



## SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

### MEGHÍVÓ

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. február 28-án (pénteken) 8.15 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:

#### Zárt ülésen kerül tárgyalásra:

1. A Sárvári Gyógyfürdő Kft. strandmedence beruházási munkálataira vonatkozó szerződésének jóváhagyása  
Előadó: Kondora István polgármester, Kántás Zoltán ügyvezető igazgató

#### Nyilvános ülésen kerül tárgyalásra:

1. Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítására irányuló eljárás kapcsán a véleményezési szakaszt lezáró döntés meghozatala  
Előadó: Kondora István polgármester
2. Sárvár város településfejlesztési tervének megalkotására irányuló eljárás kezdeményezése  
Előadó: Kondora István polgármester
3. Tulajdonosi hozzájárulás a Sárvár 1182/6 hrsz-ú ingatlanon tervezett Városerdő Projekt megvalósításához  
Előadó: Kondora István polgármester
4. A Sárvár, 1344/5 hrsz-ú, természetben a Sárvár, Várkerület u. 17/A. szám alatti ingatlan egyes helyiségeinek a Sárvári Oratórikus Kórus részére történő ingyenes használatba adására vonatkozó szerződés módosítása  
Előadó: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. február 27.

Kondora István  
polgármester



## SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

9600 Sárvár, Várkerület u. 2. Pf. 78. Tel.: 95/ 523-100 Fax: 95/320-230  
hivatali kapu: SARVARONK; KRID: 328729101

### ELŐTERJESZTÉS

#### **Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása – a véleményezési szakaszt lezáró döntések meghozatala**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 28. módosítására vonatkozó eljárást kezdeményezett a 173/2024. (X.24.) számú képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú határozatával (Továbbiakban: **Határozat**) (A hivatkozott Képviselő-testületi határozatok az előterjesztés 1. és 2. számú mellékleteit képezik).

**Az egyeztetés folyamatának összefoglalása:**

#### **1. Környezeti értékelés**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **R.**) 60. § (3)- (4) bekezdései alapján: „(3) Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. §-a szerinti – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló – eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje 15 nap, és ilyen esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.

(4) Az SKVr. 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény szerinti elektronikus úton kell lefolytatni, és az megelőzi a 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.”

A településrendezési eszközök 28. módosítása során a tervező által elkészített várható környezeti hatás eldöntésére irányuló dokumentációval 2024. október 25-én elektronikus úton kezdeményezett eljárásban megkeresésre kerültek a jogszabályban meghatározott szervek.

A megkeresett 19 szerv közül egyedül Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya nyilatkozott úgy, hogy a „Sárvár Településrendezési eszközök 28. sz. módosítás – A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése –Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása” című, 2024. október 25-én kelt egyeztetési dokumentációban megjelölt 24 módosítási cél közül alapvetően kettő, a 16. és 17. módosítási cél, és a hozzájuk kapcsolódó 24. módosítási cél esetében régészeti és

műemlékvédelmi szempontból tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, melyet kiválthat a terepbejáráson alapuló örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány készítése.

Tekintettel arra, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatása akár több hónapot is igénybe vehet, és ez a módosítással érintett további 21 db módosítási célt is hátráltatta volna, ezért a Képviselő - testület a 173/2024. (X.24.) számú képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozat céljai közül a 193/2024. (XI.21.) számú Képviselő-testületi határozatával a 16. és 17. és a hozzájuk kapcsolódó 24. módosítási cél jelen eljárásban történő módosításától eltekintett. (A hivatkozott Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 3. mellékletét képezi.)

Fentiek és a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján környezeti értékelés elkészítésére nem volt szükség, melyet a Képviselő-testület 194/2024. (XI.21.) számú határozatával elfogadott. (az előterjesztés 4. melléklete)

A településrendezési eszközök 28. módosítására irányuló eljárás a 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.1.-től 2.15.- ig és a 2.18.-tól -2.22. -ig terjedő pontjaiban meghatározott, valamint a 173/2024. (X.24.) számú képviselő testületi határozatban meghatározott cél (2.23.) vonatkozásában folytatódott.

## **2. Véleményezési szakasz**

### **- 2.1. Első véleményezési szakasz**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. § -a szerint „(1) Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban.

