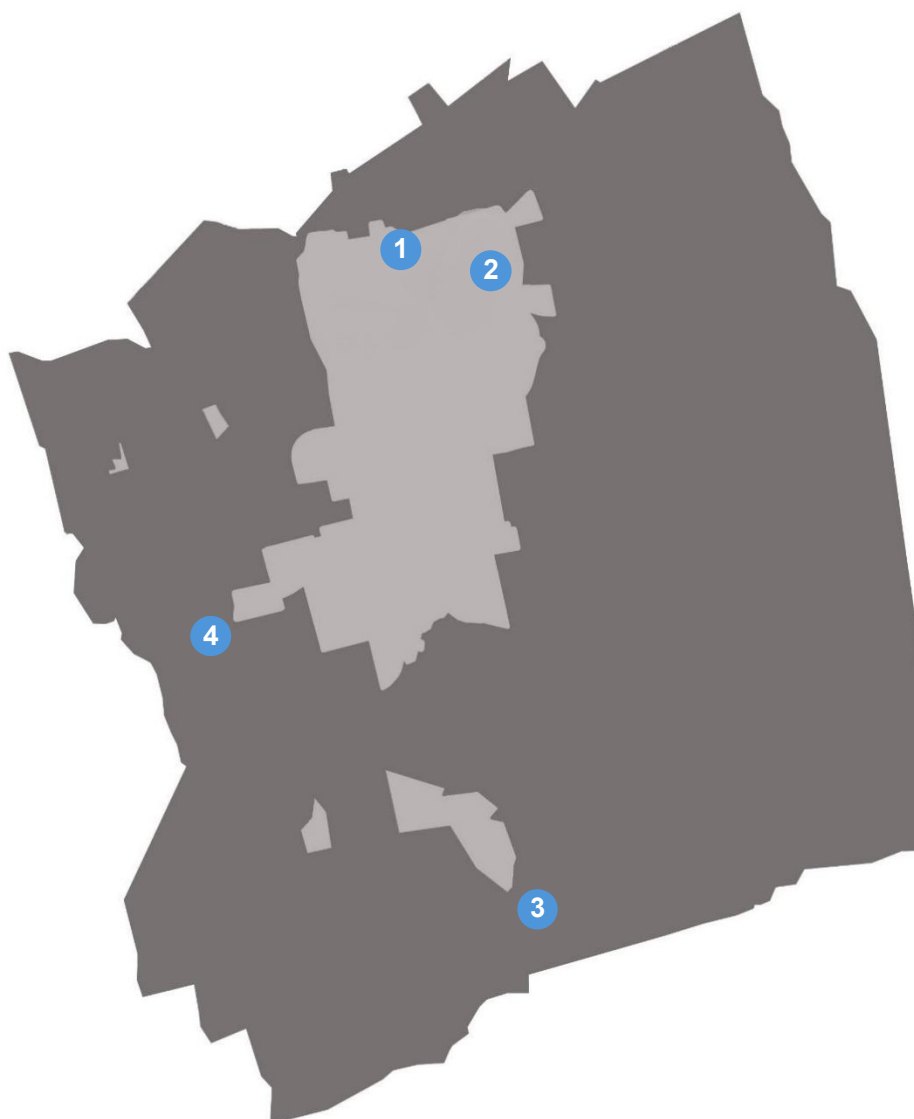


VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

CELLDÖMÖLK TÖBB RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓ

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

– általános szabályok szerint történő –
módosításáról



- 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 62. § szerinti véleményezési anyag -

2025. február

Megrendelő:

Celldömök Város Önkormányzata
9500 Városháza tér 1.
települési főépítész: **Portschy Tamás**
foepitesz@celldomolk.hu

Tervezők

Rácz Bálint **TT 13-1686**
okl. településmérnök
VárosTrend Műhely Kft.



Nádai Brigitta **TK, TT/1 01-5049**
okl. táj- és kertépítész mérnök, településrendezési
vezető tervező,
okl. környezetrendezési szakmérnök



Schild-Rácz Dorottya **TT 13-1680**
Jogi szakokleveles településmérnök
egyéni vállalkozó



Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS	4
2. ELJÁRÁSREND, TERVEZÉS MENETE.....	6
3. MÓDOSÍTÁSOK.....	7
3.1. Módosítási feladat: Esze Tamás utca - Baross utca – vasúti terület	7
3.2. Módosítási feladat: Botond utca – Pozsony utca – Pápai út – vasúti terület	14
3.3. Módosítási feladat: Izsákfa DK-i része (0538/7).....	22
3.4. Módosítási feladat: Sághegy Mk övezetében (3803, 3804 hrsz.)	31
3.5. Módosítási feladat: Építési övezet/övezethatár és telekhatár viszonyának vizsgálata, rendezése a HÉSZ-ben	39
4. TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS BIZTOSÍTÁSA MIATT SZÜKSÉGES TSZT MÓDOSÍTÁSI FELADATOK.....	43
4.1. Módosítási feladat: Erdőterületek átsorolása	43
4.2. Módosítási feladat: Vízgazdálkodási területek átsorolása	47
4.3. Módosítási feladat: Műszaki infrastruktúra hálózatok.....	50
TSZT-t módosító határozat tervezete	53
HÉSZ-t módosító rendelet tervezete.....	54
Terviratok	61

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

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

3.1. A módosítás tárgya

Lakossági igények:

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

Önkormányzati igény:

- 1.5. HÉSZ: övezethatár/telekhatár elválaszthatóságának biztosítása.

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

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

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

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

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

módosítását jelentő tervezési munkák elvégzése.

A tervezést és a módosítási eljárást

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

3.1. A tervezés alapja

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

3.1. A tervezés célja

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

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

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

2. ELJÁRÁSREND, TERVEZÉS MENETE

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

Az eljárás megindításakor érvényes jogszabályi háttér

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

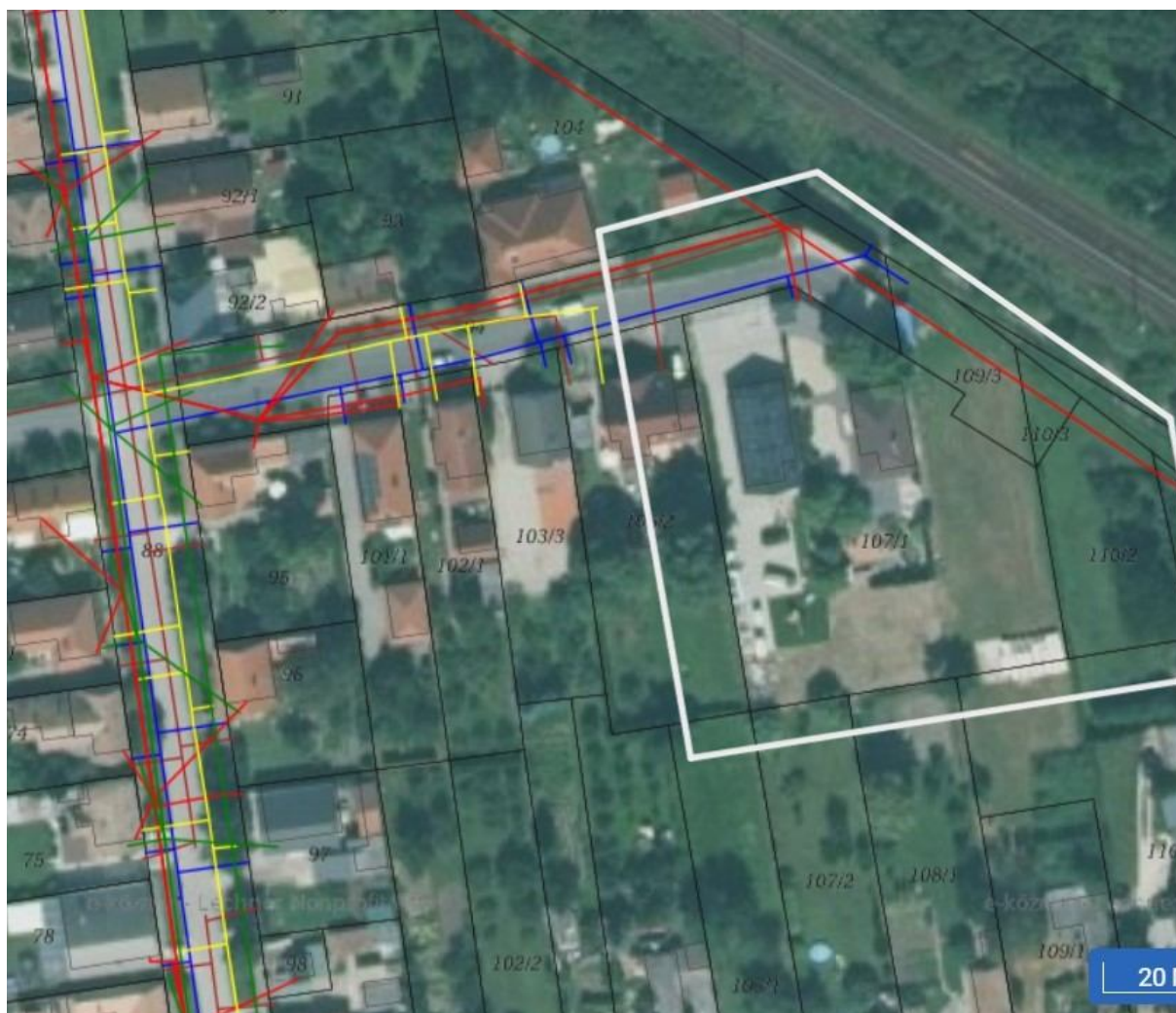
Jelen módosítás tehát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. eljárásrendje szerint, de a „régi” OTÉK településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

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

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

3. MÓDOSÍTÁSOK

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

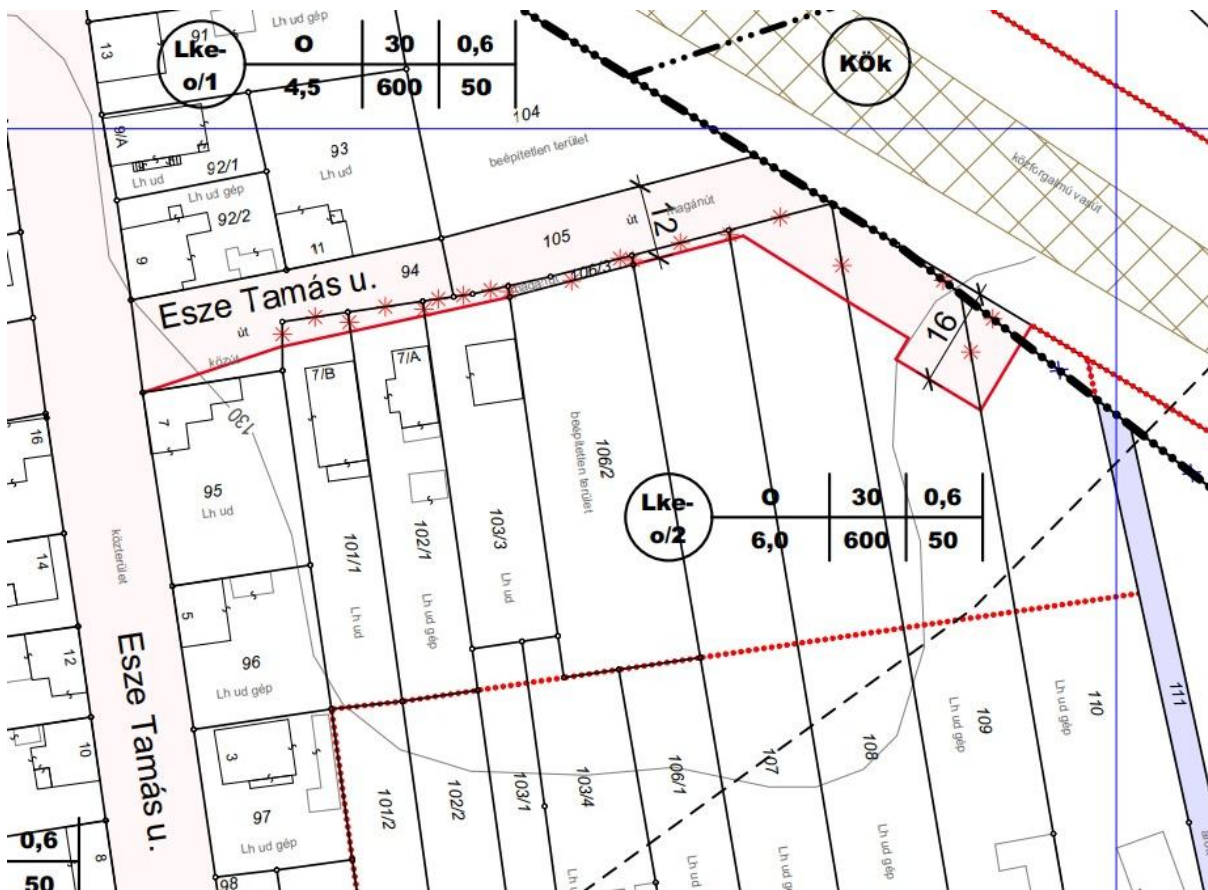


Ortofotó (forrás: e-közmű)

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

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

HATÁLYOS SZT



HATÁLYOS HÉSZ

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

„(2) Elhelyezhető rendeltetések:

a) Elhelyezhető alaprendeltetések:

aa) lakóépület lakásdominanciával,

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

b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések a domináns alaprendeltetés mellett:

ba) szálláshely szolgáltató épület vagy rendeltetési egység,

bb) igazgatási, irodaépület vagy rendeltetési egység vagy helyiség,

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

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

be) a környező lakóterületet nem zavaró kézműipari rendeltetési egység,

c) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:

ca) sport- és egyéb rendezvények célját szolgáló létesítmény,

cb) üzemanyagtöltő,

cc) termelő kertészeti építmény,

cd) gazdasági épület.

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

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

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

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

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

b) 601-750 m² közötti telken legfeljebb 2 db

c) 751-1000 m² közötti telken legfeljebb 3 db

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

e) egyéb szálláshely szolgáltatás 2 vendégszobája 1 lakásnak számítandó.

