

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

CELLDÖMÖLK

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉHEZ
ILL. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁHOZ**

TERVEZŐK JEGYZÉKE

Generáltervező:	SCHÖMER Urbanconsult Kft.	
	 Schömer András vezető településrendező tervező	TT1 01-0107/01
Településrendezés, környezetvédelem:	SCHÖMER Urbanconsult Kft.	
	Schömer András okl.építésmérnök	É1 01-0107/00
	Nádai Brigitta okl. táj- és kertépítész mérnök környezetrendezési szakmérnök	K2 01-5049/01 TT1 01-5049/02
	Benke Csaba okl. építésmérnök	
	Payr Anna okl. tájépítésmérnök	
Közlekedés:		
	Barkács Gyula okl. építőmérnök	K1-1, K2-1 01-3812
Közművesítés:	Környezetterv Kft.	
	Kovács Péter	V3a-2, V3asz-2, V4c-2, V4d-2 01-0088
	Tóth Sándor	V-1 01-7443
Régészet:	Ilon Gábor okl. régész	Sz-56/2001

TARTALOMJEGYZÉK

1	Előzmények és előkészítő munkák	6
1.1	Előzmények	6
1.1.1	Megbízás	6
1.1.2	Tervi előzmények	6
1.1.3	Metodika	6
1.1.4	Vizsgálatok	7
1.1.5	Egyeztetések	7
1.2	Előkészítő munkák	7
1.2.1	A város történetének áttekintése	7
1.2.2	Demográfia	13
1.2.3	Lakásállomány	21
1.2.4	Építésföldtani tájékoztató	25
2	Településfejlesztési Koncepció	27
2.1	A város jövőképeinek meghatározása	28
2.2	Regionális összefüggések	31
2.2.1	Nagytérégi összefüggések	31
2.2.2	Kistérségi (régi – járás, megye) összefüggések	32
2.2.3	Gazdaság területén	34
2.2.4	Közlekedés területén	35
2.2.5	Környezet- és természetvédelem területén	36
2.3	Településszerkezet, területfelhasználás és építészeti karakter	37
2.3.1	Celldömlők	38
2.3.2	Alsóság	40
2.3.3	Izsákfa	41
2.3.4	Sághegy	41
2.4	A demográfiai és lakásállomány prognózisokból adódó jövőkép	41
2.4.1	A demográfiai változások prognózisa	41
2.4.2	A lakásállomány változásainak prognózisa	43
2.5	A településszerkezet és területfelhasználás jövőképe	46
2.5.1	A településszerkezet koncepciója	46
2.5.2	A területfelhasználás koncepciója	48
2.5.3	Területi kimutatás	53
2.6	Zöldfelület fejlesztés	55
2.6.1	Városi közpark	55
2.6.2	Városrészi közparkok	55
2.6.3	Közkertek	56
2.6.4	Erdőterületek	56
2.6.5	Mezőgazdasági területek	56
2.6.6	Jelentős zöldfelületű intézményterületek	56
2.7	Környezetvédelem	57
2.7.1	Talaj- és talajvízvédelem	57
2.7.2	Felszíni vízvédelem	59
2.7.3	Levegővédelem	59
2.7.4	A zaj és rezgés elleni védelem	60
2.7.5	Hulladékgazdálkodás	61
2.7.6	Élővilágvédelem	62
2.7.7	Táj- és természetvédelem	62

TERVJEGYZÉK

Tervlapok

Területfelhasználási koncepció	1:20 000
--------------------------------	----------

Táblázatok

Statisztikai táblázatok	1 – 12.
Egyéb táblázatok	13 - 14.

Kartogramok

Városrendezési körzetek	1:10 000
Lakóterület fejlesztés	1:10 000
Bölcsőde, óvodák, iskolák	1:10 000
Intézményterület fejlesztés	1:10 000
Iparterület fejlesztés	1:10 000
Zöldfelület fejlesztés	1:10 000
Műemlékek	1:10 000
Helyi védettségek	1:10 000

1 Előzmények és előkészítő munkák

1.1 Előzmények

1.1.1 Megbízás

Celldömölk város 2004. évben közbeszerzési pályázatot írt ki Településrendezési és Szabályozási Tervének ill. Helyi Építési Szabályzatának elkészítésére, amelyre a Schömer Településrendezési és Építészeti Műterem is ajánlatot tett. Az ajánlatok elbírálása 2004 decemberében történt meg, melyen műtermünk ajánlata lett a nyertes. Ennek megfelelően december végén a polgármesteri hivatal és műtermünk között szerződés jött létre a fenti tervek elkészítésére.

A tervezési munka első üteme a jelen Fejlesztési Konceptió és Örökségvédelmi Hatástanulmány a további tervütemek – településszerkezeti és szabályozási - megalapozására.

A megbízói tevékenységet Celldömölk város nevében Dummel Ottó osztályvezető látja el. A rendszeres konzultációkon, tervegyeztetéseken rajta kívül Sebesiné Fider Rozália nyújt a tervezőknek segítséget.

1.1.2 Tervi előzmények

A város OÉSz alapú Általános és Részletes Rendezési Tervét ill. Szabályozási Előírásait a Schömer Településrendezési és Építészeti Műterem készítette 1995-1997-ben, amely 1997-ben jóváhagyásra került. E tervek néhány részterületen való módosítására kaptunk a polgármesteri hivataltól megbízást 2001. évben, mely módosítás már – az időközben hatályba lépett – OTÉK alapon készült és 2002-ben jóváhagyást is nyert.

Az 1997-es OÉSz alapú Általános és Részletes Rendezési Terv felülvizsgálata már régen időszerűvé vált, tekintettel az OTÉK alapú településrendezési tervek készítésének évek óta érvényben lévő jogszabályi kötelezettségére. A fentieknek megfelelően irodánk 2005 januárjában megkezdte a tervezést, melynek előre látható véghatárideje: 2005. október vége.

1.1.3 Metodika

A tervezési ajánlat, ill. a szerződés szerint a tervezés **I. ütemében** jelen Fejlesztési Konceptió készül a Településszerkezeti Terv megalapozására. A Fejlesztési Konceptió a város számára olyan fejlesztési lehetőségeket tartalmaz, amelyek kínálatot nyújtanak a városnak és a beruházóknak, természetesen a reális megvalósíthatóság és településrendezést befolyásoló kötöttségek (jogszabályi előírások, környezetvédelmi határértékek, pénzügyi lehetőségek stb.) keretein belül. E Fejlesztési Konceptiót az érdekeltekkel való egyeztetés és egyetértés után a képviselőtestület határozattal fogadja el, melynek céljai a későbbi tervkészítés során figyelembe veendő és biztosítandók.

A Fejlesztési Konceptióban megfogalmazottak szerint készül el **II. ütemben** a Településszerkezeti Terv, melyet szintén a képviselőtestület kell, hogy – határozattal - elfogadjon, a jogszabályi előírások szerinti egyeztetések lefolytatása után. E tervfajtának jóváhagyandó és alátámasztó munkarészei vannak, mind szöveges, mind tervi formában. A szükséges munkarészek – az előírásoknak megfelelően, de - tartalmuknak megfelelő léptékben és részletességgel készülnek.

III. ütemben készítjük el – a jóváhagyott Településszerkezeti Tervnek megfelelően – a Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot. Ezt a képviselőtestület – a Településszerkezeti Tervvel megegyező egyeztetési folyamat lezárása után – már rendelettel fogadja el, mely számára ekkortól kötelező jogszabállyá válik.

Jelen dokumentáció tehát az ún. Fejlesztési Konceptió, mely képviselőtestületi jóváhagyás esetén meghatározóvá válik a további tervezés számára. E munkánk indításaképpen is végigmentünk a vizsgálati munkarészekben és a helyszíneken, hogy „testközelből” megismerjük az elmúlt 10 év történéseit. Ezek ismeretében dolgoztuk ki jelen Fejlesztési Konceptiót, melyben – értelemszerűen – azokat a vizsgálati anyagokat ill. fejlesztési elképzeléseket megtartottuk, melyek máig is aktuálisak. Ennek értelmében e konceptió – mind szöveges, mind tervi anyagban - a 10 évvel ezelőtti aktualizálása, melynek azonossága az előzővel egyrészt a régi elvek máig való érvényességét, helyességét igazolja, másrészt viszont rámutat arra, hogy az elmúlt 10 év településfejlesztési, -rendezési elképzeléseket „megrengető” változásokat nem hozott.

1.1.4 Vizsgálatok

A vizsgálatok jelentős részét a tervező a város polgármesteri hivatalától vette át, ill. aktualizálta a - szintén általa készített - településrendezési tervek vizsgálatait, valamint további kiegészítéseket szerzett be a Központi Statisztikai Hivatal adataiból, a megyei szervektől, az ágazati szakhatóságoktól, és nem utolsósorban helyszíneléseket folytatott.

A vizsgálat - a szerződésnek megfelelően - önálló munkarészként nem kerül dokumentálásra, hanem tervi valamennyi munkarész értelemszerűen tartalmazza a jelenlegi állapotot, annak értékelését, valamint az ezekre épülő fejlesztési javaslatokat.

1.1.5 Egyeztetések

A Fejlesztési Konceptió a vizsgálatok alapján a - polgármesteri hivatallal egyeztetett - tervezői javaslatokat tartalmazza. A megrendelővel folytatott folyamatos konzultáció mellett a településrendezési terveknél szokásos egyeztető államigazgatási szervek csak mint adatszolgáltatók, ill. tájékoztatást adók működtek közre a teljesség igénye nélkül.

A Fejlesztési Konceptió tehát az érdekeltek, ill. a rendezési tervek eljárási rendjében előírt teljes közreműködői körrel nincs egyeztetve. A Fejlesztési Konceptió célja az, hogy lehetőséget adjon az önkormányzat képviselőtestületének, ill. bizottságainak arra, hogy a Fejlesztési Konceptióban foglalt tervezői véleményt teljes mértékben elfogadják vagy azt kiegészítésekkel, módosításokkal engedik továbbtervezésre. Az így kialakuló Településszerkezeti Terv kerül majd a II. ütem keretében szakági egyeztetésekre.

1.2 Előkészítő munkák

1.2.1 A város történetének áttekintése

Az alábbiakban leírt várostörténeti bemutató Dummel Ottó úr munkája, mely az 1997-es tervekhez készült. Mivel azonban az írás élvezetesén adja elő a történelem ide vonatkozó részét, ma is érdemesnek tartottuk arra, hogy jelen tervben is szerepeljen, annál is inkább, hogy ezen újabb terv által is tovább éljen a történet és az érdeklődők/érintettek ezután is meg tudjanak vele ismerkedni.

„A mai Celldömölk településtörténetének leírásakor öt, valamikor önálló település történetét kell leírnunk. Öt olyan különböző színű életfonal ez, melyek pontos keletkezését és fejlődését már évszázadok távolsága rejti el szemünk elől.

Szemünk már csak századunk szötteését látja, de keresi a színeket azért, hogy történetükből tanuljon és erőt merítsen.

Jelen történeti leírás csak vázlatos lehet, és elsősorban a településformáló okokra, eseményekre koncentrál.

1.2.1.1 Első szín: Pórdömölk

A ma ismert első okleveles említés 1252-ből származik. A helyiség akkori neve MUNK, amit valószínűleg tévesen DEMUNK-nak említenek abban az ítéletlevélben, amely egy birtokper végén született. Az a tény, hogy a birtokvitában az apátság javára születik a döntés egy Kamund nevű birtokról, bizonyítja, hogy a konkrét keletkezés régebbre tehető.

Ismert olyan nézet, ami azt valószínűsíti, hogy ezen a helyen egy római kori villa volt. Nem lehetetlen, hiszen a környék Pannoniához tartozott, földjén virágzó élet folyt, lakott településekkel. A két Sitke és Miske táján nagyobb római helyiség létezett, a mai Mesteri helyén volt római villa neve pedig Mestrianae. Lakott volt a Sághegy is, tetején táborhegy, castrum őrködött a környék biztonságára. A villa maradványait és építőanyagát használhatták fel hittérítő szerzetesek, akik az 1100-as években érkeztek csónakokkal Győr irányából. Ezt látszik igazolni a még ma is látható tény: a kis keresztelő kápolna építési módjának szokatlansága.

Ismert továbbá olyan nézet is, miszerint az apátság királyi alapítás lenne. Ennek némiképp ellentmond, hogy a már említett birtokvitában ez nem került bizonyításra, holott az alapítástól eltelt idő akkor még nem lehetett jelentős. Az eredet tehát nem ismert pontosan, fentiekén túl létezik még több, itt nem ismertetett elképzelés is. Homály fedi a névátalakítás mikéntjét is, tény, hogy az "ecclesia Sancta Marie de Demunk"-ból (1252.) több változat után a XVII. századra tisztult le a Pórdömölk név, ami akkor már a társadalmi osztály-tagozódására is utal.

Visszatérve a kezdeti évekre a monostor környezetében kis majorszerű település jött létre. Lakói az apátság tagjai: a szerzetesek és népei: a mesteremberek, zsöllérek, jobbágyok. A helység az akkori viszonyok között népesség tekintetében is számottevő, hiteles helyi volta pedig országos jelentőségre emelte. A fejlődést a XVI. század viharai törték derékba. A török dúlások, a trónért való küzdelem, a német zsoldos hadsereg túlkapásai Kemenesalja népét sem kímélték. Ekkor pusztulhatott el a dömölki apátság monostora, és később helyreállított temploma is. A századvégi összeírások szerint sok az üres, elhagyott porta (8), tehát a lakosság nagy része elpusztult, vagy a fenyegető vész elől elmenekült. A pusztulás olyannyira nagy, hogy a vármegye közgyűlése (1596.) egész Kemenesalját felmentette az adófizetés alól. Mégis ősi egyházas hely lévén a sorcsapások ellenére megelevenedik a település, visszatér az élet és a következő évszázad első fele viszonylagos nyugalomban telik el.

A szerzetesi élet általános hanyatlásának tünetei azonban meglátszanak az apátság életén. Meglátszik ez a jobbágyok számbeli fogyásán és az apátság megművelt határrészeinek külső bérlőkkel (nemesdömölki és sági) való haszonműveltetésén is.

Mivel a település egészében egyházi földesúri birtok, csak a birtokos jobbágysági, zsöllérei laknak, munkálkodnak itt. Ide nem települnek új lakosok, kereskedők, iparosok, nem épülnek új házak, közintézmények, az út egyenesen vezet az uradalmi

szintre való visszafejlődéshez. Az oly sok vihart megélt "kicsiny erősségben" 1778-ban celebrálták az utolsó misét. 1803 óta gazdasági épületként használták. Az 1828 évi összeírás Pórdömölköt már, mint Kis-Czell-hez csatolt külterületi lakott részt tartja nyilván.

1.2.1.2 Második szín: Nemesdömölk

A helység keletkezésének pontos dátuma és mikéntje itt sem ismert. Első okleveles említése 1410-ből való, így pár századdal fiatalabb, mint Pórdömölk. Névalakulása is hasonló déli szomszédjához, azzal kölcsönhatásban formálódik a XVIII. századra letisztulva és attól kezdve következetesen Nemesdömölként említve.

A település kialakulása minden bizonnyal az itt elmenő Szombathely-Győri kereskedelmi országútnak köszönhető. E mellé települhettek az első épületek, bennük kereskedők, vendéglátók, iparosok és gazdálkodók. Hányattatása megegyezik Pórdömölkével, nem kímélték a háborúk e települést sem. Illetve annyiban mégis más, hogy meg kellett küzdenie Pórdömölkkel is. 1459-ben az akkori apát fegyverrel tört rá a településre. Az ezt követő perben a nemesdömölkiek igazolták, hogy birtokaikat országos nemesekként bírják, így tizedfizetéssel nem tartoznak. Bár a viszály elmúlt, azért érezhetően megmaradt a két település között valamiféle elkülönülési szándék, ami Nemesdömölk artikuláris helyévé való kijelölésével tetőzött. Ekkorra Nemesdömölk nem csak a különféle hadseregek dúlásait éli túl, hanem az 1710-es 118 áldozatot követelő pestis járványt is.

Az I. Lipót abszolutizmus idején az 1681. évi soproni országgyűlés kimondotta ugyan a szabad vallásgyakorlatot, de egyúttal elrendelte azt is, hogy 11 vármegyében - közte Vasban is - csak 2-2 helyen építhetnek a protestánsok templomot, tarthatnak istentiszteletet. Ezek az ún. artikuláris helyek, melyeknek egyike volt Nemescsó mellett Nemesdömölk is. Fél évszázadon át a nemesdömölki lelkész udvarán felvert sátorban, jeles ünnepeken pedig a temetőben, szabad ég alatt tartják istentiszteleteiket, mígnem 1744-re felépül templomuk. Az ide érkező, esetenként több ezer hívő nyilvánvalóan hatással volt a település gazdasági és kulturális életére is. Fejlődését az újraéledő katolikus kultusz, majd az új település, Kis-Czell megjelenése hátráltatta olyannyira, hogy utóbbi település magába is olvasztotta. Ugyanakkor hagyományos életét megőrizte mindaddig, míg a nemesi előjogok meg nem szűntek. A nemesi komposzesszorátus konzervativizmusa nem engedte meg a bevándorlást, így Kis-Czell keletkezése után is még jó ideig megtartotta nemesúri tekintélyét, szemben a német polgárvárossal.

1.2.1.3 Harmadik szín: Alsóság

Régészeti ásatások szerint valószínűleg a terület legősibb települése, mivel a Sághegy lábánál fekszik, és itt minden átvonuló nép hosszabb-rövidebb ideig letelepedett. Már említésre került, hogy a rómaiak is fontos harcászati pontnak tartották, hisz castrumot építettek rá. Mellékesen megjegyezve minden bizonnyal nekik köszönhetjük itt a szőlőművelés megtelepítését is.

Az első írásos emlék 1272-ből származik. A település sorsa szorosan kötődött a Veszprém megyei Somlyó várához. Sűrűn váltakoznak tulajdonosai, akik között megtalálható a Garai család, a Kanizsayak, Kinizsi Pál, Szapolyay István, Bakócz Tamás, majd az Erdődyek. A lakosság szorgalmas jobbágy nép. Az 1627-es, de az 1741. évi nemesi összeírásban sem szerepel a település neve, tehát nemesek nem lakják.

Az előbbiekben már említett vérzivataros évszázadok nem kímélték Ságot sem, mint ahogy a jobbágyságot sanyargató nagy adó sem. Ez elől sok szabadköltözésű jobbágy más vidékre költözött az 1700-as években. Ennek ellenére olyan jelentős mezőgazdasági központ lehetett, hogy 1787-ben mezővárosi rangot kapott. Lélekszámát akkoriban a különféle összeírások szerint 800 és 1000 fő, többségében evangélikus vallású alkotta. Ez a szám 1828-ban 422-re csökken. Mindenképpen említést érdemel az 1734-ben Jánosházán keltezett földesúri megerősítést nyert "Sági Szőlőknek és Hegységnek Törvényei". Ez egyformán kötelező volt jobbágyra, polgárra, nemesre és földesúrra.

Annak ellenére, hogy lélekszámban sokáig megelőzte Nemesdömölköt, majd később Kis-Czellt is, különösebb szerephez nem jutott mellettük. Ezen már az ipar kései megjelenése sem segített (Sághegyi bányászat 1910-1958.), a település jellegében falusias arculata a középkori szerkezeten megmaradt. Celldömölkhez közigazgatásilag 1951-ben csatolódott.

1.2.1.4 Negyedik szín: Izsákfa

Hasonlóan Alsóság történetéhez, a Sághegy közelsége e területet is régtől fogva lakottá tette. Késő bronzkori, majd római kori régészeti leletek tanúskodnak erről. A rómaiak után a hunok, majd avarok a Honfoglalás előtt pedig szlávok éltek Kemenesalján. A Honfoglalást követően e terület a Szalók nemzetséghez tartozik. A kezdeti nomád állattartást követő letelepedés a mai Bokodpuszta területén történt. 1311-ben említik először Bukud néven, majd a XIV. század végétől a Bokod néven. E név mellett jelenik meg az 1400-as években az Isakfalva (1435.), Isakfalwa, más néven Kis Bokod (1516.) név. A falu névadója minden bizonnyal Izsák de Bukud, akinek nevével 1350-ben mint tanúval egy perben találkozunk.

A település fejlődésének súlypontja a mai Bokodról áthelyeződik a mai Izsákfa (e névrövidülés 1873-tól használatos) területére. Ennek oka az 1584-ben engedélyezett vámszedési jog, amit a Kodó-patakon átvezető híd építéséért kapott Márky János. A vámszedés tényéből következtetni lehet arra, hogy ezen a vidéken fontos kereskedelmi útvonalak vezetnek keresztül.

A már említett viharos évszázadok (török dúlás, belső harcok, német zsoldosok) nem kímélték e részt sem. 1683-ban a törökök Kemenesalján 40 települést hamvasztottak el, köztük Bokodot is. A XVIII. században a község határának nagy része a Sándor család (a temetővel szembeni területen volt kastélyát a falu lakói az 1940-es években hordták szét építőanyagként), majd Somogyi Ádám ezt részben megörökölte, részben megvásárolta. A falu lélekszáma ekkor 200 fő körül mozog, kisnemesek, jobbágyok és zsellérek élnek itt földművelésből, állattenyésztésből. A gazdálkodás jól működik, a földesúr politikai karrierjét is biztosítja, legmagasabb rangot Medgyesi-Somogyi János alkancellárként éri el, 1806-ban grófi rangot kapva. A lélekszám nő, 1836-ban már 489 fő, száz évvel később 735 fő, akiket a kor termelési, mezőgazdasági rendszere nem képes eltartani itt.

Növekszik az elszegényedett rész (nő a zsellérek száma), s mivel ipar nem települ, a lakosság egy része elvándorol, ki egészen Amerikáig a századfordulón, ki csak kétlaki életet élve a környező települések (Alsóság, Ajka) ipari gyáraiba.

Izsákfa mindmáig megőrizte teljesen önálló területi egységét, falusias jellegét. 1979-ben Celldömölk újbóli várossá nyilvánításakor került egy közigazgatási egységbe a várossal.

1.2.1.5 Ötödik szín: Kis-Cell

III. Károly uralkodásának vége felé teljes diadalát üli az ellenreformáció és új reneszánszát éli a katolicizmus. Nagy erővel támad fel újra a Mária-kultusz, s alakulnak kongregációk, épülnek új templomok, keletkeznek új búcsújáróhelyek. Ennek a rajongó és építő vallásosságnak köszönheti létezését a csodatévő Mária-képéről híressé vált búcsújáróhely, Kismáriacell.

Koptik apát a helységet az ausztriai Maria-Zell mintájára és hasonlatosságára (templom, kegykép és búcsújárás) Kismária-cellnek nevezte, de közben más néven is emlegetik. Szerepel kezdetben pusztán Dömölk néven, az 1790. évi szabadalomlevél oppidium Dömölk néven említi. A város 1788-ból származó pecsétnyomóján Mária Czell a felírás, de főként levélcímzésen olvasható az, hogy: "Czell, Dömölk mellett". Az 1840-es évektől használatos a Kis-Czell elnevezés, majd Nemesdömölkkel, Pórdömölkkel való 1904-es egyesítés óta a Celldömölk név.

