



SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

MEGHÍVÓ

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete **2023. április 14-én (pénteken) 8.00 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 25. módosítása, partnerségi egyeztetést lezáró döntés meghozatala
Előadó: Kondora István polgármester

Sárvár, 2023. április 13.

Kondora István
polgármester



ELŐTERJESZTÉS

Sárvár város településrendezési eszközeinek 25. módosítása – véleményezési és záró szakaszt megelőző helyi partnerségi egyeztetés lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 25. módosításra vonatkozó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárást kezdeményezett a 247/2022. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozatával, ezzel egyidejűleg

- a Sárvár 3185/5 és 3185/6 hrsz-ú ingatlant
- a Sárvár 6166, 3172, 6173, 6174, 6175, 6176, 6177, 6178, 6179, 6180, 6181, 6182, 9183, 6184, 6185, 6186, 6187, 6188, 6189, 6190, 6192, 6193, 6194, 6195, 6196, 6197, 6198, 6199, 6200, 6201, 6202, 6203, 6204, 6205, 6206, 6207, 6208 és 6209 hrsz-ú ingatlanokat
- a Sárvár 2862/5 és 2862/6 hrsz-ú ingatlant
- a Sárvár 0239/2, 0239/4 és 0239/10 hrsz-ú ingatlanokat
- a Sárvár 1488, 1487/27 és 1487/28 hrsz-ú ingatlanokat
- a Sárvár 0478, 0476/6, 0476/5, 0476/3, 0476/2, 0476/4, 0476/1, 0476/8, 0476/7, 0476/9, 0476/11, 0476/12, 0476/13, 0476/14, 0476/15, 0476/16, 0476/17, 0476/18 és 0476/19 hrsz-ú ingatlanokat
- a Sárvár 1181/93 és 1181/94 hrsz-ú ingatlanokat

kiemelt fejlesztési területté nyilvánította (a hivatkozott képviselő-testületi határozat az előterjesztés mellékletét képezi).

A tervezési feladattal az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. (képviseli: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) került megbízásra. A tervezési feladat Sárvár város hatályos településrendezési eszközeinek az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott adatok (hatályos településrendezési eszközök, módosítási igény pontos megjelölése) alapján (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, a partnerségi egyeztetésre, egyszerűsített eljárásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) előkészítése, kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában.

A Sárvár 3185/5 és 3185/6 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó rendezési tervi előírások tervezett módosítása kapcsán a Vas Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda VA/ÁFI/882-2/2022 számú véleményében és a Vas Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya VA/KTHF-KTO/122-16/2022. számú véleményében a R.60.§ (3) bekezdése alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti - környezeti értékelés készítését indítványozták, melynek a

Képviselő-testület 263/2022. (XII. 15.) számú, az előterjesztéshez mellékelt határozatával helyt adott. **Az elkészült környezeti értékelés a partnerségi egyeztetés dokumentációjába beépítésre került.**

A R. 75.§-a értelmében „(1) A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben, a 67. § szerinti **záró szakasz kezdeményezését megelőzően, a helyi partnerségi egyeztetésen** a település polgármestere

a) javaslatokat kér – a településtervezés megkezdésekor – a településtervez, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosítása vonatkozásában,

b) tájékoztatást ad a településtervez, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának tervezett tartalmáról, és

c) a településtervez, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának elkészült tervezetét véleményezteteti a partnerekkel.

...

(5) A partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételeket az önkormányzat feltölti az E-TÉR által biztosított digitális egyeztetőfelületre.”

A településrendezési eszközök módosítása során a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő – a R. fent idézett 75.§-a szerinti, önkormányzati rendeleten alapuló - partnerségi egyeztetésére Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2017. (IX.14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) alapján 2023. március 28. és 2023. április 12. között került sor, melynek keretében 2023. április 5. napján 8.30. órai kezdettel lakossági fórum is összehívásra, megtartásra került.

