

## VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

Celldömök 5 részterületére vonatkozó TSzT és HÉSz (SzT)  
módosításáról

(314/ 2012. (XI. 8.) kormányrendelet 40. §-a szerinti  
véleményeztetési anyag)



IMMO-CENTER MŰTEREM  
2015. november

## 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” .....	11
11.	Összhang az OTrT-vel.....	11
12.	Összhang a Vas megyei TrT-vel.....	12
13.	A tervezési területek, a módosítások céljai és hatásai .....	13
13.1.	1. területrész .....	13
13.2.	2. területrész .....	16
13.3.	3. területrész .....	19
13.4.	4. területrész .....	21
13.5.	5. területrész .....	24
14.	Közlekedés .....	26
15.	Közműellátás, hírközlés .....	27
16.	Környezetvédelem .....	27
17.	Tájrendezés .....	27
18.	Biológiai aktivitás érték .....	28

# TERVJEGYZÉK

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

<b>T-1/1</b>	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVLAP – külterület -	1:10.000
<b>T-1/1/M</b>	MÓDOSÍTOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVLAP – külterület -	1:10.000
<b>T-1/2</b>	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVLAP – belterület -	1:4.000
<b>T-1/2/M</b>	MÓDOSÍTOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVLAP – belterület -	1:4.000

## SZABÁLYOZÁSI TERV

### **1. SZ. TERÜLETRÉSZ**

<b>B-6</b>	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
<b>B-10</b>	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
<b>B-6/M</b>	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
<b>B-10/M</b>	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000

### **2. SZ. TERÜLETRÉSZ**

<b>K-13</b>	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:4.000
<b>K-13/M</b>	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:4.000

### **3. SZ. TERÜLETRÉSZ**

<b>K-12</b>	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:4.000
<b>K-12/M</b>	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:4.000

### **4. SZ. TERÜLETRÉSZ**

<b>B-3</b>	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
<b>B-3/M</b>	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000

### **5. SZ. TERÜLETRÉSZ**

<b>K/Sh-1</b>	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:2.000
<b>K/Sh-2</b>	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:2.000
<b>K/Sh-1/M</b>	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:2.000
<b>K/Sh-2/M</b>	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:2.000

A NEM MÓDOSULÓ - JÓVÁHAGYOTT ÉS ALÁTÁMASZTÓ – TERVLAPOKAT  
LÁSD A CD HATÁLYOS TERVLAPOKAT TARTALMAZÓ RÉSZÉBEN!

# TERVEZŐK JEGYZÉKE

## TELEPÜLÉSRENDEZÉS

**Nádai Brigitta TT/1T 01-5049**

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

**Payr Anna**

okl. tájépítésmérnök  
okl. urbanista

## KÖZLEKEDÉS

**Barkács Gyula KÉ-T, K1d-1/01-3812**

okl. építőmérnök, útépítő szakmérnök

## KÖZMŰVESÍTÉS

**Kovács Péter T 01-0088**

közműtervező  
Környezetterv Kft., Közmű Iroda

## KÖRNYEZETVÉDELEM, TÁJRENDEZÉS

**Nádai Brigitta TT/1T 01-5049**

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

**Payr Anna**

okl. tájépítésmérnök  
okl. urbanista

## VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

### Celldömök 5 részterületére vonatkozó TSzT és HÉSz (SzT) módosításáról

(314/ 2012. (XI. 8.) kormányrendelet 40. §-a szerinti  
véleményeztetési 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 jelen „végső szakmai véleményeztetési” dokumentáció.

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 elkészíteti 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.

## 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 tervmódosítás 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 terveztetéséről 2 db képviselőtestületi határozat született:

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

melyek kivonatai, ill. a területeket felsoroló előterjesztés e 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 - találhatóak.

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 Szolgáltatói 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:

*„Azt 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 - találhatók.

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 Celldömölk város Partnerségi Egyeztetési Szabályzata szerint. A Partnerségi Egyeztetésről szóló jegyzőkönyv a dokumentáció végén az „Egyéb terviratok” között megtalálható.