1739-ben Sajghó Benedek pannonhalmi főapát Koptik Odót, a Csehországból származó, a bencés rend Salzburg egyetemén tanító papot nevezi ki dömölki apáttá. Új székhelyén (Pórdömölk) romokat talál, és ezért már a kezdettől fogva új helyet keres Máriazell-ből Szűz Mária szobrának. Először a Sághegyen alakít ki hajlékot, naponta jár ki és példáját egyre többen követik. Mivel a birtok per alatt van, Erdődy gróf nem engedi meg itt a kápolna építését. Ezért keres tovább, új hely után kutatva. Így talál rá a pápai országúthoz közel. Pórdömöltkől és Nemesdömöltkől keletre, mintegy két kilométernyire egy pázsitos dombocskára. Mivel a terület apátsági birtok, nem keresgél tovább, itt építi fel szobra számára a kápolnáját.

A kápolna kezdetben csak szerény deszka és faépület, mellette a remetekunyhó és soványkút, körülötte földhányás, sánc, ez védte kerítés helyett. A kút ásása közben a kútásót baleset éri és halottnak hiszik. "Ember előtt érthetetlen módon" mégis meggyógyul és ez elég ahhoz, hogy zarándokok ezrei keressék fel egyre nagyobb számban e csodás helyet.

Ő hozza létre a település magvát képező Szent Anna kápolnát (1739.), majd a csodatörténet után ideérkező húsz-harmincezer fő számára az új barokk jellegű templomot (1744-48.).

1755-ben kiegészül a búcsújáróhely: Lipthay János ezredes jóvoltából felépül a Kálvária, ill. 1760-68. között az új bencéskolostor. Ezzel apátsági székhellyé alakul a település és ez a barokk épületegyüttes alkotja Kiscell létrejöttének alapját, a település mai központját is.

1768-ban már nem csak búcsújárás emeli a helyiség forgalmát és jelentőségét, hanem maga az államhatalom is, mely a kedvező fekvésű új telepre helyezi egyik nagyfotosságú pénzügyi hivatalát: a sóhivatalt. Így bizonyos kincstári jelleget nyer az eddig kizárólagos búcsújáróhely.

A település életében az 1780-90. közötti évek hanyatlást jelentettek. Tűzvész a házakat, járvány a lakosságot tizedeli, sáskajárás, dögvész pusztít.

Elmarad a búcsújárás és megszűnik a protestánsok Nemesdömölkre járása is, elszegényedik, szinte kihál a település.

Az 1781. évi türelmi rendelet, majd II. Józsefhez kötődő rendfeloszlítás a kis település gazdaságának teljes visszaesését jelentette.

Az átmeneti mélypontról az 1790. évi vásártartási kiváltság megszerzése jelentette az újbóli fellendülést a most már mezőváros életében.

A jó üzleti érzékkel bíró német polgárok Joachim József német származású, de már Kiscellben született rendkívül művelt kereskedő vezetésével új lehetőséget keresnek a helység forgalmának fellendítésére. 1786-ban már folyamodnak a császárhoz kiváltság-kérelemmel. Hosszas huza-vona után 1790. december 30-án adományozza II. Lipót a mezővárossá nyilvánító oklevelet. Országos vásárai híresek voltak.

Kiscell fejlődését tovább segítette 1802-ben az apátság visszaállítása, a búcsújárás újbóli megindulása és a céhek megalakulása. A század elején fellendülő gazdasági élet pedig Kemenesalja központjává tette. Alig fél évszázad alatt a haldokló kis búcsújáróhely a kereskedelmi élet irányításában átvette a vezető szerepet Nemesdömölkkel szemben.

Az iparral foglalkozó nemesség egyre jobban benépesítette a várost, amely a gazdasági fölény után a közigazgatási szerepet is magához ragadta. A XIX. század közepétől járási székhely lett. Ebben az időben már jellegében és külső képének is egyre több urbánus vonást tartalmazott a település.

Kiscell gyarapodása a XIX. század mind népességi, mind területi szempontból folyamatosan emelkedő volt. A város lakossága fél évszázad alatt kétszeresére (1817-ben 427 fő, 1868-ban 853 fő), további fél évszázad alatt hatszorosára (1906-ban 2500 fő) növekedett.

A döntő fellendülést a város és a környék életében 1871. jelentette, amikor a Magyar Nyugati Vasút Kiscellt érintő szakasza elkészült. Ezt követte 1872-ben a székesfehérvári, 1888-ban a csáktornyai (göcseji) és 1898-ban a soproni vonal megépülése. Így rövid időn belül a kis vásártelepülés vasúti csomóponttá vált, ami teljesen újszerű tényező lett a városfejlődés folyamatában.

Az 1867-es kiegyezés után szinte példátlanul rohamos fejlődésnek indult az ország. A települések hierarchiáját újraosztó, értékelő egyik infrastrukturális tényező a vasút volt, a maga személy- és teheráru fuvarozási lehetőségével.

Dick Zsigmond és Henrik, Fack Károly és Horváth Elek akkori kiscelli polgárok, befolyásos üzletemberek érdeme, hogy Kiscellnek jutott a gócközpont Pápa városával szemben.

A vasúti foglalkoztatottak száma rohamosan emelkedett. Ugyanilyen ütemben épültek a lakóépületek és a vasúti üzemi épületek is (elsősorban a történelmi központ és a vasútvonal között). Ekkor kezdett a település valóban városias külsőt felvenni és a sors fintora éppen az, hogy ekkor a törvény (1871. évi XVIII. és 1886. évi XX. törvény) a privilégiumos mezővárost közönséges nagyközséggé minősítette vissza. Az ettől azért független növekedés, terjeszkedés Nemesdömölk és Pördömölk irányába történt, a továbbiakban így szinte természetes következmény lett, hogy a három község Celldömölk néven 1904-ben közigazgatásilag is egyesült."

Felhasznált tanulmányok:

Nádasdy Lajos: Pördömölk-től Kis-Czellig

Tungli Gyula: Izsákfa évszázadai

Porkoláb István: Celldömölk Kismáriacell szabadalmas mezőváros története

Cifka Anna: Építészeti értékvizsgálat

Portschy Tamás: Szakdolgozat

Dummel Ottó: Szakdolgozat

1.2.2 Demográfia

A város demográfiai adatainak elemzésekor a Központi Statisztikai Hivatal 1990. és 2001. évi népszámlálási adatait, a KSH Vas megye 1994. évi Statisztikai Évkönyvét, valamint a KSH 2001. évi Területi Statisztikai Évkönyvét vettük figyelembe, mely által egy évtizedes változásokat értékelhettünk. A vizsgálatokat ill. az értékelést Szombathely, mint megye központ, valamint Sárvár és Vasvár adataihoz viszonyítottuk. Így tartottuk lehetségesnek, hogy a hasonló adottságú városok közötti különbségeket is értékeljük. A megye további városait speciális - országhatár menti - fekvésük miatt nem tartottuk összehasonlításra alkalmasnak.

1.2.2.1 A népesség számának alakulása

A népesség számának alakulását az **1. sz. táblázatok** és az **1. sz. grafikon** mutatják be. Látható, hogy a város fejlődési hullámai egyben erős népesség növekedéssel jártak az 1920-1930-as években, valamint 1970. és 1980. között. Mindkét időszakban a fejlődés üteme még a megyeközponténál is nagyobb volt.

Celldömölkön az 1990. évi 12061 fő 2001-re 11589 főre, azaz 4 %-kal csökkent. A vizsgált városokban Vasvár kivételével szintén ez a tendencia figyelhető meg, Szombathely és Sárvár népessége szintén 4 %-kal csökkent a 11 év alatt. Vasváron a csökkenés jelentősebb, 17 %-kal fogyatkozott meg a népesség.

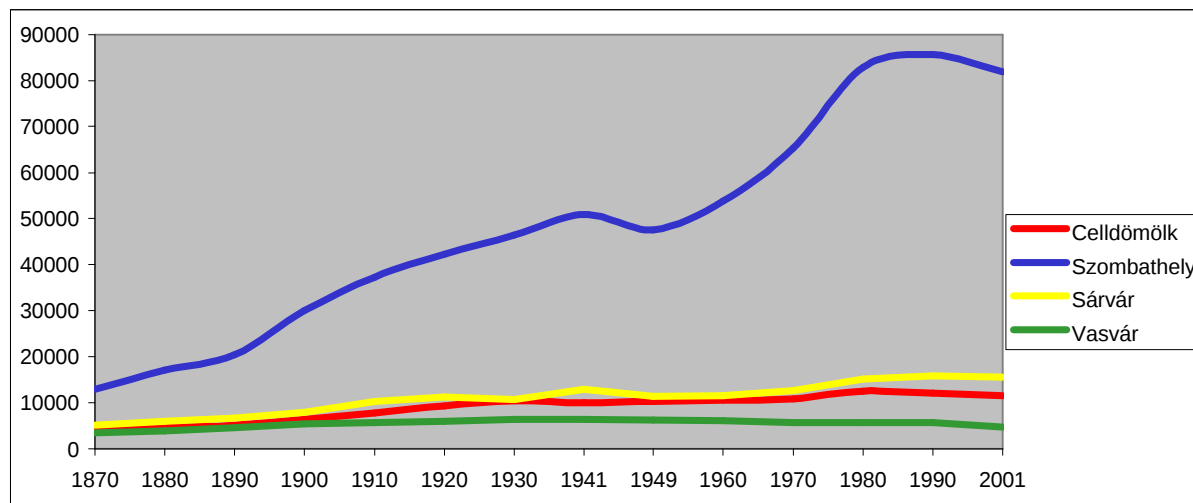
1/1. sz. táblázat: A népesség számának alakulása 1870. és 1930. között

sorszám	terület	jelenlévő népesség						
		1870	1880	1890	1900	1910	1920	1930
1	Celldömölk	3734	4562	5060	6306	7798	9340	10391
2	Szombathely	12934	17055	20405	29959	37289	42275	46379
3	Sárvár	5184	5960	6626	7886	10223	11232	10662
4	Vasvár	3379	3908	4496	5354	5674	5970	6332

1/2. sz. táblázat: A népesség számának alakulása 1941. és 2001. között

sorszám	terület	jelenlévő népesség						
		1941	1949	1960	1970	1980	1990	2001
1	Celldömölk	9970	10285	10542	10857	12558	12061	11589
2	Szombathely	50935	47589	53797	65297	82851	85617	81920
3	Sárvár	12923	11337	11507	12626	15112	15836	15519
4	Vasvár	6381	6254	6157	5708	5745	5643	4699

1. sz. grafikon: A népesség számának alakulása 1870. és 2001. között



1.2.2.2 Népszaporodás

A népszaporodás alakulását a **2. sz. táblázatok** mutatják be. Látható, hogy a születések és halálozások aránya átlagos, mind a négy városban 1,2 %. Az 1980-ig jelentkező pozitív bevándorlási különbözet először Celldömölkön, 1980. után negatívvá vált, majd 1990. után a többi városban is negatív lett, különösen jelentős a változás Szombathelyen és Vasváron. Ezzel a tendenciával ellentétben Celldömölkön a vándorlási különbözet nagysága csökkent 481-ről 180 főre. A vándorlási különbözet ugyan így is negatív érték, Celldömölkön mégis csökkent az elvándorlók száma.

2/1. sz. táblázat: A népszaporodás alakulása 1970. és 1979. között

sorszám	terület	élve születés	halálozás	természetes szaporodás, ill. fogyás (-)	vándorlási különbözet
1	Celldömölk	2018	1387	631	1070
2	Szombathely	13746	7018	6728	10826
3	Sárvár	2277	1648	629	1857
4	Vasvár	828	750	78	41

2/2. sz. táblázat: A népszaporodás alakulása 1980. és 1989. között

sorszám	terület	élve születés	halálozás	természetes szaporodás, ill. fogyás (-)	vándorlási különbözet
1	Celldömölk	1518	1534	16	-481
2	Szombathely	10796	8862	1934	832
3	Sárvár	2064	1833	231	493
4	Vasvár	710	874	164	62

2/3. sz. táblázat: A népszaporodás alakulása 1990. és 2001. között

sorszám	terület	élve születés	halálozás	természetes szaporodás, ill. fogyás (-)	vándorlási különbözet
1	Celldömölk	1331	1623	-292	-180
2	Szombathely	9504	10617	-1113	-2584
3	Sárvár	1693	2003	-310	-7
4	Vasvár	581	710	-129	-118

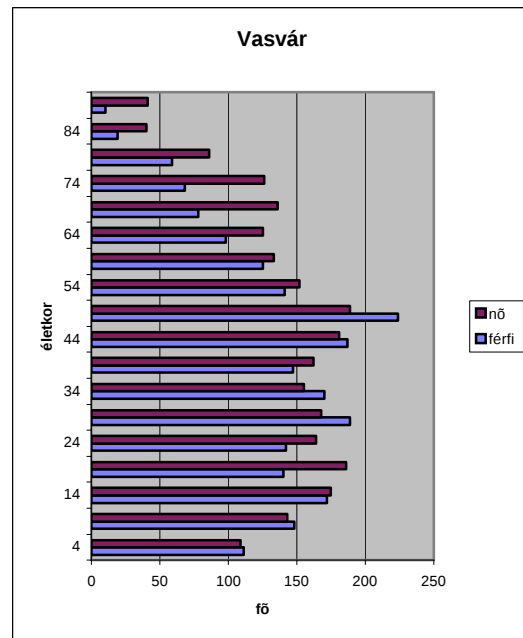
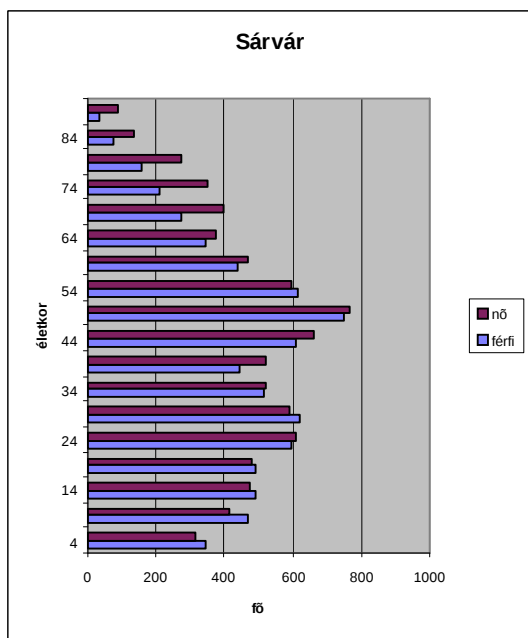
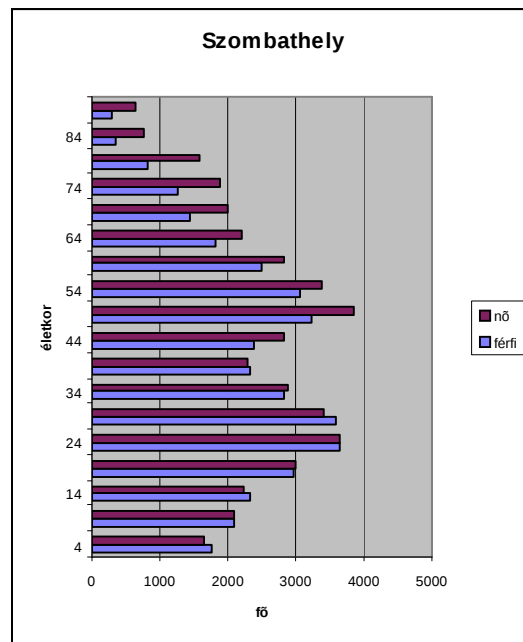
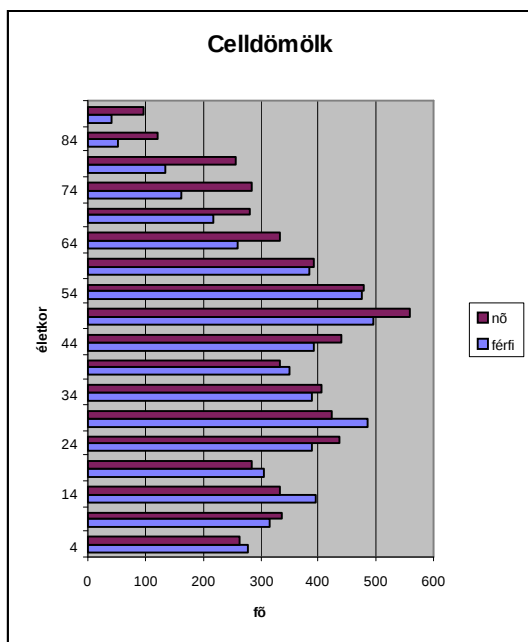
1.2.2.3 Kormegoszlás és korfa

A kormegoszlást a **3. sz. táblázat** mutatja be, a korfák a **4. sz. táblázatban** találhatók. A táblázatokból megállapítható, hogy Celldömölk átlagos népességi korösszetétellel rendelkezik. Szombathely érthető módon fiatalabb, Vasvár idősebb összetételű. A felnőtt korúakra jutó öreg korúak és gyermekkorúak száma is átlagosnak tekinthető a többi városhoz képest. Az elmúlt 10 év változásait elemezve megállapítható, hogy Celldömölkön a gyermekek és fiatalok száma kisebb mértékben csökkent, mint a többi városban, és az idősebbek száma kisebb arányban nőtt meg, így a korösszetétel változása a többi városhoz képest kedvezőnek mondható.

3. sz. táblázat: A kormegoszlás 1990-ben és 2001-ben, illetve változás az 1990-es adatok %-ában

Kor-csoport	Celldömölk			Szombathely			Sárvár			Vasvár		
	1990	2001	%	1990	2001	%	1990	2001	%	1990	2001	%
0-4 év	681	541	-21	4873	3423	-30	971	661	-32	367	220	-40
5-9 év	848	654	-23	5294	4165	-21	1206	885	-27	367	291	-21
10-14 év	1080	730	-32	7945	4558	-43	1442	967	-33	458	347	-24
15-19 év	801	591	-26	7959	5963	-25	1054	972	-8	443	326	-26
20-24 év	716	828	16	6207	7307	18	908	1210	33	354	306	-14
25-29 év	659	907	38	4990	7005	40	1013	1208	19	370	357	-4
30-34 év	949	794	-16	6223	5721	-8	1370	1034	-25	442	325	-26
35-39 év	1091	683	-37	7563	4622	-39	1536	964	-37	467	309	-34
40-44 év	949	832	-12	6722	5217	-22	1223	1267	4	347	368	6
45-49 év	840	1056	26	5757	7106	23	987	1512	53	319	413	29
50-54 év	635	955	50	4462	6436	44	807	1208	50	291	293	1
55-59 év	626	776	24	4299	5325	24	829	903	9	318	258	-19
60-64 év	616	592	-4	4011	4018	0	758	721	-5	303	223	-26
65-69 év	634	497	-22	3653	3428	-6	707	676	-4	274	214	-22
70-74 év	336	449	34	1969	3126	59	362	562	55	160	194	21
75-79 év	355	393	11	2033	2427	19	348	435	25	196	145	-26
80-84 év	166	173	4	1126	1139	1	235	208	-11	109	59	-46
85-X év	79	138	75	531	934	76	80	126	58	58	51	-12

4. sz. táblázat: Korfa, 2001.



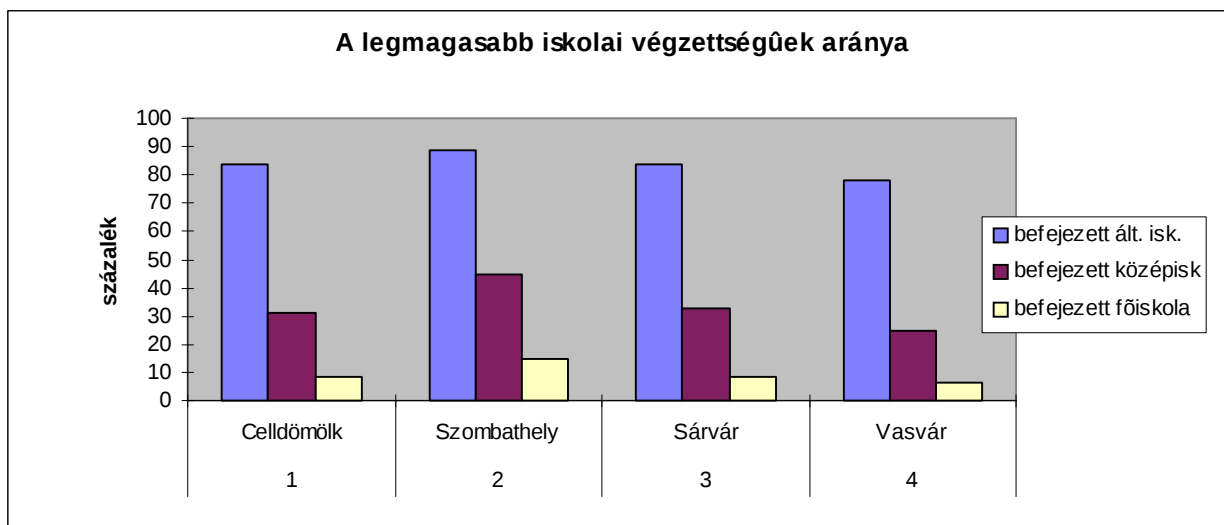
1.2.2.4 Iskolai végzettség

Az iskolai végzettség arányait az **5. sz. táblázat és grafikon** mutatja be, amelyből kitűnik, hogy a megyeszékhely népességének iskolai végzettsége magasabb, Vasváré alacsonyabb. Az iskolai végzettség arányai az elmúlt 10 év során nem változtak meg számottevően. Celldömök dinamikus fejlődésének feltétele a magasabb fokú iskolai végzettséggel rendelkezők arányának növekedése. A középfokú és főiskolai végzettségűek megtartása és vonzása kiemelt cél.

5. sz. táblázat: A 7 évnél idősebbek legmagasabb iskolai végzettsége

	Celldömölk		Szombathely		Sárvár		Vasvár	
összesen	10821	100%	76895	100%	14503	100%	4370	100%
általános iskola 1. évfolyamát sem végezte el	161	1%	893	1%	172	1%	53	1%
általános iskola 1-7. évfolyam	1720	16%	9426	12%	2217	15%	798	18%
általános iskola 8. évfolyam	2889	27%	16832	22%	3574	25%	1177	27%
középiskola érettségi nélkül	2642	24%	15937	21%	3711	26%	1116	26%
középiskola érettségivel	2445	23%	21103	27%	3262	22%	929	21%
egyetem, főiskola oklevél nélkül	97	1%	2000	3%	198	1%	26	1%
egyetem, főiskola oklevéllel	857	8%	10704	14%	1369	9%	271	6%

5. sz. grafikon: A 7 évnél idősebbek legmagasabb iskolai végzettsége



1.2.2.5 Ingázás, az eljárók összetétele

Az 1990. évi ingázást a **6. sz. táblázatok** és **grafikonok**, az eljárók összetételét a **7. sz. táblázatok** mutatják be. Megállapítható, hogy Celldömölkön 1990-ben a foglalkoztatott lakónépesség 9 %-a járt el dolgozni, míg 2001-ben 25 %-a! A többi városban is hasonló folyamatok zajlottak le, az eljáró foglalkoztatottak aránya Sárváron és Vasváron kétszeresére, Szombathelyen pedig háromszorosára emelkedett!