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

a) lakásonként 1 db szgk. tárolót épületen belül,

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

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

Paraméterei

Legkisebb kialakítható telek területe: 600 m²

Legkisebb kialakítható telek szélessége: 14 m

Max. beépíthetőség terepszint felett: 30 %

Max. beépíthetőség terepszint alatt: 30 %

Min. zöldfelület: 50 %

Max. szintterület: 0,6 m²/m²

Max. építménymagasság: 6,0 m

Min. építménymagasság: 3,5 m

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

MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

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

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

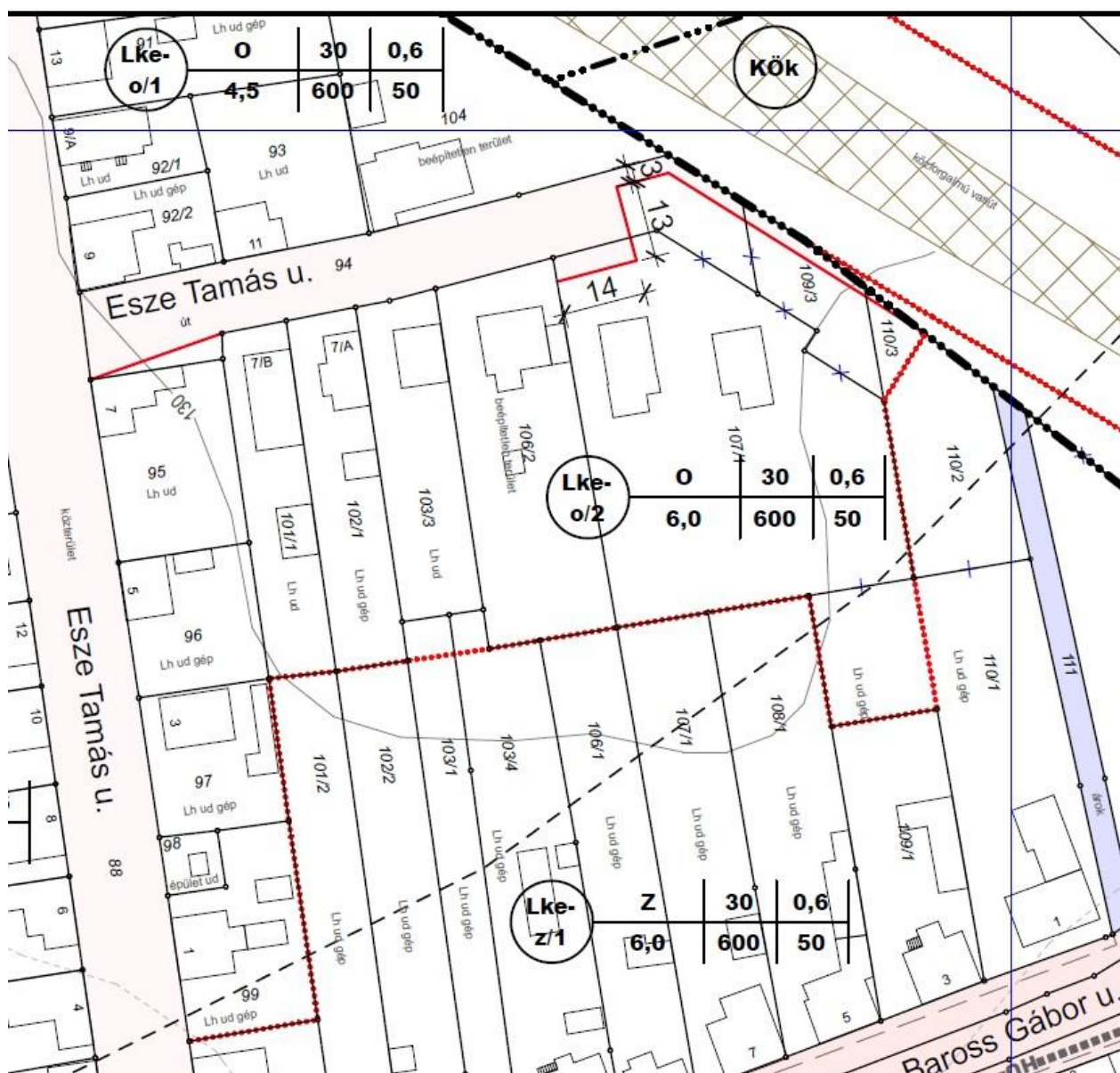
TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Településrendezés

A tulajdonosok telekösszevonást terveznek, melynek kapcsán a korábban telekjogilag megvalósult út és forduló jelenlegi helyén szükségtelenné válik. A szabályozási terv módosítása kapcsán az utca korábbi szakaszára kerül kiszabályozásra egy forduló, valamint a tervezett telekösszevonás kapcsán az övezeti határok is módosulnak. A forduló kiszabályozhatóságát egy azóta már, az előkertben megépült épület helye befolyásolja, de kisebb méretcsökkentéssel az megvalósítható. Az önkormányzatnak hozzá kell férnie egy tűzcsaphoz, továbbá meg kell tudnia közelíteni a szomszédos árkot (karbantartási célból), mely igények azonban a szabályozási vonal módosítása által is biztosíthatók. A tulajdonos pedig a keletkező telekhatár mentén zajvédő falat kíván építeni, hogy lakótelke valamennyire védve legyen a szomszédos vasúti terület zavaró zaja, rezgése ellen.

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

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



Közlekedés

A szabályozási terv módosítása a jelenleg telekjogilag kialakított úttelkek (valóságban nem került megépítésre) megváltoztatására irányul. Az új szabályozás az eredetihez hasonlóan biztosítja a zsákutcában való megfordulást, a közlekedési hálózatban pedig változást nem eredményez. A forduló SZT-n ábrázolt méreteit az határozta meg, hogy a 107/1 hrsz. telek északi sarkában megépült egy épület, mely behatárolja a kialakítható szélességet és hosszát. Ugyanakkor megjegyezzük, hogy a valóságban a telek megközelítése az Esze Tamás egyenes

szakaszáról történik, és jelenleg nincs olyan építési telek, melynek feltárását a tervezett szabályozás ellehetetlenítené.

Közműellátás

A módosítással érintett telkek számára a víz, a csatorna és a villamos energia szolgáltatás érhető el, az új igények nem várhatók, de ha mégis, az – nagyságrendje miatt - a közhálózat fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz. A tervezett változtatás a közműinfrastruktúrát nem érinti.

Tájrendezés

A tervezett módosítás a természeti környezetben változást nem idéz elő.

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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

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

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

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

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

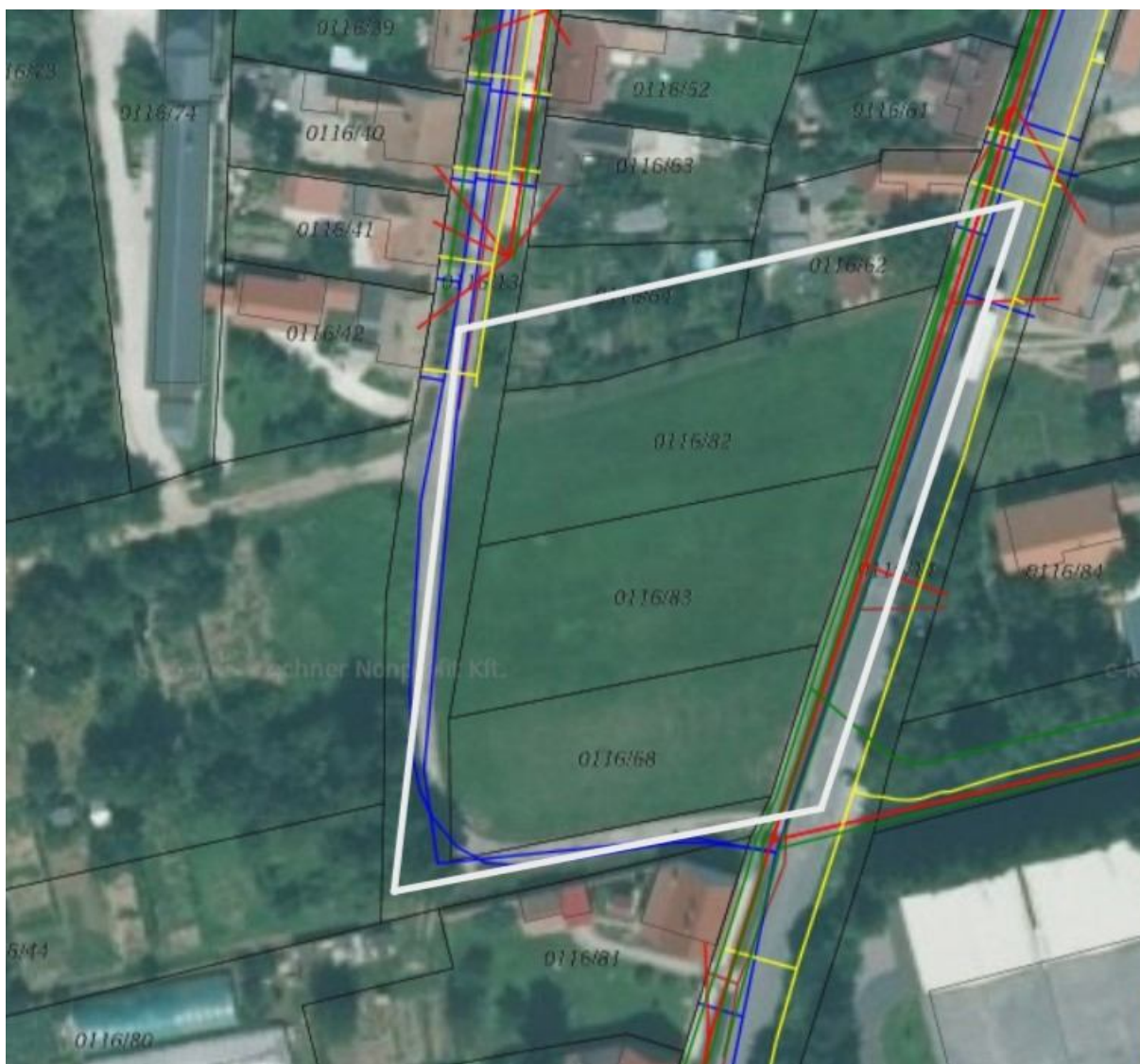
A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai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

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

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

MEGFELEL - Nem érinti turisztikai fejlesztés.

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

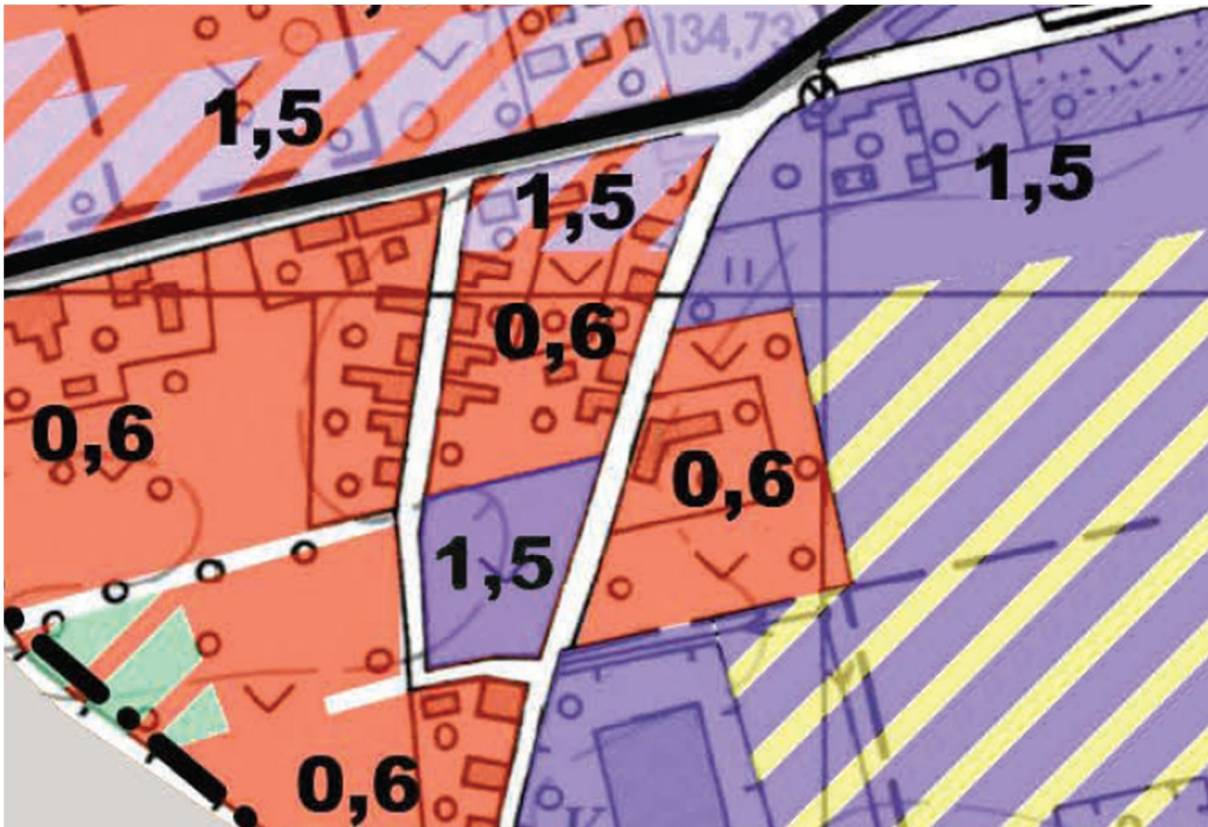


Ortofotó (forrás: e-közmű)

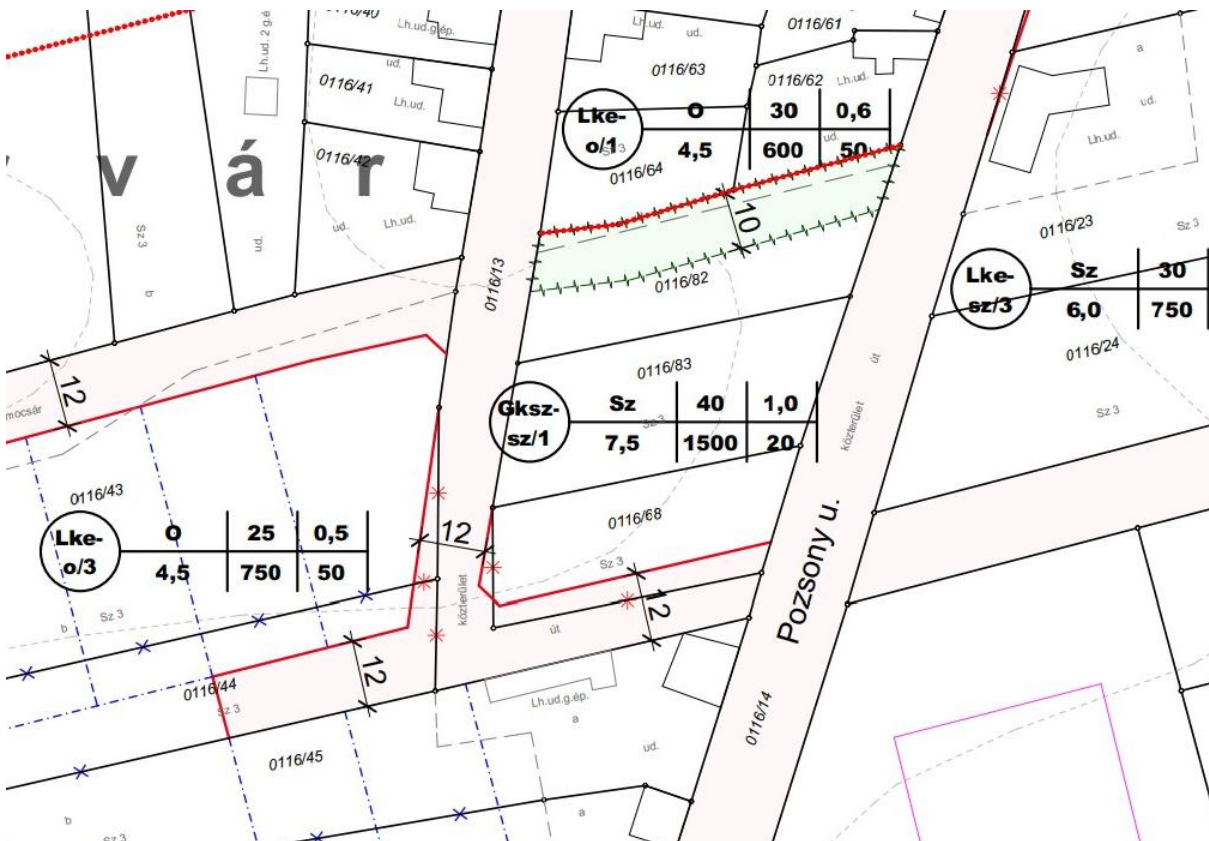
Az érintett 3 telek Celldömölk pityervári részén, a Botond utca és a Pozsony utca által határolt tömbben fekszik. A telkek mérete 1000 és 1400 m² között mozog, jelenleg beépítetlenek, használaton kívüliek. Közvetlen közelében lakó és gazdasági területek egyaránt találhatóak.

