezzel csökken a jelenlegi zöldfelületi borítottság az övezeti paraméterekben megállapítottak alapján (minimum 25%). A módosítás elősegíti a jelenleg lakófunkciójú 0112/6 hrsz-ú ingatlan funkcióváltását, fejlesztetőségét is.

### **TERVEZETT ELŐÍRÁSOK**

A tervezett állapot szerint a terület Gip-sz/1 építési övezetbe kerül, melynek paraméterei az alábbiak:

Legkisebb kialakítható telek területe:	1.500 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	30 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	30 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Min. zöldfelület:	25 %
Max. szintterület:	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	10,5 m
Min. építménymagasság:	4,5 m

## IV. VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA



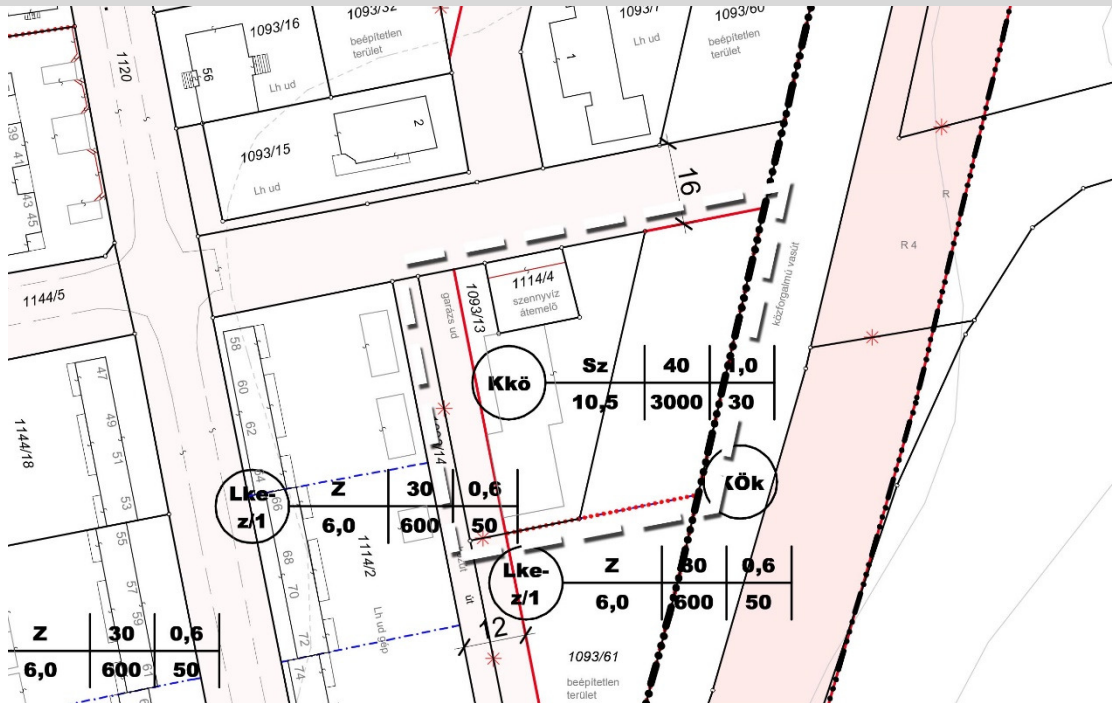


# JELŰ GARÁZSOK TERÜLETE

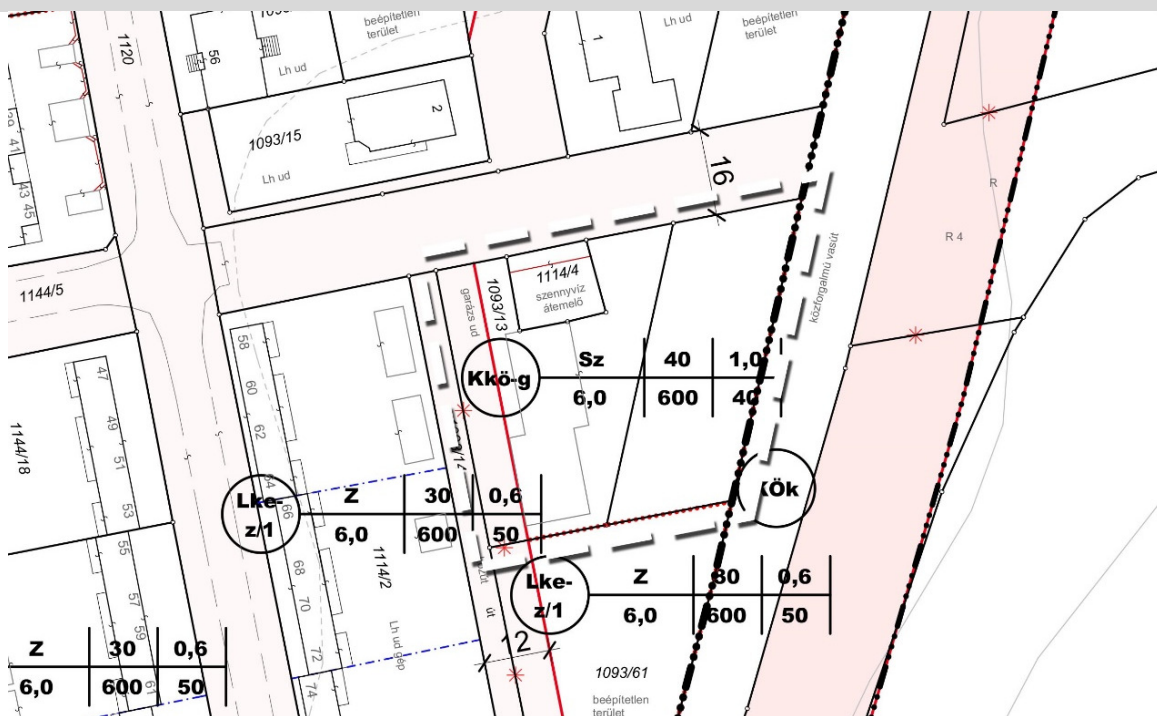
## GARÁZS TERÜLETEK SZT VÁLTOZÁSAI

### 1. TERÜLET - Kodály Zoltán u. vége (HRSZ: 1093/68, 1093/13, 1114/4)

#### Hatályos Szabályozási Terv, B-16 szelvény



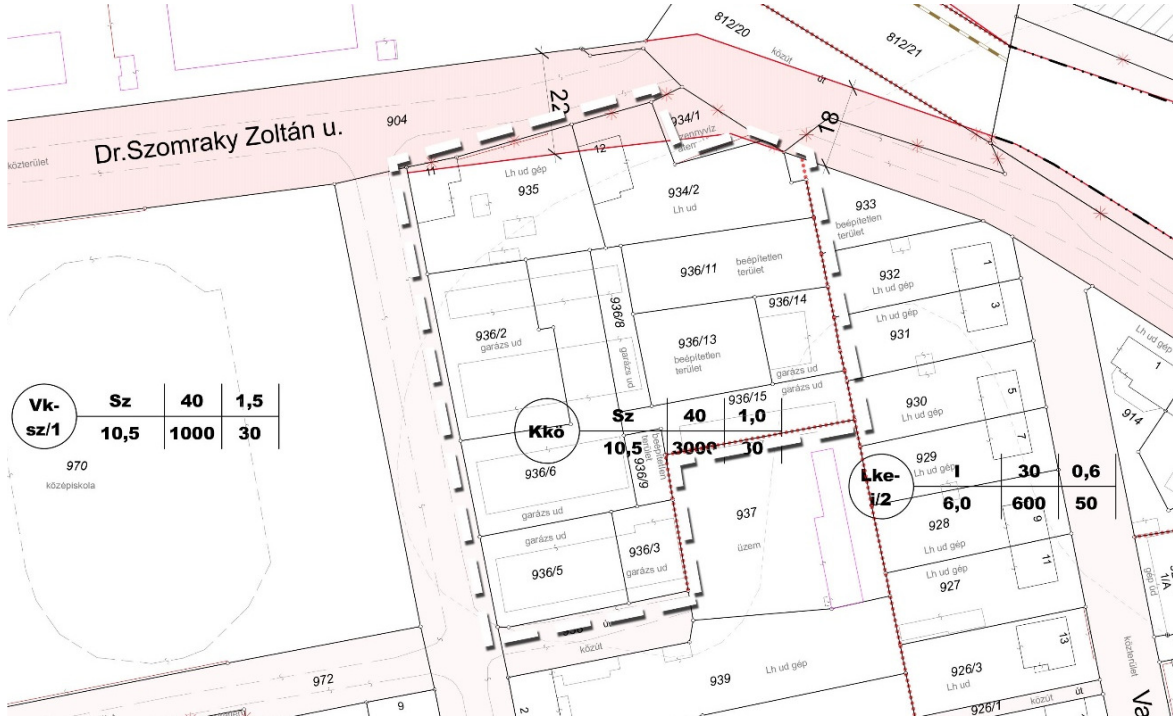
#### Módosított Szabályozási Terv, B-16/M szelvény



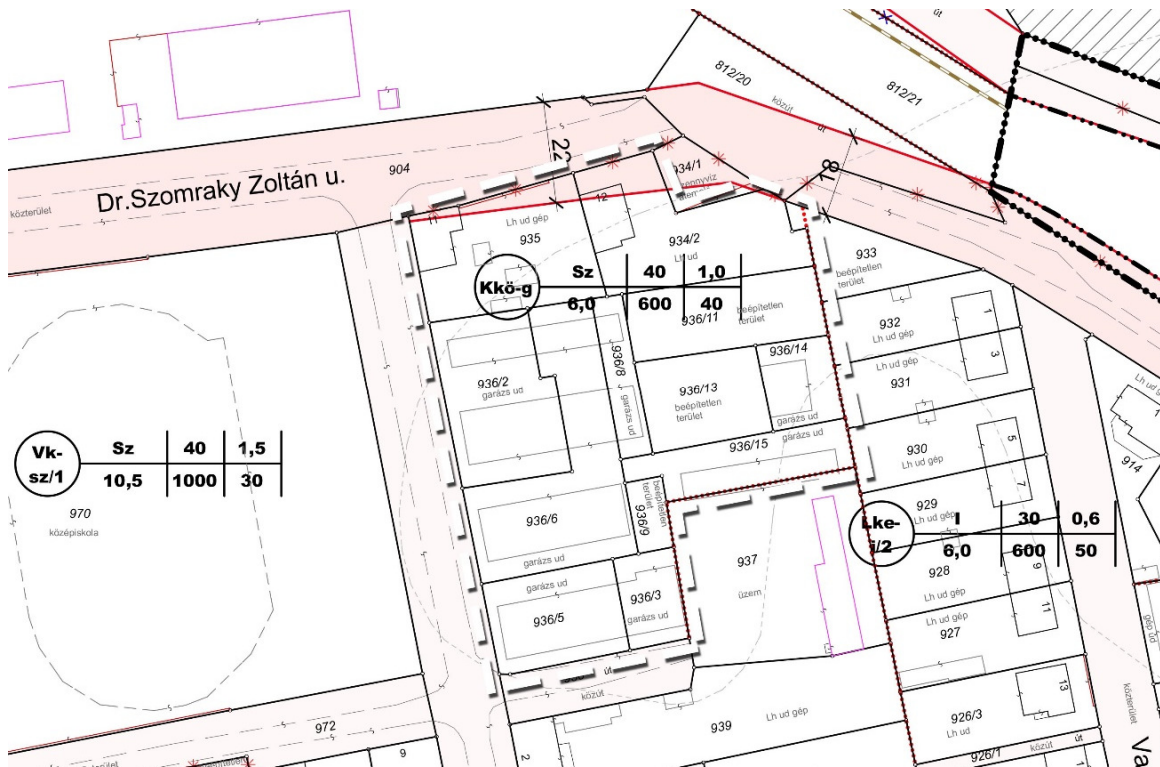
**2. TERÜLET - Zalka Máté u. és Dr. Szomraky Zoltán u. által határolt terület**

(HRSZ: 934/2; 935; 936/2; 936/3; 936/5; 936/6; 936/8; 936/9; 936/11; 936/13; 936/14; 936/15)

**Hatályos Szabályozási Terv, B-12 szelvény**



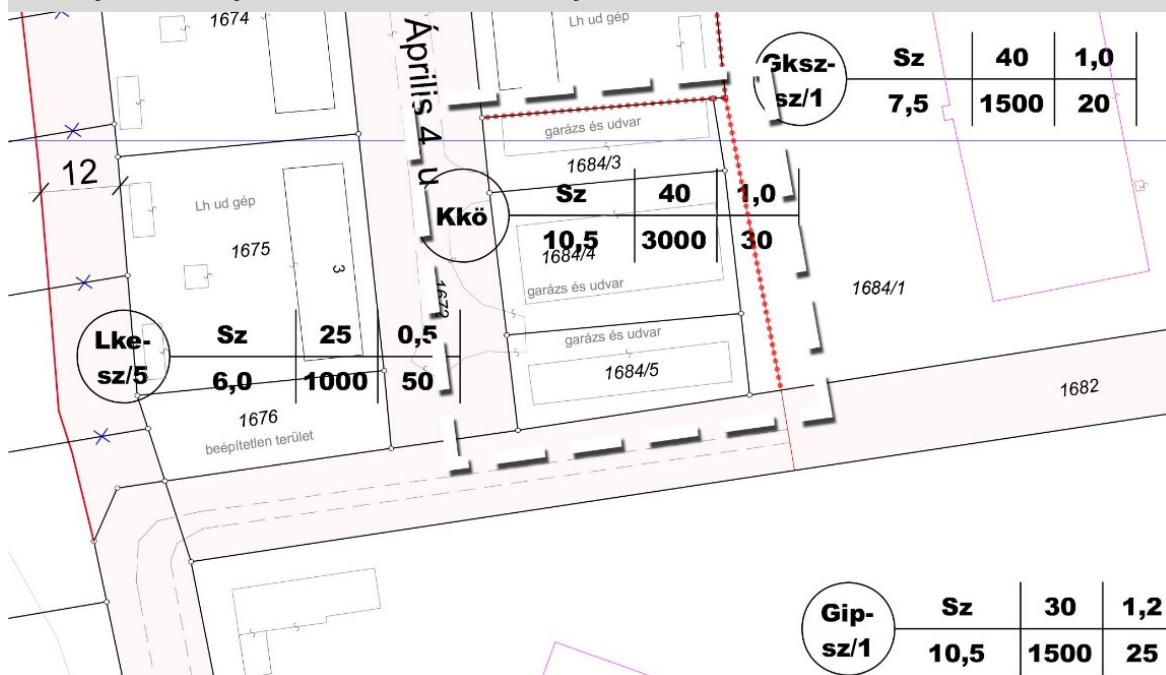
**Módosított Szabályozási Terv, B-12/M szelvény**



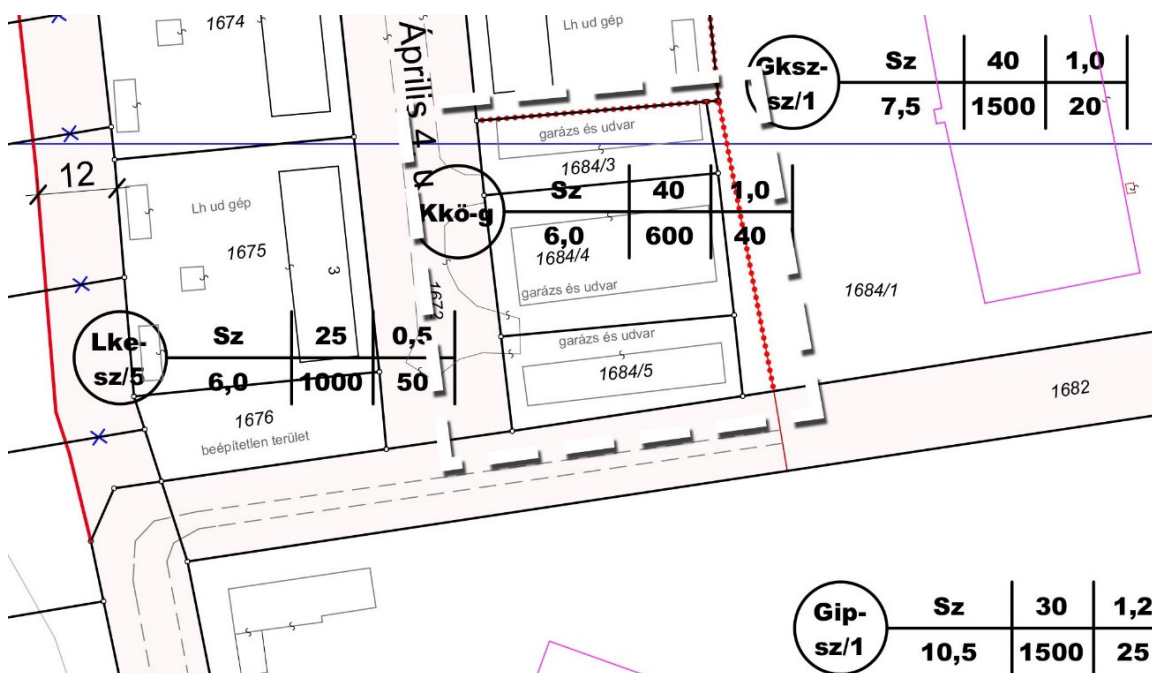


### 3. TERÜLET - Április u. vége (HRSZ: 1684/3; 1684/4; 1684/5)

#### Hatályos Szabályozási Terv, B-18 szelvény



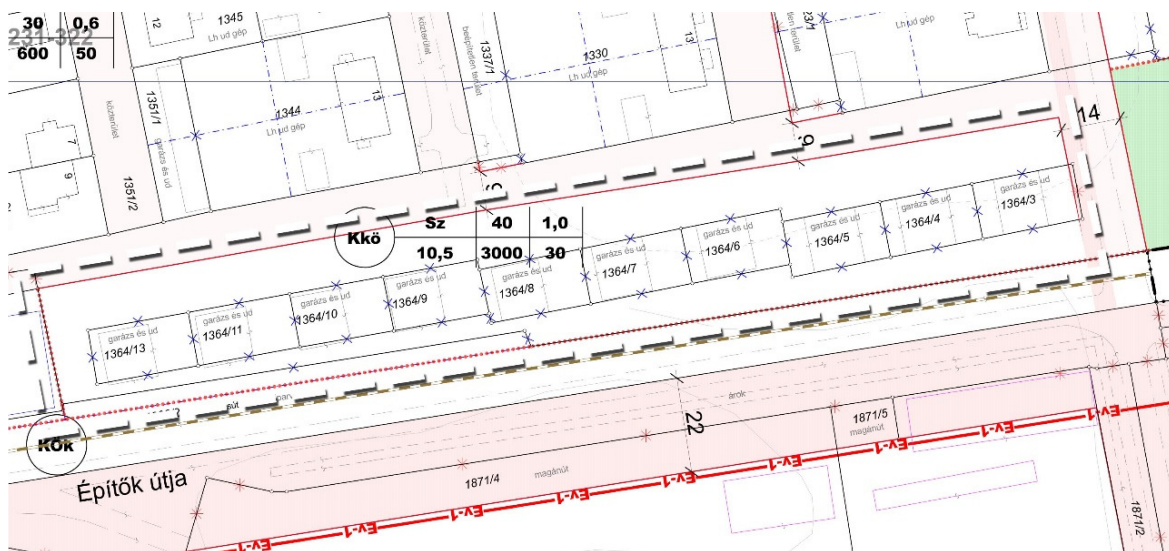
#### Módosított Szabályozási Terv, B-18/M szelvény