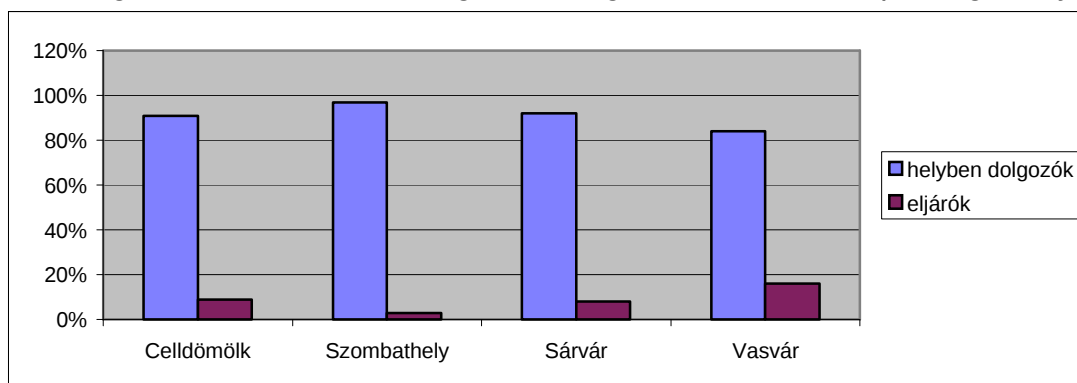
6/1. sz. táblázat: Az 1990. évi ingázás a dolgozók száma szerint

		foglalkoztatott lakónépesség	helyben dolgozók	eljárók
1	Celldömölk	7810 fő	7142 fő	668 fő
2	Szombathely	54965 fő	53309 fő	1656 fő
3	Sárvár	10597 fő	9719 fő	878 fő
4	Vasvár	3140 fő	2627 fő	513 fő

6/2. sz. táblázat: Az 1990. évi ingázás a foglalkoztatott lakónépesség arányában

		foglalkoztatott lakónépesség	helyben dolgozók	eljárók
1	Celldömölk	100%	91%	9%
2	Szombathely	100%	97%	3%
3	Sárvár	100%	92%	8%
4	Vasvár	100%	84%	16%

6/1. sz. grafikon: Az 1990. évi ingázás a foglalkoztatott lakónépesség arányában



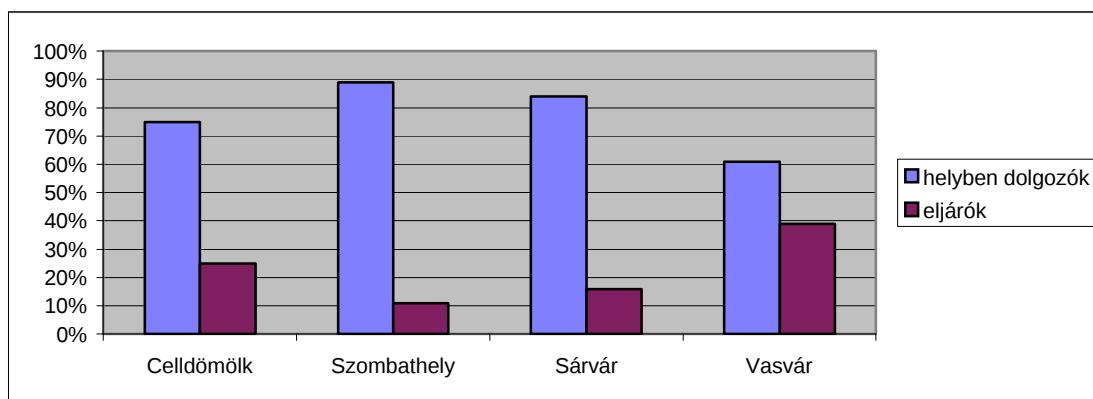
6/3. sz. táblázat: A 2001. évi ingázás a dolgozók száma szerint

		foglalkoztatott lakónépesség	helyben dolgozók	eljárók
1	Celldömölk	5223 fő	3919 fő	1304 fő
2	Szombathely	37946 fő	33703 fő	4243 fő
3	Sárvár	7370 fő	6227 fő	1143 fő
4	Vasvár	2049 fő	1241 fő	808 fő

6/4. sz. táblázat: A 2001. évi ingázás a foglalkoztatott lakónépesség arányában

		foglalkoztatott lakónépesség	helyben dolgozók	eljárók
1	Celldömölk	100%	75%	25%
2	Szombathely	100%	89%	11%
3	Sárvár	100%	84%	16%
4	Vasvár	100%	61%	39%

6/2. sz. grafikon: A 2001. évi ingázás a foglalkoztatott lakónépesség arányában



A **7. sz. táblázatok** az eljárók összetételét szemléltetik. 1990-ben a keresők arányában a férfiak 18 %-kal magasabb arányban jártak el és a fizikai dolgozók csak 15 %-kal kisebb arányban jártak el dolgozni, tehát az eljárók között nagyobb volt a nem fizikai dolgozók aránya és a magasabb képzettségűek aránya. A következő 10 év során megnőtt az eljárók között az alapfokú képzettséggel rendelkezők aránya.

7/1. sz. táblázat: Az eljárók összetétele 1990-ben

		férfi	29 évnél fiatalabb	alapfokú végzettségű	fizikai foglalkoztatott
1	Celldömölk	476 fő	200 fő	174 fő	373 fő
2	Szombathely	995 fő	561 fő	245 fő	632 fő
3	Sárvár	618 fő	280 fő	187 fő	492 fő
4	Vasvár	409 fő	175 fő	169 fő	374 fő

7/2. sz. táblázat: Az eljárók összetétele 2001-ben

		férfi	29 évnél fiatalabb	alapfokú végzettségű	fizikai foglalkoztatott
1	Celldömölk	869 fő	475 fő	721 fő	790 fő
2	Szombathely	2916 fő	1406 fő	1630 fő	1940 fő
3	Sárvár	820 fő	326 fő	544 fő	545 fő
4	Vasvár	517 fő	297 fő	500 fő	536 fő

1.2.2.6 Háztartás, családnagyság

Celldömölkön a 2001-es adatok szerint 4382 háztartás volt, ebből 3351 családi háztartás és 936 egyszemélyes. A háztartások és családok jellemző adatait a **8. sz. táblázatok** és **grafikon** tartalmazza, amelyből kitűnik, hogy az 1990-es adatok alapján Celldömölkön - Sárvárhoz hasonlóan - viszonylag sokan laktak családi háztartásban, és magas volt a családnagyság (2,83 fő/család). A következő 10 évben a népesség számának csökkenése mellett megnőtt a háztartások száma, tehát a családnagyság – a többi városhoz hasonlóan – csökkent. A háztartások száma egyszemélyes háztartásokkal bővült, így a családnagyság 2001-ben 2,57 fő/család volt, ami csak a megyeszékhelyet jellemző családnagyságnál magasabb.

8/1. sz. táblázat: A háztartások és családok jellemző adatai 1990-ben

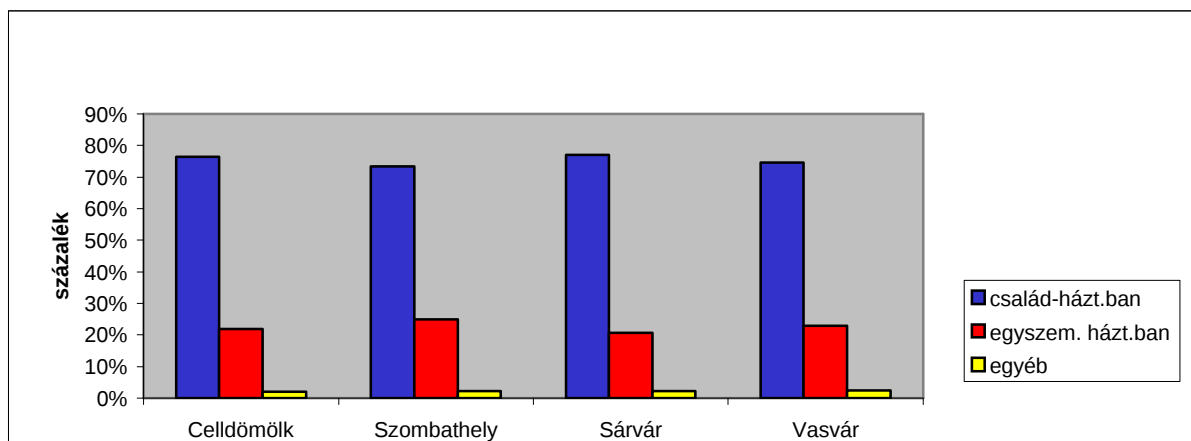
		háztartások				lakosok		
		össz.	család-házt-ban	egyszem. házt-ban	egyéb	család-ban	egyszem. házt-ban	család-nagyság

1	Celldömök	4289	3360	795	134	10955	795	2,83
2	Szombathely	30516	22882	6587	1047	73773	6587	2,73
3	Sárvár	5551	4449	978	124	14551	978	2,86
4	Vasvár	2021	1495	463	63	4889	463	2,73

8/2. sz. táblázat: A háztartások és családok jellemző adatai 2001-ben

		háztartások				lakosok		
		össz.	család-házt-ban	egyszem. házt-ban	egyéb	család-ban	egyszem. házt-ban	család-nagyság
1	Celldömölk	4382	3351	936	95	10102	936	2,57
2	Szombathely	30431	22347	7370	714	67504	7370	2,52
3	Sárvár	5701	4390	1178	133	13572	1178	2,65
4	Vasvár	1701	1270	390	41	4016	390	2,65

8. sz. grafikon: A háztartások és családok jellemző adatai 2001-ben



1.2.3 Lakásállomány

1.2.3.1 Lakások nagysága

A lakások és lakóik jellemzőit a **9. sz. táblázatok** mutatják, amely szerint Celldömölkön 1990-ben az egy lakásra jutó szobák száma (2,39 szoba/lakás) Szombathellyel egyezett meg. Sárváron jobb (2,50 szoba/lakás), míg Vasváron rosszabb (2,22 szoba/lakás) volt az összetétel. Az egy szobára eső lakók számát is hasonló összefüggés jellemezte. A következő 10 évben a lakosok száma csökkent, a lakások száma pedig nőtt, így az egy szobára eső lakók száma 1,04 főre csökkent. Az egy lakásra jutó szobák száma is kedvezően változott, 2,61-re nőtt, így a szobák száma alapján Celldömölkön a legkedvezőbb a helyzet.

9/1. sz. táblázat: A lakók és lakások jellemző adatai 1990-ben

		lakók száma	lakások száma össz.	lakott lakások száma	nem lakott lakások száma	egy lakott lakásra jutó lakók száma	egy lakásra jutó szobák száma	egy szobára jutó lakosok száma
1	Celldömölk	12028	4395	4212	183	2,86	2,39	1,19
2	Szombathely	82588	29711	28891	819	2,86	2,39	1,20
3	Sárvár	15791	5713	5473	240	2,89	2,5	1,16
4	Vasvár	5486	2120	1998	122	2,75	2,22	1,24

9/2. sz. táblázat: A lakók és lakások jellemző adatai 2001-ben

		lakók száma	lakások száma össz.	lakott lakások száma	nem lakott lakások száma	egy lakott lakásra jutó lakók száma	egy lakásra jutó szobák száma	egy szobára jutó lakosok száma
1	Celldömölk	11575	4483	4275	194	2,71	2,61	1,04
2	Szombathely	78695	31033	29207	1619	2,69	2,50	1,08
3	Sárvár	15498	5937	5571	322	2,78	2,62	1,06
4	Vasvár	4627	1878	1678	156	2,76	2,42	1,14

1.2.3.2 A lakások építési éve

A lakások építési évének összehasonlítását a **10. sz. táblázatok és grafikon** mutatják be, amely szerint 1920. és 1944. között Vasváron épült arányosan a legtöbb lakás, majd Celldömölk következett 15 %-kal. 1970. és 1980. között hasonló arányban épültek lakások a vizsgált városokban, csak Vasvár maradt el. A lakásépítés 1980. után általános szinten jelentkező visszaesése Celldömölkön még erősebb volt, mint Szombathelyen és Sárváron, mert csak a lakások 15 %-a épült ebben az időben. 1990. után mind a négy városban drasztikusan tovább csökkent az épülő lakások száma, de Celldömölkön kisebb mértékben csökkent a lakásépítés, mint a többi városban.

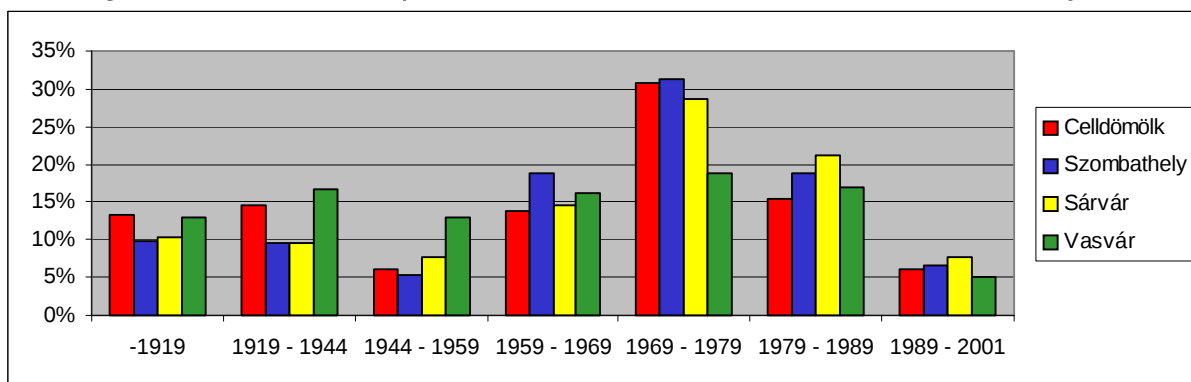
10/1. sz. táblázat: A lakások építési évének összehasonlítása a lakások száma szerint

		összesen	-1919	1920 -1944	1945 -1959	1960 -1969	1970 -1979	1980 -1989	1990 -2001
1	Celldömölk	4483	596	658	274	615	1378	684	278
2	Szombathely	31037	3057	2941	1631	5809	9671	5831	2097
3	Sárvár	5938	613	574	459	862	1702	1267	461
4	Vasvár	1872	242	312	244	305	353	320	96

10/2. sz. táblázat: A lakások építési évének összehasonlítása a lakások aránya szerint

		összesen	-1919	1920 -1944	1945 -1959	1960 -1969	1970 -1979	1980 -1989	1990 -2001
1	Celldömölk	100%	13%	15%	6%	14%	31%	15%	6%
2	Szombathely	100%	10%	9%	5%	19%	31%	19%	7%
3	Sárvár	100%	10%	10%	8%	15%	29%	21%	8%
4	Vasvár	100%	13%	17%	13%	16%	19%	17%	5%

10. sz. grafikon: A lakások építési évének összehasonlítása a lakások aránya szerint



1.2.3.3 A lakások komfortossága

A lakások komfortosságát a **11. sz. táblázatok és grafikonok** mutatják be, amely szerint 1990-ben Celldömök a 34 %-os összkomfortos lakásállománnyal elmaradt Szombathely és Sárvár 53 %-os állományától. A következő 10 év során a lakások komfortfokozata nőtt, de Celldömök 41%-os összkomfortos lakásállományával még mindig elmarad Szombathelytől és Sárvártól, a három város fejlődése közel hasonló intenzitású volt. Jelentős változás, hogy Celldömölkön a komfort nélküli lakások aránya a felére csökkent.

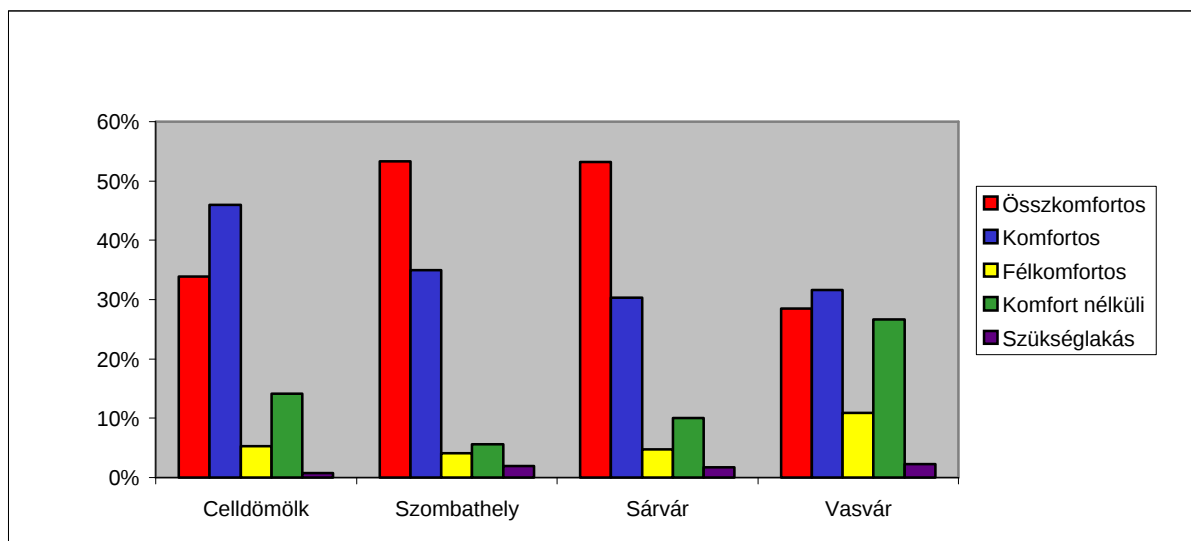
11/1. sz. táblázat: A lakások komfortossága a lakások száma szerint 1990-ben

		összes	össz-komfortos	komfortos	fél-komfortos	komfort nélküli	szükség- és egyéb lakás
1	Celldömök	4395	1491	2020	232	622	30
2	Szombathely	29710	15856	10389	1201	1666	568
3	Sárvár	5713	3040	1733	267	575	98
4	Vasvár	2120	605	670	230	566	49

11/2. sz. táblázat: A lakások komfortossága a lakások aránya szerint 1990-ben

		összes	össz-komfortos	komfortos	fél-komfortos	komfort nélküli	szükség- és egyéb lakás
1	Celldömök	100%	34%	46%	5%	14%	1%
2	Szombathely	100%	53%	35%	4%	6%	2%
3	Sárvár	100%	53%	30%	5%	10%	2%
4	Vasvár	100%	29%	32%	11%	27%	2%

11/1. sz. grafikon: A lakások komfortossága a lakások aránya szerint 1990-ben



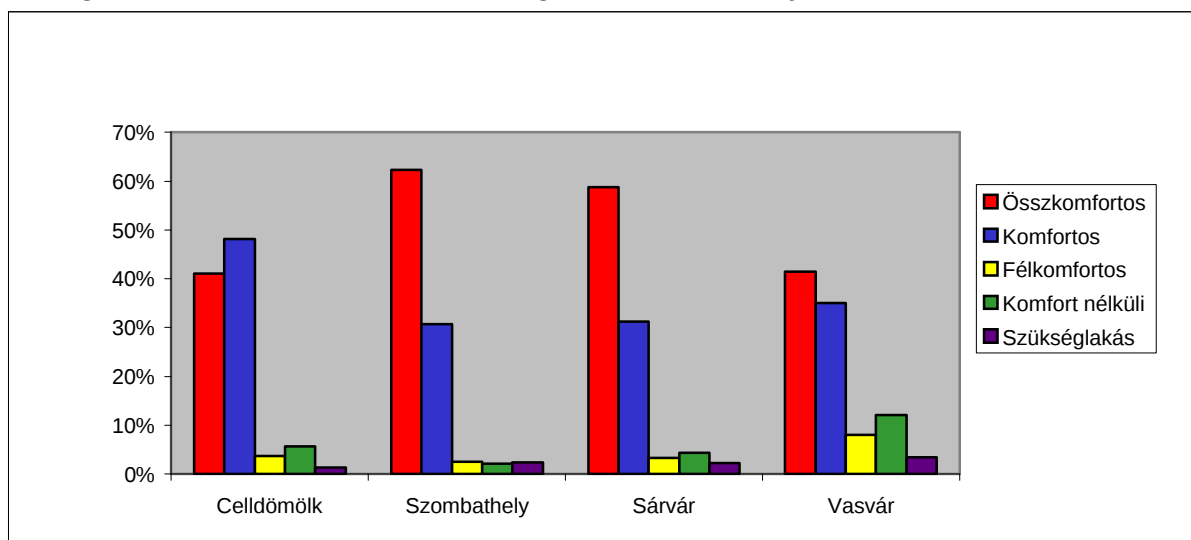
11/3. sz. táblázat: A lakások komfortossága a lakások száma szerint 2001-ben

		összes	össz-komfortos	komfortos	fél-komfortos	komfort nélküli	szükség- és egyéb lakás
1	Celldömök	4483	1838	2161	168	257	59
2	Szombathely	31037	19341	9548	781	642	725
3	Sárvár	5938	3493	1854	200	260	131
4	Vasvár	1872	775	656	150	226	65

11/4. sz. táblázat: A lakások komfortossága a lakások aránya szerint 2001-ben

		összes	össz-komfortos	komfortos	fél-komfortos	komfort nélküli	szükség- és egyéb lakás
1	Celldömök	100%	41%	48%	4%	6%	1%
2	Szombathely	100%	62%	31%	3%	2%	2%
3	Sárvár	100%	59%	31%	3%	4%	2%
4	Vasvár	100%	41%	35%	8%	12%	3%

11/2. grafikon: A lakások komfortossága a lakások aránya szerint 2001-ben



1.2.3.4 A lakások szobaszáma

A lakások szobaszámát a **12. sz. táblázatok** mutatják be, amely szerint Celldömök lakásösszetétele a szobaszámok szerint viszonylag kedvező, mert a nagyobb lakások jellemzik. Az 1990. és 2001. közötti időszakban ez az arány még kedvezőbb lett, mert nagyobb szobaszámmal épültek a lakások, és a lakott lakások között csökkent az 1-2 szobás lakások aránya.