Kivonat a Partnerségi Egyeztetés jkv-jéből: „Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 260/2014. (XII. 18.) és a 119/2015. (VII. 2.) sz. kt. határozatával döntött a településrendezési eszközök Celldömölk 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 jelentkezhesse 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”

Jelen anyag képezi tehát a „végső szakmai véleményezési szakasz” dokumentációját, melynek eljárási rendjét a kormányrendelet 40.§-a szabályozza. E dokumentációt már csak az állami főépítésszel kell 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.”

## 11. 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 tervekre 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		nincs

	várományos terület övezete		
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

## 12. 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 készítendő 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, pufferterület 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.

## 13. A tervezési területek, a módosítások céljai és hatásai

### 13.1. 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. III. 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-szolgáltató 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 lakótelek 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 vízvédelem***

A terület rész 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 tervek: TSzT-belterület, SzT-lapokból: B-6, B-10.

### **13.2. 2. terület rész**

**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 találhatóak 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.

### 13.3. 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 találhatók.

### **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.

**13.4. 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 tejüzem tevékenységeit szeretné fejleszteni és nem kívánja az ingatlanát lakótelek céljára értékesíteni. E szándék településrendezési szempontból is támogatható, hiszen a 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. teüzem 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.

## 13.5. 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 - hozzáférhető 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 tervek: K-Sh/1, K-Sh/2.

## **14. 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 találhatók.

## 15. 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.

## 16. 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!

## 17. 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 állapotú 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.

## 18. 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 „birtokközpont” 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. november 10.

Nádai Brigitta  
településrendezési vezető tervező  
(TT1 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 40.§-a szerinti  
végső szakmai véleményezési szakasz  
dokumentációjának**

**EGYÉB TERVIRATAI**

Készült  
az IMMO-CENTER műtermében  
2015 novemberében.

Az 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 38.§-a szerinti  
véleményezési szakaszban résztvevő

## **ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEI**

CELLDÖMÖLK város  
5 részterületére vonatkozó  
Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának  
(Szabályozási Tervének) módosításáról

Készült  
az IMMO-CENTER műtermében  
2015 novemberében.



VAS MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Polgármesteri Hivatalba érkezés  
időpontja: 2015. év 09. hó 25. nap

.....  
aláírás

Iktatószám: VAD/EP/393-4/2015.  
Ügyintéző: Csermelyi Andrea  
Telefonszám: (94) 505-992

Tárgy: Celldömölk  
Településrendezési eszköz módosítása  
Közbenső vélemény

Fehér László  
polgármester részére

9500 Celldömölk  
Városháza tér 1.

az anyagot a  
hatóság aláírta:  
2015. 09. 25.

Tisztelt Polgármester Úr!

Celldömölk Város Településrendezési Tervének módosításával kapcsolatos megkeresésére - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló - 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 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) 38.§-a alapján az alábbi véleményt adom:

1. A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek.
2. Felhívom szíves figyelmét arra, hogy az előzetes tájékoztatási szakaszban – a dokumentáció szerint – a bányafelügyeleti feladatkörében eljáró Vas Megyei Kormányhivatalt (VMKH) keresték meg. Tájékoztatom, hogy a VMKH-nak ilyen feladatköre nincs, Vas megyére kiterjedő illetékességgel a bányafelügyeleti feladatokat a Veszprém Megyei Kormányhivatal látja el, az ő megkereséséről a dokumentáció adatot nem tartalmaz. A Veszprém Megyei Kormányhivatalt az előzetes tájékoztatás és a közbenső véleményezési eljárás lefolytatása céljából meg kell keresni.
3. Az egyeztetési eljárás további fázisaiban részt kívánok venni.

Felhívom Polgármester Úr szíves figyelmét, hogy a tervmódosítással kapcsolatos további teendőkről a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.”

Kérem, hogy 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§-a szerinti (végső szakmai) véleményezésre benyújtandó dokumentációt a Korm. rendelet 38-41.§ alapján beérkezett véleményekkel, előzményiratokkal együtt, papír alapon és elektronikusan is szíveskedjék megküldeni.

