

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Celldömök 5 részterületére vonatkozó TSzT és HÉSz (SzT)
módosításáról

(314/ 2012. (XI. 8.) kormányrendelet 43. §-a szerinti anyag)



IMMO-CENTER MŰTEREM
2015. december

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Előzmények, megbízás	5
2.	Tervezési területek és feladatok.....	6
3.	Tervezés menete.....	6
4.	Tervezési alaptérképek	7
5.	Hatályos településrendezési tervek.....	7
6.	A tervmódosítási eljárás megindítására vonatkozó testületi határozatok	7
7.	Előzetes tájékoztatási szakasz és véleményei.....	8
8.	(Közbenső) véleményezési szakasz és véleményei	9
9.	Partnerségi Egyeztetés	10
10.	Végső szakmai véleményezési szakasz és véleménye	11
11.	Jóváhagyási és hatálybaléptetési szakasz.....	11
12.	Összhang az OTrT-vel	12
13.	Összhang a Vas megyei TrT-vel.....	13
14.	A tervezési területek, a módosítások céljai és hatásai.....	14
14.1.	1. területrész.....	14
14.2.	2. területrész.....	17
14.3.	3. területrész.....	19
14.4.	4. területrész.....	22
14.5.	5. területrész.....	24
15.	Közlekedés	26
16.	Közműellátás, hírközlés.....	27
17.	Környezetvédelem.....	27
18.	Tájrendezés	27
19.	Biológiai aktivitás érték	28

TERVJEGYZÉK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

T-1/1	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVLAP – külterület -	1:10.000
T-1/2	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVLAP – belterület -	1:4.000

SZABÁLYOZÁSI TERV

1. SZ. TERÜLETRÉSZ

B-6	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
B-10	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000

2. SZ. TERÜLETRÉSZ

K-13	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:4.000
------	-------------------------------	---------

3. SZ. TERÜLETRÉSZ

K-12	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:4.000
------	-------------------------------	---------

4. SZ. TERÜLETRÉSZ

B-3	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
-----	-------------------------------	---------

5. SZ. TERÜLETRÉSZ

K/Sh-1	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:2.000
K/Sh-2	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:2.000

TERVEZŐK JEGYZÉKE

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Nádai Brigitta TT/1 01-5049

okl. táj- és kertépítész mérnök, településrendezési vezető tervező,
okl. környezetrendezési szakmérnök
IMMO-CENTER Műterem

Payr Anna

okl. tájépítésszámérnök
okl. urbanista

KÖZLEKEDÉS

Barkács Gyula KÉ-T, K1d-1/01-3812

okl. építómérnök, útépítő szakmérnök

KÖZMŰVESÍTÉS

Kovács Péter T 01-0088

közműtervező
Környezetterv Kft., Közmű Iroda

KÖRNYEZETVÉDELEM, TÁJRENDEZÉS

Nádai Brigitta TT/1 01-5049

okl. táj- és kertépítész mérnök, településrendezési vezető tervező,
környezetrendezési szakmérnök
IMMO-CENTER Műterem

Payr Anna

okl. tájépítésszámérnök
okl. urbanista

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Celldömök 5 részterületére vonatkozó TSzT és HÉSz (SzT) módosításáról

(314/ 2012. (XI. 8.) kormányrendelet 43. §-a szerinti anyag)

1. Előzmények, megbízás

2015 júliusában tervezőirodánk elkészítette Celldömök 5 részterületének településrendezési tervei módosítására vonatkozó, 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 37. §-a szerinti ún. „előzetes tájékoztatási szakasz” véleményeztetési anyagát, melyet a város polgármestere a jogszabályi előírásnak megfelelően (37.§ (2) bek.) július közepén kiküldött a véleményezésre kijelölt államigazgatási szerveknek, az eljárásban érintett partnereknek és az érintett területi ill. települési önkormányzatoknak.

A véleményezőknek ezen „tájékoztatási szakaszban” 21 nap állt rendelkezésükre a válaszadásra. Ez a határidő eltelt, mely után elkészíthetővé vált a (közbenső) véleményeztetési dokumentáció, az ún. „véleményezési szakasz”-hoz (38.§). Ez a véleményezési dokumentáció 2015 szeptemberében készült el. E véleményezési szakaszban a véleményezők számára rendelkezésre álló határidő: 30 nap. Ez a szakasz is lezárult, melynek eredményeképpen elkészült az ún. „végső szakmai véleményeztetési” dokumentáció.

Az állami főépítész végső szakmai véleményének kiadására 21 nap állt rendelkezésére, mely kifogást nem emelő véleményt meg is adott november 30-án (PH-ba érkezett: dec. 3.). Ezáltal a módosítások elfogadhatóvá váltak, melyek képviselőtestületi elfogadása meg is történt december 16-án.

Mivel a tervezett módosításokat az önkormányzat még ezévben jóvá kívánja hagyni, így a tervezés a 314-es kormányrendelet 45.§ (2) bek-ének megfelelően, már az új eljárási rend szerint, de még a „rég” OTÉK „településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával” történik.

Ugyanakkor az önkormányzat tisztában van azzal, hogy 2016-tól a módosításokat ill. felülvizsgálatot már csak az „új” OTÉK szerint lehet készíttetni, a 314-es kormányrendelet figyelembevételével. Ennek megfelelően a közeljövőben várható, hogy az önkormányzat a teljes közigazgatási területre vonatkozóan elkészítteti a településrendezési tervek felülvizsgálatát,

- egyrészt azért, mert az előző TSzT és HÉSz 2006-ban készült, így eltelt a „szokásos” 5 ill. 10 év,
- másrészt mert így teljes egészében egy új és az aktuális jogszabályoknak megfelelő, teljeskörűen felülvizsgált rendezési terveket fog tudni a település további fejlesztése és rendezése szolgálatába állítani.

(Megjegyezzük, hogy időközben a vonatkozó kormányrendelet a 2015. évvégi határidőt 2016. évvégi határidőre módosította, mely által további 1 évre meghosszabbodott a régi OTÉK-os módosíthatóság lehetősége, anélkül, hogy a teljes település rendezési tervei felülvizsgálatra kerüljenek az új OTÉK-nak megfelelően.)

2. Tervezési területek és feladatok

E terv feladata – már az előzetes tájékoztatási szakaszban is leírtak szerint - az érvényben lévő településrendezési tervek közül a Településszerkezeti Terv ill. a HÉSz mellékleteként a Szabályozási Terv módosításának elkészítése. A HÉSz-nek, vagyis az önkormányzati rendelet szövegének módosítására nincs szükség, mert jelen módosítások csak a tervlapokat érintik. Az előírt munkarészeket az építési törvény és a vonatkozó kormányrendeletben foglalt eljárási rendnek megfelelően, a tartalmi követelmények teljesítésével készítjük el.

