

Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének

11/2022. (IX. 15.) önkormányzati rendelete

Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló

34/2006. (XI. 8.) önkormányzati rendelet módosításáról

Celldömölk Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 28. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül.”

2. §

A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 48. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A különleges területek tagozódása:)

- „e) Kh jelű Egészségügyi terület (kórház) és Kh-1 jelű Egészségügyi terület (mentőállomás, orvosi rendelő):
- ea) A Kh és Kh-1 jelű építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: egészségügyi létesítmények (kórház, szanatórium, egyéb szociális létesítmény, mentőállomás).
 - eb) A Kh-1 jelű építési övezetben az oldalkert mérete az építménymagasság fele, vagy legalább 3,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 3,0 m.
 - ec) A Kh-1 jelű építési övezetben elő-, oldal- és hátsókertben gépjármű-várakozóhelyek elhelyezhetők.
 - ed) A Kh-1 jelű építési övezetben a 992/1 hrsz ingatlan vonatkozásában a jogszabály által előírt gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) 50 %-a elhelyezhető a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.
 - ee) A Kh-1 jelű építési övezetben a zöldfelületet többszintes intenzív zöldfelületként kell kialakítani.”

3. §

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

(2) A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 12. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

4. §

Hatályát veszti a Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet

- a) 26. § (2) bekezdése,
- b) 29. §-a,
- c) 30. § (3) bekezdése,
- d) 33. § (1) bekezdése,
- e) 33. § (4) és (5) bekezdése,
- f) 53. § (7)–(9) bekezdése.

5. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A 4. § 2022. november 30-án lép hatályba.

Celldömölk, 2022. szeptember 14.



Fehér László
polgármester



Farkas Gábor
jegyző

„I. melléklet”



KEMENESIHÁLYFA

Gyöpre-dűlő

KEMENESIHÁLYFA

B-1

52-231-114

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretre kicsinyítve 1:2000)



módosította
15/2016 (IX. 08.) önk. rendelet
21/2016 (XII. 22.) önk. rendelet
15/2017 (IX. 14.) önk. rendelet

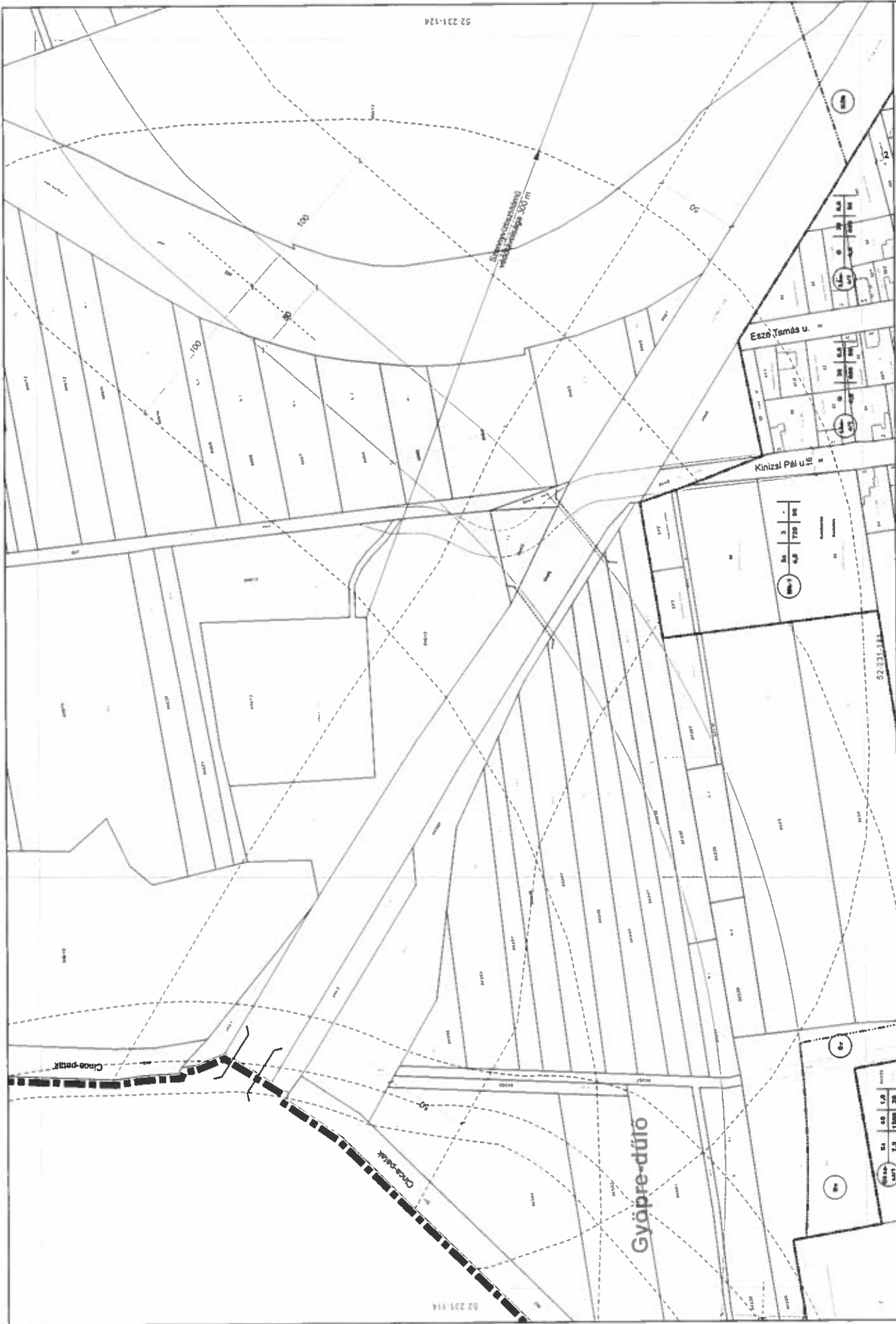
CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -

34/2006 (XI. 08.) önk. rendelet



Mécskés, 2014. 2017.
WFO-CENTER Ipari és Építészeti
Közvetítő Kft.
1125-0205, 1125-0250
Fax: 1125-0606
E-mail: wfo-center@wfo-center.hu

SCHÖNER MÜTERCSÉ 2006
Közvetítő Ipari és Építészeti
Közvetítő Kft.
1125-0205, 1125-0250
Fax: 1125-0606
E-mail: wfo-center@wfo-center.hu



52-231-124

52-231-114

Sz. Gyöpre-dűlő
közterület szélessége 300 m

B-2

52-231-123

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
FELHASZNÁLÁSÁVAL

endeketi méretarány 1 : 1000
(A3 méretre lecsúszítva 1:2000)



módosította
15/2016 (IX. 08.) önk. rendelet
21/2016 (XII. 22.) önk. rendelet
15/2017 (IX. 14.) önk. rendelet

CELLDŐMŐLK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -
34/2008 (XI. 08.) önk. rendelet



Magyarország, 2014. évi 117.
sz. törvény szerinti módosításokkal egyetemesen módosított
1990. évi LXV. törvény a Közigazgatásról és
Községi Önkormányzatokról

Magyarország, 2014. évi 117.
sz. törvény szerinti módosításokkal egyetemesen módosított
1990. évi LXV. törvény a Közigazgatásról és
Községi Önkormányzatokról

Gyöpre-dűlő

Csop-patak

Csop-patak

Eszé Tamás u.

Kinizsi Pál u.



52 231 123

B-3

52-231-124

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 mérési tervnyelvre 1:2000)



CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -

34/2006 (XI.08.) önk. rendelet
34/2012 (XI.29.) önk. rendelet, a 20/2013 (XII.20.) önk. rendelet
és a 10/2015. (XII.17.) önk. rendelet



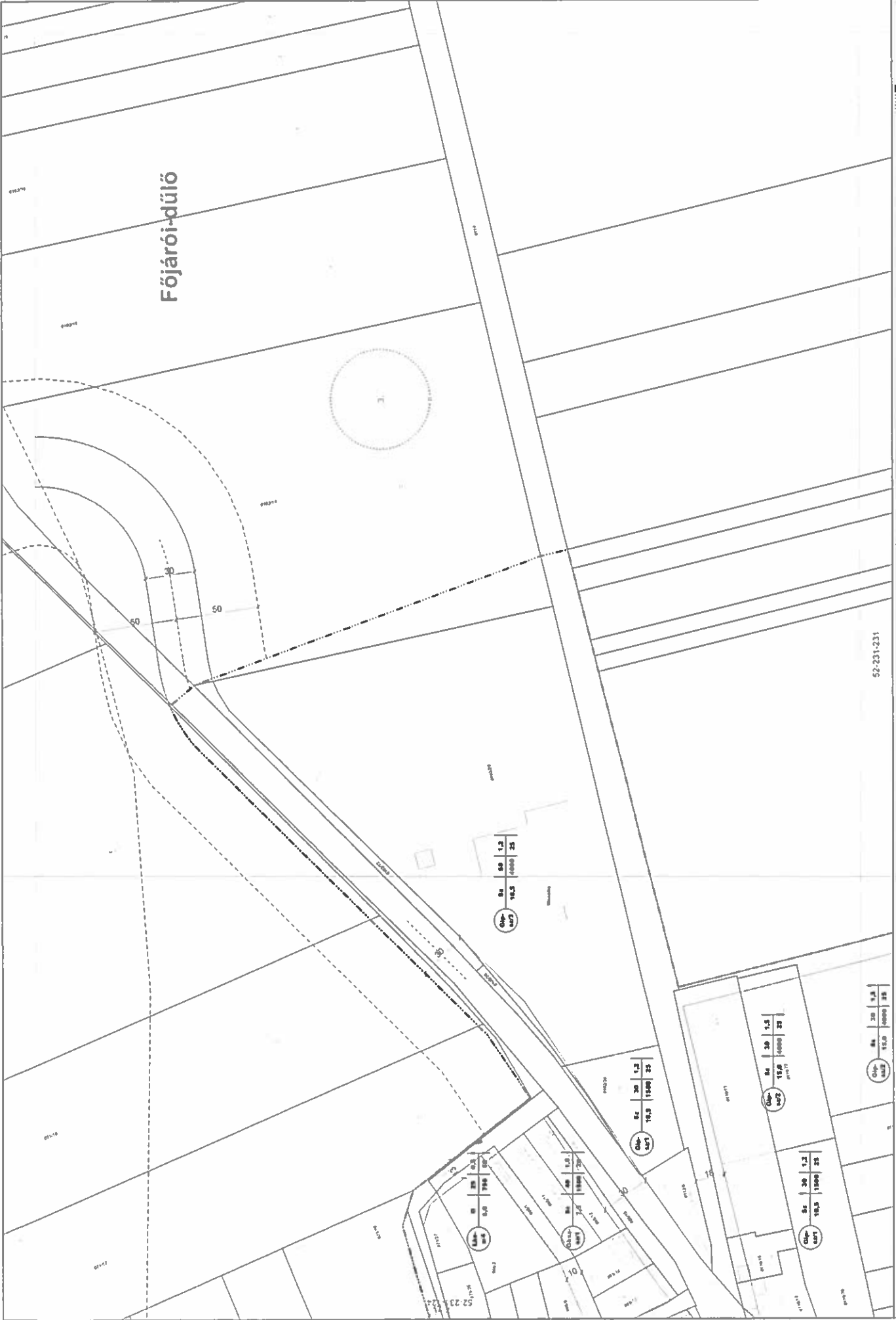
Munkács, 2015. évi. 2015.
Munkács Városi Önkormányzat
Községi Hivatal, Főúti közterületi 24.
Munkács, 7600
T: 7111 61 30-9

Munkács, 2015.
ATL Építészeti és Építési Kft.
Munkács, 7600
T: 7111 61 30-9

BOGNER ALBERTA, 2004.
Széchenyi utca 4. Eger, 3011
Tel: 11225-0205 / 11407-0200
E-mail: bogner@egeter.hu

Stromvezeték
elvezetése 500 m





Főjáróidűlő

Ø	30	1,2	25
Ø	18,5	1,000	25

Ø	30	1,2	25
Ø	18,5	1,000	25

Ø	30	1,5	25
Ø	18,5	1,000	25

Ø	30	1,2	25
Ø	18,5	1,000	25

B-4/M

52-231-213

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretű lecsapnyra 1:2000)



CELDÖMŐK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -

Szuzsák (t. d. b.) Á.É.É. részletek
modosította a 9/2021 (VI. 7.) önk. rendelet



Készítette: 2021. évi LXV. törvény
 114. § (1) bekezdés a) és b) pontok alapján
 1124 Budapest, Erzsébet köz 17.
 14. kft. (1125) 4-1000
 E-mail: info@erzsobud.hu
 T: 111 61 5045

52-231-231



B-5

52-231-132

KÉSZÜLT AZ ALLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretre kicsinyítve 1 : 2000)



módosította
15/2016 (IX. 08.) önk. rendelet
21/2016 (XII. 22.) önk. rendelet
16/2017 (IX. 14.) önk. rendelet

52-231-134

CELLDŐMÖLK Szabályozási Terve

- BELTERÜLET -
34/2006 (XI. 08.) önk. rendelet



Mezőgazdasági, Értéktudományi, Építészeti és Környezetvédelmi Osztály
1124 Budapest, Csicsapatak 12.
Tel: 1124-5250 (1124/5250)
E-mail: szobor@csicsapatak.hu

SCHÖNER MŰTEREM - 2006
Tervező és Építési Iroda
1124 Budapest, Csicsapatak 12.
Tel: 1124-5250 (1124/5250)
E-mail: szobor@csicsapatak.hu



B-6

52-231-141

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretű kinyomtatás 1:2000)



CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve

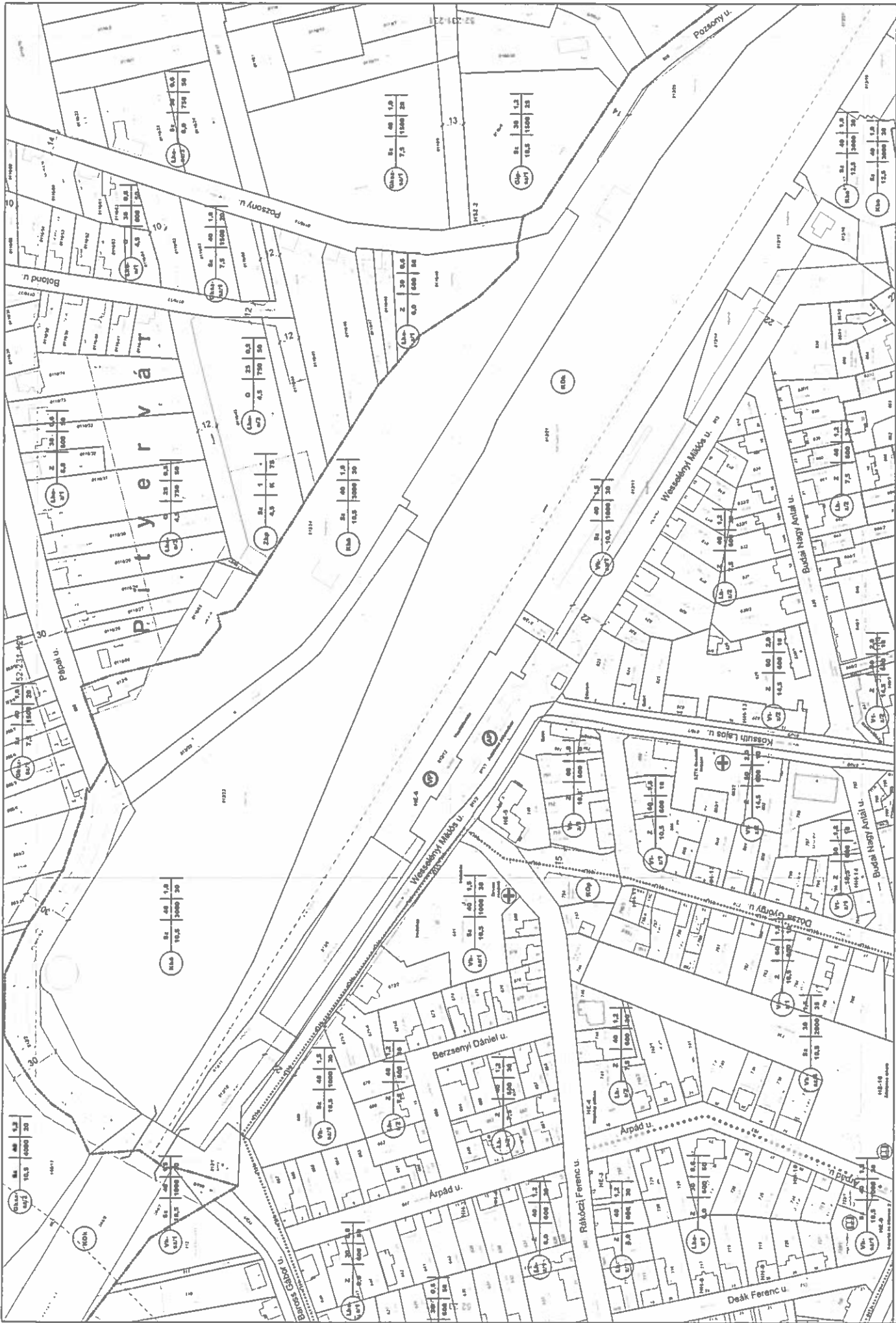
- BELTERÜLET -

34/2008 (XII.08.) önk. rendelet
módosította a 29/2013 (IX.20.) önk. rendelet 13. (1) f.)
és a 14/2020 (I.14.) önk. rendelet 2.2)



Munkács, 2017.
Szabolcs Megyei Önkormányzat
Községi Hivatal
Községi Hivatal, Szabolcs Megyei Önkormányzat
H-4900 Munkács, Jókai utca 12.
Tel.: 78 81756

Munkács, 2015. 2015. 2016.
Községi Hivatal, Szabolcs Megyei Önkormányzat
Községi Hivatal, Szabolcs Megyei Önkormányzat
H-4900 Munkács, Jókai utca 12.
Tel.: 78 81756
Fax: 78 81756
E-mail: info@szabolcs.hu



B-7/M

52-231-142
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretre kicsinyítve 1:2000)

CELLDÖMÖK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -
347025-1/2021/1. sz. határozat
módosított: 2023.03.20.
és a 2023.1.1. évi módosítás



Méretarány: 2011.
Szerkesztő: Székelyi Dániel
Készítette: Székelyi Dániel
Tervező: 78 6175

Méretarány: 2011.
Szerkesztő: SZÉKELY Dániel
Készítette: SZÉKELY Dániel
Tervező: 78 6175

SCHÖNER WITTEBERG - 2008
Tervezőiroda és Építési Rt.
1125 Budapest, 1143 2520
Tel: (1) 255 4099
E-mail: schoner@schoner.hu
1111 91 3041



B-8

62-231-231

1 : 1000



CELLDŐMŰLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -



SCHÖNER WITTEKEM
Műtervező és Építész Iroda
1061 Budapest, József köz 2/B
T: 06-1-464-0300
E: info@schonerwitekem.hu

2006.





B-9/M

52-231-134

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretű tervpapírra 1:2000)



CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -
34/2006 (XI.08.) önk. rendelet



Munkaszám: 2011/12.
Készítette: HÉTSZÉKÉRTÉK Tervező- és Építési Kft.
1023 Budapest, Fehérvári út 54.
Tel: 11229-2020, 11247-2020
Fax: 11229-2028
E-mail: tervek@hetszekertek.hu

HÉTSZÉKÉRTÉK Tervező- és Építési Kft.
Tervező- és Építési Kft.
1023 Budapest, Fehérvári út 54.
Tel: 11229-2020, 11247-2020
Fax: 11229-2028
E-mail: tervek@hetszekertek.hu



B-10

52-231-143
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretű kinyomtatva 1:2000)

CELLDÖMÖK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -
34/2006 (XII. 08.) Jtk. rendelet
módosítása a 19/2015 (XII. 17.) és a 21/2016 (XII. 22.)
és a 3/2021 (I. 22.) Jtk. rendelet



Méretarány: 1:2015
Munka neve: 34/2006 (XII. 08.) Jtk. rendelet
módosítása a 19/2015 (XII. 17.) és a 21/2016 (XII. 22.)
és a 3/2021 (I. 22.) Jtk. rendelet

Méretarány: 1:2015
Munka neve: 34/2006 (XII. 08.) Jtk. rendelet
módosítása a 19/2015 (XII. 17.) és a 21/2016 (XII. 22.)
és a 3/2021 (I. 22.) Jtk. rendelet

SCHÖNER MÖRTEREN - 2008
Tervezőiroda és Építési Rt.
1125 Budapest, 1147 6 230
Tel.: (1) 230-0000, (1) 47 6 230
Fax: (1) 230-0009
E-mail: info@schoner-mo.com



B-11

52-231-144

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

1 : 1000
 (A 2-es lépték nyomtatás 1:2000-as méretarányú)

CELDÖMÖLK Szabályozási Terve
 BUDAPEST, 1025 BUDAPEST, FÉLŐR VÁROS, KISCEI
 módosítások: 2020.11.13. (13.20) és
 11/2022. (X.15.) önk. rendelet

Módosítás - 2013.
 IIM-CENTER Irtász és Szépség Bt
 1025 Budapest, Felső-palmán u. 54.
 ügyvezető: Máté Brigitta
 okmányiroda: Máté Brigitta
 tel.: 06 30 442 2000
 www.imcenter.hu

SCHÜBER WITTESEN
 ARCHITECTS
 1025 Budapest, Felső-palmán u. 54.
 tel.: 06 30 442 2000
 www.schuber-wittesen.hu

2006.

SPION



52-231-231

52-231-144



B-12/M
 KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

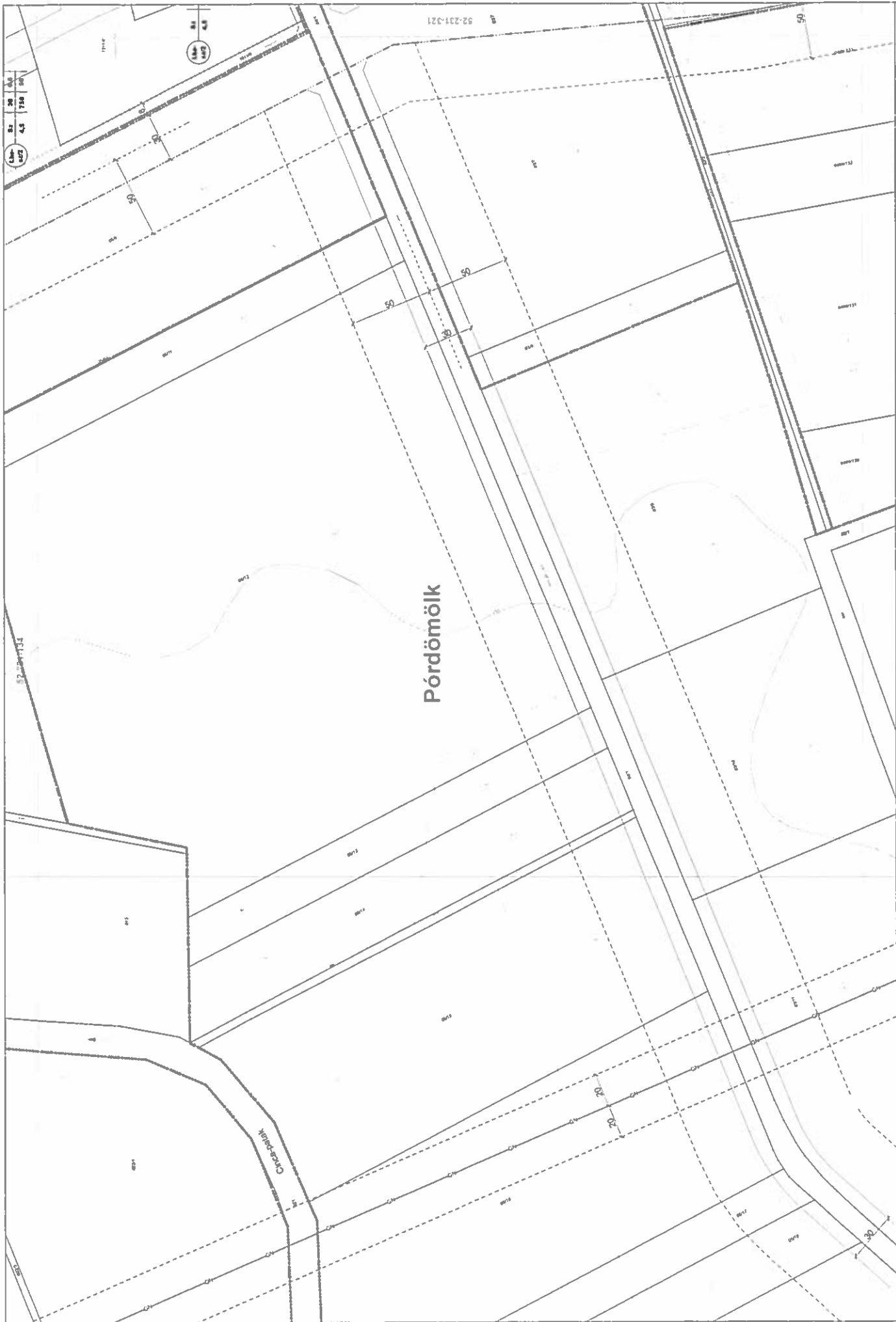
eredeti méretarány 1:1000
 (A3 méretre kicsinyítve 1:2000)

CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve
 BELTERÜLET

Szabályozási terület
 módosítás a 2/2013. (XII. 20.) a 15/2016. (IX. 08.)
 és a 8/2021. (VI. 2.) számú önk. rendelet



alkotmány - 2012. évi. 20. sz.
 2012. évi. 11. sz. önkormányzati rendelettel módosított
 1/2012. (I. 25.) önkormányzati rendelettel módosított
 1/2013. (I. 25.) önkormányzati rendelettel módosított
 1/2017. (I. 25.) önkormányzati rendelettel módosított
 1/2018. (I. 25.) önkormányzati rendelettel módosított
 1/2019. (I. 25.) önkormányzati rendelettel módosított
 1/2020. (I. 25.) önkormányzati rendelettel módosított
 1/2021. (I. 25.) önkormányzati rendelettel módosított



Pórdömök

**ISZTÁK TERVEZŐ- ÉS
KÖZMÉRTÉSI IRODA KFT.**
1125 Budapest, Csézy u. 11.
Tel: +36 (0)1 225 1110
Fax: +36 (0)1 225 1111
E-mail: iszta@iszta.hu

Munkaanyag: 2016/2
2016. szeptember
1125 Budapest, Csézy u. 11.
Tel: +36 (0)1 225 1110
Fax: +36 (0)1 225 1111
E-mail: iszta@iszta.hu



CELLDÖMÖK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -
34/2006 (VI.06.) önk. rendelet

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretre kicsinyítve 1:2000)



52-231-312
MÉRSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
FELHASZNÁLÁSÁVAL

B-13/M



B-14/M

52-231-321
 KESZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
 FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
 (A3 méretre bővítvény 1:2000)

CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve
 - BELTERÜLET -
 347006 (M. 08.) önk. rendelet
 módosította a 217016. (K.II. 22.) és
 a 9/2021. (VI. 27.) önk. rendelet



Bővítvény - 2016. 2020
 6830 CELLDÖMÖLK Tervezet és Bővítvény
 11025 2020. 11057 2020
 az önk. rendelet módosítására
 E-mail: szabolcsi@szabolcs.hu

SZABÓCSI VITELÉRSZÉ 2006.
 Tervezőiroda és Építési Iroda
 11025 2020. 11057 2020
 Tel: 11025 2020. 11057 2020
 E-mail: szabolcsi@szabolcs.hu



B-15/M/1

52-231-322
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretre kicsinyítve 1 : 2000)



CELDDÖMÖK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -

34/2008 (VI.08.) önkormányzati rendelet
módosítása a 9/2021 (VI.2.) önkormányzati rendelettel
2021.05.17.



Munkatárs: 0252
LEHÁLLÓTT: 0244

0252 Dnye Anna lakóir., 17/6
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2

Munkatárs: 0252
LEHÁLLÓTT: 0244

0252 Dnye Anna lakóir., 17/6
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2

0252 Dnye Anna lakóir., 17/6
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2

0252 Dnye Anna lakóir., 17/6
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2
12/20 Buzsácsi Péter lakóir., 1/2



52-231-413

CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve

- BELTERÜLET -

34/2008. (XII.08.) önk. rendelet módosította a
9/2021. (VI. 2.) önk. rendelet



Értékelés: 2020
Készítette: ÉRTÉKELÉS
1027 Pécs, Városház utca 13.
Borsosné Horváth Judit Borsosné
Értékelési Osztály vezetője
E-mail: ertekelo@pecs.hu

Készítette: MÉRTEK és társai
1124 Pécs, Városház utca 13.
Tel.: 06 76 511 111
E-mail: mercek@mercek.hu

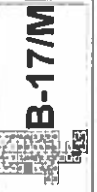
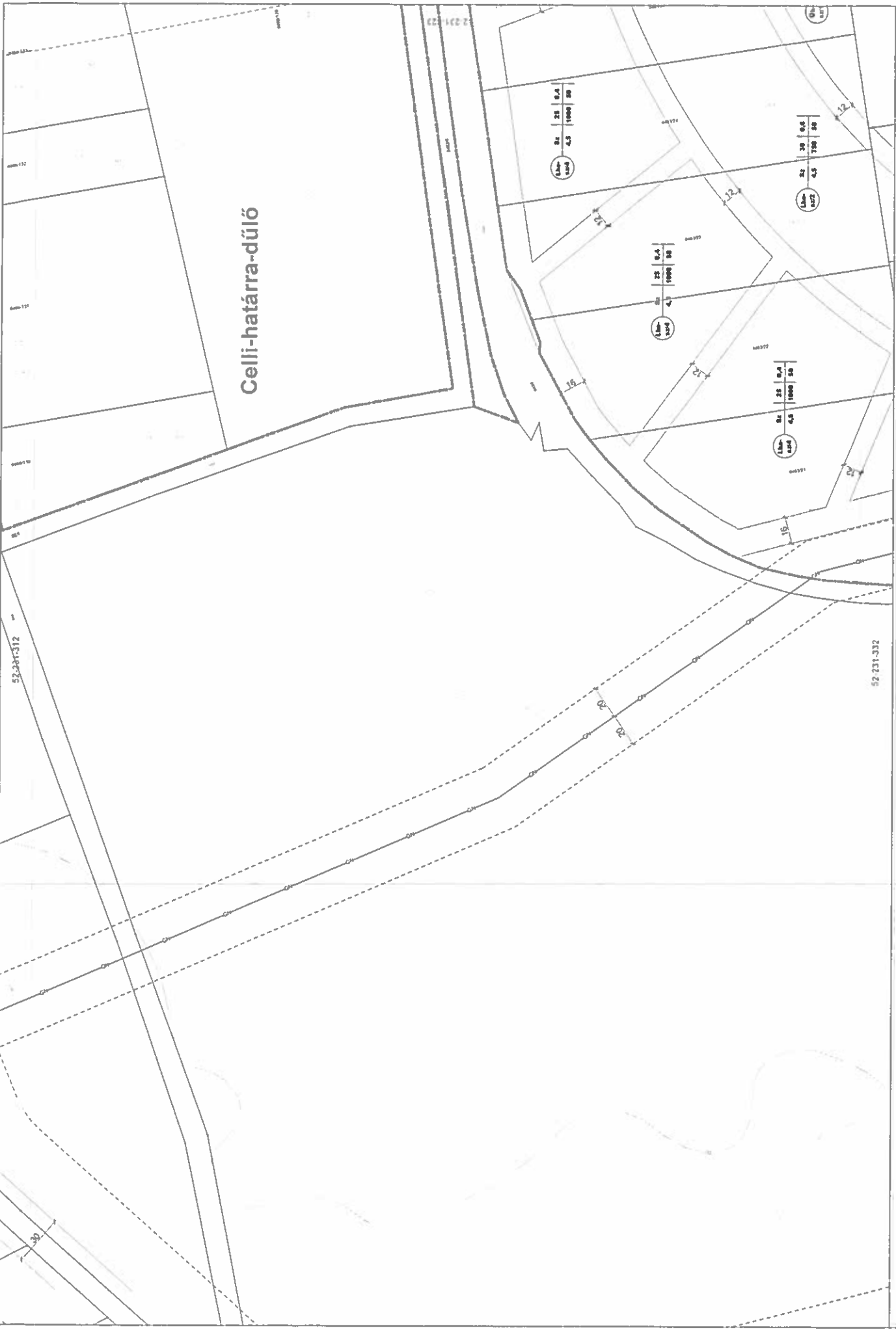
eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretű tervnyomtatás esetén)



52-231-411

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
FELHASZNÁLÁSÁVAL

B-16/M



B-17/M

52-231-314
 MÉSÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
 FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
 (A3 méretre nagyítva 1:2000)



CELLDÖMÖK Szabályozási Terve
 - BELTERÜLET -

34/2008 (XI.08.) önk. rendelet



Magyarország - 2017.ÉV.
 HÍRŐRZÉS ÉS TITKtartományok
 1052 Budapest, Főv. ter. 1-2/A
 Tel: (1) 352-5000
 Fax: (1) 352-5009
 E-mail: titkarsag@titkarsag.hu

Magyarország - 2017.ÉV.
 HÍRŐRZÉS ÉS TITKtartományok
 1052 Budapest, Főv. ter. 1-2/A
 Tel: (1) 352-5000
 Fax: (1) 352-5009
 E-mail: titkarsag@titkarsag.hu



1. melléklet a 2011. évi 112. számú törvényhozásról

B-18/M

52-231-323
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretre kicsinyítve 1:2000)

CELLDÖMÖK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -
3/2006. (XII. 08.) önk. rendelet
módosította a 29/2012. (XII. 20.) és a 21/2016. (XII. 22.)
és a 9/2021. (VI. 2.) számú önk. rendeletek



Budapesti...
1121 Budapest, Dózsa u. 12.
Tel: 06-1-272-1234
Fax: 06-1-272-1235
E-mail: info@budapest.hu

Szabvány...
1121 Budapest, Dózsa u. 12.
Tel: 06-1-272-1234
Fax: 06-1-272-1235
E-mail: info@budapest.hu

Közép-dűlő





B-19/M

52-231-324
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretre kicsinyítve 1:2000)

CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -
34/2006. (XII. 08.) önk. rendelet
módosította a 29/2013. (XVI. 20.) a 2/17016 (XVI. 22.)
és a 8/2021. (VI. 2.) számú önk. rendelet



Ábratípusok: 2012. 07.14. 2018. 03.08.
123 Budapest, Erzsébet u. 11.
1123 Budapest, Erzsébet u. 11.
Tel: +36 (0)1 450 1197 2016
Fax: +36 (0)1 450 1111 81 5048
E-mail: szobany@szobany.hu

SZOBANY & MATEJKA, 2008
123 Budapest, Erzsébet u. 11.
1123 Budapest, Erzsébet u. 11.
Tel: +36 (0)1 450 1197 2016
Fax: +36 (0)1 450 1111 81 5048
E-mail: szobany@szobany.hu

52-231-323



52-231-431

52-231-431

0,2	0,5	1,2
10,5	4000	25

0,2	0,5	1,2
10,5	4000	25

B-20



52-231-413
 KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI
 ALAPADATOK
 FELHASZNÁLÁSÁVAL

1 : 1000
 A terv méretaránya az ország 1:1000 méretarányú
 térkép 1:2000-as levezényelt részlete

CELLDÖMÖLK - Szabályozási Terve
 - BELTERÜLET -
 34/2006 (XI.08.) önk. rendelet
 módosította: 33/2012 (XI.29.) önk. rendelet

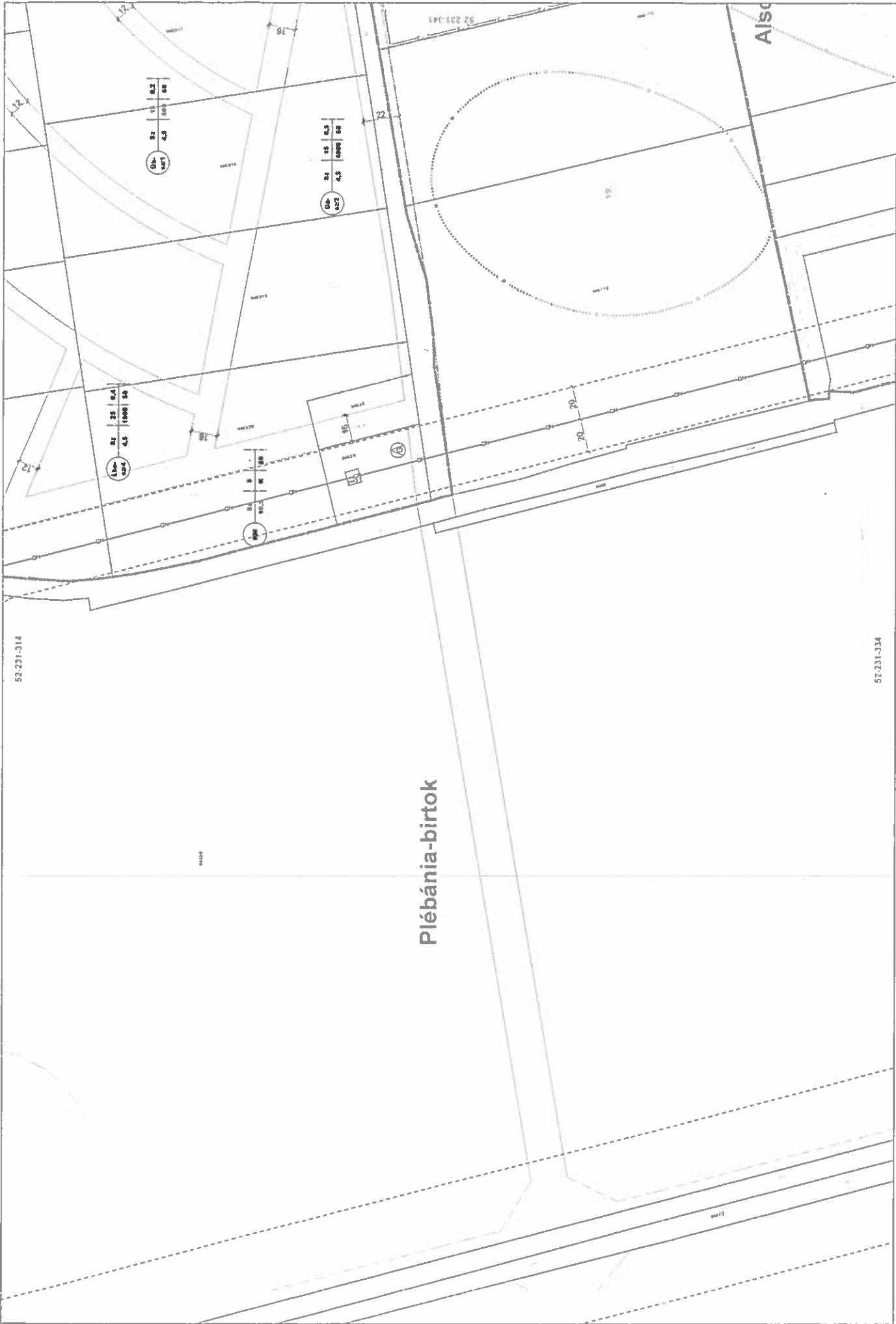


Mezői tervező:
 Műtérvezető:
 Munkaadó: Mezőgazdasági és vidékfejlesztési
 Minisztérium
 T/11/01-5049

MÓDOSÍTÁS
 ÁLLAMI Értékelési és Művezetési Bt.
 1014 Budapest, Fonyó utca 8
 2012.

SCHÖNER MŰTEREM
 Műtervező és Művezető Bt.
 1014 Budapest, Fonyó utca 8
 2006.





52-231-314

Plébánia-birtok

52-231-334

széchenyi utca - 20102
 HUNGÁRIA Rt. Építési és
 Tervezési Kft.
 1022 Budapest, Felsővezérvárosi út 54.
 Tel: +36 (0)1 462 2200
 Fax: +36 (0)1 462 2200
 E-mail: info@szchenyiutca.hu

Megnevezés: 20102
 HUNGÁRIA Rt. Építési és
 Tervezési Kft.
 1022 Budapest, Felsővezérvárosi út 54.
 Tel: +36 (0)1 462 2200
 Fax: +36 (0)1 462 2200
 E-mail: info@szchenyiutca.hu



CELLDŐMŐLK Szabályozási Terve
 - BELTERÜLET -
 34/2006 (XII 08) önk. rendelet

eredeti méretarány 1 : 1000
 (A3 mérési méretarány 1 : 2000)



52-231-332
 KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
 FELHASZNÁLÁSÁVAL

B-21/M



Közép-dűlő

Alsó-dűlő



52-231-341
KÉSZÍT AZ ÁLLAMALAPSOROK
FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretre lecsúszva 1 : 2000)

rendeltetés
202013 (XII 20) önk. rendelet
21/2016 (XII 22) önk. rendelet
21/2017 (XI 23) önk. rendelet

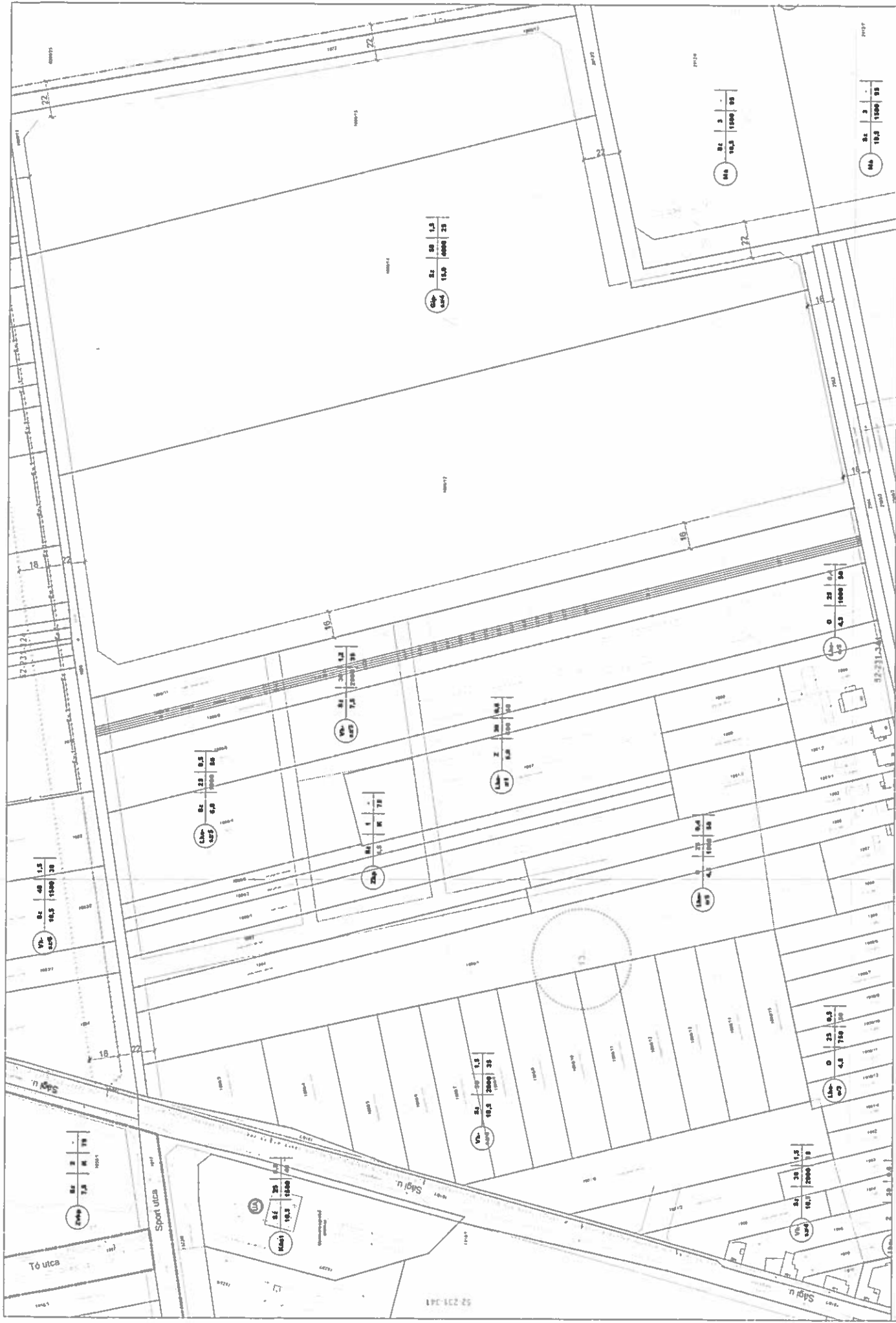
CELLDÖMŐK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -
34/2008 (XI 09) önk. rendelet.



MEZŐKÖZÉP, 2014. 2014. 2014.
1124 Budaörsi, Cserépy u. 12.
Fővárosi Hivatal
E-mail: hivatal@budaors.gov.hu
1124 Budaörsi, Cserépy u. 12.
Fővárosi Hivatal
E-mail: hivatal@budaors.gov.hu

1124 Budaörsi, Cserépy u. 12.
Fővárosi Hivatal
E-mail: hivatal@budaors.gov.hu

B-22



B-23/M

52-231-342

MÉSZULT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretre kicsinyítve 1:2000)

CELLDŐMÖK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -
34/2006. (XII. 08.) önk. rendelet

Munkaterv: 2016.
2016. évi
ÁRMOZGATÓ Tervező és Szervező Bt.
1124 Budapest, Ország út 34.
Tel: 06 30 231 342
www.armozgato.hu
e-mail: armozgato@armozgato.hu

szövetség
1124 Budapest, Ország út 34.
Tel: 06 30 231 342
www.armozgato.hu
e-mail: armozgato@armozgato.hu



B-24/M

52-231-431
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
FELHASZNÁLÁSÁVAL

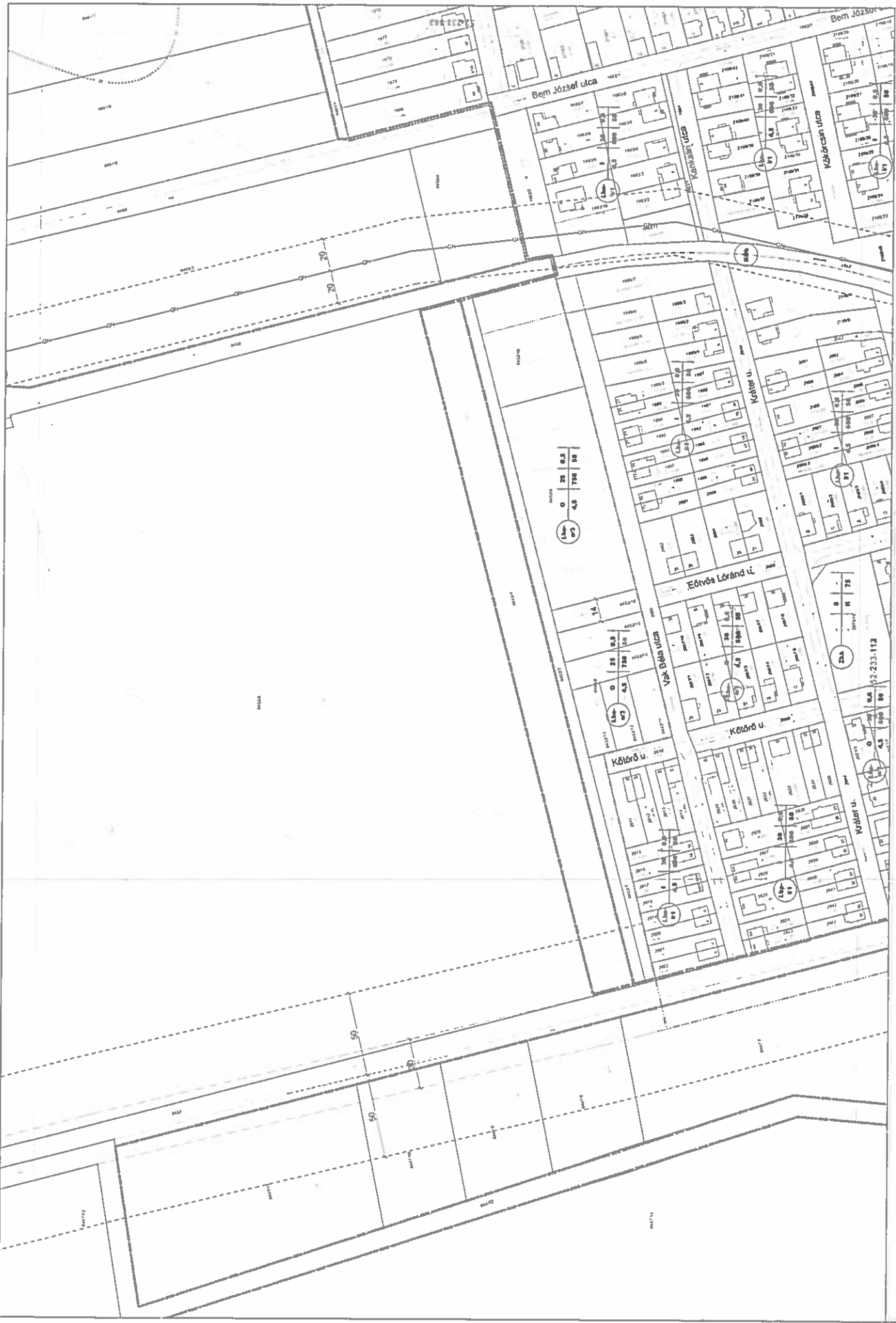
eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretes kinyomtatás 1 : 2000)



CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -
34-2008 (VI.08.) önk. rendelet



SCHÖNBERG MŰTEREM - 2016/2
Készítette: SCHÖNBERG MŰTEREM Kft.
1225 Budapest, Fehérvári út 14.
Tel: (11) 222-2220, (11) 222-2200
E-mail: info@schonbergmuitem.hu
T11/01-02/08



B-25/M

52-231-334

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 méretre kicsinyítve 1:2000)



CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve

- BELTERÜLET -

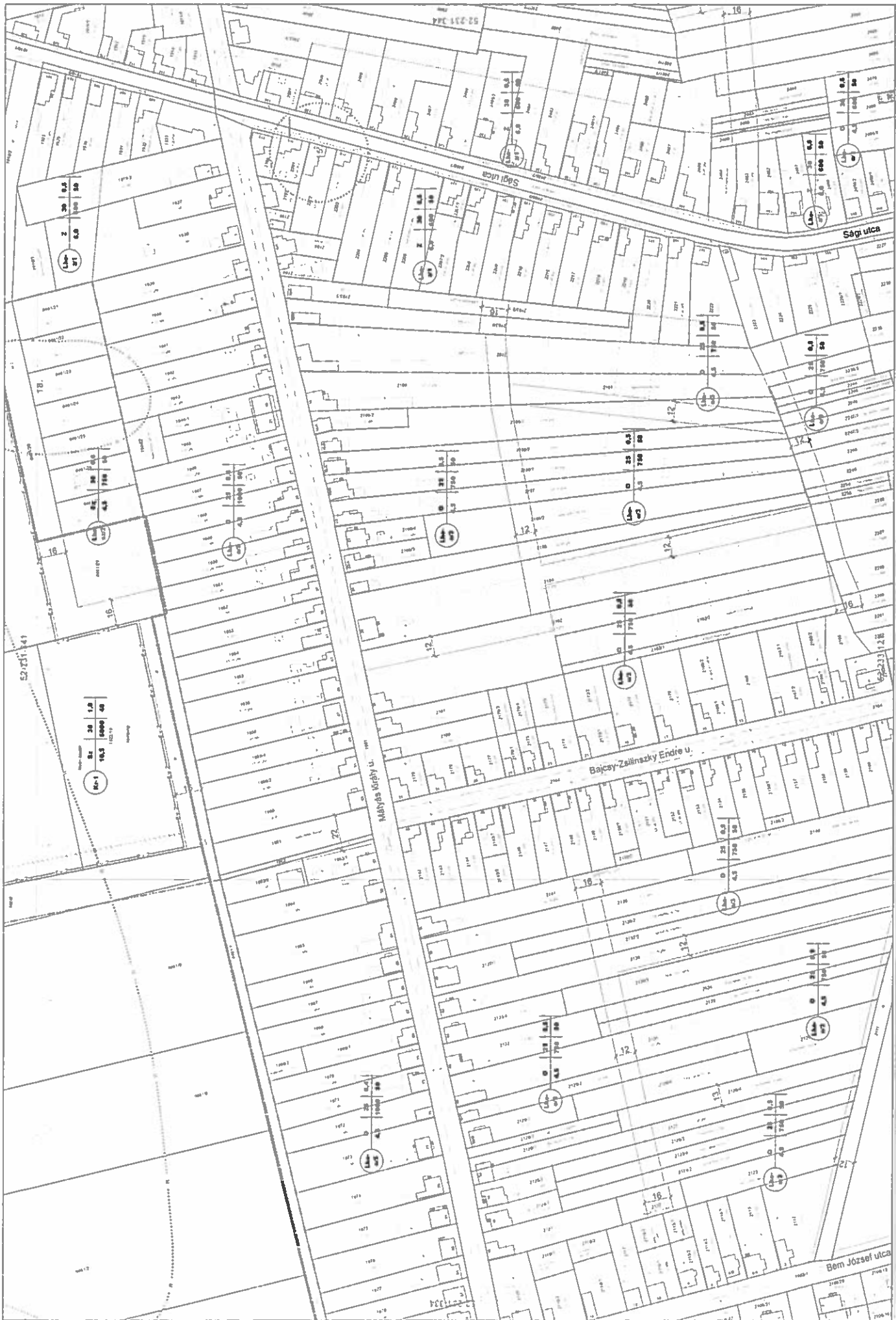
24-2008 (24.08.08) önk. rendelet
módosította a 33/2012 (XII.29.) önk. rendelet



Elkészítette: 2010. évi 2/2006. sz. önkormányzati rendelet alapján
 KÖZTÉRTERVEZÉSI ÉS TERVEZÉSI IRODA
 1125 Budapest, Erzsébet u. 6-8.
 Tel.: (11) 355-4588
 Fax: (11) 355-4589
 E-mail: info@terveziroda.hu

Készítette: 2010. évi 2/2006. sz. önkormányzati rendelet alapján
 ÁRTUL ÉRTÉKELÉSI ÉS TERVEZÉSI IRODA
 1125 Budapest, Erzsébet u. 6-8.
 Tel.: (11) 355-4588
 Fax: (11) 355-4589
 E-mail: info@terveziroda.hu

Készítette: 2010. évi 2/2006. sz. önkormányzati rendelet alapján
 ÁRTUL ÉRTÉKELÉSI ÉS TERVEZÉSI IRODA
 1125 Budapest, Erzsébet u. 6-8.
 Tel.: (11) 355-4588
 Fax: (11) 355-4589
 E-mail: info@terveziroda.hu



B-26/M

52-231-343
 KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
 FELHASZNÁLÁSÁVAL

erőforrás méretarány 1 : 1000
 (A3 méretű lapnyitva 1 : 2000)



CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve
 - BELTERÜLET -

34/2006 (XI. 08.) önk. rendelet



Mezőtúr, 2014.02.
 KÉSZÍTŐ: Tervező és Számoló Rt.
 1023 Budapest, Felső József u. 54.
 Tel: +36 (0)20 891 1107-2000
 Fax: +36 (0)20 891 1107-2000
 E-mail: tervez@tervezo.hu

SZÉCHÉNYI ÉPÍTÉSI, SZÉK
 TERVEZÉSI ÉS SZÁMOLÓ RT.
 1023 Budapest, Felső József u. 54.
 Tel: +36 (0)20 891 1107-2000
 Fax: +36 (0)20 891 1107-2000
 E-mail: tervez@tervezo.hu



1:1000
 0 2.5 5 7.5 10 12.5 15 17.5 20 22.5 25 27.5 30 32.5 35 37.5 40 42.5 45 47.5 50

Pusztai u. 743

Kresztnics Ferenc u. 234

Liszt Ferenc u. 24152

Kertvárosi u.

Mark Károly u. 2047

Mark Károly u. 1408

MEZŐKÖZTERI TERVEZÉS
 1124 Budapest, Ormos u. 12
 Tel: (36) 1 356-4150/0200
 E-mail: szarvas@mezo-kozterv.hu

MEZŐKÖZTERI TERVEZÉS
 1124 Budapest, Ormos u. 12
 Tel: (36) 1 356-4150/0200
 E-mail: szarvas@mezo-kozterv.hu



CELDÖMÖLK Szabályozási Terve
 - BELTERÜLET -
 34.2008 (01.08.10) 004. verzió

eredeti méretarány 1 : 1000
 (A3 méretre kicsinyítve 1 : 2000)



52-231-344

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
 FELHASZNÁLÁSÁVAL

B-27/M



B-28

52-231-433

1 : 1000



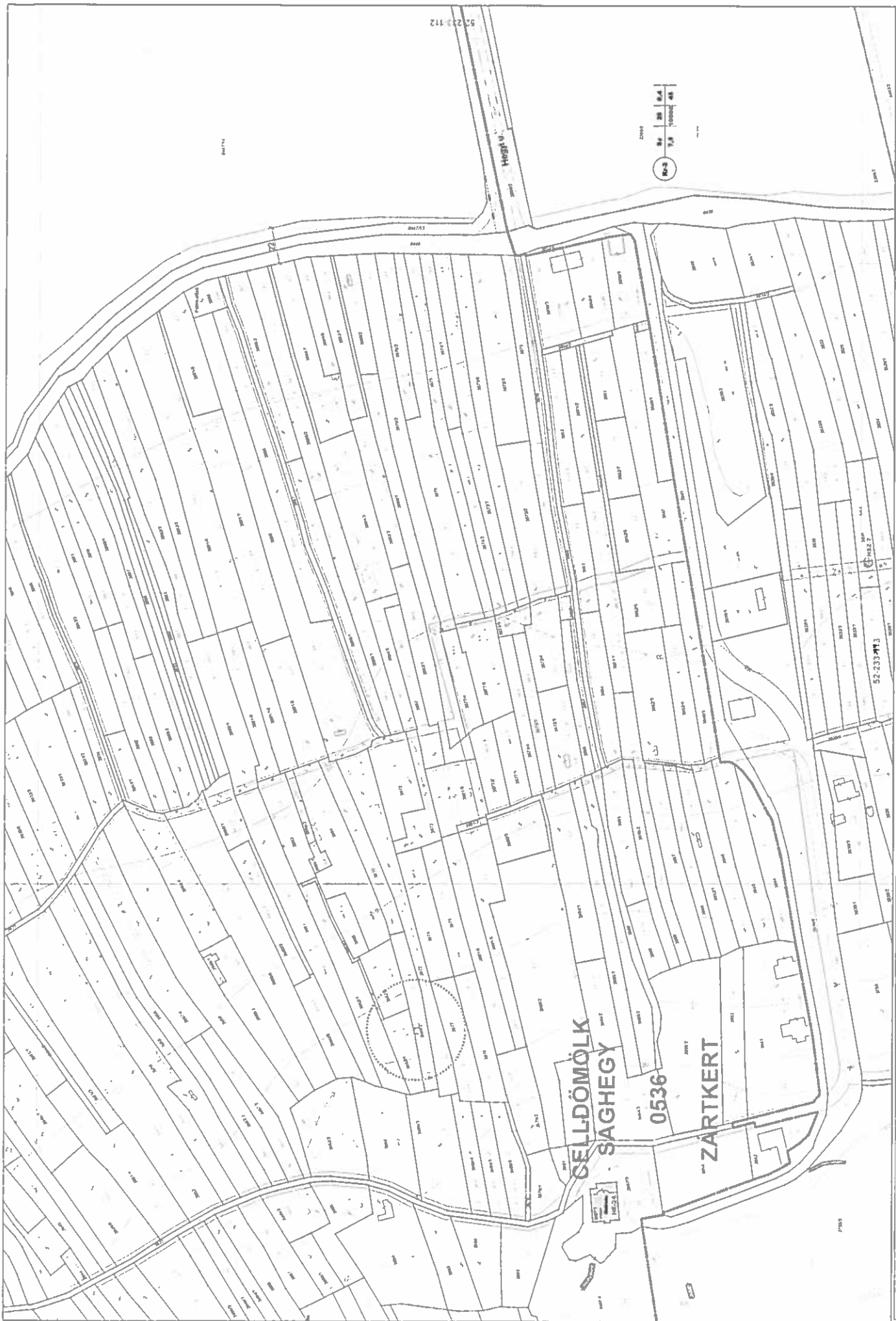
**CELLDŐMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -**



SCHÖNER MŰTEREM
1133 Budapest, Fehérvári út 13.
Tel.: 237-8400 Fax: 237-8409
E-mail: schoner@schoner.hu

2006.





SCHÖNER MŰTEREM, 2006
 Földmérési és Építészeti
 Szakcsoport
 1125-0258 (1147-0250)
 Fax: 3385-0409
 E-mail: schoner@schoner.hu
 TIT: 01 508

Mezőgazdasági
 KÖZLEKEDÉSI ÉS SZABÁLYOZÁSI
 ÉS TERVEZÉSI ÉRTÉKELÉS
 2008. évi 1125-0258 (1147-0250)
 Fax: 3385-0409
 E-mail: schoner@schoner.hu
 TIT: 01 508



CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve

• BELTERÜLET •

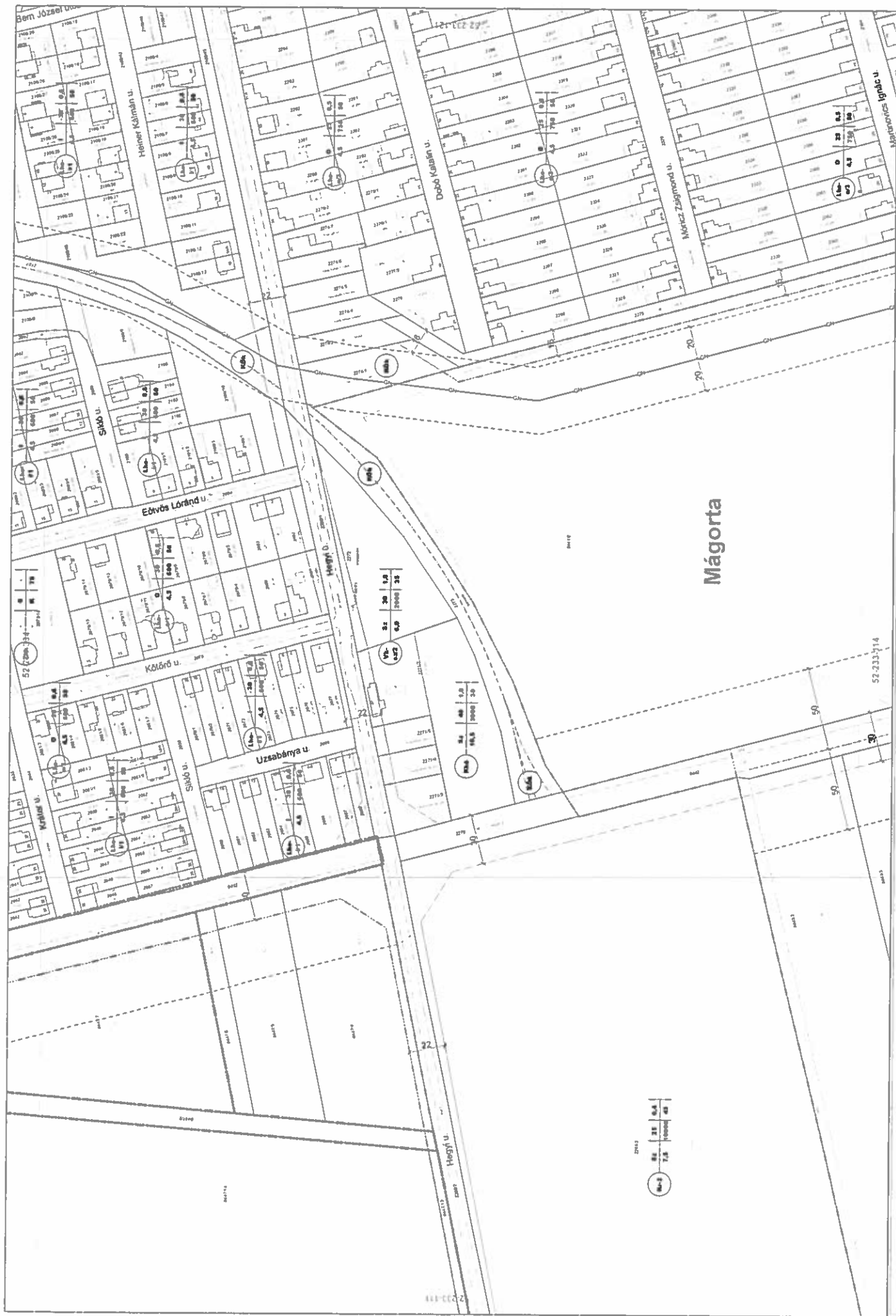
34/2008 (XII. 08.) önk. rendelet

eredeti méretarány 1 : 1000
 (A3 méretű kinyitásra 1 : 2000)

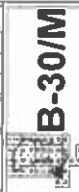


52-233-111
 KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK
 FELHASZNÁLÁSÁVAL

B-29/M



Mágorta



52-233-112

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

eredeti méretarány 1 : 1000
(A3 mérete alapján 1 : 2000)



CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -

34.2008 (01.08.) évi rendelet
módosított a 33.2012 (01.29.) évi rendelet

Műhelyszám: 2012/2
Készítette: 2012.
SMMOCEITER Tervező és Szolgáltató Rt.
Tervezőiroda: 1174 Budapest, Cseréssy u. 12.
Telefon: +36 (1) 2306-4107/0295
fax: +36 (1) 2306-4107/0295
e-mail: karcsonyi@szmmocier.hu

SZMMOCEITER Tervező és Szolgáltató Rt.
1174 Budapest, Cseréssy u. 12.
Telefon: +36 (1) 2306-4107/0295
fax: +36 (1) 2306-4107/0295
e-mail: karcsonyi@szmmocier.hu



B-31

52-233-121

1 : 1000

CELLDŐMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -



2006.

SCHÖNER MŰTEREM
Kft. 1133 Budapest, Cseréi u. 2.
T: 06-2374-0880 F: 06-2374-0881
E: info@schonerterem.hu





B-32

52-233-122

1 : 1000



CELLDÖMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -



2006.

SCHÖMER MŰTEREM
1133 Budapest, Fehérvári út 17.
Tel.: 2380-0000
Fax: 2380-0006
E-mail: schomer@schomer.hu



52-233-124

52-233-121



Homoki-felső-dűlő

B-33

52-233-211

1 : 1000



CELLDŐMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -



2006.

SCHÖMER MŰTEREM
Műterem és Képzési Központ
1111 Budapest, Csömöri út 12
Tel: 2778200, 2778201
Fax: 2778202
E-mail: schomer@schomer.hu



Állapot: 2006.06.08.
Műterem: 2006.06.08.



52-233-11/2013

52-233-11/2013

B-34

52-233-113

1 : 1000



CELLDÖMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -

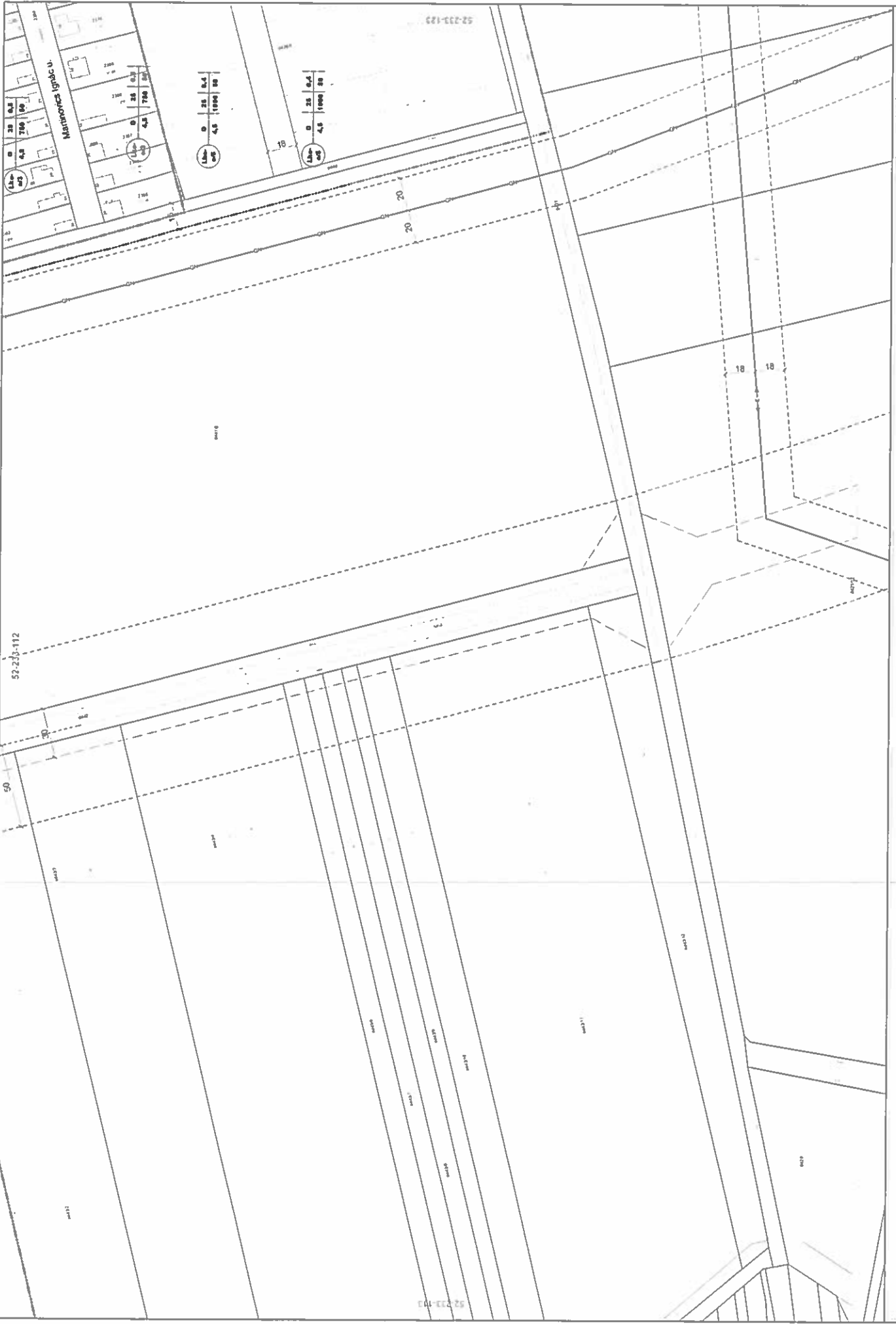


SCHÖNER MŰTEREM

Építészeti és Építési Iroda
2270 Celldömölk, Kőrös utca 12. sz.
T: +36 (0) 22 709 410 / 428
F: +36 (0) 22 709 411
www.schonermuiterem.hu

2006.





B-35

52-233-114

1 : 1000



CELLDÖMÖLK
 Szabályozási Terve
 - BELTERÜLET -



SCHÖMER MŰTEREM
 113. sz. utca, 1006. sz. k. t.
 Tel.: +36 (0) 23 723 100
 E-mail: schomer@schomer.hu

2006.





B-36

52-233-123

1 : 1000



CELLDŐMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -

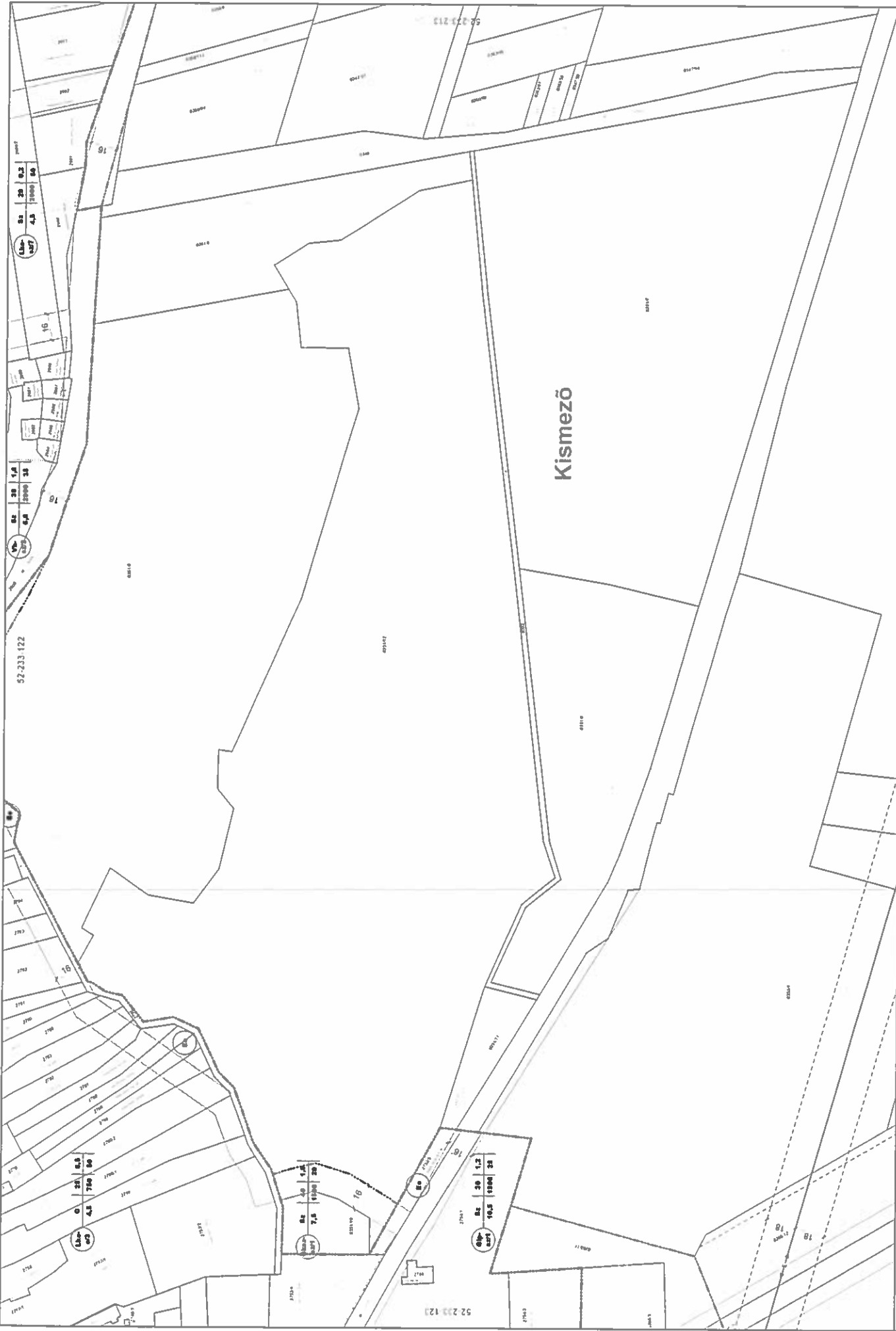


52-233-141

SCHÖNER MŰTEREM
Közvetítő és Építési Iroda Kft.
1052 Budapest, Rózsák t. 10.
Tel: +36 1 461 1000
Fax: +36 1 461 1001
E-mail: info@schoner.hu



2006.



B-37

52-233-124

1 : 1000



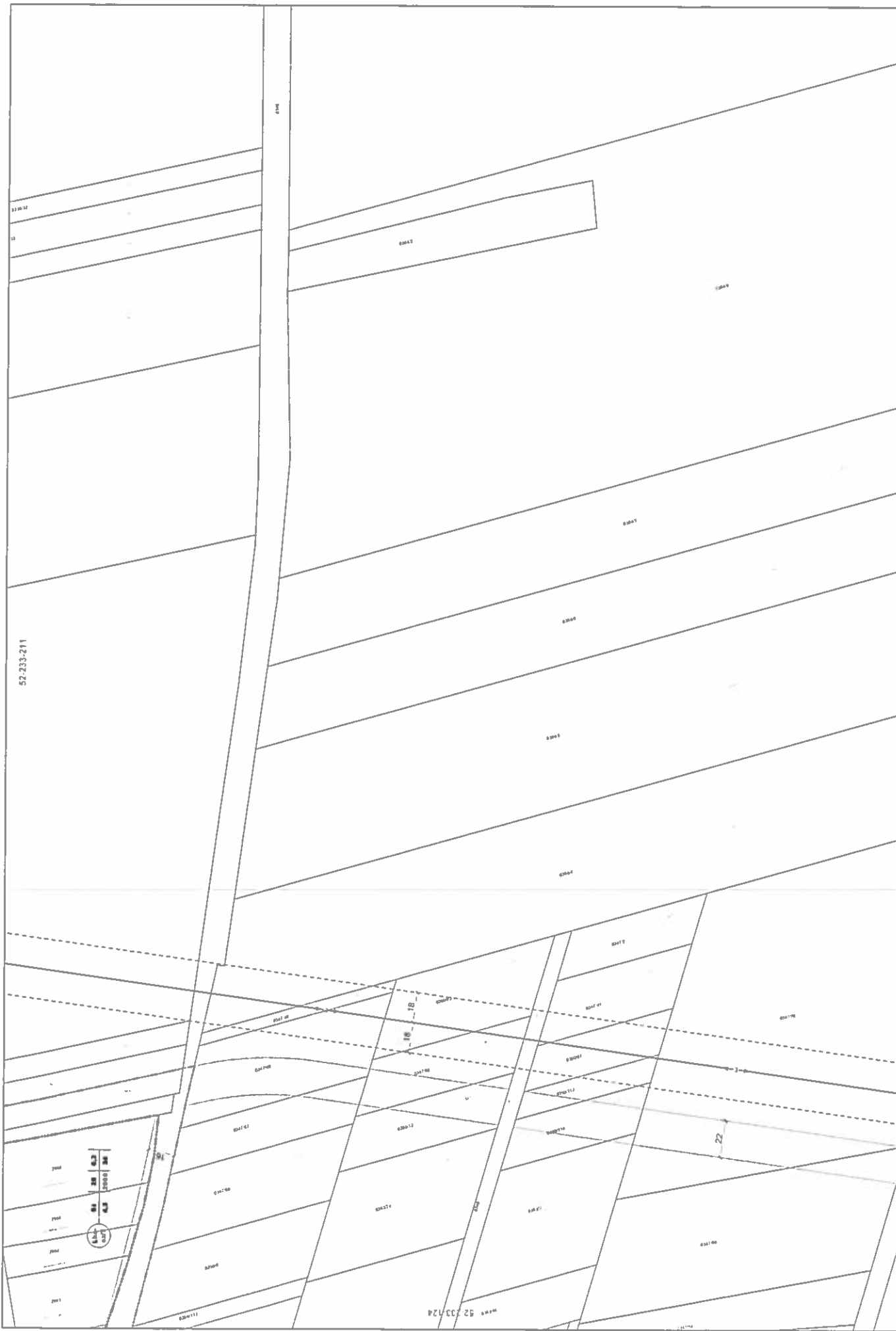
CELLDŐMÖLK
Szabályozási Terve
 - BELTERÜLET -



SCHÖNER MŰTEREM
 112 Budapest, V. ker. József körút 122. sz. 1121
 Tel: +36 (1) 461 2313
 Fax: +36 (1) 461 2314
 E-mail: info@schoner.hu

2006.





B-38



52-233-213

1 : 1000



CELLDÖMÖLK
Szabályozási Terve
- BÉLTÉRÜLET -



SCHÖNER MŰTEREM

Magyarország, 1033 Budapest, Erzsébet köz 11.
Tel.: +36 (0)1 237 2000, 237 2001
E-mail: info@schoner.hu



2006.





52-233-123

52-233-143



Kismező

B-39

52-231-141

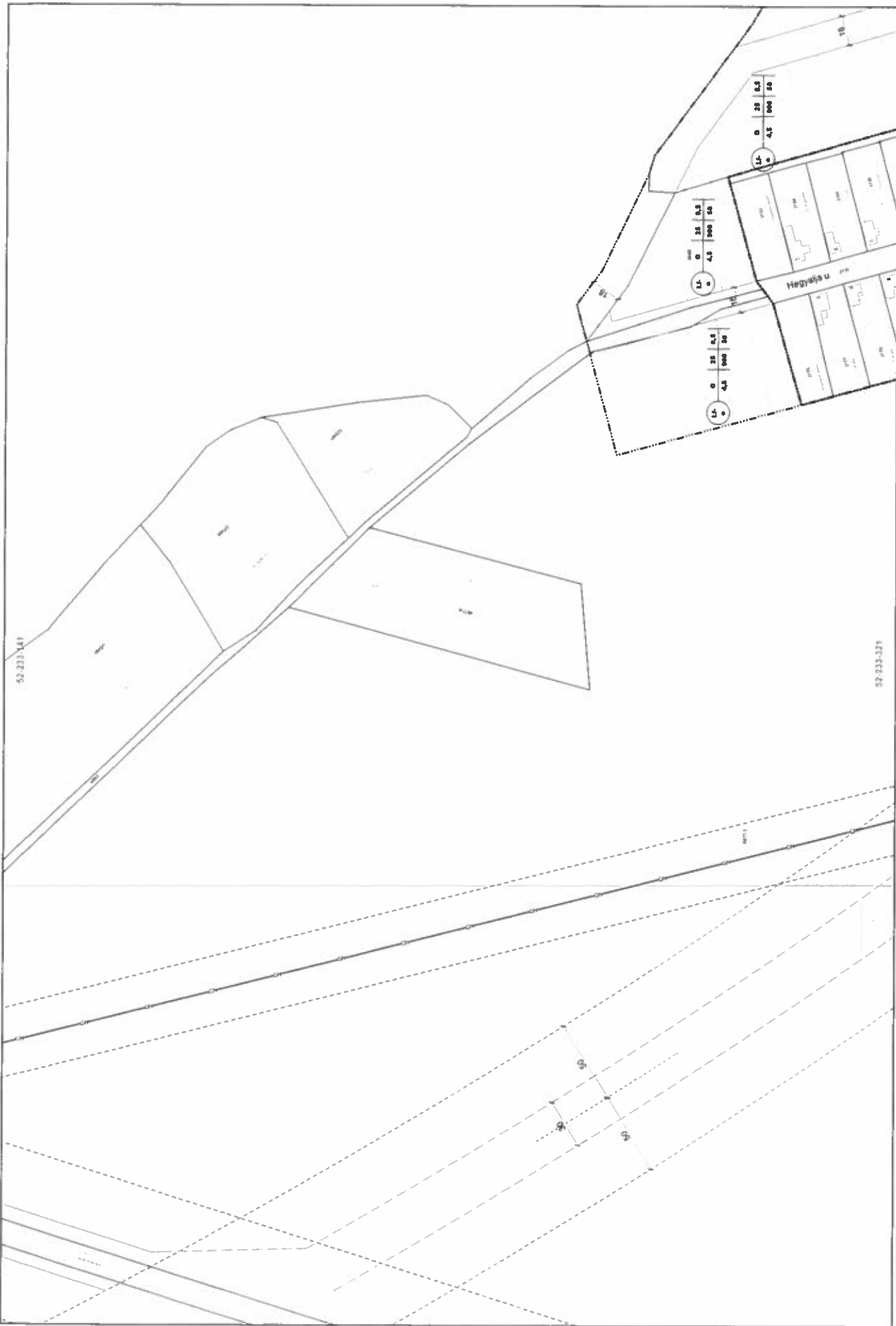
1 : 1000

CELLDÖMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -



SCHÖMER MŰTEREM
Helység: 123. Községi Hivatal
Szabályozási Terve
2006.





52-233-141

52-233-143

CELLDÖMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -



SCHÖMER MŰTEREM
 KÖZLEKEDÉSI ÉS TERVEZÉSI IRODA
 1071 Budapest, Csömöri út 12/B
 Tel: +36 (1) 232-1234, Fax: +36 (1) 232-1235
 E-mail: info@schomer.hu



2006.

1 : 1000



52-233-143

B-40

Kismező

52-233-143

52-233-322

SCHÖMER MŰTEREM
Kisbudaörsi út 11. sz. házszám
1047 Budapest, Magyarország
Tel.: +36-1-272-01-100
Fax: +36-1-272-01-101
E-mail: info@schomer.hu



2006.



CELLDÖMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -

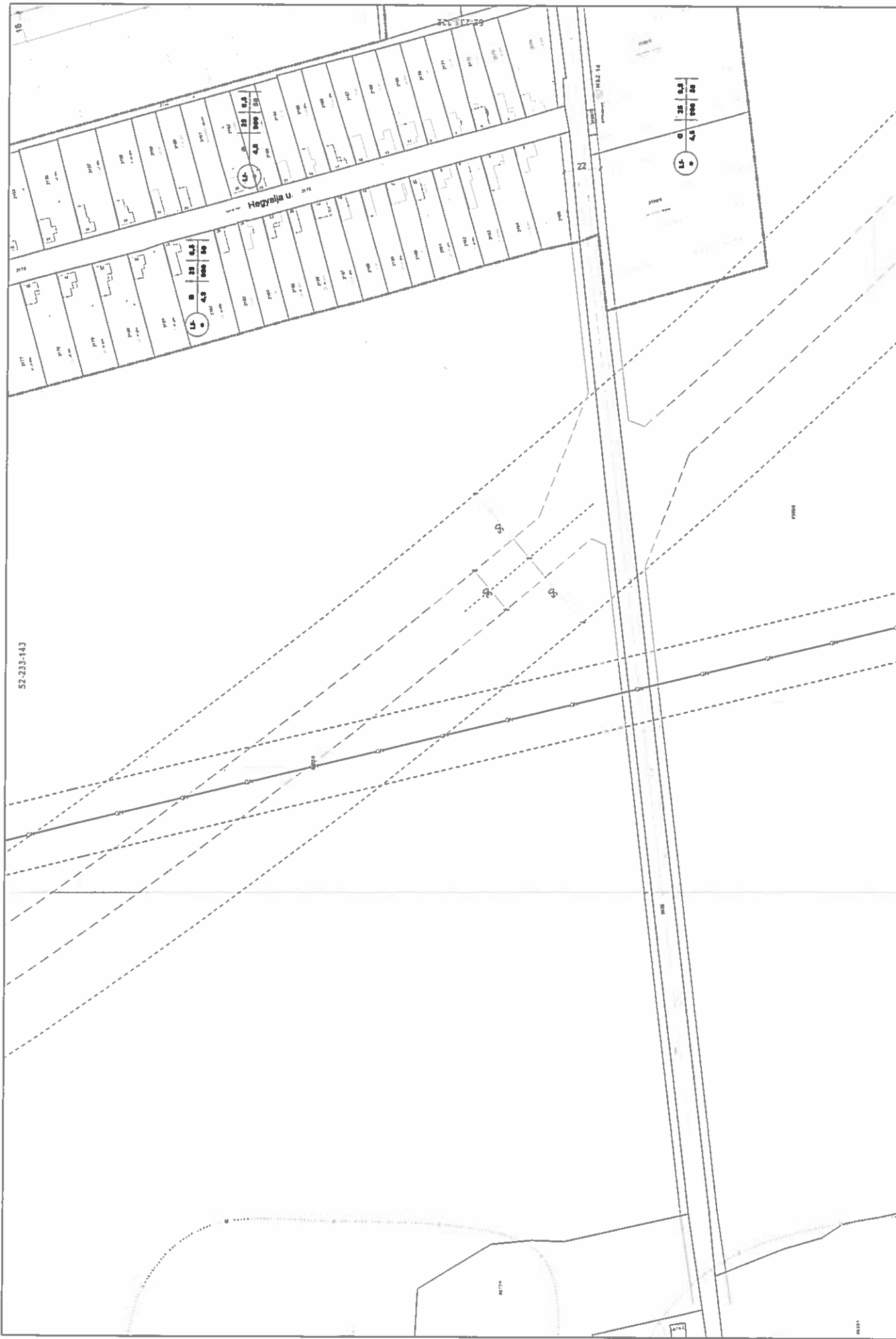
1 : 1000



52-233-144



B-41



52-233-143

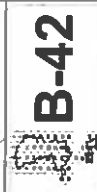
16

Hegyhalás u.

14
0 20 4,3 1000 50

14
0 20 4,3 1000 50

14
0 20 4,3 1000 50



52-233-321

1 : 1000



CELLDÖMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -



SCHÖMER MŰTEREM
Szabályozási és Tervezési Kft.
1047 Budapest, József Attila u. 23-25. emelet
Tel: +36 (0)1 461 2000
Fax: +36 (0)1 461 2001

2006.



B-42



B-43



52-233-322

1 : 1000



CELLDÖMÖLK Szabályozási Terve - BELTERÜLET -



SCHÖMER MŰTEREM
 1135, Békés közút 11. sz. 1135-01-01/001
 Tel: +36-76-341-111
 Fax: +36-76-341-112
 E-mail: info@schomer.hu

2006.



52-233-324

Kismező

Csonkás

52-233-413

CELLDÖMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -



SCHÖNER MŰTEREM
Közvetítő és Építési Kft.
1122 Budapest, József Attila utca 122/A
Tervező: ...
2006.



52-233-411

1 : 1000



B-44



52-233-322

B-45

52-233-324

1 : 1000



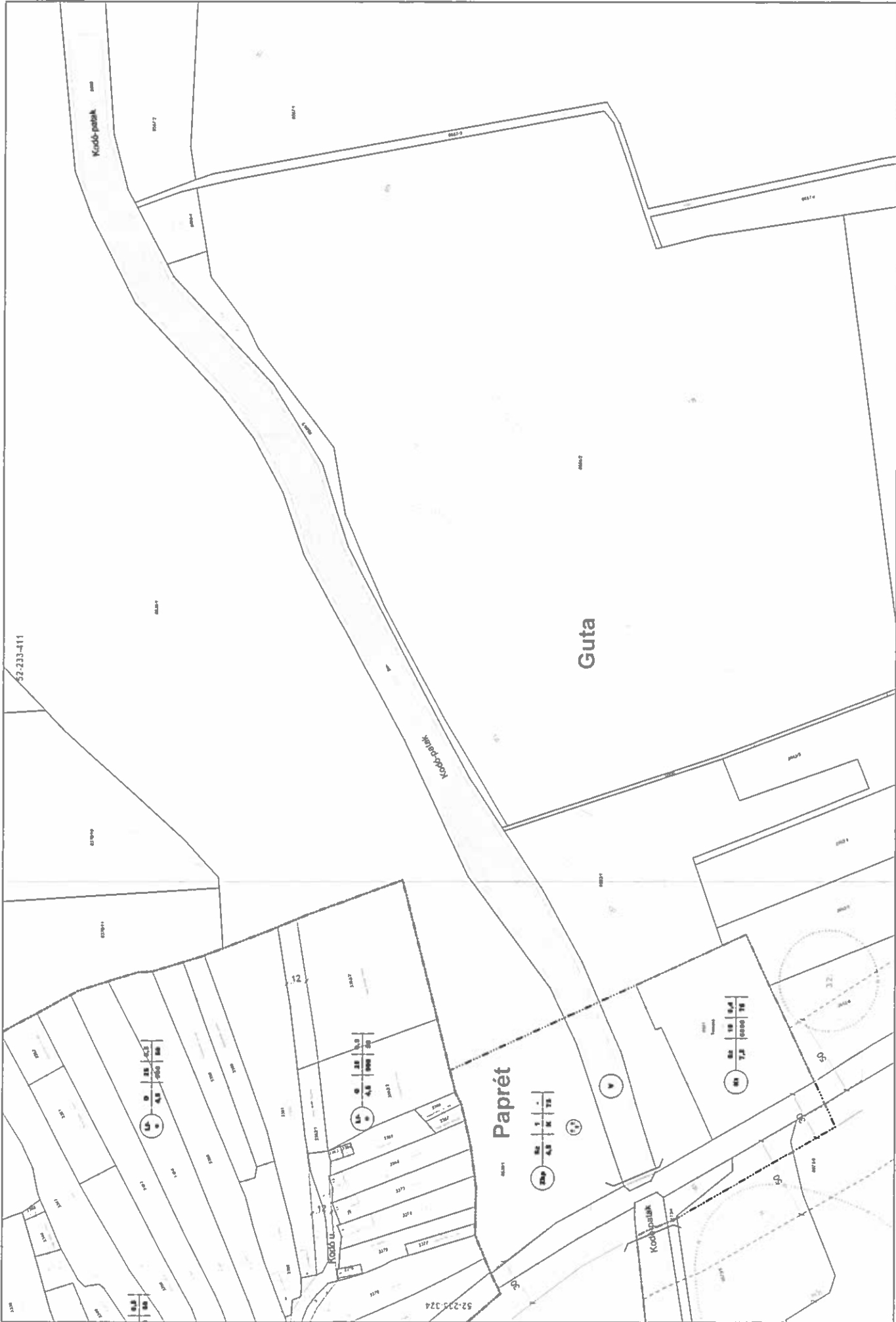
CELLŐMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTÉRÜLET -



SCHÖMER MŰTEREM
Művelődési és Erkölcsei K. T.
1023 Budapest, László tér 10. sz.
Tel: 06-1-460-1111
E-mail: info@schomer.hu

2006.





52-233-411

52-233-324

B-46

52-233-413

1 : 1000



CELLDÖMÖLK
Szabályozási Terve
- BELTERÜLET -



SCHÖNER MŰTEREM
Szabványosított és Elismert
ÉPÍTÉSI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVEZŐ IRODA
Központ: 1048 Budapest, Fehérvári út 132. sz.
Telefon: 06-1-460-0000
E-mail: info@schoner.hu

2006.



**A Szabályozási Terv
belterületi munkarészének
leíró részlete**

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Meglévő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Épület - lakó
- Épület - mellék
- Épület - intézmény
- Épület - ipar közlekedés
- Épület - udvar
- Ütszegély
- Állásjelhatár
- Állásjelzetjel, állásjelzetlát
- Sztívnvonal (5m-es 1m-es, felező)
- Kötőpályás tömegközlekedés

Kötelező elemek

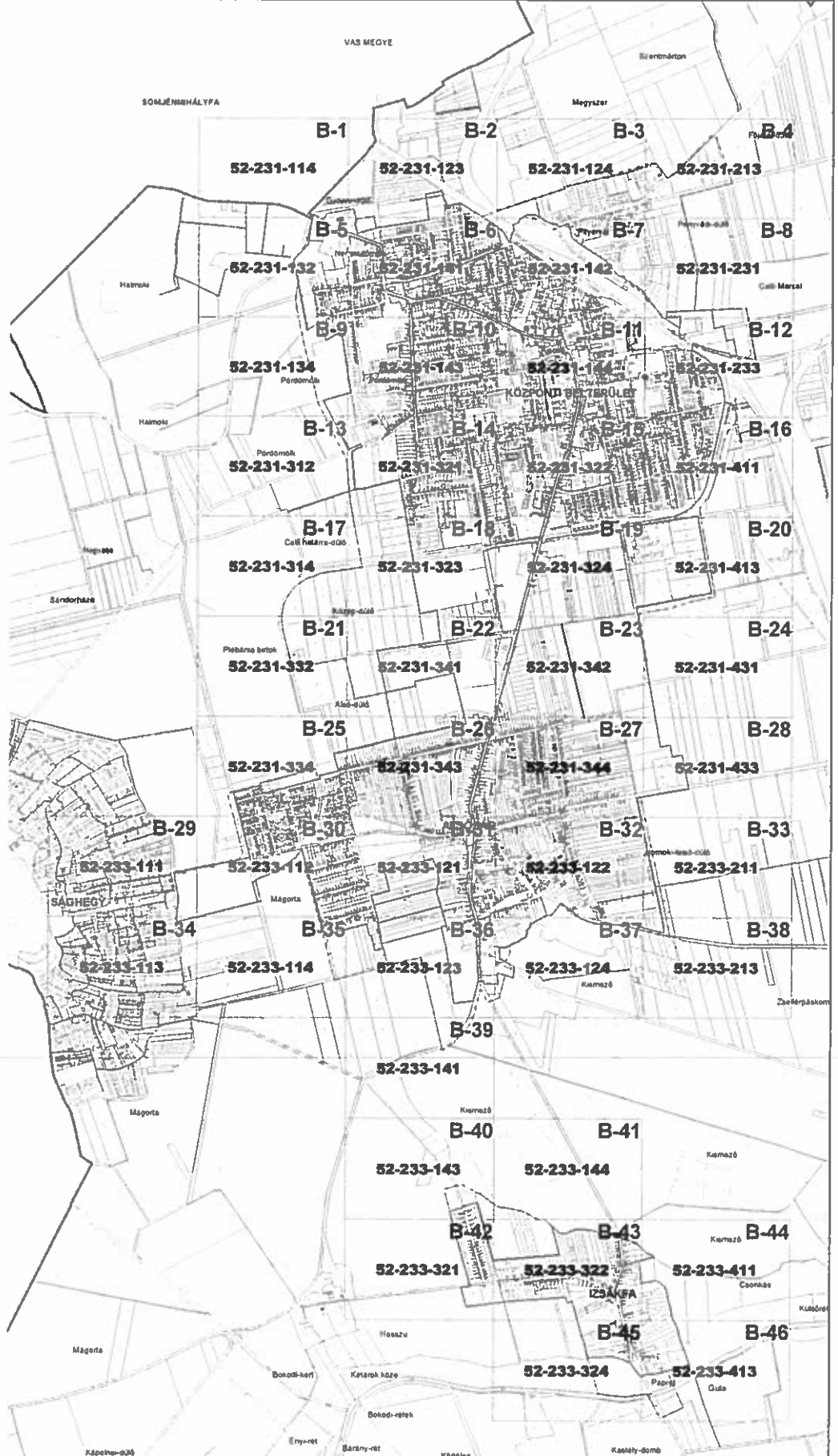
- Tervezett szabályozási vonal
- Távlati szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési vonal
- Építési hely és határa
- Kötelező megszüntető jel
- Kötelező fásítás
- Telken belüli kötelező védőzóna
- Érdőterület
- Közlekedési célú közterület - fő-, mellék és gyűjtőutak
- Közlekedési célú közterület - egyéb átszembrendő utak
- Nem közlekedési célú közterület - zöldfelület
- Nem közlekedési célú közterület - vízfelület

