



## SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

---

9600 Sárvár, Várkerület u. 2. Pf. 78. Telefon: 95/523-100 Fax: 95/320-230

### MEGHÍVÓ

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete **2024. május 10-én (pénteken) 8.35 órai kezdettel** a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal nagytermében (Sárvár, Várkerület u. 3. II. em.) rendkívüli ülést tart, amelyre meghívom.

### **N A P I R E N D:**

#### **Nyilvános ülésen kerül tárgyalásra:**

1. Sárvár város településrendezési eszközeinek 27. módosítására irányuló eljárás kezdeményezéséről szóló képviselő-testületi határozat módosítása  
Előadó: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. május 8.

Kondora István  
polgármester



## ELŐTERJESZTÉS

### Sárvár város településrendezési eszközeinek 27. módosítására irányuló eljárás kezdeményezéséről szóló képviselő-testületi határozat módosításáról

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 60/2024.(IV.25.) számú képviselő-testületi határozattal döntött a településrendezési eszközök 27. módosítására irányuló eljárás megindításáról.

A döntés meghozatalát követően észleltük, hogy annak kiegészítése indokolt, tekintettel arra, hogy a 3858/74 hrsz-ú ingatlan cca. 17204 m<sup>2</sup> területe jelenleg nem ipari, hanem mezőgazdasági övezetbe tartozik.

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Matrt.) 12. §-a szerint:** „ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

**(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha**

**a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését,** vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A Matrt. idézett rendelkezései alapján a mezőgazdasági övezetbe sorolt területtréssel megegyező nagyságú un. csereterület visszasorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

**Az előterjesztés kettő határozati javaslatot tartalmaz.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslatokat megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

## I. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 60/2024. (IV.25.) számú képviselő-testületi határozatot (a továbbiakban: Határozat) 2024. május 11-i hatállyal a következők szerint módosítja:

1. A határozat 1.pontja helyébe a következő 1. pont lép:  
„1. Sárvár Város Önkormányzatának képviselő-testülete  
- a Sárvár 3868/74 és 3868/68 hrsz-ú ingatlanokat  
- a Sárvár 0309/2 hrsz-ú ingatlant  
- a Sárvár 0159/2 hrsz-ú ingatlant  
**kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** a területen megvalósítani kívánt, a 3. pontban részletezett fejlesztési, beruházási célhoz kapcsolódóan.”
2. A határozat 3.2 pontja helyébe a következő 3.2 pont lép:  
„3.2 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvári Ipari Parkot elkerülő út településszerkezeti tervben és a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapján kijelölt nyomvonalának felülvizsgálata keretében a 3868/74 hrsz-ú és a 3868/68 hrsz-ú magántulajdonú ingatlanokat érintő szakasz „településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú területként” és a 3868/74 hrsz-ú ingatlant érintő szakasz „közlekedési célú közterületként” történő kijelölésének, övezeti besorolásának megszüntetését, az érintett ingatlanrészek Ge (egyéb ipari) övezetre történő átsorolását. Kezdeményezi a 3868/74 hrsz-ú ingatlan jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlanrészének új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) övezetre történő átsorolását. A beépítési paraméterek az érintett ingatlan jelenleg is Ge övezetbe sorolt ingatlanrészének előírásával egyezően kerülnek meghatározásra: beépítési mód: szabadon álló, legkisebb teleknagyság: 1500 m<sup>2</sup>, legnagyobb beépítettség mértéke: 60 %, minimális zöldfelület: 20 %, maximális épületmagasság: 10,5 m, maximális homlokzatmagasság: 12,0 m, Az önkormányzat kezdeményezi az Állami Főépítész eltérési engedélyének megkérését a beépítési paraméterek OTÉK-tól eltérő szabályozásához. Fenti módosításokkal egyidejűleg a tervezett belterületi határ törlésre kerül, és a jogilag is belterületi 3868/74 hrsz-ú ingatlan telekhatárával megegyezően kerül ábrázolásra.  
Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a Sárvár 0159/2 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Ge övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrész övezeti besorolásaként Eg ( gazdasági erdő) övezetet határozza meg.