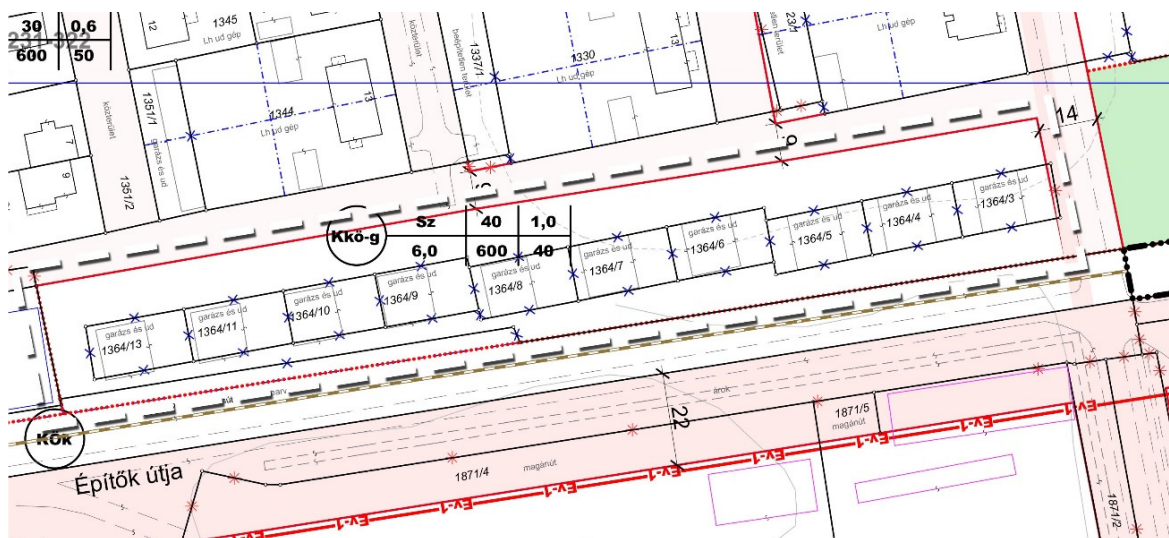
#### 4. TERÜLET - Építők útja - Hársfa utca sarok

(HRSZ: 1364/3; 1364/4; 1364/5; 1364/6; 1364/7; 1364/8; 1364/9; 1364/10; 1364/11; 1364/13; 1364/25)

#### Hatályos Szabályozási Terv, B-19 szelvény



#### Módosított Szabályozási Terv, B-19/M szelvény



## GARÁZS TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAI

### 1. TERÜLET - Kodály Zoltán u. vége

Hatályos TSZT belterületi lapja\*

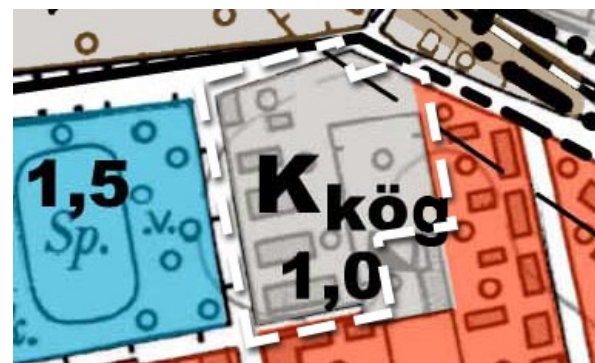
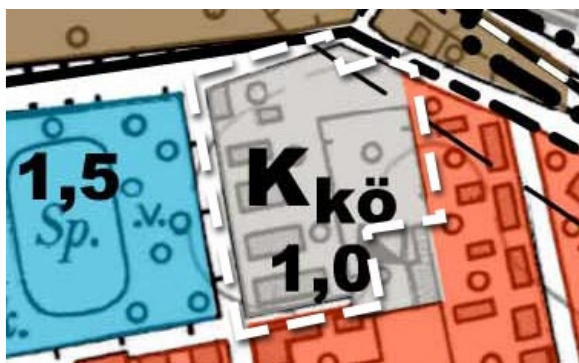
TSZT módosított belterületi lapja



### 2. TERÜLET - Zalka Máté u. és Dr. Szomraky Zoltán u. által határolt terület

Hatályos TSZT belterületi lapja

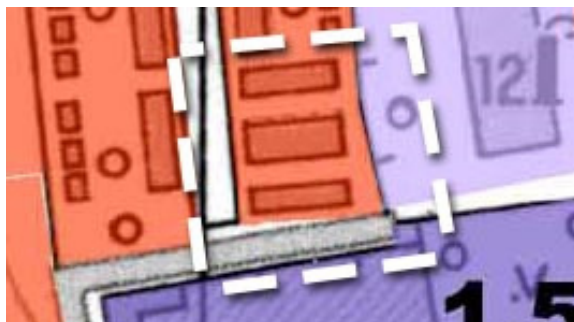
TSZT módosított belterületi lapja



### 3. TERÜLET - Április u. vége

Hatályos TSZT belterületi lapja\*

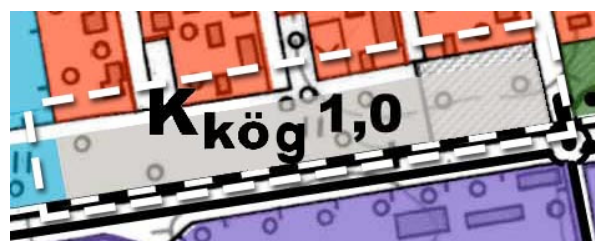
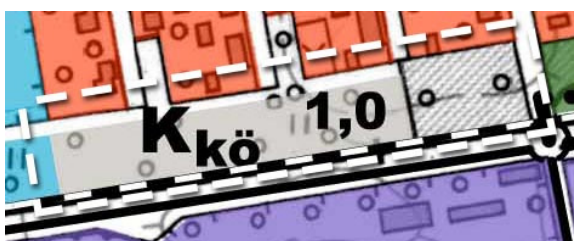
TSZT módosított belterületi lapja



### 4. TERÜLET - Építők útja - Hársfa utca sarok

Hatályos TSZT belterületi lapja

TSZT módosított belterületi lapja



## **A Kkö ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁLYOS ELŐÍRÁSAI**

A hatályos településrendezési terv „közlekedési építmények területe” (Kkö) építési övezetbe sorolja a fenti területeket, melyek a HÉSz előírása szerint vasúti, közúti tömegközlekedési vagy árufuvarozási járművek karbantartásával kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál.

Legkisebb kialakítható telek területe:	3000 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	40 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	40 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Min. zöldfelület:	30 %
Max. szintterület:	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	12,5 m
Min. építménymagasság:	3,5 m

## **TERVEZETT ELŐÍRÁSOK**

A tervezett Kkö-g építési övezetbe a már meglévő és a tervezett garázsok építési paramétereinek megfelelően az alábbi módon alakulnak:

Legkisebb kialakítható telek területe:	600 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	-
Max. beépíthetőség terepszint felett:	40 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Min. zöldfelület:	40 %
Max. szintterület:	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	6,0 m
Min. építménymagasság:	3,5 m

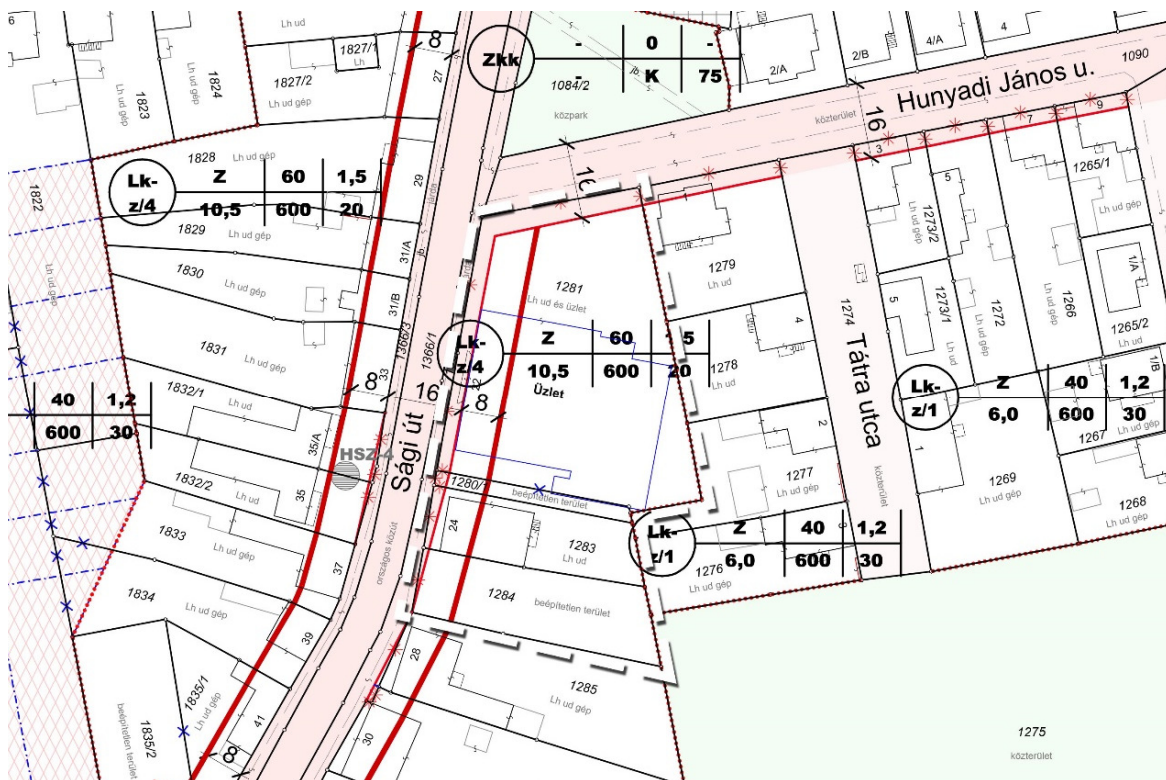
## **TERVEZETT ÁLLAPOT, VÁRHATÓ HATÁS**

A beruházás a településképet várhatóan negatívan nem befolyásolja. A tervezett garázssor megvalósulása esetén a jelenleg füves-fás terület zöldfelületi aránya csökkeni fog. A módosítás a környezet állapotában nem okoz jelentős változást, azonban a telken keletkező csapadékvíz ártalommentes elvezetésének vagy elhelyezésének megoldása a hatályos jogszabályoknak megfelelően szükséges lehet.

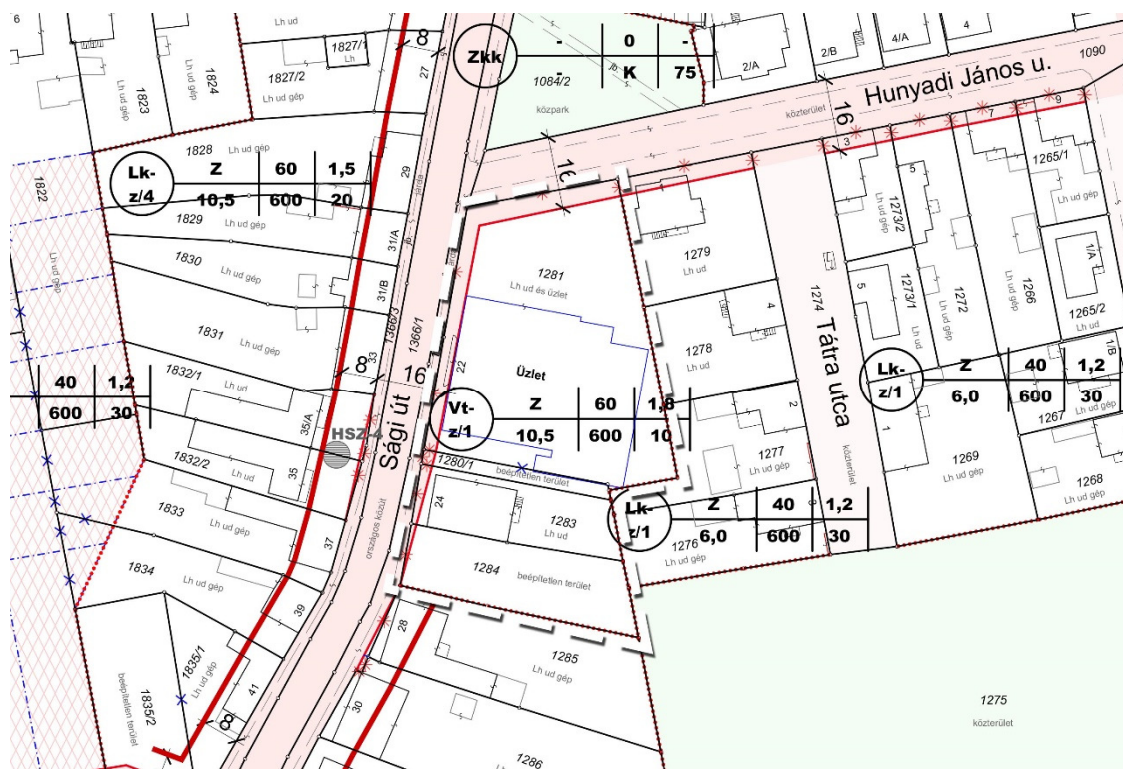
\* A jelölt területek esetében a hatályos TSZT hibás területfelhasználást állapít meg, ami nincs összhangban a hatályos SZT-vel (a Kkö területeket a szomszédos lakóterületnek megfelelő színezéssel ábrázolja).

**B TERÜLET - Sági út 22-26. (HRSZ: 1281; 1280/1; 1283; 1284)**

**Hatályos Szabályozási Terv, B-15 szelvény**



**Módosított Szabályozási Terv, B-15/M szelvény**





## **TERÜLET – Sági út 22-26. (HRSZ: 1281; 1280/1; 1283; 1284)**

**Hatályos Településszerkezeti Terv  
belterületi lapja**

**Településszerkezeti Terv módosított  
belterületi lapja**



### **HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK**

A hatályos szabályozási terv a telkeket „zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület” (Lk-z) építési övezetbe sorolja, mely alaprendeltetésként lakóépület, szálláshely szolgáltató, vendéglátó épület elhelyezésére szolgál, de kiegészítő rendeltetésként a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek is létesíthetők.

Legkisebb kialakítható telek területe:	600 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	12 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	60 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Min. zöldfelület:	20 %
Max. szintterület:	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	10,5 m
Min. építménymagasság:	4,5 m

A szabályozási terven szabályozási és építési vonal is érinti a telkeket. A hatályos tervnek megfelelő telekalakítások még nem történtek meg és a meglévő épület homlokzata sem a kötelező építési vonalon áll.

### **TERVEZETT ELŐÍRÁSOK**

A tervezett állapot szerint a terület Vt-Z/1 építési övezetbe kerül, melynek paraméterei az alábbiak:

Legkisebb kialakítható telek területe:	600 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	16 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	60 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Min. zöldfelület:	10 %

Max. szintterület:	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	10,5 m
Min. építménymagasság:	6,0 m

Az érintett telkek esetében az építési vonal törlésre került.

### **TERVEZETT ÁLLAPOT, VÁRHATÓ HATÁS**

A tervezett állapot a jelenleg hatályos tervekben meghatározottaktól és a már kialakult paramétereiktől lényegesen nem tér el. Az üzlet bővítése (mintegy 200-250 m<sup>2</sup>-rel) a területen többlet forgalmat (terhelést) generál, de az így keletkező parkolási igényét az újonnan elhelyezendő parkoló ki is elégíti. Az új parkolóhelyek nem a meglévő parkoló bővítésével kerülhetnek kialakításra, hanem a 1283 és 1284 hrsz-ú ingatlanokon valósulhatnak meg (a telkek összevonásával), ezzel a gépkocsiforgalmat jobban elosztva. Az övezeti átsorolással a zöldfelületek mennyisége kismértékben csökkenhet.

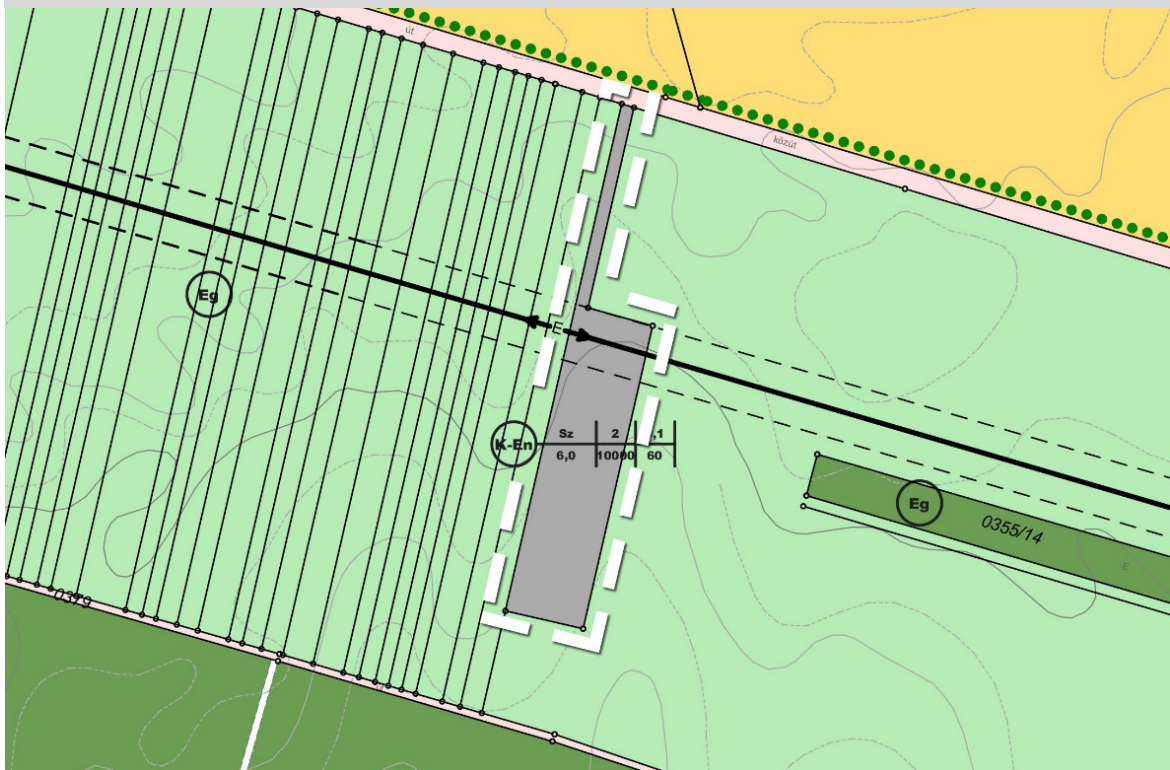


**TERÜLET - Küllerület, Kismező (HRSZ: 0355/48)**

**Hatályos Szabályozási Terv, K-13 szelvény**



**Módosított Szabályozási Terv, K-13/M szelvény**







**TERÜLET - Külterület, Kismező (HRSZ: 0355/48)**

**Hatályos Településszerkezeti Terv külterületi lapja**



**Településszerkezeti Terv módosított külterületi lapja**



### **HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK**

A hatályos rendezési tervek az ingatlant gazdasági erdőterületként (Eg) sorolják be. A gazdasági erdők alaprendelgetése erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás, a telkeken ezekkel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