12/1. sz. táblázat: A lakások szobaszáma a lakások száma szerint 1990-ben

		összesen	1 szobás	2 szobás	3 szobás	4-X szobás
1	Celldömök	4395	656	2381	1125	233
2	Szombathely	29710	4472	17393	5714	2131
3	Sárvár	5713	737	3024	1539	413
4	Vasvár	2120	455	1117	471	77

12/2. sz. táblázat: A lakások szobaszáma a lakások aránya szerint 1990-ben

		összesen	1 szobás	2 szobás	3 szobás	4-X szobás
1	Celldömök	100%	15%	54%	26%	5%
2	Szombathely	100%	15%	59%	19%	7%
3	Sárvár	100%	13%	53%	27%	7%
4	Vasvár	100%	21%	53%	22%	4%

12/3. sz. táblázat: A lakások szobaszáma a lakások száma szerint 2001-ben

		összesen	1 szobás	2 szobás	3 szobás	4-X szobás
1	Celldömölk	4483	441	1796	1584	662
2	Szombathely	31037	3911	14742	7695	4689
3	Sárvár	5938	595	2467	1920	956
4	Vasvár	1872	274	831	557	210

12/4. sz. táblázat: A lakások szobaszáma a lakások aránya szerint 2001-ben

		összesen	1 szobás	2 szobás	3 szobás	4-X szobás
1	Celldömölk	100%	10%	40%	35%	15%
2	Szombathely	100%	13%	47%	25%	15%
3	Sárvár	100%	10%	42%	32%	16%
4	Vasvár	100%	15%	44%	30%	11%

1.2.4 Építésföldtani tájékoztató

Jelen tájékoztató információk forrása a rendelkezésre álló földtani térképek, a korábban készült kb. 300 talajmechanikai fúrás és korábbi helyszíni észlelések adatsora.

1.2.4.1 Földtani adottságok

Celldömölk a Kisalföld természetföldrajzi nagytájegységben, a Marcal-medencében, a Kemenesalja kavicsstakaróján fekszik. A Kisalföld lesüllyedt kristályos és karbonátos medencealjazatára 1500-2500 m vastag neogén (oligocén-miocén) és pannóniai medenceüledék települtek. A kiédesedő beltenger helyén a folyók vették át a fő üledékképző szerepet. Celldömölk a középső pleisztocén korú kavicsstakon fekszik, a felszínközeli képződmények homok, kavicsos homok, lösz és szigetszerűen a felsőpleisztocén vulkáni tevékenység nyomaként bazalt (Sághegy).

1.2.4.2 Talajmechanikai adottságok

A rendelkezésre álló adatok szerint a fedőréteget 0,4-2,0 m vastag túlnyomóan humuszos szennyeződésű homok, iszap és agyag alkotja. Néhány helyen lokálisan (vasútállomás északi része, Baross u.) 3,6-4,6 m vastag feltöltés várható.

A fedőréteg alatt túlnyomóan finomhomok, kavicsos, iszapos homok fekszik. Öntésiszap, agyag jellemzi a Marcal és a vasútvonal közötti területsávot, melyet a belterület már nem érint.

1.2.4.3 Hidrológiai adottságok

126 db ásott kút egyidejű észleléséből megállapítható volt, hogy az átlagos talajvízszint Celldömölk peremi részein -1 m-en, a központban -2-3 m-en várható. Az Újtelepen és az Alsóságban mélyebb szintű, itt -2-6 m, ill. -5-8 m mélyen jellemző.

A talajvízszint emelkedést figyelembe véve Celldömölk peremrészein a becsült max. talajvízszint 1 m-nél jobban megközelítheti a terepszintet, foltokban belvizesnek minősíthető. Máshol az átlagos vízállás felett 0,5-1,2 m-rel magasabban várható a becsült max. talajvízszint.

A talajvíz általában nem agresszív, ill. kismértékben agresszív hatású.

1.2.4.4 Alapozási adottságok

A belterület altalaja általában teherbíró. A humusz és feltöltés alatti első teherviselő rétegen (homok, kavicsos homok, alárendelten agyag, iszap, homokliszt) síkalapozásra alkalmazható.

Mélyalapozást a lokálisan vastag feltöltés területén, vagy különleges alapozási követelmények esetén kell előírni.

Alápincézés a magas talajvízhelyzet miatt általában gazdaságosan nem oldható meg.

Jelen talajmechanikai - építésföldtani információk tájékoztató jellegűek. További részletes vizsgálati adatok az alábbi címen állnak rendelkezésre: FTV Geotechnikai, Geodéziai és Környezetvédelmi Rt., 1088 Bp. Reviczky u. 4/a., tel.: 1/118-5641, fax.: 1/138 4894.

2 Településfejlesztési Konceptió

Mind az 1995. évben, mind a 2005. évben végzett előkészítő munkálatokból az tűnik ki, hogy a város fejlődése az elmúlt 10 évben a kedvezőtlen külső körülmények ellenére sem állt le.. Míg az 1995. előtti néhány évtizedes időszak alatt - általában külső - befolyásoló tényezők a város bizonyos mértékű relatív lemaradáshoz vezettek, ez a lemaradás az elmúlt 10 év alatt már nem folytatódott. Korábban a lemaradás az igazgatási szerepkör, bizonyos mértékig a gazdasági szerepkör csökkenésében jelentkezett, amelyek következménye lett - a korábban hozzá hasonló városokhoz képest is – a népesség nagyobb mérvű csökkenése is. Az azóta eltelt 10 év statisztikai tendenciáit vizsgálva ez a folyamat tovább nem érezhető.

A Fejlesztési Konceptió a fentiek miatt alapvetően két szélsőséges irányba mutathat:

- a) Elfogadja a stagnálás vagy csökkenés tényét, ennek megfelelően fejlesztést gyakorlatilag nem irányoz elő, és ilyen körülmények között kíván a meglévő, ill. megmaradó lakosságnak kedvezőbb életfeltételeket teremteni (a megmaradt kevésből kevesebben osztoznak elvével).
- b) Nem fogadja el sem a stagnálást, főleg nem a csökkenést, hanem ésszerű fejlesztési intézkedésekkel (amely részben anyagi ráfordításokból, részben településrendezésből, lehetőségek adásából áll) kilép a települések kínálati piacára, mely által kedvező beruházási feltételeket ajánl a városi és a városon kívüli - akár külföldi - befektetők részére is. Ezek az – önkormányzati és magán - beruházások pedig várhatóan nagyobb városi bevételekben, új munkahelyek létesülésében stb. térülnek meg.

A Fejlesztési Konceptió a mérsékelt és reális mértékű b) alternatívát követte 1995-ben és követi 10 évvel később is, 2005-ben.

Keressük azokat az újonnan telepíthető funkciókat, új beruházási lehetőségeket, melyek megvalósulása által a javuló gazdasági tevékenységhez kapcsolódóan a népesség megtartása vagy - esetleg bizonyos mértékű növekedése – is elindul. A Fejlesztési Konceptió ezért – egyik legfontosabb feladatuként - új építési lehetőségek helyeit tárja fel, amelyek konkrét területfelhasználását és szabályozását majd a tervi munkarész fogja tartalmazni. Ugyanakkor foglalkozik az intézményi ill. ipari területekkel, azok reális fejlesztési helyeivel és arányaival. És bár nem bevételnövelő, hanem csökkentő tényező a zöldterületek léte, a Konceptió mégsem felejtkezik el azok rendszerbe foglalásáról sem, hiszen a lakosság komfortérzetének egyik legfontosabb feltétele a biológiailag aktív területek léte is az „élettelen” épületekkel benépesített városi szövetben.

A fenti, meggyőző településfejlesztési elképzelések által indokolt tervkészítetési igény mellett nem szabad elfelejteni a Településszerkezeti és Szabályozási Tervek készítésének másik fontos indokáról, mégpedig arról, hogy az eltelt 10 évben a településrendezést érintő legtöbb jogszabály annyira megváltozott, módosult, - sok esetben hatálytalanná vált és új került hatályba, - hogy emiatt is elkerülhetlenné vált újabb tervek készíttetése. (Nem beszélve a tervkészítési kötelezettség 2004. év végével lejárt legutolsó határidejéről sem.)

2.1 A város jövőképeinek meghatározása

A jövőkép meghatározásának alapjául a város jelenlegi állapotának és a külső illetve belső folyamatok alakulásának értékelése szolgál. Az értékelést SWOT analízis segítségével végeztük, az analízis során meghatároztuk azokat az erősségeket, gyengeségeket, lehetőségeket, valamint veszélyeket, amelyek befolyásolják a település fejlődését.

ERŐSSÉGEK jó infrastrukturális ellátottság a védett műemlékek, műemléki jellegű épületek száma nagy magas zöldfelületi arány turisztikai termékeknek alkalmas értékek sokfélesége karakteres kisvárosi hangulat alacsony a környezetterhelés a környező falvakat ellátó szerepkör jellemzi jó vasúti kapcsolatok ipari park cím a termálfürdő építése megvalósult	GYENGESÉGEK a népesség csökkenése anyagi nehézségek gazdasági stagnálás marketing, reklám hiánya lakossági aktivitás hiánya a természeti értékek kezelése nem megfelelő a kistérségi központi szerep nem elég markáns
LEHETŐSÉGEK a turizmus iránti igény növekedése központi elhelyezkedés a közúti kapcsolatok javítása központi intézkedésekkel (88. sz. főút)	VESZÉLYEK a környező, fejlettebb városok „elszívó” hatása országosan jellemző a népességcsökkenés, a társadalom elöregedése környezetterhelő ipar telepítése a városba

Az elemzés alapján kirajzolódik, hogy a település életében kitörési pont lehet a turisztikai és az alacsony környezetterheléssel járó ipari fejlesztés. Kényszerpályát jelenthet az általános gazdasági stagnálás és a népességcsökkenés, ezért ezeken a területeken kiemelten fontos a folyamatok káros hatásainak csökkentése.

A település társadalmi – gazdasági – környezeti komplex jövőképeinek meghatározása szükséges a fejlesztés célrendszerének felállításához. A jövőkép megalkotása során a magasabb szint elképzeléseit is figyelembe kell venni. A Országos Területrendezési Tervben lefektetett elvek megjelennek a megye rendezési tervében, ugyanígy a településrendezési terv átveszi a megyei célkitűzéseket, a jövőkép kialakítása ezen célok integrálásával történik. Az alábbiakban összefoglaljuk a készülő Vas Megyei Területrendezési Terv vonatkozó, a településrendezési tervbe beépülő célkitűzéseit.

Általános célkitűzések:

- a táji, területi, környezeti adottságokkal összhangban lévő urbanizáció térbeli kereteinek megteremtése
- értékvédelem, értékfejlesztés
- a fenntartható területi fejlődés feltételeinek megteremtése, az ökológiai egyensúly megtartása
- arányos térszerkezet, funkciók kialakítása
- területhasználati és környezethasználati konfliktusok feloldása
- a fejlesztések lehetséges helyszíneinek biztosítása

A szerkezeti terv celldömölki kistérséget érintő fő elemei:

- a térszerkezetet jelentősen befolyásoló infrastruktúra-elem a főúthálózat tervezett jelentős fejlesztése, kapcsolatrendszerének erősítése, ami hozzájárul a kistérség egésze, célzottan Celldömölk gazdasági fejlődéséhez, a gazdaság erősödése következtében pedig a kistérségi szerepkör ellátásának kiteljesítéséhez
- az ökológiai hálózat fejlesztése keretében az extenzív mezőgazdasági területek bővítése a Marcal-völgyében: szántóterületek rét-, legelőterületté alakítása, ezzel az ökológiai hálózat folyamatossá tétele, az élővilág életterének bővítése, a változatosság fennmaradása, gazdagodása
- a Sághegy térségében olyan településcsoport rendezési terv kidolgozása, amely egységes szemlélettel biztosítja a több település közigazgatási területéhez tartozó védett terület és pufferzónája területhasználatának alakítását

A megyei területrendezési terv célkitűzéseit is figyelembe véve az alábbiak szerint határozható meg a város jövőképe:

- a fiatalok születési helyükön maradnak
- megnő a foglalkoztatottság, javul az életszínvonal
- a helyi lakosok erős identitástudattal rendelkeznek
- a helyi lakosok elégedettek környezetükkel
- a településképp megújul, rendezett, esztétikus
- a táji- és természeti környezet védelme eredményes
- a zöldfelületi rendszer fejlődik
- a helyi értékek mindenki számára elérhetőek
- az üdülés és az idegenforgalom jelentősége nő
- a közlekedési feltételek javulnak
- a település gazdasági helyzete javul
- a város kistérségi központi szerepe erősödik, ismertsége nő

Az alábbiakban megfogalmazzuk a település hosszú távú céljait, melyek a feltárt kitörési lehetőségek kihasználására és a fenti jövőkép megvalósítására irányulnak. A település kívánatos fejlődését, fejlesztését meghatározó stratégiai célok szolgálnak a településfejlesztési és a településrendezési tervezés alapjául is.

CÉLOK	RÉSZCÉLOK
a népességmegtartó erő növekedése	– a foglalkoztatottság növelése – munkahelyteremtés – az igényeknek megfelelő lakóhelyek biztosítása – felsőfokú végzettséggel rendelkezők megtartása
élhető települési környezet	– a környezeti állapot javítása – környezetvédelmi, környezetgazdálkodási szakmai szempontok érvényesítése – szemléletformálás, környezettudatos nevelés – a települési arculat fejlesztése – értékfejlesztés, értékvédelem
turisztikai fejlesztés	– turisztikai termékcsoportok kialakítása – az értékek védelme, fejlesztése – a turizmus humán bázisának kialakítása – marketing- és reklámtevékenység
gazdasági fellendülés	– a fejlesztés lehetséges területeinek biztosítása – vállalkozásfejlesztés – kapcsolatok javítása – informatikai rendszerek alkalmazása az erőforrások hatékony felhasználása érdekében

2.2 Regionális összefüggések

2.2.1 Nagytérégi összefüggések

Celldömölk a Marcal-medencében való elhelyezkedésével három nagy regionális útvonal által bezárt háromszögben helyezkedik el, mely akár hátrányos tulajdonság is lehet, de az önkormányzat koncepciója pont ezen elhelyezkedéséből próbál előnyt kovácsolni. A tradicionális Bécs-Óvár-Győr-Tatbánya-Budapest, mint É-i útvonal, a Budapest-Fehérvár-Balaton-Nagykanizsa-Zágráb vagy Balaton-Zalaegerszeg-Graz, mint D-i útvonal és a Zágráb-Graz-Wiener Neustadt-Bécs, mint Ny-i útvonal körüli Celldömölköt. Ezen útvonalak, mint évszázadok óta kialakult történelmi közlekedési vonalak, természetesen jelentős gazdasági erőt is vonzottak környezetükbe. Ide tartozik még a Bécs-Sopron-Sárvár-Balaton vonal, mely bár alsóbbrendű útvonal az előbbieknél, mégis jelentős turistaforgalmat bonyolít le. Ezen gazdasági és idegenforgalmi közlekedési sávok "gyűjtőpontjában" lévő fekvést igyekszik a településfejlesztés meglovagolni koncepcionális szinten az alábbiak szerint.

Gazdasági téren a fent felsorolt útvonalak mentén nagyobb intenzitással kifejlődött gazdaságú településeken óhatatlanul kialakult drágább ipartelepítési lehetőség helyett olcsóbb lehetőségek nyújtása. Erre optimális lehetőség a közelmúltban megkapott „ipari park” cím, melynek állami támogatása által még olcsóbb telepítési lehetőségek adódnak. Ezt tudja továbbá erősíteni a 88-as országos főút kiépítése, melynek Pápát elkerülő része már meg is épült, és melynél Celldömölk a soron következő település. Ez az útvonal tulajdonképpen a fent felsorolt három főbb gazdasági útvonal által alkotott háromszög súlyvonalában halad, mely által föl tudja „szívni” a másodlagos gazdasági erőket, melyek erejük révén az elsődleges gazdasági sávokba már nem tudnak betörni.

Idegenforgalmi téren pedig a tradicionális útvonalakon belüli kisebb, kb. 50 km-es sugarú kör lehetőségeit próbálják kiaknázni. Ha ezt a „kört” megnézzük térképen, látható, hogy nagyjából a Sopron-Győr-Veszprém-Balaton-Zalaegerszeg-Szombathely-Kőszeg települések által alkotott régió középpontjában helyezkedik el a város, mely által kétirányú idegenforgalmi lehetőséget tud megragadni. Egyik esetben a fent felsorolt környék turistáit és helyi lakosságát is magához csábítja egy-egy napos látogatásra, másik esetben a környék idegenforgalmát több napra, több hétre megfogva itteni kiindulóponttal, csillagtúraszerűen ad lehetőséget a környék meglátogatására. Bármelyik lehetőséget is választják a kikapcsolódni vágyók, mindkét esetben akkor lesz a legvonzóbb a település, ha minél többféle idegenforgalmi lehetőséget nyújt. Erre pedig kifejezetten született a település, mert adottságai éppen nem egyféle jellegzetes idegenforgalmi vonzerőt jelentenek (mint pl. Gyula vagy Sárvár jellemzően gyógyfürdős turizmus vagy Sopron, Kőszeg városlátogató turizmus), hanem sokféle egyenrangút (Sághegy - geológiai, bányászattörténeti, borturizmus; Vulkán-fürdő - fürdőturizmus; Izsákfa, tervezett skanzen - falusi turizmus; bencés apátság - vallási turizmus; Marcal - horgászat, evezés stb.)

2.2.2 Kistérségi (régi – járás, megye) összefüggések

Kistérségi összefüggését tekintve megállapítható, hogy a város a környező térségnek - kb. a régi járás területének - ellátó szerepkörét szolgáltatta.

A statisztikai adatok bizonyítják, hogy a városba jelentős a befelé ingázás. A celldömölki összes-keresők számához viszonyítva 37 %-ról 41 %-ra nőtt 10 év alatt a bejárók száma, többségében a környező településekről, melyből következően viszont a kereskedelmi, szolgáltatási, egészségügyi, oktatási és egyéb városi ellátás jelentős részét is itt veszik igénybe. A bejárás közlekedési eszközét tekintve vegyes (vonat, busz, személygépkocsi, kerékpár) és iránya is többirányú:

- É felől Vönöck, Kemenesszentmárton
- ÉK felől Mersevát, Külsővát
- DK felől Nemeskocs, Boba
- D felől Kemeneskápolna, Köcsk
- DNy felől Mesteri, Vásárosmiske
- ÉNy felől Tokorcs, Kemenesmihályfa, Kemenessömjén.

A celldömölki munkaképes korúak elsősorban Szombathelyre járnak be, de a celldömölki összes-keresők számához viszonyítva az eljárók összesen 11 %-ról 25 %-ra növekedtek 10 év alatt. Közlekedési eszközük elsősorban a vasút és a busz, kisebb mértékben a személygépkocsi.

A város és a környező települések között összenövés, integrálódás sem a nagy távolság miatt, sem a környező települések önálló igazgatása, funkciói miatt nem jöhetnek szóba.

A területfelhasználást tekintve a város hármass tagolású belterülete (Celldömölk, Alsóság és Izsákfa) különleges adottság, mely által elkülönül a többi településtől. Celldömölk és Alsóság között mezőgazdasági művelésű, Alsóság és Izsákfa között pedig jelentős erdőművelésű területek vannak. A területi fejlesztések következményeképpen az előbbi egyre fogy, vagyis Celldömölk és Alsóság egyre jobban közelít egymáshoz, a beépítésre nem szánt területekből a beépítésre szánt területekké minősítés által. Ugyanakkor ugyanez nem várható Alsóság és Izsákfa

között, mely folyamat nem is lenne támogatandó a településfejlesztés jelenleg elfogadott elvei szerint.

2.2.3 Gazdaság területén

A város történetének áttekintéséből is kitűnik, hogy a város regionális szerepkörét az elmúlt századokban a mezőgazdasági művelés, a bencés kolostor egyházi, szakrális, de gazdasági tevékenysége is, majd a vasútépítés és a vasúti szállítás fejlődése, az 1960-70-es években a központi ipartelepítési és lakásépítési programok is erősítették.

E regionális szerepkört nem támogatja a 8-as és a 84-es közutak várost elkerülő léte és ezzel együtt a vasúti szállítás hanyatlása. A szerepkört tovább csökkentette az a közigazgatási átszervezés is, amely a celldömölki járási igazgatást megszüntette. A legutóbbi 15 évben pedig, hiába a rendszerváltáshoz fűzött nagy remények, a magánosításokon és önkormányzati beruházásokon kívül egyéb gazdasági fejlődés a gyakorlatban nem nagyon érződik. Bizonyos szakmai vélemények szerint ez azzal is magyarázható, hogy hiába a határok megnyitása, és ezzel párhuzamosan a lehetőségek megnyílása, Celldömölk a nagyforgalmú-nagygazdaságú térségek/sávok (Ny-i határvidék – Győr – Tatabánya – Székesfehérvár) közötti „holt térben” található.

E negatív hatások között viszont fokozatosan érvényes az az általános szabály, hogy rossz adottságok között nagyobb munka-ráfordítású ipari termékeket kell előállítani, vagy nagyobb pénz-ráfordítású szolgáltatást kell nyújtani, melyek ezért drágábban vihetők piacra. Inkább megvalósítható ez városi körülmények között, ahol a magasabb szellemi színvonalat megkívánó termék-előállításra a városi munkavállalók jobban fel vannak készülve.

Az **ipar területén** a város nem rendelkezik nyersanyag- ill. energia-forrással (ércbánya, szénbánya, erőmű stb.), ezért elsősorban a nyersanyagokból történő továbbfeldolgozás a termelés lehetséges iránya. E területen bizonyos tradicionális üzemekkel, de annál még fontosabb, hogy képzett munkaerővel rendelkezik a város (kesztyűgyár, konfekció ipar, élelmiszeripari gépgyár stb.). Továbbra is az ilyen jellegű iparok megtelepülésére látszik lehetőség, amelyet a város területtel és a meglévő infrastruktúrával tud elősegíteni. Ezek mellett jelentős a város építőipai (magas, mély,) kapacitása, illetve az állandó átszervezések és leépítések ellenére a MÁV foglalkoztatás.

Különösen előnyt jelenthetnek az olyan ipari technológiák megvalósulása, amelyek nagy mennyiségű szállítását nem, viszont precíziós munkát igényelnek, mint a finommechanika, híradástechnika, esetleg computer-technika vagy ezek kiegészítő ágazatai.

A **mezőgazdaság területén** olyan szántóföldi művelések jöhetnének inkább számításba, amelyek művelése nagyobb - gépesítettebb – munkaráfordítást igényel. Ki kell emelni a kertészeti termesztés lehetőségeit, amelyhez mind a megfelelő minőségű föld, mind a megfelelő mennyiségű víz megtalálható itt.

Az **erdőművelés területén** a város környezete nagyobb egybefüggő erdők rendszerével nem rendelkezik. Ugyanakkor azonban az Alsóság és Izsákfa közötti Sági erdő és az Izsákfától DNy-ra lévő erdők jelentős lombtömeget képviselnek. Jellemzően vegyes állományú, elsősorban lomblevelű fajokból álló, gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők találhatók a térségben. Ezek faanyaga - elsősorban nagyobb megmunkálást igénylő - speciális technológiákra (egyedi bútor, igényes és hagyományos használati tárgyak stb.) is alkalmas.