Az Ör. 2.§ (1) bekezdése rendelkezéseit vizsgálva megállapítható, hogy a helyi partnerségi egyeztetés nyilvánossága teljes mértékben biztosított volt:

„2.§ (1) **A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei a koncepció, stratégia, a kézikönyv, településképi rendelet, valamint a településrendezési eszközök megalkotására és módosításra irányuló eljárásokban a teljes nyilvánosság biztosítása érdekében a következők:**

a) az **Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján hirdetmény kifüggesztése** (a kifüggesztés 2023. március 28. napján megtörtént), és

b) a **közterületeken elhelyezett önkormányzati hirdetőfelületeken hirdetmény kifüggesztése** a kifüggesztés 2023. március 27. napján megtörtént), és

c) **Sárvári Hírlapban hirdetmény megjelentetése** (a hirdetmény a Sárvári Hírlap 2023. évi 6., 2023. március 31-én megjelent számában közzétételre került), és

d) az **Önkormányzat hivatalos honlapján (www.sarvarvaros.hu) tájékoztató anyag megjelentetése** (a hirdetmény és a partnerségi egyeztetés teljes dokumentációja a www.sarvarvaros.hu honlapon 2023. március 28. napján közzétételre került),

e) a **Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban személyes ügyfélfogadás keretében tájékoztató anyag rendelkezésre bocsátása** (személyes érdeklődés nem volt, de amennyiben személyes ügyfélfogadás keretében szükséges lett volna, a tájékoztató anyag rendelkezésre bocsátható lett volna), és

f) az **előzetes tájékoztatási, vagy a munkaközi tájékoztatási anyag elkészültét követő 15 napon belül a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban tartandó lakossági fórum.** (a lakossági fórum 2023. április 5. napján 8.30. órai kezdettel került összehívásra, megtartásra, de érdeklődő nem jelent meg)”

Az Ör. 3.§ (3) bekezdése alapján **a partnerek, lakosság részéről érkező „... javaslatokat, véleményeket a hirdetményben megjelölt címre a ... tájékoztatás napját követő naptól (vagyis 2023. március 29-től) számított 15 napon belül (vagyis 2023. április 12. nap éjfélig) lehetett megadni.”**

A partnerek részéről a megadott határidőn belül sem a lakossági fórum keretében, sem egyéb módon (pl. levélben vagy személyes megkereséssel) észrevétel, vélemény nem érkezett.

A helyi partnerségi egyeztetés a fentiek alapján lezárható.

A helyi partnerségi egyeztetés lezárását követően a R. 62-70.§-ainak alkalmazandó előírásai szerint megindíthatóak a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretében történő módosításának véleményezési és záró szakaszai.

Fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a következő határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT:

- 1. Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 247/2022. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 25. módosítása során 2023. március 28. és 2023. április 13. között Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2017. (IX.14.) önkormányzati rendelete alapján partnerségi egyeztetésre került sor, melynek keretében 2023. április 5. napján 8.30 órai kezdettel lakossági fórum került megtartásra. A Képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a lakosság és a partnerektől határidőn belül vélemény – sem a lakossági fórumon, sem a partnerségi egyeztetésre nyitva álló határidő alatt egyéb módon (pl. levélben, személyes ügyfélfogadás keretében, stb.) - nem érkezett.**
- 2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló egyszerűsített eljárás további eljárási szakaszai (véleményezési és záró szakasz) megindítása és lefolytatása érdekében minden további intézkedést, nyilatkozatot megtegyen.**

Felelős: Kondora István polgármester

Határidő: azonnal

Sárvár, 2023. április 13.

Kondora István
polgármester

Melléklet az előterjesztéshez

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

KIVONAT

a képviselő-testület 2022. november 24-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

247/2022. (XI. 24.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a Sárvár 3185/5 és 3185/6 hrsz-ú ingatlant
- a Sárvár 6166, 3172, 6173, 6174, 6175, 6176, 6177, 6178, 6179, 6180, 6181, 6182, 9183, 6184, 6185, 6186, 6187, 6188, 6189, 6190, 6192, 6193, 6194, 6195, 6196, 6197, 6198, 6199, 6200, 62011, 6202, 6203, 6204, 6205, 6206, 6207, 6208 és 6209 hrsz-ú ingatlanokat
- a Sárvár 2862/5 és 2862/6 hrsz-ú ingatlant
- a Sárvár 0239/2, 0239/4 és 0239/10 hrsz-ú ingatlanokat
- a Sárvár 1488, 1487/27 és 1487/28 hrsz-ú ingatlanokat
- a Sárvár 0478, 0476/6, 0476/5, 0476/3, 0476/2, 0476/4, 0476/1, 0476/8, 0476/7, 0476/9, 0476/11, 0476/12, 0476/13, 0476/14, 0476/15, 0476/16, 0476/17, 0476/18 és 0476/19 hrsz-ú ingatlanokat
- a Sárvár 1181/93 és 1181/94 hrsz-ú ingatlanokat

kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területeken megvalósítani kívánt, a 3. pontokban részletezett fejlesztési, beruházási célokhoz kapcsolódóan.

2. Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök (a többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv) módosítására irányuló eljárást indít.

A módosítás célja és hatása: a megvalósítani tervezett lakóterületi fejlesztések, a gazdasági fejlődés elősegítése, mely nemcsak magán, hanem egyben alapvető közérdeket, önkormányzati feladatellátást is szolgál.

3. A településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező szabályozási tervet érintő módosítási javaslatok:

3.1. Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 3185/5 hrsz-ú és 3185/6 hrsz-ú jelenleg Gip (zavaró hatású ipari) és GK (kereskedelmi, szolgáltató) besorolású ingatlan a jövőben Ln jelű (nagyvárosias lakó) övezetbe kerüljön átsorolásra, szabadon álló beépítéssel, 1100 m² legkisebb teleknagysággal, 50% megengedett legnagyobb beépíthetőséggel, 20% legkisebb zöldterülettel és 16,5 m épületmagassággal, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 18,5 m.

A módosítás indoka:

A Sárvár, Soproni u. 15. (3185/5 hrsz) alatti volt SÁGA telephely ingatlanán az ipari termelés már több éve megszűnt. A feldolgozást a továbbiakban a helyi építési szabályzatban kijelölt – 84-es főút mellett – Gip (zavaró hatású ipari) övezetbe sorolt területen felépíteni tervezett új üzemben tervezi a cég. A volt telephelyen az épületek bontása nagy részben megtörtént, az ingatlanon a tulajdonos SÁBA Lakópark Kft lakópark építését tervezi.

A Sárvár, 3185/5 hrsz-ú ingatlan jelenlegi övezeti besorolása Gip jelű (zavaró hatású ipari) és Gk jelű (kereskedelmi, szolgáltató) övezet.

A Gk övezet a szomszédos kandalló üzem telekhatárával határos, annak fejlesztési céljaihoz bővítés lehetőségének megteremtésére került kijelölésre, mely fejlesztési cél, a kandalló üzem ingatlanának bővítése okafogyottá vált. Mindezek alapján a 3185/5 hrsz-ú ingatlan teljes területét lakóövezetbe kéri átsorolni a tulajdonos.

A Kft. az ingatlan rozsdáövezeti akcióterületi lehatárolását kezdeményezte a Kormányánál, nagyvárosias lakóterületként történő hasznosítására. Elképzeléseik megvalósításához szükséges a jelenlegi Gip és Gk elű övezet átsorolása Ln jelű (nagyvárosias lakóterület) övezetre. Az Ln jelű övezetre vonatkozóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a SÉSZ a következő rendelkezéseket tartalmazza:

Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. fejezet 11. §-a rendelkezik a nagyvárosias területről.

”11.§ (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.”

A SÉSZ 27. § (1) bekezdése szerint: „Nagyvárosias lakóterületen (Ln) az OTÉK 11.§-a szerinti építményeken túl a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekre, valamint a telepengedélyezés rendjére és a bejelentés szabályaira vonatkozó rendelkezések alapján bejelentéshez kötött ipari tevékenység céljára szolgáló építmény is elhelyezhető.

A Sárvár 3185/5 hrsz-ú és 3185/6 hrsz-ú ingatlan a szintén nagyvárosias lakóövezet besorolású Petőfi lakóteleppel határos, szomszédos, a település közigazgatási területén belül azonos övezeti besorolásra legalkalmasabb. Továbbá a lakóövezet kialakításával egyidejűleg cél az is, hogy a lakhatási körülmények javuljanak, ezen keresztül a lakosság helyben tartása, otthonderemtése feltételeinek elősegítése.