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

HATÁLYOS TSZT



HATÁLYOS SZT



HATÁLYOS HÉSZ

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

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

Elhelyezhetők továbbá az alábbi rendeltetések:

a) parkolóház, üzemanyagtöltő,

b) igazgatás, egyéb iroda,

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

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

(4) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:

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

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

Paraméterei

Legkisebb kialakítható telek területe: 1500 m²

Legkisebb kialakítható telek szélessége: 30 m

Max. beépíthetőség terepszint felett: 40 %

Max. beépíthetőség terepszint alatt: 70 %

Min. zöldfelület: 20 %

Max. szintterület: 1,0 m²/m²

Max. építménymagasság: 7,5 m

Min. építménymagasság: 4,5 m

MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

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

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

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

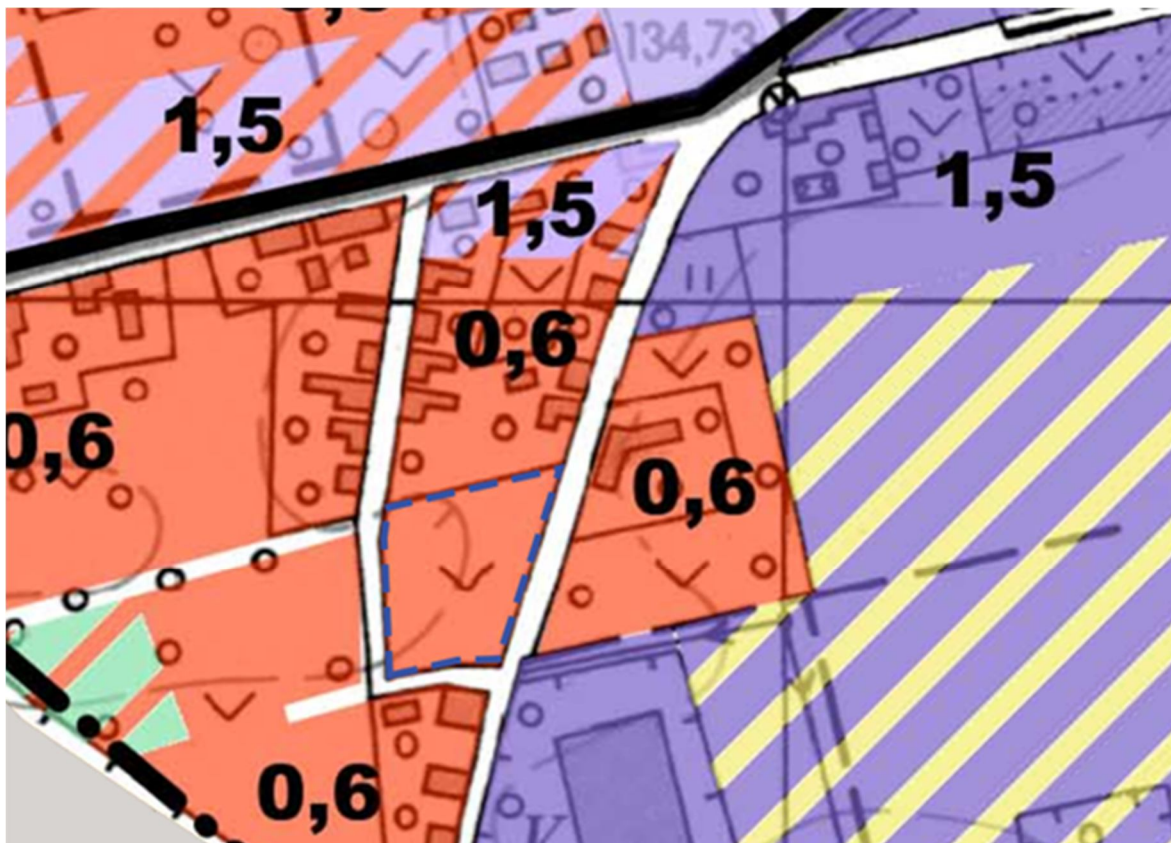
Településrendezés

A kérés építési övezeti átsorolással jár a szabályozási tervben és a szerkezeti tervben is. A módosítás során a hatályos tervek alapján jelenlegi kereskedelmi, gazdasági terület (Gksz) lakóterületbe (Lke) való átsorolása valósul meg. A szabályozási terven jelölt 10 méter szélességű védő zöldsáv törlésre kerül, mert a területfelhasználás változtatásával az okafogyottá válik. Az önkormányzattal – a tervezési folyamat során – történt egyeztetés alapján a végleges módosítási javaslat az alábbi. A Gksz-sz/1 átkerül Lke-sz/1 építési övezetbe. A tulajdonos a 3 db telkét összevonhatja és a HÉSZ szabályai alapján építhet rá több lakóépületet. Az összevonással ugyanis észszerűbben tudja a területét fölhasználni, mintha több, kisebb telke lenne. A tervezett szabályozás által kialakuló méret (a 3 db telek együtt) 3645 m². Ez a HÉSZ 42.§ (6) bek. d) pontja alapján 11 db lakás építését teszi lehetővé.

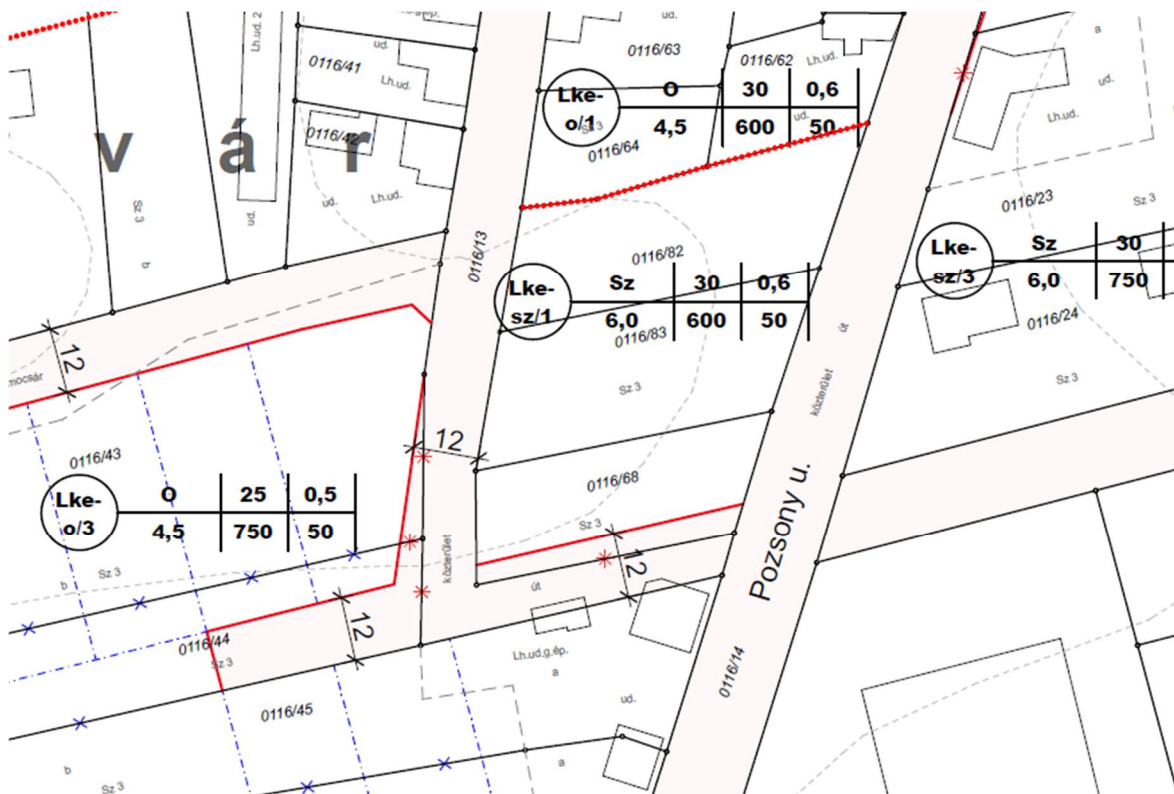
Természetesen a fenti javaslat nem kötelező, a HÉSZ előírásainak betartása mellett más változat is szóba jöhet.

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



Közlekedés

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

Közműellátás

A módosítással érintett telkek beépítetlenek, jelenleg közműellátással nem rendelkeznek, azonban a tömb teljes közműellátással rendelkező környezetben fekszik, így ez az érintett ingatlanok számára is biztosítható. A beépítésre szánt besorolású tömb számára a HÉSZ-ben lévő előírásoknak megfelelően, valamint a település érzékeny vízminőség-védelmi adottsága alapján a teljes közműellátás kiépítése szükséges. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

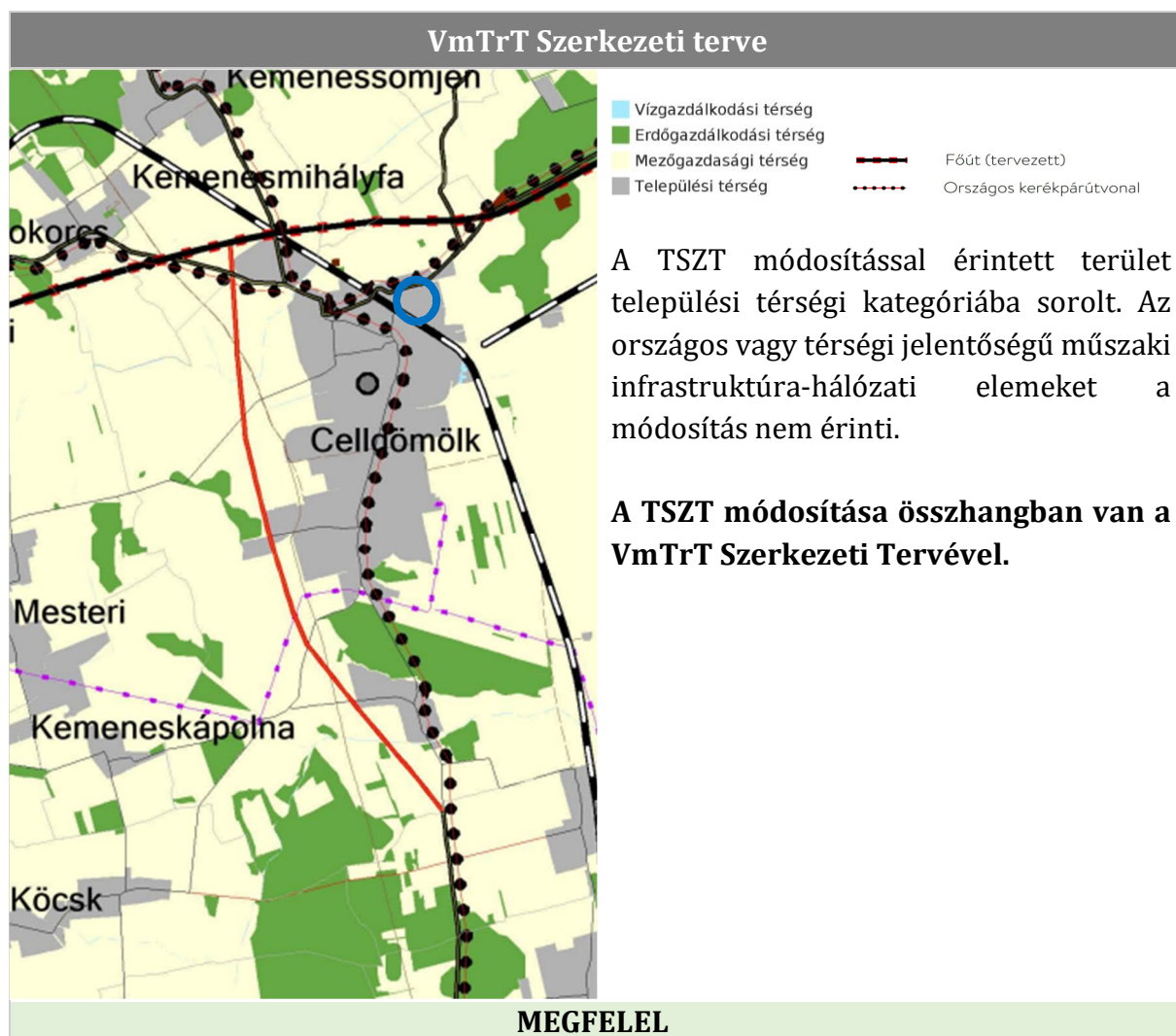
A közműellátás hálózatai az utak szabályozási szélességén belül haladnak. Új nyomvonal nem szükséges.

Tájrendezés

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

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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



Térségi övezetek érintettsége

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

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

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

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

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

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

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

MEGFELEL - Nem érinti turisztikai fejlesztés.