(2) A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv – ideértve e § alkalmazásában a környezet védelméért felelős szerveket is –

a) tervekészítés esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül,  
b) településterv módosítása esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül

tölti fel írásos véleményét.

(3) A véleményét a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.”

**A véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az E-TÉR felületre 2024. december 10. napján került feltöltésre a véleményezendő dokumentáció, illetve elektronikus úton került megkeresésre a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Osztálya, és a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Osztálya tekintettel arra, hogy a tervezési folyamat elindításakor (2024. szeptember 27.) még nem szerepeltek a jogszabályban előírt véleményezők között, így E-TÉR felületen történő bevonására már nem volt lehetőség.**

**A településrendezési eszközök módosítása során a partnerekkel E-TÉR-ben történő véleményeztetésére, valamint**

- a) az önkormányzat hirdetőtábláján hirdetmény kifüggesztésére**
- b) közterületen elhelyezett hirdetőfelületeken hirdetmény kifüggesztésére**
- c) az önkormányzat hivatalos honlapján hirdetmény megjelentetésére**
- d) az önkormányzati hivatalban lakossági fórum megtartására**

**került sor.**

**Fentiek alapján, valamint a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban elrendelt igazgatási szünetre való tekintettel a partnerségi egyeztetés 2024. december 11. napjától 2024. december 30. napjáig tartott, mely idő alatt a partnerektől vélemény, észrevétel sem a 2024. december 17-én megtartott lakossági fórum keretében, sem egyéb módon nem érkezett.**

**A R. 66.§ (3) bekezdése szerint:** „A véleményét a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.

**(3a) A véleményezésre jogosult szerv új terv készítése esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül, terv módosítása esetén 8 napon belül – a hiányok pontos megjelölésével – hiánypótlásra vagy a terv átdolgozására szólíthatja fel a kérelmezőt.** Ha a tervdokumentáció az e rendeletben foglalt követelményeknek nem felel meg, a kérelmezőt hiánypótlásra, ha a hiányok olyan széles körűek, hogy az a tervdokumentáció elbírálását lehetetlenné teszi, a kérelmezőt a terv átdolgozására kell felszólítani.

**(3b) A hiánypótlási felhívásban a hiányok pótlására biztosított határidő legfeljebb 30 nap.** A hiányok pótlását követő nappal az eljárás ügyintézési határideje folytatódik.

**A R. 66. § (7) bekezdése szerint** „A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.”

**A megkeresett szervek részéről a megadott határidőn belül a határozati javaslat 1. mellékletében csatolt vélemények érkeztek.**

**A 38 megkeresett véleményező szerv közül az Állami Főépítészeti Iroda VA/ÁFI/1147-4/2024. iktatószámú hiánypótlási felhívásában a dokumentáció kiegészítését és a hiányosságok pótlását kérte.**

**A hiányosságok pótlására Sárvár Város Polgármesterének a képviselő-testület által átruházott hatáskörben hozott 2/2025. (I.6.) számú határozatával (az előterjesztés 5. melléklete) és az ennek megfelelően átdolgozott és kiegészített dokumentáció véleményező szerveknek történő megküldésével került sor.**

**A javított és kiegészített dokumentáció 2025. január 7-én került megküldésre a véleményező szervek részére.**

**A megkeresett szervek részéről a hiánypótlás teljesítése után az átdolgozott dokumentációval az egyeztetési eljárás folytatódott.**

A megkeresett 38 véleményező szerv közül 13 szerv adott határidőben véleményt, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztályának véleménye határidő után érkezett.

**A hiányosságok pótlása után érkezett vélemények a határozati javaslat 2. számú mellékletét képezik.**

**A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze VA/ÁFI/25-2/2025. iktatószámú véleménye alapján a Határozat 2.13. számú módosítási célját nem támogatta így javaslom a Képviselő-testületnek, hogy ezen módosítási céltól álljon el.**

**A beérkezett vélemények és az Állami Főépítész észrevételei alapján több módosítási cél vonatkozásában további egyeztetésre volt szükség, azonban idő hiányában - az eltérő vélemények egyeztetésére - tárgyalás összehívására már nem volt lehetőség, így Sárvár város Polgármesterének a Képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörében hozott 15/2025. (I.30.) számú határozata alapján a Határozat 2.19.; 2.22.; és 2.23. pontjai esetében a módosítási cél pontosításával a véleményezési szakasz megismétlésre került.** (A hivatkozott határozat az előterjesztés 6. mellékletét képezi.)