Legkisebb kialakítható telek területe:	100.000 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	50 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	1 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	1 %
Min. zöldfelület:	90 %
Max. szintterület:	-
Max. építménymagasság:	10,5 m
Min. építménymagasság:	3,5 m

### **TERVEZETT ELŐÍRÁSOK**

A tervezett állapot szerint a terület K-En építési övezetbe kerül, melynek paraméterei az alábbiak:

Legkisebb kialakítható telek területe:	10.000 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	50 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	2 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	2 %
Min. zöldfelület:	60 %
Max. szintterület:	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	6,0 m
Min. építménymagasság:	-

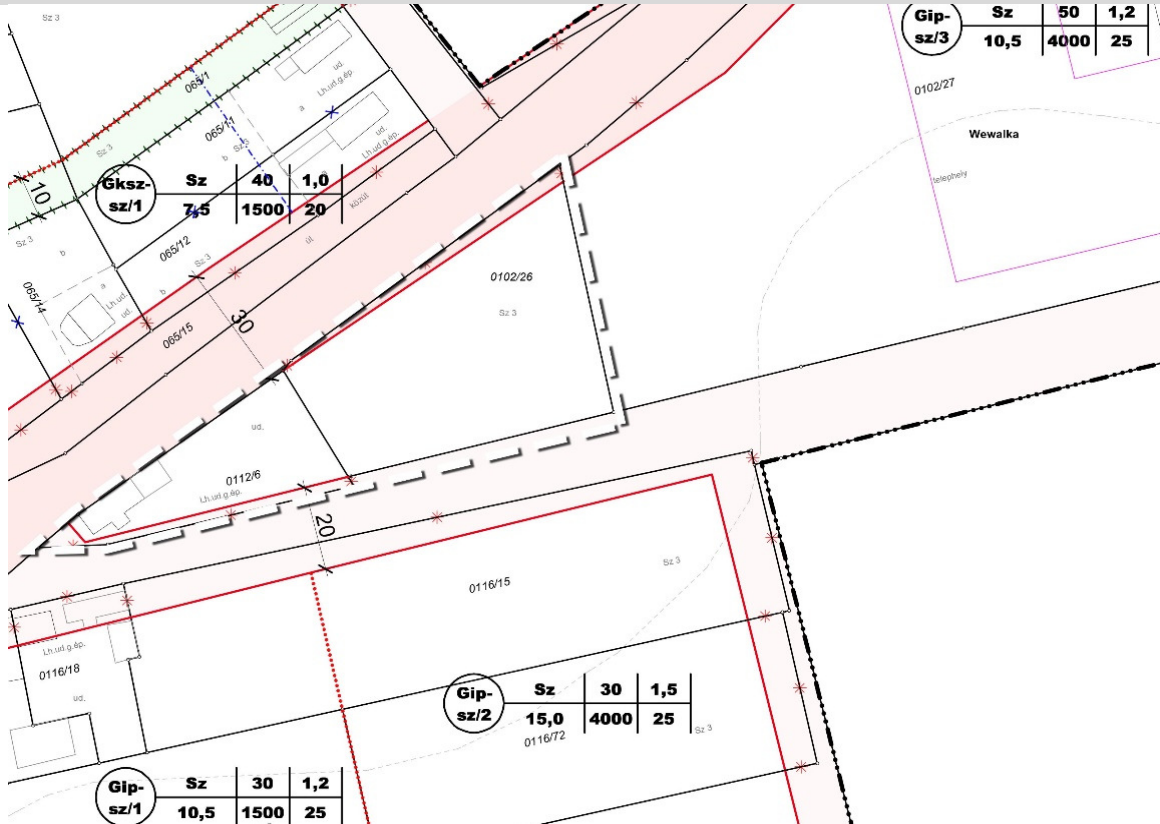
### **TERVEZETT ÁLLAPOT, VÁRHATÓ HATÁS**

Tervezett állapotról és várható hatásról nem beszélhetünk.



**TERÜLET - Gip-sz/3 jelű építési övezet pityervári része (HRSZ: 0102/26, 0112/6)**

**Hatályos Szabályozási Terv, B-4 szelvény**



**Módosított Szabályozási Terv, B-4/M szelvény**



### **HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK**

A hatályos szabályozási terv az ingatlanokat nagytelkes ipari területbe (Gip-sz/3) sorolja. A nagytelkes ipari építési övezetben alaprendeltetésként jelentős zavaró hatás nélküli ipari épületek és rendeltetési egységek helyezhetők el. Az építési övezetben meghatározott paraméterek a következők:

Legkisebb kialakítható telek területe:	4000 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	50 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	50 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Min. zöldfelület:	25 %
Max. szintterület:	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	10,5 m
Min. építménymagasság:	4,5 m

### **TERVEZETT TSZT ÉS SZT ELŐÍRÁSAI**

A tervezett állapot szerint a terület Gip-sz/1 építési övezetbe kerül, melynek paraméterei az alábbiak:

Legkisebb kialakítható telek területe:	1.500 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telek szélessége:	30 m
Max. beépíthetőség terepszint felett:	30 %
Max. beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Min. zöldfelület:	25 %
Max. szintterület:	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	10,5 m
Min. építménymagasság:	4,5 m

A 0112/6 hrsz-ú telek esetében a szabályozási vonal törlésre került.

### **TERVEZETT ÁLLAPOT, VÁRHATÓ HATÁS**

A módosítás hatására a jelenleg beépítetlen 0102/26 hrsz-ú telek beépíthetővé válik, ezzel csökken a jelenlegi zöldfelületi borítottság az övezeti paraméterekben megállapítottak alapján (minimum 25%). A módosítás elősegíti a jelenleg lakófunkciójú 0112/6 hrsz-ú ingatlan funkcióváltását, fejlesztetőségét is.

## V. ÖSSZHANG A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

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

A megyei TrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területeknek a megyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét. (Itt jegyezzük meg, hogy az OTrT módosítása miatt a megyei övezetek is részben hatálytalanná váltak, részben módosult az elnevezésük, ezért a hamarosan készítendő teljes települési felülvizsgálat során - amíg a megyei terv nem megfeleltetett az OTrT-nek - a települési terveket kell megfeleltetni annak, ill. a megyei övezetek közül azoknak, melyek továbbra is érvényesek.)

Településrendezési eszköz összhangjának vizsgálata a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (MaTrT) összhangban nem álló megyei területrendezési terv esetén a következő előírások figyelembevételével történik:

91. § (1) a) az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt **országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket** a 15. § (3) bekezdés, a 17. § és a 4/1-4/11. melléklet előírásainak alkalmazásával, valamint **az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,**

b) a **megyei területrendezési** tervben megállapított **térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait** kell alkalmazni azzal, hogy a **vegyes területfelhasználású térség** és az építmények által igénybe vett térség esetében az **Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény** 2019. március 14-én hatályos előírásait kell figyelembe venni,

c) azokat az **országos övezeteket**, amelyeket a **megyei területrendezési terv alkalmaz**, azonban **e törvény** vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti **miniszteri rendelet nem állapít meg**, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál **már nem kell alkalmazni,**

d) azokra az **országos övezetekre**, amelyeket a **megyei területrendezési terv alkalmaz**, azonban a rá vonatkozó előírásokat **e törvény** vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti **miniszteri rendelet módosította**, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már **e törvény és a miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni,**

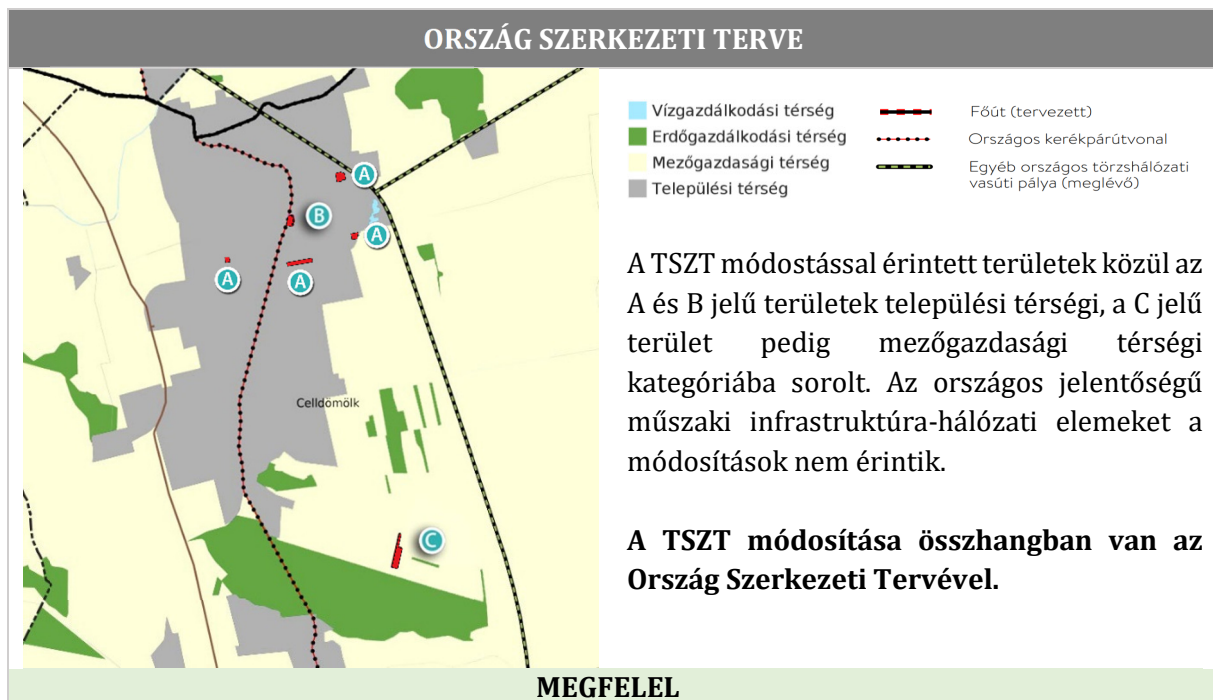
e) azokat a **megyei övezeteket**, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban **e törvény nem állapít meg**, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már **nem kell alkalmazni,**

f) azokra a **megyei övezetekre**, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó **előírásokat e törvény módosította**, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már **e törvény övezeti előírásait kell alkalmazni,**

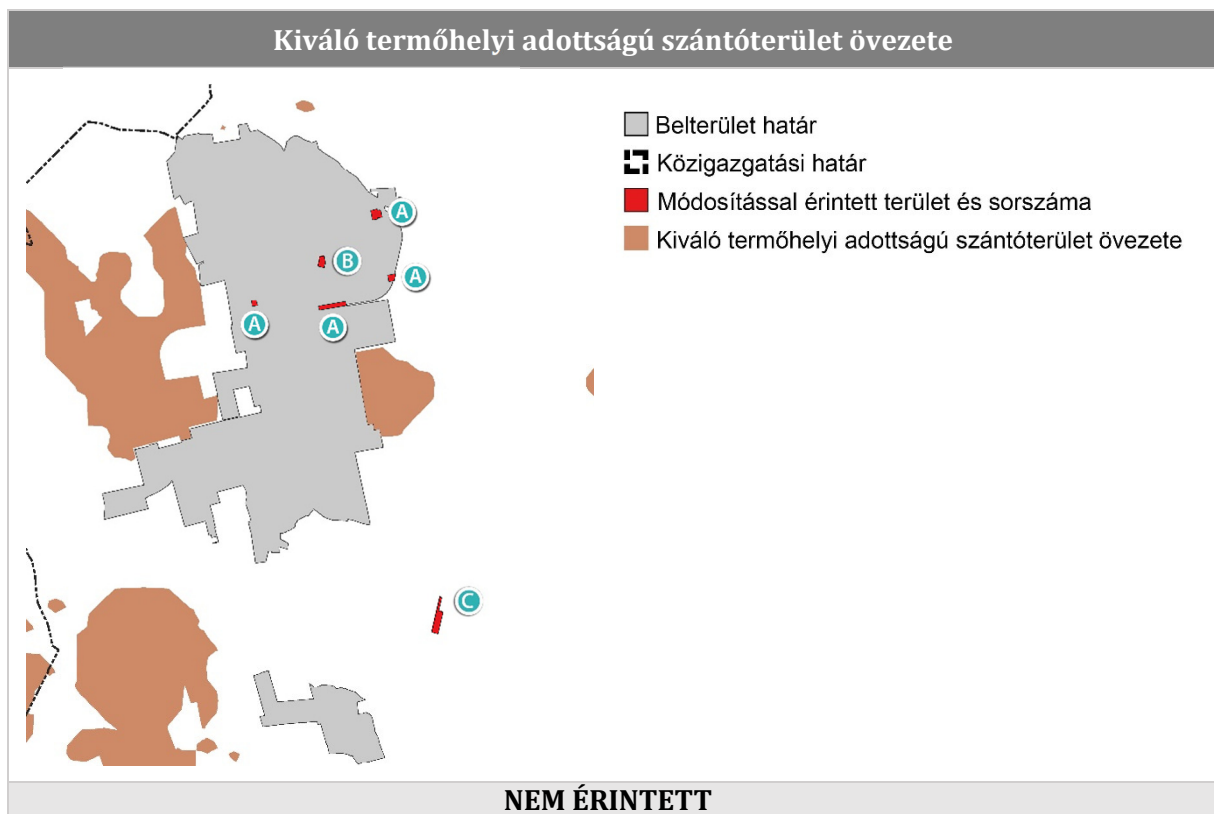
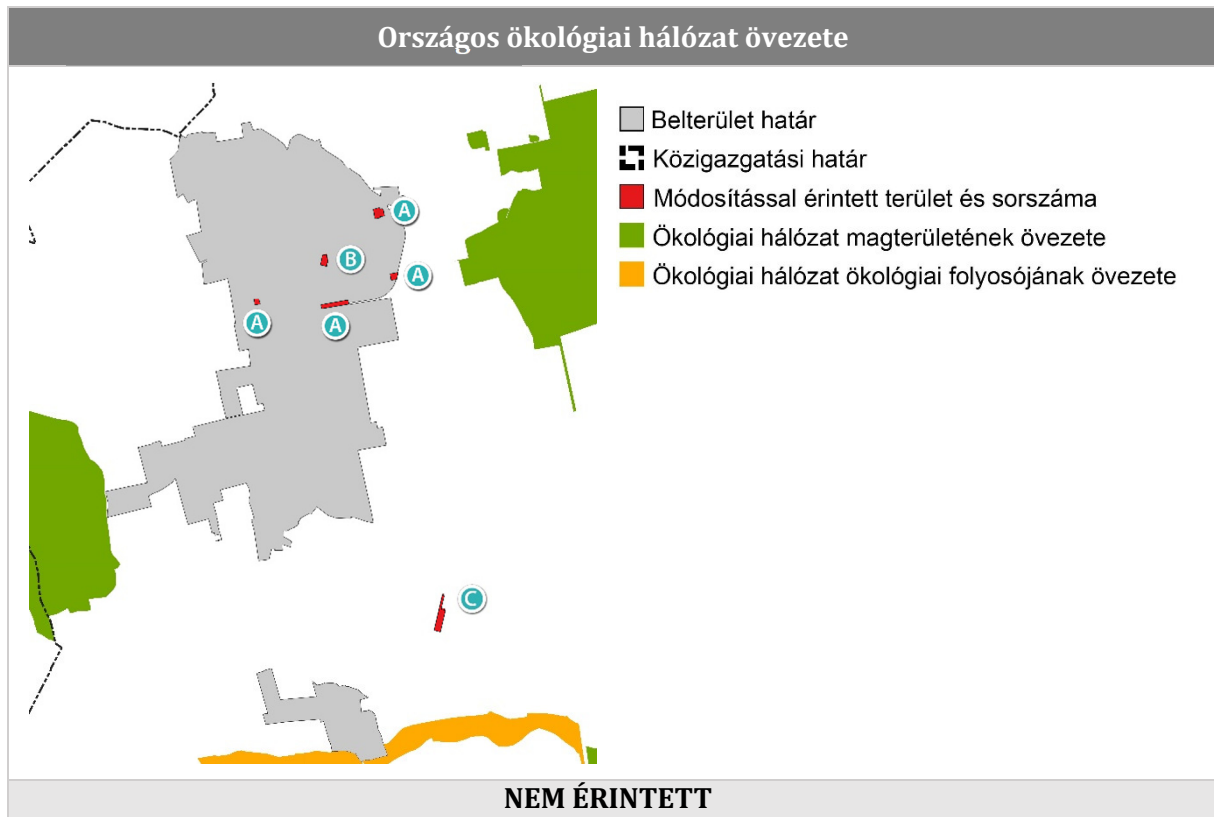
g) azon **új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket**, amelyeket **e törvény** vagy a 88. § (2) bekezdés a) vagy b) pontja szerinti **miniszteri rendelet vezet be** (országos övezetként állapít meg, vagy megyei területrendezési tervben való megállapításáról rendelkezik), azonban a megyei területrendezési tervben még **nem kerültek alkalmazásra vagy megállapításra**, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál a 22. §-ban és a 23. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell **lehatárolni**, és rájuk e törvény, illetve a 88. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti **miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni**.

A tervezett módosítások közül az A, B és a C jelűek járnak területfelhasználási változással.