### A módosítás indoka:

A Sárvári Ipari Parkot elkerülő út eredetileg tervezett és a településszerkezeti tervben és a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjain feltüntetett nyomvonala érinti a Flextronics Kft tulajdonában lévő 3868/74 hrsz-ú és 3868/68 hrsz-ú ingatlanokat is. A Kft kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy az említett ingatlanokat érintő útszakasz un. „településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületként” történő

kijelölése kerüljön megszüntetésre, továbbá az ingatlannyilvántartásban belterületi ingatlanként nyilvántartott 3868/74 hrsz-ú ingatlan teljes területe kerüljön Ge egyéb ipari övezet besorolásba, ezzel a tervezett belterületi határ megegyezne a tényleges belterületi határral. Az ingatlanon naperóműpark létesítését tervezik. A tervezett megújuló energiaforrás létesítése csökkenti a CO2 kibocsátást és az ipari park energiaköltségeit.

A közútfejlesztési beruházások felülvizsgálatáról 1342/2023. (VII. 31.) Korm. határozat 1. melléklet 25. pontja alapján elindult a Sárvár, iparterületet elkerülő út előkészítése. Az új nyomvonal kezdete a 88. számú Sárvár-Vát főút és Sárvár III. bekötőút csomópontból indul, külön szintben keresztezi a 20. számú Szombathely - Székesfehérvár vasútvonalat (ahol a vasút feletti új közúti híd legnagyobb támaszköze 19,35 méter) és a Rábahídvég-Sárvár összekötő útra köt ki; tehát a kérelemmel érintett útszakasz nem lesz része a megvalósuló elkerülő útnak. Az említett, kérelemmel érintett útszakaszra az ipari park szempontjából nincs is szükség, hiszen a Kft 3868/72 hrsz-ú ingatlanán új teherportát és ahhoz csatlakozó magánutat épített ki, melyhez a tervezett elkerülő út és a 3868/76 hrsz-ú önkormányzati út biztosítja a közúti kapcsolatot.

Az érintett ingatlan jogilag jelenleg is belterületi ingatlan, területe 1997 óta az "Ipari Park" cím viselésére jogosult parkok között szerepel, az elkerülő út törlésével megnyílik a lehetőség arra, hogy az ingatlan egy övezeti besorolást kapjon. A helyhez kötöttség szempontjaira figyelemmel célszerű, ha a kijelölt Ge övezettel határos ingatlanrészén kerül sor Ge övezet kijelölésére a jelenlegi övezet határainak módosításával, kiterjesztésével. A Matrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt ingatlanrész Eg gazdasági erdő övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (erdő), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (erdő), emellett az Erdőtérkép alapján megállapítható, hogy un. tervezett erdőnek minősül.”

3. A Határozat 4. pontja helyébe a következő 4. pont lép:  
„4. A települési önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a képviselő-testületi határozat 1. mellékletét képező feljegyzését elfogadja.”
4. A Határozat jelen határozat 1. melléklete szerinti 1. melléklettel egészül ki.
5. A Határozat jelen határozat 2. melléklete szerinti 2. melléklettel egészül ki.
6. A Határozat jelen módosító határozattal nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. május 7.

**Kondora István**  
polgármester

1. melléklet a .../..... (...) számú képviselő-testületi határozathoz  
„ 1. melléklet a 60/2024. (IV.25.) számú képviselő-testületi határozathoz  
Főépítési feljegyzés

### Főépítési feljegyzés

Készült a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 7.§ (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításához.

Sárvár város Önkormányzata hatályos településfejlesztési koncepcióval és hatályos építési szabályzattal rendelkezik. (Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelete Sárvár város Építési szabályzatáról (továbbiakban: SÉSZ)).

A korábbi megalapozó munkarész a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerint felhasználható, mivel készítése 7 éven belül történt (26. számú módosítás keretében 2024-ben ismételten elkészült). A településrendezési eszközök módosítása az OTÉK 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a korábbi R. jelmagyarázatának megfelelően készül.

Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ felülvizsgálatát az alábbi területeket érintően:

- 1.) Az önkormányzat kezdeményezi 0309/2 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolását Má (mezőgazdasági általános) övezetből Kbnme (különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület) övezetbe.
- 2.) Az önkormányzat felülvizsgálja a Sárvári Ipari Parkot elkerülő út nyomvonalának településszerkezeti tervben és a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjain kijelölt nyomvonalát és ennek keretében a 3868/74 hrsz-ú és a 3868/68 hrsz-ú magántulajdonú ingatlanokról kezdeményezi a „településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületként” és „közlekedési célú közterületként” történt kijelölés törlését. A 3868/74 hrsz-ú ingatlan jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlanrészének új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) övezetre történő átsorolását.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a Sárvár 0159/2 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javasolom kijelölni, övezeti besorolásaként „Ge” (gazdasági erdő) övezetet javasolom meghatározni.