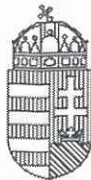
**Szombathely, 2015. szeptember 28.**

*Harangozó Bertalan kormány megbízott nevében és megbízásából*

  
**Pintér Rudolf**  
állami főépítész *kegyelt*







VAS MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Polgármesteri Hivatalba érkezés  
időpontja: 2015. év 10. hó 15. nap

aláírás

Iktatószám: VAV/KTF/1890-6/2015.  
Előadó: Lázár János  
Telefon: (94) 506-724

**Tárgy:** Celldömölk város 5 db területrészletére vonatkozó településrendezési tervei módosítása  
**(Közbenső) véleményezési szakasz**  
Hiv. szám: C/2677/22/2015.

**Celldömölk Város Önkormányzata**

**Celldömölk**

Városháza tér 1.  
9500

a hatóság az anyagot elfogadta:  
2015.09.23.

Celldömölk város 5 db területrészletére vonatkozó településrendezési tervei módosítása eljárásában a hatóságomhoz megküldött – IMMO-CENTER Tervező és Szolgáltató Bt. (Budapest) által készített - véleményezési dokumentációval kapcsolatban észrevételt nem teszek, a tervezett módosítást elfogadom.

Hatóságom véleménye a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdés c) pontján, illetékessége a 2. számú mellékleten alapul.

Véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés b) pontja alapján adtam ki.

Szombathely, 2015. október „12”



Harangozó Bertalan kormány megbízott  
névén és megbízásából:

*Balatón Tihamér*  
\*  
Balatón Tihamér  
osztályvezető



## NYUGAT-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

Szombathely, Vörösmarty u. 2.

GPS: ↑ 47.2329, → 16.6290

✉ 9701 Szombathely, Pf. 52.

E-mail: [vezetes@nyuduvizig.hu](mailto:vezetes@nyuduvizig.hu)

☎ (94) 521-280 Fax (94) 316-866

Ik.sz.: 1029-008/2015.

Ea.: Somogyi Katalin

☎ 16 185 / mellék

Tárgy: Celldömölk Város 5 db területrészeire vonatkozó  
Településrendezési Tervei módosításának (közbenső)  
véleményezési szakaszával kapcsolatos vélemény  
kéreése

Ügyiratszám: C/2677/22/2015

*az anyagot  
átvette: 09.23.*

### Celldömölk Város Polgármestere

CELLDÖMÖLK

Városháza tér 1.

9500

Tisztelt Cím!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (Továbbiakban: Igazgatóság) részéről, tárgyi  
ügyben az alábbi véleményt adjuk:

- Celldömölk város Településrendezési Terveinek módosítása ellen Igazgatóságunk részéről kifogást nem emelünk, vízgazdálkodási szempontból megfelelőnek tartjuk.
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklete értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy a község településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Szombathely, 2015. október 14.

Üdvözlettel:

Engi Zsuzsanna  
osztályvezető



UP



**Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság**  
Igazgató

Polgármesteri Hivatalba érkező  
időpont: 2015. év 10. hó 15. nap

aláírás

H-9700 Szombathely, Ady E. tér 1.  
Tel: (94) 513-430 Fax: (94) 513-437 e-mail: vas.mki@katved.gov.hu



503/0976(3)-900(3)

Szám: 36800/4961-3/2015.ált

Tárgy: Celldömölk város 5 db területrésze  
vonatkozó Településrendezési Tervei  
módosításának (közbenső) véleményezési  
szakaszával kapcsolatos vélemény  
Ügyintéző: Weigl Miklós tű. szds.  
Mosonyi Gábor műszaki ügyintéző  
Hiv. szám: C/2677/22/2015

**Fehér László polgármester**

**Celldömölk Város Polgármestere**

**9500 Celldömölk**  
**Városháza tér 1.**

*a hatályos  
anyagot a tőzrebe:  
2015.09.24.*

*Tisztelt Polgármester Úr!*

Fenti hivatkozási számú megkeresésére, a Celldömölk Város településrendezési tervei módosításának véleményezési szakaszában megküldött egyeztetési anyaghoz a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § alapján - katasztrófavédelmi szempontból - az alábbi tájékoztatást adom:

A 2015. augusztus 12-én kelt, 36800/4961-1/2015.ált számú ügyiratban foglalt *tűz-, polgári védelmi-, iparbiztonsági, vízügyi- vízvédelmi követelményeket* továbbra is fenntartom. A véleményezésre megküldött anyag ellen nem emelek kifogást.