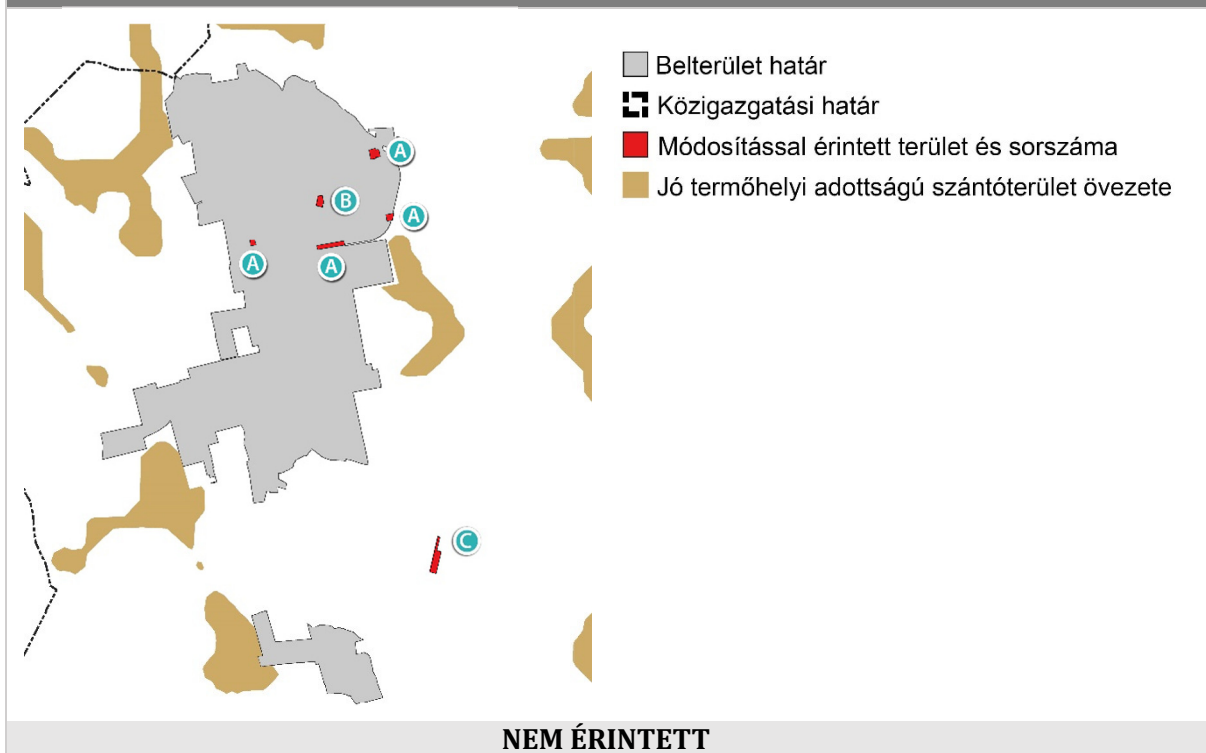
### I. ORSZÁG SZERKEZETI TERVE



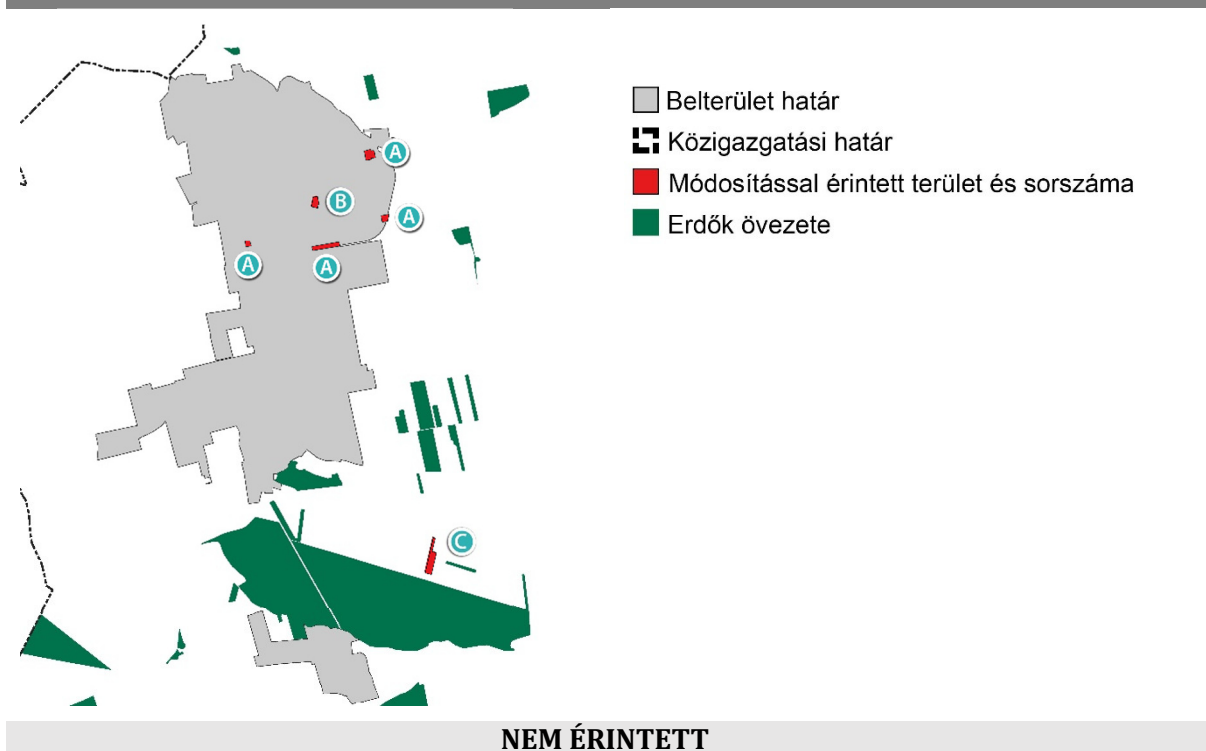
## II. ORSZÁGOS ÖVEZETEK



### Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

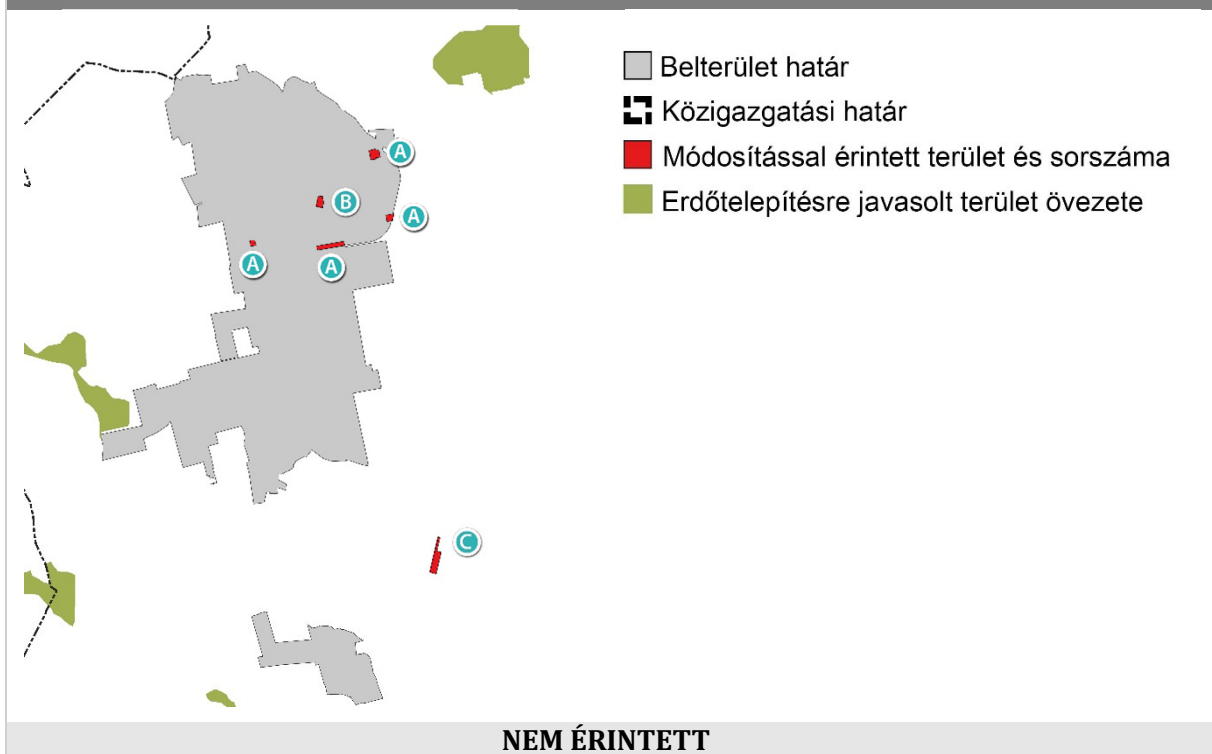


### Erdők övezete

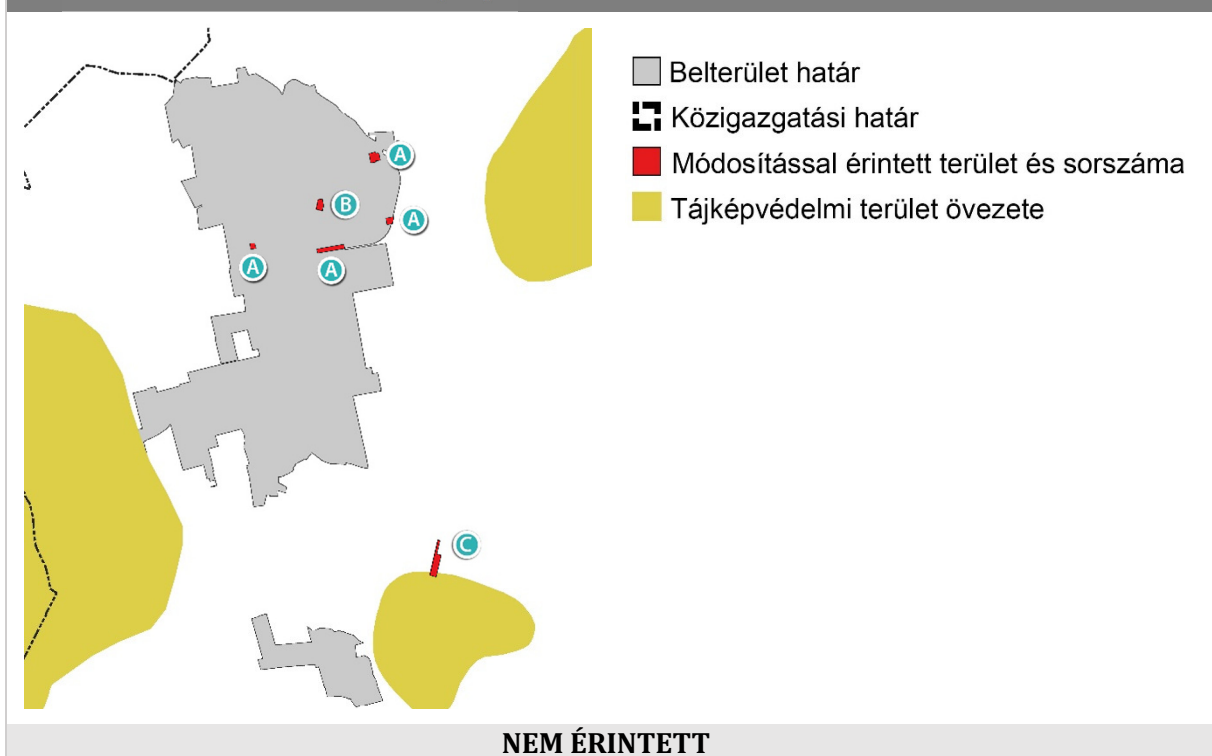




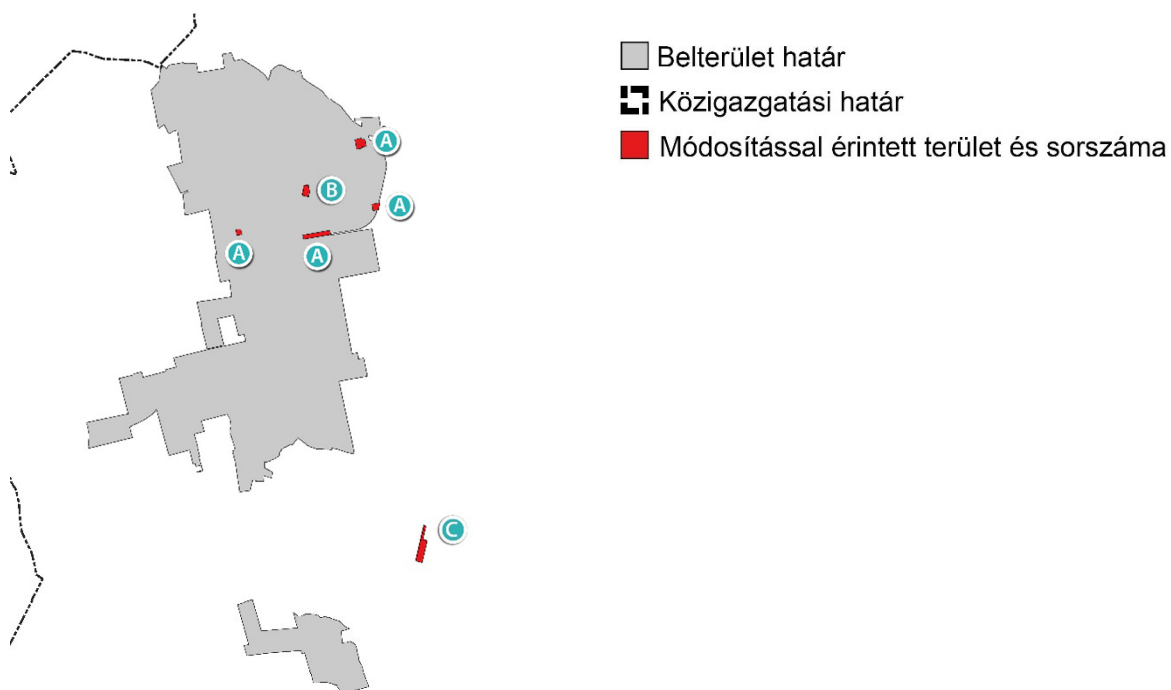
### Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



