

CELLDÖMÖLK VÁROS
POLGÁRMESTERE

MEGHÍVÓ

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

2021. december 9-én (csütörtökön) 14.00 órai kezdettel rendkívüli ülést

tart,
melyre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Városháza tanácsterme

NAPIREND
NYÍLT ÜLÉSRE!

1./ Településképi vélemény kialakítása a Celldömölk, Sági u. 33. szám alatti ingatlan alá tervezett beruházás tárgyában.

Előadó: Fehér László polgármester

Celldömölk, 2021. december 07.




Fehér László
polgármester

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2021. december 9-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Településképi vélemény kialakítása a Celldömölk, Sági u. 33. szám alatti ingatlan alá tervezett beruházás tárgyában.

A kezdeményezett napirendi ponttal kapcsolatban a korábbi kérelem alapján a mellékelt döntéseket hoztam. Amennyiben a kérelem mellékleteit képező dokumentumokra képviselő-testületnek szüksége van, az ülésen vagy igény esetén azt megelőzően a Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatalnál megtekintheti.

Celldömölk, 2021. december 7.



Fehér László
polgármester



Celldömölk Város Polgármestere
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.
Tel.: 95/777-810
Fax: 95/420-304
E-mail: celldomolk@celldomolk.hu

Ügyiratszám: C/6546-8/2021

Vas Megyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 3.
Szendrői Gábor főosztályvezető

Tisztelt Főosztályvezető Úr!

Tudomásomra jutott, hogy a 9500 Celldömölk Sági u. 33. szám alatti ingatlant (1331. hrsz) érintő építési engedélyezési eljárás során a kérelmező nyilatkozatot kért a Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől, hogy a képviselő-testület a településképi véleményezési eljárást a jogszabályban megadott határidőben tárgyalta-e.

Ezúton tájékoztatom Önöket, hogy C/6546-3/2021 számon határozatot adtam ki a fenti témában, amelyet most mellékelten megküldök és kérem az építési engedélyezési eljárás során azt figyelembe venni szíveskedjenek.

Fenti kérésemet a következőkkel indokolom:

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV törvény (továbbiakban: Törvény) 8. §-ában a településképi meghatározott védelme érdekében ellátandó feladatokkal kapcsolatos hatáskörök 2021. július 1-től a polgármester hatásköréből a képviselő-testület hatáskörébe kerültek.

A képviselő-testület a Törvény 8/A. §-a alapján a fenti hatásköröket a településképi rendeletben ruházhatja át, pl. polgármesterre.

A Celldömölk város településképi védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 27. § -a a következők szerint rendelkezik:

„ (1) **A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le** – törvény vagy kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – újjépítmény építésére, meglévő építmény bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokat megelőzően az alábbi esetekben:

- a) közösségi, kereskedelmi szolgáltató, ipari rendeltetést magába foglaló épület,
- b) helyi védett épület,
- c) kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó épület,
- d) egy telken több főépület elhelyezése esetén,
- e) közterületről látható homlokzat átalakítása esetén a településképi szempontból meghatározó területen.

(2) **A polgármester településképi véleményezési eljárás keretében** adott településképi véleménye az önkormányzati főépítész szakmai álláspontján alapul.

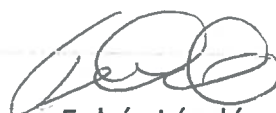
(3) **A településképi vélemény iránti kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani a rendelet 5. melléklete szerinti nyomtatványon, a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációépítésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre (ÉTDR) történő feltöltését követően.**”

A Törvény a 16/C § (2) bekezdése alapján a fenti hatáskörök tekintetében a hatályos településképi rendeleteket az önkormányzat 2021. október 31-ig köteles felülvizsgálni.

A képviselő-testület 2021. szeptember 22-i ülésén tárgyalta a rendelet felülvizsgálatát, annak módosításáról nem döntött, ezért álláspontom szerint a Törvény 8/A §-a alapján a Rendelet 27. § (1) bekezdésében foglaltak szerint jogszerűen jártam el.

Celldömölk, 2021. 11. 17.

Tisztelettel:



Fehér László
polgármester





Celldömölk Város Polgármestere
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.
Tel.: 95/777-810
Fax: 95/420-304
E-mail: celldomolk@celldomolk.hu

Ért. 2021. OKT. 25.
Szám: C/6546/3 Mell.