## **- 2.2. Megismételt véleményezési szakasz**

A megismételt véleményezési eljárás kezdeményezésére 2025. február 7-én, a kiegészített és javított dokumentáció véleményező szervek részére történő megküldésével került sor. A véleményezési határidő 2025. február 25-én 24 órakor járt le.

Ezzel egyidejűleg a partnerek/lakosság véleményének megismerése érdekében ismét lakosági fórum került meghirdetésre. A partnerek/lakosság részéről észrevétel nem érkezett.

**A megismételt véleményezési szakasz során a határozati javaslat 3. melléklete szerinti vélemények érkeztek.**

**A VA/ÁFI/25-7/2025. iktatószámú Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott véleményében egyes módosítási célokkal kapcsolatban ismételten észrevételeket fogalmazott meg. A 23. módosítási célt -3863 hrsz-ú ingatlan teljes területe és a 3864 hrsz-ú ingatlan egy részének Z-kp jelű közpark övezetből különleges beépítésre nem szánt parkoló terület övezetté történő átsorolását az Állami Főépítész nem támogatta.**

**Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a 23. módosítási cél tekintetében az Állami Főépítész eltérő véleményét fogadja el, és ennek megfelelően a módosítási céltól álljon el.**

- 3. A véleményezési szakaszok alapján változott, a véleményezési szakasz lezárásakor aktuális módosítási célokat az áttekinthetőség érdekében az előterjesztés 7. mellékletét képező táblázat foglalja össze.**

Fenti előzmények ismeretében javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a véleményezési szakasz lezárása érdekében a következő határozati javaslat elfogadását.  
A véleményezési szakasz lezárását követően javaslom az eljárás záró szakasza lefolytatásának kezdeményezését.

### HATÁROZATI JAVASLAT:

1. **Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy 193/2024. (XI.21.) és a 173/2024. (X.24.) számú képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 28. módosítása során a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése az alábbiak szerint megtörtént:**

1.1 A dokumentáció feltöltése az E-TÉR-ben 2024. december 10-én megtörtént, a véleményezésre nyitva álló határidő 2024. december 25-én 24 órakor járt le. Az E-TÉR-ben a partnerek részéről észrevétel/vélemény nem érkezett.

1.2 Az E-TÉR felületen kívül lakossági fórum került meghirdetésre, melyről szóló hirdetmény kifüggesztése, továbbá a hirdetmény és a partnerségi egyeztetés teljes dokumentációja közzététele 2024. december 10-én, levétele 2025. január 6-án történt meg. A lakossági fórum megtartására 2024. december 17-én 9 órakor került sor.

A lakossági fórumon a partnerek/lakosság részéről érdeklődő nem jelent meg, és a fórumot követő 5 napon belül sem érkezett észrevétel/vélemény.

1.3 A megismételt véleményezési szakaszban az E-TÉR felületen kívül ismételt lakossági fórum került meghirdetésre, melyről szóló hirdetmény kifüggesztése, továbbá a hirdetmény és a partnerségi egyeztetés teljes dokumentációja közzététele 2025. február 7-én, levétele 2025. február 19-án történt meg. A lakossági fórum megtartására 2025. február 13-án 9 órakor került sor.

A lakossági fórumon a partnerek/lakosság részéről érdeklődő nem jelent meg, és a fórumot követő 5 napon belül sem érkezett észrevétel/vélemény.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy partnerségi egyeztetésre nyitva álló időszakban - 2024. december 10. és 2025. január 6. között – sem az E-TÉR felületen, sem az E-TÉR felületen kívül a partnerektől észrevétel/vélemény nem érkezett, valamint a megismételt véleményezési szakaszban a partnerségi egyeztetésre nyitva álló időszakban - 2025. február 7. és 2025. február 19. - között az E-TÉR felületen kívül a partnerektől észrevétel/vélemény nem érkezett.