### Tájképvédelmi terület övezete

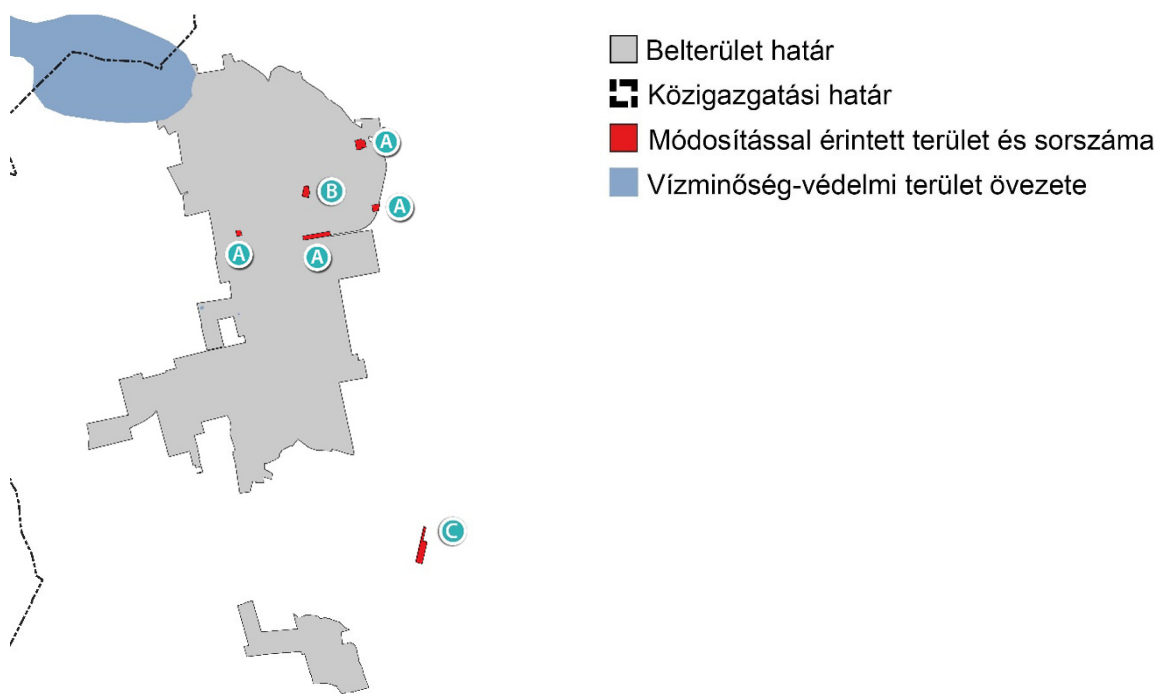


### Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



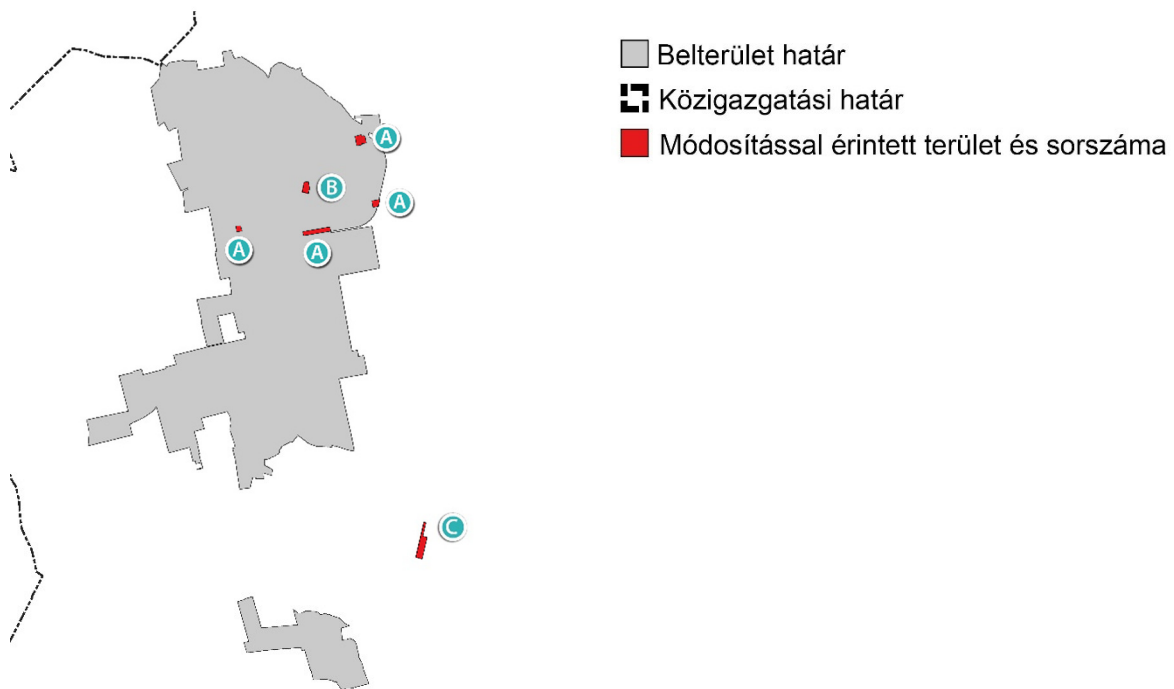
**NEM ÉRINTETT**

### Vízminőség-védelmi terület övezete



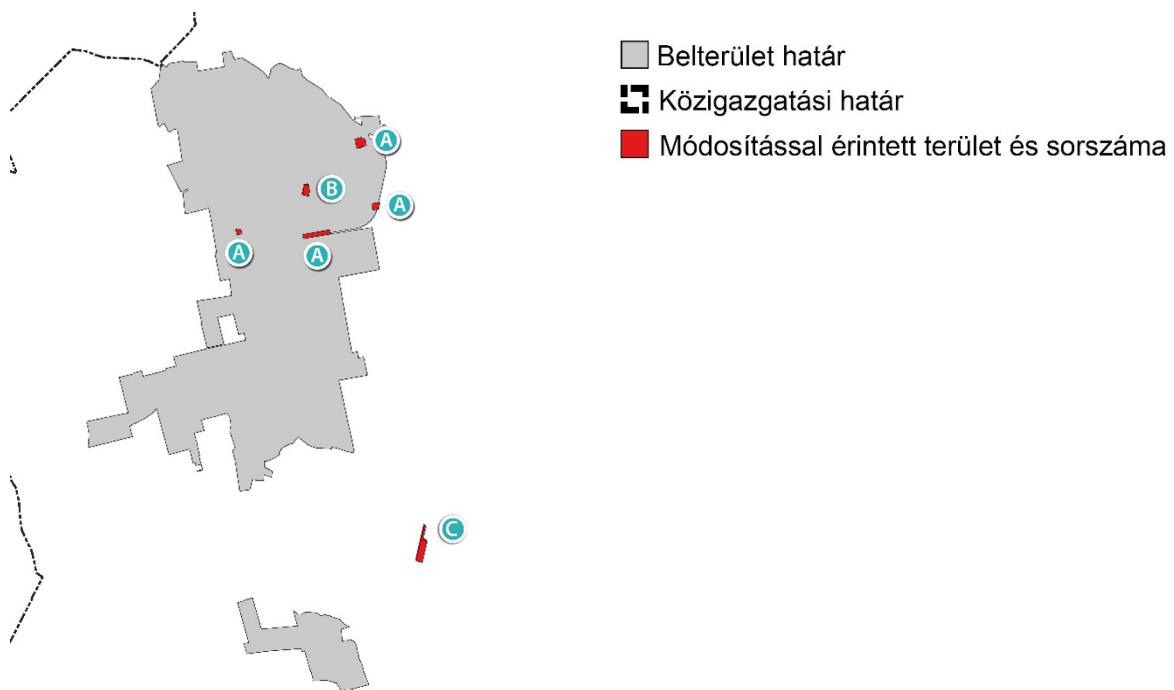
**NEM ÉRINTETT**

### Nagyvízi meder övezete



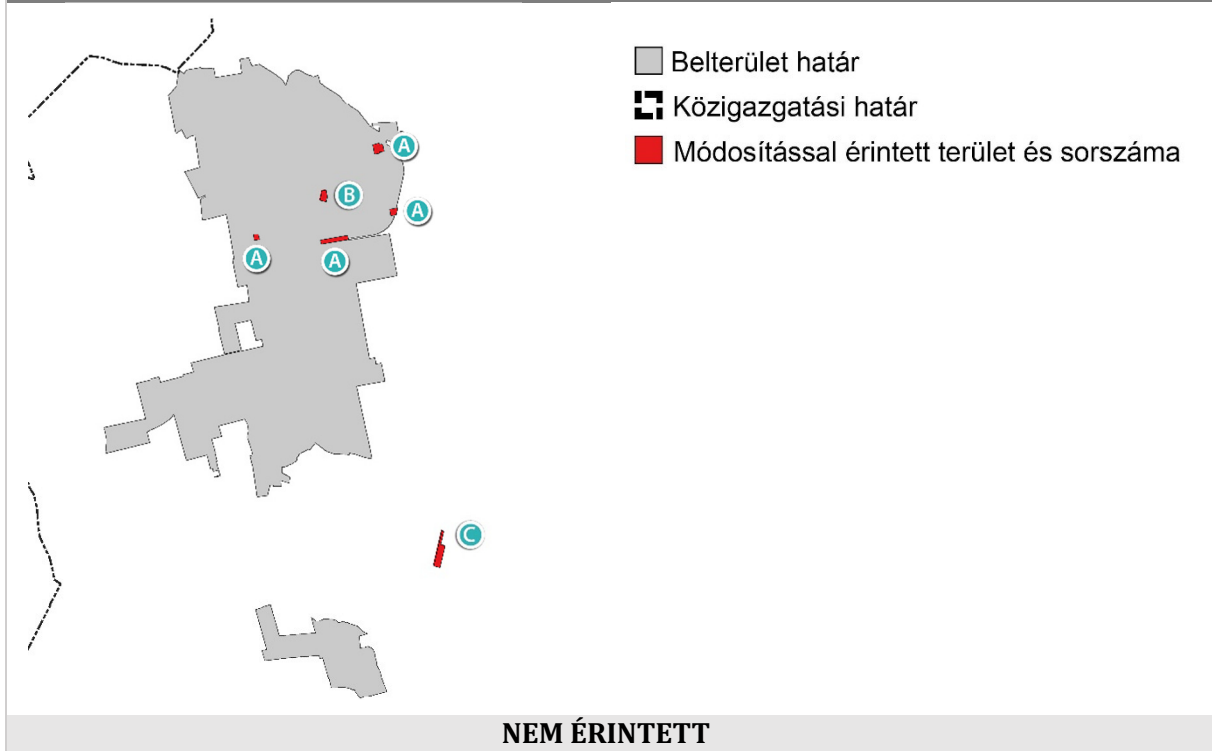
**NEM ÉRINTETT**

### VTT-tározók övezete



**NEM ÉRINTETT**

### Honvédelmi és katonai célú terület övezete



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

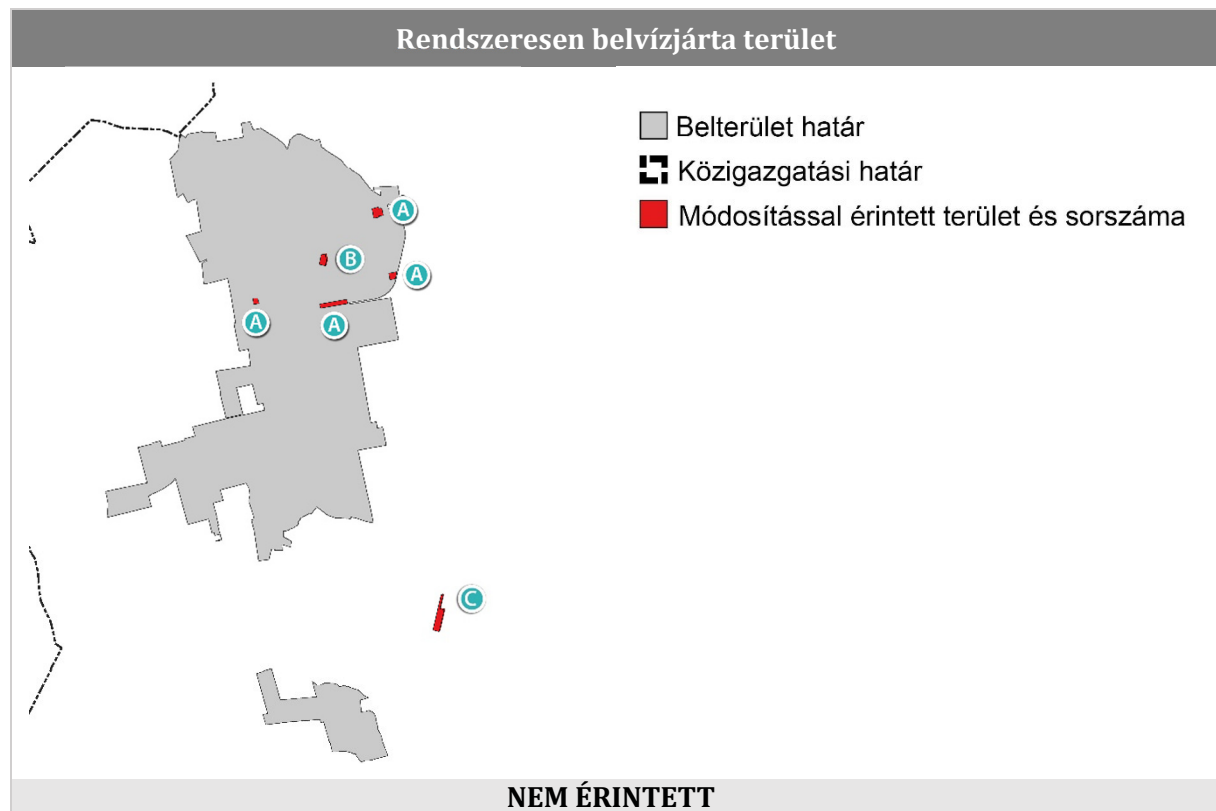
## VI. ÖSSZHANG A VAS MEGYEI TRT-VEL

Vas megye Területrendezési Terve a 8/2006. (IV. 28.) sz. kgy. rendelettel vált elfogadottá, melyet azóta a 3/2008. (II. 15.) sz. kgy. rendelettel (az akkori OTrT-nek való megfeleltetés érdekében), ill. a 19/2010. (XI. 29.) sz. kgy. rendelettel módosítottak. Jelenleg a 2020. évi felülvizsgálat készül.

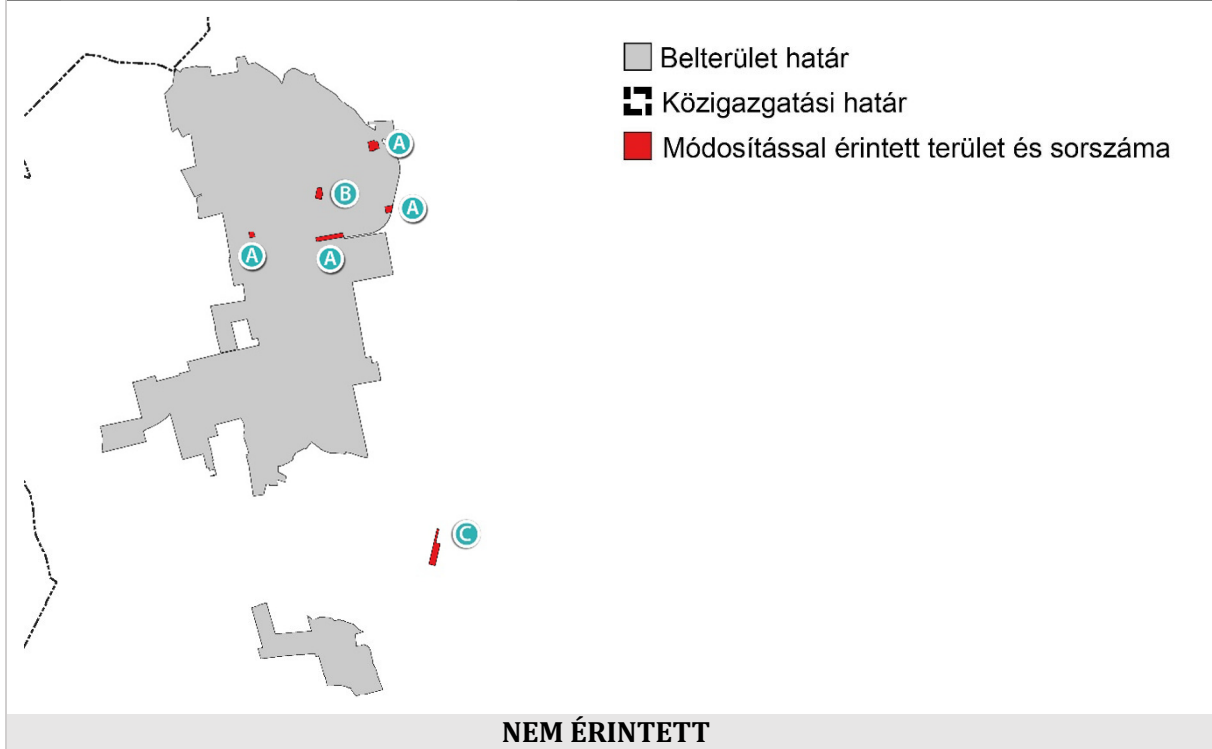
A megyei TrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területeknek a megyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét. (Itt jegyezzük meg, hogy az OTrT módosítása miatt a megyei övezetek is részben hatálytalanná váltak, részben módosult az elnevezésük, ezért a hamarosan készítenendő teljes települési felülvizsgálat során, amíg a megyei terv nem megfeleltetett az OTrT-nek, addig a települési terveket kell megfeleltetni annak, ill. a megyei övezetek közül azoknak, melyek továbbra is érvényesek.)

e) azokat a **megyei övezeteket**, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban e **törvény nem állapít meg**, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már **nem kell alkalmazni**,

f) azokra a **megyei övezetekre**, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó **előírásokat e törvény módosította**, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már **e törvény övezeti előírásait kell alkalmazni**, A fentiek alapján a Vas Megyei Területrendezési terv alábbi megyei övezeteinek előírásait kell figyelembe venni:



### Földtani veszélyforrás területe



## VII. TSZT MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT-TERVEZETE

### CELLDÖMÖLK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

**/2020. (. .). Kt. sz. határozata**

#### **a Celldömölk Város 269/2006. (XI. 8.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv módosításáról**

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított feladatkörében eljárva a város egyes részterületeire vonatkozóan módosítja a 269/2006. (XI. 8.) sz. határozattal megállapított Településszerkezeti Terv jóváhagyott szöveges munkarészét, valamint a T-1/1 és T-1/2 kül- és belterületi tervlapjait jelen határozat mellékletei szerint.

#### **Felelős:**

Fehér László polgármester

#### **Határidő:**

azonnal

Celldömölk, 2020. ....

.....  
Fehér László  
polgármester

.....  
Farkas Gábor  
jegyző

## VIII. HÉSZ MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZETE

CELLDÖMÖLK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
**/2020. ( . . ). önkormányzati rendelete**  
a Celdömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI. 8.)  
önkormányzati rendelet módosításáról

Celdömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésben és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

### 1. §

- (1) Celdömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Celdömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI. 8.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 39.§ (1) bekezdés kiegészül a következő e) ponttal:  
„e) Különleges területek építési övezetei  
**Kkö-g** garázsok területe.”
- (2) A Rendelet 39.§ (2) bekezdése kiegészül az alábbi f) ponttal:  
„f) Különleges területek  
**K-En** Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának célját szolgáló terület”
- (3) A Rendelet 48. § (1) bekezdés d) pontja az alábbiak szerint módosul:  
„d) A megengedhető legkisebb  
da) oldalkert – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – a megengedett legnagyobb építménymagasság, de legalább 10 m,  
db) hátsókert – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – a megengedett legnagyobb építménymagasság kétszerese, de legalább 20 m.”
- (4) A Rendelet 48. § (1) bekezdés e) pontja az alábbiak szerint módosul:  
„Amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, elő-, oldal- és hátsókert területét összefüggő zöldfelületként kell kialakítani, és abban lomblevelű díszfákból legalább szimpla fasort kell ültetni az azonos zajövezeti besorolású ingatlanok felé, a nem azonos zajövezeti besorolású ingatlanok felé pedig legalább 30 m széles elválasztó többszintes zöldfelület létesítendő, melynek területén fásított felszíni szgk. parkoló a kötelező legkisebb zöldfelület mértéke feletti területrészen helyezhető el.”
- (5) A Rendelet 48. § (2) bekezdés kiegészül a következő m) ponttal:



„m) **Kkö-g** Garázsok területe építési övezet területén

ma) közlekedési célú építmények, garázsok, parkolási létesítmények és a terület kiszolgálására szolgáló egyéb építmények helyezhetők el;

mb) az előkert megengedett legkisebb mérete 5 m;

mc) az oldalkert megengedett legkisebb mérete 3 m;

md) a hátsókert megengedett legkisebb mérete 6 m;

me) a nem azonos zajövezeti besorolású ingatlanok felé az oldal- és hátsókert legkisebb mérete szerinti elválasztó többszintes zöldfelület létesítendő.

(6) A Rendelet 9. táblázata a következő sorral egészül ki:

”

Kkö-g	600	-	1,0	40	60	40	3,5	6,0
-------	-----	---	-----	----	----	----	-----	-----

”

(7) A Rendelet kiegészül a következő 49/A. paragrafussal:

**„KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

49/A.§

**K-En** Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának célját szolgáló terület, ahol a megújuló energiaforrás hasznosításához szükséges és a terület kiszolgálására szolgáló építmények helyezhetők el.

9/A. táblázat

az övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	%	m	
K-En	10000	-	0,1	2	2	60	-	6,0

”

2. §

A Rendelet 1. mellékletének a B-4, B-12, B-15, B-16, B-18, B-19 számú belterületi és a K-13 számú külterületi Szabályozási Tervlapjai helyébe jelen rendelet 1. mellékletének B-4/M, B-12/M, B-14/M, B-15/M, B-16/M, B-18/M, B-19/M számú belterületi és a K-13/M számú külterületi Szabályozási Tervlapjai lépnek.

3. §

**Záró rendelkezések**

- (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Cellödömök, 2020. ....

.....

Fehér László  
polgármester

.....

Farkas Gábor  
jegyző

## TERVIRATOK

1. 9/2020. (II. 12.) számú határozat kérelem elfogadásáról és településrendezési tervek módosításához szükséges eljárás kezdeményezéséről
2. 42/2020. (VII. 15.) számú határozat kérelem elfogadásáról és településrendezési tervek módosításához szükséges eljárás kezdeményezéséről
3. 74/2020. (VII. 15.) számú határozat kérelem elfogadásáról és településrendezési tervek módosításához szükséges eljárás kezdeményezéséről
4. Adatszolgáltatási kérelem
5. Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés eredményéről
6. Főépítési nyilatkozat a tartalmi követelmények meghatározásáról
7. Kérelem napelempark településrendezési tervekben való átsorolásához
8. Kérelem Spar üzletház bővítésével kapcsolatos településrendezési tervi módosításáról
9. Helyszínrajz új gépkocsitároló építéséhez
10. Az előzetes véleményezési eljárás során beérkezett vélemények

**CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI  
HIVATAL**

Kivonatos másolat Celldömölk Város önkormányzata Képviselő-testületének 2020. február 12-i ülése jegyzőkönyvéből:

**9/2020.(II.12.) sz. képviselő-testületi határozat:**

1./ A képviselő-testület nem járul hozzá a celldömölki 1364/25. hrsz-on lévő védelmi erdő besorolású rész terület felhasználásának megváltoztatására vonatkozó rendezési terv módosítás elindításához.

2./ A képviselő-testület hozzájárul a celldömölki 1093/68. hrsz-ú ingatlan Helyi Építési Szabályzatban meghatározott beépítési előírásainak megváltoztatására vonatkozó rendezési terv módosításának elindításához. A felmerülő költségek finanszírozására együttműködési megállapodás kerül megkötésre a kezdeményező Tamás Róbert celldömölki lakossal.

Felelős: Fehér László polgármester

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2020. február 28.

  
Farkas Gábor  
jegyző

**CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI  
HIVATAL**

Kivonatos másolat Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. július 15-i ülése jegyzőkönyvéből:

**42/2020.(VII.15.) sz. képviselő-testületi határozat:**


A képviselő-testület hozzájárul a celldömölki 1280/1, 1283. illetve 1284. hrsz-ú ingatlanok Helyi Építési Szabályzatban meghatározott beépítési előírásainak megváltoztatására vonatkozó rendezési terv módosításának elindításához.


A felmerülő költségek finanszírozására együttműködési megállapodást köt a kezdeményező ImmoBion HHH Kft-vel.

Felelős: Fehér László polgármester  
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2020. július 20.

  
Farkas Gábor  
jegyző



CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI  
HIVATAL

Kivonatos másolat Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. szeptember 16-i ülése jegyzőkönyvéből:

**74/2020.(IX.16.) sz. képviselő-testületi határozat:**

1. A képviselő-testület hozzájárul a celldömölki 0355/48 hrsz.-ú ingatlan Helyi Építési Szabályzatban meghatározott beépítési előírásainak egy 500 kW alatti névleges teljesítményű napelemes kiserőmű elhelyezhetőségére vonatkozó rendezési terv módosításának elindításához. A felmerülő költségek finanszírozására együttműködési megállapodás kerül megkötésre a kezdeményező Maipori Solar Kft.-vel.
2. A képviselő-testület hozzájárul a Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) rendelet 28.§ (2) bekezdésének b.) pontjának felülvizsgálatához.

Felelős: Fehér László polgármester

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2020. szeptember 24.