A tervezés során a MATRT 12.§ (3) bekezdésében foglalt zöldterületet biztosítani kell, illetve szükség esetén a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti kompenzációt ki kell jelölni.

Az alátámasztó munkarészek közül csak a feladat ellátáshoz szükséges kiegészítést kell megtenni.

A szerkezeti terv változásai a hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak. A koncepció módosítása nem volt indokolt.

A településszerkezeti tervet érintő változások közül újonnan beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi.

A helyi építési szabályzat tartalmi felépítése megfelel a Korm. rendelet előírásainak és azok módosíthatók. Tartalmi felépítésük megegyezik a Korm. rendelet 4. és 5. mellékletében foglaltakkal.

A hatályos helyi építési szabályzat a Korm. rendelet 5. mellékletével egyezik. Tervezési feladatként a rendelet módosítás a helyi építési szabályzat 1. és 2. mellékletét érinti. A módosításra kerülő szabályozási tervlap szelvény számai D2-2; E2-2; F4; G4.

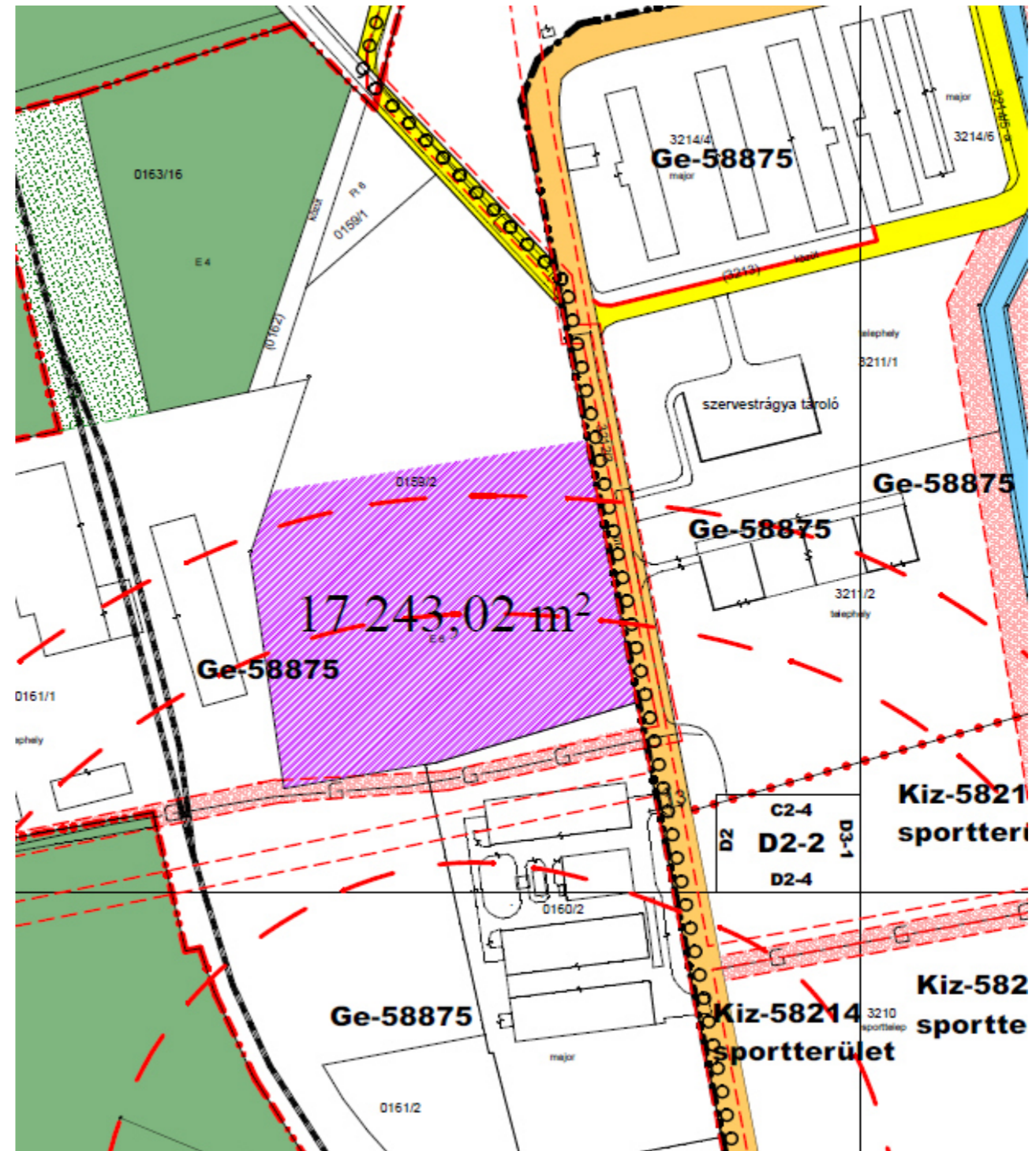
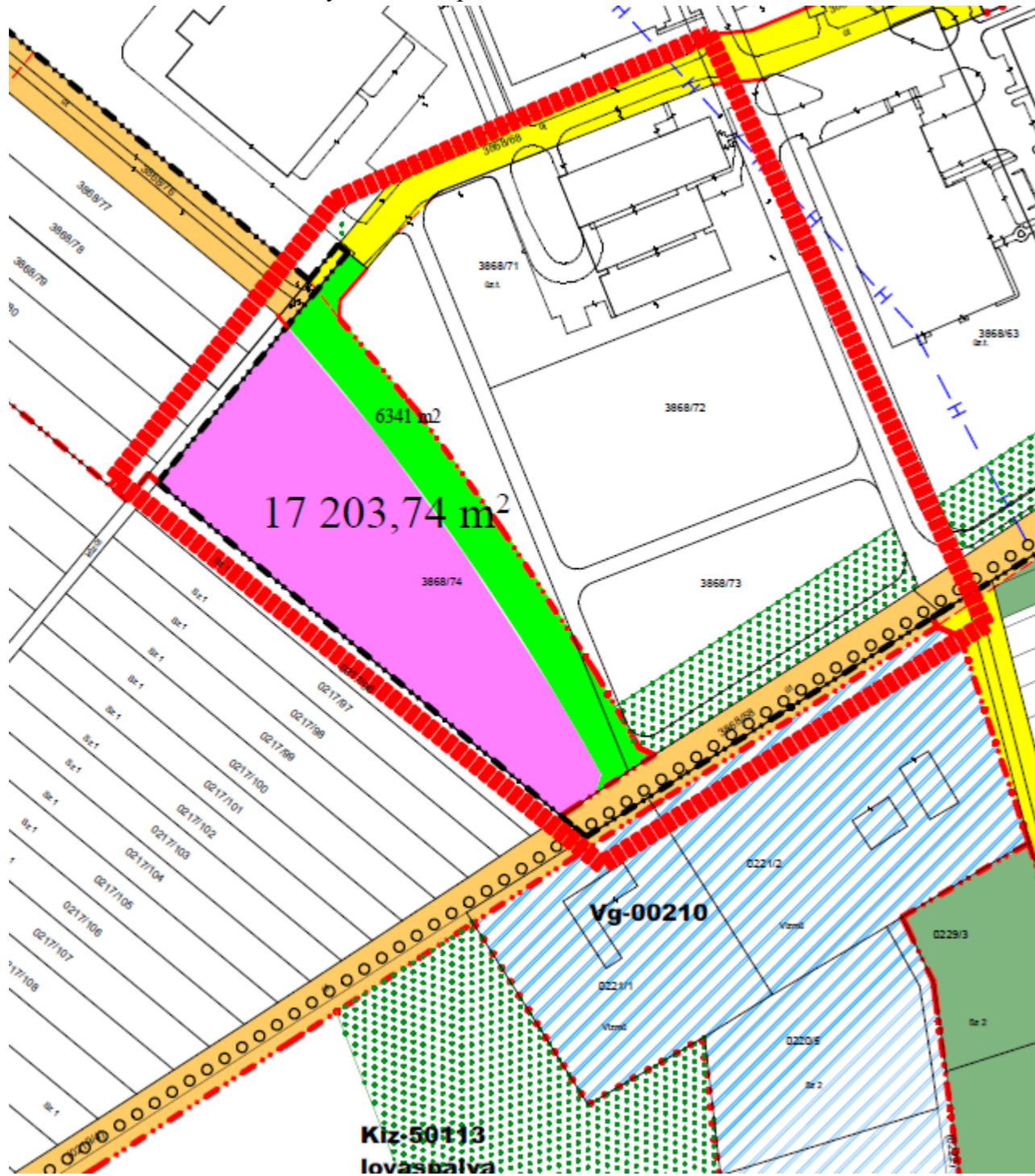
A változások megújuló energia ellátást szolgáló fejlesztések, gazdasági fejlődést elősegítő kiemelt fejlesztési területként kezelendő célok, további tervezési tartalmat és kiegészítést nem igényelnek.