2. **Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 193/2024. (XI.21.) és a 173/2024. (X.24.) számú képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 28. módosításának két ütemben lebonyolított véleményezési szakasza az alábbiak szerint történt meg:**

2.1 Az első véleményezési szakasz 2024. december 10-én a dokumentáció az E-TÉR-ben történő feltöltésével elindult és – a hiánypótlás 2025. január 7-én történt teljesítése után 2025. január 14-én zárult le.

**2.2 A megismételt véleményezési szakasz az E-TÉR felületen kívül, a javított és kiegészített dokumentáció véleményező szervezetek Hivatali Kapun történő megküldésével 2025. február 7-én indult és 2025. február 25-én 24 órakor lezárult.**

**A Képviselő-testület a véleményezési szakaszban érkezett eltérő vélemények miatt szükségessé vált 2/2025. (I.6.) számú és 15/2025. (I.30.) számú Polgármesteri határozatokban foglalt módosítási célokat érintő változásokat tudomásul veszi és elfogadja.**

**A Képviselő-testület a két ütemben lebonyolított véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a Határozat 2.6 és 2.19 pontjaihoz érkezett eltérő véleményét a R. 66.§ (7) bekezdése alapján elfogadja, a záró szakasz kezdeményezéséhez benyújtandó dokumentáció módosításáról gondoskodik.**

**A Képviselő-testület az Állami Főépítész - első véleményezési szakaszban érkezett –eltérő véleményét a R. 66.§ (7) bekezdése alapján elfogadja, a Határozat 2.13. pontja szerinti módosítási céltól az Önkormányzat eláll.**

**A Képviselő-testület az Állami Főépítész -megismételt véleményezési szakaszban adott – eltérő véleményét a R. 66.§ (7) bekezdése alapján elfogadja, a Határozat 2.23. pontja szerinti módosítási céltól az Önkormányzat eláll.**

- 3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás további eljárási szakasza (záró szakasz) kezdeményezése és lefolytatása érdekében minden további szükséges intézkedést, az eljárás során teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot tegyen.**

Felelős: Kondora István polgármester  
Határidő: azonnal

Sárvár, 2025. február 26.

**Kondora István**  
polgármester

## 1. Melléklet a .../2025. (...) számú képviselő-testületi határozathoz



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY

35001/6 - C / 2025  
2025.01.09



A KÖZSÉGTITKÁRSÁG FELADATAI  
KÖZSÉGTITKÁRSÁG  
2025.01.09. 11:00 óráig

Dátum:  
időbélyegző szerint

Címzett  
Iktatószáma:  
SRV/10015-  
34/2024.

Címzett  
ügyintézője:  
Pörncszi Martina

Iktatószám:  
0338-102/2024

Ügyintéző:  
Csejtey Ádám

Ügyintéző  
elérhetősége:  
csejtey.adam@nyud  
uvizig.hu  
+36 94 521 280  
16185/mellék

**Tárgy:** Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása, általános eljárás

**Melléklet:-**

**Kondora István**  
polgármester

**Sárvár Város Önkormányzata**  
Sárvár  
Várkerület utca 2,  
9600

Tisztelt Cím!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság – továbbiakban Igazgatóság – részéről, a beérkezett fenti hivatkozási számú és tárgyú megkeresésükre válaszolva, Sárvár város településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, az alábbi véleményt adjuk:

A II. Állatmasztó munkarész 2.6.6. Csapadékvíz-elvezetés pontban, a 161. oldalon a „Gyöngyös patak” helyett „Gyöngyös-műcsatorna” a helyes vízfolyás megnevezés.

Sárvár város HÉSZ 28. módosításai közül a 12. módosítás érinti Sárvár körzeti üzemelő sérülékeny vízbázis hidrogeológiai B védőterületét és védőidomát, ezért az érintett területekre a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet valamint a 332-1/10/2011.I. számon kiadott Sárvár üzemelő sérülékeny vízbázis védőidomának kijelölt határozat vonatkozó előírásai az irányadók. A tervezett módosításokkal kapcsolatban az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet:

Sárvár város HÉSZ 28. módosításai közül a 12. módosítással érintett ingatlanok az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, vonatkozó előírásai az irányadók.

