

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

CELLDÖMÖLK 0102/26 ÉS 0102/29 INGATLANOK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓAN



2025. MÁRCIUS

MEGRENDELŐ

Celldömök Város Önkormányzata
9500 Városháza tér 1.

TERVEZŐK

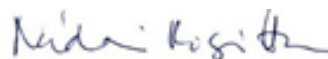
Rácz Bálint **TT 13-1686**
okl. településmérnök



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



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



TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS	4
2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL RÖVID BEMUTATÁSA	6
2.1. AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	6
3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK	13
3.1. CELLDÖMÖLK VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE.....	13
3.2. CELLDÖMÖLK VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE... 13	
4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	15
4.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE15	
4.2. VAS MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	17
5. FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA	19
6. BEÉPÍTÉSI TERV, KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	20
7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	21
7.1. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	21
7.2. NAPELEMEKKEL KAPCSOLATOS PROBLÉMA KEZELÉSE	21
8. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	23
9. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	24
10. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT.....	24
11. MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS BEMUTATÁSA.....	24
11.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS	24
11.2. VAS MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS	25
12. HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE	27

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

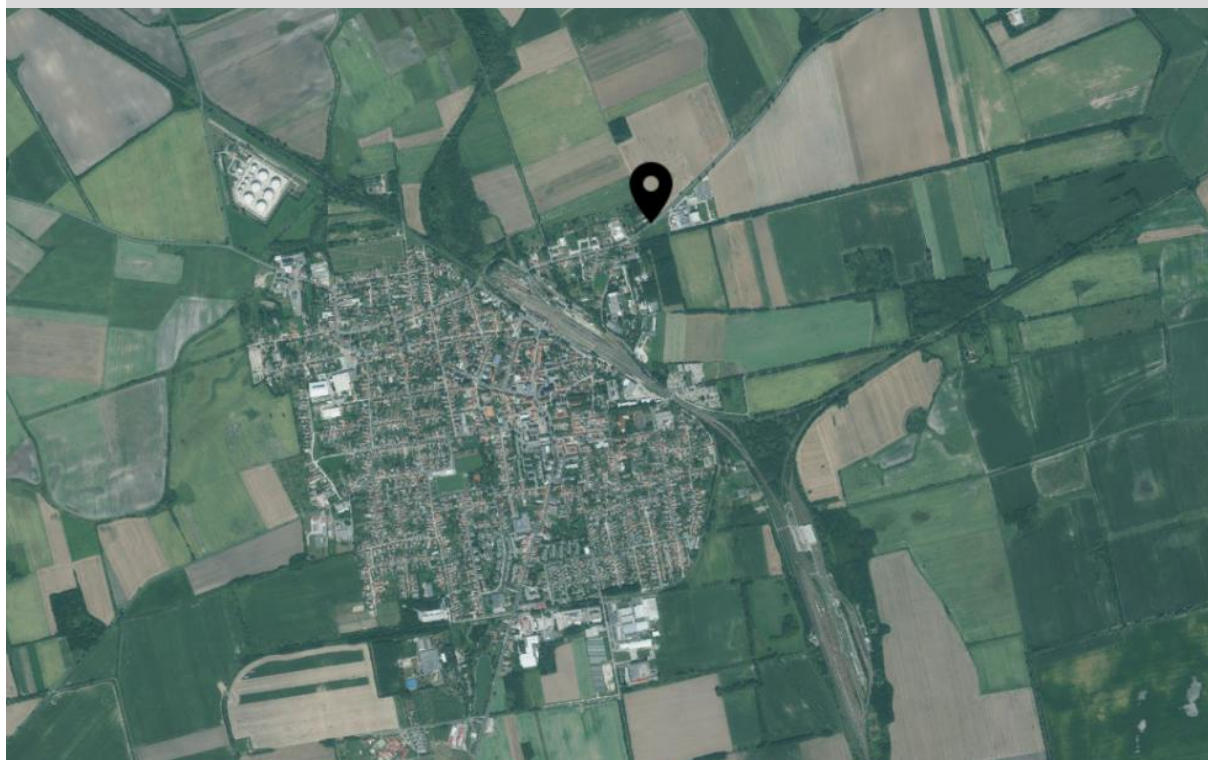
Jelen munka a tervmódosítás partnerségi szakaszára (továbbiakban: PE) készült dokumentáció.