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

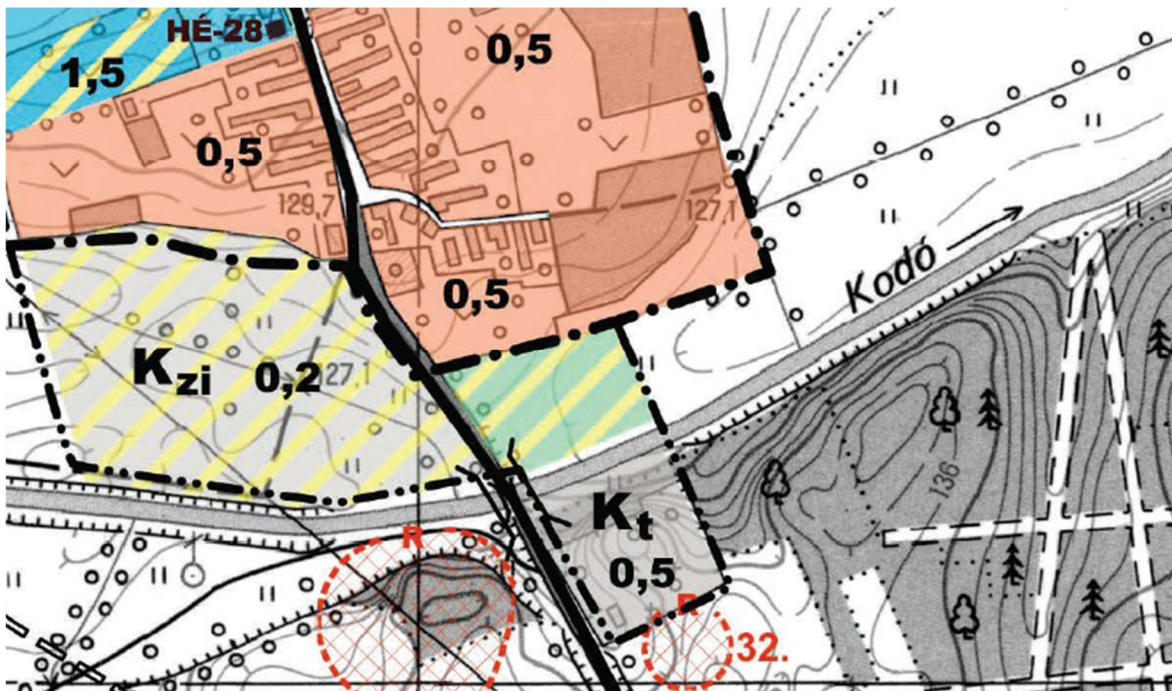


Ortofotó (forrás: e-közmű)

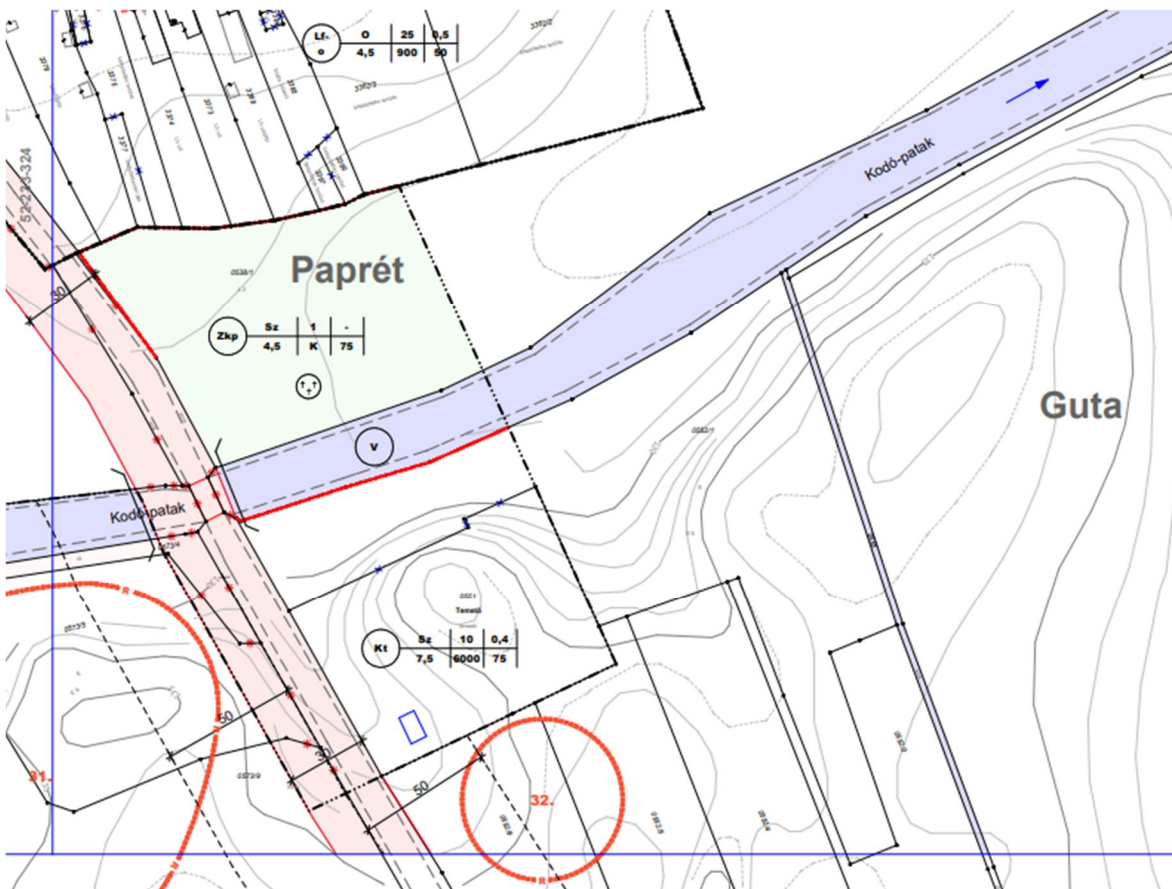
Közvetlenül érintett HRSZ: 0538/7

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

HATÁLYOS TSZT



HATÁLYOS SZT



HATÁLYOS HÉSZ

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

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

a) Városrészi közparkok:

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

ab) Nemesdömölk: Ostffy tér

ac) Pórdömölk: romtemplom körüli park

ad) Celli városrész 1.: Liget

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

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

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

ah) Alsóság 3.: 2904 hrsz.

ai) Izsákfa: Paprét

b) Városrészi közparkban az alábbi funkciójú kertrészeket lehet elhelyezni:

ba) pihenőkert-díszkert,

bb) játszókert,

bc) sportkert.

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

MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

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

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

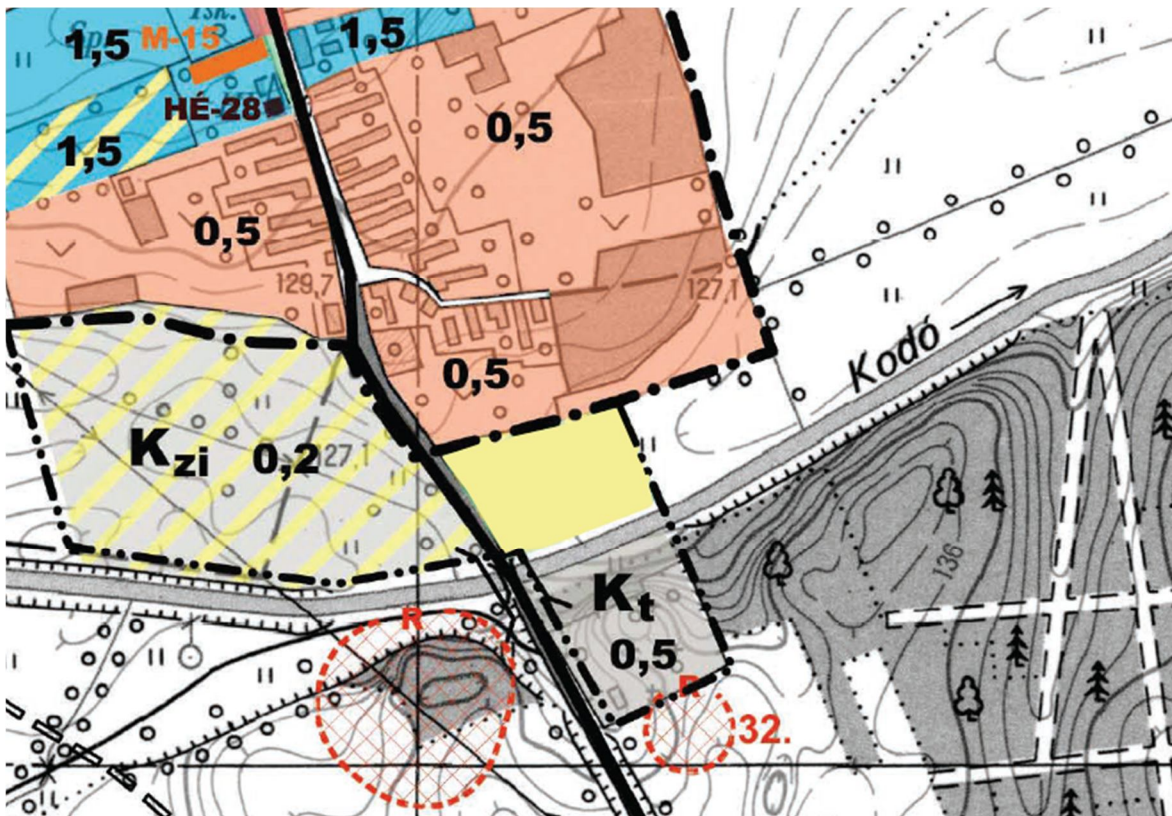
Településrendezés

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

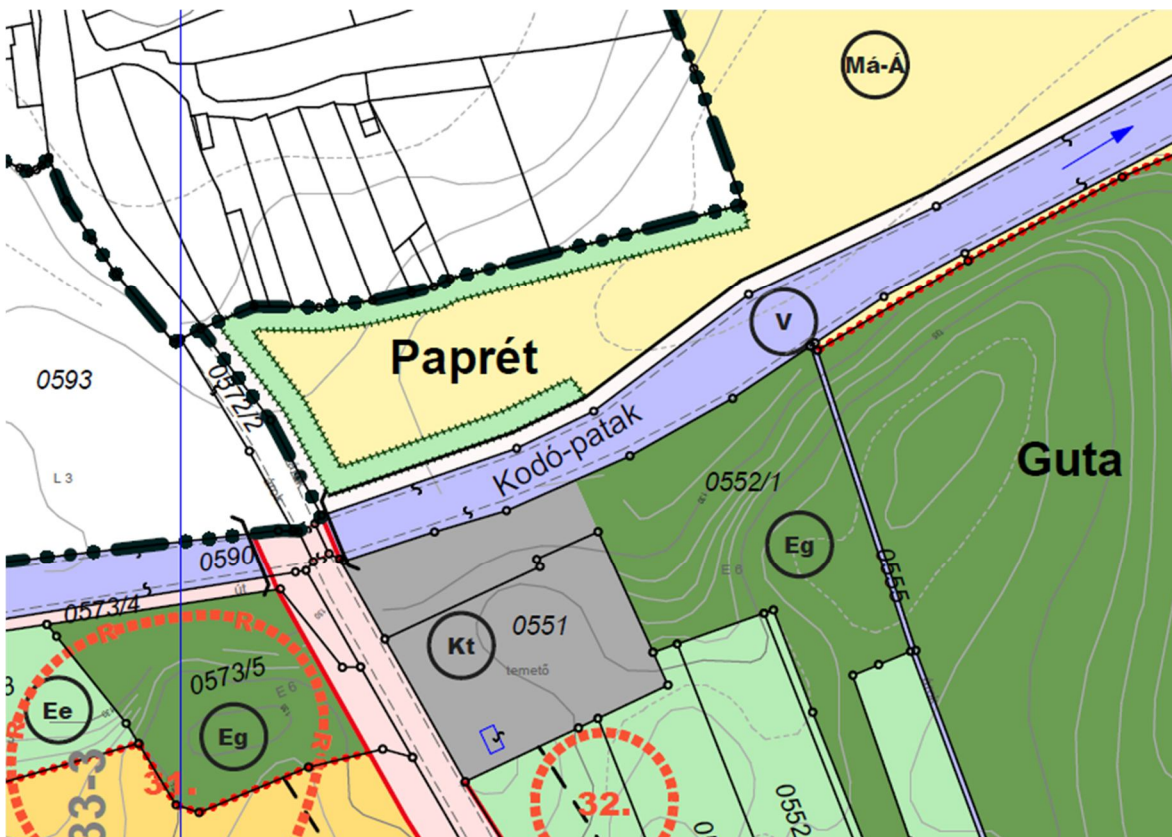
A tulajdonos fejlesztési céljai miatt azonban az Má övezet „mellett” képezni kell egy Má-Á övezetet, mert a jelenlegi beépítési és burkolási fejlesztési igények miatt a telken az egyébként az Má övezetre a HÉSZ-ben előírt min. 95% zöldfelület esetleg nem lenne tartható. Bár a jelenlegi fejlesztési beruházás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

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



Közlekedés

A módosítás a közlekedési infrastruktúrát nem érinti. A telek megközelítése jelenleg a 3365 és 3366 hrsz-ú ingatlanokról történik, közúti kapcsolatot a 0538/6 hrsz-ú közút telek ad.

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

Közműellátás

A módosítással érintett telek közműellátással nem rendelkezik, azonban a szomszédos területekről megoldható a funkcióhoz szükséges közműellátás. A tervezett közműigényeket és a kapacitás rendelkezésre állását a beruházónak a közmű szolgáltatókkal egyeztetnie kell!

Tájrendezés

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

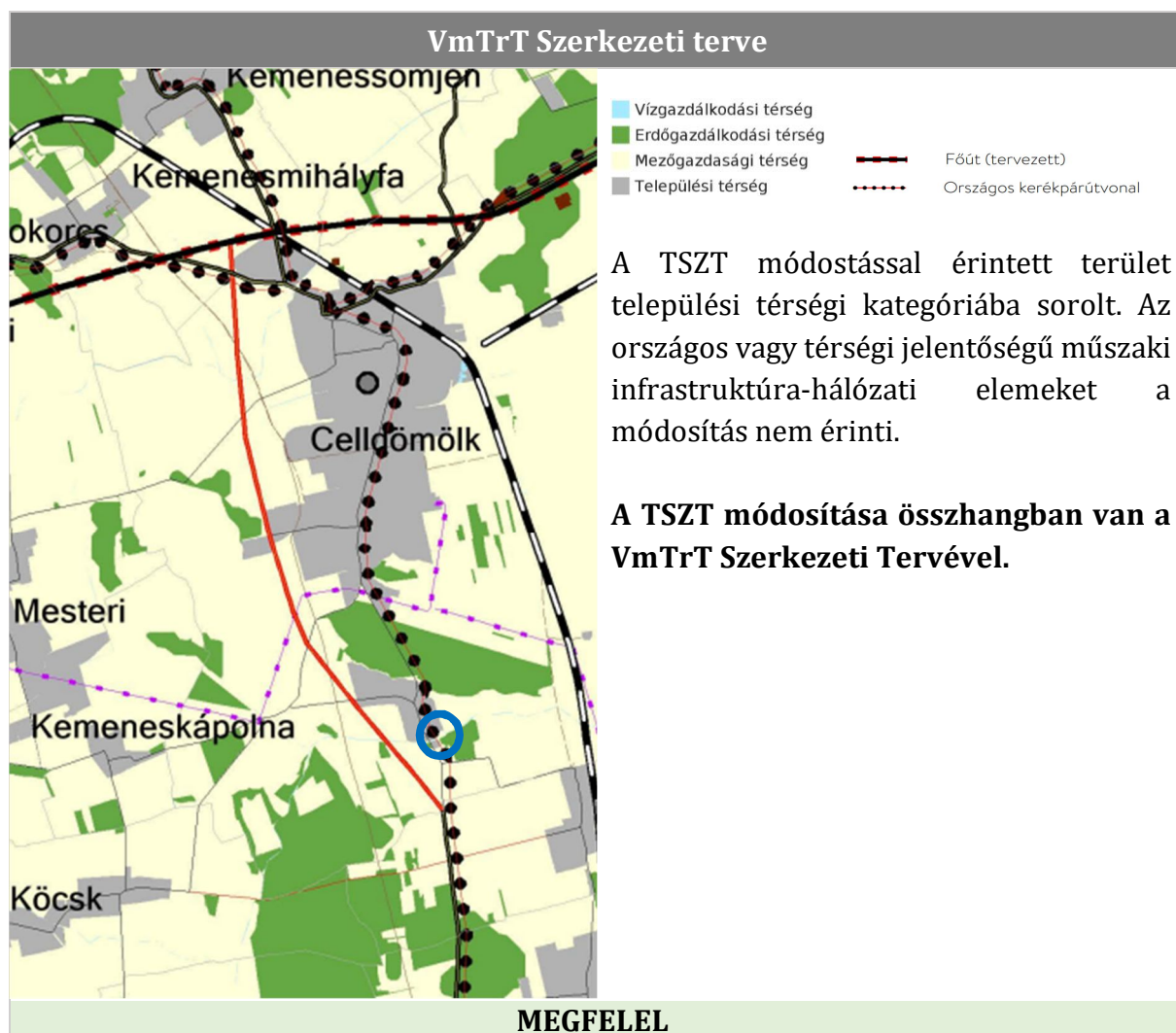
A fent felvázolt beruházás nem kívánja új beépítésre szánt terület (építési övezet) létrehozását, így a közpark „visszapótlása” sem szükséges. A tervezett fejlesztési volumen pedig gyakorlatilag belefér az Má övezet jelenleg is hatályos előírásaiba, kivéve a min. zöldfelületi arány

kötelezettségét, mely miatt ide egy új, Má-Á övezet kerül 90%-os min. zöldfelület létesítési kötelezettséggel.