Az **idegenforgalom területén** a város adottságai összességében eléri a magyarországi jelentősebb természeti, táji adottságokkal rendelkező területekét

(Balaton, hegyvidék, borvidék, hajózható folyók, feltárt gyógyvizek stb.). A fejlesztés lehetséges útja a komplex szolgáltatás lehet (szabadtéri skanzen, szállást is adó tájházak, üdülőfaluk és fürdő, nosztalgia vonat, lovaglás, vallási és gasztronómiai stb.), amely ezáltal többet nyújt, mint a más tradicionális területek - esetleg kiváló, de - egysíkú szolgáltatása.

Az idegenforgalom fejlesztése több irányban, de mindenképpen komplexitással kell, hogy fejlődjön. A kihasználható lehetőségek köre:

- Városi turizmus, amely csendes kisvárosias környezetet nyújt és hangsúlyt helyez a történelmi emlékek bemutatására és az azzal kapcsolatos ismeretanyag átadására.
- Szakrális turizmus, amely a celli búcsúval és kegyhellyel kapcsolatos emlékeket eleveníti fel. Ennek a búcsúnak egyben oktatási, művelődési és kulturális vonzata is lehet (lelkigyakorlat, képzőművészet, zeneoktatás, hangverseny, stb.).
- Gyógy turizmus, melynek egyik alappontja a VULKÁN- fürdő rövidesen elkészül, másik tovább erősítendő alapja a Sághegyi természetvédelmi terület.
- Több célú szabadidő turizmus, amely elsősorban jó házigazdaként nyújt kisvárosi környezetet, otthont és több irányú érdeklődési körnek célpontokat (történelem - műemlék tanulmányozás, természetjárás, kerékpár-sport, lósport, vadászat, strand, később uszoda stb.).
- Falusi turizmus, amely a parasztgazdaságban való nyaralás lelket nyugtató élményével tölti fel a városi rohanó életből kizökkenni kívánókat, természetesen csak a városi infrastruktúrát megszokottak által igényelt színvonalon, de nem városi infrastruktúrával!
- Gasztronómiai turizmus melynek alapja a Sághegyi bortermelő kultúrája.

A város adottságainál fogva egyik ágazatban sem kiugró, de a sokszínűség összegződése nagy reményekre jogosítja. Egyetlen lehetőség, hogy a teljes kört felölelve elsősorban a kiszolgálás magas színvonalával nyújtson többletet és lépjen be a turizmus világméretű és jól fizető üzletébe.

2.2.4 Közlekedés területén

A vasúti közlekedést tekintve Celldömölk jelentős közlekedési csomópont, ahol az alábbi vonalak találkoznak:

- Győr-Celldömölk (10)
- Szombathely-Celldömölk-Boba-Veszprém-Székesfehérvár (20)
- Celldömölk-Boba-Ukk-Zalaegerszeg (25)
- Celldömölk-Boba-Ukk-Tapolca (26).

A vasúti pályaudvar jelentős személyforgalmat és (átadó-)teherforgalmat egyaránt lebonyolít.

A közúti közlekedést tekintve a térségben két főhálózati elem található:

- 8. sz. elsőrendű főút Székesfehérvár-Szentgotthárd közötti szakasza megközelítőleg kelet-nyugati irányban halad a várostól kb. 20 km-re D-i irányban. Az úttal a 8429. sz. összekötő út teremt kapcsolatot, amely Jánosházánál kapcsolódik a 8. sz. főúthoz.

- A Sopron-Balatonederics között vezető 84. sz. elsőrendű főút megközelítőleg Ény-DK-i irányban kb. 20 km-re vezet a várostól Ny-i irányban. A 84. sz. főút és Celldömölk között a kapcsolatot a 8404. sz. összekötő út biztosítja.

Összekötő utak:

- A Sárvár-Pápa közötti 8404. sz. összekötő út a város É-i részén, belterületen halad át.
- A 8611. sz. Kapuvár felé vezető összekötő út, a város K-i oldalán Pápa felé vezető 8404. sz. összekötő útba köt be. Az útnak Belednél van kapcsolata a 86. sz. főúttal.
- 8452. sz. Uraiújfalu felé vezető összekötő út szintén a 8404. sz. összekötő útba köt be, annak Ny-i, Sárvár felé vezető szakaszába a város külterületi részén.
- A 8432. sz. összekötő út a 84. sz. főút felől Gérce-Vásárosmiske-Mesteri felől köt be Celldömölkre.
- A 8433. sz. összekötő út Vásárosmiskénél köt rá a 8432. sz. összekötőútra, Celldömölk D-i határán pedig a Celldömölk-Jánosháza 8429. sz. összekötő útra köt.
- A 8429. sz. összekötő út Celldömölk felől D-i irányban Jánosháza felé vezet, ahol a 8. sz. főútra köt.
- A 8459. sz. összekötő út Izsákfától D-re köt a 8429. sz. összekötő útra, DK-i irányban Nemeskocson át Boba felé vezet az út.

Bekötő utak

- A 84137 sz. bekötőút Köcsk felé vezet, amely Celldömölk felé a 8433. sz. összekötő útba köt be az izsákfai elágazás előtt néhány száz m-rel.

Javasolt úthálózat fejlesztések, korrekciók

- A térség úthálózatában a 8404. sz. összekötő út a fejlesztési tervek szerint a kiépítendő 88. sz. főút részévé válik. A jelenleg Celldömölk belterületen haladó nyomvonal részben a belterületi beépítés elkerülése részben a csökkentett úrszelvényű közúti aluljáró kiváltása miatt új nyomvonalra kerül a város északi részén, új közúti felüljáró kiépítésével a vasútvonal felett. A tervezett új útra köt majd rá a 8611. sz. Kapuvárra és új nyomvonalon a 8452. sz. Uraiúfaluba vezető út.
- Celldömölk mindhárom városrészén, belterületen áthaladó észak-déli irányú 8429. sz. összekötő út áthelyezésre kerül új nyomvonalra, a város keleti oldalára, külterületre. Az út kiépítése új nyomvonalon az átmenő nehézgépjármű forgalomtól hivatott tehermentesíteni a belterületi városrészeket. Ennek első üteme lehet a jelenlegi belterületi határokon végigvezetett útnyomvonal, mely egyben segít feltárni a ma még peremrészeket.

2.2.5 Környezet- és természetvédelem területén

A Sághegyi Tájvédelmi Körzet Celldömölk város, Kemeneskápolna és Mesteri község közigazgatási területére esik, amely körzetnek egységes kezelése szükséges jelen tervben is. Az alátámasztó munkarészek értelemszerűen a teljes Sághegyi területre ki

fognak terjedni - egyeztetve az érintett községek polgármesteri hivatalával -, de a jóváhagyandó munkarész csak Celldömölk város területére fog vonatkozni.

Regionális összefüggésben értékelendő a Marcal ökomedence, mely kismértékben ugyan, de érinti a város közigazgatási területét. A Dunántúl középső részének ipari csoportosulásai (Veszprém-Ajka, Zalaegerszeg stb.) nem érintik a területet, mely a szennyezettség tekintetében szerencsés adottság.

Regionális probléma viszont a város és környékének hulladékgazdálkodása. A Celldömölk külterületén lévő szemétkerakó betelt. Azóta a pápai út túloldalán egy hulladékátrakó telepet létesítettek, ahol a begyűjtött kommunális hulladékot 30 m³-es konténerekbe rakják át és közúton szállítják el Harasztifalu szemétkerakójába.

A hulladékkezelés korszerűbb távlati megoldására az ISPA projekt által támogatott Nyugat-Balaton és a Zala-folyó medencéjének nagytérési települési szilárd hulladékai kezelésére egy önkormányzatokból álló konzorcium jött létre. Ennek keretében Celldömölkön, a betelt szemétkerakó rekultiválásával, annak helyén egy új hulladékátrakó, komposztáló és kiszolgáló épület létesítésével igyekeznek a következő évtizedekre megoldani a helyi hulladékkezelés problémáját.

2.3 Településszerkezet, területfelhasználás és építészeti karakter

A város - a történeti áttekintésnek megfelelően - több településből tevődött össze. Az első egyesítés, Nemesdömölk, Pördömölk és Kiscell összevonása korábban, Alsóság és Izsákfa igazgatási összevonása később történt.

Tervezői meggyőződésünk szerint nemcsak Izsákfának, hanem valamennyi korábbi településnek társadalmi és települési - történelem folyamán kialakult - adottságait meg kell ismerni, értékelni és identitását – a lehetőségekhez mérten - meg kell tartani a fejlesztés során. Ennek előrebocsátásával tesz javaslatot a tervező a város, városrész, városszerkezeti egység, vagy akár egy ingatlan továbbfejlesztésére is.

Celldömölk eredeti három települése ma már összenőtt és csak építészeti karakterben való elkülönülésük lehetséges és kívánatos.

Alsóság önálló egyutcás település, amely keresztirányú utak mentén szintén jellegében egyutcás módon fejlődött. A legutóbbi idők néhány parcellázása válik csak el ettől. A Celldömölk és Alsóság közötti út melletti területek az elmúlt évtizedekben – a jó infrastrukturális ellátottság következtében - fokozatosan beépültek, mely folyamat azóta is folytatódik, és nem biztos, hogy feltétlenül szükséges vagy követendő, viszont mára már elkerülhetetlen.

Izsákfa tipikus egy utcás település, amely utca azonban "Y" alakban elágazik. A település a leginkább őrzi falusi, féloldalas fésűs beépítési jellegét. Mivel a Sági-erdő elválasztja Alsóságtól, a településrész a továbbiakban is megtartja térbeli önállóságát és karakterét, mely támogatandó.

A település- és közlekedésfejlődés következtében szükségessé vált, hogy a város egy újabb észak-déli tengellyel egészüljön ki és ezzel tehermentesüljön a mai Sági út közlekedési, közmű és intézményi sávja. A Pápa-Szombathely közötti főút új nyomvonalától indítható a várost nyugati oldalon feltáró új városi gyűjtő út, amely a városon kívüli új fejlesztéseket tudja feltárni. E területek a volt strand mögötti szabadterület, Nemesdömölk és Pördömölk nyugati irányú családi házas bővítése, a romtemplom és környezete, valamint a Celldömölk és Alsóság között - korábban is tervezett - ipari és intézményi fejlesztés. Ehhez a fejlesztéshez ugyanis feltétlenül

szükségesnek látszik a már említett főúttól a városközpontot elkerülő forgalmi bekötés, amely kedvező megközelítést, rálátást stb. biztosít. Ez a fejlesztési sáv az, amely a Ság hegygel kapcsolatos idegenforgalmi rendezvényeket is megközelíti.

Celldömök és Alsóság térségét kelet felől a vasút határolja, amely egyben mesterséges gát is mindennemű keleti terjeszkedéssel szemben. Ezen az oldalon az észak-déli kapcsolat feltehetően gyengébb lesz, de mindenképpen szükséges egy összekötő gyűjtőút megépítése, amely a Sági úttól keletre tervezett ipari-, intézményi- és lakóterületeket feltárja.

Az elmúlt évtizedekben Celldömök a vasúttól északra lévő, úgynevezett Pityeri területre is kiterjedt zártkerti, majd lakó-, majd intézményi létesítményekkel. Jelentősek az itt működő állattelep is. Ezt a fejlődést el kell fogadni, de meg kell határozni a bel- és külterületi felhasználások határát és meg kell állapítani azok területfelhasználási és építési szabályait ill. korlátjait a közösség érdekében.

A Pápa-Szombathelyi főút új nyomvonala adja meg a város fejlődésének északi határát. Az eddig nyúló terület intézményi és kisebb részben lakóterületi felhasználása indokolt.

2.3.1 Celldömök

A város legjelentősebb területfelhasználási változásai Celldömök és Alsóság között láthatóak. Ez a sáv az, amelyen elsősorban a városból kiszoruló munkahelyi és kereskedelmi létesítményeknek kell helyet biztosítani. Ez a terület adhat helyet a tervezett gyógyvízzel kapcsolatos idegenforgalmi és egészségügyi létesítményeknek és ezzel kapcsolatban nagyon jó lenne, ha ez a terület adná a kapuját - vagy háttérbázisát - a Sághegy idegenforgalmi és kulturális alkalmi rendezvényeinek is.

Celldömöktől északra a pityeri terület jelentős része lakásépítésként használható fel és a vasútállomástól távolabbi, keletre fekvő részt pedig mezőgazdasági intenzív művelésre és állattartásra kívánatos felhasználni, természetesen az állattartás reális korlátok közé szorításával.

Celldömöktől északnyugatra a szombathelyi vasút és a vasúti kitoló vágány között a szennyvíztisztító a meghatározó, amelynek 300 m-es védőterülete még a vasúttól délre eső területre is átnyúlik.

Celldömök keleti és nyugati szélső területein még jelentős lakásépítési területekkel rendelkezik, melyek terület felhasználására javaslatot fog adni a terv. A fürdőtől északra eső területek korábbiakban tervezett ipari felhasználását felül kell vizsgálni, sőt az itt már meglévő ipari területek mozgásterét is szűkíteni kell.

Celldömök központját az elmúlt rendszer lakótelep építési „kényszere” karakterében megtörte, a városközpont eklektikussá vált. Szükséges ezért a városközponti lakó- és intézményi vegyes terület lehatárolása és építési szabályainak mindenre kiterjedő részletességgel átgondolt és szigorú meghatározása abból a célból, hogy ott a központba illő funkciók (lakások és intézmények) az eredeti polgárvárosi karakternek megfelelően és a „tájidegen” beépítések felszámolásával fejlődjenek tovább.

Celldömök máig őrzi a hármas települési egység szerkezeti elemeit.

Pórdömök középkori utcahálózata és beépítése - a romtemplomot kivéve - teljes egészében eltűnt. Feltehető, hogy a romtemplomtól délre található major-épületek sem követik a középkori beépítést.

Nemesdömölk központjában a Baross utca, az Ostffy utca és a Széchenyi István utca az eredeti, legkésőbb XVIII. századi nyomvonalat követi. Ugyanígy a templom is a barokk kor emléke, de sem korábbi, sem későbbi történelmi korok emlékei nem maradtak fenn.

Kiscell központját az ellenreformáció idejében létezett település utcahálózata és templom-kolostor együttese határozta meg.

A legújabb korban az I. világháború előtt, de inkább a két világháború közötti időszakban alakult ki a Kossuth utca, Sági utca, Széchenyi utca és a további utcák beépítése. Ez a beépítés egy, legfeljebb két emeletes eklektikus stílusjegyeket hordozó, zárt sorú, keretes beépítés. Ez a beépítés - bár ez sem hű a barokk együtteshez - mai felfogásunk szerint jobban kapcsolódik, vagy szebben illeszkedik a városközponthoz kötődő mai elvárásokhoz, mint az elmúlt évtizedek lakótelep jellegű beépítései.

Szükséges ezért, hogy a vasútállomás és a Kodály Zoltán utca közötti zárt sorú, városias terület - nemcsak egy telekmélységben, hanem térben is - értelemszerűen kiterjesztve a Vörösmarty és a Hámán Kató utcák vonaláig fejlődjen tovább. A lakótelep lakóépületeinek karaktere nehezen lenne változtatható, erre országos pályázat is volt kiírva, de jelentős eredményt az sem mutatott fel. Feltétlenül szükséges azonban az alacsony intézményépületek korrekciója - elsősorban az ÁFÉSZ áruház - és a térfalak visszaállítása vagy annak ellehetetlenülése esetén a térfalak egyéb építészeti módon való megoldása.

A városias zóna és az újkori szabadonálló beépítések között átmenetként található néhány földszintes, zárt sorú beépítéses utca (Kisfaludy utca), amelynek beépítési magassága, áthajtós kapuval rendelkező homlokzata, ugyancsak védelem alá helyezendő és az új épületeknél is követendő.

Pórdömölk, Celldömölk és Kiscell központjait körülfonta az újkori családi házas beépítés, amelyre a szabályosan kimért telekosztás jellemző és egy-egy utcára, tömbre vagy tömbcsoportra vonatkozó viszonylag homogén megjelenés. Jól elkülöníthetők az alábbi csoportok.

A **Kodály Zoltán utca** családi házas részénél megfigyelhető a kis oldalkertes, szabadonálló beépítés, amely e területre jellemző karakterű épületeket hozott létre. Ugyancsak itt található a legújabb korok sorháza is. Sajnos ez utóbbi helyen található garázssorok olyan építészeti karaktert mutatnak, amellyel azonosulni a tervező nem tud, függetlenül attól, hogy ez a garázsforma szükséges-e vagy sem.

A **Baross Gábor utca** mentén kialakult hézagosan zárt sorú, kifejezetten a polgárság (állami és más nagy cégek tisztviselői stb.) által épített, egymás között kitűnni kívánó épületekből álló, de mégis viszonylag egységes utcaképe. Itt különös gondot kell fordítani a már megkezdődött elbontás-építés folyamatára és a tetőtér beépítésekre, hogy azok az eredeti építészeti karakterhez igazodjanak.

A Pórdömölk és Kiscell közötti, viszonylag keskenyebb telkek beépítése ugyancsak újkori és jellemző építészeti karaktert hordoz az általában féloldalas és néhány helyen hézagosan zárt sorú beépítésével, amely egyszerűbb motívumokkal és alacsonyabb tömegekkel építkezik, mint a Baross utca.

A város legjelentősebb területfelhasználási változásai Celldömölk és Alsóság között láthatóak. Ez a sáv az, amelyen elsősorban a városból kiszoruló munkahelyi és kereskedelmi létesítményeknek kell helyet biztosítani. Ez a terület adhat helyet a tervezett gyógyvízzel kapcsolatos idegenforgalmi és egészségügyi létesítményeknek

és ezzel kapcsolatban nagyon jó lenne, ha ez a terület adná a kapuját - vagy háttérbázisát - a Sághegy idegenforgalmi és kulturális alkalmi rendezvényeinek is.

Celldömölkötől északra a Pityeri terület jelentős része lakásépítésként használható fel és a vasútállomástól távolabbi, keletre fekvő részt pedig mezőgazdasági intenzív művelésre és állattartásra kívánatos felhasználni, természetesen az állattartás reális korlátok közé szorításával.

Celldömölkötől északnyugatra a szombathelyi vasút és a vasúti kitoló vágány között a szennyvíztisztító a meghatározó, amelynek 300 m-es védőterülete még a vasúttól délre eső területre is átnyúlik.

Celldömölk keleti és nyugati szélső területein még jelentős lakásépítési területekkel rendelkezik.

Celldömölk központját az elmúlt rendszer lakótelep építési „kényszere” karakterében megtörte, a városközpont jellegtelenné és zavarossá vált. Szükséges ezért a városközponti lakó- és intézményi vegyes terület lehatárolása és építési szabályainak mindenre kiterjedő részletességgel átgondolt és szigorú meghatározása abból a célból, hogy ott a központba illő funkciók (lakások és intézmények) az eredeti polgárvárosi karakternek megfelelően és a „tájidegen” beépítések felszámolásával fejlődjenek tovább.

2.3.2 Alsóság

Alsóság belsőbb területének utcahálózata feltehetően több évszázadra nyúlik vissza (Sági utca, Béke utca, Fazekas utca, Hegyi utca stb.). Az itt található beépítés feltehetően követi a korábban volt beépítést a 100-150 éves épületekkel. Sajnos az átmenő forgalom miatt az utcák funkciója megváltozott, feltehetően helyenként ki is szélesítették azokat.

A település szélére eső utcákban hosszú, keskeny telkes, falusias, oldalhatáron álló beépítés alakult ki, amely utcasorok természetesen megtartandók, de a tömb belsője lakásépítés céljára feltárható. A tömbbelsőbe kerülő új beépítés azonban a tervezői javaslat szerint legyen kontrasztban a meglévő utcák beépítésével. Legyen nagy és széles telkes, ami építészeti karakterében elüt a meglévő beépítésektől, funkciójában pedig egy másik építetűi kört tud telekhez juttatni, bővítve ezzel a lakásépítés kínálatát Alsóság területén.

A Hegyi utca É-i oldalán a Bem József utcától a Sághegy felé eső részen láthatóan a legújabb korú, úgynevezett kis telkes beépítés létesült (Bányatelep), amellyel kapcsolatban városépítési szakmai szempontból a tervezőnek erős kételyei vannak. Az eredetileg helyes elv visszaüt, mert szlömösödéshez vezethet (azaz bizonyos szegény rétegek homogén településrészévé válhat és fokozatosan leromolhat), különösen akkor, ha az infrastrukturális háttér nincs biztosítva (közcsatorna, közútburkolat, megfelelő közvilágítás és közbiztonság stb.). Nem vonatkozik ez a Hegyi utca D-i részére (Újtelep), ahol a nagyobb telekméretek már nem vetítik előre ezt a negatív tendenciát.

A már említett Celldömölk felé eső területen túl hasonlóan nagy méretű belterületbe vonás lehetséges keleti irányban is. Ennek funkciója lakás, valamint szabadidő és idegenforgalom, mivel egyéb intézmény vagy ipar ezt a területet nem keresi, de nem is lenne célszerű ezek ide telepítése.

Alsóság keleti, délkeleti területe is nagy lakó- és intézményi területek lehetőségét rejt magában. Ugyanígy a nagy méretű tömbbelső – feltárásuk által - is felhasználhatók lakásépítés céljára, amennyiben erre reális igény merül fel.

2.3.3 Izsákfa

Izsákfa igen karakteres, érdekes egy utcás faluközponttal rendelkezik, amelynek megőrzése feltétlenül szükséges. E célból elsődlegesen szükséges az átmenő forgalom kihelyezése. Ebben az esetben ugyanis érvényesülhet a templom előtti és mögötti központi tér, amely így az itt élők fórumává, piacává, ünnepi terévé és alkalmi rendezvényeinek terévé válhat. Rendkívül szerencsés adottság ez, hiszen kevés olyan hely van az országban, ahol a templom és a fésűs beépítés tér-utca arányai ilyen szépen megmaradtak.

A Bokodi utca külső része és a Hegyalja utca féloldalas beépítései láthatóan újkoriak és karakterükben különösebb értéket nem képviselnek.

A jellegzetes utcavezetés és fésűs beépítés megőrzése, valamint ennek prioritása mellett további funkciók keresése déli irányban inkább intézmények, északi irányban inkább lakóterület, a Sági-erdő felé pedig elsősorban idegenforgalom tekintetében.

Ugyanis tervezői véleményünk szerint a tradicionális faluszerkezet megőrzése mellett ide is arányos fejlesztési lehetőségeket kell biztosítani, mert a "nem fejlesztés" a visszafejlesztéssel azonos, amely az amúgy is sok vizályt megért helyi lakosságnak hátrányára válna.

2.3.4 Sághegy

A Sághegy területe tájvédelmi körzeti védettséggel rendelkezik, amelynek természeti értékei és látványa is védendő. Az elmúlt évtizedek - úgynevezett zártkerti - parcellázása ezt az értéket jelentősen lerontotta. Szerencse még, hogy ezen a területen a zártkerti mezőgazdasági épületek lakássá válási folyamata és ezzel együtt a nagyobb méretű lakóházak megjelenése még nem kezdődött meg, melyet ezentúl is meg kell akadályozni.