Az újonnan kijelölt, valamint az átsorolásra, bővítésre kerülő, beépíthető területek tervezett csapadékvíz-elvezető rendszereit a meglévő rendszerekre csak abban az esetben lehet rákötni, ha a meglévő rendszer a megnövekedett vízmennyiséget kiöntésmentesen tudja a közcélú befogadóba vezetni. Ezt minden esetben egyedileg vizsgálni kell. A felszíni vízfolyások befogadó képességét is egyedileg szükséges vizsgálni.

Kiemelt fontosságúnak tartjuk, hogy a jelenlegi vízgazdálkodási irányelveknek megfelelően, a klímaváltozás hatásai miatt elsősorban a csapadékvizek helyben tartására kell törekedni tározással, szikkasztással.

A MI VÍZÜGYÜNK

Az érintett területek csapadékvíz elvezetési koncepcióját átfogóan kell kezelni, arra jogosult szaktervezőkkel egyeztetve.

A módosításhoz kapcsolódó településszerkezeti és szabályozási tervlapok elfogadása ellen kifogást nem emelünk.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna  
osztályvezető

SRJ/15-1/2025  
2025. 01. 06.

Csénye Község Önkormányzata  
9611 Csénye, Ady E. u. 42.  
Telefon: 95/310-001  
e-mail: phcsenye@airplanet.hu

CS/685-2/2024

Tárgy: Vélemény  
Ügyintéző: Takács Alexandra  
Telefon: 06-95/490-001  
Email: ikervaraljegyzo@ikervaronk.hu

Kondora István részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület u. 2.  
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A „Sárvár Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v7” című eljárással kapcsolatban az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe feltöltött dokumentumokat megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást nem emelek.

Csénye, 2024. december 18.

Tisztelettel:



  
Králl Csaba  
polgármester



**ORSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG**  
9941 Óriszentpéter, Városszer 57.  
Telefon: (94) 548-034  
E-mail: onpi@onpi.hu

SRV/10015-50/2024.  
Dátum: 2024. 11. 20.

**Kondora István úr**  
polgármester

**Sárvár Város Önkormányzata**  
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tárgy : Sárvár város településrendezési  
eszközeinek 28. számú  
módosítása  
Ügy száma : 25-3701-3 /2024.  
Ügyintéző : Sándor András  
Hiv. szám : SRV/10015-34/2024

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozva a SRV/10015-34/2024 ügyiratszámú megkeresésükre, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62 § alapján, az Orsi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása” tárgyában:

**1. Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ 24. (3) bekezdésének módosítását**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**2. Rajzi feldolgozásból eredő hiba javítása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**3. Sárvár 6037 hrsz-ú út szabályozási szélességének felülvizsgálata és azt az út szélességi méretének 6 m-re történő csökkentése**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**4. Sárvár 2934 hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének felülvizsgálata**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**5. Sárvár, 4999 hrsz-ú zártkerti ingatlanról a közlekedési célú közterület jelölés törlése és falusias lakóövezetbe sorolása**

A módosítással érintett ingatlant védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érint. Az előirányzott módosítás természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**6. Volt „Koger” telep területén kiszolgáló út és útsatlakozások kialakítása, kialakuló zárványterület kisvárosias övezetbe történő átsorolása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**7. Sárvár, AVIA benzinkút ingatlanára (Sárvár, 2860/2 hrsz) vonatkozó szabályozási tervi előírások módosítása**