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

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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



Térségi övezetek érintettsége

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

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

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

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

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

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

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEGFELEL - Nem érinti turisztikai fejlesztés.

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



Ortofotó (forrás: e-közmű)

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

Tájjelleg, tájkép, tájhasználat

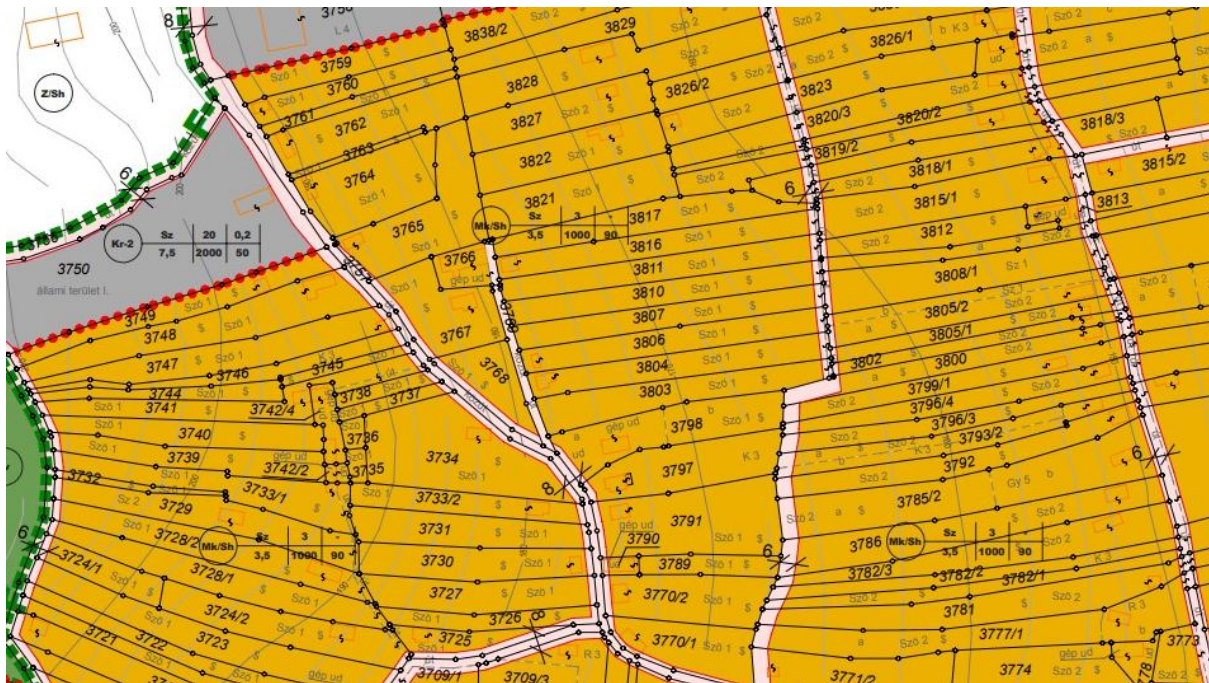
A Sághegy a területrendezési tervek szerint tájképvédelmi terület, de nyimlávnvalóan a települési terv szerint is védett.

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

A kért szabályozási vonal részbeni elhagyása a fentiekben változást nem okoz.

Közvetlenül érintett HRSZ: 3803 és 3804.

HATÁLYOS SZT



HATÁLYOS HÉSZ

„Mk/Sh Sághegyi kertés mezőgazdasági területe

(2) A mezőgazdasági területek általános előírásai:

Az övezetekben elhelyezhető építmények alaprendeltetése:

- a) a növénytermesztés,*
- b) az állattenyésztés,*
- c) a halászat (halastó is).*

(3) Az övezetben az elhelyezhető épület rendeltetése, beépítettsége, építménymagassága stb. a hozzá szükséges megengedett legkisebb földrészlet (telekméret) szerint szabályozott az általános és az alábbi előírásoknak megfelelően:

- a) Új épület létesítése esetén az épület mellett legalább 5 m szélességben fásított zöldfelület létesítendő honos vagy meghonosodott fajokból.*
- b) Ahol az övezeti előírás megengedi épület elhelyezését, ott szabadon álló beépítési módot kell alkalmazni.*
- c) Az övezetek területén több védett láp található, amelyeken csak a természetvédelmi hatóság előírásai szerinti művelés folytatható, valamint be kell tartani az alábbiakat:*

ca) a területen építményt vagy épületet elhelyezni nem lehet,

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

MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

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

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

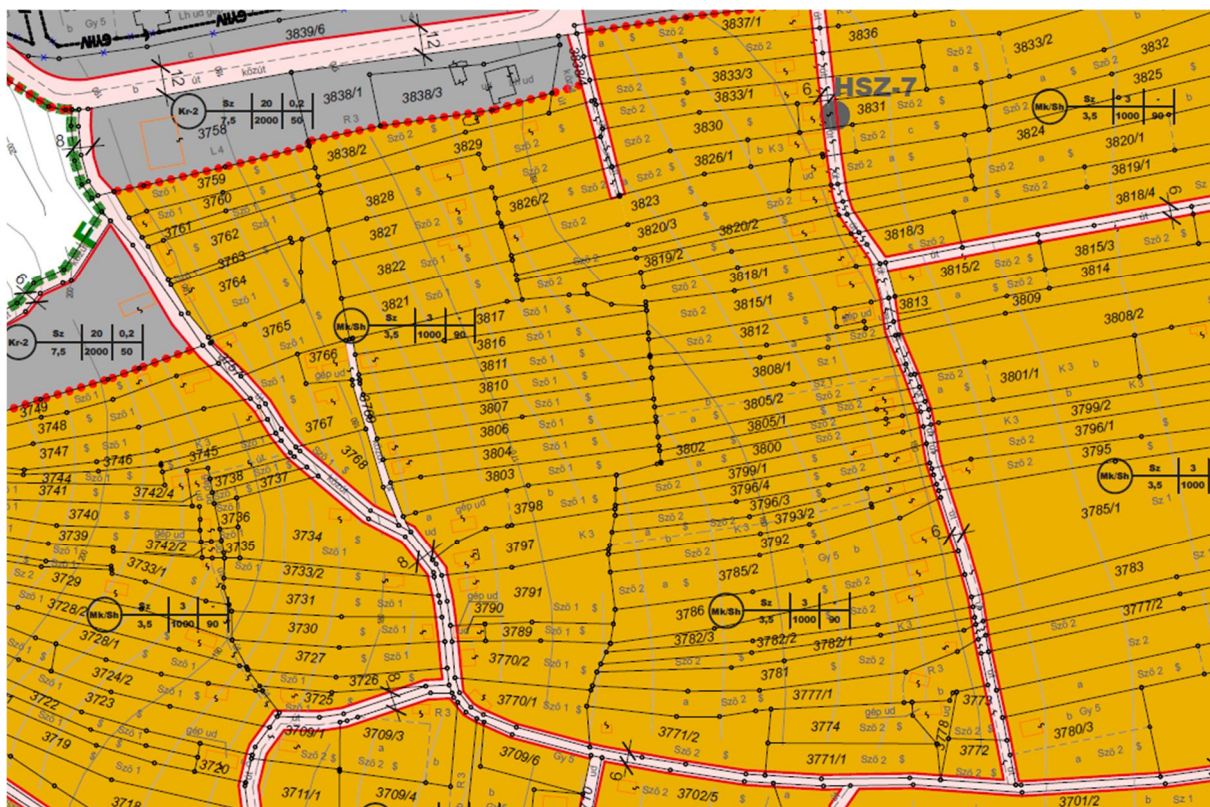
TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Településrendezés

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

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

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



Közlekedés

A szabályozási terv módosítása a szabályozási terv hatályba lépése óta sem kialakított (sem telekjogilag, sem a valóságban), 6 méter szabályozási szélességű, zártkerti ingatlanokat kiszolgáló út megváltoztatására, részbeni elhagyására irányul. A szabályozási vonal elhagyásával érintett telkek megközelíthetősége azonban továbbra is biztosított marad, a módosítás a közlekedési hálózatban, annak valós használatában jelentősebb változást nem eredményez.

Közműellátás

A módosítással érintett zártkerti telek közvetlen környezetében a vízhálózat és villamosenergia elérhető. A módosítás a közművesítés szempontjából változást nem eredményez.

Tájrendezés

A tervezett módosítás a természeti környezetben változást nem idéz elő.

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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

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

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

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

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

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

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEGFELEL - Nem érinti turisztikai fejlesztés.

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

Nincs konkrét területi vonzata.

MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

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

PÉLDÁK

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

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

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

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

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

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

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

7. § (2): Megegyezik a fentebbivel.

Az OTÉK helyett jelenleg hatályos TÉKA szövege (kivonat):

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

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

Kivonat a Kúria határozatának indoklásából:

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

...

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

2. Kecskeméti HÉSZ kivonat

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

7/A. § ...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A fent leírtak alapján az alábbi HÉSZ kiegészítési javalatot tesszük

A 8. § az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

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

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A módosítás jellegéből adódóan megfelelést nem igényel.

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

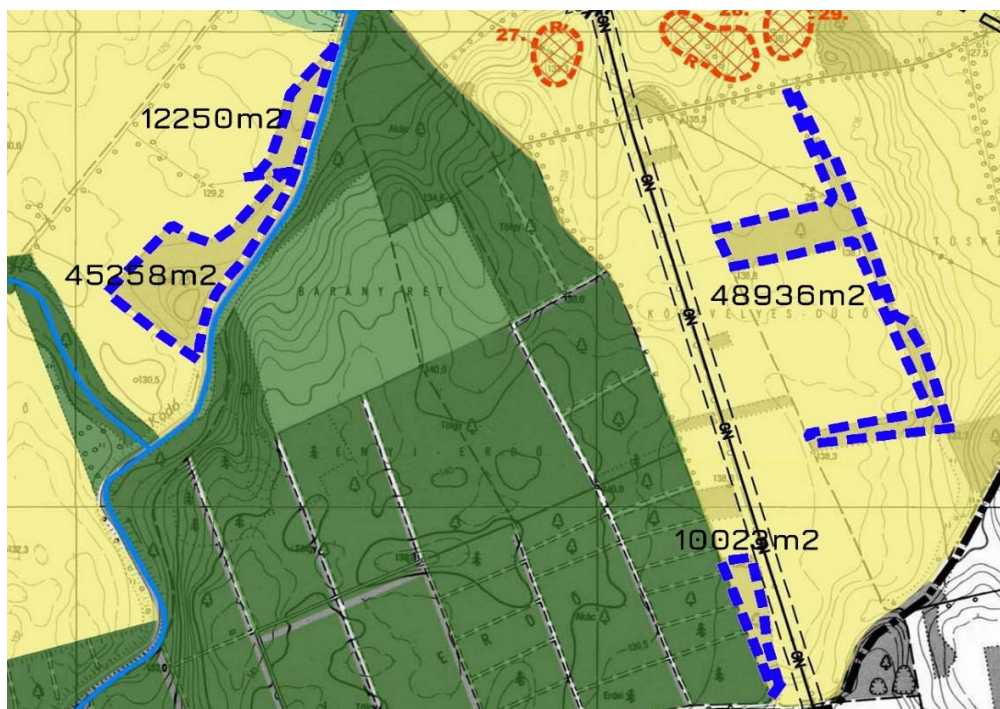
4.1. Módosítási feladat: Erdőterületek átsorolása



Ortofotó (forrás: Lechner)

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

HATÁLYOS TSZT (a módosítandó területrészekkel)



MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

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

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

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

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

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

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

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Településrendezés

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGFELELTETÉSI JAVASLAT



Közlekedés

A módosításnak nincsen közlekedési vonzata.

Közműellátás

A módosításnak nincsen közműellátási vonzata.