  
Farkas Gábor  
jegyző



VAS MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatal	
Központi Iktató	
Érk.	2020 JÚL 24.
SZAM:	C/6642 -1 Mell.

Elektronikusan aláírta:  
Cseményi Andrea  
állami főépítész  
Vas Megyei Kormányhivatal  
(2020.07.23. 15:35:56)

Iktatószám: VA/ÁFI/123-1/2020.  
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta  
Telefonszám: (94) 505-992

Tárgy: Celldömölk 0355/18 hrsz.  
Felhívás településrendezési eszközök  
jogszabály által előírt módosítási  
kötelezettségére

Fehér László polgármester úr részére  
Celldömölk Város Önkormányzata

9500 Celldömölk  
Városháza tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ingatlanra vonatkozó kérelemre a Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatala 1 db 495 kVA névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű létesítésére adott építési engedélyt 2018. június 19-én (az engedély véglegessé vált 2018. július 11-én). A Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának adatszolgáltatása szerint a tárgyi ingatlanokra vonatkozó termőföld más célú hasznosításáról szóló engedélyeknek megfelelő hasznosítás bejelentését a jogosultak 2019. május 15-én megtették.

A tárgyi ingatlanok Celldömölk Város Képviselő-testületének Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelet szerint Eg-gazdasági erdő övezetben helyezkedik el.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 32. § (3) bekezdése szerint a 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű – a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével – a helyi építési szabályzat rendeltetését, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető – többek között – általános mezőgazdasági terület övezetben. Az OTÉK 115. § (2) bekezdése értelmében az OTÉK 32. § (3) bekezdése alkalmazása során, amennyiben az erőmű elhelyezése – településrendezési eszköz módosítása nélkül – gazdasági erdő, illetve általános mezőgazdasági terület övezetét érint, legalább az így művelés alól kivett területet a termőföld igénybevételét követő 1 éven belül különleges beépítésre nem szánt területeibe, illetve övezetbe kell sorolni.

Fentiek alapján felhívom szíves figyelmét arra, hogy 2019. május 15-től számítva 2020. május 15-ig a hatályos településrendezési eszközök jogszabály által előírt módosításának kötelezettsége állt fenn. Megállapítom, hogy a tárgyban véleményezési eljárás nem folyt, jogszabálmódosítás nem történt. Előzőek alapján kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy a módosítási kötelezettségnek való megfeleléséről gondoskodni szíveskedjék.

Felhívom a Polgármester Úr figyelmét, hogy nyilvántartásunk alapján Celldömölk 2912/17 hrsz-ú ingatlanra szintén adott ki építési engedélyt a Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatala 1 db 495 kVA névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű létesítésére 2018. február 19-én (az engedély véglegessé vált 2018. március 27-én). Ez utóbbi kiserőmű használatbavételi engedélyt is kapott 2019. március 6-án (az engedély véglegessé vált 2019. március 26-án), azonban a

termőföld más célú hasznosítására vonatkozó bejelentés egyelőre nem történt meg. Az elmulasztott bejelentés pótlását követően az önkormányzat jogszabálmódosításra vonatkozó kötelezettsége e területtel összefüggésben is fenn fog állni.

**Szombathely, 2020. július 23.**

Tisztelettel:

Harangozó Bertalan kormány megbízott nevében és megbízásából



Tájékoztatásul kapja:

1. Farkas Gábor jegyző, Celldömölk Város Önkormányzata elektronikusan
2. Dr. Simon Gyula  
VMKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály elektronikusan



CELLDÖMÖLK VÁROS POLGÁRMESTERE

C 6642-2/2020.

Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.

Budapest

Tisztelt Meier Éva!

Városunk településrendezési terveinek módosítása vált szükségessé 3 részterületen, mely módosítások elindításának képviselőtestületi támogatásáról szóló határozatokat, illetve a Vas Megyei Állami Főépítész felhívó levelét ezen e-mailhez mellékelten megküldjük. A felhívó levélben szereplő hrsz. már nem pontos, 0355/48 a helyes szám.

Az 59/2019. (III. 25.) kormányrendelet 1.§-a alapján és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 28/A.§-ának (1) bekezdésében leírtaknak megfelelően – lehetőségük szerint a legrövidebb időn belül - kérjük a fenti tervezési folyamat elindításához ez utóbbi rendelet „13. mellékletben foglalt táblázat 2-7. sorában szereplő adatbázisok és adatok szolgáltatását”.

Jelezzük egyúttal, hogy a szolgáltatott adatokat kizárólag jelen tervezéshez fogjuk fölhasználni.

Adatszolgáltatásukat előre is köszönettel:

Celldömölk, 2020. augusztus 7.

Tisztelettel:



Fehér László

Polgármester

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** a Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatal 103 számú tárgyalójában, 2020. november 2-án 11.00 órai kezdettel megtartott megbeszélésről

**Jelen vannak:** Fehér László polgármester  
Portschy Tamás főépítész  
Dummel Ottó műszaki irodavezető

**Tárgy:** Celldömölk város Településrendezési Tervének módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés eredményének összegzése

### Bevezetés:

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 9/2020.(II. 12.); 42/2020.(VII.15.), illetve a 74/2020.(IX.16). sz. ök. határozatával döntött a rendezési tervmódosítási igény elfogadásáról, és a terveztetés megindításáról több helyszín tekintetében. Ennek értelmében – a teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében – az Önkormányzat, a 273/2013. (XII. 29.) sz. kt. határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetési Szabályzatnak megfelelően, tájékoztatta Celldömölk város lakosságát, a településen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezeteket, továbbá a város területén működő civil szervezeteket és egyházakat, lehetővé téve számukra, hogy 2020. november 1-ig írásbeli, illetve elektronikus formában véleményt, javaslatot, észrevételt tegyenek a településrendezési eszközök módosításának jelenlegi eljárásában.

### Tájékoztatás:

Dummel Ottó műszaki irodavezető elmondta, hogy a felhívásra, az abban megjelölt határidőig, nem érkezett észrevétel, ezért a Partnerségi Szabályzat szerint, beérkezett javaslatok, vélemények hiányában, azok dokumentálása/nyilvántartása nem vált szükségessé.

### Döntés:

A jelenlévők a tájékoztatást elfogadták.

Fehér László polgármester, Dummel Ottó műszaki irodavezető véleményének figyelembe vételével, az alábbi döntést hozta:

Celldömölk Város Önkormányzatának, a 273/2013. (XII. 19.) sz. kt. határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetési Szabályzat alapján, a partnerségi egyeztetés – dokumentálandó és megválaszolandó beérkezett vélemények hiányában – lezárult.

Kmf.

  
Fehér László  
polgármester



## FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

### **Tartalmi követelmények meghatározása településrendezési eszközök módosítása kapcsán**

Celldömölk Önkormányzat Képviselő-testülete a 9/2020. (II. 12.) számú, a 42/2020. (VII. 15.) számú és a 74/2020. (IX.16.) számú határozataiban döntött a Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosításáról. 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) 3/A. és, 3/C. §-ok, valamint a 11. § (6) bekezdésekben előírtaknak megfelelően a tartalmi elemek tekintetében az alábbiakat határozom meg:

Vizsgálati munkarészek:

- Módosítással érintett területek és a tervezési feladat bemutatása
- Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

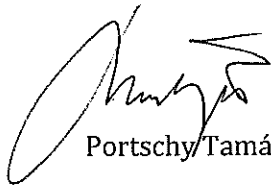
Alátámasztó munkarészek:

- Változások bemutatása
- Területrendezési tervek (OTrT, Vas megyei TrT) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép (módosuló területfelhasználás esetén)

• A szakági munkarészek elkészítését az alábbi okok miatt nem tartom indokoltnak:

- A tervezett módosítás jelentős közlekedéshálózati vagy egyéb jelentős közlekedési változtatásokat nem igényel. A funkciók előírt parkolási igényei a telken belül biztosíthatók;
- A módosítás új közműigényeket nem keletkeztet;
- A tervezett módosítás a környezet védelmét hátrányosan nem érinti, településrendezési tervi szinten környezetvédelmi kérdéseket nem vet föl;
- A tervezett módosítás a hatályos tervhez képest a természeti tájban változást nem okoz.

Celldömölk, 2020. november 06.

  
Portschy Tamás  
Főépítész

**Celldömölk Város Önkormányzata**

Fehér László polgármester részére

9500 Celldömölk, Városház tér 1.

[farkas.gabor@celldomolk.hu](mailto:farkas.gabor@celldomolk.hu); [szucs.andrea@celldomolk.hu](mailto:szucs.andrea@celldomolk.hu)

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Társaságunk, a Maipori Solar Kft Celldömölk külterület 0355/48 helyrajzi számon napelemes kiserőműves beruházást valósított meg. Az építés engedélyezési eljárás során Celldömölk Város Önkormányzata az építkezéshez kikötéssel járult hozzá. A kikötésben a Maipori Solar Kft-től azt kérte, hogy az igénybevételt követő 1 éven belül a településrendezési tervet az igénybevételnek megfelelően, különleges beépítésre nem szánt területre módosítsa. Tekintettel arra, hogy az igénybevétel az idei évtől megkezdődött Társaságunk azzal a kéréssel fordul Önökhöz, hogy a településrendezési terv módosításának elkezdését és megrendelését jóváhagyni szíveskedjenek!

Budapest, 2020. május 06.

Tisztelettel:



Dara Norbert  
ügyvezető

Immobilien HIH Ingatlanközvetítő és Értékesítő Kft  
1055 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 72. 3. 3m. 12.

## KÉRELEM

Fehér László Polgármester Úr  
részére  
Celldömölk Város Önkormányzata  
9500 Celldömölk Városház tér 1.

Melléklet: beépítési vázrajz

Tisztelt Polgármester Úr

Vállalkozásom tulajdonában van a celldömölki SPAR áruház, az üzlet megnyílása óta problémás a területen a parkolás, különös tekintettel arra, hogy még 12 lakás is a tárgyi területen van. Régóta tervezem bővíteni a parkoló kapacitást.

Az Alsóság felé eső szomszédos telkek (hrsz.: 1280/1; 1283; 1284) megvásárlására előszerződést kötöttem, mely alapján 8 hónapom van vételi jogommal élni.

Kiniczky Istvánval, a SPAR épületének tervezőjével, készítettem egy beépítési koncepciót, melyet jelen levelémhez mellékelek.


A beépítési elképzelést leegyeztettük a celldömölki Műszaki Irodával, Portschy Tamás főépítésszel, a Közlekedési Felügyelettel és a Sárvári Kormányhivatallal, mint építési hatósággal.

Az egyeztetéseken kiderült, hogyha a főépítész kérésnek meg akarunk felelni, miszerint ne foghíj megjelenése legyen ennek a fejlesztésnek, akkor a telkek Sági utcai telekhatártól nem tudunk 8 m előkertet elhagyni az épület építésével. Egyrészt ezért kérjük a város Szabályozási tervének módosítását, hogy a jelenleg előírt beépítési vonalat ne kelljen tartani, azaz az újonnan tervezett épületekkel rögtön az utca fronti telekhatártól indulhassunk (0 méter előkert), ahol egyébként a SPAR épülete jelenleg is áll.

A fejlesztésben a fő szerepet játszó parkoló létesítés pedig akkor valósítható meg hatékonyan, ha a zöldterületi mutatóba pl. beton gyephézagos térkővel épített parkoló is minimum 50 %-ban beleszámíthat a zöldterületbe. Kérjük a helyi szabályozás módosítását ebben a tekintetben is! Helyzetünk azért annyira nehéz a zöldterületi mutató vonatkozásában, mert a SPAR telkének alig 10 %-a zöld (2001-ben még nem volt 20% a minimális zöld), így a fenti telkek összevonásával a Spar mostani telkére eső többlet zöldterületet is a jelen fejlesztésre szánt területen kell biztosítani!

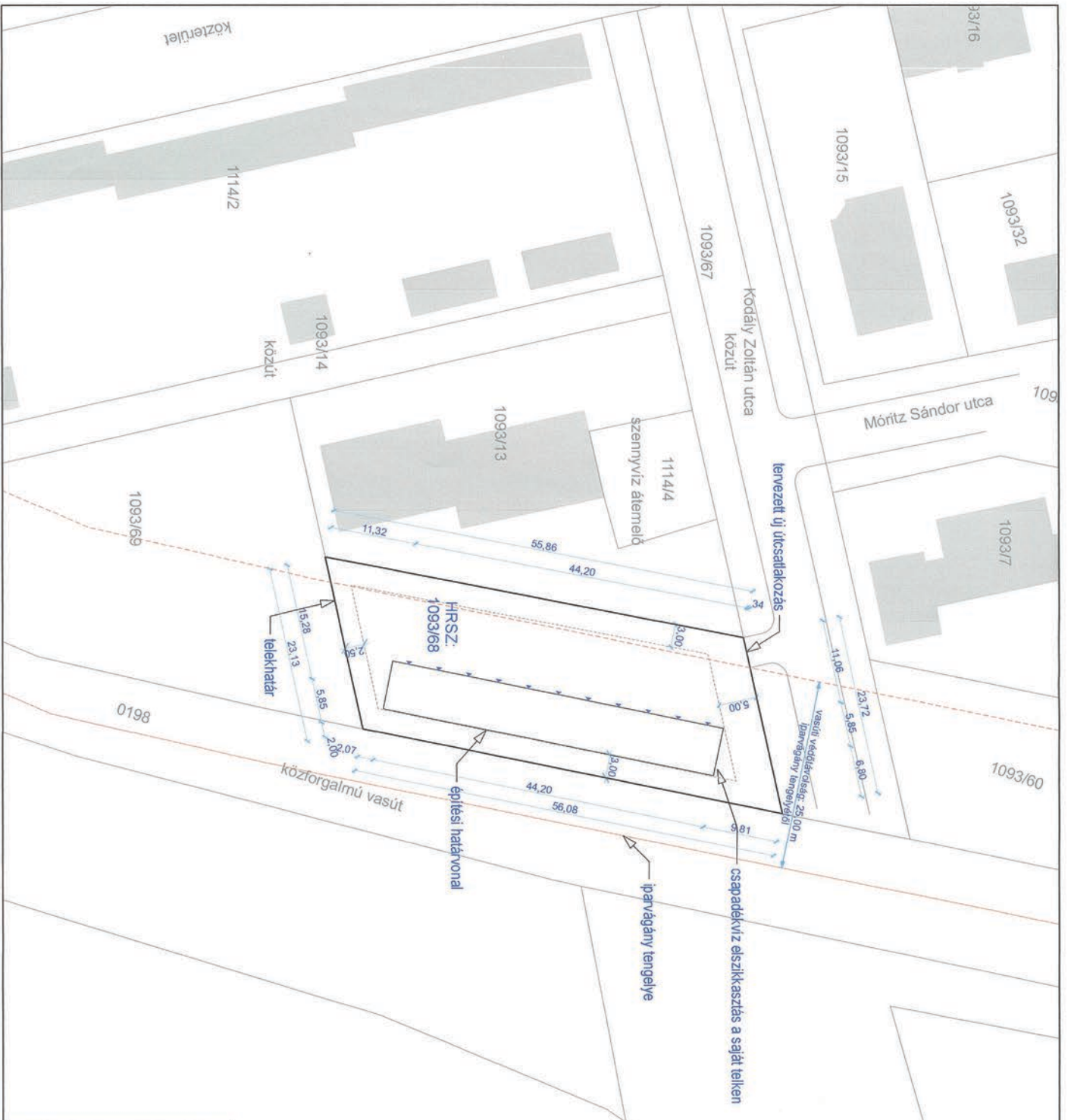
Kérjük a Testületet, hogy fejlesztési elképzelésünket a fenti szabályozási terv módosítások elfogadásával támogatni szíveskedjen!

Köszönettel:

  
Hasshold Herbert  
ügyvezető igazgató

Celldömölk, 2020. június 9.





Új gépkocsis tároló építése  
Egy épületben 11 gépkocsis tároló helyezhető el

HRSZ: 1093/68

Telék terület: 1201 m<sup>2</sup>  
Bruttó terület: 262,88 m<sup>2</sup>  
Nettó terület: 250,80 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 262,88/1201=100=23,55 %  
Zöldterület: (1201-262,88)/1201=100= %  
Szerkezet: (262,88/1201)=0,23

Gerincmagasság: + m  
Parkánymagasság: + m  
Építménymagasság: m

±0,00 padlóvonal a rendezett járdaszintnél  
0,02-re (-0,02) határolható  
-0,02 = +134,15 mBI

Építési övezet: közlekedési építmények területé  
Beépítési mód: szabadon álló  
Legnagyobb beépítési mérték (%) : 40  
Legnagyobb szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,0  
Legnagyobb építménymagasság (m): 10,5  
Legkisebb kialakítható telekterület (m<sup>2</sup>): 3000  
Legkisebb zöldfelületi mérték (%): 30



		Építész: Karath Péter E: 18-0194	
9900 CELLDÖMÖLK, VASVÁRI PÁL U. 6/A TEL/FAX: 99423-0301, Mobil: 3097049-753		Stalkus: Karath Péter T-É: 18-0472	
Új gépkocsis tároló építése Celldömölk, Kodály Zoltán utca HRSZ: 1093/68.		Ügyvezető: Karath Péter	
Építető:		ENGEDÉLYEZÉSI TERV	
M 1:500		Helyszínrajz	
2020. 02.04.		H-1	



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 10983-2/2020/h

Hiv. szám: C/6642/4/2020

**Celldömölk Város Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala**

**9500 Celldömölk**  
Városháza tér 1.

Tárgy: Celldömölk településrendezési eszközeinek módosítása,  
4 részterület, teljes eljárás, előzetes tájékoztatási szakasz

**Tisztelt Cím!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom.

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 36. § (11) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Dr. Benkő Tibor**  
Magyarország honvédelmi minisztere  
nevében és megbízásából

**Dr. Gulyás András ezredes**  
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Pótor Attila alezredes (tel.:+36 (1) 474-1675; HM 022-21-968; fax: +36 (1) 237-5557)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Dr. Gulyás András  
Időpont: 2020.09.14 14:53:58 CEST



INNOVÁCIÓS ÉS TECHNOLÓGIAI  
MINISZTERIUM

LÉGINAVIGÁCIÓS ÉS REPÜLŐTÉRI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Ikt.sz.: LR/III/81613-1/2020-ITM

**Ügyintéző:** Marton Sándor  
**Telefon:** +36-1-273-5514  
**E-mail:** [sandor.marton@itm.gov.hu](mailto:sandor.marton@itm.gov.hu)  
**Hivatkozási szám:** C/6642/4/2020  
**Tárgy:** Celldömölk város TSZT,  
HÉSZ és SZT módosítása –  
**Vélemény**

Tisztelt Polgármester Úr!

A légi közlekedési hatóságként eljáró innovációért és technológiáért felelős miniszterhez (1440 Budapest, Pf. 1., a továbbiakban: Hatóság) 2020. szeptember 08. napján „**Celldömölk város TSZT, HÉSZ és SZT módosítása**” tárgyban érkezett megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy a Hatóság az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §. (2). bekezdése alapján a településrendezési eszközök módosításához **hozzájárul**.