A város és a természetvédelmi hatóság közös érdeke, hogy a Sághegy "szoknyáján" lévő beépítés ne növekedjék és minél nagyobb mértékben maradjon meg a mezőgazdasági, ill. elsősorban a szőlőművelés.

A Sághegy elbontott tömegének kráterében idegenforgalmi, kulturális, képzőművészeti stb. rendezvények megtartása és a hozzá szükséges építmények kellő érzékenységgel megalkotandó épületei nem rontják a meglévő értékeket. Sőt, bizonyos forgalomnövekedés a táj megismeréséhez és a tájvédelmi körzet gazdasági fenntarthatóságához is vezethet.

Ehhez lehet – szerkezetileg és funkcionálisan is – kapcsolni az ÁTI telep területét, mely tulajdonjogának önkormányzati megszerzése esetén azt idegenforgalmi ill. kulturális célokra látszik a legésszerűbbnek felhasználni.

2.4 A demográfiai és lakásállomány prognózisokból adódó jövőkép

2.4.1 A demográfiai változások prognózisa

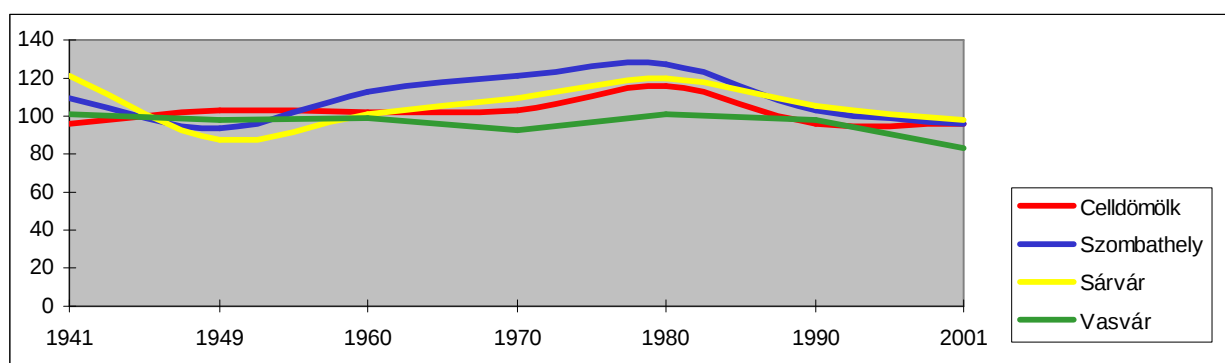
Celldömölkön az 1990. évi 12061 fő 2001-re 11589 főre, azaz 4 %-kal csökkent. **A 13. sz. táblázat és grafikon** adatai alapján nyomon követhető tendencia figyelembe vételével került meghatározásra a 2010. évre vonatkozó prognózis. Az elmúlt 20 évre

jellemző népességszám-csökkenéssel számolva a 2010-ben várható népességszám 11125 fő, ez további 464 fős népesség-csökkenést jelent.

13. sz. táblázat: A népesség számának alakulása a megelőző 10 év arányában 1941. és 2001. között

sorszám	terület	a népesség számának alakulása						
		1941	1949	1960	1970	1980	1990	2001
1	Celldömölk	96%	103%	102%	103%	116%	96%	96%
2	Szombathely	110%	93%	113%	121%	127%	103%	96%
3	Sárvár	121%	88%	101%	110%	120%	105%	98%
4	Vasvár	101%	98%	98%	93%	101%	98%	83%

13. sz. grafikon: A népesség számának alakulása a megelőző 10 év arányában 1941. és 2001. között



A népességszám csökkenése két tényezőből áll, a természetes fogyás és a vándorlási különbözet összege. A hasonló adottságú településeken megfigyelhető folyamatokkal ellentétben Celldömölkön az elvándorlási különbözet nagysága az elmúlt 10 évben csökkent 481-ről 180 főre. A folyamat megtartásával 2010-re ismét 63%-os csökkenéssel kalkulálva az elvándorlók száma 66 főre mérséklődik. A kedvező spontán folyamat elősegítése érdekében a város népességmegtartó erejét kell növelni.

Amennyiben a következő 10 évben hasonló arányban változik a természetes fogyás és a vándorlási különbözet, úgy 2010-re további 464 fővel várható a népességszám csökkenése. Az elvándorlás további csökkenése mellett várható tendencia a városba beköltözők számának növekedése. A beköltözés jelensége a fiatalabb és az idősebb korosztályt egyaránt jellemzi. A fiatalok, munkakezdők és a mezőgazdasági munkával felhagyók egyaránt a városban keresnek munkalehetőséget és otthont. Az idősebbek másik része a családi kapcsolatok illetve a szociális szolgáltatásokra való rászorultság miatt költözik a városba. A fejlesztések hatására, a szolgáltatások színvonalának növelésével, és a városi életkörülmények további javításával a város népességmegtartó ereje nő, a vonzás hatására többen települnek be. A beköltözések számának növekedésével a vándorlási különbözet várhatóan pozitív irányba változik, és a lakóterületi fejlesztések tervezése során ezt a célt figyelembe kell venni.

A **14. sz. táblázatok** alapján nyomon követhető a háztartások és családok jellemző adatainak változása Celldömölkön az elmúlt 10 év során, valamint a várható alakulása 2010-re. A prognózis alapján az egyszemélyes háztartások és a kis (2-3 fős) családok száma, és így összességében a háztartások száma is növekedni fog, a családnagyság további csökkenésével. A városok fejlődését jellemző folyamatok alapján a családnagyság jelentős csökkenése várható (Budapesten már közel 1,8 fő/lakás). 2,21

fős családnagysággal kalkulálva a háztartások várható száma 5160. A háztartások száma a kalkuláció alapján 778-cal nő, ezzel párhuzamosan lakásépítési igény jelentkezik.

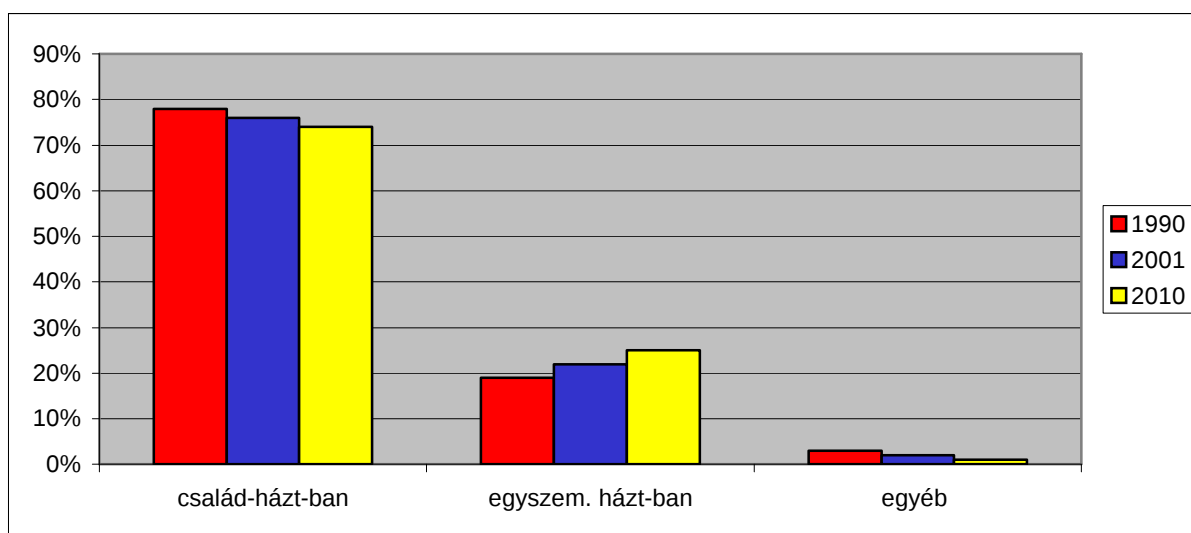
14/1. sz. táblázat: A celldömölki háztartások és családok jellemző adatai 1990-ben, 2001-ben és prognózis 2010. évre

	háztartások				lakosok			
	össz.	család-házt-ban	egyszem. házt-ban	egyéb	család-ban	egyszem. házt-ban	egyéb	család-nagyság
1990	4289	3360	795	134	10955	795	311	2,83
2001	4382	3351	936	95	10102	936	551	2,57
2010	4816	3564	1204	48	9233	1001	889	2,31

14/2. sz. táblázat: A celldömölki háztartások és családok típusainak megoszlása 1990-ben, 2001-ben és prognózis 2010. évre

	háztartások				lakosok			
	össz.	család-házt-ban	egyszem. házt-ban	egyéb	család-ban	egyszem. házt-ban	egyéb	család-nagyság
1990	100%	78%	19%	3%	91%	7%	2%	2,83
2001	100%	76%	22%	2%	87%	8%	5%	2,57
2010	100%	74%	25%	1%	83%	9%	8%	2,31

14. sz. grafikon: A celldömölki háztartások és családok típusainak megoszlása 1990-ben, 2001-ben és prognózis 2010. évre



2.4.2 A lakásállomány változásainak prognózisa

A lakások és lakóik jellemzőit a **15. sz. táblázat** mutatja. Az elmúlt időszak változásai alapján és az összehasonlításra kiválasztott településeken jellemző tendenciák figyelembe vételével kerültek meghatározásra a lakásállomány 2010-ben várható jellemzői. A lakók számának csökkenése ellenére a lakások iránti igény növekedése jellemző, mert egyre csökken az egy szobára jutó lakosok száma.

15. sz. táblázat: A lakók és lakások jellemző adatai Celldömölkön 1990-ben, 2001-ben, és prognózis 2010-re

	lakók száma	lakások száma össz.	lakott lakások száma	nem lakott lakások száma	egy lakott lakásra jutó lakók száma	egy lakásra jutó szobák száma	egy szobára jutó lakosok száma
1990	12028	4395	4212	183	2,86	2,39	1,19
2001	11598	4483	4275	194	2,71	2,61	1,04
2010	11125	4573	4368	205	2,55	2,86	0,89

A lakások komfortosságának változásait a **16. sz. táblázatok** mutatják be. A 2001-et megelőző 10 év során a lakások komfortfokozata nőtt, de Celldömölk 41%-os összkomfortos lakásállományával még mindig elmaradt Szombathelytől és Sárospáctól, ezért további fejlesztések prognosztizálhatók.

Az 1990. és 2001. között lezajlott jelentős fejlesztések üteménél kisebb fejlődéssel számolva is 2010-re várhatóan a lakások 47%-a összkomfortos, 49%-a pedig komfortos lesz. A fejlesztési igények – a lakásméret és a szobaszámok növelésének igényével erősödve – új lakások építésének igényét jelzik.

16/1. sz. táblázat: A lakások komfortossága a lakások száma szerint Celldömölkön 1990-ben, 2001-ben és prognózis 2010-re

	összes	össz-komfortos	komfortos	fél-komfortos	komfort nélküli	szükség- és egyéb lakás
1990	4395	1491	2020	232	622	30
2001	4483	1838	2161	168	257	59
2010	4573	2149	2241	91	46	46

16/2. sz. táblázat: A lakások komfortossága a lakások aránya szerint Celldömölkön 1990-ben, 2001-ben és prognózis 2010-re

	összes	össz-komfortos	komfortos	fél-komfortos	komfort nélküli	szükség- és egyéb lakás
1990	100%	34%	46%	5%	14%	1%
2001	100%	41%	48%	4%	6%	1%
2010	100%	47%	49%	2%	1%	1%

A lakások szobaszámának változásait a **17. sz. táblázatok** mutatják be. 2010-re a lakásokra jellemző szobaszámok további növekedése prognosztizálható. Az előző 10 év folyamatai alapján becsült adatokat tartalmaznak a táblázatok. A szobaszámok nagyarányú növekedése miatt a lakások bővítése mellett jelentős lakásépítési igény is várható.

17/1. sz. táblázat: A lakások szobaszáma a lakások száma szerint Celldömölkön 1990-ben, 2001-ben és prognózis 2010-re

	összesen	1 szobás	2 szobás	3 szobás	4-X szobás
1990	4395	656	2381	1125	233
2001	4483	441	1796	1584	662
2010	4573	229	1189	2012	1143

17/2. sz. táblázat: A lakások szobaszáma a lakások aránya szerint Celldömölkön 1990-ben, 2001-ben és prognózis 2010-re

	összesen	1 szobás	2 szobás	3 szobás	4-X szobás
1990	100%	15%	54%	26%	5%
2001	100%	10%	40%	35%	15%
2010	100%	5%	26%	44%	25%

2.5 A településszerkezet és területfelhasználás jövőképe

A településszerkezetre és a területfelhasználásra vonatkozó koncepció a demográfiai és lakásállomány statisztikai vizsgálatainak alapján előrebecsült 10 éves prognózisok következtetéseinek alapján és az önkormányzat közelebbi és távlati fejlesztési elképzeléseit integrálva készült.

2.5.1 A településszerkezet koncepciója

Az alábbiakban jellemzően inkább a belterületi (de a külterületi is) településszerkezet meglévő szerkezeti rendszerét és annak fejlesztési lehetőségeit tárgyaljuk, mely fejlesztéseket egyrészt a felmerült igények, másrészt a további lehetőségek adása, harmadrészt pedig a településszerkezeti rendszer további megőrzésének tervezői igénye határozza meg.

2.5.1.1 Cell

A településszerkezet -, mint ahogy azt „A város történetének áttekintése” c. fejezetben részleteztük – az évszázadok folyamán a különálló kisebb települések fokozatos összenövésével alakult ki. Legrégebben Nemesdömölk, Pórdömölk és Kiscell nőtt össze, melyek mára már annyira összekapcsolódnak, hogy a település szövetének ismerete nélkül nem is lehet határaikat megállapítani.

A celli városrész mára egy minden téren összefüggő település-halmaz, mely jellemzően kertvárosias beépítésű lakóterületű, a történelmi városközpont területén településközpont vegyes területfelhasználású tömbökkel, ehhez csatlakozva nagyvárosias ill. kisvárosias lakóterületekkel. A halmaz szélein ipari és intézményi jellegű használatokkal, melyek megtarthatók és ésszerű keretek között fejlesztendők a településszerkezetben elfoglalt helyük vizsgálati és értékelési eredményei alapján. Nagyobb lakóterület fejlesztési igény csak a városrész DNY-i részén merült fel, mely támogatható.

2.5.1.2 Pityervár

Pityervár is hozzánőtt Cellhez, de mivel a celli városrész személypályaudvarral ellentétes, É-i oldalán helyezkedik el, soha nem lesz olyan integrált, mint Nemes- vagy Pórdömölk és közigazgatási szempontból még máig is külterület. Jellemzően lakóterületi beépítésekből áll, a Pápai út mentén ipari tevékenységekkel, melyek belterületbe vonása és kisebb fejlesztése is indokolt.

2.5.1.3 Cell és Alsóság között

Alsóság az utóbbi 10-20 évben kezdett szervesen kapcsolódni az É-i, celli területrészekhez, mely összenövés jelenleg is folytatódik és kívánatos. Természetesen ez az összenövés először az „összekötő” út mentén indult meg, lakóterületekkel, majd az úttól távolabb, egyéb területfelhasználásokkal folytatódott. A lakóterületi összenövés kevésbé szerencsés, mert a kapcsolatot teremtő Sági út erős helyi és átmenő teherforgalmából adódó zavarások a lakóterületek komfortérzetét rontják. Ugyanakkor az egyéb felhasználású – ipar, intézmény, zöldterület - területek ide települése viszont feltétlenül támogatandó, tekintettel arra, hogy az út ezeknek jó közlekedési és egyéb infrastrukturális ellátást teremt, viszont forgalmával ezeket a felhasználásokat kevésbé zavarja. A fenti leírt tendenciát jelen koncepció is támogatja az alábbi szerkezeti rendszerrel:

- az iparvasúttól D-re és a Sági úttól Ny-ra a meglévő közpark városi szintű közparkká fejlesztésével ill. a meglévő nagy területű iparok megtartásával, de ezen az oldalon tovább nem fejlesztésével, és a fennmaradó terület jellemzően üdülőtérleti fejlesztésével

- az iparvasúttól D-re és a Sági úttól K-re a Sági út mentén a meglévő lakósáv intézményi sávva fejlesztésével, ettől K-re pedig a belterületi határig a meglévő iparok megtartásával a rendelkezésre álló üres területeken további iparfejlesztésekkel (a fent leírt két ipari sáv meg is kapta az „ipari park” címet, mely címen az önkormányzat reálisabban megvalósítható iparfejlesztésekkel számol)

- a Sport utcától D-re és a Sági úttól Ny-ra különleges területfelhasználásokat kíván az önkormányzat megvalósítani, a Sági úthoz közelebb jelentős területű kereskedelmi célú terület kijelölésével, attól távolabb pedig, a Vulkán Fürdőhöz csatlakozva szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, üdülési funkciók fejlesztését irányozta elő

- A Sport utcától D-re és a Sági úttól K-re pedig az út mentén szintén intézményi sávot, az úttól távolabb pedig kertvárosias lakóterületi fejlesztésre van jelentős igény és beruházási szándék

2.5.1.4 Alsóság

Alsóság integrálódása csak később, Izsákfa közigazgatáshoz kapcsolásával egyidejűleg történt. Mégis, Alsóságnak és Izsákfának a településszerkezetben elfoglalt helye egészen más.

Alsóság az elmúlt évtizedekben is egyre szélesebb sávon kapcsolódott közvetlenül a celli városrészhez, mely összenövés ma is folytatódik és a következő évtizedben is várható és támogatandó. Az infrastrukturális kapcsolódások mind közút, mind közmű vonatkozásokban megoldottak. Jellemzően kertvárosias beépítésű terület, mely egy-egy tömbjének belsejében jelentős tömbfeltárási lehetőség rejlik, sajnos azonban erre vonatkozó igény sokkal kevésbé jelentkezik mint a településszéleken való lakóterületi fejlesztési igény.

Jelentős intézményi jellegű területrésze a Hegyi utca két oldalán elhelyezkedő temető, ennek tervezett bővítése, ehhez kapcsolódva közparkfejlesztés és sportterület, mely az iskolához is szervesen kapcsolódik. Jelentős ipari területe található a D-i részen, a Sághegyalja tsz. maradványaként, a Sági úttól Ny-ra inkább ipari, attól K-re inkább intézményi jellegű tevékenységekkel. Az itteni iparfejlesztési igénynek a meglévő iparhoz közvetlenül kapcsolódóan célszerű helyet adni.

2.5.1.5 Izsákfa

Bár közigazgatásilag Cellhez tartozik, mégis megőrizte önállóságát, melyet nem is tud, de nem is szabad elveszítenie. A város egyik legjelentősebb területű erdeje, a Sági erdő megváltoztathatatlanul elválasztja a több településrésztől, de falusias, egyutcás, fésűs beépítésű és megőrzendő jellege nem is predesztinálja arra, hogy összefüggjön és ezáltal csak egy „résztérületévé” váljon a nagy városi település-halmaznak.

Falusias lakóterületi beépítés jellemzi, melynek kisebb, egyutcás fejlesztésére igény jelentkezik. Főutcájának mindkét oldalán kisebb intézményi terület található, szintén kisebb fejlesztési lehetőséggel. D-i részén javasolt a temető bekapcsolása a belterületbe közparki összeköttetéssel, ill. a főút túloldalán a Kodó-patakig jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményi területfejlesztés támogatandó és valósítható meg.

2.5.1.6 Külterület

A közigazgatási terület az OTRT szerint jellemzően mezőgazdasági térség. Ez igaz is, azzal a megyei ill. településszintű részletezéssel, hogy ezen belül Celldömölk belterülete jellemzően városias települési térség, Izsákfáé hagyományosan vidéki települési térség, a három nagyobb erdőterülete erdőgazdálkodási térség. Környezet- és természetvédelem szempontjából több típusú védettség is található a közigazgatási területen: Sághegy mint tájvédelmi körzet védett természeti terület, egésze az országos ökológiai hálózat része, belső része szigorúan védett és csúszásveszélyes terület, ex lege védett lápok, felszíni víz állapota szempontjából érzékeny terület, felszín alatti vízminőség védelmi szempontból kiemelten érzékeny terület, tájképvédelmi terület, a közigazgatási terület egésze fontos érzékeny természeti terület, kiemelten fontos érzékeny természeti területekkel való szomszédság, kulturális örökség szempontjából érzékeny területek alövezete.

A fejlesztési koncepció a fenti felsorolt jellemző területfelhasználási kategóriákban és védettségekben változtatást nem tervez.

2.5.2 A területfelhasználás koncepciója

A területfelhasználás koncepciója különböző területfelhasználási kategóriáknak tárgyalja a meglévő és tervezett belterületen belüli egységeket meglévő és tervezett bontásban.

A meglévő és tervezett területfelhasználások és azok területi kimutatása a fejezet végén található területi és %-os arány bontásban. A lakóterület fejlesztések egyrészt a jelentkező lakossági igények, másrészt a demográfiai és lakásállomány változásának visszamenőleges vizsgálatából előrebecsülhető prognózisok alapján születtek, az egyéb területfelhasználási fejlesztések pedig egyrészt a lakóterület fejlesztések által igényelt egyéb funkciók helybiztosítására, másrészt a felmerült magán fejlesztési igények kiszolgálására hivatottak.

2.5.2.1 Lakóterületek fejlesztése

A lakóterület fejlesztések elsősorban az új, kertvárosias beépítésű tömbök kijelölésével, másodsorban a meglévő, kisvárosias és településközpont vegyes területeken lévő lakások rekonstrukciójával valósíthatók meg. A lakóterület fejlesztések célja a meglévő lakásokkal szemben egyre inkább jelentkező korszerűsítési és bővítési igények, a túlnyomó többségben kialakult kertvárosias beépítésű területek irányt felmerült igények kielégítése, ill. a településről fokozatosan elköltöző fiatalok visszatartása több típusú lakáslehetőség adásával.

A lakóterületi fejlesztések mértékét elsősorban a prognosztizálható demográfiai változások alapján javasoljuk meghatározni. A lakóterület-típusok jelenlegi területe, az átlagos családnagyság és a lakók száma (2001-ben 11598 fő) alapján meghatároztuk az egyes lakóterület-típusokra jellemző lakás – terület arányt (**18. táblázat**). A jellemző lakás – terület arány megtartásával becsültük meg a 2010-ben várható lakóterület-nagyságot. A becslés során figyelembe vettük a népességcsökkenést (2010-ben a várható népességszám 11125 fő), illetve a családnagyság csökkenését. A demográfiai tendenciák alapján a családnagyság nagyobb mértékű csökkenése várható a nagyvárosias és a kisvárosias területeken, mint a kertvárosias ill. a falusias lakóterületeken. A lakóterületek iránt jelentkező igény kielégítésére a koncepciónak megfelelően elsősorban kertvárosias, kisebb részben pedig falusias területeket kell

kijelölni, mert a város szerkezete és az élıhetőségi követelmények is ezt kívánják meg. Az igényeknek megfelelıen 7 ha falusias és 63 ha kertvárosias lakóterület kijelölése szükséges. A prognózis bizonytalansága, valamint a választás lehetőségeinek megteremtése miatt további 5 ha tartalék kertvárosias lakóterület kijelölését is szükségesnek tartjuk (**19. táblázat**).