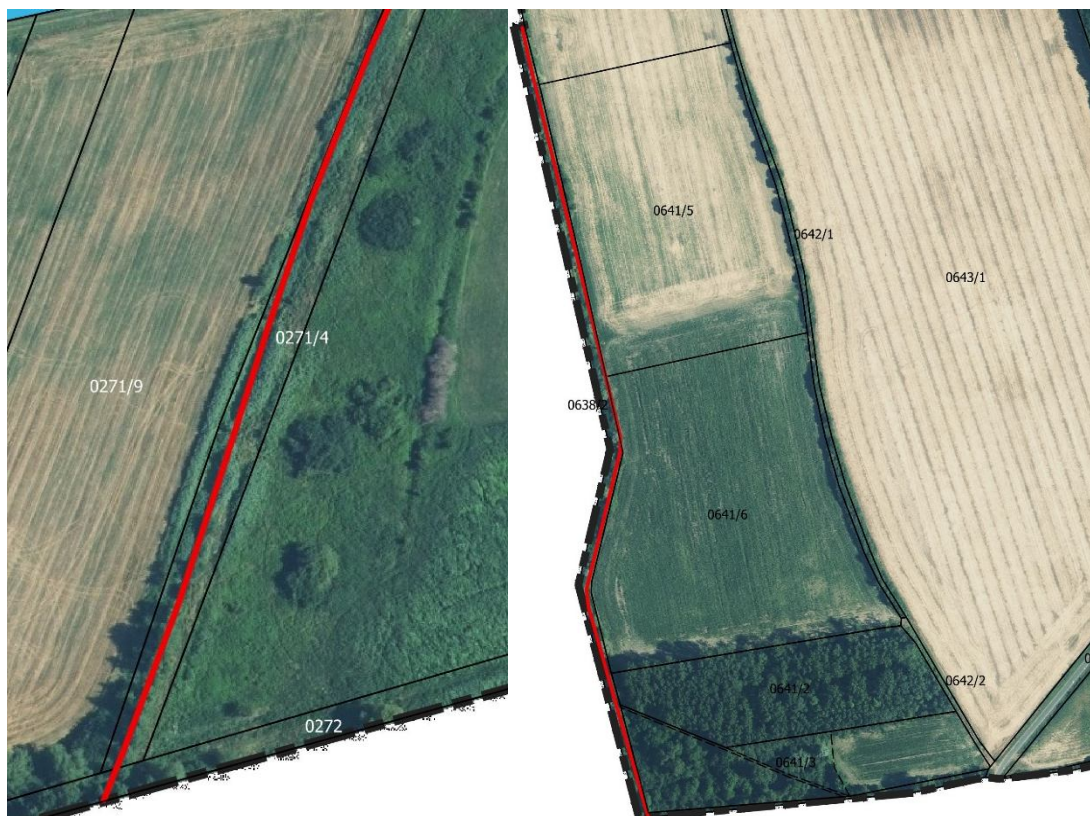
Tájrendezés

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

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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

4.2. Módosítási feladat: Vízgazdálkodási területek átsorolása

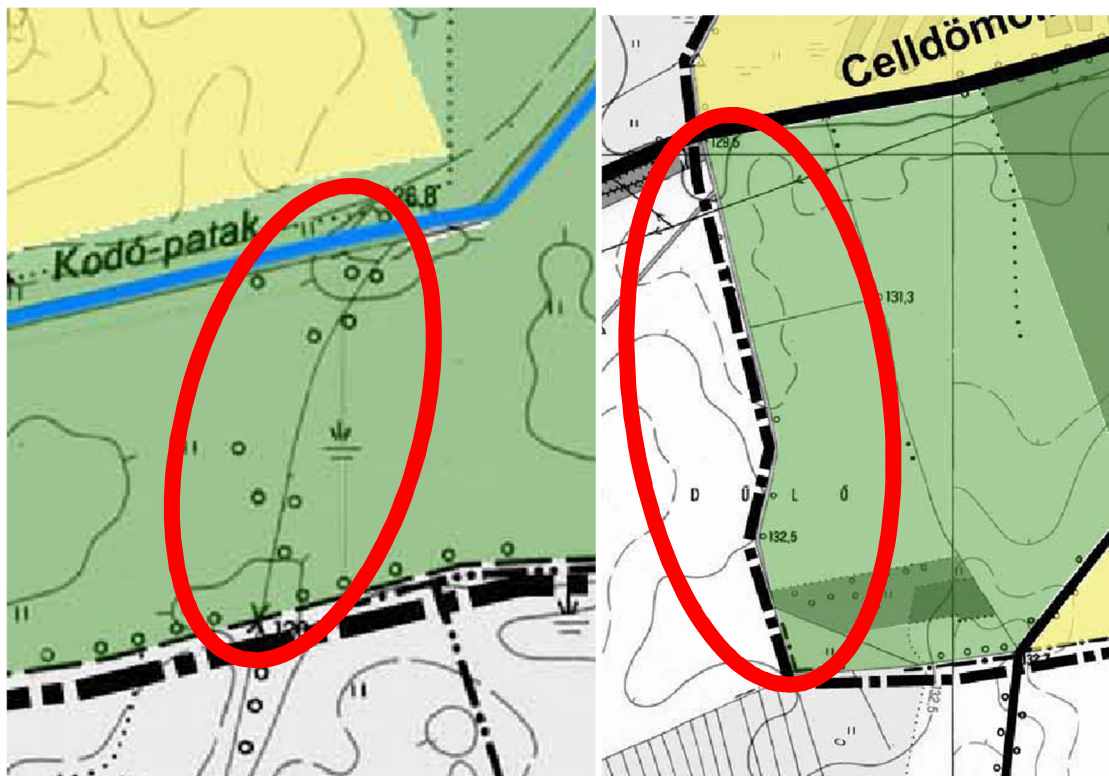


Ortofotók (forrás: Lechner)

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

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

HATÁLYOS TSZT



MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

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

A vármegyei terv szerinti vízgazdálkodási térségben a MaTrT előírásai alapján:

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

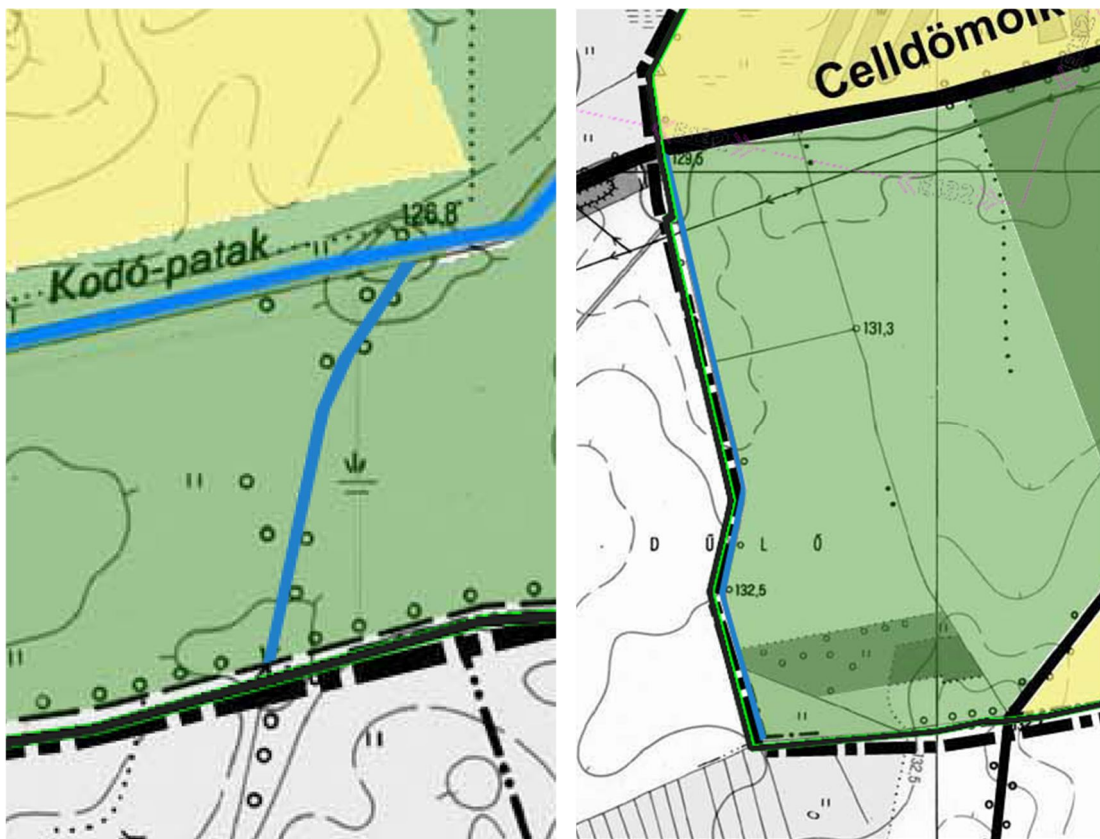
Mivel a hatályos TSZT nem sorolja az összes vízgazdasági térséggel érintett területet vízgazdálkodási területfelhasználásba, így nem felel meg a Vármegyei Területrendezési Tervnek.

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGFELELTETÉSI JAVASLAT

Településrendezés

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



Közlekedés

A módosításnak nincsen közlekedési vonzata.

Közműellátás

A módosításnak nincsen közműellátási vonzata.

Tájrendezés

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

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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

4.3. Módosítási feladat: Műszaki infrastruktúra hálózatok

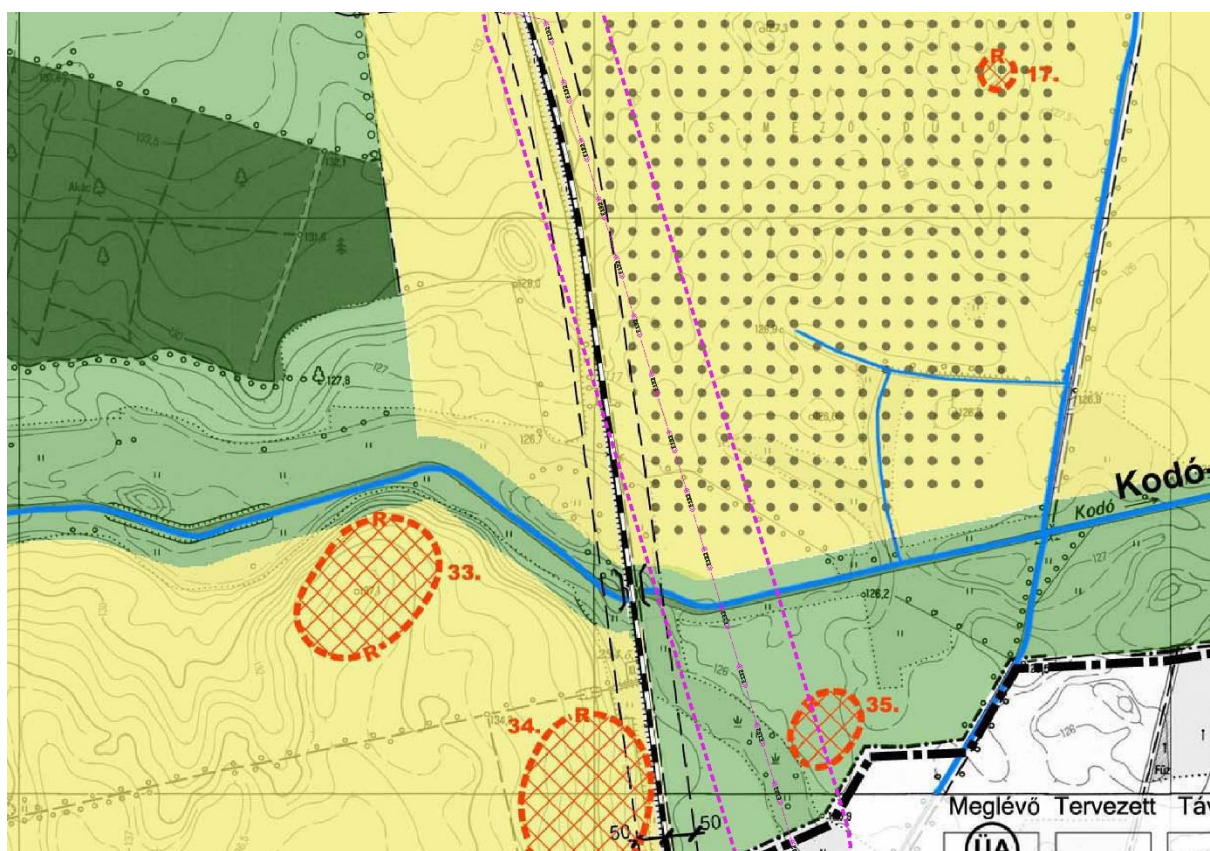
A módosítás a település több, nagyobb kiterjedésű területét érinti.

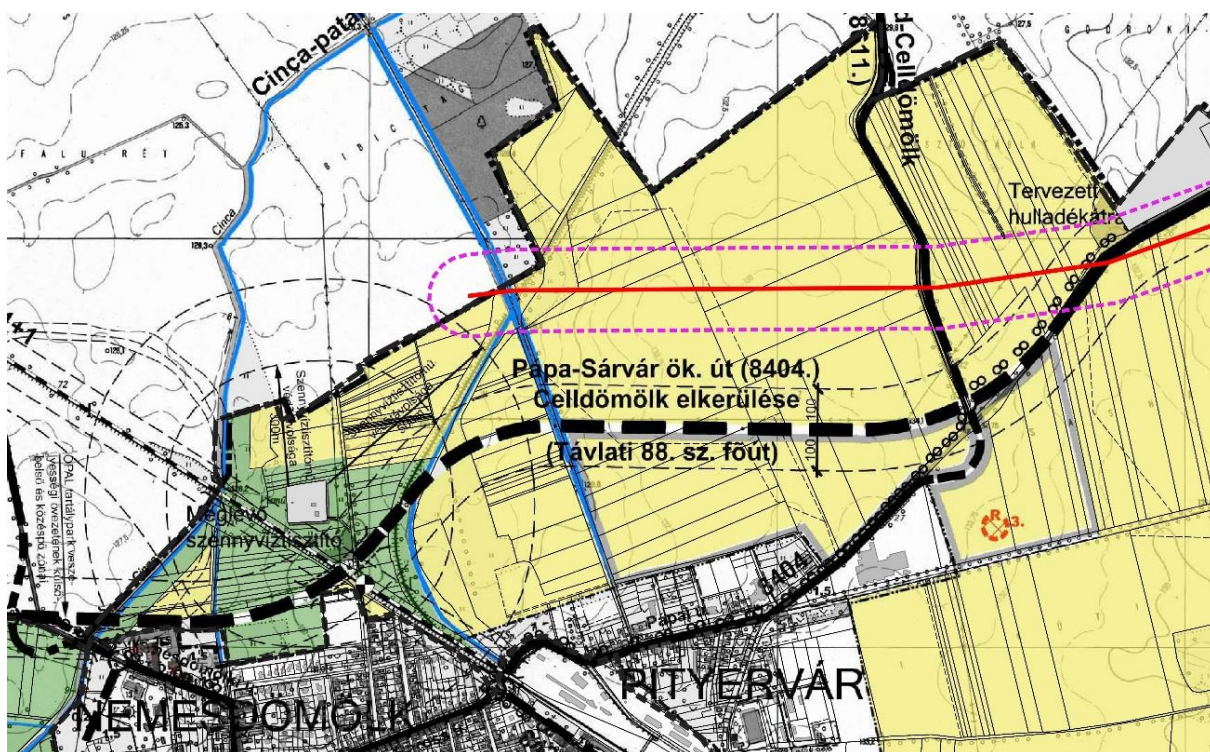
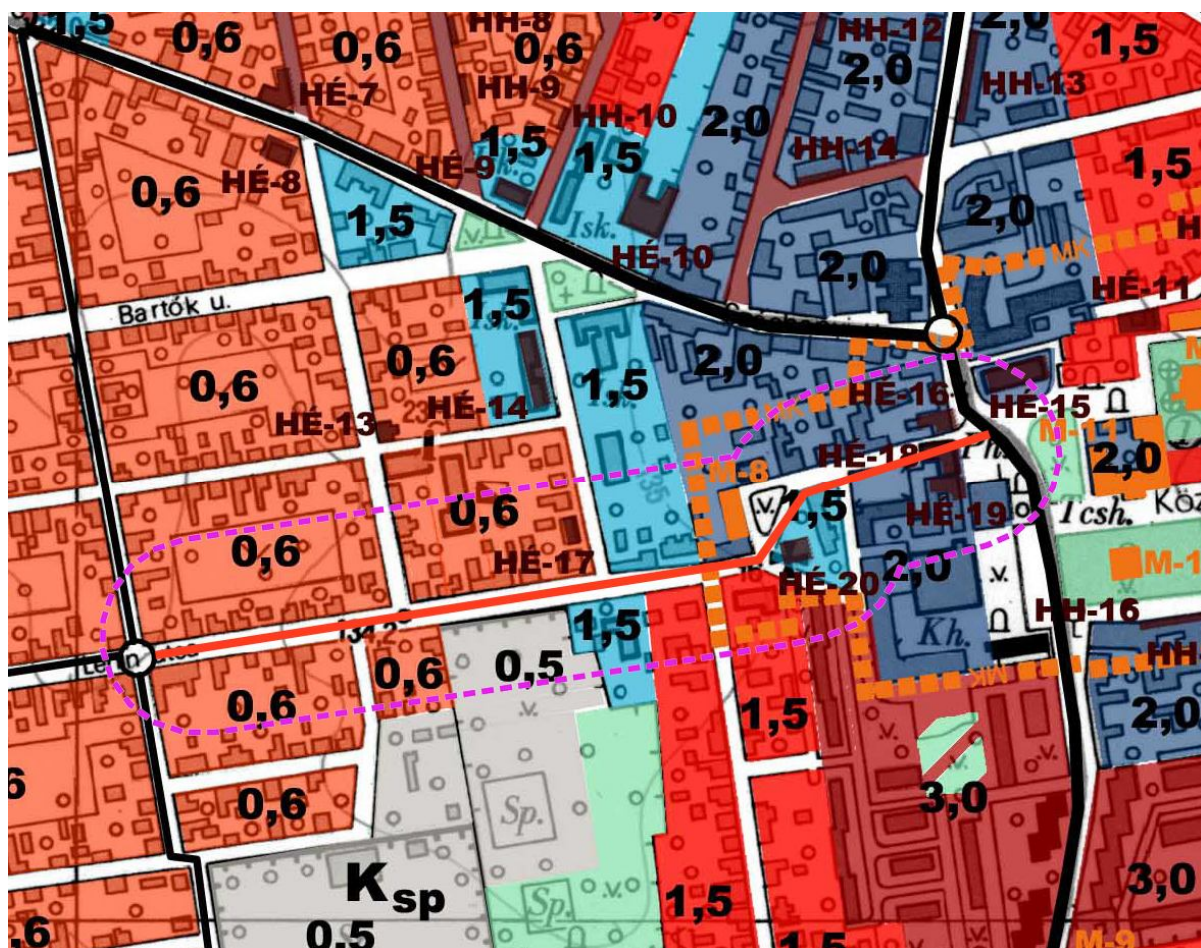
MÓDOSÍTÁSI CÉL, TERVEZÉSI FELADAT