Sárvár Város Önkormányzata a gazdasági szereplők, cégek működését a lehetőségei szerinti legszélesebb körben igyekszik támogatni. A tervezett beruházás hozzájárul lakosság helyben tartásához, a munkaerő megtartásához, ezzel a gazdasági fejlődéshez éppúgy, mint az önkormányzat gazdasági és fejlesztési programjaiban meghatározott célok eléréséhez.

Az OTÉK 2. számú melléklet 3. pontja szerint a nagyvárosias lakóterülete megengedett legnagyobb beépítettsége 80%, legkisebb zöldfelület 10%. A beépítési magasság nagyobb mint 12,5 m.

A SÁBA LAKÓPARK Kft. telepítési tanulmánytervet készített, mely a partnerségi és az egyszerűsített eljárás anyagának részét is fogja képezni.

3.2 Az önkormányzat kezdeményezi az Mk jelű (mezőgazdasági kertes) övezetben elhelyezkedő - Sárvár, Celli u. és Pohárszároгатó u. közötti - 6166 hrsz-ú, 6172 – 6183hrs-ú, 6185 - 6209 hrsz-ú ingatlanok Lf jelű (falusias lakó) övezetbe kerüljenek átsorolásra, az ingatlanokkal mindkét oldalról határos Lf övezettel egyezően oldalhatáron álló beépítési móddal, 900 m² legkisebb teleknagysággal, 25% megengedett legnagyobb beépíthetőséggel, 40 % legkisebb zöldfelülettel, 4,5 m épületmagassággal, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

A módosítás indoka:

A Sárvár, Celli u. 6155 hrsz-tól 6169 hrsz-ig terjedő, valamint a Pohárszároгатó utca K-i oldalán elhelyezkedő ingatlanok a SÉSZ előírásai szerint Lf jelű (falusias lakó) övezeti besorolású ingatlanok. Fenti ingatlanok közt – zárvány szerűen - helyezkednek el a 6166 hrsz-ú, 6172 - 6183 hrsz-ú és 6185 - 6209 hrsz-ú ingatlanok, melyek Mk jelű (mezőgazdasági kertes) övezetbe tartoznak. A két különböző besorolású övezet a nagy részben azonos tulajdonosi állás melletti ingatlanok beépítését megnehezíti, akadályozza. Az egy telektömbön belül elhelyezkedő különböző övezeti besorolású telkek esetében az önkormányzata feladata, hogy a lakásépítés lehetőségét, ezzel a népesség megtartását a lehető legszélesebb körben támogassa. Cél, hogy a lakosság által kezdeményezésre kerülő telekalakításokat ne gátolja olyan szabály, amelynek fenntartása sem közérdekből, településszabályozási, településfejlesztési célból, sem magánérdekből nem indokolt.

3.3 Az önkormányzat kezdeményezi a „Fenntartható közlekedésfejlesztés, kerékpárút építése az ipari park és Csényeújmajor között” című támogatási kérelemben tervezett közlekedési célú közterület – gyalogátkelőhely - helyigényének szabályozási tervben közlekedési területként történő kijelölését a 2862/5 és 2862/6 hrsz-ú ingatlan egy részének igénybevételével.

A módosítás indoka: Az önkormányzat kiemelt céljai között szerepel mind turisztikai, mind közlekedési szempontból, hogy a város bel- és külterületén minél több fenntartható, környezetbarát közlekedési mód feltételeit biztosító gyalogos- és kerékpáros, vagy kerékpáros közlekedésre alkalmas útvonal kerüljön kijelölésre és – az önkormányzat gazdasági lehetőségei, továbbá a pályázati források függvényében - megvalósításra, megépítésre.

A TOP PLUSZ-1.2.1-21 azonosító számú „Élhető települések” felhívás keretében benyújtásra került „Fenntartható közlekedésfejlesztés, kerékpárút építése az ipari park és Csényeújmajor között” című támogatási kérelem az Ikervári úton új a kerékpárút mellett gyalogátkelőhely kiépítését is tartalmazza. Jelen módosítást megelőző SÉSZ módosításokban a kerékpárút helyigénye már biztosításra került. A szaktervező által elkészített terv alapján a gyalogátkelőhely helyigényének biztosítására kismértékben a 2862/5 hrsz-ú ingatlan igénybevétele szükséges, melynek feltüntetése szükséges a szabályozási tervben.