Sárvár, 2024. május 7.



Czigány István  
városi főépítész

2. melléklet a ...../.....(.....) számú képviselő-testületi határozathoz  
„2. melléklet a 60/2024. (IV.25.) számú képviselő-testületi határozathoz  
A csereterületek szabályozási tervlapokon történő bemutatása



A csereterület Erdőtérképen történő ábrázolása

**Erdőtérkép** NEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT

Info panel: Erdőtérkép -- Magyarországi Erdészeti Webtérkép -- 2024. 05. 06. napi erdőrésztérkép állapota -- 2023.04.01-i Földrésztérkép állapota -- A térképi megjelenítés tájékoztató jellegű!

Üdvözlét! 1: 8531

**Rétegek**

- Alaptérkép
  - Google Hybrid
  - Google Satellite
  - Google Street View
  - OpenStreetMap
  - OpenTopoMap
  - turistautak
  - Tuhu rávetés
  - MTSZ Térkép
- Rávetítések
  - Igazgatási egység
  - Közigazgatási terület
  - Erdőterület
    - Erdőterület
    - Földrésztérkép
    - Erdőterület
    - Szabványterület
  - Erdőterület területe
    - Körzet
    - Tulajdon
    - Elsődleges
    - Üzem
    - Védett
    - Natura2000
    - Tűzveszély
    - Talajtípus
  - Vadgazdálkodás
  - Nyilvános erdő
    - Tervezett
    - Tervezett
    - Tervezett
  - Erdőterület
    - Fahasználóterület
    - Elsődleges rendeltetés

**Elem információ**

**Erdőterületek**

Eredmény 1 of 1

Name	Value
Illetékes megyei kormányhivatal	VVKH
Körzet	Sárvár-Celldömölki körzet
Helység /kód/	Sárvár (8401)
Tag	60
Részletjel /kód/	A (10)
Erdőgazdálkodó kód	3009999
Terület	2,49 ha
Erdészeti táj	Gyöngyös-sík
Tulajdonforma	Magántulajdon
Elsődleges rendeltetés	Faanyagtermelő
További rendeltetés 1	
További rendeltetés 2	
Értékbecsléshez fatermőképesség adat (Ftk)	4,9 m <sup>3</sup> /ha/év (erdőterület első fajfajlásának ...)
Értékbecsléshez fakészlet adat (V)	132 m <sup>3</sup> /ha (erdőterület fajlagos fakészlete)
Natura2000	Nem része a hálózatnak
Faállomány típus	Egyéb lomb elegyes-akác
Természetességi állapot	Kultúrerdő
Természetességi alapelvárás	Kultúrerdő
Erdősítési kötelezettség alá vont terület	



## II. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdésének e) pontja alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 3868/74 hrsz-ú ingatlan „Má” mezőgazdasági általános övezetből, „településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú területből” és „közlekedési célú közterületből” „Ge” egyéb ipari terület övezetbe történő átsorolása révén a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra kerül növelésre, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Az érintett ingatlan jogilag jelenleg is belterületi ingatlan, területe 1997 óta az "Ipari Park" cím viselésére jogosult parkok között szerepel, az ingatlant átszelő elkerülő út törlésével a helyhez kötöttség szempontjaira figyelemmel - a jelenleg még „Má” és közlekedési célú területek szervesen illeszkednek a „Ge” övezethez - megnyílik a lehetőség arra, hogy az ingatlanon a tervezett beruházás megvalósulhasson.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. május 7.

**Kondora István**  
polgármester