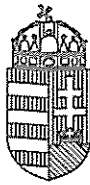
Tájékoztatatom továbbá, hogy az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni, illetve az ügyben elkészített dokumentációt elektronikus formában kérem megküldeni.

Szombathely, 2015. október 13.

Üdvözlettel:

**Erdélyi Krisztián**  
**tűzoltó ezredes**  
**megyei igazgató**

Készült: 2 példányban  
Terjedelme: 1 oldal  
Kapják: 1) Irattár  
2) Címzett



VAS MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

052.  
Polgármesteri Hivatalba Átvétel  
2015. év 10. hó 27. nap

Iktatószám: VAR/088/00836-4/2015.  
Ügyintéző: Takácsné Dankovics Brigitta  
Telefon: 94/506-324

Tárgy: Celldömök város  
településrendezési terv  
módosításának véleményezési  
szakasza  
Hiv. szám: C/2677/22/2015

Fehér László  
polgármester

Celldömök Város Polgármestere

Celldömök  
Városháza tér 1.  
9500

az anyagot  
átvettem.  
09.25.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozási számú megkeresésükre – Celldömök város 5 db terület részére vonatkozó településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában - a véleményezési szakasz során megküldött dokumentációban foglaltak átvizsgálása után a tervezett változtatásokról az alábbi

**szakvéleményt**

adom:

A településrendezési eszközök módosítását közegészségügyi szempontból elfogadom. Az érintett területek az alábbiak:

1. Nagyvárad- Széchenyi István - Arany János - Radnóti Miklós utcák által határolt „tömb” (274/4 hrsz.)
2. Külterületen a Zsellér – páskom és Kismező közötti út menti ipari telephely 80306 hrsz. festéküzem és raktár)
3. Külterületen, Alsóságtól D-re, a 0354 hrsz. úttól D-re lévő telephely (0355/1. hrsz. állattartó telep)
4. A 071/4 – 064 - Pápai út által határolt tömb részlet (061/20 hrsz. tejüzem)
5. Sághegyre felvezető út menti 3842-3843 hrsz. ingatlanok és környezetük.

**Indokolás**

Az írásos anyag áttanulmányozása alapján megállapítást nyert, hogy a települési eszközök módosításának közegészségügyi szempontból nincs akadálya, a tervezés során figyelembe vették a népegészségügyi tárgyú, vonatkozó jogszabályokat. A dokumentáció szerint a módosítások

megvalósítása közműfejlesztést a vízhálózat és a szennyvízhálózat tekintetében nem von maga után, ezek a jelenlegi közműellátásról biztosíthatók. Összeségében a változtatás a város infrastrukturális helyzetét pozitív irányba fogja megváltoztatni.


Ugyanakkor ismételten megjegyzem és felhívom a figyelmet a megfelelő minőségű ivóvíz biztosítás hosszútávú megoldására. Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés alapján az ivóvíz minőségére vonatkozó, a 3. §-ban meghatározott határértékek bármelyikének túllépése esetén az illetékes népegészségügyi szerv a szükséges ivóvíz-minőségjavító intézkedéseket elrendeli. Ezt a Vas Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya a VAR/088./00518-2/2015. ikt. számú, Szombathely, 2015. április 24. keltű határozatában megtette, a végrehajtás határidejeként 2017. július 30. napját jelölte meg.

A vélemény kiadásához hatóságom hatáskörét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése állapítja meg.

Illetékességem az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról, a népegészségügyi szakigazgatási feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 323/2010. (XII. 27.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésén, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról szóló 288/2010. (XII. 21.) Korm. rendelet 1. § (1) és 2. § (3) bekezdésén alapul.