3.4. Az önkormányzat kezdeményezi a „Kerékpáros turisztikai fejlesztések Sárváron” című támogatási kérelemben tervezett közlekedési célú közterület (kerékpárforgalmi létesítmény céljára hasznosítható) helyigényének szabályozási tervben közlekedési területként történő kijelölését (pontosítását) a 0239/2, 0239/4 és 0239/10 hrsz-ú ingatlanok egy részének igénybevételével.

A módosítás indoka: Az önkormányzat kiemelt céljai között szerepel mind turisztikai, mind közlekedési szempontból, hogy a város bel- és külterületén minél több fenntartható,

környezetbarát közlekedési mód feltételeit biztosító gyalogos- és kerékpáros, vagy kerékpáros közlekedésre alkalmas útvonal kerüljön kijelölésre és – az önkormányzat gazdasági lehetőségei, továbbá a pályázati források függvényében - megvalósításra, megépítésre.

A TOP_PLUSZ-1.1.3-21 azonosító számú „Helyi és térségi turizmusfejlesztés” felhívás keretében benyújtásra került „Kerékpáros turisztikai fejlesztések Sárváron” című támogatási kérelem a Gyöngyös műcsatorna É-i oldalán, az azzal határos ingatlanok területrészeinek igénybevételeivel kerékpút kiépítését tartalmazza. Szintén jelen módosítást megelőző SÉSZ módosításban a közlekedési terület kijelölésre került. A szaktervező által véglegesített helyszínrajz és kisajátítási változási vázrajz alapján a 0239/2, 0239/4 és 0239/10 hrsz-ú ingatlanokon a közlekedési célú közterület pontos helyigényének feltüntetése szükséges a szabályozási terv módosítása révén.

3.5. Az önkormányzat kezdeményezi a 1488 hrsz-ú, jelenleg Z-kp jelű (közpark) övezetbe sorolt, a 1487/27-28 hrsz-ú jelenleg Kiz jelű (különleges intézményi jelentős zöldfelülettel) övezetbe sorolt ingatlanokon a szabályozási terven feltüntetett közlekedési és közműterület korrekcióját, ezzel biztosítva a közművek későbbiekben történő elhelyezésének helyigényét.

A módosítás indoka: Sárvár Város Önkormányzata 605 millió vissza nem térítendő kormányzati támogatásban részesült ingatlanvásárlás, közműfejlesztés és utépítés megvalósítása érdekében. A támogatásból vásárolta meg az önkormányzat a Sárvár, 1488 hrsz-ú – volt Leier telek – ingatlant. Ennek révén a volt téglagyári területek ingatlanai (1487/27 hrsz, 1487/28 hrsz 1488 hrsz) önkormányzati tulajdonban állnak. A kormányzati támogatásból kiépítésre került a területet feltáró út, melynek nyomvonala a SÉSZ 21. számú módosításával már a szabályozási tervben feltüntetésre került. A közlekedési és közműterületet érintő kivitelezési munkálatok során felmerült műszaki igények miatt szükséges a közlekedési és közműterület újabb korrekciója, mely a szabályozási terv módosítását igényli.

3.6. Az önkormányzat kezdeményezi a Lánkapusztai városrész Lf jelű (falusias lakó) övezeteiben a megengedett legnagyobb beépítettség egységesen 20%-ban történő szabályozását.