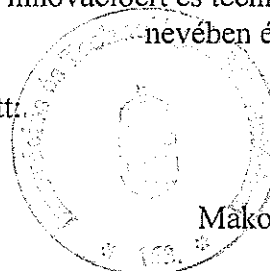
A Hatóság a további egyeztetési eljárásban **nem kíván** részt venni.

A Hatóság a megkeresés során az Étv. 8. §., valamint a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 14. pont a) alpontja alapján járt el.

Budapest, 2020. szeptember „ 3 „

Dr. Palkovics László  
innovációért és technológiáért felelős miniszter  
névén és megbízásából:

A távollévő Forgács Zsolt osztályvezető helyett:



Mákovnik György

Kapja:

1. Celldömölk Város polgármestere
2. irattár



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Soproni Hatósági Iroda

Celldömölk Közös Önkormányzati Hivatal	
Központi Iktató	
Érk.	2020. SZEPTEMBER 10.
Szám:	C/6642-2 Mell.

**Iktatószám:** CS/21488-2/2020.

**Tárgy:** tájékoztatás

**Ügyintéző:** Varga Tamás

**E-mail cím:** varga.tamas@nmhh.hu

**Telefon:** (99) 518-535

**Hivatkozási szám:** C/6642/4/2020.

**Készült:** 2020.09.09.

### Celldömölk Város Önkormányzata

Fohór László polgármester

Celldömölk

Városháza tér 1.

9500

### Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**), mint a Celldömölk Város településrendezési eszközök (négy részterületre vonatkozó TSZT, HÉSZ és SZT) módosításának előkészítésébe bevont államigazgatási szerv az alábbi tájékoztatást adja a rendezési feladat ellátásához szükséges – a Hatóság nyilvántartásának részét képező – elektronikus hírközlési szolgáltatókról, szolgáltatásokról, akik, amelyek a rendezés alá vont területtel érintettek, valamint a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályokon alapuló követelményekről.

A rendezés alá vont területen a hatósági nyilvántartásba bejegyzett elektronikus hírközlési szolgáltatókról és szolgáltatásokról a Hatóság internetes honlapján: [www.nmhh.hu](http://www.nmhh.hu) a teljes körű nyilvántartás megtalálható.

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, az *elektronikus hírközlésről* szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése szerint: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.”

A postai létesítmények vonatkozásában a *postai szolgáltatásokról* szóló 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése alapján: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál biztosítani kell a postai szolgáltatóhelyek, felvételi pontok és kézbesítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök elhelyezésének lehetőségét.”

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit az *elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**), továbbá az *elektronikus hírközlési építmények egyéb nyomvonalas*

építményfajtákkal való keresztezéséről, megközelítéséről és védelméről szóló 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

A Hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

A távközlés, a távközlési infrastruktúra fejlődése településrendezési eszközökkel befolyásolható, támogatható vagy korlátozható, ezért a Hatóság indokoltnak tartja, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.

A Hatóság kéri, hogy az elektronikus hírközlési építmények elhelyezését taglaló munkarész elkészítése során vegyék figyelembe a Rendelet 18. § f), g) pontjában, 26. §-ában, valamint 4. mellékletében foglaltakat.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódóan még az alábbiakra hívnám fel a figyelmet:

A Hatóság és a Magyar Mérnöki Kamara szakmai ajánlást készített a hírközlési szakági tervezők számára. **„A Módszertani útmutató a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével és módosításával összefüggő elektronikus hírközlési szakági munkarészek készítéséhez”** című dokumentum a Hatóság és Magyar Mérnöki Kamara honlapján is hozzáférhető.

A településrendezési eszközök készítéséhez, módosításához kapcsolódó elektronikus hírközlési fejezetet csak az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési hírközlési tervező (betűjele: TH) jogosultsággal rendelkező és névjegyzékbe vett tervező készíthet.

Folyamatban van a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program” megvalósítása, melyhez kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja településrendezési eszközök készítését, módosításait is.

A Hatóság továbbá megjegyzi, hogy az antennatartó szerkezetek, antennák és a szolgáltatásnyújtáshoz szükséges egyéb eszközök elhelyezésének szabályozása során figyelembe kell venni, hogy biztosítható legyen a településen a magasabb szolgáltatásminőségi szint elérését szolgáló 5G szolgáltatás igénybevétele.

A terv elkészültét követően, szíveskedjék azt véleményezésre (papír alapon, elektronikus adathordozón vagy interneten elérhetővé téve) megküldeni, a Hatóság **iktatószámának** válaszelevelükön történő feltüntetésével és a **hírközlési szakági munkarészek** csatolásával.

Fenti tájékoztatást a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 37. § (4) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint a Korm. rendelet 9. melléklet 23. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: **Simon Imre építésügyi csoportvezető Sopronban**, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE  
Kiadmányozta: 2020.09.16 09:35 Engi Zsuzsanna  
Aláírta: 2020.09.16 09:25 Katona Lászlóné

Dátum:  
2020.09.16.

Címzett  
iktatószáma:  
C/6642/4/2020

Címzett  
ügyintézője:  
Fehér László

Iktatószám:  
0286-076/2020.  
Ügyintéző:  
Páli Miklós

Ügyintéző  
elérhetősége:  
+36 94 521 280  
16277/ mellék

### Tárgy:

Celldömölk négy részterületére vonatkozó TSZT, IIÉSZ és SZT teljes  
eljárással történő módosítása, előzetes tájékoztató szakasz

**Melléklet: -**

**Fehér László polgármester részére**

**Celldömölk Város Önkormányzata**

Celldömölk  
Városháza tér 1.  
9500

### Tisztelt Címzett!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (Továbbiakban: Igazgatóság) részéről, tárgyi ügyben, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján az alábbi véleményt adjuk:

A város településrendezési eszközeinek módosítása során, az alábbi vízgazdálkodási tárgyú jogszabályokra kell figyelemmel lenni, és betartani az azokban foglaltakat:

- 1995. évi LVII. Vízgazdálkodási törvény,
- 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet a vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról
- 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról
- 123/1997.(VII.18.) Kormányrendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről,
- 30/2008.(XII.31.) KvVM rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról
- 147/2010.(IV.29.) Kormányrendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról.

Celldömök város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása ellen kifogást nem emelünk. Vízgazdálkodási szempontból a módosítással érintett területekre vonatkozóan észrevételt nem kívánunk tenni.

Tájékoztatjuk, hogy mint a területileg illetékes vízügyi igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az ügyben.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklete értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy Celldömök településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna  
osztályvezető



**ÓRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG**  
9941 Óriszentpéter, Városszer 57.  
Telefon: (94) 548-036  
E-mail: [onpi@onpi.hu](mailto:onpi@onpi.hu)

**Celldömölk Város Önkormányzata**  
Fehér László polgármester

Tárgy: Celldömölk  
Településrendezési eszközök mó-  
dosítása

Celldömölk  
Városháztér 1.  
9756

Ügy száma: 25-2958-1/2020  
Hív.szám: C/6642/4/2020  
Ügyintéző: Erdő-Tóth Zsófia

Tisztelt Polgármester Úr!


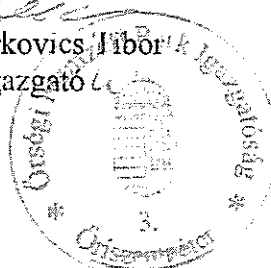
Hivatkozva fenti ügyiratszámú megkeresésükre, melyben Celldömölk településrendezési eszközök módosításáról kéri Igazgatóságunk véleményét, az alábbi állásfoglalást adjuk.

A rendelkezésre álló adatok alapján a tervdokumentációban megjelölt, a tervezett módosítás által érintett területek nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, az ökológiai hálózatnak részét nem képezik, rajtuk védett természeti érték nem található.

Erre való tekintettel Igazgatóságunk a módosítási javaslatra észrevételt nem tesz, az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.

Óriszentpéter, 2020. szeptember 16.

Üdvözlettel:

  
Dr. Markovics Tibor  
igazgató  




## VAS MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

eszközök

Tárgy: Celldömölk Város településrendezési  
módosítása  
Hív. szám: C/6642/4/2020  
Ügyintézőjük: -  
Ügyintéző: Ferenczy Sándor tű alez

### Celldömölk Város Polgármestere

**Fehér László**  
polgármester

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Celldömölk Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Kat.**) 24. § (1) bekezdése, valamint *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom:

#### **Vízügyi - vízvédelmi hatósági követelmények:**

A tervezett módosítások vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontból elfogadhatók. Nagyvízi medret, parti sávot és vízbázis védőterületét nem érintenek. Vízgazdálkodási, vízvédelmi érdeket nem érint.

#### **Polgári védelemi követelmények:**

Celldömölk Város *a Kat. végrehajtásáról* szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 22. § alapján elvégzett *kockázatbecslés alapján a I. katasztrófavédelmi osztályba* került besorolásra.

#### **Iparbiztonsági követelmények:**

Celldömölk Város környezetében egy, a Kat. IV. fejezet hatálya alá tartozó felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó ipari üzem a *Hexum Tartálypark Zrt.* (székhelye: 1037 Budapest, Montevideo utca 16/B.) *celldömölki telephelye* működik a 9511 Kemenesmihályfa, hrsz.:1901 alatt. Celldömölk Város hatályos településszerkezeti tervében a telephely vonatkozásában a *veszélyességi övezet* feltüntetésre került, abban változás nem történt.

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. IIa a kijelölt veszélyességi övezetben a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 7. melléklet 2.2. pontjához tartozó táblázatban megjelölt fejlesztési igény merül fel, akkor annak engedélyezéséhez a polgármester kezdeményezésére - több véleményező szerv bevonásával - bizottságot kell létrehozni.

#### **Tűzvédelmi követelmények:**

*A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról* szóló 1996. évi XXXI. törvény (továbbiakban: **Ttv.**) 29. § (1) bekezdés alapján a településen az oltóvíz nyelési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata.



*Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 75. § alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat felújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni.*

Az OTSZ 76 § (1) bekezdése alapján épületek létesítésénél gondoskodni kell arról, hogy föld feletti tűzcsap az építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 méteren belül legyen, annál távolabb nem lehet.

Előkertek, szolgálmi utak létesítése, kialakítása esetében különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a föld feletti tűzcsap tömlőfektetési útvonalon, az építménytől 100 méteren belül legyen.

Biztosítani kell:

Az OTSZ 6. § (3) alapján a kockázattól függően „*az építményben tartózkodók részére az építmény környezetében a kijutáshoz, az építmény elhagyásához szükséges és alkalmas területet.*”

Az OTSZ 6. § (5) alapján a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell: „*az építmény akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel, az építmény környezetében és az építményen belül a rendeltetésnek megfelelő oltóanyag-ellátást, továbbá a kockázattól függően az építmény környezetében a tűzoltó gépjárművek, technikai eszközök működéséhez, működtetéséhez szükséges területet.*”

Az OTSZ 17 - 18. § alapján, „*a tűz áttérjedésének megakadályozására az épületek közötti minimálisan betartandó tűztávolságot.*”

A tűzoltási felvonulási út és terület:

Az OTSZ 65. - 70. § alapján az úthálózatot és felvonulási területet úgy kell kialakítani, hogy biztosítsa a tűzoltó gépjárművek vonulását, illetve alkalmas legyen alkalmazásuk biztosítására.

A tűzoltáshoz szükséges oltóanyag biztosítása:

Az oltóvíz hálózatot az OTSZ 71. § - 78. § alapján kell kialakítani. Az oltóvíztárolók követelményeiről az OTSZ 82. § rendelkezik.

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Dr. Bognár Balázs t. ezredes**  
**Igazgató**

Melléklet: -  
Terjedelem: 2 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)  
Kapja: Címzett (Nova Szeüsz)

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

DOCUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTET  
Aláírta 2020.09.29 15:41  
NOVA Roboz József tti. alez [SK]

DOCUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTET  
Kiadományozta 2020.09.29 15:43  
Dr. Bogner Balázs Lajos tti. ezds [SK]  
NOVA

VAS MEGYE  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/AKF-EO/ 3300-2/2020.  
Ügyintéző: Kelemen Géza  
Telefon: (94) 512-992

**Tárgy:** Előzetes tájékoztatás  
**Melléletek:** -  
**Hiv. szám:** C/6642/4/2020 Celldömölk Város

**Fehér László**  
polgármester

**Celldömölk Város Polgármestere**  
9500 Celldömölk,  
Városháza tér 1.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletének 19. pontjában biztosított jogkörömben „**Celldömölk Város településrendezési eszközeinek módosítása – előzetes tájékoztatás**” tárgyában az alábbi véleményt adom:

A településrendezési eszközök, tervek elkészítése kapcsán a következőkre hívom fel a figyelmet:

- Az erdőkre vonatkozó jogszabályi tudnivalókat az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt) és kapcsolódó rendeletei tartalmazzák.
- Az Evt. 4. § (2) i) pontja szerint e törvény hatálya nem terjed ki a belterületen található, fával, faállománnyal borított területekre, így az erdészeti hatóság az ilyen esetekben hatásköre hiányát állapítja meg.
- Az erdővel szemben támasztott védelmi, egészségügyi, szociális és turisztikai követelmények biztosítása érdekében lehetőség nyílik az erdőterületek elsődleges rendeltetésének megváltoztatására. Ebben az esetben az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását közérdekből az Evt. 23. § (3) m) pontja szerint a települési önkormányzat jegyzője kezdeményezheti, a már meglévő erdőterületeken.
- Az Evt. 78.§ (1) alapján erdőterületet termelésből kivonni - kivételes esetben - kizárólag a közérdekkel összhangban lehet. Az Evt. 78.§ (2) alapján az erdőterület igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.  
Erdőterület igénybevételét az erdészeti hatóság, szintén előzetesen engedélyezett csereerdősítés feltétele mellett engedélyezheti (Evt.78.§ (3)), vagy az igénybevevő erdővédelmi járulékot köteles fizetni (Evt. 81.§ (1)). Ezzel kapcsolatban figyelembe veendő a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 29. §, 39. § és 50. § előírásai.
- Nem művelt területeken, illetve védő hatás elérése érdekében –egyetértve a községi tervekkel- célszerűnek tarjuk közérdekű erdőtelepítések tervezését, melyet az állam külön jogszabályban meghatározott módon és feltételekkel támogat. Az erdőtelepítések szakszerűségének, valamint a talajra és a környezetre gyakorolt kedvező hatásának biztosítása érdekében erdőtelepítés az Evt. 44.§ (2)

alapján csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott telepítési-kivitelezési terv alapján, a tulajdonos/kezelő egyetértésével végezhető.

Az erdőtelepítések megvalósítása az egyéb pozitív környezeti hatások mellett a biológiai aktivitásérték emelkedését is vonja maga után.

- A településrendezési eszközök által hatásterületükkel érintett erdők esetén, az építési munkáknál figyelemmel kell lenni az erdők talajának védelmére, az erdőállományok életfeltételeinek megtartására, továbbá életközösségének védelmére. Az erdőkben tilos hulladékot, termőföldet, humuszt vagy bármilyen egyéb anyagot elhelyezni, a fák gyökérzetében, törzsén, koronájában sérüléseket okozni. Gondot kell fordítani az erdőknek eddig rendelkezésére állt talajvízszint megtartására.
- Az Evt. 62. § (3) bekezdése szerint az erdő talaját (valamint a szomszédos területekről ért károsító hatások megszüntetéséről és következményeinek felszámolásáról a kár előidézője köteles gondoskodni.

A településrendezési eszközök módosításaival kapcsolatban, a fentiekben túl általánosságban a következő lájékozatalást adom:

Celldömölk város erdőtervezett területe jelenleg: **447,32 ha**, az alábbi megoszlás szerint.

Helység	Erdőrészletek elsődleges rendeltetés szerint (ha)					
	Védelmi	Gazdasági	Közjóléti	Összesen	Egyéb részletek	Mindösszesen
Celldömölk	8,32	350,67	76,45	435,44	11,88	<b>447,32</b>

A település közigazgatási területén található erdőtervezett területek rendeltetés szerinti megoszlása digitális állománya a következő linkekről letölthető:

[http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeltetes/2019/rendeltetes\\_2019\\_VAS\\_MEGYE.zip](http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeltetes/2019/rendeltetes_2019_VAS_MEGYE.zip)

Az erdészeti hatóság nyilvántartásaiban szereplő erdőterületek, így a település közigazgatási területén és annak környezetében található erdők elhelyezkedése az Interaktív Erdőtérképen (útvonala: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu>) tanulmányozható.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) az erdő vonatkozásában az alábbi lényegesebb előírásokat tartalmazza:

- Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni. [Trtv. 10. § (1) bekezdés a) pont]
- A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni. [Trtv. 11. § a) pont]
- Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. [Trtv. 29. §]

A második és harmadik bekezdés együttes értelmezéséből az következik, hogy adott településen az erdőterület területfelhasználási egységnek 95%-ban meg kell egyeznie az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területtel.

- Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet. [30. §].

Javasoljuk továbbá a Trtv. által felkínált, az *erdőtelepítésre javasolt terület övezete* hatályos kijelölését.

A véleményezési eljárás során a fentieket figyelembe venni szíveskedjenek.

Az eljárás további szakaszában az erdészeti hatóság részt kíván venni, és a véleményezési dokumentációt kizárólag *elektronikus úton* kéri megküldeni (a 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdés ac) pontja alapján, mint elektronikus ügyintézésre köteles szervezet).

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 Megyei Kormányhivatalal vezelő kormány megbízott kiadmányozás rendjéről szóló 5/2020. (II.28.) utasítása alapján kerül átruházásra.

Szombathely, 2020. szeptember 18., időbélyegző szerint

Harangozó Bertalan kormány megbízott  
névében és megbízásából:

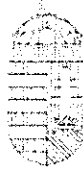
/: Kelemen Géza :/  
kijelölt igazgatási szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett, EKEIDR-en keresztül
2. Irattár

16046

DD



VAS MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/AKF-KTO/1465-2/2020  
Ügyintéző: Radányi Zsuzsanna  
Telefon: 94/506-720

**Tárgy:** Celldömök város település-  
rendezési eszközeinek módosítása,  
**Előzetes tájékoztatói szakasz**  
Hiv. szám: C/6642/4/2020

Fehér László Polgármester Úr részére

Celldömök Város Önkormányzata

Celldömök  
Városháza tér 1  
6600

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése szerint Celldömök Város Önkormányzata a 269/2006. (XI. 8.) számú döntése szerint a város hatályos településszerkezeti tervét, valamint helyi építési szabályzatát módosítani kívánja.

A hatóságomhoz megküldött dokumentációval kapcsolatban észrevételeit nem teszek, az abban foglalt környezetvédelmi, valamint táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatóak.

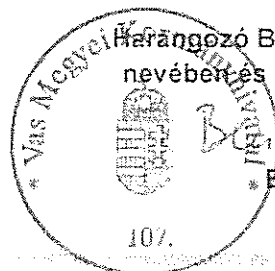
Hatóságom a véleményezési eljárásban részt kíván venni. Az egyeztetési dokumentációt elektronikusan kérem megküldeni.

Véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-a alapján adtam ki.

A Vas Megyei Kormányhivatal hatásköre a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdés c) pontján, illetékessége a 8/A. § (1) bekezdésén alapul.

A kiadmányozás joga a Vas Megyei Kormányhivatalt vezető Kormány megbízott kiadmányozás rendjéről szóló 5/2020. (II. 28.) számú utasítása III. fejezet 12. pont e) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, 2020. szeptember 11.



