

MEGHÍVÓ

Celldömök Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2026. július 16-án (csütörtökön) 15.00 órai kezdettel rendkívüli ülést tart,
melyre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Városháza tanácsterme

NAPIREND: Nyílt ülésre!

1./ Celldömök város településrendezési eszközeinek, a Celldömök 0102/14. hrsz övezetének részbeni – gazdasági célú hasznosítás érdekében történő - módosítása során az új beépítésre szánt területnek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. §-ában foglalt feltételeinek való együttes megfelelése.

Előadó: Fehér László polgármester

2./ Tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás kérelem – Celldömök, Sági u. 174., 2698/1 hrsz-ú ingatlan villamosenergia ellátása.

Előadó: Fehér László polgármester

3./ Egyebek

Celldömök, 2026. július 14.



Fehér László
polgármester

ELŐTERJESZTÉS

a 2026. 07. 16-i képviselőtestületi ülésre

Tárgy: Celldömölk város településrendezési eszközeinek, a Celldömölk 0102/14 hrsz övezetének részbeni – gazdasági célú hasznosítás érdekében történő - módosítása során az új beépítésre szánt területnek a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8. §-ában foglalt feltételeinek való együttes megfelelése

Celldömölk Város Képviselő-testülete 2/2026. (I. 20.) számú határozatában a Celldömölk, 0102/14 hrsz övezetének Má övezetből részbeni Gip-sz/3 övezetbe sorolásának támogatásáról, a főépítési feljegyzés elfogadásáról és Celldömölk Város Településrendezési Eszközei módosításának megindításáról döntött, melynek során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § 3) bekezdése szerint, az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

- A zöldterület övezet nagysága

- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
- b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

- A településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
- b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
- c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

- számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Fentiek teljesülését az előterjesztés mellékletét képező: a településtervezők igazoló számításait tartalmazó dokumentum támasztja alá.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Celldömölk város településrendezési eszközeinek a Celldömölk 0102/14 hrsz övezete részbeni – gazdasági célú hasznosítás érdekében történő - módosítása során, az új beépítésre szánt terület Méptv. 8. § (3) szerinti jogszabályi feltételeknek való megfelelését az 1. számú mellékletre alapozva igazolja.

Felelős: Fehér László polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2026. 07. 13.



Farkas Gábor
jegyző

Celldömölk Város Önkormányzata csereterületnek két olyan, a hatályos településrendezési tervben már beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet is körbehatárolt, amelyek alkalmasak a visszasorolásra.

5.2. A JOGSZABÁLYI FELTÉTELEK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

➤ MÉPTV. 7.§ A TERMÉSZETI RENDSZEREK MEGŐRZÉSE

Jogszabályhely	Követelmény	Megfelelés	Indoklás
Méptv. 7. § (1)	Természeti rendszerek, tájkarakter, zöldinfrastruktúra megőrzése	TELJESÜL	Az érintett telket táj- és természetvédelmi védettség nem érinti. A területen áthaladó 20 kV-os légvezetékek tájképi szempontból meglévő zavaró elemként jelennek meg. A kijelölés meglévő beépítésre szánt gazdasági területekhez kapcsolódik. A tervezett módosítás következtében a tájkarakter nem sérül, a zöldinfrastruktúra rendszere érdemben nem változik. A mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó idő-szakos növényborítottsághoz képest a terület egy részén állandó növényfedettség kialakulása várható.
Méptv. 7. § (2)	Mezőgazdasági terület átsorolása csak csereterülettel	TELJESÜL	A tervezett módosítás során az új beépítésre szánt gazdasági területtel azonos nagyságú és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű csereterület kerül kijelölésre a település közigazgatási területén belül. A csereterület kijelölése egyidejűleg biztosítja a Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt követelmények teljesülését is.