A módosítással érintett ingatlant védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érint. Az előirányzott módosítás természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**8. Tizenháromváros utca déli oldalán új közlekedési terület kijelölése 1252-1259/7 hrsz**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**9. Sárvár, 6443 és 6463 hrsz-ú Almáskerti u.-ban található ingatlanok kapcsán vízvezetési szolgalmi jog helyett közlekedési terület feltüntetése**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**10. Sárvár Rábasömjén 3343/6 hrsz-ú közlekedési terület szabályozásának módosítása**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**11. Építési övezeti jel törlése két azonos előírást tartalmazó építési övezet között**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**12. Flextornics Kft ingatlanainak fejlesztése**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**13. SÉSZ 22. § (10) bekezdés módosítása**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**14. Sársziget utca kisvárosias lakóterületeinek építési övezeti előírás módosítása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**15. Cukorgyári terület, termál kút helyének pontosítása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**16. Krisztina park kertvárosi övezetbe sorolt ingatlanjain a lakás rendeltetési egységek számának korlátozása**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**17. Gyógyfürdő és kemping fejlesztése**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**18. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete – Sárvár Város Építési Szabályzatáról felülvizsgálata jogharmonizációs céllal**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**19. Tizenháromváros utca 1414 hrsz terület és térfal szabályozás módosítása**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**20. Sárvár 27 hrsz Árpád utca közforgalom elől elzárt magánúttá alakítása**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**21. A 3863 hrsz-ú ingatlan teljes területe és a 3864 hrsz-ú ingatlan egy részének Z-kp (közpark) övezetből közforgalom elől el nem zárt magánúttá történő átsorolása**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

Az előirányzott településrendezési eszköz módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

Ezúton nyilatkozunk, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszában is **részt kíván venni**.

Óriszentpéter, 2024. december 18.

Tisztelettel:

  
.....  
Dr. Németh Csaba  
igazgató  


SzK/12015-13/2024  
(tel. 2024.12.20.)



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÖRÖKSZÁGOS KÖZÜTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Kondora István polgármester úr  
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Vérkerület 2,  
9600

Iktatószám: BP/0801/00119-11/2024

Ügyintézők: Csáki János

Telefon: +36 1 474 1774

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközök  
módosítása általános egyeztetési  
eljárással v7 – véleményezése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 328729101

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérlével nélkül, – Főosztályomra 2024. december 10-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VI. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbéli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.

*Budapesti, - dátum a digitális aláírás szerint*

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Tisztelettel: Elektronikusan aláírta:

Budapest Főváros Kormányhivatala

Bognár Géza

Osztályvezető

2024.12.19, 07:33:36

Bognár Géza

osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Némethölgyi út 37-38. + 1525 Budapest, Pf. 38 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

E-mail: [ulo@bfkh.gov.hu](mailto:ulo@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester úr részére  
Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/1147-4/2024.  
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta  
Telefonszám: +36 30 468-80-79  
Melléklet:

9600 Sárvár  
Várkerület 2.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. sz. módosítása - általános eljárás – felhívás hiányosságok pótlására

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 269/2016.(XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város Építési Szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) – módosításával kapcsolatos, Hivatalunkhoz E-TÉR felületen 2024. december 10-én érkezett megkeresésére, az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. által készített „Sárvár Településrendezési eszközök módosítása – 28. módosítás – Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési szakasz tervdokumentációja” megnevezésű dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 66. § (3a) bekezdés alapján az alábbi hiányosságok pótlására hívom fel, mely hiányosságok pótlására biztosított határidő az újR. 66. § (3b) bekezdése alapján legfeljebb 30 nap. A hiányok pótlását követő naptól kell számítani az eljárás ügyintézési határidejét.

**Az alábbi hiányosságok pótlásának határidejét – az igazgatási szünetre való tekintettel – 2025. január 20-ban állapítom meg, melyről az E-TÉR felületen többi véleményezésre jogosult is tájékoztatva lesz.**

1. A megküldött dokumentációban lévő 144/2024.(IX.25.) számú önkormányzati határozat több helyen „övezet”-et említ ott, ahol valójában „építési övezet”-ről van szó. Mivel a döntés a településrendezéssel összefüggésben, a településrendezési eszközök módosítását alapozza meg, ezért elengedhetetlen az építésszerűen pontos megfogalmazás, mivel a dokumentációnak meg kell felelnie a képviselő-testületi döntésben megfogalmazott önkormányzati célnak (2.5., 2.7., 2.10., 2.12., 2.15.-17. és 2.19.).

Előzők értelmében kérem a képviselő-testületi döntés pontosítását vagy a dokumentáció határozatnak való megfeleltetését!