Szombathely, 2015. október 20.

**Harangozó Bertalan kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

  
**Dr. Stánitz Éva**  
**főosztályvezető**  
**megyei tisztifőorvos**





Polgármesteri Hivatal  
Beérkezési  
számja: 2015. évi 10. hó 15. nap  
.....  
alírási

## VAS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/UO/NS/A/563-3/2015

Tárgy: **Cellödömök, településrendezési  
terve módosítás  
Véleményezési szakasz**

Ügyintéző: Horváth Gábor  
Telefon: (94) 518-210  
E-mail: ut-vas@nkh.gov.hu

Melléklet: -  
Hiv. szám: C/2677/22/2015

**Fehér László**  
polgármester

**Cellödömök**  
Városháza tér 1.  
9500

*a hatóság az  
anyagot átvette:  
2015.09.24.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tájékoztatatom, hogy a 314/2012 (XI. 8.) Korm rendelet 9. melléklete értelmében a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő államigazgatási szerv a közlekedést érintő kérdésekben azon települések esetén, melyek gyorsforgalmi úttal, közúti határátkelőhellyel, víziúttal és vasúti pályahálózattal, különösen szintbeli közúti-vasúti átjáróval érintettek a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala (1066 Budapest, Teréz krt. 62., Postacím: 1387 Budapest 62., Pf. 30.). Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala által az előzetes tájékoztatási szakaszban kiadott UVH/UH/770/3/2015 számú véleményét tudomásul veszem.

Az VA/UO/NS/A/563-1/2015 szám alatt kiadott tájékoztató levelemben tett észrevételeimre adott megbízóval egyeztetett tervezői választ elfogadom.

A tervezett módosításokkal kapcsolatban további észrevételem nincs.  
Kérem, hogy az elfogadott módosítást tartalmazó dokumentációt részemre elektronikus formában megküldeni szíveskedjenek.

**Szombathely, 2015. október 12.**



**Harangozó Bertalan** kormány megbízott  
névben és megbízásából tisztelettel:

*Tóth Zoltán*  
**Tóth Zoltán**  
osztályvezető



Polgármesteri Hivatalba beérkezés  
időpontja: 2015. év 10. h. 02 nap

CSP

aláírás

VAS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
SZOMBATHELYI JÁRÁSI HIVATAL

Iktatószám: VA-06D/EOH/1473-4/2015.  
Ügyintéző: dr. Bek Tamás  
Telefon: (94) 520-334  
[bek.tamas@vas.gov.hu](mailto:bek.tamas@vas.gov.hu)

**Tárgy:** Celldömölk város TRT  
módosítása (5 db területrész)  
vélemény

A hatóság  
az anyagot  
átvette: 2015.09.24.

Celldömölk Város Polgármestere

Fehér László polgármester

**Celldömölk**  
Városháza tér 1.  
9500

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatalunkhoz 2015. szeptember 24-én érkezett – Celldömölk város TRT módosításának véleményezése tárgyú - levelére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdésben, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) b) pontjában biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A tervezett módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért, a megvalósulást támogatjuk.

**Az elfogadott tervet kérjük Hivatalunkhoz elektronikus formában eljuttatni.**

Szombathely, 2015. szeptember 28..

Tisztelettel:

dr. Kovács Györgyi hivatalvezető  
nevében és megbízásából:



Hájdú István  
osztályvezető



Polgármesteri Hivatalba érkezés  
dátum: 2015. év 10. hó 26. nap

.....  
.....

## VAS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 10121/4/2015.  
Ügyintéző: Ligeti Zoltán  
Telefon: (94) 511-120

Tárgy: Celldömölk város Településrendezési  
Tervei módosításának véleményezése  
Hivatkozási szám: C/2677/22/2015.

Fehér László  
Polgármester

Celldömölk Város Önkormányzata

Celldömölk  
Városháza tér 1.  
9500

az anyagot  
átvettük:  
09.23.

### Tisztelt Polgármester Úr!

Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosításához a Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya részéről a következő állásfoglalást adom:

Celldömölk város településrendezési eszközeiben a tervezett változtatások átlagosnál jobb minőségű termőföldeket is érintenek.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján a termőföld védelmének érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. Az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

Celldömölk városbanpl. a szántó művelési ágú termőföldek hektáronkénti aranykorona átlaga 22,60 Ak (ami annyit jelent, hogy a 4. és az annál jobb minőségű besorolású szántók tartoznak az átlagosnál jobbak közé).

Konkrét elképzeléseket is megjelöltek a 260/2014. (XII.18.) és a 119/2015. (VII.2.) számú képviselő-testületi határozatokon alapuló dokumentációban.

Az 5. pontban szereplő 3842 és 3843 hrsz.-ú zártkerti földrészleteket is érintő útnyomvonal áthelyezésével kapcsolatos módosítás ellen (meglévő létesítmény részleges bővítése is tervezett, ezért a helyhez kötöttség miatt) földvédelmi szempontból nem emelek kifogást.

A dokumentáció első négy pontjában foglalt elképzelések (belterületi és „kivett” ingatlanokat érintő) véleményezésére az ingatlanügyi hatóságnak földvédelmi szempontból nincs hatásköre.

Az elkészült és a már korábban jóváhagyott településrendezési terv megvalósítására - termőföldet érintően - a területileg illetékes Vas Megyei Kormányhivatal Celldömölki Járási Hivatalának engedélyével kerülhet sor, amelyet az adott eset mérlegelését követően az indokolt szükségletek és a felhasználandó termőföld figyelembevételével ad ki.

Földhivatali Főosztály

9700 Szombathely, Welther Károly u. 3. 9701 Szombathely, Pf.: 9

Telefon: (06 94) 511 120; 511 121 Fax: (06 94) 511 122

E-mail: szombathely\_m@takarnet.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/vas; vas.foldhivatal.hu>



A járási hivatal kizárólag a jogerős településrendezési terv megvalósulásának ütemében és csak rendkívül indokolt esetben engedélyezheti a termőföldek más célú hasznosítását, mivel termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

A járási hivatal a termőföldek más célú hasznosításával összefüggő hatósági eljárása során termőföldvédelmi szempontok érvényre juttatása alapján dönt és eljárása során az államigazgatási eljárás keretében elfogadott településrendezési terv nem köti.

A további egyeztetésekbe kérjük a Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának bevonását, a jóváhagyott településrendezési terv 1 példányának megküldését.

Ahol az ingatlanra földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve, ott az alappont elmozdítása, áthelyezése csak a jogosult (Vas Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály) engedélyével történhet.

Szombathely, 2015. október 19.

Harangozó Bertalan kormány megbízott  
névében és megbízásából tisztelettel:



  
Bolla Attila  
főosztályvezető-helyettes



VAS MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Polgármesteri Hivatalba  
Időpontja: 2015. év. 10. 12.

Iktatószám: VAG/EI/4861-2/2015  
Ügyintéző: Kiss Noémi  
Telefon: (94) 512-987

**Tárgy:** Vélemény

Mellékletek: -

Hiv. szám: C/2677/22/2015

A határozat az  
anyagot  
átvette:

2015.09.25.

**Celldömölk Város Önkormányzata**

9500 Celldömölk

Városháza tér 1.

**Tisztelt Cím!**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletének 15. pontjában biztosított jogkörömben „**Celldömölk településrendezési tervének módosítása**” tárgyában az alábbi véleményt adom:

A véleményezési eljárás során továbbra is fenntartom a VAG/EI/3829-2/2015 számú, előzetes véleményezési szakaszban adott állásfoglalásomat.

Hatáskörömet és illetékességemet a megyei kormányhivatalok mezőgazdasági feladatainak meghatározásáról szóló 68/2015. (III.30.) Korm. rendelet 2.§ (2) bekezdése, 12.§ (1) bekezdése és az 1. számú melléklete rögzíti.

Szombathely, 2015. október 6.

Harangozó Bertalan kormány megbízott  
nevében és megbízásából tisztelettel:



**Kapiák:**

1. Címzett
2. Irattár

CSZ

Soproni Hatósági Iroda

**Iktatószám:** CS/28136-2/2015.  
**Tárgy:** Véleményezés  
**Ügyintéző:** Babos Zoltán  
**E-mail cím:** babos.zoltan@nmhh.hu  
**Telefon:** (99) 518-557  
**Hiv.szám:** C/2677/22/2015/

Polgármesteri Hivatalba érkezés  
időpontja: 2015. év 09. hó 29. nap  
.....  
aláírás

Polgármesteri Hivatal

az anyagot a  
hatóság átvette =  
09.24.

**Celldömök**

Városháza tér 1.  
9500

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) a Celldömök Város településrendezési terv (5 db területrés) módosításával kapcsolatos dokumentációt megvizsgálta.

A Hatóság megállapította, hogy a fenti módosítás tartalmazza a hírközlési szakági anyagot és azzal kapcsolatban a következő észrevételeket teszi.

A rendelettervezet hírközlési érdeket nem sért, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

A műemlék épületen és a hozzá tartozó telek területén, illetve műemléki környezet területén folytatott építési tevékenységet – pl. antenna telepítést - a 393/2012. (XII.20.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott illetékes járási építésügyi és örökségvédelmi hivatalok jogosultak örökségvédelmi szempontból megvizsgálni és amennyiben engedély köteles engedélyezni azt.

A Hatóság kéri, hogy a fentieket a településrendezési terv módosításával kapcsolatosan készülő dokumentációknál figyelembe venni szíveskedjenek.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 41. § (2) b) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet. 9. melléklet 20. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Sopron, 2015. szeptember 25.

Tisztelettel:

Honyák Árpád  
hatósági irodavezető



Celldömölk Város Polgármestere

Ikt. sz.: 344-2/2015

Celldömölk  
Városház tér 1.

Fehér László Úr  
polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A C/2677/22/2015 iktatószámú levelükben szereplő – Celldömölk város településrendezési tervei módosításával kapcsolatos – megkeresésére, teljes eljárás, véleményezési szakasz/tervező: IMMO-CENTER Tervező és Szolgáltató Bt./ az alábbi véleményt adom T. Cím részére:

Előzetes véleményünket a 297-2/2015 sz. alatti e-mailünkben/2015.08.10./ már jeleztük az Önök részére! Felhívom a figyelmet, hogy az OTrT módosítása során jelentős mértékben változtak a térségi övezetek, melyek egy kivétellel 2014. január 01-től hatályosak. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület 2015. január 01.-től van érvényben. Ezzel együtt addig is – amíg nem kerül sor a megyei területrendezési terv módosítására – a fentieket betartva figyelemmel kell lenni az VmTrT-ben foglaltakra is.

Az OTrT-ről szóló törvény 6. §-a pedig kimondja, hogy a megyei terület felhasználási kategóriákon belül a települési terület felhasználási egységek kijelölése során milyen szabályokat kell alkalmazni. Ugyanezen törvény 12/A. §-a pedig jelzi, hogy a térségi övezetek által érintett területeket az illetékes államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

Felhívom a figyelmet, hogy a megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb +/- 5 %-kal változhat.

A településfejlesztési döntés értelmében a községben a falusias lakóterületek építés szabályozása és építési övezeti előírásainak módosítására kerül sor. Új lakóterület nem kerül kijelölésre, cél a meglévő lehetőségek minél jobb kihasználása. Az országos előírások és a kialakult helyi építészeti jelleg sem indokolja ezen merev szabályozás megtartását, és nem segíti elő a falusias jelleghez tartozó épületek elhelyezését. A község rendezési tervét érintő módosítás jelentős változást nem hoz a környezeti elemek tekintetében.

A kidolgozott településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelünk, azok mindegyike a város fejlődését segíthetik elő.

A kidolgozott egyeztetési anyagot, és a jóváhagyott dokumentációt CD-n kérjük.

Üdvözlettel:

Kovács Jenő  
Vas Megyei Önkormányzati Hivatal  
Területfejlesztési Titkárság  
megyei főmérnök  
Tel: +36/94-515-724  
Mobil: +36/30-9377-342  
E-mail: [kovacs.jeno@vasmegye.hu](mailto:kovacs.jeno@vasmegye.hu)  
[foepitesz@vasmegye.hu](mailto:foepitesz@vasmegye.hu)

A 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 38.§-a szerinti  
véleményezési eljárásban résztvevő

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEIRE  
ADOTT  
**- MEGBÍZÓVAL EGYEZTETETT -**  
**TERVEZŐI VÁLASZOK**

**Celldömök város**  
5 részterületére vonatkozó  
**Településszerkezeti Tervének,**  
**Helyi Építész Szabályzatának**  
és a HÉSz mellékleteként  
**Szabályozási Tervének**  
**módosításáról**

Készült  
az IMMO-CENTER műtermében  
2015 novemberében.

**1. Vas megyei Kormányhivatal, Építésügyi hatósági, Oktatási és  
Törvényességi felügyeleti Főosztály, Állami Főépítész**

Egyetértő véleményüket köszönjük.

A bányászati hatáskörben a Veszprém megyei Kormányhivatalnak küldtük már az előzetes tájékoztatót is, csak a dokumentáció táblázatában szerepel tévesen, Vas megyeiként. A bányászati hatóság nem válaszolt.

**2. Vas megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi  
Főosztály**

Egyetértő véleményüket köszönjük.

**3. Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság**

Egyetértő előzetes véleményt adott. A további eljárásban nem kívánt részt venni. Ennek megfelelően véleményezési dokumentációt már nem küldtünk.

**4. Vas megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság – vízvédelmi hatáskörben**

Egyetértő véleményüket köszönjük.

**5. Vas megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság – vízügyi hatáskörben**

Választ lásd a 4. pontban!

**6. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság**

Egyetértő véleményüket köszönjük.

**7. Vas megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság – katasztrófavédelmi  
hatáskörben**

Választ lásd a 4. pontban!

**8. Vas megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály**

Egyetértő véleményüket köszönjük.

**9. Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal**

Egyetértő előzetes véleményt adott. A további eljárásban nem kívánt részt venni. Ennek megfelelően véleményezési dokumentációt már nem küldtünk.

**10. Nemzeti Közlekedési Hatóság, Légügyi Hivatal**

Egyetértő előzetes véleményt adott. A további eljárásban nem kívánt részt venni. Ennek megfelelően véleményezési dokumentációt már nem küldtünk.

**11. Vas megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály**

Egyetértő véleményüket köszönjük.

**12. Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ**

Már az előzetes tájékoztatási szakaszban sem válaszolt. Ennek megfelelően véleményezési dokumentációt már nem küldtünk.

**13. Vas megyei Kormányhivatal, Szombathelyi Járási Hivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**

Egyetértő véleményüket köszönjük.

**14. Vas megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály**

Egyetértő véleményüket köszönjük.

**15. Vas megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály**

Egyetértő véleményüket köszönjük.

**16. Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Hivatal**

Egyetértő előzetes véleményt adott. A további eljárásban nem kívánt részt venni. Ennek megfelelően véleményezési dokumentációt már nem küldtünk.

**17. Vas megyei Rendőr-főkapitányság**

Egyetértő előzetes véleményt adott. A további eljárásban nem kívánt részt venni. Ennek megfelelően véleményezési dokumentációt már nem küldtünk.

**18. Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Veszprém megyei kormányhivatal**

Már az előzetes tájékoztatási szakaszban sem válaszolt. Ennek megfelelően véleményezési dokumentációt már nem küldtünk.

**19. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Soproni Hatósági Iroda**

Egyetértő véleményüket köszönjük.

**Vas megyei Önkormányzati Hivatal, Területfejlesztési Titkárság, Megyei Főmérnök**

Egyetértő véleményüket köszönjük.

Budapest, 2015. november 10.