A módosítás indoka: A Sárvári Mezőgazdasági Zrt. (9600 Sárvár, Várkerület 26.) képviselőjében Purgai Ferenc vezérigazgató kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a Zrt. tulajdonában álló Sárvár 0476/6 hrsz-ú (természetben Lánkapusztai), falusias lakóövezetbe sorolt ingatlan legnagyobb beépíthetősége a jelenlegi 10%-ról kerüljön 20%-ra módosításra. Ennek kapcsán az önkormányzat áttekintette, hogy a Lánkapusztai városrészen a falusias lakóövezetbe tartozó ingatlanok esetében indokolt-e eltérni az OTÉK előírásaitól, mely a falusias lakóövezetben 30%-os beépíthetőséget enged. Mivel az OTÉK előírásainál szigorúbb szabályozás a Hegyközségben (25%) és Lánkapusztai egyes részein (20%) is szabályozásra került, ezért a helyi viszonyokhoz alapuló szabályozásra tekintettel az önkormányzat a 10%-os beépíthetőség 20%-ra történő módosítását a településrész összes falusias övezetében megvizsgálja. Az önkormányzat mérlegelte továbbá azt a szempontot is, hogy az elmúlt évtizedben a lakóházak méretével, helyiségeivel összefüggő igények, - különösen a vállalandó gyermekek számához kapcsolódóan - jelentősen megváltoztak, ez pedig az érintett falusias övezetben kialakult telekstruktúra kapcsán szükségessé teszi, hogy az önkormányzat a telkek beépíthetőségének mértékét ne 10%-ra korlátozza.

3.7. Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Vi jelű (intézményi) szállás megjelöléssel övezeti besorolású 1181/93 és 1181/94 hrsz-ú ingatlanok Krisztina parkkal határos ingatlanrészeinek különleges beépítésre szánt övezetbe - gépjárműtároló funkció megjelöléssel - történő átsorolását, 1500 m² legkisebb teleknagysággal, 50%-os beépíthetőséggel, 20%

legkisebb zöldterülettel, 4,5 m épületmagassággal ahol a homlokzatmagasság 5,5 m. Az Állami Főépítésznél kezdeményezi az OTÉK szabályai alól történő eltérés engedélyezését a megengedett 40%-os beépíthetőség 50 %-ra történő növelésével.

A módosítás indoka: A Krisztina Park Sárvár Kft. (Sárvár, Sótonyi u. 13.) képviselőjében Inokai Krisztina ügyvezető azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a Krisztina parkkal határos Sárvár, 1181/94 hrsz-ú és 1181/93 hrsz-ú, jelenleg Vi jelű (intézményterület szállás funkcióval) övezetből a Krisztina parkkal határos részén különleges beépítésre szánt övezetre, gépjárműtároló funkció megjelöléssel soroljon át. A területen cca 40 db gépjárműtároló elhelyezése válna lehetővé, a Krisztina park folyamatos beépítésével együtt az odakötözők gépjárműeinek garázsban történő tárolásának biztosítására. Az egy-egy telken elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma értelemszerűen meghatározza az ott lakó családok számát. Napjaink személygépkocsi ellátottsága a családonként gyakran kettő vagy még annál is több járművet jelent, így a második, harmadik gépjármű elhelyezése már telken belül ténylegesen nem lenne megoldható, az utcák gépjármű forgalmát pedig az egyre több parkoló, várakozó gépjármű akadályozná. Az OTÉK és a SÉSZ előírásai szerint az építési telken legfeljebb egy gépkocsi parkolóhelyet kell biztosítani, így a további gépjárművek tárolóban történő elhelyezéséhez indokolt a helyigény biztosítása.

4. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Sárvár, -- Celli u. és Pohárszárogató u. közötti - 6166 hrsz-ú, 6172 – 6183 hrsz-ú, 6185 - 6209 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt területként történő kijelölése az alábbiak miatt indokolt: a jelenleg még Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt ingatlanok szomszédosak és szervesen illeszkednek a Celli u. és a Pohárszárogató u. Lf jelű (falusias lakó) övezetéhez. Az ingatlanok az említett Lf jelű övezetek között zárvány szerűen helyezkednek el, beékelődve két falusias övezet közé. A mezőgazdasági övezetben tartást semmilyen városfejlesztési cél nem indokolja. A nagyrészt azonos tulajdonosi állás alatt lévő falusias lakó és mezőgazdasági kertes övezetben elhelyezkedő ingatlanok azonos övezetbe történő besorolásával a népesség helyben tartása, a telkek összevonásával a lakásszükséglet kielégítése valósulhat meg.

Az illeszkedés, a helyhez kötöttség, a folyamatos, egységes övezeti besorolás szempontjaira figyelemmel célszerű, ha a kijelölt Lf jelű övezetekkel határos, beékelődött ingatlanokon kerül sor Lf jelű övezet kijelölésére a jelenlegi övezet határainak módosításával, kiterjesztésével.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a fentiekben részletezett indokokra figyelemmel megállapítja és jelen döntéssel igazolja, hogy a település más, beépítésre kijelölt területén belül a módosítást megalapozó célra nincs megfelelő terület.