2. A fent nevezett határozat 2.7 pontjában az önkormányzat Kkő különleges közlekedési övezetbe sorolásáról döntött, ezzel szemben a dokumentáció módosítási tartalma a területet Kkő jelű különleges közlekedési terület építési övezetként kezeli. Kérem a képviselő-testületi döntés és a dokumentáció összhangba hozatalát! Felhívom rá a figyelmet, hogy ha az önkormányzat az építési övezet kijelölése mellett dönt, abban az

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

9700 Szombathely Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely Pf. 208. – Telefon: +36 30 716 6569  
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu – KRID: 768676923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

SRV/10015-48/2021  
kt: 2024.12.19.

esetben – álláspontom szerint – nem alkalmazható rá az újR. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja, azaz új beépítésre szánt területnek számít, ezért szükséges a képviselő-testület Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti döntés és a dokumentációt kiegészítése a kompenzáció tekintetében is!

3. Szintén nem tartalmazza a dokumentáció a 19. módosítási tartalom tekintetében az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti önkormányzati határozat, mely esetben az Aranyos ér mentén megszűnő Zkp jelű zöldterület kerül át Kiz jelű különleges zöldfelületes intézményi területbe.  
Itt is kérem az önkormányzati határozat és a dokumentáció kiegészítését a zöldterület visszapótlása tekintetében is!
4. Eljárásomban megállapítottam, hogy a képviselőtestületi döntés mellékleteként, a 19. és 21. módosításokhoz készített Telepítési tanulmánytervek nem felelnek a telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó jogszabályi előírásoknak, mivel a főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 6. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat főépítész saját illetékességi területén településtervezési munkát nem végezhet, így a Telepítési tanulmányterveket sem készítheti el településtervezőként. A tárgyi eljárásban a településtervező Gergye Péter.  
Előzőek alapján kérem a jogosultság igazolását az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

**Mivel az E-TÉR fejlesztése nem felel meg az újR. eljárási szabályainak, jelen esetben az E-TÉR-ben hiánypótlás nem írható ki és hiánypótlás nem teljesíthető, ezért felhívásomat hivatali kapun keresztül teszem meg és az önkormányzat a hiánypótlást az összes véleményező és a partnerség felé is elektronikus úton kell, hogy teljesítse! A véleményezésre nyitva álló határidő minden résztvevő esetében a hiányosságok pótlását követően folytatódik.**

**Felhívom Tisztelt Polgármester Urat, hogy a hiányosságok pótlása és a jogszerű eljárás lefolytathatósága érdekében az E-TÉR-ben az eljárási határidőt állítsa át úgy, hogy az a hiánypótlás teljesítésének napját követő 15. nap legyen!**

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023.(II.3.) számú utasítás III/4. pontjában és *Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása* alcím 2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
névében és megbízásából

Csermelyi Andrea  
állami főépítész

Tájékoztatósul kapja:

1. VVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
  - a. Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
  - b. Hulladékgazdálkodási Osztály
2. Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
3. Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
4. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
5. Országos Vízügyi Főigazgatóság
6. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
7. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
8. Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
9. Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
11. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
12. Építési és Közlekedési Minisztérium
  - a. Vasúti Hatósági Főosztály - közlekedésért felelős miniszter (út, vasút)
  - b. Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály léginavigációs és repülőtéri közlekedési hatóság
13. VVKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály  
Közlekedési és Útügyi Osztály
14. VVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
15. VVKH Agrárügyi Főosztály
  - a. Növény- és Talajvédelmi Osztály
  - b. Erdészeti Osztály
16. VVKH Földhivatali Főosztály
17. Honvédelmi Minisztérium
  - a. Hatósági Főosztály (honvédelemért felelős miniszter)
  - b. Állami Légügyi Főosztály - katonai légügyi hatóság
18. Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság
19. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányászati Osztály
20. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
21. Vas Vármegyei Önkormányzat

SRV/10015-47/2024.

Net: 2024.12.19.



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2,  
9600

Tárgy: Sárvár város településrendezési  
eszközeinek 28. számú módosítása

Vélemény

Hivatkozási szám: SVR/10015-36/2024.