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

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

HATÁLYOS TSZT (néhány részlet az eltérések jelölésével)





TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

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

Közlekedés

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

Közműellátás

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

Tájrendezés

A tervezett módosítás a természeti környezetben változást nem idéz elő.

TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TSZT-t módosító határozat tervezete

Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (....) sz. határozata

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

Településszerkezeti Terv módosításáról

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a város egyes részterületeire vonatkozóan, a 283/2023. (XII. 20.) számú képviselő-testületi határozat, mint településfejlesztési döntés figyelembe vételével, a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész számú záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával, a kihirdetést követő napi hatállyal módosítja a 269/2006. (XI. 8.) sz. határozattal megállapított Településszerkezeti Terv T-1/2 jelű belterületi és T-2/2 jelű külterületi tervlapját jelen határozat melléklete szerint.

Felelős:

Fehér László polgármester

Határidő:

azonnal

.....
Fehér László
polgármester

.....
Farkas Gábor
jegyző

HÉSz-t módosító rendelet tervezete

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

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

[1] Az érintett területek módosítási igényei a 2023. év során felmerült lakossági kérelmek, tapasztalt hibák alapján születtek meg. A képviselőtestület a 284/2023. (XII. 20.) számú határozatával fogadta el a településrendezési terv-módosítási szándékot,

[2] Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 8. §-a a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Szabályozási Terven ábrázolt, nem a telekhatárokat követő övezeti határvonal kijelölésének célja a telekhatárok, telekalakzatok és telekméretek optimalizálása úgy, hogy az a településrendezési előírások megvalósítása szempontjából a telekhatár-rendezés előtti helyzethez képest kedvezőbb helyzetet eredményezzen.

(6) Az (5) bekezdésben meghatározott telekhatár-rendezés kizárólag azonos területfelhasználási egységbe tartozó lakóterületi építési övezetekben lehetséges. Ez az alábbi módokon történhet:

- a) az adott telket a területére eső két különböző építési övezetben lévőnek kell tekinteni, ezért beépíthetőségét és egyéb paramétereit a két építési övezetre vonatkozóan területrész-arányosan kell meghatározni, vagy
- b) az övezeti határvonal mentén telekhatár alakítható ki, úgy, hogy az új telekhatár mentén leváló telekrészt a vele szomszédos építési telekhez kell csatolni, vagy
- c) ha nem az övezeti határvonal mentén alakítják ki a telekhatárt, akkor az övezeti határvonaltól a szomszédos telek felé eső telekhatár irányába el lehet térni, de csak úgy, hogy a kialakuló új telkek mindegyike szabályos legyen, illetve maradjon.”

2. §

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

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

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

3. §

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

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

„1. melléklet”

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

„2. melléklet”

„15. melléklet

A mezőgazdasági területek övezeteinek telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

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

”

Általános indokolás

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

A módosítás tárgya:

1. terület:

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

2. terület:

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

3. terület:

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

4. terület:

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

továbbá: HÉSZ: övezethatár/telekhatár elválaszthatóságának biztosítása

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az övezethatár/telekhatár elválaszthatóságának biztosítására irányuló kiegészítés.

A 2. §-hoz és az 1–3. melléklethez

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

A 3. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza

Terviratok



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

e-mail: ajanlat@fcsrendszerhaz.hu

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Jegyző Úr!

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

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

Celldömölk, 2023.12.04.

Köszönettel:

Parádi Balázs

+36 70 318 0224





Bajner Péter
9500 Celldömölk, Balassi Bálint utca 28.

Celldömölk Város Önkormányzata
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat módosítás iránti kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

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

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

Megvalósításhoz szükséges minimum paraméterek:

Beépítés: 30%

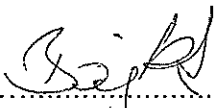
Épületmagasság: 6,0 m

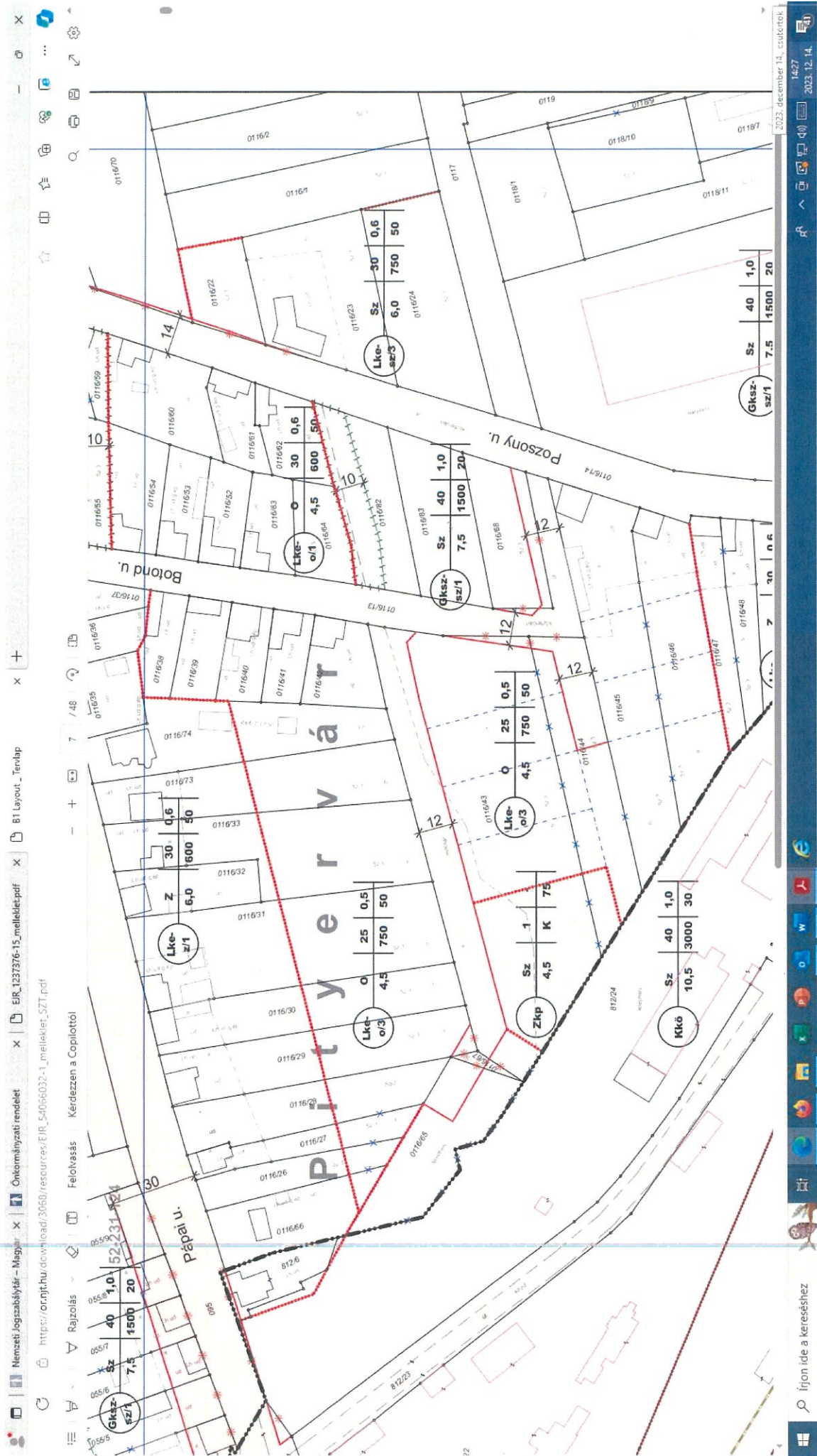
Építtető: Bajner Péter
9500 Celldömölk, Balassi Bálint utca 28.

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

Tisztelettel kérem kérelmem pozitív elbírálását!

Celldömölk, 2023. 12. 12.


Bajner Péter



Sebestyén Ferenc
9541 Celldömölk, Kodó utca 6.

Celldömölk Város Önkormányzata
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat módosítás iránti kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

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

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

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

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

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

Megvalósításhoz szükséges várható minimum paraméterek:

Beépítés: 15%

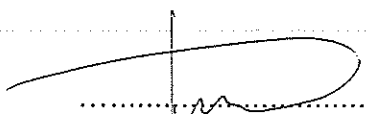
Épületmagasság: 6,0 m

Építtető: Sebestyén Ferenc
9541 Celldömölk, Kodó utca 6.

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

Tisztelettel kérem kérelmem pozitív elbírálását!

Celldömölk, 2023. 12. 12.



Sebestyén Ferenc

Melléklet:
ÉH-01 Tervezett helyszínrajz.pdf

Papréti

0538/1

L2

Zkp	Sz	1	-
	4,5	K	75



odó patak

0573/4

0551

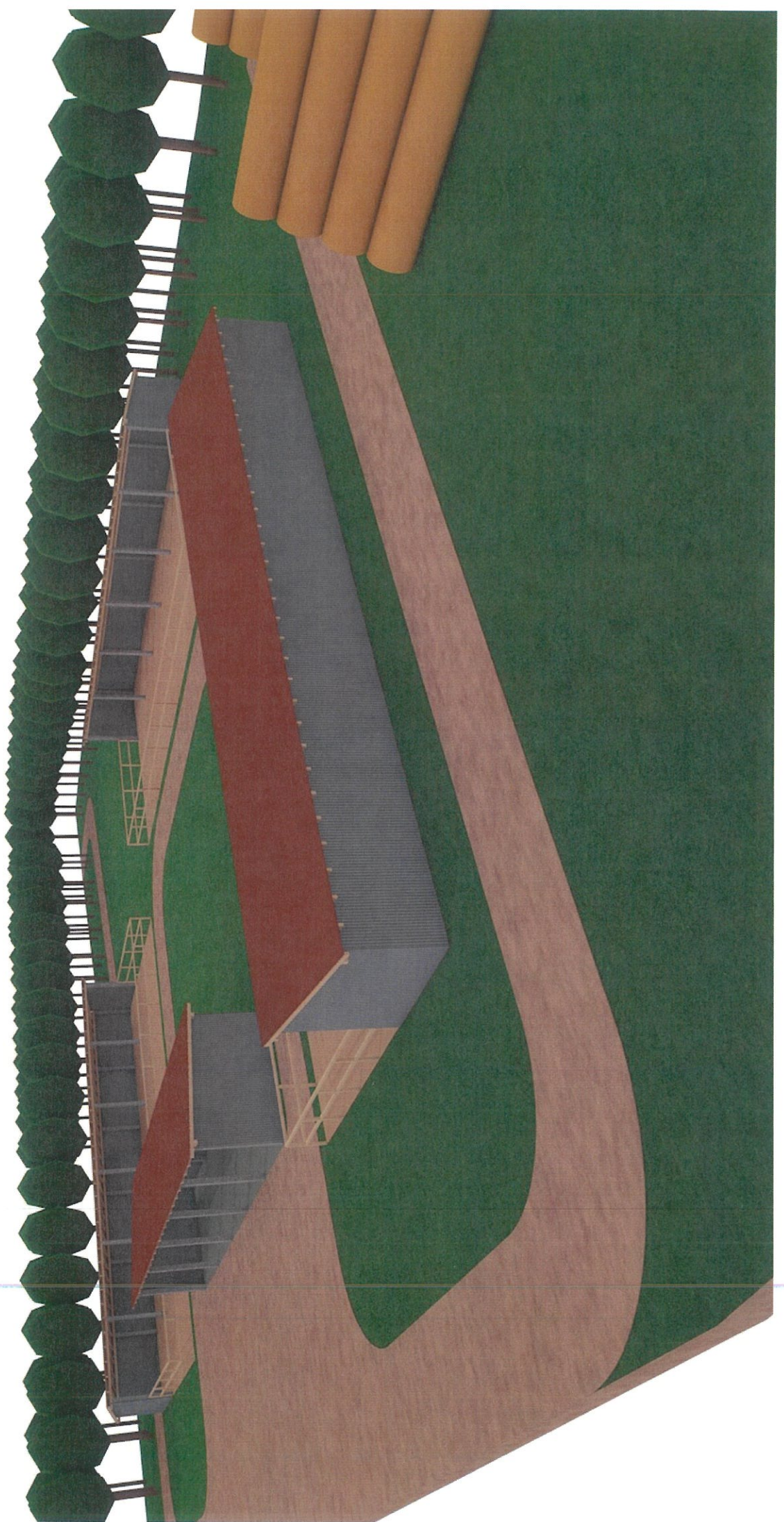
Temető

Kt	Sz	10	0,4
	7,5	6000	75

0573/9

32





Enyingi Győző Áron

Celldömölk

Kötörő u. 31.