Karángó Bertalan kormány megbízott  
névén és megbízásából tisztelettel:

*Bencsics Attila*

\* Bencsics Attila  
osztályvezető

107.

16013.

Elektronikusan aláírta:

Szendrői Gábor

Főosztályvezető

Vas Megyei Kormányhivatal

Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály

(2020.09.14. 15:33:33)

Do.



## VAS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/EOF/00134-2/2020

Ügyintéző: Tar Györgyné / Bodovics László Jan

Telefon: (94) 795 611

Tárgy: Celldömölk négy részterületre vonatkozó TSZT, HÉSZ és SZT teljes eljárással történő módosítási eljárása vélemény

Hiv. szám: C/6642/4/2020

### Celldömölk Város Önkormányzata

**Fehér László**

polgármester részére

Celldömölk

Városháza tér 1.

9500

### Tisztelt Polgármester Úr!

**Celldömölk négy részterületre vonatkozó TSZT, HÉSZ és SZT teljes eljárással történő módosítási eljárása** tárgyú levelére az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdésben, valamint a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) b) pontjában biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

- **A településszerkezeti tervben meghatározottak örökségvédelmi érdekeket nem sértenek, a megvalósítást támogatjuk.**

### Az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni!

Hatáskörömet és illetékességemet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 (IV.9.) Korm. rendelet (Öeljr.) 3. § (1) bekezdés a) pontja és 1. számú melléklete, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Tr.) 43/A. § (6) c) pontja és (7) bekezdése és 9. számú melléklete 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 kiadmányozás joga a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 3/2020. (II.28.) MvM utasítás mellékletének 20. §-án, valamint a Vas Megyei Kormányhivatalt vezető Kormány megbízottnak a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2020. (II.28.) számú utasításával kiadott

Kiadmányozási Szabályzat III. fejezet 9.a.) pontján alapul.

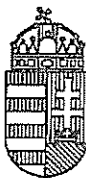
Szombathely, 2020 szeptember 14

Tisztelettel:

*Harangozó Bertalan kormány megbízott nevében és megbízásából*

**Szendrői Gábor**  
főosztályvezető





VAS MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/ÁFI/172-3/2020.  
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta  
Telefonszám: (94) 505-992

Tárgy: Celldömölk város  
Településrendezési eszközök módosítása  
Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási  
szakasz

Fehér László polgármester részére  
Celldömölk Város Önkormányzata

9500 Celldömölk  
Városháza tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, az IMMO-CENTER Műterem által 2020. augusztusában készített „Előzetes tájékoztató Celldömölk négy részterületére vonatkozó Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) teljes eljárással történő módosításáról” megnevezésű dokumentációval kapcsolatos 2020. augusztus 31-én kelt, de Hivatalunkhoz 2020. szeptember 08-án érkezett C/6642/4/2020. számú megkeresésére és a 2020. szeptember 25-én megküldött kiegészítésre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) 37. § (4) bekezdései alapján az alábbi előzetes tájékoztatást adom:

Általánosan felhívom szíves figyelmét arra, hogy a Tr. 3. § (4) bekezdése szerint a koncepció, a településszerkezeti terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül; a (6) bekezdés értelmében a helyi építési szabályzat - a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével - a településszerkezeti tervvel és a településképi rendelettel összhangban készül. A Tr. 4. § (2) bekezdésének megfelelően a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek.

A településszerkezeti terv részletes követelményeit a Tr. 4. melléklete, a helyi építési szabályzatét az 5. melléklete tartalmazza. Tájékoztatom, hogy a Tr. 45. § (2) a) pontja értelmében a 2012. december 31-én hatályban lévő, továbbá a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszközök 2021. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

A jogszabály szerkesztése során figyelembe kell venni a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet rendelkezéseit.

A településfejlesztési és településrendezési eszközök készítése és módosítása során az Étv. 6/A. § (3) bekezdése értelmében kötelező az önkormányzati főépítész aktív közreműködése, különösen a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat (a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK alapú HÉSZ-ek tekintetében az alátámasztó szakági munkarész) tartalmi elemeinek és azok részletezettségének meghatározásában:

*„3/A. § (1) Az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) - a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között - felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.*

*(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.*

*(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.*

*3/C. § Az önkormányzati főépítész tartalmát meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”*

Mivel a megalapozó vizsgálat több, mint hét évvel ezelőtt készült, a módosítási tartalmat érintően új megalapozó vizsgálatot, és alátámasztó javaslatot kell készíteni.

Felhívom a Polgármester Úr figyelmét, hogy a HÉSZ módosítása kapcsán lefolytatandó egyeztetési eljárást nem csak a kérelmében szereplő, az önkormányzat által elfogadott partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerint kell lefolytatni, hanem figyelembe kell venni a Tr. 37. § (2) bekezdése szerinti előírásait, az ott felsorolt partnereket, államigazgatási szerveket a lehető legszélesebb körű nyilvánosság biztosítása érdekében.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a dokumentáció 5. oldalán a véleményező szervek listája nem teljes, a Tr. 9. melléklet 15. sora szerinti közlekedési hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal hiányzik. Amennyiben az előzetes tájékoztatási szakaszban nem került a szerv megkeresésre, azt a véleményezési szakasz megkezdéséig pótolni szükséges.

A tervezett módosítási tartalmakkal kapcsolatos tájékoztatások:

**1. számú módosítás tárgya – Kodály Zoltán u. vége – 1093/68 hrsz. alatti ingatlan beépítési előírásainak megváltoztatása.**

A garázssor elhelyezhetőségének biztosítását a tervezet az övezetben a legkisebb kialakítható telekméret megváltoztatásával kívánja elérni.

A Celldömölk, 1093/68 hrsz.-ú ingatlan Celldömölk Város Képviselő-testületének Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) belterületi szabályozási tervlapja szerint „Kkő” különleges építési övezetbe tartozik, melyre a HÉSZ 48. § (2) k) pontja szerinti rendelkezés vonatkozik. Az ott felsorolt, telepíthető építmények között (vasúti és közúti tömegközlekedési és/vagy áru fuvarozási járművek karbantartásával kapcsolatos létesítmények) a személygépkocsi tárolására szolgáló garázsok

nem szerepelnek, így szükségesnek látjuk e tekintetben a létesíthető építmények körét kiegészíteni.

A dokumentáció 9. oldalán az ábra alaptérkép hiányában érthetetlen. A fenti módosítás és az „A”-„F” területek kapcsán javasolom megvizsgálni, hogy hol szükséges, indokolt a telekméret beépíthetőségével kapcsolatos szabályok megváltoztatása. Amennyiben a módosítás indokoltsága nem érint minden területet, úgy külön jelkulos bevezetés válhat szükségessé egyetértek a 10. oldalon kifejtettekkel.

**2. számú módosítás tárgya – Sági út 22-26. - a 1281, 1280/1, 1283 és 1284 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának megváltoztatása „zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületről” (Lk-z) „településközponti vegyes” (Vt) építési övezetre.**

A dokumentációból nem derül ki, hogy a tervező mit ért az alatt, hogy a szabályozási tervről le kell venni a kötelező építési vonalat. A Sági utca két oldalról szabályozási vonallal van 32 méter szélesre szabályozva. Nem lehet csak egy szakaszán levonni róla akár a szabályozási vonalat, akár a kötelező építési vonalként szereplő szabályozási vonalat. Amennyiben az utca többi ingatlana esetében elvégzik a kötelező telekalakítást a további építkezések során, akkor az utcaképben egy ugrás jön létre a tárgyi ingatlanok esetében, és nem lehet a Sági utca szélesítését elvégezni.

A rendelkezésünkre álló térképi adatok szerint az utcában még senki sem kezdte meg a rendezési törv szerinti telekalakítást, úgyhogy érdemes lenne felülvizsgálni a 32 méter széles út-kiszabályozást, az időközben mért, vagy tapasztalt forgalmi adatok alapján.

Felhívom a figyelmet az OTÉK 42. § (7) bekezdésére, mely szerint a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani. Ehhez hozzájön még a HÉSZ 35. § (2) bekezdésében található konkrét szabályozás, mely szerint a parkolók fáihoz legalább 1 m<sup>2</sup> szabad talajfelületet kell biztosítani. Elképzelhető, hogy a tervezett parkoló kialakítást nem is lehet 10%-os zöldfelülettel létrehozni. Szintén ezzel összefüggésben hívom fel a figyelmet a OTÉK 42. § (6) bekezdésében foglaltakra, miszerint a telken a gépjárműtárolókat elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.

**3. számú módosítás tárgya a 0355/48 hrsz.-ú ingatlanon gazdasági erdőterület helyett különleges beépítésre szánt területbe való átsorolás.**

Lévén, hogy az ingatlanon a kiselemes erőmű beruházás már építési engedély alapján megvalósult, az OTÉK 115. § (2) bekezdése alapján ebben az esetben, a tervezett módosítás tárgyában az általánosakon kívül egyéb tájékoztatást, figyelemfelhívást nem teszünk.

**4. számú módosítás tárgya a HÉSZ 28. § (2) b) pontjának felülvizsgálata.**

A 74/2020. (IX.16.) számú képviselő-testületi határozat 2. pontja szerint a HÉSZ 28. § (2) b) pontja felülvizsgálata szükséges. Általánosan hívnam fel a figyelmet arra, hogy a HÉSZ 28. § (2) bekezdésének módosítása a település teljes közigazgatási területén lévő összes beépítésre szánt területét érinti – ezért általános kiterjesztését megfontolásra javaslom, illetve azt részletesen indokolni szükséges!

Fentiekkel ellentétben a dokumentáció sem az 1. számú módosítás esetében, sem a 4. számú módosítás esetében nem a már kialakított telkek beépíthetőségét vizsgálja általánosan, az egész város területére vonatkozóan, hanem kiemelten egyes ingatlanok, ingatlan-csoportok vizsgálatára szorítkozik. Megoldásként pedig nem a képviselő-testület által meghatározott

rendeletet módosítja, hanem az egyes ingatlanok övezeti besorolását változtatja meg, lehetővé téve a korábbi szabályozásnak meg nem felelő, kisebb telkek beépíthetőségét.

Az egyes telkekre vonatkozó külön építési szabályok meghatározása – különösen a 4. számú módosítás esetében – nem tartom szakmailag járható útnak. A telkenkénti eltérő szabályozások a szomszédos telkeken az építési jogok korlátozásához, az élhető lakókörnyezet sérüléséhez vezethetnek, ami az Étv. 7. §-ba ütközik.

Kérem a dokumentáció kiegészítését a 74/2020. (IX.16.) számú képviselő-testületi határozat 2. pontjában foglaltaknak megfelelően, fenntartom azonban azon véleményemet, hogy az általános kiterjesztést részletesen indokolni szükséges (alátámasztó adatok, számítások megadásával).

A Tr. 37. § (4) bb) pontjának megfelelően nyilatkozom arról, hogy **az eljárás további szakaszában részt kívánok venni**, részemre az egyeztetési anyagokat papír alapon és elektronikus formában is kérem megküldeni.

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009 (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Megyei Kormányhivatalt vezető kormány megbízott a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2020.(II.28.) számú utasítás III/2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

**Szombathely, 2020. október 01.**

Tisztelettel:

Harangozó Bertalan kormány megbízott nevében és megbízásából





VAS MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/KMEMFF-KÚO/01226-2/2020      Tárgy: Celldömölk, településszerkezeti terv  
és Helyi építési szabályzat  
módosítása  
Előzetes tájékoztatási szakasz

Ugyintéző: Czímber Márton      Melléklet: -  
Telefon: (94) 518-210      Hiv. szám: C/6642/4/2020

Fehér László  
polgármester

Celldömölk  
Városháza tér 1.  
9500

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Vas Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztályához (9700.Szombathely, Wesselényi u.7.) küldött, fenti hivatkozási számú beadványban kért, tárgyi településrendezési feladat előzetes tájékoztatási szakasza során érintett államigazgatási szervként történő előzetes véleményemet

**közlekedési szempontból az alábbiak szerint adom meg:**

- A tárgyi településrendezési feladat további véleményezési eljárásában Hatóságom nem kíván részt venni.
- A vonatkozó országos és megyei közúthálózat fejlesztési tervek a módosítással érintett területeket nem érintik.

Az előzetes tájékoztatási szakasz dokumentációjának áttekintése után a módosításokkal kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- A településrendezési tervek kötelező, alátámasztó közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeit az „e-UT 02.01.41 A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei. Tartalmi követelmények.” című Üzleti Műszaki Előírás határozza meg.
- A közlekedési létesítmények (utak és tartozékai – létesítményei) tervezése és méretezése során kötelezően betartandók a vonatkozó közúti és egyéb ágazati műszaki szabályozás (Közutak Tervezése e-UT 03.01.11 Üzleti Műszaki Előírás) előírásai és követelményei!
- A terv közlekedési munkarészét a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben foglaltak alapján csak a Magyar Mérnöki Kamara tervezői névjegyzékében szereplő, terület- és településrendezési tervek közlekedési munkarészének készítésére vonatkozó szakági tervezői jogosultsággal rendelkező tervező készítheti. A közlekedéstervező nevét és jogosultságát a tervben fel kell tüntetni.
- A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv,

zöldsáv, forgalom elől elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.

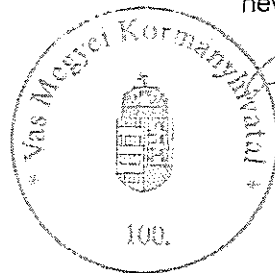
- Amennyiben az utak tervezett szabályozási szélessége nem éri el az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdésében foglalt szélességet, a megfelelőséget keresztmetszeti méretezéssel igazolni kell. (Pl.: a „Kertvárosias lakóterületet érintő változás” során tervezett 6,0 m szabályozási szélességű út)

Érintett államigazgatási szervként nyilatkozatomat a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (4) bekezdés alapján, a rendelet 9. mellékletének 15. pontja bekezdésében meghatározott jogkörömben, ill. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. §-a alapján adtam meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Megyei Kormányhivatalt vezető Kormány megbízott 5/2020. (II.28.) számú utasításának III. fejezet 13. pontjában meghatározottak szerint történt.

Szombathely, 2020. október 05.

Harangozó Bertalan kormány megbízott  
nevében és megbízásából:



Czímber Márton  
útügyi koordinátor

## HITELESÍTÉS: ZÁRADÉK<sup>1</sup>

*Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.*

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

<sup>1</sup> Az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet 55. § (2) bek.



VAS MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Vasné O.

Érh.m. 15461

Celldömölk Közös Önkormányzati Hivatal	
Központi Iktató	
Érk	2020. Szept. 10.
szám	Mell.

Iktatószám: VAVNEF/0727-2/2020.  
Ügyintéző: Dankovics Brigitta  
Telefon: 94/506-330

Tárgy: Celldömölk város  
településrendezési eszközök  
módosítása - előzetes  
tájékoztatási szakasz  
Hivatkozási szám: C/6642/4/2020

Fehér László  
polgármester

Celldömölk Város Polgármestere

**Celldömölk**

Városháza tér 1.  
9500

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozási számú megkeresésükre – Celldömölk város négy részterületére vonatkozóan, településrendezési eszközök készítése tárgyában - tájékoztatom, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30. § (2) bekezdésében meghatározott 9. melléklete szerint Hatóságomnak adatszolgáltatási kötelezettsége nincsen, másrészt a nyilvántartásunkban sem szerepel olyan adat, melyet a koncepció elkészítéséhez a témakörben rendelkezésükre bocsáthatnák, ugyanakkor a további tervezési eljárás során figyelembe kell venni

- a 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról, a hulladékgyűjtési közszolgáltatás végzésének feltételeiről szóló 385/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet,
- a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet,
- a 2011. évi CCIX törvény a víziközmű szolgáltatásról,
- a víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet,
- a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X.25.) Korm. rendelet,
- a temetőkről és a temetkezésről szóló 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet,
- az 1999. évi XLIII. törvény a temetőkről és a temetkezésről,




- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és
- a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet előírásait.

Jelzem továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában részt kívánok venni.

A kiadmányozás jogát a kormány megbízott a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2020. (II.28.) számú utasítással kiadott Kiadmányozási Rend III. fejezet 6. pontjában foglaltak szerint átruházta. Az átruházás a kormány megbízott hatáskörét nem érinti.

Szombathely, 2020. szeptember 7.

**Harangozó Bertalan kormány megbízott**  
nevében és megbízásából tisztelettel:

  
**Dr. Wächter Walter László**  
megyei tisztifőorvos  
főosztályvezető



## HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

*Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező*

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges  
záradékolás megjelenítését szolgálja.

D



VAS MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG  
 RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG  
 KÖZRENDVÉDELMI ÉS HATÁRRENDÉSZETI OSZTÁLY

Tárgy: véleményezés.  
 Hiv. szám: C/6642/4/2020.  
 Ügyintéző: Csiszár Eszter c. r. főtörzsőrmester.  
 Telefon, fax: 94/513-553, 94/513-557.

**Fehér László**  
 polgármester úrnak

**Celldömök**  
 Városháza tér 1.  
 9500

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A fenti hivatkozási számú megkeresése alapján tájékoztatom, hogy Celldömök város településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § (4) bekezdése alapján, a 9. számú melléklet szerint hatáskörbe utalt határrendészeti szakterületen, jogszabályon alapuló követelményt, tartalmi elvárást, ágazati elhatározást nem határozok meg.

A megkeresés határrendészeti szempontból nem tartalmaz releváns adatokat, így egyeztetés, véleményezés a Vas Megyei Rendőr-főkapitányság részéről nem indokolt.

Egyúttal jelzem, hogy az eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.

**Szombathely, 2020. szeptember 16.**

**Dr. Tiborcz János r. dandártábornok**  
 rendőrségi főtanácsos  
 főkapitány  
 nevében és megbízásából:

**Dedics Zoltán r. ezredes**  
 rendőrségi főtanácsos  
 rendészeti rendőrfőkapitány-helyettes

Cím: 9700 Szombathely, Söptei út 85.; 9701 Szombathely, Pf. 179  
 Telefon: +36 (94) 513-553; Fax: +36 (94) 513-557  
 E-mail: kozrend.vasmrfk@vas.police.hu



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VEV/001/1547-2/2020      **Tárgy:** Celldömölk négy  
részterületre vonatkozó  
Szabályozási Terv  
Településszerkezeti  
Terv és Helyi Építési  
Szabályzat módosítás

**Ügyintéző:** Nagy Levente      **Hiv. szám:** C/6642/4/2020  
**Szerv. egység:** Bányászati Osztály      **Melléklet:**  
**Telefon:** 88 – 550 -964

**Celldömölk Város Önkormányzata**

Celldömölk  
Városháza tér 1.

A Veszprémi Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Bányafelügyelet) tárgyi tervezettel kapcsolatos véleménykérő megkeresésükre közli, hogy a Bányafelügyelet a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, észrevételt nem tesz, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.

A Bányafelügyelet a véleményezési eljárás további szakaszában **nem** kíván részt venni.

Veszprém, 2020. szeptember 29.

Takács Szabolcs kormány megbízott nevében és  
megbízásából

**Nagy Levente**  
bányafelügyeleti szakügyintéző