2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL RÖVID BEMUTATÁSA

2.1. AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1.1. ELHELYEZKEDÉS

A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT INGATLANOK ELHELYEZKEDÉSE



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

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

Határai:

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

A fejlesztés megvalósulása esetén a telek továbbra is a Pápai útról lesz feltárva. A tőle K-re lévő mezőgazdasági területeket a fejlesztés és a tevékenység nem zavarja, nem befolyásolja. A D-i

határát képező földutat nem használja, azt nem zavarja. A 0102/26 hrsz-ú ingatlant pedig össze kívánja vonni saját, 0102/29 hrsz-ú ingatlanával, az azonos építési övezetbe kerülést követően.

2.1.2. TELEKSTRUKTÚRA, TULAJDONVISZONYOK

A TERVEZÉssel ÉRINTETT INGATLANOK ÉS KÖRNYEZETÜK TELEKSTRUKTÚRÁJA



A tervezéssel érintett ingatlanok a Pápai út (8404. Pápa-Sárvár közötti közút) érintett szakaszán ÉK-i irányú nyomvonalra és egy ÉK-K-i irányú földút közé „szorulnak”. Az élelmiszeripari telephelyet leszámítva szántó műveléssel művelt földek, melyek nagyjából É-D-i irányú telekhatárokkal, változó szélességgel szorulnak a két, fent említett út közé, és a két út széttartása miatt fokozatosan hosszabbodó, megközelítőleg trapéz alakú telkek képződtek. A fentiek miatt a telekméretük meglehetősen változatosak, többszörös méretbeli eltérés van közöttük.

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

2.1.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

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

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

A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT INGATLANOK ÉPÜLETÁLLOMÁNYA



2.1.4. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK (KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS)

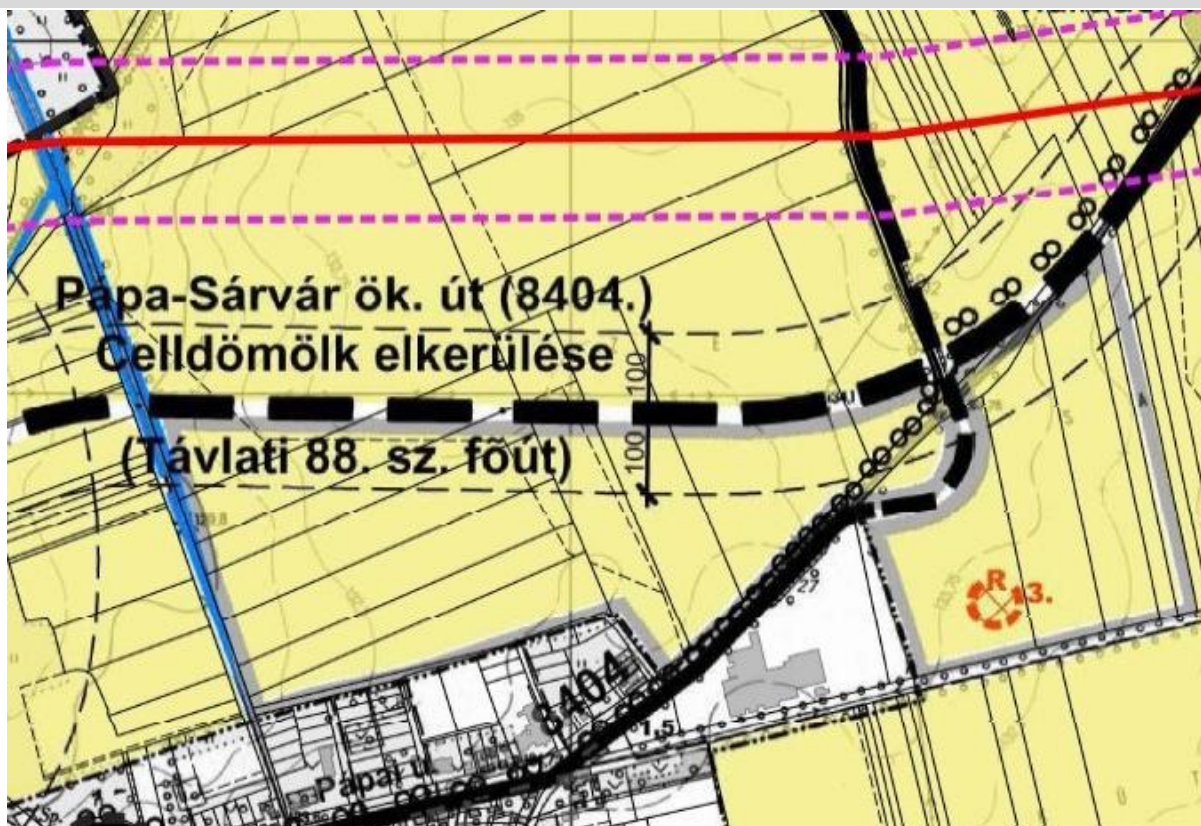
A vizsgált terület kiváló **közlekedési** adottságokkal rendelkezik, hiszen a Pápa-Sárvár közötti 8404. közút adja a telek közvetlen megközelítését. Vas megye Területrendezési Terve évtizedek óta szerepelteti a Celldömölköt É-ről elkerülő út tervét, de ennek megvalósítása a közeljövőben nem várható (távlatban ez a 88. számú főút). Megjegyezzük, hogy a jelenleg hatályos területrendezési terv kissé más nyomvonalat ábrázol, mint az azt megelőzően hatályos terv. A régebbi terven az elkerülő út nyomvonala közelebb haladt a város beépített részéhez, az újabb (most hatályos) terven viszont az előző nyomvonalától kb. 300 m-rel É-abbra halad. Mindkét tervezett nyomvonal nagyjából K-Ny-i irányú, de mivel nem állnak még rendelkezésre olyan szintű tervek, melyekből a nyomvonal pontosítható volna, ezért a jelenleg készülő településtervek mindkét nyomvonalat ábrázolják.