9500

Celldömölk Város Képviselőtestülete részére

Tisztelt Képviselőtestület!

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

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

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

Celldömölk, 2023.12.01.

Tisztelettel és köszönettel:

Enyingi Győző Áron

Enyingi Győző Áron

Celldömölk

Kötörő u. 31.

9500

Celldömölk Város Képviselőtestülete részére

Tisztelt Képviselőtestület!

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

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

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

Celldömölk, 2023.12.01.

Tisztelettel és köszönettel:

Enyingi Győző Áron

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

Név: (nyomtatott betűvel)

Aláírás:

ENYINGI ÁRON

Kovács D. Ferenc

Farkas Emil

Bertha Gyula

ENYINGI GYŐZŐ, KÁROLY

Péter Tibor

MAÁR VERONIKA

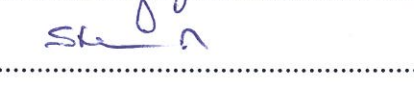
VILÁGHY MONIKA

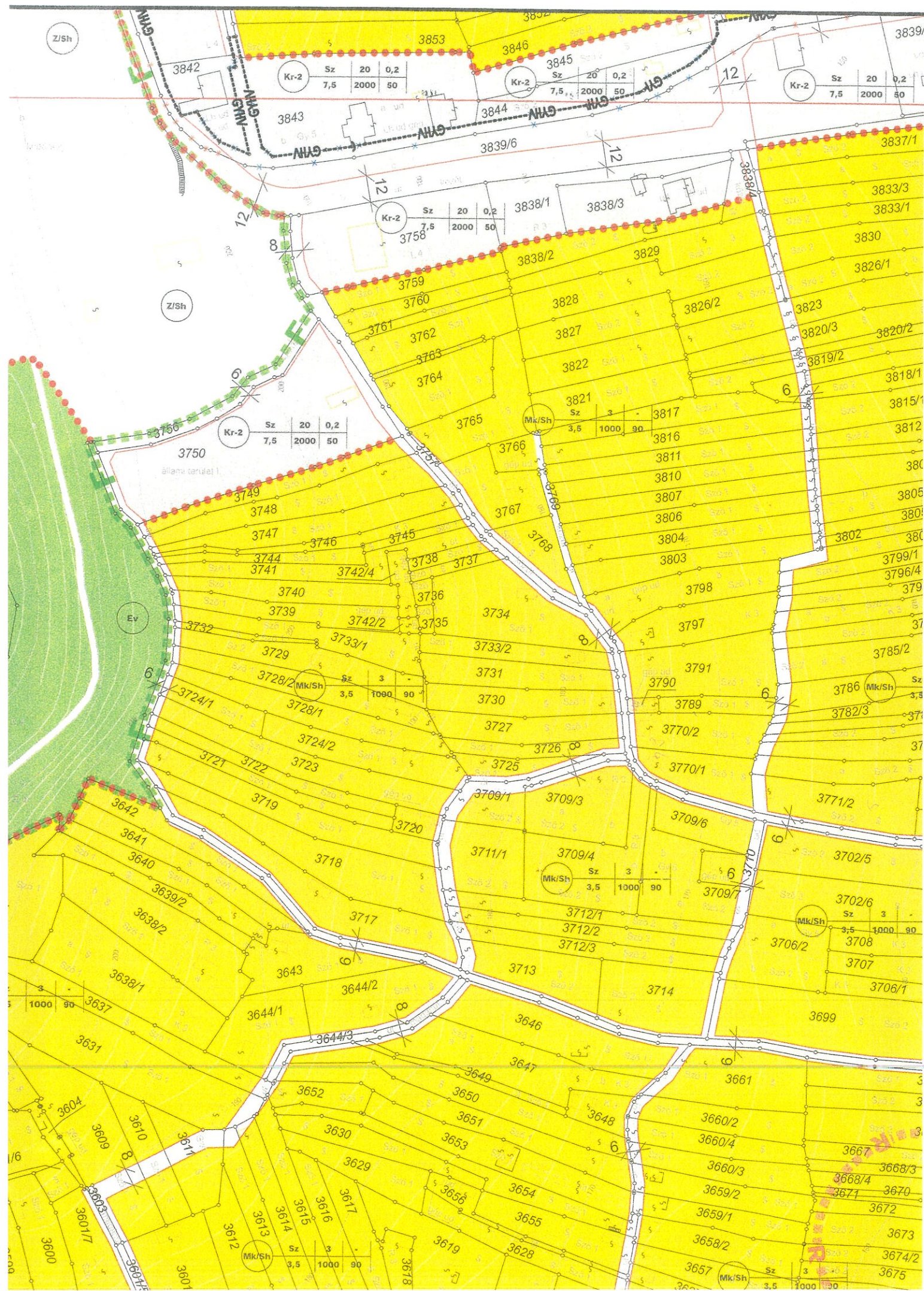
STEINER TAMÁS







CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI
HIVATAL

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

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

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

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

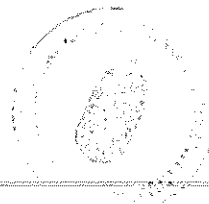
3./ A képviselő-testület felkéri az önkormányzati főépítészt a módosítási igényekhez tartozó főépítészeti feljegyzés elkészítésére.

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

Felelős: Fehér László polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: 2024. január 31., illetve azonnal

Celldömölk, 2024. január 16.



Farkas Gábor
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

A módosítás által érintett területek és a változtatás rövid leírása:

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

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

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

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

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

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

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT (TSZT, HÉSZ, SZT)

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

Celldömölk, 2024. május 16.



Portschy Tamás városi főépítész

CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI
HIVATAL

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

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

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

Felelős: Fehér László polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2024. június 3.




Farkas Gábor
jegyző

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

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

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

kiadott főépítési feljegyzésemhez a következő kiegészítést teszem:

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

Celldömölk, 2024. augusztus 27.



Portschy Tamás városi főépítész

CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI
HIVATAL

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

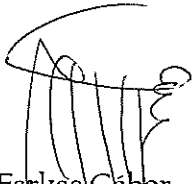
185/2024.(IX.11.) sz. képviselő-testületi határozat:

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

Felelős: Fehér László polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

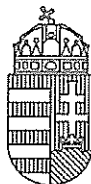
Celldömölk, 2024. szeptember 12.


Farkas Gábor
jegyző





Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Csermelyi Andrea
2024.07.31 17:50:32 CEST



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
polgármester úr részére

Celldömölk Város Önkormányzata

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

Celldömölk

Városháza tér 1.
9500

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Celldömölk város településrendezési eszközeinek 4 területre vonatkozó módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló C/725-10/2024. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2024. július 30-án beérkezett megkeresése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdésének, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 60. § (3) bekezdésének figyelembevételével, a R. 3. mellékletének II. 2. b) pontjában foglaltaknak megfelelően az épített környezet védelmére kiterjedően álláspontom a következő:

A tervmódosítás céljai:

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

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

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

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

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

9700 Szombathely Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely Pf. 208. – Telefon: +36 94 517 168
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu – KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
névében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész



VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

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

Fehér László
polgármester

Celldömölk Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

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

Módosítás tárgya:

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

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

Indoklások

I. Vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontból

Vízgazdálkodási hatáskör

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

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

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

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

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

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

Vízvédelmi hatáskör

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

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

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

II. A súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően

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

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

III. Polgári védelmi követelményekre kiterjedően

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

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Bognár Balázs PhD. t. dandártábornok
igazgató

Melléklet: -

Terjedelem: 3 oldal

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

2. sz. pld.: Irattár

ZÁRADÉK

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





18

ŐRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG
9941 Őriszentpéter, Városszer 57.
Telefon: (94) 548-034
E-mail: onpi@onpi.hu

Fehér László úr
polgármester

Celldömölk Város Önkormányzata
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

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

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság, a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4 § alapján az alábbi természetvédelmi kezelői állásfoglalást adja „Celldömölk 4 db részterületére vonatkozó Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése” tárgyában:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Építési övezet/övezethatár és telekhatár viszonyának vizsgálata

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

További véleményezést nem kívánunk tenni a környezeti értékelés tematikáját illetően.

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

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

Őrizenpéter, 2024. augusztus 6.

Tisztelettel:

.....
Dr. Németh Csaba
igazgató



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



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
polgármester részére

Celldömölk Város Önkormányzata

Celldömölk
Városháza tér 1.
9500

Iktatószám: VA/AF-NTO/01711-2/2024.
Ügyintéző: Ágfalvi Miklós
Telefonszám: +36-70/436-4880
Hivatkozási szám: C/725-10/2024.
Melléklet: -

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:

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

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Molnár Zsuzsanna
osztályvezető

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY

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



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



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
polgármester úr részére

Celldömök Város Polgármestere

Celldömök
Városháza tér 1.
9500

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00388-2/2024.

Ügyintéző: Szabó Ibolya/Csinyi Barbara

Telefonszám: +36 94 506-304

Hivatkozási szám: C/725-10/2024

Melléklet: -

Tárgy: Celldömök 4 db részterületére vonatkozó településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése – Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (9700 Szombathely, Sugár u. 9., továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2024. július 30. napján érkezett megkeresésére – Celldömök 4 db részterületére vonatkozó településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése tárgyban – a megküldött dokumentációban foglaltak alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján az alábbi **szakmai véleményt** adja:

- A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Celldömök Város Önkormányzatának **közegészségügyi-járványügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni** Celldömök város 4 terület részét érintő településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan.

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

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

A dokumentáció alapján a módosítással érintett területek:

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

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

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

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

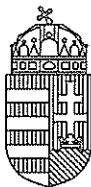
A Hivatal hatáskörét a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. c) pontja állapítja meg, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Wächter Walter László
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető



-15

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László Úr

Celldömök Város polgármestere

9500 Celldömök,
Városháza tér 1.

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

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. c) pontja alapján, mint erdészeti feladatkörben eljáró megyei kormányhivatal illetékes hatósága; Celldömök Város településrendezési eszközeinek módosítása - véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről tárgyban, a következő véleményt adom.

A kérelemben megjelölt területen erdőként nyilvántartott területek nem találhatók, ezért az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálati dokumentációt elkészítését nem tartja szükségesnek.

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

/: Kelemen Géza :/
kijelölt igazgatási szakügyintéző

Kapják:

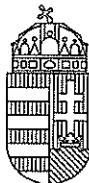
1. Címzett (EKEIDR)
2. Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY

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

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

Ügyfélfogadás: hétfőnként 9⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
Celldömölk Város Polgármestere

Celldömölk
Városháza tér 1.
9500

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/2235-2/2024.

Ügyintéző: Katavics Eszter Ágota

Telefonszám: +3694506720

Hivatkozási szám: C/725-10/2024

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése szerint, Celldömölk Város Önkormányzata a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását tervezi:

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

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

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

A dokumentáció alapján a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása táj- és természetvédelmi, valamint a környezetvédelmi érdeket nem sért.

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

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

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 94 506 700
E-mail: zoldhatosag@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Balaton Tihamér
osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

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

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

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

Melléklet: —
Hív. szám: C/725-10/2024
Ügyintézőjük: —

Fehér László polgármester

Celldömölk Város Önkormányzata

9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

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

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációkat kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési minisztérium], e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Örökségvédelmi Osztály

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

KRID: 422374158

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

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 31–33.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5-300.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

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

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

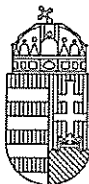
Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2024.09.03
09:14:12 +02'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK



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



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
polgármester úr részére

Celldömölk Város Önkormányzata

Celldömölk
Városháza tér 1.
9500

Iktatószám: VA/FF-FO1/17148/2/2024.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +3694511120

Hiv. szám: C/725-10/2024.

Melléklet: -

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészt, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrész az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.

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

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

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

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Bolla Attila
osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

— 19

Fehér László polgármester
részére

Celldömölk Város Önkormányzata

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

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2024. 07. 31.

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

Ügyiratszám:
29598-0179/2024

Fehér László úr
polgármester

Előadó:
Szabó Attila

Celldömölk Város Önkormányzata

Melléklet:

Celldömölk
Városháza tér 1.
9500

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Tisztelettel:

Láng István

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/10238-2/2024**
Tárgy: **Celldömölk településrendezési eszköz
módosítás környezeti hatásvizsgálat
szükségességének eldöntése**Azonosító szám:
Hivatkozási szám: **C/725-10/2024**
Ügyintéző: **dr. Hermann Judit**
Telefon: **88/550-967**
E-mail: **judit.hermann@sztfh.hu**
Mellékletek:**Celldömölk Város Önkormányzata**9500 Celldömölk

Városháza tér 1.

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

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

Veszprém, *időbélyegző szerint*Dr. Nagy László
elnök
névén és megbízásábóldr. Hermann Judit
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irattár



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY



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

Dátum:
időbélyegző szerint

Címzett iktatószáma:
C/725-10/2024

Címzett ügyintézője:
-

Iktatószám:
0338-047/2024

Ügyintéző:
Csejtey Ádám

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

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

Fehér László
Celldömölk város polgármestere

Celldömölk
Városháza tér 1.
9500

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Fehér László
polgármester részére

Cellödömők Város Önkormányzata

9500 Cellödömők, Városháza tér 1.

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

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Cellödömők 4 db részterületére vonatkozó Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

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

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

A fentiek figyelembevételével Hivatalunk bevonásának feltételei nem állnak fenn.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

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

Döntésem az *elektronikus ügyintézés részletszabályairól* szóló 451/2016. (XII.19.) Kormányrendelet 122. § (2) bekezdése alapján „az elektronikus dokumentumban foglaltakkal egyező tartalmú irat”.

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint: 2024. 02. 15.

Tisztelettel:
Vámos Zoltán főispán nevében és megbízásából



ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY 1.

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

CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI
HIVATAL

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

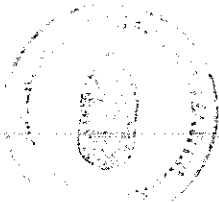
186/2024.(IX.11.) sz. képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda VA/ÁFI/786-2/2024, Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36800/3299-1/2024.ált., Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság 25-2785-2/24., Vas Megyei Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály VA/AF-NTO/01711-2/2024., Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály VA/NEF-KJO/00388-2/2024., Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály VA/AF-EO/5943-2/2024., Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály VA/KTHF-KTO/2235-2/2024., Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály BP/2602/0714-2/2024 valamint a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály VA/FF-FOI/17148/2/2024. számú véleménye alapján megállapítja, hogy a Celldömölk 4 részterületére vonatkozó településrendezési eszközeinek módosítása során várható környezeti hatás nem jelentős, a környezeti vizsgálatot és az értékelést nem kívánja elkészíttetni.

Felelős: Fehér László polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2024. szeptember 12.



Farkas Gábor
jegyző