Más jogszabályokon alapuló kötelező elemek

- M-8 Műemlék és sorszáma
- M-8 Műemlék telke
- M-8 Műemlék környezet határa
- M-8 Műemlék környezet területe
- S-1 Régészeti terület határa és sorszáma
- S-1 Védőtávolság határa
- E-1 Elővásárlási joggal terhelt terület határa

Egyéb szabályozási elemek

- H-1 Helyi védelemre javasolt épület telke
- H-2 Helyi védelemre javasolt épülethomlokati és sorszáma
- H-3 Helyi védelemre javasolt szakrális emlék és sorszáma
- H-4 Helyi védelemre javasolt utcakép
- H-5 Helyi védelemre javasolt oráds tér és sorszáma
- Gyalogút
- Belvárosi gyalogos zóna
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Tömbfeltárási javasolt terület
- Rálátási háromszög területe
- P Jelenléte közhatalmú parkolóhely
- AP Autóbusz-pályaudvar
- V Vasúti pályaudvar
- U Üzemanyagtöltő állomás
- Vt Vízvezető
- Vt Vízterelő
- Vt Villamos állomás
- Gt Gaztároló állomás
- K Igazgatási központ
- O Oktatási központ
- M Művelődési központ
- E Egyházi központ
- H Egészségügyi központ
- Kórház
- Sport központ
- Strandfürdő
- T Temető



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

É

**CELLDÖMÖLK
Szabályozási Terve
BELTERÜLET**

















Áttekinthető térkép

1:10 000















10 000 2000 novemberi Sz-B

A Szabályozási Terv belterületi munkarészének Jelmagyarázata








Alaptérképi elemek

-  Közigazgatási határ
-  Meglévő belterületi határ
-  Tervezett belterületi határ
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Házszám
-  Épület - lakó
-  Épület - mellék
-  Épület - intézmény
-  Épület - ipar, közlekedés
-  Épület - üdülő
-  Ütszegély
-  Alrészlethatár
-  Alrészlethatár, alrészletfelirat
-  Szintvonal (5m-es, 1m-es, felező)
-  Kötőpályás tömegközlekedés






























Kötelező elemek

-  Tervezett szabályozási vonal
-  Távlati szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési vonal
-  Építési hely és határa
-  Kötelező megszüntető jel
-  Kötelező fásítás
-  Telken belüli kötelező védőzöldsáv
-  Erdőterület
-  Közlekedési célú közterület - fő-, mellék- és gyűjtőutak
-  Közlekedési célú közterület - egyéb alsóbbrendű utak
-  Nem közlekedési célú közterület - zöldfelület
-  Nem közlekedési célú közterület - vízfelület

Más jogszabályokon alapuló kötelező elemek

-  Műemlék és sorszáma
-  Műemlék telke
-  Műemléki környezet határa
-  Műemléki környezet területe
-  Régészeti terület határa és sorszáma
-  Védőtávolság határa
-  Elővásárlási joggal terhelt terület határa

Egyéb szabályozási elemek

-  Helyi védelemre javasolt épület telke
-  HE-15 Helyi védelemre javasolt épület és sorszáma
-  HM-3 Helyi védelemre javasolt épülethomlokzat és sorszáma
-  HÉZ-3 Helyi védelemre javasolt szakrális emlék és sorszáma
-  H-10 Helyi védelemre javasolt utcakép
-  HT-2 Helyi védelemre javasolt orsós tér és sorszáma
-  Gyalogút
-  Belvárosi gyalogos zóna
-  Javasolt megszüntető jel
-  Javasolt telekhatár
-  Tombfeltárássra javasolt terület
-  Rálátási háromszög területe (szelvények és vektorok szerkesztésénél)
-  P Jelentős közhasználatú parkolóhely
-  AP Autóbusz-pályaudvar
-  VP Vasúti pályaudvar
-  UA Üzemanyagtöltő állomás
-  V Vízmű
-  Viztározó
-  VA Villamos állomás
-  GA Gázátadó állomás
-  IG Igazgatási központ
-  OI Oktatási központ
-  M Művelődési központ
-  E Egyházi központ
-  EG Egészségügyi központ
-  H Kórház
-  S Sport központ
-  Strandfürdő
-  T Temető

„12. melléklet”

12. melléklet a 34/2006. (XI.8.) önkormányzati rendelethez

A különleges területek építési övezet telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

[48. § (3) bekezdéséhez]

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
		a legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terep-szint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	m
	K/k	15000	100	1,0	40	60	40	5,5	10,5
A	K/r-1	6000	50	1,0	30	60	40	3,5	10,5
B	K/r-2	2000	40	0,2	20	60	50	3,5	7,5
C	K/r-3	10000	80	0,4	25	60	45	3,5	7,5
D	K/zi	6000	80	0,2	10	20	75	3,5	7,5
E	K/sp	1500	40	0,5	25	30	50	3,5	10,5
F	K/h	1500	40	0,8	40	40	40	3,5	10,5
G	Kh-1	1200	20	0,8	40	40	20	3,5	6,0
H	K/t	6000	80	0,4	10	20	75	3,5	7,5
I	K/szvt	3000	50	0,4	40	60	40	5,5	15,0
J	K/hl	3000	50	0,4	40	60	40	5,5	15,0
K	K/üat	1500	40	0,8	25	30	40	3,5	15,0
L	K/b	6000	80	0,2	15	20	60	3,5	15,0
M	K/kö	3000	40	1,0	40	60	30	3,5	12,5
N	K/l	20000	100	1,0	40	60	30	5,5	15,0
O	Kkö-g	600	-	1,0	40	60	40	3,5	6,0

Általános indokolás

Jelen helyi építési szabályzat módosítása a tervezett Kh-1 jelű Egészségügyi terület (mentőállomás, orvosi rendelő) építési övezeti előírás módosítását tartalmazza.

A Kh-1 jelű egészségügyi terület (mentőállomás, orvosi rendelő) építési övezetében az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazás alapján a kialakult helyzet és településrendezési okokból, a közérdek sérelme nélkül a település támogatásával megvalósuló orvosi ügyelet és mentőállomás fejlesztése tervezett.

A 2006-ban elfogadott településrendezési eszközökben a kórház területét különleges Egészségügyi terület (kórház) területfelhasználást kapott és ennek megfelelő Kh jelű építési övezeti előírással látták el. A terület megosztásra került és kialakult a 992/1 hrsz ingatlan.

A tovább tervezés során azonban a részletes építészeti tervezés során feltárássra került, hogy a megalkotott építési előírások és a különféle országos építési előírásoknak való együttes megfelelés miatt szükséges a hatályos helyi építési előírások módosítása.

A telepítési tanulmányterv szerint a tervezett módon a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %-ra csökkenne a jelenleg előírt 40 % helyett. Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Kh-1 jelű különleges területek esetében a legkisebb zöldfelület értéke 40 %. Ahhoz, hogy a területen belül a fejlődést biztosítani lehessen lehetőségként vizsgáltuk a terület átsorolását más területfelhasználásba. Azonban ez ellentétes a területen tervezett egészségügyi fejlesztési tervekkel. Ezért javasolt a különleges terület terület-felhasználás megtartása. Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazással élve el lehet térni az OTÉK 25.§-ban meghatározott különleges beépítésre szánt terület esetében meghatározott 40 %-os legkisebb zöldfelülettől. „253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek...”

A telepítési tanulmányterv figyelembe vette továbbá azt a tény, hogy a tervezési terület az eredetileg 992 hrsz - Kemenesaljai Egyesített Kórház – Celldömölk – területéből lett kialakítva. 2015. augusztus 15-én adták át az új rendelőintézetet, amely szintén a kórház területén épült fel. A fejlesztés behatárolja az építészeti lehetőségeket a 992/1 hrsz telek környezetében. A mentőállomás 2006-2007. között épült fel, amelynek déli felén a mentőállomás, északi épületszárnyában az orvosi ügyelet épülete van.

A 2012. augusztus 6-ai OTÉK alapján különleges beépítésre szánt terület esetében a beépítettség legnagyobb mértéke 40 %, a legkisebb zöldfelület mértéke szintén 40 %.

A legkisebb zöldfelület mutatója hatályos helyi előírások alapján is 40 %. A telepítési tanulmányterv szerint a zöldterületi arány: 21,06 %, amely az 1500 m²-es, útszabályozással még érintett területre lett kiszámolva. Ahhoz, hogy a rendezett telekterület az útszabályozásra figyelemmel létrejöhessen, a meglévő zöldfelület arány további csökkenésével kell számolni.

Ezért szeretnék a beruházás során a zöldfelületi arányt mérsékelni és az OTÉK szerinti 40 %-ról 20 %-ra. A változás oka, hogy a jogszabály alapján számított parkolófelület a rendelkezésre álló beruházási terület jelentősebb részét elfoglalja. Az ingatlant további útszabályozás érinti, ami a telekterület csökkenésével jár. A közlekedési kényszer, a területen belüli megfordulás, a mentőautók

és ügyeleti kocsi a fogadóépületnél való elhelyezése szükségessé és elengedhetetlenné teszi a parkolóhelyek lehető legnagyobb számú kialakítását.

A tervezési terület környezetében vizsgáltuk annak lehetőségét, hogy a fogadó épület és parkolójának tervezett telkét megnöveljük. Ez azonban a 992/1 hrsz előtt kialakuló, a Vörösmarty utca bővítését szolgáló útterületen lesz biztosítható, ott ahol jelenleg is parkolók vannak kialakítva, de a 992/1 hrsz részeként. A fentiek alapján, máshol meg nem valósítható beruházás érdekében az OTÉK 111.§-a alapján eltérést javasolunk a zöldfelület mértékében 40 % helyett 20 %-ban való megadására és szabályozására.

A zöldfelületi mutató 20 %-ra csökkentése közérdeket nem sért, sőt a munkahelyekhez teremtése, megőrzése és bővítése éppen, hogy közérdeknek számít. A telephelyek fejlesztését a Magyar Kormány és az Európai Unió is támogatja a különféle pályázati források nyújtásával. Jelen esetben is a beruházáshoz igénybe kívánnak venni ilyen támogatást.

A csökkentett zöldfelületi mutató megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel azok együttesen is megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezetvédelemi követelményeknek. Teljesítik a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, és nem befolyásolják károsan a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az OTÉK 2021. április 22-től hatályos módosítása: az OTÉK 42. § új (2a) bekezdésében foglaltak szerint lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő. A parkolók számának tekintetében szükséges a helyi építési szabályzatban történő rendelkezés, mivel az OTÉK 4. melléklet 1. pontja 2021. április 22-től hatályon kívül lett helyezve. Fentiek és az OTÉK új 120. § (1) bekezdése értelmében szükséges a magasabb szintű jogszabállyal való összhang biztosítása.

A 2. §-hoz

A hatályos HÉSZ 48.§ (1) bekezdése rögzíti az oldalkert és hátsókert szabályait. A szabályozás az OTÉK előírásaihoz képest szigorúbb. Ezek szerint a 992/1 hrsz esetében az oldalkert minimum 10 m, a hátsókert minimum 20 m. A kialakult beépítés alapján oldalkert legkisebb méretet 4,91 m az északi oldalon. A tényleges hátsókert mérete jelenleg 6,06 m, a tervezett épület bővítés után 3,17 m lesz. A fentiek alapján az oldalkert méretét a 992/1 hrsz esetében az építménymagasság felében 3,0 m-ben, a hátsókert méretét legalább 3,0 m-ben javasolt meghatározni. Az oldal és hátsókert méretét a HÉSZ-ben kell külön szabályozni a telepítési tanulmány szerint tervezett beépítések alapján. A Kh-1 jelű új építési övezetben elő, oldal- és hátsókertben is kialakítható parkoló. A változás és eltérés oka a HÉSZ 48.§ (1) bek. d) pontjához képest, hogy a mentő- és ügyeleti járművek be- és ki közlekedése, a dolgozói és beteg parkolók másutt nem helyezhetőek el. A telekméretet erősen kötött, amit tovább ront a Vörösmarty utca 16 m-es útszabályozása. Mivel az OTÉK-tól való eltérés a zöldfelület tekintetében jelentős csökkenést tartalmaz, az állami főépítész VA/ÁFI/660-22/2022. számú jegyzőkönyvébe foglaltan javasolta a többszintes zöldfelület kialakításának előírását.

A 3. §-hoz

A rendelet 1. mellékletének módosítását szabályozza.

A 992/1 hrsz telek kialakításakor nem vették figyelembe a Vörösmarty utca 16 m-es útszabályozását, így úgy alakult ki az 1500 m²-es telekterület, hogy abból ~225 m²-es teleksáv a szabályozási vonal miatt érintett. Az orvosi ügyelet és a mentőállomás területe az útszabályozás nélkül ~1275 m²-es

lenne csak. Emiatt szükséges az építési övezet esetében a minimális telekméret csökkentése 1500 m²-ről 1200 m-re.

Az építménymagasság mérete szabadonálló beépítés esetén befolyásolja az oldalkert és hátsókert méretét. A jelenleg 10,5 m az építménymagasság mértéke, ami a teljes kórházi tömbre igaz és érvényes a meglévő beépítés alapján. A mentőállomás földszint+ 1 emeletes kialakítása azonban nem igényel hosszú távon sem akkora magasságot. A meglévő épület esetében az átlagos építménymagasság csak 4,64 m. A legmagasabb homlokzati oldal is csak 6,30 m magas. Ha lecsökkentenék az építménymagasságot, akkor az oldalkert és hátsókert mérete is csökkenthető lenne. Javasoljuk ezért a jelenlegi 10,5 m-ről 6,0 m-re csökkenteni az átlagos építménymagasságot. A rendelet 1. mellékletének B-11 számú belterületi szabályozási tervlapja helyébe a rendelet 1. melléklete szerinti B-11 számú szabályozási tervlapja lép.

A 4. §-hoz

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. 14. § (1) bekezdése értelmében a HÉSZ-ben meglévő településképi követelményeket nem lehet alkalmazni, jogharmonizáció keretében, az állami főépítész VA/ÁFI/660-22/2022. számú jegyzőkönyvébe foglaltaknak megfelelően, azok jelen eljárásban hatályon kívül helyezésre kerültek.

Az 5. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.