Ügyiratszám: C/6546-3/2021

ÉTDR azonosító: 202100092523

Ügyintéző: Portschy Tamás városi főépítész

Határozat

A Kiniczky Mérnöki Iroda Kft. (9500 Celldömölk, Kiscelli köz 2. 3. em. 15.), mint kérelmező által benyújtott – a Celldömölk, Sági utca 33. 1331 hrsz. alatt építendő 11 lakást, 11 db gépkocsi tárolót és 2 üzletet tartalmazó vegyes rendeltetésű épület építése tárgyában településképi véleményt kérelmezett. Az ingatlan Celldömölk Város Önkormányzatának Celldömölk város településképi védelméről szóló 4/2019. (III. 28.) számú rendelet (továbbiakban: Önkormányzati Rendelet) értelmében nem tartozik helyi védettség alá. Településképi szempontból meghatározó kisvárosi karakterű, hagyományos, előkert nélküli 1-2 szintes beépítésű területbe tartozik, amelyre a 14. § előírásai, valamint az általános követelmények vonatkoznak.

A kérelem mellékleteit képező építészeti-műszaki dokumentáció alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 26/B § (2) és (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek, illetve Önkormányzati Rendelet előírásainak **megfelel**.

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 17/2021. (IX.25.) önkormányzati rendeletével - az érintett ingatlant is magában foglaló tömb övezeti előírásai ellentmondásainak megszüntetésére, a területi terhelés csökkentésére irányulóan a 34/2006. (XI.8.) önkormányzati rendelete Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálata és módosítása érdekében – változtatási tilalmat rendelt el. A képviselő-testület szándéka, hogy az oldalhatáros beépítésű területekhez hasonló módon, a zárt sorú beépítésű területeken is csak az utcafronttól legfeljebb 25 méterig legyen lehetőség lakófunkció létesítésére, elkerülve ezzel a telek - utcafronthoz viszonyítva - hátsó területén épület elhelyezését. Amennyiben lehetséges, kérem ezt az engedélyezési eljárás során figyelembe venni.

A városi főépítész a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációjának átvizsgálása során tett észrevételeit és a mellékelt szakmai állásfoglalásban rögzítette, amely

jelen irat elválaszthatatlan részét képezi. Kérem az engedélyezési eljárás során figyelembe venni.

Felhívom a figyelmet, hogy a településképi véleményezési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése esetén a Polgármester településképi kötelezés formájában az építmény tulajdonosát az építmény eredeti állapotának visszaállítására kötelezheti. Annak végre nem hajtása esetén pedig az elkövetővel szemben településképi bírság kiszabását rendelheti el.

Hatóságom hatásköre a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8 § (2) bekezdése pontja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 26/B § (1) bekezdése, valamint Celldömölk Város Önkormányzatának Celldömölk város településképi védelméről szóló 4/2019. (III. 28.) számú rendelet 27. és 28. § előírásain alapul.

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Celldömölk, 2021. 10. 21.


Fehér László
polgármester



Szakmai állásfoglalás településképi vélemény kialakításához

A Sági utca 33. alatti 1831 hrsz. 1021 m² területű ingatlanon megépítésre tervezett vegyes rendeltetésű épület benyújtott engedélyezési építészeti-műszaki dokumentációját áttekintettem, ennek alapján a következő szakmai véleményt adom:

1. A tervezett épületegyüttes két, egymás mögött felépítendő 3 szintes lakóházból és az azokat az északi telekhatár vonalában összekötő garázsorrból áll. Az utca felőli épülettömbben 2 üzlet, 5 lakás, lépcsőház és 2 gépkocsitároló létesül. A hátsó épülettömbbe 6 lakást, lépcsőházat, 3 gépjárműtárolót és egyéb tárolókat terveztek. A két tömböt egy 6 férőhelyes gépkocsitároló-sor kapcsolja össze.
2. A tervezési terület a Helyi Építési Szabályzat (Celldömölk Város Képviselő-testületének 34/2006. (XI.8.) számú rendelete, továbbiakban HÉSZ) szerint: **Lk-z/4** zártisorú beépítésű kisvárosias lakóterület. A beépítési paraméterek alapján a tervezett épület megfelel az építési övezet előírásainak (5. melléklet).
3. Az érintett ingatlan Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2019. (III.28.) Celldömölk város településképi védelméről szóló önkormányzati rendelete (TKVR) 1. melléklete alapján nincs helyi védettségű területen, a rendelet 4. melléklete értelmében településképi szempontból meghatározó, **kisvárosi karakterű** területen fekszik. Az épület kialakítása a településképi előírásoknak megfelel. (14. §)
4. Telepítés, beépítési mód: A tervező által választott koncepció – mint az előzetes egyeztetések során is jeleztem – ellentmond a HÉSZ és TKVR szándékának.
 - A HÉSZ 31. § (3) bekezdés határozza meg a zártisorú beépítés szabályait. Ezen belül nincs említés hátsó épületről, sőt a megfogalmazás szerint a **határoló utca felé történő zártisorú beépítést** jelöl meg.
 - A TKVR 14. § (4) bekezdés szerint: Előkert nélküli zártisorú beépítésnél új épület **csak előkert nélkül építhető**.
 - A HÉSZ 31. § (4) d) Oldalhatáron álló épületet úgy kell kialakítani, hogy
da) a **lakó rendeltetés** az utca felőli – az oldalhatárral párhuzamosan mért -
legfeljebb 25 m mély részen legyen
 - A TKVR 13. § (4) bekezdés szerint a városközponti területen: Zártisorú beépítési mód
esetében az **épület oldalhatárra kerülő, 6 méternél magasabb fala legfeljebb 25 méter hosszúságú lehet**.

A tervező sajátos értelmezése, hogy azáltal, hogy a két épülettömböt a gépjárműtárolóval összekötötte, így a hátsó épület is megfelel az előkert nélküli beépítés előírásnak (TKVR 14. § (4) bekezdés).

Az idézett korlátozások abból a célból kerültek a helyi rendeletbe, hogy kerülendő legyen az építési telkek túlzott mélységben történő beépítése, a zavaró hatás a szomszédos ingatlanok vonatkozásában (használati érték, intimitás, benapozás). Zártisorú beépítésű kisvárosi lakóterületen ezek a szabályok azért nem kerültek a rendeletbe, mert nem volt feltételezhető, hogy az övezetben ezen előírásokkal ellentétes szándék felmerül. A képviselőtestület érzékelve a joghézagot rendelte el a változtatási tilalmat az övezeti előírások módosítása érdekében.

5. Az épület megközelítése, a járművek elhelyezése, rakodás, a közlekedés biztonsága
A kialakítandó gépjárműtárolók számát a HÉSZ 41. § (4) b) pontja határozza meg:
Új épület építése esetén legalább lakásonként 1 db szgk. tárolót épületen belül kell elhelyezni. Az épületen belül 11 férőhelyre terveztek járműtárolót, viszont azok használata kettő esetében is **rendkívüli kockázattal jár**. A 3. sz. garázsból a vegyes használatú áthajtóra úgy tolat ki az autós, hogy nem látja az ott közlekedő gyalogost, gyerekkocsit toló személyt, kerékpárost, gépkocsit. A 8 sz. gépjárműtárolóból az autó közvetlenül a lépcsőházi bejárati ajtóra tolat, nem látva az onnan kilépő, akár gyerekkocsit, kerékpárt toló embert.

Az elhelyezendő személygépkocsik száma az OTÉK (253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet 4. sz. melléklet alapján:

2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után.

(Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.)

Az alaprajzon jelölt bútor nem épületszerkezet, a parkolók számát a helyiségterület alapján kell kiszámítani. E szerint **3+4=7 férőhely szükséges**, amelyek közül az OTÉK 42. § (3) bekezdés alapján: minden megkezdett 50 db várakozóhelyből legalább **egy** a **mozgásukban korlátozottak részére** kell kialakítani. Az üzletekhez 6 db parkolót terveztek, amelyek között **nincs akadálymentes**. Az üzletek melletti két parkolóállás használata nem biztonságos, mert az autó rátoлат az üzlet bejárati ajtajára, továbbá a vegyes használatú átjáró-áthajtóra, a vezető által nem, vagy csak korlátozottan látva az ottani forgalmat.

Az üzletekhez az OTÉK 42. § (2) bekezdés szerint: rendszeres teherszállítás esetén **rakodóhelyet kell biztosítani**. Telken belül ilyen nem kerül kialakításra, a Sági utca ezen szakaszán táblával tiltott a megállás. Az üzletek áruszállítása – nem ismerve azok profilját – megnyugtatóan nem tisztázott.

A tervezett létesítmény járművekkel való megközelítését egy 7 m széles útcsatlakozás és a parkoló közlekedési útja biztosítja. Elválasztás nélkül, ugyanezen a felületen bonyolódik le a két üzlethez és a 11 lakáshoz a gyalogos és kerékpáros forgalom, valamint az áruszállítás, rakodás. A bejárat folytatásában, az utca felőli épület alatt egy 360 cm széles áthajtó vezet a garázsokhoz, amelyen egyidejűleg a két épülettömbhöz a gyalogos és kerékpáros közlekedés is zajlik. Szintben elválasztott járda nem kerül kialakításra, ehhez a szélessége nem is ad lehetőséget. (OTÉK 6. sz. melléklet Áthajtó: az álláshelyekhez vezető közlekedési út egyenes és íves szakaszai rendszeres gyalogosforgalom nélkül $2,50+2 \times 0,25=3,00$. Gyalogos sávra 60 cm maradna, ami nem elegendő.)

Az átjáróból nyílik a felette lévő 5 lakás lépcsőházának bejárati ajtaja. Az azon kilépő vagy gyerekkocsit toló személy nem láthatja az áthajtón át közeledő járművet, illetve annak vezetője sem észlelheti időben a gyalogost. Az áthajtó egyirányú járműközlekedésre alkalmas, aminek következtében a parkolóban torlódás keletkezhet. Ez az utcáról való behajtásra, így a Sági utca forgalmára is hatással lehet.

Mindezen körülmények – külön-külön, de együtt hatványozottan – **jelentős forgalmi terhelésnövekedést** és balesetveszélyt okozhatnak.

6. Környezeti terhelés: A HÉSZ 28. § (1) b) pont szerint: „Nem helyezhető el olyan rendeltetés, amelynek kibocsátott legnagyobb környezeti terhelése az (építési) övezetben, és a szomszédos ingatlanok (építési) övezetében megengedett környezeti terhelésnél nagyobb, ideértve a térség **forgalmi viszonyainak túlterhelését is.**”

Az ingatlanon eredetileg egy földszintes, egylakásos épület állt. A tervezett épületben 11 lakás 11 gépjárműtárolóval és 2 üzlet készül 6 parkolóval, amelyeknek a forgalma sokszorosa a korábbinak. A telekkel átellenben a szemben lévő áruház bővítéséhez 42 férőhelyes parkoló épül. A két létesítmény jelentősen megnöveli a járműforgalmat a Sági utca közeli kanyar miatt rosszul belátható, keskeny szakaszán. Az 5. pontban részletezettek alapján megállapítható, hogy a vegyes rendeltetésű épületegyüttes

létesítésével összefüggő környezeti terhelésnövekedés kimeríti a HÉSZ 28. § (1) b) pontjában foglaltakat.

7. Közműellátás: a szolgáltatótól szerzett információ szerint a Sági utcában lévő szennyvízcsatorna az ilyen arányú lakásszám-növekedés folytatása esetén burkolatbontással járó kapacitásbővítésre lesz szükség, ami jelentős költséggel végezhető el.

Összegzés:

A tervezett beépítéssel nemkívánatos módon a tömbbelsőbe kerülne lakóépület, dupla soros beépítést elindítva, ami korszerűtlen és kölcsönösen zavaró a környezetére nézve, így kerülendő. A túlzott tervezési program következtében erőltetett megoldás született, ami több szempontból biztonsági kockázattal és túlzott relatív terheléssel jár. A parkoló alulméretezett, a jogszabályi előírásoknak nem felel meg.

Jelen formában ezért a tervezett – garázssorral összekötött – két épülettömb építésének **engedélyezését nem javaslom.**

Szükségesnek tartom a tervezési program csökkentését, elsődlegesen a hátsó épületrész, de legalább a felső szintjének elhagyását, a telken belüli vegyes használatú tereken a gyalogos és kerékpáros közlekedés biztonságos és egyértelmű feltételeinek megoldását, a hiányzó parkoló pótlását a mozgásukban korlátozottak számára.

Indokolt a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv felülvizsgálata és módosítása az érintett kisvárosias lakóterületi építési övezeten belül, melynek keretében újra kell gondolni az övezet beépítési feltételeit – legnagyobb építmény magasság, beépítési arány, rendeltetési egységek száma, beépítési mélység vonatkozásában – hogy az valóban a kisvárosi településrész karakterét tükrözze és az átépülés alkalmazkodjon a szakaszos megvalósítás körülményeihez.

Celldömölk, 2021. 10. 21.



Portschy Tamás
városi főépítész