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

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

A Pápai út telekszélessége változó, de a tervezéssel érintett ingatlanok előtt kb. 30 méter körüli.

AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT KÖZÚTI HÁLÓZATA



A vizsgált tömb esetében a teljes **közművesítés** elérhető a Pápai útról. A 0102/29 hrsz-ú ingatlan esetében az e-közmű nyilvántartása szerint a villamosenergia, gáz, víz, szennyvíz és elektronikus hírközlés is bekötött. A fejlesztésbe bevonni kívánt 0102/26 hrsz-ú ingatlan esetében pedig a villamos energia, a víz és a szennyvíz ellátás került már bekötésre.

A Megrendelő által kívánt építési övezeti összevonás közműfejlesztést nem igényel. Abban az esetben viszont, ha új közműigény merül fel, akkor a közműszolgáltatókkal ezek kielégíthetőségéről egyeztetni kell. A jelenleg rendelkezésre álló információk szerint (építési engedélyezési tervek szakági munkarészei) a fejlesztés „érdemi” közműigényt nem keletkeztet, azaz az esetleg szükséges kismértékű fejlesztéshez a közmű kapacitások rendelkezésre állnak.



Részlet az e-közmű nyilvántartásából.

2.1.5. A JELENLEGI MŰKÖDÉS ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL RÖVID BEMUTATÁSA

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

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

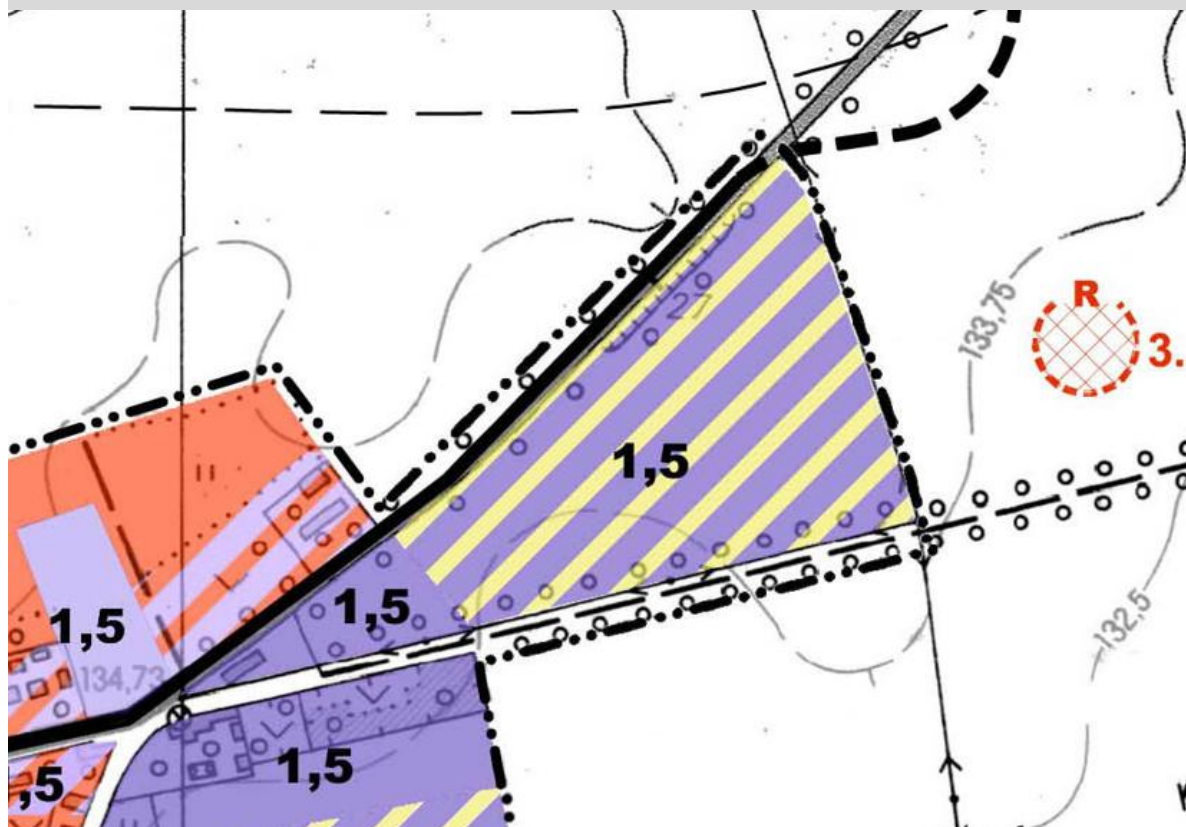
A fejlesztési cél megvalósíthatóságának biztosítása miatt van tehát szükség a hatályos településrendezési tervek módosítására.

3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

3.1. CELLDÖMÖLK VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

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

AZ ÉRINTETT INGATLANOK A TSZT-BEN



3.2. CELLDÖMÖLK VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

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

Az ingatlanok hatályos és tervezett építési övezeti paraméterei

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

Vonatkozó előírások a HÉSZ szövegéből:

„a) Elhelyezhető alaprendeltetések:

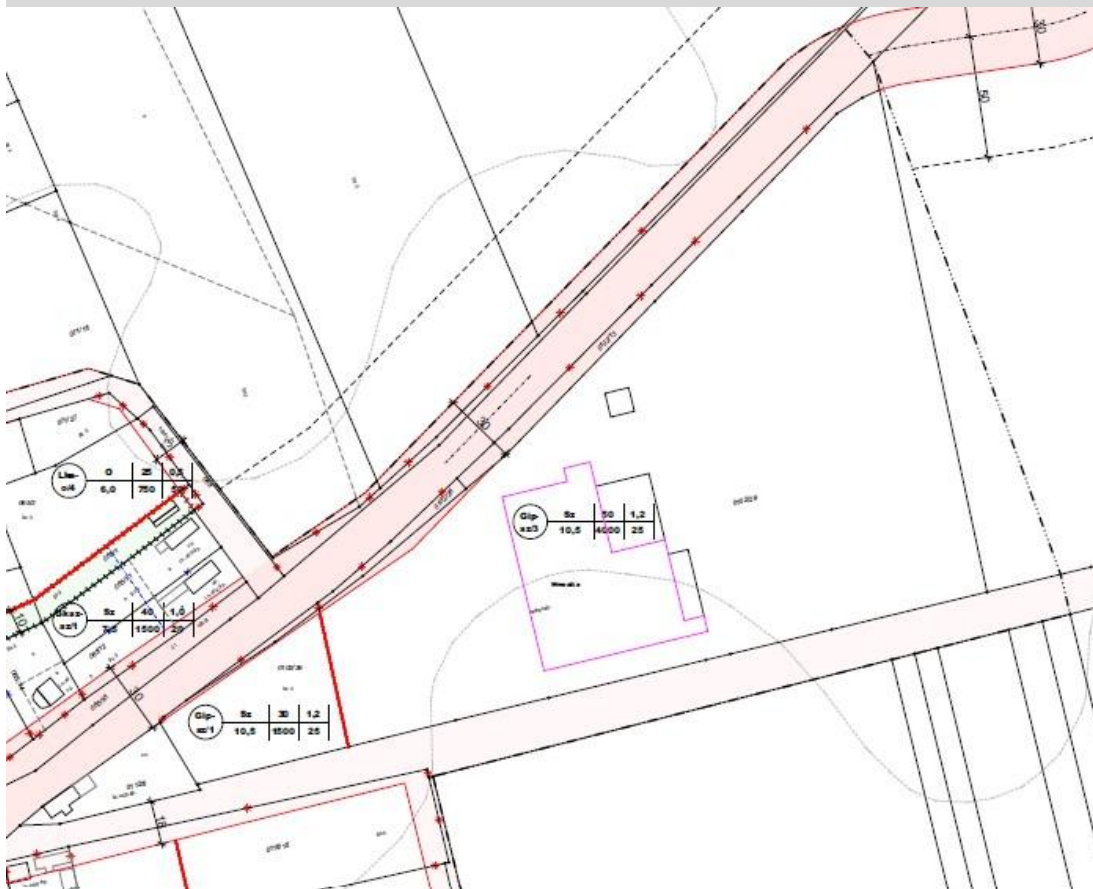
aa) Gksz kereskedelmi-szolgáltató épületek és rendeltetési egységek”