5. A település önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a képviselő-testületi határozat mellékletét képező feljegyzését elfogadja.

6. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési feladattal az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-t (képviselet: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) bízta meg. A módosítás egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) előírásait kell alkalmazni, a 68. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során egyszerűsített eljárás kezdeményezésére és lefolytatására kerül sor.

7. A tervezési feladat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdés b) pontja szerint Sárvár város hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, a partnerségi egyeztetésre, tárgyalásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására a R. VII–IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

8. A rendelet módosítása során a partnerségi egyeztetésre, a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetésre a 22/2017. (IX.14.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott - Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően, valamint az E-TÉR felületén kerül sor.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2022. november 28.




Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző

Főépítési Feljegyzés!

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 7. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Sárvár város településfejlesztési döntése szerint - településrendezési eszközeinek módosításához.

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

A korábbi megalapozó munkarész a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korábbi R.) 3/A. §-ban foglaltak alapján felhasználható fel, mivel készítése 7 éven belül történt. A településrendezési eszközök módosítása az OTÉK 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a korábbi R. jelmagyarázatának megfelelően készül.

Az önkormányzat felülvizsgálja az alábbi tömbterületeket érintően:

1. Az önkormányzat kezdeményezte a Sárvár, Soproni u. 15. (3185/5 és 3185/6 hrsz) alatti volt SÁGA telephely ingatlanán a Gp jelű (zavaró hatású ipari) és Gk jelű (kereskedelmi, szolgáltató) övezet felülvizsgálatát és lakóterületbe sorolását.
A Gk övezet a szomszédos kandalló üzem telekhatárával határos, annak fejlesztési céljaihoz bővítés lehetőségének megteremtésére került kijelölésre, mely fejlesztési cél, a kandalló üzem ingatlanának bővítése okafogyottá vált. Mindezek alapján a 3185/5 hrsz-ú és 3185/6 hrsz-ú ingatlan teljes területét lakóövezetbe kéri átsorolni a tulajdonos.
A Kf.t az ingatlan rozsdáövezeti akcióterületi lehatárolását kezdeményezte a Kormányánál, nagyvárosias lakóterületként történő hasznosítására. Elképzeléseik megvalósításához szükséges a jelenlegi Gp és Gk elű övezet átsorolása Ln jelű (nagyvárosias lakóterület) övezetre.
2. Az önkormányzat kezdeményezte, hogy a Sárvár, Celli u. 6155 hrsz-tól 6169 hrsz-ig terjedő, valamint a Pohárszárogató utca K-i oldala által közrefogott, zárvány szerű 6166 hrsz-ú, 6172 - 6183 hrsz-ú és 6185 - 6209 hrsz-ú ingatlanok, Mk jelű (mezőgazdasági kertés) övezetből falusias lakóterületbe sorolását. Cél, hogy a lakosság által kezdeményezésre kerülő telekalakításokat ne gátolja olyan szabály, amelynek fenntartása sem közérdekből, településszabályozási, településfejlesztési célból, sem magánérdekből nem indokolt.
3. A TOP PLUSZ-1.2.1-21 azonosító számú „Élhető települések” felhívás keretében benyújtásra került „Fenntartható közlekedésfejlesztés, kerékpárút építése az ipari park és Csényeújmajor között” című támogatási kérelem az Ikervári úton új a kerékpárút mellett gyalogátkelőhely kiépítését is tartalmazza. Jelen módosítást

megelőző SÉSZ módosításokban a kerékpárút helyigénye már biztosításra került. A szaktervező által elkészített terv alapján a gyalogátkelőhely helyigényének biztosítására kismértékben a 2862/5 és 2862/6 hrsz-ú ingatlan igénybevétele szükséges, melynek feltüntetése szükséges a szabályozási tervben.