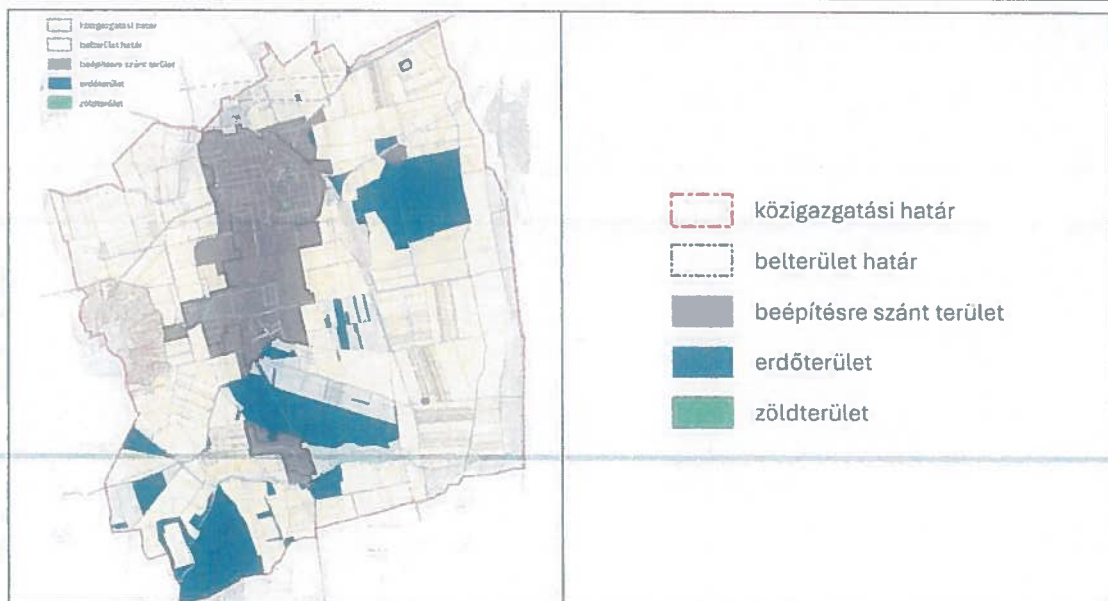
Érintett terület	Módosítással érintett terület		Meglévő terület-felhasználás	szorzó	BAÉ	Tervezett terület-felhasználás	szorzó	BAÉ
	m ²	ha						
0102/14	39 612	3,961	Má	3,7	14,656	Gip	0,2	0,792
0421/5-6	39 612	3,961	Gip	0,2	0,792	Má	3,7	14,656
Összesen:					15,449			15,449
Változás:	-15,449 + 15,449 = 0 BAÉ érték növekedés							

➤ **MÉPTV. 8.§ (1) – ZÖLDTERÜLETRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK**

Jogszábhelyhely	Követelmény	Megfelelés	Indoklás
Méptv. 8. § (1) a)	Zöldterület csökkenhet nem	TELJESÜL	A tervezett módosítás zöldterületet övezetet nem érint.
Méptv. 8. § (1) b) 419-es KR. 18.§ (2a)	Zöldterület, erdőterület, természetközeli terület ≥ beépítésre szánt terület 3%-a	TELJESÜL	A zöldterület, valamint az erdőterület övezet együttes nagysága a beépítésre szánt területekhez viszonyítva 97,83%, amely jelentősen meghaladja a jogszabályban előírt 3%-os minimumértéket.

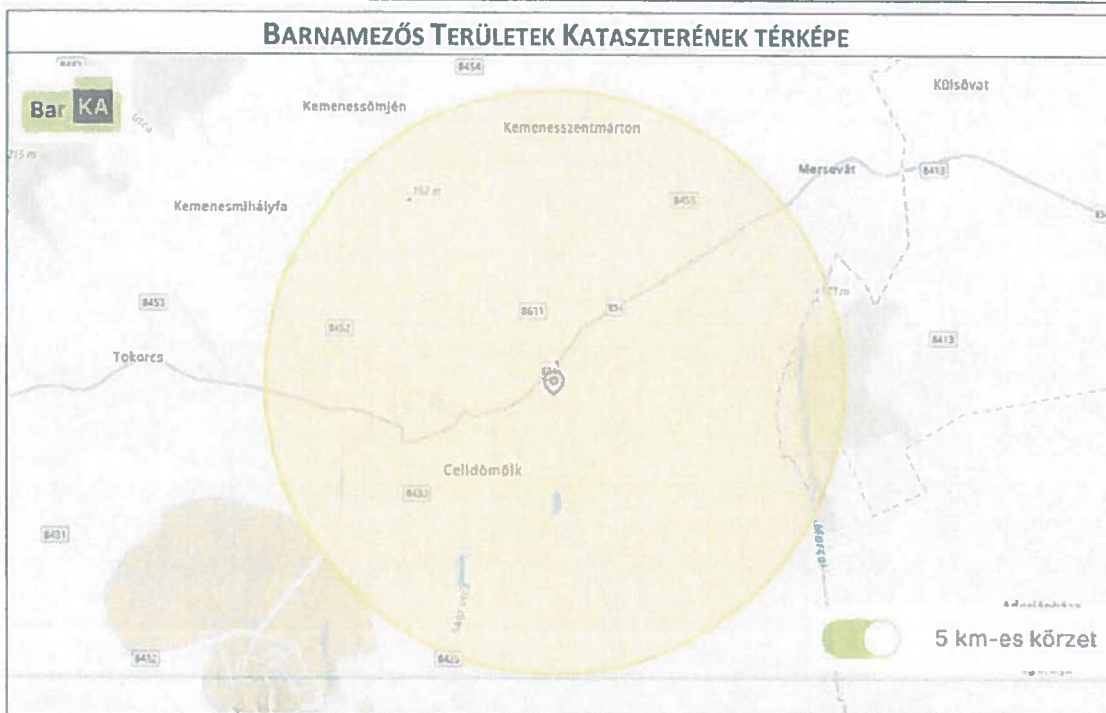
Celldömölk Város 269/2006. (XI. 8.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve leírása nem tartalmaz területi mérleget. Ezért a vonatkozó jogszabályok szerinti övezetek hatályos TSZT tervlap alapján készült kimutatása az alábbi:

	Terület (ha) ill (%)
Zöldterület övezet	3,923
Erdőterület övezet	676,592
Jogszabály szerint beszámítható összesen	680,515
Beépítésre szánt területek összesen	695,751
Jogszabály szerinti előírt minimum (3%)	20,87%
Tényleges arány	97,80%



➤ **MÉPTV. 8. § (2) – ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK FELTÉTELEI**

Jogszabályhely	Követelmény	Megfelelés	Indoklás
Méptv. 8. § (2) a)	Lakóterület és vegyes terület építési övezetek csatlakozása meglévő települési területhez	TELJESÜL	A tervezett módosítás során nem történik lakóterület vagy vegyes terület kijelölés.
Méptv. 8. § (2) b)	a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 m-es zöldgyűrű biztosítása	TELJESÜL	A tervezési terület a közigazgatási határtól legalább 600 m-re helyezkedik el, így az összenövés elkerülése biztosított.
Méptv. 8. § (2) c)	Barnamezős terület vizsgálata	TELJESÜL	A Barnamezős Területek Katasztere alapján sem Celldömölk közigazgatási területén, sem a tervezési terület 5 km-es környezetében nincs barnamezős terület..



➤ **MÉPTV. 8. § (3) – EGYÜTTES IGAZOLÁSI FELTÉTELEK**

Jogszabályhely	Követelmény	Megfelelés	Indoklás
Méptv. 8. § (3) a)	7. § és (1)-(2) teljesül	TELJESÜL	A jogszabályi feltételek az előzőekben ismertettek szerint teljesülnek.
Méptv. 8. § (3) b)	Település biológiai aktivitás értéke nem csökken	TELJESÜL	A csereterület kijelölésével a biológiai aktivitás érték egyensúlya biztosított.

Méptv. 8. § (3) c)	Infrastrukturális feltételek biztosítása	TELJESÜL	A tervezett módosítás során nem történik lakóterület kijelölés.
Méptv. 8. § (3) d)	Település már beépítésre kijelölt területén belül nincs alkalmas szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület, sem barnamezős terület	TELJESÜL	A településen nincs a fejlesztési célnek megfelelő alternatív vagy barnamezős terület. A kijelölt terület kedvező közlekedési kapcsolatai révén alkalmas a fejlesztés megvalósítására.
Méptv. 8. § (3) e)	Trtv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelmények teljesülnek	TELJESÜL	A kijelölés megfelel a Trtv. előírásoknak a következőkben ismertetettek alapján.

➤ **TRTV. 12. § – ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI MEGFELELÉS**

Jogszabályhely	Követelmény	Megfelelés	Indoklás
Trtv. 12. § (1)	Új beépítésre szánt terület $\geq$ 250 m közigazgatási határtól	TELJESÜL	A tervezési terület a közigazgatási határtól legalább 600 m-re helyezkedik el.
Trtv. 12. § (2)	Új beépítésre szánt terület kijelölése zöld- terület vagy erdőterület átsorolásával jár	NEM ÉRINTETT	A tervezett módosítás nem érint zöldterületet vagy erdőterületet.
Trtv . 12. § (3) a)	Mezőgazdasági terület átsorolása – csereterület biztosítása szükséges	TELJESÜL	A tervezett módosítás során az új beépítésre szánt területtel legalább azonos nagyságú, a hatályos tervben beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület kerül csereterületként visszasorolásra mezőgazdasági terület övezetbe.
Trtv . 12. § (3) b)	Alternatív szabály	NEM ÉRINTETT	Gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható
Trtv . 12. § (4)	Kijelölésre kerülő zöldterületre vonatkozó előírás	TELJESÜL	A tervezett módosítás során nem történik zöldterület kijelölés.
Trtv . 13. § (1)	Borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területének védelme	TELJESÜL	Nem érint borszőlő termőhelyi kataszteri területet
Trtv . 13. § (2)	Gyümölcs termőhelyi kataszter I–II. osztályú területének védelme	TELJESÜL	Nem érint gyümölcs termőhelyi kataszteri területet.

A fentieket összefoglalva megállapítható, hogy a tervezett módosítás során az általános mezőgazdasági terület új beépítésre szánt ipari gazdasági területbe történő átsorolása megfelel az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

Az Építési és Közlekedési minisztérium Településtervezési szabályzat 5. melléklete szerinti új beépítésre szánt területek nyilvántartásának táblázata szerinti kimutatás az alábbi:

5. melléklet a szabályzathoz

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

Új beépítésre szánt terület				Csereterület					
kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	csereterület kijelölési kötelezettségét előíró	csereterület kijelölési követelmény	csereterület ingatlanai(i)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata
(Irsz.)	(m ²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(vonatkozó jogszabályhely)	(jogszabály szerinti kötelezettség)	(Irsz.)	(m ²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)
.../2026. (...) SZÁMÚ HATÁROZAT, .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET									
1.	0102/14	39 612	Má	Gép					

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselőtestület 2026. július 16-ai ülésére

Tárgy: Tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás kérelem – Celldömölk, Sági u. 174., 2698/1 hrsz-ú ingatlan villamosenergia ellátása

Az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.), mint megrendelő és üzemeltető nevében Hegyi Marcell tervező tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás kérelmet nyújtott be Celldömölk Város Önkormányzatához a Celldömölk, Sági u. 174., 2698/1 hrsz-ú ingatlan (Alsósági tagóvoda) megnövelt villamos energia igénye miatt. A Celldömölk, Sági u. 174. szám alatti 2698/1 hrsz-ú ingatlanhoz 3 x 40A többletenergiaigényt nyújtottak be az E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt-hez. Az energiaigény biztosításához átalakítás és hálózatfejlesztés szükséges.

A tervdokumentáció alapján (1. sz. melléklet tervszám: ZA-057/2025 rajzszám V-01, V02, V03) új földkábelhálózat, transzformátorállomás, valamint kommunális és közvilágítási földkábelek létesítésére van szükség.

A hálózatfejlesztési munkálatok és a tervezett nyomvonal érinti Celldömölk Város Önkormányzata tulajdonában és kezelésében lévő a Sági utca 2452/2 és 2452/3 kivett járdákat, valamint a Hegyi és Marx Károly kivett közutak bizonyos szakaszát.

Tervezett nyomvonal leírás:

A kivitelezés előtti bontási munkálatok a Sági u. 142., 207.sz., valamint a Sági utca-Hegyi utca – Marx K. utca kereszteződését érintik, amely során szakaszszekevény, áramkötés és szabadvezeték bontásra kerül sor, új körzethatárok kialakításával.

A tervezett építési munkálatok során a Marx Károly utcai sarokház előtti betonlapos járdafelület alatt fel kell tární a földkábelt, majd egy új (É1, É2 jelű) földkábelt kell létesíteni a tervezett Celldömölk, Ság Óvoda elnevezésű kompakt transzformátorállomásig.

A tervezett É1 és É2 jelű földkábelek nyomvonala párhuzamosan halad és aszfaltbontással déli irányban merőlegesen keresztezi a Marx Károly utcát. A meglévő BB 10/13,5 típusú beton bakoszlopot nyugati irányban kikerülve egyenesfűréssal merőlegesen keresztezi a sági utca aszfaltozott útburkolatát és az utca nyugati útpadkáját követően déli irányba fordul, majd párhuzamosan halad a templom melletti meglévő kőkerítéssal és az óvodával szemben nyugati irányban befordul a tervezett transzformátorállomásba.

A tervezett KTW-630R típusú kompakt transzformátorállomást az óvodával szemközi oldalon található zöldfelületben a térkövezett parkoló alatt létesítik, az állomás mellett kezelőjárdát létesítenek. Az állomás mellett egy direkt mérésre alkalmas mérőszekrényt alakítanak ki a közvilágítás méréséhez.

A ksfeszültségű elosztóból indított kommunális földkábel nyomvonala párhuzamosan halad az É1 és É2 földkábelekkel í Sági u. 168. sz. ingatlannal szemközt található egyenesfűrás fogadó aknájáig, majd itt keleti irányban merőlegesen keresztezi a Sági u. aszfaltozott útburkolatát és az indítóaknát, délnyugati irányban megtörik és egy meglévő bakoszlopon csatlakozik a légvezetékes elosztóhálózathoz.

A tervező a mellékelt tervdokumentáció és műszaki leírás alapján kéri a közterületekre vonatkozóan **tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás kiadását.**

HATÁROZATI JAVASLAT:

1. A képviselőtestület adja meg tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulását adja meg a „**Celldömölk, Sági u. 174., 2698/1 hrsz-ú ingatlan villamosenergia ellátása**” tárgyú kivitelezési munkához az önkormányzati területet érintő
2452/2 hrsz – kivett járda
2452/3 hrsz – kivett járda
2453 hrsz – kivett közterület
vonatkozásában, az alábbi kikötésekkel:
 - a kivitelezési munkák megkezdése előtt **közterület-bontási engedélykérelmet kell benyújtani** a Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatalhoz (9500 Celldömölk, Városháza tér 1.),
 - kivitelezésnél a járdaszakaszok, a közút és a térkövezett részek tekintetében teljes szélességű, a zöldterületet és útszelvényt érintő szakaszokon nyomvonalas helyreállítást kell végezni,
 - a közterület végleges helyreállítását be kell mutatni.

Felelős: Fehér László polgármester
Farkas Gábor jegyző
Határidő: azonnal

Celldömölk, 2026. július 14.


Farkas Gábor
jegyző