„Üzemanyagtöltő elhelyezhető

(...)

b) Gksz és Gip jelű gazdasági területen is.”

AZ ÉRINTETT INGATLANOK AZ SZT-BEN



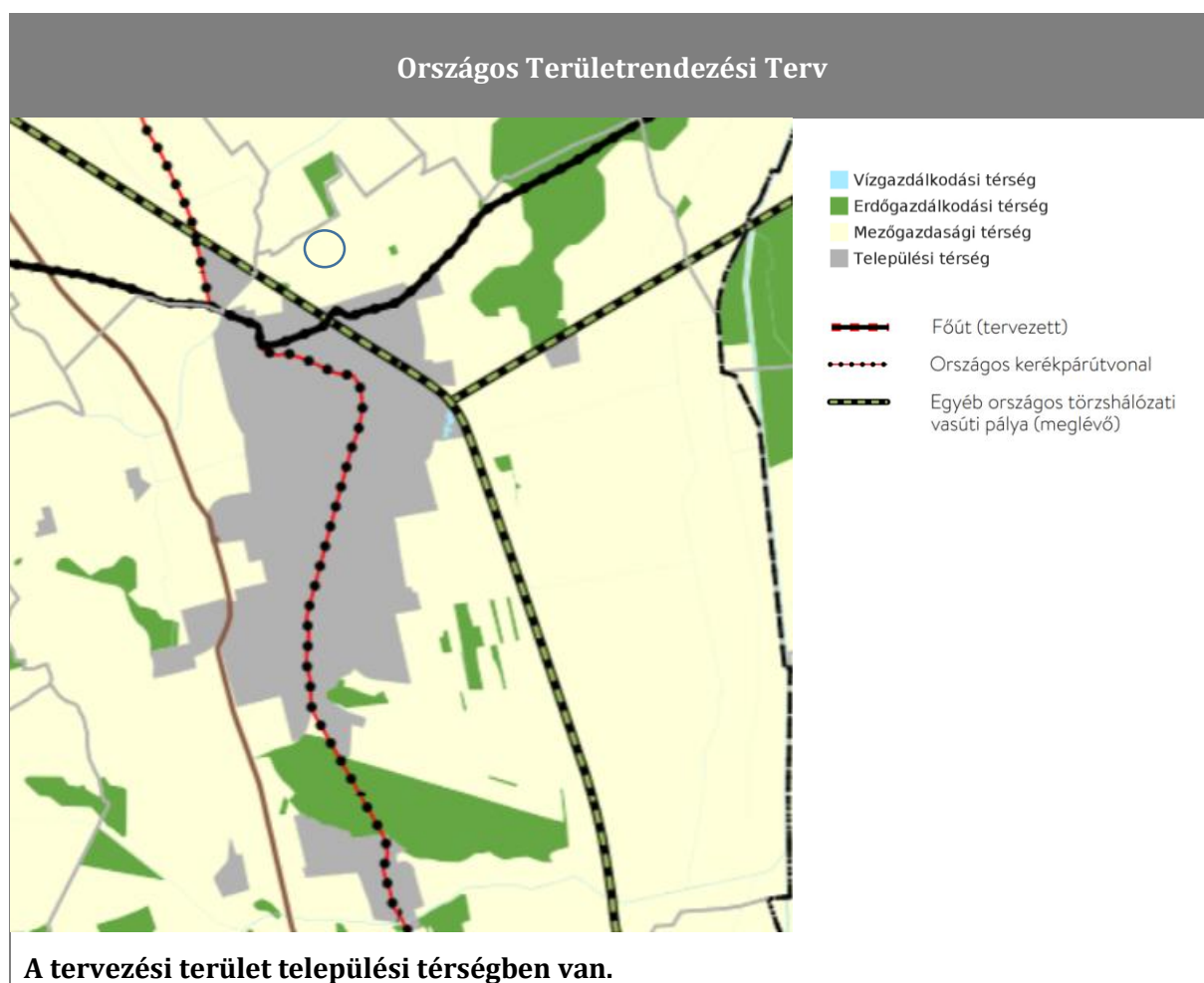
4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