4. Az önkormányzat kezdeményezte a Zuhogó utcai kerékpárút mentén a szabályozási vonal módosítását. Jelen módosítást megelőző SÉSZ módosításokban a kerékpárút helyigénye már biztosításra került. A szaktervező által elkészített terv alapján a gyalogátkelőhely helyigényének biztosítására kismértékben a 0239/2 hrsz, 0239/4 hrsz és 0239/10 hrsz-ú ingatlanok igénybevétele szükséges, melynek feltüntetése szükséges a szabályozási tervben.
5. Az önkormányzat kezdeményezte a 1488 hrsz-ú, jelenleg Z-kp jelű (közpark) övezetbe sorolt, a 1487/27-28 hrsz-ú jelenleg Kiz jelű (különleges intézményi jelentős zöldfelülettel) övezetbe sorolt ingatlanokon a szabályozási terven feltüntetett közlekedési és közműterület korrekcióját kezdeményezze az önkormányzat, ezzel biztosítva a közművek későbbiekben történő elhelyezésének helyigényét. A közlekedési és közműterület érintő kivitelezési munkálatok során felmerült műszaki igények miatt szükséges a közlekedési és közműterület újabb korrekciója, mely a szabályozási terv módosítását igényli.
6. Az önkormányzat kezdeményezze a Lánkapusztai városrész Lf jelű (falusias lakó) övezeteiben a megengedett legnagyobb beépítettség egységesen 20%-ban történő szabályozását. Lánkapusztai egyes részein (20%) is szabályozásra került, ezért a helyi viszonyokhoz alapuló szabályozásra tekintettel az önkormányzat a 10%-os beépíthetőség 20%-ra történő módosítását a településrész összes falusias övezetében megvizsgálja.
7. Az önkormányzat kezdeményezte Krisztina Park Sárvár Kft. (Sárvár, Sótónyi u. 13.) beruházó kérésére a Krisztina parkkal határos Sárvár, 1181/94 hrsz-ú és 1181/93 hrsz-ú, jelenleg Vi jelű (intézményterület szállás funkcióval) övezetből a Krisztina parkkal határos részén különleges beépítésre szánt övezetre, gépjárműtároló funkció megjelöléssel történő átsorolását. A területen cca. 40 db gépjárműtároló elhelyezése válna lehetővé, a Krisztina park folyamatos beépítésével együtt az odakötözők gépjárműveinek garázsban történő tárolásának biztosítására.

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

Az alátámasztó munkarészek közül a feladat ellátáshoz szükséges kiegészítést kell megtenni, mivel a 2016-os rendezési tervhez elkészített alátámasztó munkarészek felépítése követi a 4. melléklet 2. pont és annak 2.1-2.9 alpontjait. A többi fejezet, mint a tájrendezés, környezetvédelem, közmű és közlekedés csak a feladat által megkívánt mélységig szükséges kiegészíteni, mivel a 2016-os településrendezési eszközök ezt tartalmazzák.

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

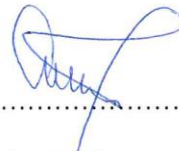
A településszerkezeti tervet érintő változások közül újonnan beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi.

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

A hatályos helyi építési szabályzat a korábbi R. 5. mellékletével egyezik. Tervezési feladatként a rendelet módosítás a helyi építési szabályzat 1. és 2. mellékletét érinti. A módosításra kerülő szabályozási tervlap szelvénytípusai (D3-3; E3-1; E3-3; E2-4; E2-2; E4-4; C5.).

A változások gazdaságfejlesztési, a népesség lakásszükségletei és közlekedésfejlesztés céljai miatt támogathatók, kiemelt fejlesztési területként kezelhetők, további tervezési tartalmat és kiegészítést nem igényelnek.

Sárvár, 2022. november 17.



Czigány István
önkormányzati főépítész

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

KIVONAT

a képviselő-testület 2022. december 15-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

263/2022. (XII. 15.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 247/2022. (XI. 24.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 25. módosítása során – a környezeti hatás eldöntésére irányuló 2022. november 29-én az E-TÉR-ben kezdeményezett eljárásban – a határidő lejártáig, 2022. december 14-ig, a környezet védelméért felelős szervek - jelen határozat mellékletét képező - nyilatkozatai alapján környezeti értékelés elkészítésére van szükség.


2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás további eljárási szakaszai (véleményezési szakasz, záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további intézkedést, nyilatkozatot megtegyen.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2022. december 19.




Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző