

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Celldömök 3 részterületére vonatkozó HÉSz (és SzT)
- egyszerűsített eljárással történő - módosításáról

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



IMMO-CENTER MŰTEREM
2016. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Előzmények, megbízás	5
2.	Tervezési területek és feladatok	6
3.	Tervezés menete	7
4.	Tervezési alaptérképek	7
5.	Hatályos településrendezési tervek	7
6.	A tervmódosítási eljárás megindítására vonatkozó testületi határozatok	8
7.	„Közbenső” véleményezési szakasz	8
8.	Végső (záró) szakmai véleményezési szakasz	9
9.	Partnerségi Egyeztetés	10
10.	Elfogadási és hatálybaléptetési szakasz	10
11.	Összhang az OTrT-vel	11
12.	Összhang a Vas megyei TrT-vel	11
13.	A tervezési területek, a módosítások céljai és hatásai	12
13.1.	1. területrész	12
13.2.	2. területrész	15
13.3.	3. területrész	18
14.	Közlekedés	21
15.	Közműellátás, hírközlés	21
16.	Környezetvédelem	21
17.	Tájrendezés	21
18.	Biológiai aktivitás érték	22

TERVJEGYZÉK

SZABÁLYOZÁSI TERV

1. SZ. TERÜLETRÉSZ

B-19	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
B-19/M	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000

2. SZ. TERÜLETRÉSZ

B-12	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
B-12/M	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000

3. SZ. TERÜLETRÉSZ

B-1	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
B-2	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
B-5	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
B-6	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
B-1/M	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
B-2/M	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
B-5/M	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000
B-6/M	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000

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

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. 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/1 01-5049

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

Payr Anna

okl. tájépítésmérnök
okl. urbanista

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Celldömölk 3 részterületére vonatkozó HÉSz (és SzT) módosításáról

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

1. Előzmények, megbízás

2016 márciusában az önkormányzat tervezőirodánkat bízta meg újabb 3 celldömölki területrészt módosításának elkészítésével. Tekintettel arra, hogy a tárgyi módosítási elképzelések nem igénylik a vonatkozó kormányrendelet követelményei szerinti ún. teljes eljárás lefolytatását, ezért jelen munka az ún. egyszerűsített eljárás elvárásai (ütemezése) szerint készül. Ugyanis a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 32. §-a szerint

„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése **történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben** a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki **infrastruktúra főhálózat nem változik,**
- b) **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,** kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,
- c) **nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.**

A fentieknek megfelelően műtermünk 1. ütemként elkészítette a város tárgyi, 3 részterületének településrendezési tervei módosítására vonatkozó, a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 38. §-a szerinti ún. (közbenső) „véleményezési szakasz” dokumentációját, melyet a város polgármesterének kellett - a jogszabályi előírásnak megfelelően (41.§ (2) bek.) – kiküldenie a véleményezésre jogosultaknak az alábbiak szerint:

„(2) A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. **A polgármester az elkészült településrendezési eszközt véleményezteti:**

- a) a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint,
- b) a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervvel,
- c) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzattal, továbbá ...”

Tekintettel arra, hogy a tárgyi 3 db módosítás nem igényelte a Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSzT) módosítását, a c) pontban felsoroltaknak nem kellett megküldeni a dokumentációt.

A véleményezőknek ezen „közbenső” szakaszban 15 nap állt rendelkezésükre a válaszadásra. E határidő eltelte után – a szabályszerűen beérkezett vélemények figyelembe vételével és a képviselőtestület általi elfogadása vagy el nem fogadása

után - elkészíthetővé vált az ún. „végső (záró) szakmai véleményeztetési dokumentáció, az ún. „végső véleményezési szakasz”-hoz (40.§).

Ennek elkészítését követően az állami főépítésznek végső szakmai véleménye kiadására 21 nap állt rendelkezésére, mely kifogást nem emelő véleményt meg is adott augusztus 3-án (PH-ba érkezett: aug. 10.). Ezáltal a módosítások elfogadhatóvá váltak, melyek képviselőtestületi elfogadása meg is történt szeptember 8-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 2017-től a módosításokat ill. felülvizsgálatot már csak az „új” OTÉK szerint lehet készíttetni, a 314-es kormányrendelet figyelembevétele mellett. 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” 5-10 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 az érvényben lévő településrendezési tervek közül a Helyi Építési Szabályzatnak (továbbiakban: HÉSz) és mellékletének, a Szabályozási Terv (továbbiakban: SzT) módosításainak elkészítése. A Településszerkezeti Tervnek, vagyis az önkormányzati határozat tervi munkarészének (TSzT tervlapjának) módosítására nincs szükség, mert jelen módosítások csak az SzT tervlapokat érintik. Ugyanis a módosításokkal nem történik területfelhasználási mód váltás vagy egyéb, településszerkezeti szintű változás. Az előírt munkarészeket az építési törvény és a vonatkozó kormányrendeletben foglalt eljárási rendnek megfelelően, a tartalmi követelmények teljesítésével készítettük el.

A fent felsorolt módosítások szükségessége a település szerencsés fejlődési igényei miatt merült föl, melyek városrendezési szempontból is akceptálhatók, hiszen a település gazdasági életében 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 vagy közvetlen környezetükben jellemzően 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 döntések (határozatok) a terv elkészíttetéséről
- az OTTr és Vas megye TrT-je.

A hatályos településrendezési 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 az SzT. Továbbá kizárólag egy területrészre vonatkozóan kell a HÉSz-t egy újabb építési övezettel kiegészíteni.

Jelen, ún. egyszerűsített eljárási típusnál az eljárás az ún. „véleményezési szakasz” (314/2012. (XI. 8.) kr. 38.§) kezdeményezésével indul. Ennek beérkezett 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 HÉSz és annak mellékleteként a Szabályozási Terv módosításának jóváhagyására (rendelettel).

4. Tervezési alaptérképek

A tervezéshez 2016 áprilisában a celldömölki Földhivaltól 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 április 12-én 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. beépítési 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 szabályozza, melyeket a fentiekben már részletesen érintettünk.

6. A tervmódosítási eljárás megindítására vonatkozó testületi határozatok

A módosítandó területrészek tervezetéről 2 db képviselőtestületi határozat született:

- az 1-2. területrészre vonatkozóan a 266/2015. (XII. 16.) és
- a 3. területrészre vonatkozóan a 37/2016. (III. 2.),

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

7. „Közbenső” véleményezési szakasz és véleményei

A hivatkozott kormányrendelet (314/2012. (XI. 8.) kr. 41.§ (2) bek.) alapján a város polgármestere az ún. „véleményezési szakasz” dokumentációjával az érdekelt államigazgatási szerveket meg kellett, hogy keresse. Ebben felkérte az illetékes államigazgatási szerveket, hogy a jogszabályi helynek megfelelően – 15 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.

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.

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	van, de egyetért
2	Vas megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	igen	egyetért
3	Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	igen	egyetért
4	úaz, 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	van, de egyetért
8	Vas megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály	igen	egyetért
9	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	igen	egyetért
10	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Légyügyi Hivatal	igen	egyetért
11	Vas megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály	igen	egyetért
12	Forster Gyula Nemzeti Örökség-gazdálkodási és Szolgáltatási Központ	nem	-
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	igen	egyetért
17	Vas megyei Rendőr-főkapitányság	igen	egyetért
18	Veszprém megyei Kormányhivatal (bányafelügyeleti hatáskörben)	igen	egyetért
19	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Soproni Hatósági Iroda	igen	egyetért

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.”

Jelen esetben a fent említett határidő a kézhezvételtől számított 15 nap.

Ezen véleménykérési szakaszban megkeresett 19 db államigazgatási szervből (bár a 7. sorszámú 3 hatáskörrel bír, ezért összesen 17 db-nek kellett küldeni) 16 db adott választ, ebből 14 db nem tett – érdemi - észrevételt és/vagy nyilatkozott, hogy az eljárásban a továbbiakban nem kíván részt venni.

A (közbenső) véleménykérés során megkeresett szervek véleményei ill. a - megrendelővel egyeztetett – tervezői válaszok az aktuális dokumentáció végén találhatók.

8. Végző (záró) szakmai véleményezési szakasz

Az államigazgatási szervek válaszait a kr. 39.§ (2) bek. szerint

„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.”

E döntés június 30-án megtörtént, melyről szóló 123/2016. (VI. 30.) számú kt. határozat az aktuális dokumentáció végén a „TERVIRATOK” között 05 sorszámon megtalálható.

Tehát 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 augusztus 3-án (PH-ba érkeztetve: aug. 10.). Ezáltal a módosítások elfogadhatóvá váltak, melyek képviselőtestületi elfogadása meg is történt szeptember 8-án.

Az állami főépítész végső szakmai véleményét ill. az elfogadó rendeletet lásd e dokumentáció végén a „TERVIRATOK” között!

9. Partnerségi Egyeztetés

A 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 29.§-ában megfogalmazott partnerségi egyeztetés lefolytatása Celldömölk város Partnerségi Egyeztetési Szabályzata szerint ezen „egyszerűsített eljárási” típus esetén az „elfogadás előtt” esedékes.

A partnerségi egyeztetés júniusban megtörtént, partnerek nem jelentkeztek be, az egyeztetést lezáró jegyzőkönyv június 7-én kelt, mely az aktuális dokumentáció végén a „TERVIRATOK” között 06 sorszámon megtalálható.

10. Elfogadási és hatálybaléptetési szakasz

Az állami főépítész egyetértő vélemény ill. a partnerségi egyeztetés lezárásáról készült jegyzőkönyv után következhetett a településrendezési eljárás tárgyi szakasza.

E szakasz során lehet a képviselőtestületnek

- rendelettel elfogadnia a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSz) módosítását,
- mely egyúttal tartalmazza mellékleteként, az érintett Szabályozási Tervlapok (továbbiakban: SzT) elfogadását is.

A rendelet képviselőtestületi elfogadása szeptember 8-án megtörtént.

Ezen „egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz ... a közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon” már hatályba is léphet (43.§ (1) b)).

Ehhez

„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 főépítészt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.” (43.§ (2))

ill.

„A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.” (43.§ (4))

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 ezidáig még nem tudták megfeleltetni az OTrT-nek. Ennek értelmében tehát a Vas megyei terv sem feltétlenül felel meg az OTrT-nek jelen állapotában bizonyos területeken. Ennek értelmében a települések rendezési terveit addig, amíg az OTrT-nek megfeleltetett megyei tervek 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, hiszen a módosítások Településszerkezeti Terv módosítást nem kívánnak.

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.

Megjegyezzük, 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. Tekintettel azonban arra, hogy a jelen módosítások Településszerkezeti Terv módosítást nem kívánnak meg, ezért azokat nem kell megfeleltetni a megyei tervnek.

13. A tervezési területek, a módosítások céljai és hatásai

13.1. 1. területrész

Építők útja Ny-i oldalán lévő ipari gazdasági terület K-i sávja



Jelenlegi állapot

Az Építők útja mentén évtizedek óta ipari tevékenységű telephelyek üzemelnek, ill. még található itt üres telkek is. Az eltelt években a telekállapotok a szükséges igényeknek megfelelően változtak, telekalakítások történtek. Az Építők útja Ny-i oldalán lévő hosszabb, keskenyebb telkekből rövidebb és szélesebb telkeket alakítottak ki, mely telekforma értelemszerűen jobban illeszkedik az ipari

használathoz, beépíthetősége kedvezőbb. Ugyanakkor ezen telkek kisebbek, mint az elmúlt évtizedekben kialakítottak, mert ezen tevékenységek nem igényelnek nagyobb méretű, és nagyobb burkolt felületű telkeket. Eddig környezeti probléma az üzemelő ingatlanok tevékenységéből adódóan nem merült föl.

Hatályos SzT

A hatályos Szabályozási Terv szerint a tömb ún. „nagytelkes ipari gazdasági terület” (Gip-sz/2) építési övezetbe sorolt, a hatályos Szabályozási Terv készítésének időszakában kialakult állapothoz igazodóan. Az akkori tervezési cél az volt, hogy a még nem hasznosított, be nem épített ingatlanok telekredezése után az egész tömböt hasonló funkciójú és beépítési igényű ipari tevékenységek fejlesztésére lehessen hasznosítani, mely azóta részben megvalósult, de még mindig vannak hasznosításra váró felületek, ingatlanok a tömbben.

A teljes tömb jelenleg hatályos ipari gazdasági építési övezetének beépítési paraméterei az alábbiak:

Gip-sz/2 - Nagytelkes ipari gazdasági terület

beépítési mód:	szabadon álló
max. beépíthetőség:	30 %
min. zöldfelület:	25 %
min. építménymagasság:	6,0 m
max. építménymagasság:	15,0 m
legkisebb kialakítható telek:	4.000 m ²

Tervezett állapot

Tekintettel a jelenlegi állapotnál leírtakra, az a jogos tulajdonosi igény merült föl, hogy az elmúlt években, a tevékenységek igényeihez mérten kialakított, kisebb telkeken nagyobb beépíthetőségi arányt lehessen biztosítani. Ez az igény a területen akceptálható is, hiszen az egész tömb ilyen, ipari jellegű tevékenységek céljára szolgál, és a kért beépíthetőségi lehetőségek a környezetükben lévő ipari tevékenységeket sem fogják ezáltal zavarni. Az elmúlt években a területrészen – a fent leírt igények kielégítésére többször is ingatlanrendezés történt, melyet az aktuális ingatlannyilvántartási térképen látni is lehet. A környező közterületek (utcák) kialakultak, közművesítettségük és szabályozási szélességeik megfelelőek, a terület a városi szövetbe is jól illeszkedik, a – szűkebb és tágabb - környezetéből jól feltárt.

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

SzT módosítás

A kívánt módosítás a Településszerkezeti Tervet NEM érinti, mert a terület a módosítás után is ipari gazdasági területfelhasználási kategóriában marad.

A módosítás a HÉSz-t SEM érinti, mert a területrész jelenlegi építési övezete egy, a HÉSz-ben már meglévő, másik építési övezetbe megy át.

A Szabályozási Terv módosulása a fent leírtak szerint és az alábbi építési paraméterekkel történik.

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
legkisebb kialakítható telek:	4.000 m ²

Közlekedés

A módosítás a közlekedés szabályozását NEM érinti, a tömböt határoló, meglévő utcák változatlanul maradnak. További közlekedési szabályozásra nincs szükség.

Közműellátás, hírközlés

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

Érintett Szabályozási Tervlapok: B-19.

13.2. 2. területrész

Zrínyi – Vasút – Hunyadi utcák és a MÁV terület által határolt tömb



Jelenlegi állapot

Az érintett tömbön néhány bontásra váró épület, építmény áll, Ny-i sávja azonban beépítetlen. A tömb eredetileg egy telek volt, melyen – a „nyomokból” ítélve – faiskola-kertészet vagy ilyen lerakat működött. A működés már régen megszűnt, az épületállomány amortizálódott, és a tömb Ny-i sávjában az utóbbi években telekalakítások történtek, a telkek alakjából ítélve, inkább szabadonálló beépítési célra, annak ellenére, hogy a hatályos SzT, - az utca túloldalához igazodva - ikres beépítést írt elő.

A tömb helyszínelése során feltűnő volt, hogy viszonylag nagyszámú, részben még mindig jó állapotú fásszárú – örökzöld és lombhullató – növényállománnyal rendelkezik, mely megtartásra érdemes mind esztétikai, mint biológiai aktivitási okokból. Éppen ezért a faállományt – geodéziai felmérés nélkül, de – a lehetőségekhez mérten felmértük, hogy annak ismeretében tudjuk meghatározni az optimális építési helyeket annak érdekében, hogy a legértékesebb faállomány a telkeken megmaradhasson, természetesen a reális építési lehetőségek biztosítása mellett.

Hatályos SzT

Az ingatlan jelenleg „ikres beépítésű kertvárosias lakóterület” építési övezetben van (Lke-i/2). Ez a szabályozás illeszkedik a Vasút utca túloldalán meglévő ikres beépítéshez.

A tömb jelenlegi építési övezete a fent leírtak miatt az alábbi:

Lke-i/2 - ikres beépítésű kertvárosias lakóterület

beépítési mód:	ikres
max. beépíthetőség:	30 %
min. zöldfelület:	50 %
min. építménymagasság:	3,5 m
max. építménymagasság:	6,0 m
legkisebb kialakítható telek:	600 m ²

Tervezett állapot

A tömb részbeni tulajdonosa – éppen a szép és jó állapotú faállomány jelentős részének megőrzése érdekében - szabadonálló és az utcától hátrahúzott beépítéssel szeretné megvalósítani az épületét, mely elképzelés városrendezési szempontból is elfogadható, hiszen a tömb környezetében ez a beépítési mód is megtalálható és ennek megvalósulásával semmilyen hátrány nem éri a környezetet. Ugyanakkor a faállomány megtarthatósága mind esztétikai szempontból, mind biológiai aktivitás értéket tekintve pozitív eredménye a módosításnak.

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

SzT módosítás

A kívánt módosítás a Településszerkezeti Tervet NEM érinti, mert a terület a módosítás után is kertvárosias lakó területfelhasználási kategóriában marad.

A módosítás a HÉSz-t SEM érinti, mert a területrészt jelenlegi építési övezete egy, a HÉSz-ben már meglévő, másik építési övezetbe megy át.

A Szabályozási Terv módosulása a fent leírtak szerint történik, vagyis a tárgyi tömb ikres beépítésből szabadonálló beépítésűbe kerül át a helyi adottságoknak legjobban megfelelő építési előírásokkal, és a meglévő értékes faállomány többségének megtartása érdekében az építési helyek is kijelölésre kerültek.

Lke-sz/5 - Szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület

beépítési mód:	szabadonálló
max. beépíthetőség:	25 %
min. zöldfelület:	50 %
min. építménymagasság:	3,5 m
max. építménymagasság:	6,0 m
legkisebb kialakítható telek:	1.000 m ²

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 Szabályozási Tervlapok: B-12.

13.3. 3. területrész

A Nemesdömölki úton lévő Malom ingatlana (2 hrsz.)



Jelenlegi állapot

Jelenleg a telephelyen malomipari tevékenységeket folytatnak, már évtizedek óta. Az ingatlan É-i és K-i frontja üzemépületekkel végig beépített, és ezeken kívül a belső területén is vannak épületek, egyéb építmények, silók. A malom pályázati forrásból fejlesztést tervez, melyet a város is támogatni tud. Ugyanakkor a hatályos szabályozási előírások szerint az ingatlanon további beépítési lehetőség nincs a jelenlegi kihasználtságot tekintve. Pillanatnyilag területi bővítésre sincs lehetőség, ezért van szükség a beépíthetőség megemelésére.

A telephelytől É-ra és Ny-ra-re jellemzően rétek, K-re ipari-gazdasági telephelyek, D-re a Nemesdömölki út található, melyről a malom közúti megközelítése is történik.

Hatályos SzT

A hatályos Szabályozási Terv szerint az ingatlan jelenleg „nagytelkes ipari gazdasági terület” építési övezetben (Gip-sz/2) van.

Az ingatlan jelenlegi építési övezete az alábbi:

Gip-sz/2 - Nagytelkes ipari gazdasági terület

beépítési mód:	szabadon álló
max. beépíthetőség:	30 %
min. zöldfelület:	25 %
min. építménymagasság:	6,0 m
max. építménymagasság:	15,0 m
legkisebb kialakítható telek:	4.000 m ²

Tervezett állapot

A tulajdonos a telephelyén évtizedek óta üzemelő malomipari telepét, ill. ehhez kapcsolódó ipari jellegű tevékenységeket - pályázati forrásból is – fejleszteni szeretne, melyhez az övezet beépíthetőségének megemelésére van szükség. E szándék településtervezési és önkormányzati szempontból is támogatható, tekintettel arra, hogy a telephely évtizedek óta ilyen használatokkal sikeresen üzemel és környezetére eddig zavaró hatást nem tett. A magasabb beépítési arány azért is lehetővé tehető, mert az üzem – bár belterület, mégis – külterület jellegű területen helyezkedik el, viszonylag beépítetlen területekkel (és tervezett elkerülő úttal) körülvéve, szemben a vízművekkel, ezért a nagyobb beépítettség mellett, környezetére vagy környezetének hasznosítására várhatóan később sem lesz káros hatással.

A tervezett módosítás közműfejlesztést vagy közlekedésfejlesztést nem igényel, ill. a környezet állapotában és a települési környezet látványában negatív változást nem okoz. Sőt, a fejlesztés megvalósulása által, az igénylő „tervei szerint esztétikusabb és rendezettebb kép fogadná a városba érkezőket”, ami – mint a település ÉNy-i kapujának látványát meghatározó tájképi elem, - mindenképpen támogatandó változás lenne.

SzT módosítás

A kívánt módosítás a Településszerkezeti Tervet NEM érinti, mert a kívánt módosítás után is ugyanabban az ipari gazdasági területfelhasználási kategóriában marad a terület.

A módosítás a HÉSz-t annyiban érinti, hogy egy új, Gip-sz/4 jelű építési övezetet kell a szabályzatba bevezetni, mely biztosítja a Malom számára a beépíthetőség megemelését, a többi paraméter változatlanul hagyása mellett.

A Szabályozási Terv módosulása a fent leírtak szerint történik úgy, hogy a most hatályos Gip-sz/2 egy új, Gip-sz/4 építési övezetbe megy át, melynek paraméterei kizárólag a beépíthetőségben változnak 30-ról 50%-ra.

Gip-sz/4 - Nagytelkes, intenzív beépítésű ipari gazdasági terület

beépítési mód:	szabadonálló
max. beépíthetőség:	50 %
min. zöldfelület:	25 %
min. építménymagasság:	6,0 m
max. építménymagasság:	15,0 m
legkisebb kialakítható telek:	4.000 m ²

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 Szabályozási Tervlapok: B-1, B-2, B-5, B-6.

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 feltárhatók. Jelenleg mindegyik érintett ingatlan rendelkezik közterületi kapcsolattal, azok közutakról kiszolgálhatók.

A funkciók előírt parkolási igényei mind a 3 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.

17. Tájrendezés

A tervezett módosítások a természeti tájban változást nem okoznak. A települési tájban annyiban okoznak majd –, de nem negatív - változást, hogy azok a gyakorlatilag meglévő, már beépített vagy beépítésre szánt területeken történő fejlesztési lehetőségeket biztosítják.

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 fenti 3 módosítás nem tartozik, hiszen azok sem a Településszerkezeti Tervben nem okoznak területfelhasználási mód változást, sem újonnan beépítésre szánt területbe nem tartoznak.

Budapest, 2016. szeptember 15.

Nádai Brigitta
településrendezési vezető tervező
(TT1 01-5049)

Payr Anna
okl. tájépítésmérnök
okl. urbanista

Celldömölk város
3 részterületére vonatkozó
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
2016 szeptemberében.

EGYÉB TERVIRATOK

1. Az állami főépítész 2016. augusztus 3-án kelt és augusztus 10-én érkezett záró szakmai véleménye
2. 15/2016. (IX. 8.) számú önkormányzati rendelete a Celldömölk város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI. 8.) önkormányzati rendelet módosításáról



VAS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

megnevezés: ...
szám: 2016. 08. 10
...
...

Iktatószám: VA/ÉHOTF01/363-4/2016.
Ügyintéző: Csermelyi Andrea
Telefonszám: (94) 505-992

Tárgy: Celldömölk
Településrendezési eszköz módosítása
Egyszerűsített eljárás – 3 részterület
Záró vélemény

Fehér László
polgármester úr

9500 Celldömölk
Városháza tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Celldömölk város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos (IMMO-CENTER Tervező és Szolgáltató Bt. 1025 Budapest, Felső-zöldmáli u. 54.) egyszerűsített eljárás során, C/876/18/2016. számú 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) 40. § (6) bekezdésében foglaltak alapján – az alábbi **végző szakmai véleményt adom:**

A tervmódosítási 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, 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 b) pontja szerint a településrendezési eszköz legkorábban a (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. 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 főépítészt 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 főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

Szombathely, 2016. augusztus 3.

Tisztelettel:

Harangozó Bertalan kormány megbízott nevében és megbízásából



Csermelyi Andrea
mb. állami főépítész

CELLDÖMÖLK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

15/2016.(IX.08.) 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 38-41. §-aiban biztosított véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1.§

A rendelet 1. számú mellékletének B-1, B-2, B-5, B-6, B-12, B-19 számú tervlapjai helyébe, jelen rendelet 1. számú mellékletének B-1, B-2, B-5, B-6, B-12, B-19 számú tervlapjai lépnek.

2.§

A rendelet 46. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Gazdasági területek építési övezeteinek jele és megnevezése:

Gksz-sz/1 kistelkes kereskedelmi – szolgáltató gazdasági terület

Gksz-sz/2 nagytelkes kereskedelmi – szolgáltató gazdasági terület

Gip-sz/1 kistelkes ipari gazdasági terület

Gip-sz/2 nagytelkes ipari gazdasági terület

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

Gip-sz/4 nagytelkes, intenzív beépítésű ipari gazdasági terület”

3.§

A rendelet 46. § (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(8) Az építési övezet telke a 7. táblázatban foglalt beépítési paraméterekkel ölelhető meg:

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Gksz-sz/1	1500	30	1,0	40	70	20	4,5	7,5
Gksz-sz/2	4000	50	1,2	40	70	20	6,0	10,5
Gip-sz/1	1500	30	1,2	30	60	25	4,5	10,5
Gip-sz/2	4000	50	1,5	30	60	25	6,0	15,0
Gip-sz/3	4000	50	1,2	50	60	25	4,5	10,5
Gip-sz/4	4000	50	1,5	50	60	25	6,0	15,0

Záró rendelkezések

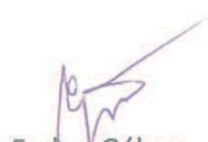
(1) E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

Celldömölk, 2016. szeptember 7.


Fehér László
polgármester




Farkas Gábor
jegyző