4.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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

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

I. ORSZÁG SZERKEZETI TERVE



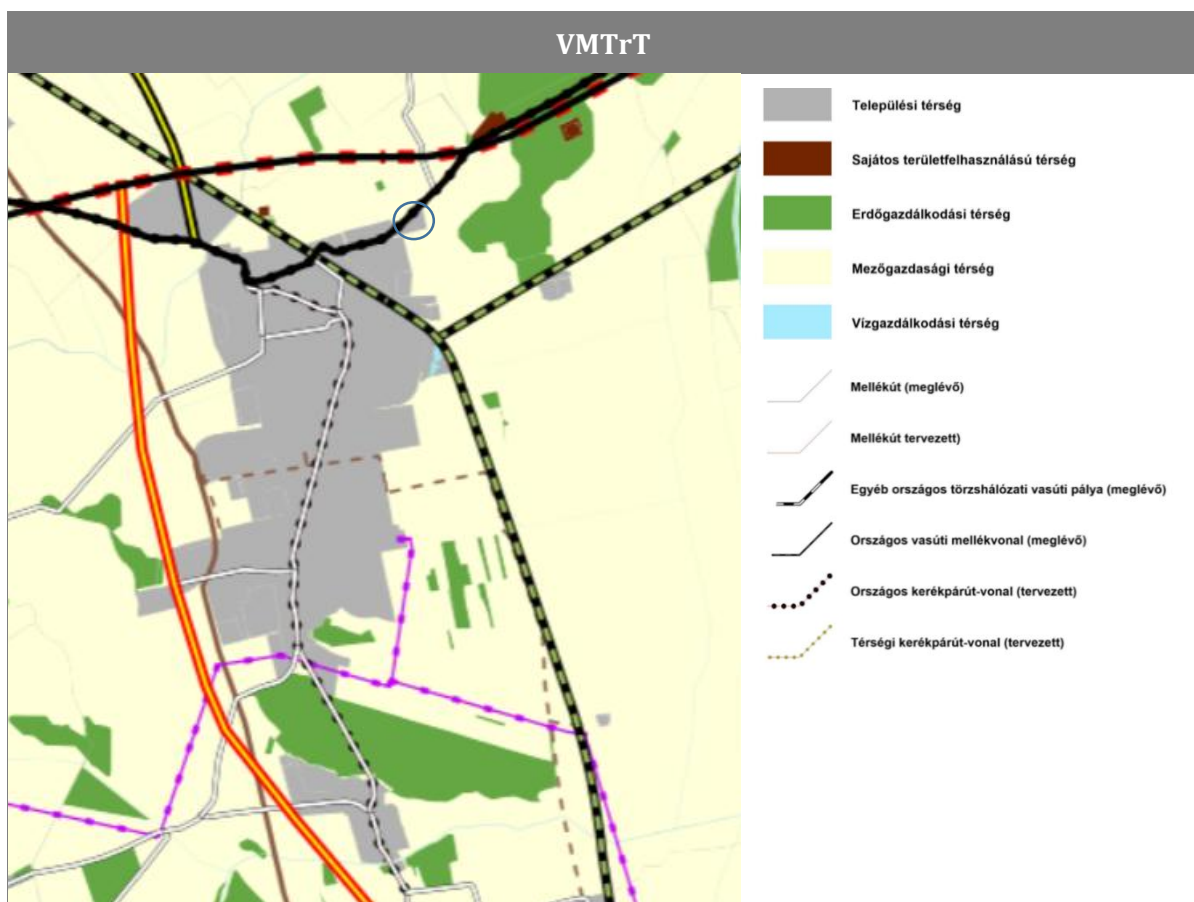
II. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

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

4.2. VAS MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

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

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



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

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

5. FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

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

A tervmódosítás célja tehát Celldömölk, külterület, 0102/26 és 0102/29 hrsz-ú ingatlanok közötti építési övezeti határ módosítása, annak érdekében, hogy a tulajdonos az ingatlanok összevonásával egységes telephelyet tudjon kialakítani, épület- és burkolatbővítést megvalósítani. A Beruházó kérésére a 0102/26 hrsz-ú telek a Gip-sz/1 jelű építési övezetből kerülne a 0102/29 hrsz-ú telekkel megegyező, Gip-sz/3 jelű építési övezetbe való átsorolásra. A két telek építési övezetének egységesítése után válik a két telek összevonhatóvá és fejlesztési igény szerint beépíthetővé.

A változással érintett ingatlan hatályos és tervezett építési övezeti paramétere

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

6. BEÉPÍTÉSI TERV, KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

JELMAGYARÁZAT

Épületekre vonatkozó jelölések

- Meglévő, megmaradó épület
- Tervezett épület

Felszíni kialakításra vonatkozó jelölések

- Zöldfelület
- Meglévő fásszerű növényzet
- Tervezett fasor, fásítás
- Meglévő vegyeshasználatú, burkoltfelület
- Új vegyes használatú, burkoltfelület

Egyéb jelölések

- Telekhatárok
- Tervezési terület határa

1:1500

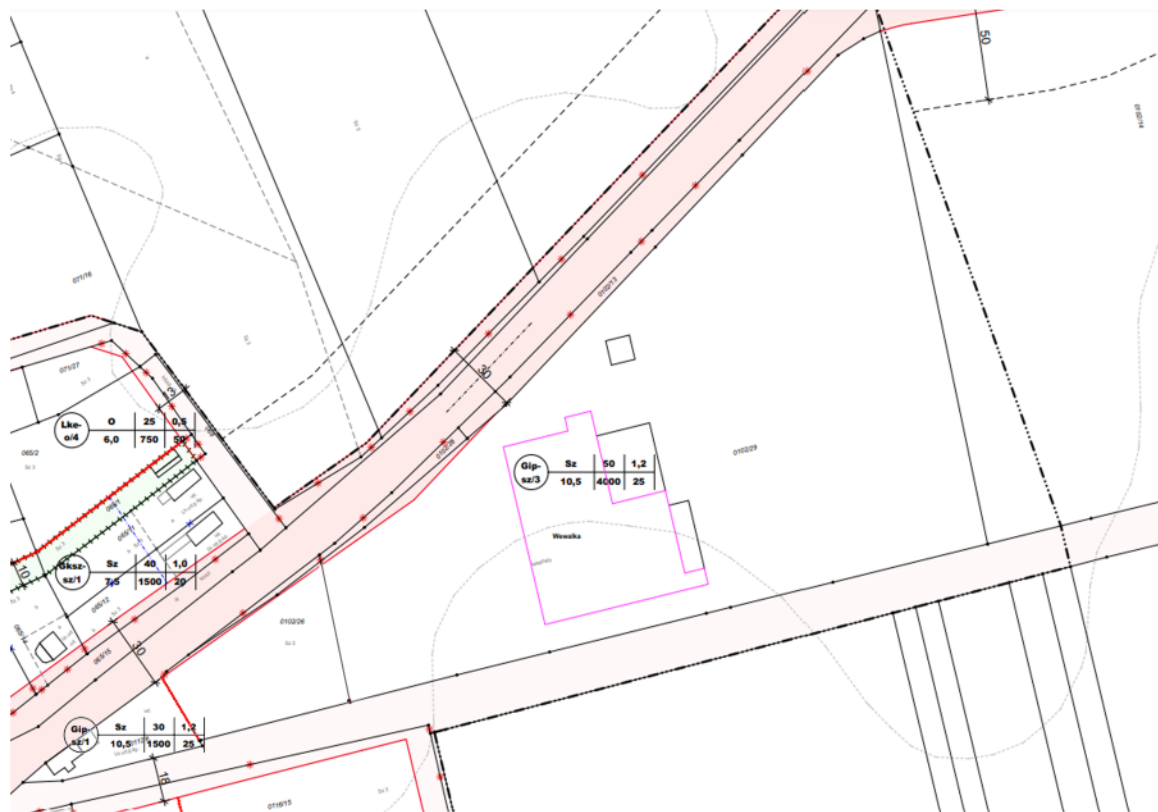


7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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