A fent felsorolt módosítások szükségessége a település szerencsés fejlődési igényei miatt merült föl, melyek városrendezési szempontból is akceptálhatók, hiszen a település gazdasági életében és turisztikai vonzerejében remélhetően javulást eredményeznek, területhasználati konfliktusokat várhatóan nem okoznak és megvalósításuk esetén a közérdek is érvényesíthető marad a jogos magánérdekek érvényre juttatása mellett. A fejlesztendő tevékenységek már az ingatlanokon kialakultak, csak ezek bővítése, továbbfejlesztése ill. rehabilitálása vált szükségessé. A módosítás jóváhagyása lehetővé teszi a tulajdonosok számára a fejlesztések, építések megvalósítását, mely által a gazdasági fejlődés következtében a települési környezet esztétikai javulása is várható. A tervezett fejlesztések közműigényei biztosíthatók, a közlekedési rendszer változtatására vagy fejlesztésére nincs szükség, és a környezet védelmének igénye sem sérül általuk.

3. Tervezés menete

A tervezés szempontjából adottságnak tekintendők:

- a jóváhagyott TSzT, SzT és HÉSz (határozat és rendelet),
- a jóváhagyott településfejlesztési döntés (határozatok) a terv elkészíttetéséről
- az OTrT és Vas megye TrT-je.

A hatályos Településszerkezeti és Szabályozási Tervek használatában jelen termódosítás a folyamatosságot biztosítja. A hatályos terveknek az egyes területegységekre vonatkozó rendelkezései tehát értelemszerűen hatályban maradnak, és csak a konkrét területekre vonatkozóan kerül módosításra a TSzT és az SzT (ugyanis a HÉSz szöveges módosítására nincs szükség).

Az „előzetes tájékoztatási szakasz” (314/2012. (XI. 8.) kr. 37.§) véleményei és – a következő ütemben - a „véleményezési szakasz” (314/2012. (XI. 8.) kr. 38.§) véleményei szerint szükséges kiegészítések és változtatások, – valamint a „partnerségi egyeztetés”-ben (314/2012. (XI. 8.) kr. 29.§) rögzítetteknek megfelelően

az érdekképviselők és egyéb érdekelt szervezetek és a lakossági bemutatás és észrevételek értékelése - után ad az állami főépítész ún. végső szakmai véleményt (314/2012. (XI. 8.) kr. 40.§) a tervről. Mindezek után nyílik meg a lehetőség a Településszerkezeti Terv ill. a HÉSz mellékleteként a Szabályozási Terv módosításának jóváhagyására (az előbbi határozattal, az utóbbit rendelettel).

4. Tervezési alaptérképek

A tervezéshez 2015 augusztusában a celldömölki Földhivataltól kikértük az aktualizált ingatlan-nyilvántartási alaptérképeket digitális formátumban, melyeket kizárólag ezen módosítási tervezéshez használunk föl. Így tehát a Szabályozási Terv módosítása is az aktuális állami alapadatok felhasználásával készült. Ezt az augusztus 8-án kelt „KISÉRŐ BIZONYLAT HITELESÍTETT DIGITÁLIS ADATOK ÁTADÁSÁRÓL” nevű igazolás bizonyítja, mely e dokumentáció végén a „TERVIRATOK” között található.

Az alaptérképet beszerkesztettük, ill. kiegészítettük azt a hatályos Településszerkezeti és Szabályozási Tervben szereplő egyéb szükséges adatokkal (útszegélyek, tervi jelek, magyarázó feliratok stb.). Az így készült digitális térkép szolgál a módosítások tervezésének alaptérképeként.

5. Hatályos településrendezési tervek

Celldömölk város 269/2006. (XI. 8.) számú határozatával a város Önkormányzatának Képviselőtestülete elfogadta a **Településszerkezeti Tervet**. A hatályos **Helyi Építési Szabályzatot** – egyúttal tehát a Szabályozási Tervet is - az Önkormányzat a 34/2006. (XI. 8.) számú rendeletével alkotta meg.

A jóváhagyott tervek ill. a Helyi Építési Szabályzat jól szolgálja a város fejlesztését, azonban az eltelt időszak során olyan kisebb-nagyobb fejlesztési, módosítási igények merültek fel, melyek akceptálhatók a hatályos tervek módosítása által. Jelen tervmódosítások is ilyen, részben fejlesztési, részben bővítési ill. egyéb igény miatt felmerült módosítások dokumentációja. A módosítási eljárás menetét „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) sz. kormányrendelet részletesen szabályozza.

6. A tervmódosítási eljárás megindítására vonatkozó testületi határozatok

A módosítandó területrészek tervezetéről 2 db képviselőtestületi határozat született:

- 260/2014. (XII. 18.) és
- 119/2015. (VII. 2.),

melyek kivonatai, ill. a területeket felsoroló előterjesztés az aktuális dokumentáció végén a „TERVIRATOK” között található.

7. Előzetes tájékoztatási szakasz és véleményei

A hivatkozott kormányrendelet (314/2012. (XI. 8.) kr. 37.§ (2) bek.) alapján a város polgármestere az ún. „Előzetes tájékoztatási szakasz” dokumentációjával az érdekelt államigazgatási szerveket megkereste, tájékoztatta a tervezési terület jelenlegi helyzetéről, a terv készítésének céljáról és várható hatásairól. Felkérte az illetékes államigazgatási szerveket, hogy a törvényi helynek megfelelően – 21 napon belül - írásos állásfoglalásukban ismertessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli lefolyását, továbbá a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményeiket.

Az érdekelt államigazgatási szervek beérkezett válaszainak határidőn belüli- vagy kívülségét, további egyeztetésen való részvételi igényüket, valamint véleményüket a következő táblázat összefoglalóan mutatja. E táblázat a vonatkozó kormányrendelet 9. sz. mellékletében meghatározott sorrendben (A sorszám a 9. melléklet sorszámozásához képest 1-gyel el van csúsztatva, mert a jogszabály táblázatának államigazgatási szervei 2. sorszámmal kezdődnek, melyet nyilvánvalóan 1-re változtattunk.) követi azon államigazgatási szerveket, melyeket kötelezően meg kellett keresni.