18. táblázat: A lakóterületek jellemzői 2001-ben

	övezet	megelevő terület	lakás/m2	családnagyság
1.	nagyvárosias lakóterület	11 ha	8/1000	2,2 fő
2.	kisvárosias lakóterület	20 ha	4,5/1000	2,2 fő
3.	kertvárosias lakóterület	273 ha	1/1200	2,31 fő
4.	falusias lakóterület	41 ha	1/1600	2,31 fő

19. táblázat: A lakóterületek várható alakulása 2010-ben

	övezet	tervezett terület	összes terület	lakás/m2	családnagyság
1.	nagyvárosias lakóterület	-	11 ha	8/1000	2,2 fő
2.	kisvárosias lakóterület	-	20 ha	4,5/1000	2,2 fő
3.	kertvárosias lakóterület	68 ha	341 ha	1/1200	2,31 fő
4.	falusias lakóterület	7 ha	48 ha	1/1600	2,31 fő

2.5.2.1.1 Nagyvárosias lakóterületek

Nagyvárosias lakóterület csak a celli városrészben található, a 70-es évek lakótelep építési kedvének eredményeként. Ilyenek a központban az Ifjúság téri lakótelep, D-ebbren a Gábor Áron utcai és a Kodály Zoltán utcai lakótelepek. Különösen a központi lakótelep tönkretette az eredeti településképet, elbizonytalanította a térfalakat és beépítési jellemzőivel is igen „tájidegen” a városban. A fentiek miatt ilyen jellegű új beépítéseket a koncepció nem irányoz elő.

2.5.2.1.2 Kisvárosias lakóterületek

Kisvárosias lakóterületek jellemzően a Sági út, mint főút mellett helyezkednek el a vasútállomás és az iparvasút közötti sávban. Jellemzően zárt sorú, 2-4 szintes épületek, intenzívebb beépítettséggel. A koncepció a kisvárosias jelleg megtartásával, sőt annak a későbbi szabályozásban meghatározottak szerinti erősítésével, egységesítésével számol, de ilyen beépítésű további területeket nem jelöl ki.

A koncepció a kisvárosias lakóterületeken kb. 25 % rehabilitációs, rekonstrukciós jellegű lakásépítési igényrel számol, mely gyakorlatilag új lakást nem eredményez, csak a megelevő lakások bővítését, mely összességében az itteni lakásállomány kb. 5 %-os csökkenését eredményezi.

2.5.2.1.3 Kertvárosias lakóterületek

Egész Celldömölk túlnyomó része a kertvárosias lakóterületi kategóriába sorolható. Ez jellemző a celli és az alsósági városrész túlnyomó részére is. A jelentkező lakásépítési igény 90 %-a is ilyen beépítési módú lakóterületre jelentkezik, ezért mind a celli, mind az alsósági városrészben kell ilyen lakóterületekre fejlesztési területet biztosítani. A cél, hogy mindegyik településrészen legyen – az igények arányában – lakóterület

fejlesztési lehetőség, melyek lehetőség szerint a már meglévő lakóterületekhez kapcsolódnak, és elsősorban a meglévő belterületen belüli területek felhasználásával valósuljanak meg.

Pityerváron a meglévő telkek újraosztásával és megfelelő szabályozásával, Nemes- és Pördömölkön a beépített területektől Ny-ra, a tehermentesítő út felé, Kiscellen a Cell és Ság közötti szabad, belterületi területen, Alsóságon elsősorban Ny felé, másodsorban K felé, de tömbfeltárással is elképzelhető lakóterületi fejlesztés.

A koncepció már az előző tervkészítéskor is fejlesztési területekként jelölt területeken túl további fejlesztési területek kijelölését nem tartja szükségesnek. Ez a celli és alsósági városrészek összességében kb. 25,5 %-os növekedést jelent, mely természetesen fokozatosan valósítható meg.

A kertvárosias lakóterületi egységek megvalósíthatóságának feltételei a tulajdonosok egyesített érdekeltsége, vagy a tulajdonjogok egy kézbe kerülése, a területek közművesítési módjának és a részvállalás arányának az önkormányzattal történt megállapodás keretében való tisztázása és a területekre a szabályozási tervben meghatározott beépítési paraméterek betartása az engedélyezési tervekben.

2.5.2.1.4 Falusias lakóterületek

Falusias lakóterület gyakorlatilag csak Izsákfán található, melyet a koncepció – településtörténeti értékei miatt - megőrzésre javasol. Az itt felmerülő új lakótelek igényeket a Bokodi utcától É-ra egy teleksorral ill. a Hegyalja utca folytatásában ki lehet elégíteni.

2.5.2.2 Vegyes területek

A vegyes területek fejlesztése egyrészt az egyre bővülő intézmény jellegű funkcióknak való helybiztosítást, másrészt az új beépítésű területeken szükséges intézményi ellátás kielégítését szolgálja.

2.5.2.2.1 Településközponti vegyes területek

Településközponti vegyes területek a városban értelemszerűen csak a városközpontban alakultak ki, ahol a lakó és az egyéb intézményi funkciók egy-egy ingatlanon, sőt egy-egy épületen belül vegyesen található. Ilyen terület kb. a Kossuth Lajos utca két oldala a főtértől (Dr. Géfin Lajos tér) a vasútállomásig.

A koncepció szerint a terület az öt körülölelő kisvárosias beépítés rovására nem bővítendő, csak részletes szabályait kell a későbbiekben készítendő szabályozási tervnek tisztáznia. Itt ugyanolyan mértékben tartandó meg a lakó funkció, mint az egyéb, települési szintű intézményi funkció.

2.5.2.2.2 Központi vegyes területek

Központi vegyes területek egyrészt a helyi – települési szintű -, másrészt a központi – regionális, megyei vagy esetleg országos szintű - intézményi ellátást hivatottak szolgálni, a településközponti vegyes területtől még azzal az eltéréssel, hogy ide lakó funkció csak speciális esetben javasolt.

A koncepció egyik fontos alapelve, hogy a „jól bevált” intézményi tömbök, tömbrészek további intézményi felhasználása biztosított legyen azáltal, hogy a későbbi tervben kijelölésre kerülnek ezek a „tisztán” intézményi területek. Ilyenek többnyire a nagyobb iskolák, idősotthonok, óvodák, bölcsődék közös „tömbjei”, kórház,

kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, szálláshelyek intézményei, melyeket a koncepció is olyan értelemben kiemelten kezel, hogy azokat nem kívánja beleolvasztani a lakó funkcióba.

Tehát egyrészt a meglévő ilyen típusú intézményi területeket tünteti fel, másrészt továbbiakat jelöl ki. A központi vegyes területek fejlesztéseinek azon típusai, melyek új igények kielégítésére szolgálnak, azok azon jó közlekedési feltárással rendelkező településrészekre kerüljenek, melyek lakó funkcióra kevésbé alkalmasak, ill. gazdasági funkcióra pedig nem ajánlottak. Jellemzően ilyen terület a celli városrész ÉNy-i sávja, ahol a Cinca-patak, a vízműutak, a hidrogeológiai védőidom közelsége miatt nem ajánlott „veszélyesebb” – gazdasági jellegű - használat. Ezen területek fejlesztésének másik típusai azok az egyéb területfelhasználási kategóriában lévő, sokszor több tömböt tartalmazó területfejlesztések, melyek használatához az intézményi funkciók biztosítása elengedhetetlen (pl. nagyobb lakóterület fejlesztéshez tartozó alapfokú ellátási terület rész).

A szolgáltatói szektorban tervezett erőteljes fejlődést figyelembe véve a központi vegyes felhasználású területek jelentős növelése indokolt. Az idegenforgalmi fejlesztésekhez kapcsolódóan a szolgáltatásra való igény ugrásszerűen megnő, ehhez biztosítani kell a térbeli feltételeket. A kistérségi központi szerep kívánatosnak tartott növekedésével a központi kiszolgálói szerep erősödik, ezért szolgáltatói és intézményi területekre lesz igénye. Az elmúlt években megfigyelhető tendenciák alapján a meglévő intézményterületen várhatóan kevesebb lesz a foglalkoztatott, ezért a munkahelyek számának megtartásához illetve növeléséhez újabb munkahelyeket kell teremteni. A tervezett vegyes területek méretét befolyásolja továbbá, hogy a szolgáltató szektor számára biztosított területek kijelölésénél különösen nagy szerepe van annak, hogy a befektetőknek legyen lehetőségük választani. A választék bővítése érdekében tartalék területek kijelölése szükséges. Összességében vizsgálva a vegyes területekre való igény várható változását, 20 ha tervezett vegyes terület kijelölését javasoljuk.

2.5.2.3 Gazdasági területek

A gazdasági területek fejlesztése egyrészt a város ipari tevékenységű telephelyeinek területi növelését, másrészt a bővülő ipari tevékenység által igényelt munkaerő mennyiségi növelését célozza meg. Az utóbbi arra a vizsgálati eredményre alapozódik, miszerint a vándorlási különbözet az utóbbi 10 évben jelentősen csökkent, 1990-ről 2001-re 63 %-kal csökkent. Természetesen ezt a tendenciát a város próbálja megőrizni, sőt erősíteni, melynek legfontosabb feltétele a minél változatosabb munkahelyteremtés, tulajdonképpen a legváltozatosabb iskolai végzettséget igénylő szakmákban.

A folyamat megőrzése várhatóan a változatlan feltételek mellett is spontán biztosítható, de ennek tudatos erősítése különböző gazdasági területi fejlesztéseket igényel, mind területben, mind színvonalban.

A gazdasági területekre vonatkozó koncepció másik eleme a meglévő, gyakorlatilag mindenfelől lakóterületekbe ékelődő, kisebb ipari tevékenységek kihelyezése az összefüggő ipari blokkokba, attól függően, mennyire zavaróak a környező területfelhasználásokra. Tehát nemcsak az újaknak, hanem a meglévők áthelyezésének is helyet kell biztosítani. A zavaró hatáson kívül az ipari tevékenységek kihelyezéséhez vezet az a tény is, hogy az egyes tevékenységek helyigénye egyre nagyobb. A területigényt tovább növeli, hogy egyre nagyobb területen egyre kevesebb munkaerőt foglalkoztatnak, ezért a munkaerő foglalkoztatásához még nagyobb területre lesz szükség.

Az ipari park cím elnyerése jó alapot jelent a gazdasági fejlesztésekhez. A 88. sz. főút kiépítése szintén olyan potenciális előny, ami a várost versenyhelyzetbe hozza. Ahhoz, hogy ezzel a lehetőséggel élni tudjon, gazdasági területek kijelölésével biztosítani kell a teret a befektetők számára. A gazdasági területek kijelölésénél fokozottan kell érvényesíteni a szakmai szempontokat, azonban azokon a területeken, ahol szakmailag elfogadható gazdasági tevékenység, jelentős méretű tartalék területek kijelölésére nyílik lehetőség. Valós beruházói igény megjelenése esetén megnyithatók a tartalék területek. A településszerkezeti változtatásokhoz és fejlesztési elképzelésekhez tartozó igények kielégítésére 38 ha tervezett gazdasági terület kijelölését javasoljuk.

2.5.2.3.1 Ipari gazdasági területek

Jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület a város közigazgatási területén nincs és nem is várható ill. nem javasolt ilyen megtelepedése.

Az egyéb – átlagos – ipari gazdasági területek azok, melyek környezetszennyezése általában erősebb az ún. kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területénél. Ezért ezek fejlesztési lehetőségeit -, a jelenleg még általában a település szövetébe szigetszerűen beékelődve elhelyezkedő iparterületekkel ellentétben – csak 2-3 összefüggő nagyobb területre szeretnénk koncentrálni. A koncepció elképzelése szerint erre a településen viszonylag egyenletes elosztásban optimális helyek jelölhetők ki.

Első és egyben legnagyobb az „ipari park” elnevezést megpályázott és megkapott Cell és Ság közötti területrészt ipari csoportosulása az iparvasút és a Sport utca közötti területsávban. Itt az üzemelő telephelyek mellett kb. azonos területű fejlesztési lehetőség adódik.

A másik a város É-i részén, elsősorban a pityeri területen lehetséges, de ettől Ny-ra is állnak rendelkezésre területek, természetesen kisebb arányban, mint az ipari parkban, kb. annak 10-15 %-ával lehet számolni.

A harmadik Alsóság D-i részén, a Sághegyalja tsz.-ből kialakult különböző, inkább mezőgazdasági ipari tevékenységek céljaira használható terület, melynek bővítési területe kb. megegyezik a jelenlegi területtel.

2.5.2.3.2 Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek

Ilyen típusú gazdasági területbe kívánja az önkormányzat koncepcionális szinten sorolni azon ipari területeket, melyek viszonylag nagyobb területekkel, de általában lakó funkciók közé ékelődve működnek, pl. ilyen a nemesdömölki élelmiszeripari gépgyár (CELLBA) vagy a Kolozsvári utca menti ipari terület.

Ilyen működésű ipar gyakorlatilag bármelyik gazdasági területre települhet, amennyiben rá nézve nincs zavaró hatással az ún. ipari gazdasági terület „szennyezőbb” tevékenysége. Kifejezetten ilyen jellegű gazdasági területi fejlesztést ezért a koncepció nem tartalmaz.

2.5.2.4 Üdülõterületek

Az önkormányzat koncepciója szerint az előző fejezetek egyikében leírt több típusú idegenforgalmi fejlesztést kívánja a lakó- és gazdasági területi fejlesztések mellett preferálni. Ez egyrészt a különböző típusú idegenforgalmi vonzerőt jelentő tevékenységek megvalósítását jelenti, (mely nem e fejezet témája), másrészt a kifejezetten üdülési céllal idetelepülők számára, ill. ugyanakkor a helyiek üdülési célú

beruházásaira való lehetőségek adását is jelenti. A Vulkán-fürdő megvalósításával jelentős egyéni és csoportos igények is jelentkeztek üdülőtérületi fejlesztésre, ezen kívül pedig önkormányzati beruházásokra is van elképzelés.

Ezek első ütemben közvetlenül a fürdőhöz kapcsolódva valósulnának meg, a legkülönbözőbb beépítettségi mutatókkal, melyek részleteit a szabályozási terv hivatott tisztázni.

2.5.2.4.1 Üdülőházas üdülőtérületek

A koncepció szerint ilyen típusú üdülőtérületek inkább a központhoz és a fürdőhöz közelebb kerülnek megvalósításra. Az önkormányzati igények kielégítésére 16 ha üdülőházas üdülőtérület kijelölését javasoljuk.

2.5.2.4.2 Hétvégi házaz üdülőtérületek

A koncepció szerint ilyen típusú üdülőtérületek inkább a központtól és a fürdőtől távolabb kerülnek megvalósításra. Az önkormányzati igények kielégítésére 7 ha hétvégi házaz üdülőtérület kijelölését javasoljuk.

2.5.2.5 Különleges területek

Különleges területekbe a legkülönbözőbb területfelhasználások kerülnek. A koncepció ide sorolja a temetőket, a sportterületeket, a rekreációs területeket, nagy területű kereskedelmi területeket és a jelentős zöldfelületeket igénylő intézmény jellegű területeket pl. strand, kemping, erdei iskola stb.

2.5.3 Területi kimutatás

	KÜLTERÜLET				
	ÖVEZET	TERÜLET		ARÁNY	
		meglévő ő (ha)	tervezett (ha)	tervezett a meglévő arányában (%)	meglévő+tervezett a teljes terület arányában (%)
1.	Különleges terület	28	0	0	1
2.	Közlekedési (közúti) és közműterület	110	76	69	4
3.	Közlekedési terület (kötőtpályás)	60	0	0	1
4.	Erdőterület	704	280	40	22
5.	Mezőgazdasági terület – kertes	135	0	0	3
6.	Mezőgazdasági terület – általános	3353	-356	-11	67
7.	Vízgazdálkodási terület	108	0	0	2
	összesen:	4498	0	0	100
	mindösszesen:	4498			

	BELTERÜLET				
	ÖVEZET	TERÜLET		ARÁNY	
		meglévő (ha)	tervezett (ha)	tervezett a meglévő arányában (%)	meglévő+tervezett a teljes terület arányában (%)
1.	Lakóterület – nagyvárosias	11	0	0	2
2.	Lakóterület – kisvárosias	20	0	0	3
3.	Lakóterület – kertvárosias	273	68	25	46
4.	Lakóterület – falusias	41	7	17	6
5.	Vegyes terület – településközponti	12	0	0	2
6.	Vegyes terület – központi	22	20	92	6
7.	Gazdasági terület	46	38	82	11
8.	Üdülőtérület – üdülőházas	0	16	-	2
9.	Üdülőtérület – hétvégiházas	0	7	-	1
10.	Különleges terület – temető	6	4	61	1
11.	Különleges terület – sport	3	4	138	1
12.	Különleges terület – rekreáció	6	10	179	2
13.	Különleges terület – kereskedelem	0	10	-	1
14.	Különleges terület - zöldfelületi intézmény	0	7	-	1
15.	Zöldterület	16	9	58	3
16.	Erdőterület	0	2	-	0
17.	Közlekedési és közmű terület	68	18	26	12
	összesen:	522	219	42	100
	mindösszesen:	741			

2.6 Zöldfelület fejlesztés

Egy település zöldfelületi rendszere az alábbi elemek „rendszerre szervezéséből” áll össze:

Zöldterületek	-	Városi közparkok
	-	Városrészi közparkok
	-	Közkertek
Erdőterületek	-	Védelmi erdők
	-	Gazdasági erdők
	-	Egészségügyi, szociális, turisztikai erdők
	-	Oktatási, kutatási erdők
Mezőgazdasági területek	-	Általános mezőgazdasági területek
	-	Kertes mezőgazdasági területek
Zöldfelületek	-	Jelentős zöldfelületű intézmények kertjei
	-	Fasorok, zöldsávok
	-	Telken belüli kötelező zöldfelületek
	-	Egyéb zöldfelületek

A fent felsoroltak – optimális esetben – zöldfelületi rendszert alkotnak, még abban az esetben is, ha bármelyik összetevőjük hiányzik. Természetesen e zöldfelületi rendszert mind tervezési, mind kivitelezési szinten rendkívül nehéz megvalósítani, mivel korunk és helyzetünk „bevételorientáltsági” kényszere gyakorlatilag ellehetetleníti a pénzt nem termelő területfelhasználásokat, beruházásokat.

E nehézségek ellenére a Fejlesztési Konceptió keretében és szakmai felelősségünk teljes tudatában megpróbáljuk a megmaradt zöldterületeket a tervezett zöldfelületek segítségével „rendszerre szervezni”.

2.6.1 Városi közpark

Városi közpark a Sági úttól Ny-ra lévő bányató körül létesített park, mely fejlesztését tovább kell folytatni és pihenési, sportolási ill. játék célú felületeket kell benne kialakítani. Ennek megvalósítása után a park egész Celldömölk lakosságának ilyen irányú igényének kielégítésére tud szolgálni, melynek fenntartása az önkormányzat feladata. Szerencsés adottsága, hogy Cell és Alsóság között „félúton” fekszik, így mindkét nagy településről egyformán jól elérhető.

2.6.2 Városrészi közparkok

Városrészi közparkoknak számítanak a városi közparknál kisebb, csak egy-egy városrész zöldterületi kiszolgálását biztosító parkok, melyek funkcióikban sem nyújtanak olyan változatosságot, mint egy városi közpark. Egy-egy alapfunkció már hiányozhat területükről, vagyis lehet pl. pihenő és játszókert benne, de esetleg hiányzik belőle a sportkert. Ilyen parknak számítható a városban

- a bencés templom előtti és mögötti park, mint Kiscell
- az Ostffy téri templom körüli park, mint Nemesdömölk
- az apátsági templomrom körüli tervezett park, mint Pórdömölk
- az alsósági temetőtől D-re tervezett közpark, mint Alsóság
- a Kodó-patak mentén tervezett közpark, mint Izsákfa

városrészek kiszolgálói.

2.6.3 Közkertek

Közkertek a városrészi közparkoknál is kisebb zöldterületek, melyek általában „hulladékfelületeken” keletkeznek, vagyis másra nem használható területeken. Ezek méretükben és funkcióikban is sokkal kevesebbet tartalmaznak, mint a városrészi közparkok. Általában csak egy funkció fér el bennük, mely legtöbbször pihenési (díszkerti) cél vagy ritkábban játszókert. Ilyen területek pl. a történelmileg kialakult orsós terek, melyek a közlekedésből ill. a központi intézményi épületből adódó „előterek” is (pl. Alsóságon a katolikus templom melletti tér vagy ugyanez Izsákfán).

Ilyen közkert még pl. a Széchenyi és a József Attila utca sarkán lévő kicsi terek, vagy pl. a Tátra-park, a Mikes lakótelep vagy Újtelep közkertje stb.

2.6.4 Erdőterületek

Cellödömök közigazgatási területén három nagyobb erdőtömb található

- a felhagyott kosárkötő fűzes a várostól K-re
- a Sági-erdő Alsóság és Izsákfa között
- az Enyi-erdő a közigazgatási terület D-i határán, a Kodó-patak mentén.

Az erdők elsődleges rendeltetése gazdasági, területük megmarad, fejlesztési lehetőségük csak csekély mértékben lehetséges, tekintettel arra, hogy sem belterület felé, sem mezőgazdasági területek rovására nem célszerű. Javasolt a Marcal és a többi patak mentén, azok védelmére egy-egy erdősávot telepíteni.

2.6.5 Mezőgazdasági területek

A város közigazgatási területének külterületi részén, az erdőterületeken túl a legjelentősebb területi arányt a mezőgazdasági területek képviselik. Ezek felhasználása kétféle, nagyobb arányban ún. általános mezőgazdasági, kisebb arányban ún. kertes mezőgazdasági területek. A kertes mezőgazdasági használat a Ság hegyen történik, mely a már használaton kívüli „zártkerteket” jelenti. Ezen kívül a többi területen általános mezőgazdasági felhasználás történik.

Általában a mezőgazdasági művelésű területek túlnyomó részben változatlanul megmaradnak, kivéve a belterülettel határos kisebb felületeken, melyeken - általában belterületbe vonás után – beépítésre szánt területeket alakítanak ki, vagyis azokat a művelésből – a felhasználási igénnyel arányosan - fokozatosan kivonják és beépítik. Természetesen ezek csak a reális igények kiszolgálására és csak a legszükségesebb mértékben valósulhatnak meg, lehetőség szerint a legkisebb aranykorona értékű földterületek felhasználásával.