A TSZT módosítása és annak szöveges leírása módosítása nem szükséges, mert az érintett terület a hatályos Településszerkezeti Tervlapon is már Gip jelű területfelhasználási kategóriában van. Szükséges viszont a Szabályozási Terv módosítása (lásd az előző bek-ben). **A HÉSZ szövegének és paramétertáblájának bővítése szintén nem szükséges**, mert új építési övezet nem keletkezik.

7.1. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



7.2. NAPELEMekkel KAPCSOLATOS PROBLÉMA KEZELÉSE

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

A levelek áttekintése után azonban megállapítható, hogy a beépíttségbe számítás kötelezettségét egyik vélemény sem tartalmazza. A tervet kifogás nélkül támogató tervtanácsi vélemény nem is említi a napelemeket, a minisztériumi levél pedig csak az alábbiakat fogalmazza meg:

„A napelem ... a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 2. § (3) bekezdése értelmében a sajátos építményfajták körébe tartozik, mint **épületnek nem minősülő**, energiaellátási, sajátos technológiájú építmény...”.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) kormányrendelet (TÉKA) fogalom meghatározása:

5.§

145. telek beépített területe terepszint felett: a telken álló **épület** műszakilag indokolt rendezett tereptől mért 1,00 méternél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 méteres vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege, azzal, hogy a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni...

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (MÉpTv.) fogalom meghatározása:

16.§

42. épület: olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából;

Celldömölk Város HÉSZ-e sem tartalmaz előírásokat a napelem-parknak a telek beépítettségébe számítási kötelezettségre vonatkozóan.

A fentiek alapján egyértelműen megállapítható, hogy a napelem-park elemei épületnek NEM minősülnek, ezért felületüket NEM KELL BELESZÁMÍTANI a telek beépítettségébe.

Továbbá nyilvánvaló, hogy ha a napelemek beleszámítanak a telek beépítettségébe, akkor azokat nem lenne szabad elhelyezni - ahogy az országos szinten mindenhol gyakorlattá vált, - beépítésre nem szánt különleges övezetben, mert ennek maximális beépíthetősége 10%.

A nem beszámítási kötelezettség tényét támasztja alá a minisztériumi levél azon további megfogalmazása is, mely szerint:

„... a villamosmű sajátos építményfajta esetében a Kormány építésügyi **hatóságként a műszaki biztonsági feladatkörében eljáró** fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki.”

...

„ a műszaki biztonsági hatáskörbe tartozó sajátos építmények tekintetében az iparügyekért felelős miniszter gyakorolja.”

...

„... az építési és közlekedési miniszternek a naperőművekkel kapcsolatosan nincs hatásköre.”

8. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A fejlesztési igények további közlekedési kiszolgálása a Pápai út meglévő nyomvonaláról lehetséges. Jelenleg is erről történik a ki és behajtás, mindkét irányból kis- és nagy íves kapcsolattal. A fejlesztés megvalósulása további 1 db közúti kapcsolat kiépítését szükségelteti a Pápai útra, kis- és nagyíves kanyarodásokkal, a meglévőtől Ny-i irányban, attól kb. 100 m-re.

10. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A tervezett módosítás közműfejlesztést nem igényel, mivel a fejlesztés „érdemi” közműigényt nem keletkeztet, az esetlegesen szükségessé váló kismértékű fejlesztéshez a közmű kapacitások rendelkezésre állnak. Abban az esetben viszont, ha új közműigény merül fel, akkor a közműszolgáltatókkal ezek kielégíthetőségéről egyeztetni kell.

11. MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS BEMUTATÁSA

11.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS

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

Megfelelés:

A MaTrT települési térségre vonatkozó előírásai:

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

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

11.2. VAS MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

MEGFELEL: Nem kiemelt logisztikai terület.

„ 10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során **törekedni kell a**

turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.”

MEGFELEL: A fejlesztés nem turisztikai fejlesztés.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

12.HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

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

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

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

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

1. §

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

2. §

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



Budapest, 2025. március 7.