Az előzetes véleménykérés során megkeresett szervek véleményei ill. az érdemi véleményt megfogalmazott szakhatóságoknak adott – megbízóval egyeztetett – tervezői válaszok e dokumentum végén – az előzetes vélemények másolatai után - található.

sor-szám	A tárgyi munka 314/2012. (XI. 8.) kr. 37.§ szerinti véleményezési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek és egyéb szervezetek	válaszolt	észrevétel	további véleményezésben
1	Vas megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész	igen	nincs	részt vesz
2	Vas megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	igen	nincs	részt vesz
3	Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	igen	nincs	nem vesz részt
4	uaz, mint a 7. (vízvédelmi hatáskörben)	igen	van	részt vesz
5	uaz, mint a 7. (vízügyi hatáskörben)	igen	nincs	részt vesz
6	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	igen	nincs	részt vesz
7	Vas megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	igen	van	részt vesz
8	Vas megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály	igen	nincs	részt vesz
9	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	igen	nincs	nem vesz részt
10	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Légyügyi Hivatal	igen	nincs	nem vesz részt
11	Vas megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály	igen	van	részt vesz

12	Forster Gyula Nemzeti Örökség-gazdálkodási és Szolgáltatási Központ	nem	-	-
13	Vas megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatala (örökségvédelmi hatáskörben)	igen	nincs	részt vesz
14	Vas megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály	igen	van	részt vesz
15	Vas Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	igen	van	részt vesz
16	Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Hivatal	igen	nincs	nem vesz részt
17	Vas megyei Rendőr-főkapitányság	igen	nincs	nem vesz részt
18	Veszprém megyei Kormányhivatal (bányafelügyeleti hatáskörben)	nem	-	-
19	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Soproni Hatósági Iroda	igen	nincs	részt vesz

A fentiekén kívül a polgármesteri hivatal megkereste a szomszédos és a megyei önkormányzatokat. Ezek közül 2 db szomszéd település – Csögle és Egeralja - válaszolt, nem kívánnak részt venni a véleményezésben. A Vas megyei önkormányzat is válaszolt, a véleményezésben részt kíván venni.

8. (Közbenső) véleményezési szakasz és véleményei

Az 37.§ (7) bek-e szerint:

„Az az eljárásban érintettet, aki ... határidőn belül nem ad véleményt, nem tesz észrevételt, vagy nyilatkozik arról, hogy az eljárásban nem kíván részt venni, az eljárás további szakaszaiban nem kell értesíteni.”

Az előzetes véleménykérésre a 19 db megkeresett szervből 15 db adott választ (de a 7. sorszámú 3 hatáskörrel, ezért összesen 17 db-nek számítódik), ebből 12 db nem tett – érdemi - észrevételt és/vagy nyilatkozott, hogy az eljárásban a továbbiakban nem kíván részt venni. De miután több szerv, bár nem tett olyan észrevételt, mely a tervezést befolyásolja vagy ellehetetleníti a módosítást, vagy bár nem tett észrevételt, mégis részt kíván venni a továbbiakban is, ezért a polgármester a „véleményezési szakasz” dokumentációját 10 db államigazgatási szervnek kellett, hogy megküldje, melyeknek az átvételtől számított 30 napon belül kellett véleményt adniuk. Ez a határidő októberben lejárt. A 10 db államigazgatási szervből mindegyik válaszolt.

A (közbenső) véleménykérés során megkeresett szervek véleményei ill. – a megbízóval egyeztetett – tervezői válaszok e dokumentum végén – a közbenső vélemények másolatai után - található.

sor-szám	A tárgyi munka 314/2012. (XI. 8.) kr. 38.§ szerinti véleményezési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek és egyéb szervezetek	válaszolt	észrevétel
1	Vas megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész	igen	egyetért
2	Vas megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	igen	egyetért
3	Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	kifogást nem emelő	

4	uaz, mint a 7. (vízvédelmi hatáskörben)	igen	egyetért
5	uaz, mint a 7. (vízügyi hatáskörben)	igen	egyetért
6	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	igen	egyetért
7	Vas megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	igen	egyetért
8	Vas megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály	igen	egyetért
9	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	kifogást nem emelő	
10	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Légyügyi Hivatal	kifogást nem emelő	
11	Vas megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály	igen	egyetért
12	Forster Gyula Nemzeti Örökség-gazdálkodási és Szolgáltatási Központ	kifogást nem emelő	
13	Vas megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatala (örökségvédelmi hatáskörben)	igen	egyetért
14	Vas megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály	igen	egyetért
15	Vas Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	igen	egyetért
16	Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Hivatal	kifogást nem emelő	
17	Vas megyei Rendőr-főkapitányság	kifogást nem emelő	
18	Veszprém megyei Kormányhivatal (bányafelügyeleti hatáskörben)	kifogást nem emelő	
19	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Soproni Hatósági Iroda	igen	egyetért

A Vas megyei Önkormányzat, Területfejlesztési Titkárság is válaszolt, egyetértő véleményt adott.

9. Partnerségi Egyeztetés

A 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 29.§-ában megfogalmazott partnerségi egyeztetés lefolytatása megtörtént Celldömök város Partnerségi Egyeztetési Szabályzata szerint. A Partnerségi Egyeztetésről szóló jegyzőkönyv a dokumentáció végén az „Egyéb terviratok” között megtalálható.

Kivonat a Partnerségi Egyeztetés jkv-jéből: „Celldömök Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 260/2014. (XII. 18.) és a 119/2015. (VII. 2.) sz. kt. határozatával döntött a településrendezési eszközök Celldömök 5 db részterületét érintő módosításáról, valamint ezt megelőzően a 20/2013. (IX. 12.) kt. határozattal elfogadta a Településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő Partnerségi Egyeztetési Szabályzatot (továbbiakban: Partnerségi Szabályzat). Ennek értelmében – a teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében – az önkormányzat a Partnerségi Szabályzatnak megfelelően a helyben szokásos módon (város honlapja és az önkormányzati hivatal hirdető táblája) tájékoztatta a Partnereket, lehetővé téve számukra, hogy 2015. augusztus 15-ig benyújtott írásbeli kérelemmel, illetve vélemény, javaslat, észrevétel megküldésével a településrendezési eszközök módosításának jelenlegi eljárásába Partnerként jelentkezhessenek be. Azon Partnerek, aki a megadott határidőig a véleményezési eljárásba nem jelentkeztek be, az eljárás további szakaszaiban nem vehetnek részt. A bejelentkezett Partnerek

esetében a polgármester a Műszaki Iroda vezetőjének bevonásával dönt az eljárás további szakaszaiban résztvevők köréről.”

A megadott határidőig Partnerek nem jelentkeztek be, ezért az eljárás további szakaszaiban Partnerségi Egyeztetést folytatni nem szükséges.

10. Végső szakmai véleményezési szakasz és véleménye

Az ún. „véleményezési szakasz” véleményeinek beérkezése és feldolgozása, ill. azok képviselőtestületi elfogadása után nyílt meg a lehetőség a „végső szakmai véleményezési szakasz” dokumentációjának elkészítésére, melynek eljárási rendjét a kormányrendelet 40.§-a szabályozza. E dokumentációt már csak az állami főépítésszel kellett véleményeztetni, aki

„(2) ...

a) 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy

b) 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.”

Az állami főépítész végső szakmai véleményének kiadására 21 nap állt rendelkezésére, mely kifogást nem emelő véleményt meg is adott november 30-án (PH-ba érkezett: dec. 3.). Ezáltal a módosítások elfogadhatóvá váltak, melyek képviselőtestületi elfogadása meg is történt december 16-án.

Az állami főépítész végső szakmai véleményét lásd a dokumentáció végén a „TERVIRATOK” között!

11. Jóváhagyási és hatálybaléptetési szakasz

A 314-es kr. 43.§-a szerint:

(1) A településrendezési eszköz legkorábban:

a) teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon,

...

lép hatályba.

...

(2) A polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

...

(4) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.

A fent leírtaknak megfelelően a képviselőtestületi jóváhagyás december 16-án megtörtént, mely által a rendelet legkorábban 2016. január 15-én léptethető hatályba. Az elfogadott rendeletet lásd a dokumentáció végén, a „TERVIRATOK” között!

12. Összhang az OTrT-vel

Az Országos Területrendezési Tervet a 2003. évi XXVI. törvénnyel fogadta el az országgyűlés. Tekintettel arra, hogy e törvény korábbi, mint Vas megye TrT-je, ezért értelemszerű, hogy a megyei TrT megfelel az OTrT-nek, ill. pontosítja azt. Ugyanakkor azonban az OTrT 2014. évben jelentősen módosult, viszont a megyei terveket csak legkésőbb ez év végéig (mely határidő betarthatósága erősen kétséges) kell megfeleltetni az OTrT-nek. Ennek értelmében tehát a megyei terv jelen állapotában még bizonyos területeken nem feltétlenül felel meg az OTrT-nek. Ennek értelmében a települések rendezési terveit addig, amíg az OTrT-nek megfeleltetett megyei tervek el hatályba nem lépnek, az OTrT átmeneti rendelkezései szerint kell megfeleltetni.

Ugyanakkor jelezzük, hogy jelen módosítások még a település vonatkozásában is olyan kis léptékűek, melyek sem a megyei, és főleg az országos területrendezési terveknek nincsenek hatással, pontosabban azokkal nem állnak ellentétben. Ennek ellenére az alábbiakban felsoroljuk az OTrT övezeteit és ismertetjük a tervezési területeknek a vele való érintettségét. (Ehhez kapcsolódóan még lásd e műleírás 1. fejezetének utolsó két bekezdését!)

SORSZÁM	ORSZÁGOS ÖVEZET NEVE	MEGFELELÉS	TERVEZÉSI TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE
	Ország Szerkezeti Terve	megfelel	van
1.	Országos ökológiai hálózat övezete	megfelel	5. területrész
2.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete		nincs
3.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete		nincs
4.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete		nincs
5.	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	megfelel	5. területrész
6.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete		nincs
7.	Országos vízminőség védelmi terület övezete	megfelel	1. területrész (részben)
8.	Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv ... övezete		nincs
9.	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete		nincs

13. Összhang a Vas megyei TrT-vel

Vas megye Területrendezési Terve a 8/2006. (IV. 28.) sz. kgy. rendelettel vált elfogadottá, melyet azóta a 3/2008. (II. 15.) sz. kgy. rendelettel (az akkori OTrT-nek való megfeleltetés érdekében), ill. a 19/2010. (XI. 29.) sz. kgy. rendelettel módosítottak.

A megyei TrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területeknek a megyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét. (Itt jegyezzük meg, hogy az OTrT 2014. évi módosítása miatt a megyei övezetek is részben hatálytalanná váltak, részben módosult az elnevezésük, ezért a hamarosan készítenendő teljes települési felülvizsgálat során, amíg a megyei terv nem megfeleltetett az OTrT-nek, addig a települési terveket kell megfeleltetni annak, ill. a megyei övezetek közül azoknak, melyek továbbra is érvényesek.)

SORSZÁM	MEGYEI ÖVEZET NEVE	MEGFELELÉS	TERVEZÉSI TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE
I.	Térségi Szerkezeti Terv	megfelel	van
II/1.	Magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffterület övezete	megfelel	5. terület (magterülettel)
II/2.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete		nincs
II/3.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, erdőtelepítésre alkalmas terület övezete		nincs
II/4.	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	megfelel	5. terület (térségi jelentőségűvel)
II/5.	Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete		nincs
II/6.	Történeti települési térség övezete	megfelel	van
II/7.	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete		nincs
II/8.	Felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő-területe övezete		nincs
II/9.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	megfelel	van
II/10.	Együtt tervezhető térségek övezete		nincs
II/11.	Nagyvízi meder övezete, rendszeresen belvízjárta terület övezete		nincs
II/12.	Földtani veszélyforrás terület övezete		nincs
II/13.	Vízerozióknak kitett terület övezete	megfelel	van

Az egyes övezetekkel való érintettség természetesen nem a város érintettségét jelenti, hanem a módosítandó területrészek érintettségét. Ahol nincs „érintettség”, ott értelemszerűen nem tud „megfelelés” sem lenni.

14. A tervezési területek, a módosítások céljai és hatásai

14.1. 1. területrész

Nagyvárad – Széchenyi István - Arany János – Ady Endre – Radnóti Miklós utcák által határolt „tömb” (konkrétan: 274/4 hrsz.)



Jelenlegi állapot

A módosítást kérelmező 274/4 hrsz. ingatlan tulajdonosa, a KÖNIG Maschinen Sütőipari Gépgyártó KFT. A vállalat 23 éve sikeresen tevékenykedik a Széchenyi utca 54. sz. alatt. Minden évben fejlesztik a telephelyet, ahol jelenleg 240 fő dolgozói

létszámmal üzemelnek. A tömb többi része részben oldalhatárosan, részben ikresen beépült kertvárosias lakóterület. A telephelynek a környező összes utcáról van vagy lehet közterületi kapcsolata. Eddig környezeti probléma az üzemelésből adódóan nem merült föl.

Hatályos SzT

A hatályos Szabályozási Terv szerint a tömbnek az utcák menti, 1 telekmélység méretű sávja kertvárosias lakó (Lke) építési övezetbe sorolt, a kialakult állapothoz igazodóan vagy oldalhatáros, vagy ikres beépíthetőséggel. Az akkori tervezési cél az volt, hogy az üzem által nem hasznosított, utcák menti sávot lakóterület-fejlesztésre lehessen hasznosítani, mely azonban nem valósult meg.

A tárgyi ingatlan kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) tartozik, mely építési övezet meg is felel az üzem céljaira és a környezetét sem zavarja.

A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe visszasorolandó ingatlanrész jelenlegi építési övezetei – a velük szomszédos különböző beépítési jelleghez igazodóan - az alábbiak:

Lke-o/3 - oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület

beépítési mód:	oldalhatáron álló
max. beépíthetőség:	25 %
min. zöldfelület:	50 %
max. építménymagasság:	4,5 m

Lke-i/1 - ikres beépítésű kertvárosias lakóterület

beépítési mód:	ikres
max. beépíthetőség:	30 %
min. zöldfelület:	50 %
max. építménymagasság:	4,5 m

Tervezett állapot

Tekintettel tehát arra, hogy a hatályos SzT-n ábrázolt Lke építési övezet szerinti lakótelek kialakítások azóta sem valósultak meg, viszont az iparterület sikeresen üzemel és fejleszt, ezért a tulajdonos szeretné a teljes területét a - saját telke nagy részén már jelenleg is érvényes - gazdasági építési övezetnek (Gksz-sz/1) megfelelően hasznosítani. E szándék településtervezési szempontból is támogatható. Ez úgy valósítható meg, hogy a hatályos SzT-n ábrázolt gazdasági építési övezet kibővül a 274/4 hrsz. teljes ingatlanára, a kertvárosias lakó építési övezet rovására. Ill. a Bartók Béla utca folytatásába tervezett közútszabályozás is indokolatlanná válik ezáltal, ezért megszüntethető. A tömb É-i csücskében lévő benzinkút építési övezete megmarad.

A tervezett módosítás közműfejlesztést vagy közlekedésfejlesztést nem igényel, ill. a környezet állapotában és a települési környezet látványában változást nem okoz.

TSzT, SzT módosítás

A kívánt módosítás a Településszerkezeti Tervet annyiban érinti, hogy annak Területfelhasználási tervlapján a kertvárosias lakó területfelhasználási kategória visszakerül a valós, kereskedelmi-szolgáltatási gazdasági területfelhasználási kategóriába.

A módosítás a HÉSz-t nem érinti.

A Szabályozási Terv módosulása a fent leírtak szerint történik, a 274/4 hrsz. kertvárosias lakó építési övezeti része visszakerül az alábbi beépítési jellemzőkkel rendelkező gazdasági építési övezetbe.

Gksz-sz/1 - Kistelkes kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

beépítési mód:	szabadonálló
max. beépíthetőség:	40 %
min. zöldfelület:	20 %
max. építménymagasság:	7,5 m

Közlekedés

A módosítás a közlekedés szabályozását annyiban érinti, hogy a hatályos terv szerint a tömb belsejét – a tervezett lakótelkek miatt – feltáró, Bartók Béla utca meghosszabbítása megszűnik, a tömböt határoló, meglévő utcák változatlanul maradnak. Egyéb közlekedési szabályozás módosításra nincs szükség.

Közműellátás, hírközlés

A terület közmű- és hírközlési ellátása biztosított, a módosítás új közmű ill. hírközlési tervezést ill. nagyobb közműigényt nem keletkeztet.

Környezetvédelem – felszín alatti vízvéddelem

A területrész egy része a celldömölki körzeti vízbázis hidrogeológiai védőidomán helyezkedik el, mely miatt „a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) kormányrendelet 5. melléklete szerint hasznosítható.

Érintett tervlapok: TSzT-belterület, SzT-lapokból: B-6, B-10.

14.2. 2. területrész

Külterületen a Zsellér-páskom és a Kismező közötti út menti ipari telephely
(0306, 0292/5 hrsz. festéküzem és raktár)



Jelenlegi állapot

A módosítást kérelmező ingatlan a 0306 hrsz., külterületi ingatlan, melyen a CELLI „Sághegyalja” ZRt. egyik telephelye található. A tulajdonos cég itt festéküzemet és raktárat üzemeltet évtizedek óta. Az ingatlan feltárása a K-Ny-i irányú külterületi útról történik.

Az ingatlan közvetlen környezetében általános mezőgazdasági területek találhatók és az SzT is ilyet jelöl. Az ingatlant a város felől megközelítő út az ingatlan előtt kb. 150 m- rel szintbeni vasúti kereszteződéssel rendelkezik.

Hatályos SzT

Az ingatlan jelenleg általános mezőgazdasági (Má) övezetben van, azzal a lehetőséggel, hogy ezen belül „tanya, major vagy egyéb gazdasági központ” céljára kijelölt terület. Ez a szabályozás azzal a céllal keletkezett, hogy a mezőgazdasági területeken a már régebb óta beépített majorok, tanyák területe legyen a mezőgazdasági-üzemi termeléssel összefüggő, vagy egyéb gazdasági jellegű tevékenység részére is preferálva, és „birtokközpont” jelleggel magasabb beépítési arányt lehetővé téve.

Az ipari gazdasági építési övezetbe átsorolandó régi majorság jelenlegi építési övezete az alábbi:

Má - általános mezőgazdasági terület – „birtokközpont” része

beépítési mód:	szabadonálló
max. beépíthetőség:	össz. birtoktest után számított 3 % - max. 45%
min. zöldfelület:	nem rendelkezik
max. építménymagasság:	10,5 m

Tervezett állapot

A tulajdonos a telephelyen már évtizedek óta üzemelő festéküzemét és raktárát fejleszteni szeretné, melyhez az övezetnek ipari gazdasági építési övezetté (Gip) való átminősítésére van szükség. E szándék településtervezési szempontból is támogatható, annál is inkább, mert a tevékenység az elmúlt évtizedekben semmilyen problémát a környezetében nem okozott.

A tervezett módosítás közműfejlesztést vagy közlekedésfejlesztést nem igényel, ill. a környezet állapotában és a települési környezet látványában változást nem okoz.

TSzT, SzT módosítás

A kívánt módosítás a Településszerkezeti Tervet annyiban érinti, hogy annak Területfelhasználási tervlapján a jelenlegi „tanya, major vagy egyéb gazdasági központ” célú Má besorolású területfelhasználást Gip területfelhasználásra kell módosítani.

A módosítás a HÉSz-t nem érinti.

A Szabályozási Terv módosulása a fent leírtak szerint történik, vagyis a tárgyi Má jelű „tanya, major vagy egyéb gazdasági központ” övezet átkerül az alábbi beépítési jellemzőkkel rendelkező ipari gazdasági építési övezetbe.

Gip-sz/3 - Nagytelkes, intenzív beépítésű ipari gazdasági terület

beépítési mód:	szabadonálló
max. beépíthetőség:	50 %
min. zöldfelület:	25 %
min. építménymagasság:	4,5 m
max. építménymagasság:	10,5 m

Közlekedés

A módosítás a közlekedés szabályozását nem érinti.

Közműellátás, hírközlés

A terület közmű- és hírközlési ellátása biztosított, a módosítás új közmű ill. hírközlési tervezést ill. nagyobb közműigényt nem keletkeztet.

Érintett tervlapok: TSzT-külterület, SzT-lapokból: K-13.

14.3. 3. területrész

**Külterületen, Alsóságtól D-re, a 0354 hrsz. úttól D-re lévő telephely
(0355/1 hrsz. állattartó és üzemi telephely)**





Jelenlegi állapot

Jelenleg a telephelyen állattartási (szarvasmarha) tevékenységeket folytatnak, már évtizedek óta. Az ingatlan megközelítése a 0354 hrsz. külterületi útról történik. A telep a CELLI „Sághegyalja” ZRt. tulajdonában van, melyen fejleszteni szeretne, ugyanakkor nincs lehetősége a területét ún. birtokközpontként kijelölni, mert nem állnak rendelkezésére megfelelő művelésű külterületi ingatlanok.

A telephelytől É-ra és D-re jellemzően inkább erdők (a legnagyobb Sági-erdő), K-re és Ny-ra inkább ipar és mezőgazdasági földek találhatóak.

Hatályos SzT

A hatályos Szabályozási Terv szerint az ingatlan jelenleg általános mezőgazdasági (Má) övezetben van, azzal a lehetőséggel, hogy ez ún. „tanya, major vagy egyéb gazdasági központ” céljára kijelölt terület. Ez a szabályozás abból a célból keletkezett, hogy a mezőgazdasági területeken lehetőleg a már régebb óta beépített majorok, tanyák területét lehessen mezőgazdasággal, állattartással kapcsolatos ill. egyéb ipari-gazdasági jellegű tevékenységekre használni, hogy „birtokközpont” jelleggel, magasabb beépítési arányt tegyünk lehetővé, természetesen úgy, hogy környezetére vagy környezetének hasznosítására ne legyen káros hatással.

Az ipari gazdasági építési övezetbe átsorolandó régi majorság jelenlegi építési övezete az alábbi:

Má - általános mezőgazdasági terület – „birtokközpont” része

beépítési mód:	szabadonálló
max. beépíthetőség:	össz. birtoktest után számított 3 % - max. 45%
min. zöldfelület:	nem rendelkezik
max. építménymagasság:	10,5 m

Tervezett állapot

A tulajdonos a telephelyén évtizedek óta üzemelő állattartó telepét, ill. ehhez kapcsolódó ipari jellegű tevékenységet fejleszteni szeretne, melyhez az övezetnek – a mellette lévő építési övezethez hasonlóan - ipari gazdasági építési övezetté (Gip)

való átminősítésére van szükség. E szándék településtervezési szempontból is támogatható, tekintettel arra, hogy a telephely évtizedek óta ilyen használatokkal sikeresen üzemel és környezetére eleddig zavaró hatást nem tett.

A tervezett módosítás közműfejlesztést vagy közlekedésfejlesztést nem igényel, ill. a környezet állapotában és a települési környezet látványában változást nem okoz.

TSzT, SzT módosítás

A kívánt módosítás a Településszerkezeti Tervet annyiban érinti, hogy annak Területfelhasználási tervlapján a jelenlegi „tanya, major vagy egyéb gazdasági központ” célú Má besorolású területfelhasználást Gip területfelhasználásra kell módosítani.

A módosítás a HÉSz-t nem érinti.

A Szabályozási Terv módosulása a fent leírtak szerint történik úgy, hogy a most hatályos Má jelű „tanya, major vagy egyéb gazdasági központ” övezet helyett a tárgyi ingatlan a vele szomszédos, azonos tulajdonban lévő ingatlan jelenleg is hatályos Gip-sz/1 ipari gazdasági építési övezeti paramétereit kapja meg.

Gip-sz/1 - Kistelkes ipari gazdasági terület

beépítési mód:	szabadonálló
max. beépíthetőség:	30 %
min. zöldfelület:	25 %
min. építménymagasság:	4,5 m
max. építménymagasság:	10,5 m

Közlekedés

A módosítás a közlekedés szabályozását nem érinti.

Közműellátás, hírközlés

A terület közmű- és hírközlési ellátása biztosított, a módosítás új közmű ill. hírközlési tervezést ill. nagyobb közműigényt nem keletkeztet.

Érintett tervlapok: TSzT-külterület, SzT-lapokból: K-12.

14.4. 4. területrész

A 071/4 – 064 – Pápai út által határolt tömbrészlet
(konkrétan: 061/20 hrsz. tejüzem)



Jelenlegi állapot

Jelenleg a tömb Pápai út menti sávjában többnyire gazdasági jellegű tevékenységeket folytatnak (néhány lakóépület is van), e mögött pedig néhány telek szélességben kertgazdasági jelleggel művelik az ingatlanokat. A tömb feltárása jelenleg 3 oldalról is lehetséges, a kérelmező ingatlané pedig a Pápai útról történik. Telekkönyvileg a tömb É-i határát is közút adja, de ez az irány manapság még útként nem használt. Eddig környezeti probléma az üzemelésből nem adódott.

Hatályos SzT

A hatályos Szabályozási Terv szerint a tömb Pápai út menti sávja – az akkori és a mai tendenciáknak is megfelelően – kereskedelem-szolgáltatási célú gazdasági építési övezetbe (Gksz) sorolt, az ennél kijebb (É-ÉNy felé) lévő kb. 2/3 része pedig kertvárosias lakó építési övezeti (Lke) fejlesztési lehetőséget biztosít. A lakóterületi bővítések azonban – sajnálatos módon – a mai napig nem valósultak meg.

A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe átsorolandó ingatlanrész jelenlegi építési övezete az alábbi:

Lke-o/2 - oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias terület

beépítési mód:	oldalhatáron álló
max. beépíthetőség:	30 %
min. zöldfelület:	50 %
max. építménymagasság:	6,0 m

Tervezett állapot

A módosítást kérelmező a tulajdonában lévő, 061/20 hrsz-en a tejjüzem tevékenységeit szeretné fejleszteni és nem kívánja az ingatlanát lakótelek céljára értékesíteni. E szándék településrendezési szempontból is támogatható, hiszen e kereskedelmi-szolgáltató jellegű gazdasági tevékenység ésszerűen kapcsolódik a Pápai út vonalához, és az üzemelés eddig sem jelentett problémát a környezetére.

TSzT, SzT módosítás

A kívánt módosítás a Településszerkezeti Tervet annyiban érinti, hogy annak Területfelhasználási tervlapján a kertvárosias lakó területfelhasználási kategória visszakerül a valós, gazdasági területfelhasználási kategóriába.

A módosítás a HÉSz-t nem érinti.

A Szabályozási Terv módosulása a fent leírtak szerint történik úgy, hogy a 061/20 hrsz. tejjüzem telkének kertvárosias lakó építési övezeti része visszakerül a telek másik részének alábbi beépítési jellemzőkkel rendelkező kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetébe.

Gksz-sz/1 - kistelkes kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

beépítési mód:	szabadonálló
max. beépíthetőség:	40 %
min. zöldfelület:	20 %
max. építménymagasság:	7,5 m

Közlekedés

A módosítás a közlekedés szabályozását nem érinti.

Közműellátás, hírközlés

A tömbök közmű- és hírközlési ellátása biztosított, a módosítás új közmű ill. hírközlési tervezést ill. nagyobb közműigényt nem keletkeztet.

Érintett tervlapok: TSzT-belterület, SzT-lapokból: B-3.

14.5. 5. területrész

Sághegyre fölvezető út menti 3842-3843 hrsz. ingatlanok és környezetük



Jelenlegi állapot

A 3842 hrsz-t az önkormányzat eladta és 3843 hrsz-t el kívánja adni egy magánbefektetőnek, aki nagyobb léptékű turisztikai beruházást tervezne abban az esetben, ha a két telket „egybefüggően” tudná kezelni. A két ingatlan között jelölt tervezett útszabályozás viszont akadályozza a két telek együttes használatát. Az útszabályozást eddig nem is hajtották végre.

Jelenleg a Sághegyre K-ről fölvezető út szabályozása nem megoldott, túl keskeny. Keskenységén kívül az út a valóságban részben nem is a földhivatali nyomvonalon halad. Ezen kívül É-ÉK-ről is meg lehet közelíteni a hegytetőt, még keskenyebb utcákon. A földhivatali térkép szerint e 2 megközelítés összekötött, de a valóságban mindkét utca zsákutca.

Hatályos SzT

A hatályos SzT a fenti szabályozatlanságot és szabálytalanságot oldotta meg az utak szükséges szélességű kiszabályozásával és részben a valós, részben az optimális nyomvonalra helyezésével, ill. a megközelítési irányok lehetséges összekötésével – a terepviszonyok figyelembevételével. Azonban a javasolt nyomvonal éppen a tárgyi 2 ingatlant választja el egymástól, mely nyomvonal a 2 ingatlan elkerülésével is megoldható a Sághegy zöldterülete (Z/Sh) és a rekreációs célú különleges terület (Kr-2) határán.

A „tömb” jogszabály szerinti „korrekt” lehatárolása jelen bonyolult ingatlanrendszerű külterületi területrészen nem értelmezhető. Ezért értelemszerűen a tervezéssel érintett területnek az övezeti határok mentén „szabtunk határt”.

Tervezett állapot

A hatályos SzT-n ábrázolt útnyomvonal É-D-i szakasza átkerül a valóságban meglévő út nyomvonalára, a Z/Sh és a Kr-2 területek határára. Ezáltal a 3842 és 3843 hrsz-ek egyben használhatókká válnak ill. – igény esetén - össze is vonhatók (amennyiben a 2 ingatlan közötti, jelenleg „közút” ingatlan-nyilvántartási besorolású telkének tárgyi szakaszáról a tulajdonosok között megegyezés történik).

Az igényelt módosítás tehát nem jár övezeti ill. építési övezeti átsorolással, csak a közlekedési célú területek nyomvonalának optimalizálásával. A közlekedési területek pontosításánál természetesen figyelembe vettük, hogy

- az minden ingatlan számára közlekedési (közterületi) kapcsolatot biztosítson
- a lehető legkevesebb tulajdoni érdeksérelemmel járjon, ugyanakkor
- a legszükségesebb szabályozási szélességek meghatározásával a gépjárműves közlekedés – a helyenként meglehetősen meredek nyomvonalon - biztonságos legyen.

Felhívjuk a figyelmet a „TERVIRATOK” között az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság előzetes véleményére, melyben jelzi, hogy a „kérelmező” 3842 és 3843 hrsz. ingatlanok

- a Sághegyi Tájvédelmi Körzet,
- a Sághegy különleges természetmegőrzési terület és
- a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterület övezetébe is tartoznak.

TSzT, SzT módosítás

A kívánt módosítás a Településszerkezeti Tervet nem érinti.

A módosítás a HÉSZ-t nem érinti.

A Szabályozási Terv módosulása az alább leírtak szerint történik:

- a Sághegyre fölvezető 3841 hrsz-ú közutat a hatályos SzT már kiszélesítette 12 m-essé azon a szakaszon, mely nagyon meredek és ahol ez a szélesség reálisan megvalósítható annak érdekében, hogy a meredek szakaszon az egymással szemben jövő gépjárműveknek ne kelljen egymást megállva kikerülniük
- ez a 12 m széles út aztán kb. merőlegesen beleköt a nagyjából szintvonallal párhuzamosan haladó 6 m szélesre szabályozott útba és elkanyarodik D-i irányba, mely ezen a szakaszon értelemszerűen 12 m-re kiszélesedik
- majd ez az É-D-i irányú, 12 m széles útszakasz újra kb. merőlegesen, egy jobb kanyarral – és kisebb szabályozási vonal korrekcióval - visszafordul a jelenleg is üzemelő nyomvonalra, szintén 12 m-rel kiszabályozva, és a meredek szakasz tetején egy újabb jobb kanyarral befordul a – jelenleg is használatos nyomvonalon a – szálloda felé
- ezáltal megszüntethető a jelenleg hatályos, 8 m-es szabályozás a 3842 és 3843 hrsz-ek között, mely - e két hrsz-t összevonva - az említett útról feltárhatóvá válik
- ezáltal megszüntethető az ingatlan-nyilvántartásban útként feltüntetett 3841 hrsz. telkek az a szakasza, amely útként használatlan, ezért elhanyagolt, növényzettel benőtt, vízmosásos
- fenti szakasz így viszont – igény esetén - hozzácsatlható a mellette lévő 3843 ill. 3844 hrsz. ingatlanokhoz, melyek ezáltal használhatóbbá válnak
- a 3843 hrsz-től É-ra lévő telkek pedig továbbra is megközelíthetők – jelenleg még nem éppen optimálisan – a 3922 hrsz. közútról, de a hatályos, 8 m-es szabályozás megvalósítása esetén kényelmesebben.

Közlekedés

A módosítás közlekedési következményeit a fenti fejezet részletesen tartalmazza. Azokat ezért jelen fejezetben ezért nem ismételjük meg.

Közműellátás, hírközlés

A terület közmű- és hírközlési ellátása biztosított ill. biztosítható, a módosítás új közmű ill. hírközlési tervezést ill. nagyobb közműigényt nem keletkeztet.

Érintett tervlapok: K-Sh/1, K-Sh/2.

15. Közlekedés

A tervezett módosítások – sem vasúti, sem közúti - közlekedési hálózati vagy egyéb jelentős közlekedési változtatásokat nem igényelnek. A módosítással érintett tömbök, területrészek mindegyike közlekedési célú közterületekkel feltárt ill. szükség esetén tervezett közutakkal tovább feltárható. Jelenleg mindegyik érintett ingatlan rendelkezik közterületi kapcsolattal, azok közutakról kiszolgálhatók. Egyedül az 5.

területrész igényelt közlekedési területi kisebb szabályozási változásokat, de ez sem járt a közlekedés rendjének szerkezeti vagy egyéb nagyléptékű változásával.

A funkciók előírt parkolási igényei mind az 5 esetben a telkeken belül biztosíthatók és biztosítandók.

A közlekedés konkrét leírásai az egyes részterületeknél találhatóak.

16. Közműellátás, hírközlés

A tervezett módosítások az érdekeltek tájékoztatásai szerint további közműigényeket nem keletkeztetnek, azok a jelenlegi közműellátásról biztosíthatók. A hírközlés megoldott. A területek vezetékes vízellátása, csatornázása és csapadékvíz-elvezetése megoldott, elektromos és gázenergia ellátás az igényeknek megfelelő. A távközlési, hírközlési, telekommunikációs rendszereket a módosítások nem érintik. Amennyiben a konkrét fejlesztések során bármilyen eddig nem ismert közmű- vagy egyéb hírközlési igény felmerül, az az igénylő és a közmű- vagy hírközlési szolgáltató közötti megállapodás keretében rendezhető.

A közmű- ill. hírközlési ellátásról az egyes részterületeknél is szoltunk.

17. Környezetvédelem

A tervezett módosítások a környezet védelmét hátrányosan nem érintik. A módosítások e településrendezési tervi szinten környezetvédelmi kérdéseket nem vetnek fel.

E témakörhöz azonban lásd még a TERVIRATOK-ban szereplő, az előzetes államigazgatási véleményekre adott „Megbízói-tervezői válaszokat” is!

18. Tájrendezés

A tervezett módosítások a tájban változást nem okoznak. Az 1-4. sz. módosítások gyakorlatilag meglévő, már beépített területeken történő fejlesztési lehetőségeket biztosítják.

Az 5. sz. módosítás pedig,

- akár a meglévő, rossz állagú épületek turisztikai célú felújításával okozott látvány- és szolgáltatási ellátási kínálati javulást
- akár a tervezett útszabályozások megvalósításával a Sághegy – gyalogos és gépkocsis - megközelíthetőségének javulását tekintjük,

mindenképpen támogatható tájképvédelmi szempontokból is.

19. Biológiai aktivitás érték

Az Étv. 8.§ (2) b) bek-e szerint

„b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet, ...”

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet hatáskörébe tehát – a mostani módosítási igények közül – a 2. és 3. sz. területrész tartozna. Ugyanakkor viszont mindkét telephely ún. „tanya, major ill. egyéb gazdasági központ” számára kijelölt terület. Vagyis tehát a most hatályos településrendezési tervek készítésekor az volt a cél, hogy ezek, a már évtizedek óta ipari jellegű, általában azért mezőgazdasági tevékenységgel is összefüggő funkciójú területek a továbbiakban is fennmaradhassanak és működhessenek, de akkor mégsem volt igény ipari célú építési övezeti besorolásra. Jelen hatályos terv szerint ezen területek megegyeznek az OTÉK „birtokközpontra” megengedett max. 45 %-os beépíthetőséggel, ugyanakkor sajnos az elmúlt 10 éves időszakban az ott működő cégeknek nem volt lehetőségük „birtoktestet” kialakítani, ezért vált szükség mégis a gazdasági építési övezet kialakítására.

A fentiek miatt tehát úgy ítéljük meg, hogy a hatályos „tanya, major vagy egyéb gazdasági központ” célú felhasználás a vonatkozó – BAÉ - rendelet 1. mellékletének 31. pontjába sorolt, ún. „mezőgazdasági üzemi terület” területfelhasználási egységbe/területhasználatba tartozik, mely az ún. „beépítésre szánt területek” kategóriájába sorolt, ezért „biológiai aktivitás érték” csökkenés nem történik, amikor azok egy másik beépítésre szánt területbe, ez esetben „gazdasági területfelhasználási” kategóriába kerülnek át.

Természetesen a várhatóan a közeljövőben megtörténő teljes közigazgatási területre vonatkozó településrendezési felülvizsgálat során a teljes városra el kell készíteni a biológiai aktivitás számítást is, melyben a hasonló anomáliák megszüntetése is az egyik kiemelt feladat lesz.

Budapest, 2015. december 20.

Nádai Brigitta
településrendezési vezető tervező
(TT/1 01-5049)

Payr Anna
okl. tájépítésmérnök
okl. urbanista

**Celldömök város
5 részterületére vonatkozó
Településszerkezeti Tervének,
Helyi Építési Szabályzatának
és a HÉSz mellékleteként
Szabályozási Tervének,
módosításával kapcsolatos**

**314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 43.§-a szerinti
elfogadási és hatálybaléptetési szakasz
dokumentációjának**

EGYÉB TERVIRATAI

Készült
az IMMO-CENTER műtermében
2015 decemberében.



VAS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Polgármesteri Hivatal
1000 Szombathely, Kőszegi u. 3.
2015. évi 12. 03. nap
.....
.....

CSL

Iktatószám: VAD/EP/393-8/2015.
Ügyintéző: Csermelyi Andrea
Telefonszám: (94) 505-992

Tárgy: Celldömölk
Településrendezési eszköz módosítása
Záró vélemény

Fehér László
polgármester részére

9500 Celldömölk
Városháza tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az IMMO-CENTER Tervező és Szolgáltató Bt. által „**Celldömölk 5 részterületére vonatkozó TSzT és HÉSZ (SzT) módosításáról**” címen 2015. november hónapban készített dokumentációval kapcsolatos C/2677/34/2015. számú megkeresésére, – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdése, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 40. § (6) bekezdésében foglaltak alapján – az alábbi **végző szakmai véleményt adom:**

A termódosítási eljárás során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a terv egyeztetése az előzőekben hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, az érintett államigazgatási szervek véleményét a tervezés folyamán megismerték, illetve a kifüggesztést követően az észrevételeket, javaslatokat a képviselőtestület megtárgyalta, azokról döntést hozott.

A fentiek alapján a tárgyi településrendezési eszköz képviselőtestület elé – elfogadás céljából – történő előterjesztése ellen kifogást nem emelek.

A záró véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

A településfejlesztési koncepcióról a Korm. rendelet 43.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) bekezdés a) pontja szerint a településrendezési eszköz legkorábban a (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

A (2) bekezdés értelmében „A polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton

hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítést és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről”.

A (3) bekezdés alapján „Amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását”.

A (4) bekezdés szerint „A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.”

Az elfogadott dokumentációt részemre 1-1 papíralapú, illetve elektronikus adathordozón rögzített (PDF formátumú) példányban, a tervlapokon vonatkozó *rendelet, vagy határozat számát feltüntetve és azt a jegyző által hitelesítve* kérem megküldeni. Emlékeztetem arra is, hogy a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Tudásközpont Nonprofit KFT. (1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani.

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

Szombathely, 2015. november 30.

Harangozó Bertalan kormány megbízott nevében és megbízásából



Pintér Rudolf
Pintér Rudolf
állami főépítész

CELLDÖMÖLK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-
TESTÜLETÉNEK

18/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelete

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

önkormányzati rendelet módosításáról

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a.) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37-41.§-aiban biztosított véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A rendelet 1. számú mellékletének a B-3, B-6 és B-10-es számú tervlapjai helyébe jelen rendelet 1. számú mellékletének B-3, B-6 és B 10-es számú tervlapjai lépnek.

2.§

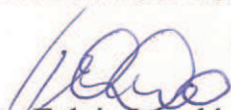
A rendelet 2. számú mellékletének a K-12, K-13, K/Sh-1 és K/Sh-2-es számú tervlapjai helyébe jelen rendelet 2. számú mellékletének K-12, K-13, K/Sh-1 és K/Sh-2-es számú tervlapjai lépnek.

3.§


(1) E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Celldömölk, 2015. december 16.


Fehér László
polgármester




Farkas Gábor
jegyző