2.6.6 Jelentős zöldfelületű intézményterületek

Bár nem zöldterületek, és se nem erdők, se nem mezőgazdasági területek, vagyis nem „beépítésre nem szánt területek”, mégis a zöldfelületi rendszer részét képezik azok az intézményi területek, melyek – funkciójukból adódóan – jelentős zöldfelülettel rendelkeznek. Ilyenek pl. a nagy felületű sportterületek (labdarúgó pálya), a kempingek, temetők, strandok területei. Bár ezek az ún. beépítésre szánt területi kategóriába tartoznak, mégis olyan jelentős biológiailag aktív felületekkel rendelkeznek, hogy egy település zöldfelületi rendszerében jelentős arányt tudnak képviselni. Napjaink beruházása, a Vulkán-fürdő is ebbe a kategóriába tartozik.

2.7 Környezetvédelem

2.7.1 Talaj- és talajvízvédelem

„Celldömölk területén szerencsére a talajvédelemben jelentősebb probléma nem tapasztalható. A legnagyobb gondot a város szélén nagy számban előforduló illegális szemétlerek jelentik, amelyek közvetlenül szennyezik a talaj felső rétegét és a talajvizet, ezenkívül nagymértékben rontják a város esztétikai megjelenését is. Ezért fontos feladat ezeknek az illegális lerakóknak a megszüntetése, felszámolása.”

„A mezőgazdaságban végbement változások, privatizáció során a nagyüzemi termelők mellett új gazdasági szereplőként jelentek meg a kis területekkel rendelkező földtulajdonosok. A megváltozott szerkezetben fokozott figyelmet érdemel az egyes termelők műtrágya, vegyszer, permetezőszer használata, azok megfelelő minőségű és mennyiségű, környezetkímélő felhasználása.”

A város környezetének geológiai adottságai olyanok, hogy a talaj szennyezésére érzékeny a térség. A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint, mely a felszíni víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szól, Celldömölk az ÉRZÉKENY kategóriába tartozik, mely a közepes besorolás. Itt „a felszíni vizek elszennyeződéseinek fokozottabb problémát jelent a talajfelszín alatti vizek elszennyeződése, mivel ezeknél a biológiai regenerálódás nem megy végbe. Az ásott kutak vízkivételének elmaradása, a kertek fokozott locsolása, valamint – a 20-25 évvel ezelőtti állapothoz képest – megnövekedett szennyvízmennyiség elszikkasztása a talajvízszint emelkedését és erős elszennyeződését vonta maga után.”

A városban a talajszennyezésnek alapvetően két származási helye van az alábbiak szerint:

2.7.1.1 Kommunális szennyvíz

Celldömölk város szennyvízcsatorna hálózata elválasztott rendszerű, a terepviszonyok 4 db átemelő üzemeltetését teszik szükségessé. Jelenleg a város 95 %-a csatornázott, Izsákfa városrész nem, de ide is több alternatíva merült fel a szennyvízkezelés lehetséges megoldására. A fő problémát „a szennyvízcsatorna-hálózatot terhelő nagy mennyiségű csapadékvíz jelenti, ami a tisztítóműnél is gondot okoz. Ezért szükséges az illegális csapadékvíz-beöntések feltárása, megszüntetése, a rossz állapotú szennyvízcsatorna szakaszok rekonstrukciója. A szinte már teljes körű felmérés azt igazolja sajnos, hogy a szennyvízcsatorna-hálózatba illegális bekötésen keresztül bejutó csapadékvíz az összes mennyiség kb. 20%-a csak, tehát a hálózati rekonstrukció nem elkerülhető.”

Kemenesalja térségében a geológiai adottságok miatt a kommunális szennyvíz nem lenne elszikkasztható, mert az a talajt és a talajvizet veszélyes mértékben szennyezi.

Kiscell szennyvízhálózata - a lakótelep építésével egy időben - teljes kiépítettségben megvalósult és szennyvize az akkor még kezdetleges technológiájú szennyvíztisztítóba került. A mechanikusan megtisztított szennyvíz jutott a Cinca-patakba, mely nem kellően tisztított szennyvíztől a Cinca-patak károsodott. A szennyvíziszapot a mederből gyakran kellett kotrógéppel eltávolítani. Ezzel a tevékenységgel és a bekerült szennyezőanyagok hatására a patak élővilága degradálódott. „A befogadó Cinca-patak vizét eddig gyakorlatilag tisztítatlan szennyvíz terhelte – a magas szervesanyag-tartalom esetenként oxigénhiányt eredményezett – mindennemű felhasználásra alkalmatlanná téve a patakot, sőt, a másodlagos befogadó, a Marcal vizét is lerontotta.”

Ezt a szennyvíztisztítót azonban korszerűsítették és ma már a tisztított szennyvíz megfelel a Cinca-patakba való vezethetőség határértékeinek. „Az 1995-ben elkészült új, OMS technológiájú, biológiai szennyvíztisztító telep távlatilag is megfelelő, 2000 m³/nap kapacitással minőségi változást hozott a város környezetvédelmi helyzetében. A Cinca-patakban és az alsóbb vízgyűjtő területeken - a korábbi, nem kellő mértékűen tisztított szennyvíztől - maradandó elváltozás nem maradt vissza.” Egyedül a Na-egyenérték tekintetében van minden évben határérték túllépés, mely miatt a szennyvíztisztító bírságot fizet. Ezen a jelenlegi technológiával javítani nem lehet, mivel már a kitermelt víz is magas Na-tartalmú, azt csak ioncserélő beépítésével lehetne határérték alá szorítani.

A tisztítóban keletkező iszap tározására Mersevát térségében átmeneti tároló épült, és az iszapot szántóföldi injektálással a mezőgazdaság hasznosítja. A telepre jelenleg mintegy 1200 m³/nap mennyiségű szennyvíz érkezik.

Nemesdömölk és Pórdömölk jelentős részén ugyancsak kiépült a csatornahálózat és a szennyezés a kiscelli szennyvizekhez hasonlóan megszűnt. Pórdömölk déli részén ennek ellenére van még olyan terület, ahol a szennyvízhálózatot sürgős feladatként ki kell építeni.

Alsóság területén meglévő szennyvízhálózat nincs. A szennyvizek - az előírásoknak meg nem felelően - jelentős része szikkasztásra kerül, kisebb mértékben szippantó kocsikkal összegyűjtve juttatják a celli szennyvíztisztítóba.

A szennyvízhálózatot tehát a fentiek figyelembe vételével a közműfejlesztéseknek megfelelő módon ki kell építeni és azt átemelőkkel a városi szennyvíztisztítóba kell juttatni.

Izsákfa viszonylag kis település, ahol szennyvízhálózat nincs. A Kodó-patak közelsége és a magas talajvíz fizikailag sem engedi meg a szikkasztást. A településrész szennyvizét - a közműfejlesztési lehetőségek ismeretében - helyi tisztítóba célszerű vezetni és a már megfelelően megtisztított szennyvizet a Kodó-patakba lehet vezetni.

A szennyvízöllő zárásával a kommunális szennyvizek talaj- és talajvíz szennyezése meg fog szűnni és a már elszennyezett talajállapot az idők folyamán fokozatosan javulni fog.

2.7.1.2 Ipari szennyvizek

A város területén csak néhány olyan ipari tevékenység folyt az elmúlt évszázadban, amelyből maradandó talajszennyezés keletkezhetett.

Elsősorban a vasúti járműtelep és teherpályaudvar olyan létesítmény, ahol talajszennyezés, sőt a talaj veszélyes hulladékkal történő szennyezése fordulhatott elő.

A további ipari tevékenységek közül kiemelendő a kesztyűgyár, amely veszélyes hulladékot hozhatott létre, de ugyanígy nem kizárt, hogy a többi, általában gépgyártó és vasipari vállalat is talajt szennyezett. Azonban jelenleg ezekről adatok nem állnak rendelkezésünkre, bár a termelő tevékenységek annyira visszaestek az utóbbi évtizedben, hogy a szennyezések mértéke is fokozatosan csökken.

A polgármesteri hivatalnak a talajszennyezéssel kapcsolatban nyilvántartása nincs, ezért a talajszennyezéseket (a becsülhetően minimális szennyezések ellenére is) - az illetékes környezetvédelmi hatósággal együttműködve - fel kell tárni és a szükséges intézkedéseket meg kell tenni.

2.7.2 Felszíni vízvédelem

A terület ebből a szempontból is érzékeny, mert több patak folyik át rajta, melyek vízminőségének megőrzése elsőrendű feladat. A főbb patakok az alábbiak:

- Cinca-patak
- Kodó-patak
- Görbe-árok
- Marcal-folyó (az igazgatási terület határát adja a keleti szakasz egy részén).

Szerencsére a beépített területek csatornázása viszonylag megoldott. A szennyvíz a település északi részén lévő modern (mechanikai, biológiai, kémiai) technológiával ellátott szennyvíztisztítóba kerül, melyben való kezelés után minden szennyezőanyag a határértékek alatt marad.

„A város ipari üremeiből csak kommunális jellegű szennyvíz távozik, ezek városi közcatornába jutnak. Kivételt képez a MÁV kocsimosója, mely önálló szennyvíztisztítóval rendelkezik, és az elfolyó szennyvíz a Váltó-árkon keresztül a Marcalba jut. A szennyvíztisztító üzemből elfolyó, nem kellően tisztított szennyvíz évek óta károsan szennyezi a befogadót. Azonban az utóbbi évtizedben érezhetően csökkent a MÁV szállítása általában és ezzel összefüggésben a jelentősen káros szennyezőanyagot „keletkeztető” szállítmányok is. Így pl. erősen csökkent az élőállat-szállításokból eredő szerves hulladék mennyisége vagy az ömlesztett műtrágyákból visszamaradó veszélyes töménységű anyagok, melyek a kocsik mosóvizével bejutva az élővízbe elszennyezték azt. Az utóbbi időkben jelentős a bauxit vagy pl. szén-szállítás, melyekből azonban veszélyes szennyezőanyag a mosáskor nem keletkezik. Tehát a fentieknek megfelelően évről-évre csökken a kocsimosó által kibocsátott szennyezőanyag-mennyiség, melyre éppen jelenleg folyik az újabb vízjogi engedélyeztetési eljárás.

A kocsimosó szennyvize nehezen tisztíthatónak minősül, mivel a nyers szennyvíznek rendkívül magas az ammónia- és só-koncentrációja, ami a biológiai lebomlást folyamatosan gátolja. Az elfolyó szennyvíz közegészségügyi szempontból kismértékben ártalmasnak minősül, ezért folyamatos fertőtlenítés szükséges.

A tisztítótelepet az elvárható gondossággal üzemeltetik, de a telep tisztítási határfoka alacsony, nem megfelelő. Így a befogadónál káros hatás jelentkezik. A Marcal vízhozama nyáron rendkívül alacsony, ezért a lassú vízmozgás és a magas szervesanyag-terhelés következtében a vízi növényzet elszaporodik, az oxigénviszonyok szélsőségesek, ezáltal károsodik a befogadó élővilága.

A tisztítótelep felújítása, korszerűsítése lenne szükséges, bár a MÁV a száraz takarítás korszerűsítésével már az elmúlt évben is törekedett a szennyvíz szennyezettségének csökkentésére.”

2.7.3 Levegővédelem

A településen légszennyezést figyelő monitoring állomás nincs. A városi gáztüzelésre történő áttérés a légszennyezést nagymértékben csökkentette, ezért jelenleg ilyen jellegű panasz a városban nincs. A korábbi fosszilis (szén, olaj, fa stb.) tüzelőanyagokat váltotta föl a gáz, amellyel a város ellátottsága napjainkban elláthatóság tekintetében teljes, néhány keresztmetszeti gondot kivéve.

„A város szempontjából a vasút előnytelen területi elhelyezkedése (uralkodó szélirány) a levegő tisztaságát károsan befolyásolja.” A lakóterületeken kívüli másik fontos

légszennyező az ipar lehetne, mely azonban Celldömölkön nem okozott eddig, ill. egyre kevésbé okoz problémát. Ez köszönhető a korszerűsítéseknek is, de főleg a nem szennyező, szolgáltató vagy egyéb, környezetét nem zavaró iparok itteni térhódításának. Az 1995-ös évben egyetlen esetben, a MÁV-ra kellett légszennyezési bírságot kivetni. A MÁV légszennyezés a veszélyes hulladéknak tekintett olajos rongy, fűrészpor, szűrőbetétek korszerűtlen elégetéséből adódott, mely égetés viszont már megszűnt, annak üzemeltetési engedélyét a MÁV visszaadta. Jelenleg a MOL-lal kötöttek olyan szerződést, mely szerint ezen olajos hulladékokat a MOL ingyen visszaveszi, kiv. az olajos ruhaneműk, melyeket viszont a szombathelyi Megoldás Kft. ártalmatlanít.

Az új létesítmények telepítésénél, technológiák módosításánál a kibocsátási határértékek betartását fokozottan meg kell követelni. A kibocsátási (emissziós) és a levegő minőségi (immissziós) határértékek teljesülését, teljesíthetőségét számításokkal vagy mérésekkel kell igazolni és ellenőrizni. A rendeletekben szabályozott esetekben környezeti hatástanulmány (KHT) készítését kell előírni, melyet a környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (II. 14.) kormányrendelet szabályoz.

A légszennyezés körébe tartozik az állattartásból eredő bűz is, amelyet a túlnyomórészt Pityervár területén lévő állattenyésztő telepek miatt részletesen szabályozni kell. Mivel eddig spontán módon itt alakultak ki ilyen tevékenységű telepek, ezért a további ilyen jellegű fejlesztést is ide kell koncentrálni (a hely településfejlesztési és uralkodó szélirány szempontjából megfelelő), persze megfelelően végrehajtható és ellenőrizhető szabályozókkal.

2.7.4 A zaj és rezgés elleni védelem

A település legnagyobb zajforrása - de egyúttal gazdasági jótévője is - a vasúthálózat. Ezzel a zajjal és rezgéssel ezért együtt kell élni, amelyet a korszerűbb vontatás és korszerűbb pályatestek csökkenteni tudnak.

Emiatt a fővonalak mentén az 50 m-es védőtávolság betartása a lakóházakkal kapcsolatban feltétlenül szükséges. E védősávon belül építeni nem, - ill. külön jogszabályok szerint - de kertművelést folytatni szabad.

A településnek zajszennyezés tekintetében szerencsés, viszont gazdaságilag hátrányos, hogy gyakorlatilag nincs átmenő forgalma. Ezért a forgalomból keletkező zaj- és légszennyezés a többi hasonló nagyságú városhoz képest lényegesen kisebb. Ez nem jelenti azonban azt, hogy ne kellene intézkedéseket tenni a gépjárműforgalmi zaj csökkentésére, kiemelten a Sági út mentén. Ezt is célozta meg a Pápa-Szombathely főútról nyitandó nyugati gyűjtőút javaslata, amely a város saját forgalmát is a településközponttól kívülre igyekszik áthelyezni, sőt olyan helyre, ahol közvetlen lakóterületekkel a forgalom nem érintkezik.

A közlekedésen túl a városnak más – üzemi - zajforrása gyakorlatilag nincs. A meglévő, zaj tekintetében jelentéktelen ipari üzemek nem okoznak olyan mértékű zajt, mely tartósan zavarná környezetüket. Ha azonban előreláthatóan nagyobb zajszennyező ipar készül a körzetbe települni, akkor azt megelőzően környezeti hatástanulmányt kell készíttetni a beruházásról, melynek fel kell tárnia a lehetséges zavaró mértékű zajokat (és egyéb környezeti zavaró tényezőket is) ill. azok határérték alatt tartásának megoldásait.

2.7.5 Hulladékgazdálkodás

2.7.5.1 Kommunális hulladék

A hulladék gyűjtését és szállítását Celldömölkön heti rendszerességgel a Celli Huke Kft. zárt hulladékszállító kocsikkal oldja meg. A város területén több helyen (pl. a Sághegyen, temetők mellett) speciális gyűjtőkonténerek vannak elhelyezve a rendezett hulladéklerakás érdekében. Ezek számának növelése segítené az illegális lerakóhelyek felszámolásában. A közterületeken az utcai hulladékgyűjtők száma megfelelő, folyamatos cseréjük megoldott.

A városban az egyik legnagyobb gondot a hulladéklerakás és ártalmatlanítás jelenti. A pápai út menti szemétkerakó betelt, ehelyett a kommunális hulladékot a Müllex-Körmend Kft. a harasztifalui lerakóba szállítja. Ezt megelőzően a lakossági szemetet – szintén a pápai úton létesített – hulladékátrakóban a gyűjtőautóból leürítik, 30 m³-es konténerekbe rakják át, melyeket közúton visznek a lerakóba.

A nagy telkű családi házak területén "korszerű hulladék szelektálás" történik, mert a komposztálásra alkalmas kommunális hulladékot saját telken hasznosítják.

A települési szilárd hulladék kezelésére a környékbeli önkormányzatokból konzorciumot hoztak létre, mely ISPA projekt keretében támogatja a Nyugat-Balaton és a Zala-folyó medencéjében, mint nagytérségben a hulladékkezelés korszerű megoldását. Ennek keretében a meglévő, de már betelt szemétkerakót rekultiválják és helyén új átrakó állomást, komposztálót és kiszolgáló épületet létesítenek, mely kb. 500 millió Ft értékű beruházás lesz.

Előzetesen annyi kijelenthető, hogy a hulladéklerakó kialakítása előtt a területről a termőréteget le kell fejteni és deponálni kell. A lerakó hulladékkal csak addig tölthető, hogy annak betelése után a felszínig legalább 1,5 m-es termőföldterítést lehessen megvalósítani, melyet ezután fásítani kell, ill. dombszerű lerakásnál szintén termőréteget kell a hulladékraétegre teríteni.

Erősítendő a város szemétszállításának minél inkább szelektív hulladékgyűjtésre való átállítása. Előtte célszerű a lakosság körében felmérést végezni, mennyire tartják ezt saját érdekükben állónak és kivitelezhetőnek. A hulladékokat így "mindenki által kezelhetően" – lehetőség szerint minél - több csoportban lehetne gyűjteni pl.:

- komposztálható szerves
- fém
- üveg
- papír
- műanyag
- az előzőekbe nem tartozó vagy szétválaszthatatlan vegyes.

Természetesen a szelektív hulladékgyűjtés megvalósításának csak egyik előfeltétele a közösség igénye, támogatása és aktív részvétele. Ezen kívül számos más tényező, elsősorban az anyagi érdekeltség megteremtése és az elkülönített lerakás, ill. újrahasznosítás megoldása elengedhetetlen.

2.7.5.2 Ipari hulladék

Az ipar által termelt hulladékok kétféleképpen lehetnek, veszélyesek ill. nem veszélyesek. A nem veszélyes hulladékok a kommunális hulladékokkal együtt kezelhetők, mert mennyiségük miatt nem veszélyeztetik a kommunális hulladékok lerakással történő ártalmatlanítását (környezetvédelmi hatósági tájékoztatás).

A veszélyes ipari hulladékok kezelését az előállító termelőnek kell megoldania, méghozzá igazolt és bizonyítható módon. Tekintettel arra, hogy a városban kiemelten nagy termelőüzem nem található, ezért a keletkező ipari hulladékok mennyisége sem számottevő, azokból környezeti károk jellemzően nem keletkeznek.

2.7.5.3 Veszélyes hulladék

A város polgármesteri hivatalának a keletkező veszélyes hulladékokról nyilvántartása nincs, amelyet az illetékes környezetvédelmi hatósággal együttműködve létre kell hozni. A város környékén nincs alkalmas terület a veszélyes hulladékok ideiglenes vagy végleges tárolására, ezért a veszélyes hulladékokat a keletkezési helyről rendszeresen és bizonylatolt módon el kell szállíttatni. Az ipari keletkezésű veszélyes hulladékokon túl a lakossági veszélyes hulladékok mennyisége sem jelentős. Ezt kezelni természetesen csak szelektív gyűjtés esetén lehet. Ilyenek általában az: elemek, akkumulátorok, elhullott állatok, étolaj, gumiabroncsok stb.

2.7.6 Élővilágvédelem

A Sághegyi Tájvédelmi Körzet területén - az illetékes természetvédelmi hatóság nyilvántartása szerint - értékes növénytakasúlsók és állatfajok vannak. E területen a természeti értékeket továbbra is védeni kell és a tervezett alkalmi rendezvények csak abban az esetben valósíthatók meg, ha azok a természeti értékeket nem veszélyeztetik vagy nem károsítják. Erre a fejlesztést megelőzően tanulmányt kell készíteni. A Tájvédelmi Körzet határának változtatása nem indokolt.

A város területén védett természeti érték nincs, ugyanakkor azonban a meglévő telepített erdők és parkok megvizsgálandók, hogy ott milyen helyi védelemre javasolható növénycsoportok vagy egyedek találhatók. Az ezt megalapozó tanulmány lehet az 1981-ben az Erdészeti és Faipari Egyetem Erdőrendezési Tanszéke által készített "Celldömölk belterületi zöldterületeinek értékelése és fejlesztése" című munka. Természetesen ennek aktualizálása szükséges. A védendő előfordulási helyeket a Szabályozási Terv keretén belül helyi önkormányzati nyilvántartásba, védelembe kell venni.

2.7.7 Táj- és természetvédelem

A Sághegy Magyarország legkisebb tájvédelmi körzete, amely geológiai, botanikai, tájképi és kultúrtörténeti értékben méltán sorakozik legértékesebb védett területeink közé. Bár a legkisebb tájvédelmi körzet, mégis „Celldömölk esetében a Sághegy a legjelentősebb idegenforgalmi lehetőség, ezért hosszabb távon nem fog tudni a város kitérni az elől, hogy belterjes zöldfelület-fenntartásba vonja a hegy idegenforgalmilag frekvenciált részeit.”

A Sághegy – sajnos a külszíni bányászással már részben tönkretett – látványát meg kell őrizni. Azon a kertes mezőgazdasági területszáv építési lehetőségeit úgy kell korlátok között szabályozni, hogy a táj látványát tovább ne ronthassa. Ezen kívül a hegy középső részét is meg kell őrizni, azon csak erózió- vagy defláció elleni védelmi vagy tájesztétikai javító munkákat lehet végezni, ill. itt idegenforgalmi és ezzel kapcsolatban álló egyéb beruházások valósíthatók meg. Bármilyen itt szándékozott beruházás esetén a természetvédelmi hatóság véleményét kikérni szükséges.

Jelentős természeti-táji értéket képvisel és feltehetően értékes élővilággal is rendelkezik a Cinca- és a Kodó-patak, valamint a Görbe-árok. Az előzetes szabályozás

a patakok mentén már olyan védő(erdő)sávokat jelöl ki, ahol csak a természetes meder megóvásával lehet bármilyen - korlátozott tevékenységeket végezni.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva védett lápok közül 7 db található Celldömölk közigazgatási területén, melyek országos védelme a továbbiakban is biztosítandó. Ezek az alábbi földrészleteken találhatók:

<u>hrs.</u>	<u>ha</u>
0143/2	4,4617
0144/	0,0983
0162/2	1,7184
0164/4c	0,4951
0164/5	3,6086
0271/5	8,6362
0563/2	22,3923

Budapest, 2005. július