Melléklet: –

Ügyintéző: Majoros Eszter

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 64. § alapján történt, SVR/10015-36/2024. számú megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízügyi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

Módosítások tárgya:

1. A HÉSZ 24.§ (3) bek. módosítása: a lakásépítéshez a parkolóhely biztosítás távolságának 100 m-ről 300 m-re történő emelése
2. A HÉSZ mellékleteinek felülvizsgálata, a nem teljeskörűen szabályozott területek, teleklömbök szempontjából (az övezeti paraméterek, jelek, rajzi elemek, kilöklések pótlása, javítása, övezethatár felülvizsgálata)
3. A 6037 hrsz-ú út szabályozási szélességének 6 m-re csökkentése az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének érdekében (290 m<sup>2</sup> terület átsorolása közlekedési területből falusias lakóterületbe)
4. A 2934 hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének csökkentése, az ingatlan-nyilvántartási határhoz történő igazítása (a 2933/4 hrsz-ú ingatlan 358 m<sup>2</sup> területe kerül közlekedési területből településközpont területbe)
5. A közlekedési célú közterületként szabályozott 4999 hrsz-ú földrészlet 1510 m<sup>2</sup> nagyságú részének átsorolása falusias lakóövezetbe, úgy, hogy a 4962 hrsz Tölgyfa utca 5 m-es egyseges szabályozása biztosított legyen (0,5 m területsáv az ingatlan keleti felén, ami jelenleg is út)
6. A volt „Kóger” telep rendezése:
  - a 608/2 hrsz-ú ingatlan Ki (különleges idegenforgalom, rekreáció) övezetéből és zöldterületéből lakó és pihenőövezetet kiszolgáló, 7 m széles közlekedési terület kijelölése és a Z-kk (közút) övezet kiterjesztése a tervezett út északi határáig, valamint az út kijelölésével létrejövő ún. „zárvány terület” kisvárosias lakóterületbe sorolása
  - zöldterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 621/2 hrsz-ú ingatlanból 160 m<sup>2</sup> nagyságban a 617/4 és a 608/1 hrsz-ú ingatlanok összekapcsolásának biztosítása érdekében
7. Gyalogjárda kijelölése az Ikervári út déli oldalán, mely a 2860/2 hrsz-n lévő üzemenyagútállomás telekhatára mellett, majd az Ikervári úti lakóházak előtt haladna, majd gyalogátkelőhely kiépítésével a szintén kiépítésre kerülő busz öbölnél végződne. A 2860/2 hrsz-ú földrészlet

TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI, VÍZÜGYI ÉS VÍZVÉDELMI OSZTÁLY  
9700 Szombathely, Vörösmarty M. u. 2. Tel: 70/7062082  
KRID: 576058903 Honlap: www.kormanyhivatalok.hu  
Ügyfélfogadás: Hétfő, Péntek 8-12; Szombat 8-12 és 13-16

- átsorolása különleges közlekedési övezetbe.
8. Az 1251,1247/1-2 hrsz-ú földrészletekből (zöldterület területfelhasználás) 5 m szélességű közlekedési célú közterület kijelölése az 1259/5- 1259/7 hrsz-ú ingatlanok megközelítése érdekében
  9. A 6443 és a 6463 hrsz-ú földrészletek déli telekhatára mellett 2 m szélességű terület átsorolása lakóövezetből közlekedési területbe megépítendő szennyvízvezeték miatt
  10. A 3343/6 hrsz-ú földrészletből 66 m<sup>2</sup> terület átsorolása közlekedési övezetből egyéb ipari területbe a Rábasömjéni u. 129. alatti telephely kerítés nyomvonalának kiegyenesítése miatt
  11. Az azonos övezetben lévő 3212/11 hrsz-ú és a 3212/13 hrsz-ú ingatlanok között lévő övezeti határvonal törlése
  12. A Flextronics Kft. fejlesztése keretében a 3868/73 hrsz-ú földrészlet teljes területének, a 3868/74 hrsz-ú földrészlet általános mezőgazdasági övezetbe lévő részének, a 3868/63 és a 3868/65 hrsz-ú földrészletek kijelölt területének átsorolása Kma jelű, különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló övezetbe, naperőműpark létesítése érdekében. Cserekerületként a 0159/2 hrsz-ú ingatlan 1,72 ha nagyságú része kerül átsorolásra egyéb ipari területből gazdasági erdőterületbe.
  13. A Krisztina lakóparkban a 1181/23-1181/51 hrsz-ú, 1181/63-1181/72, 1181/74-1181/77 és 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok előkertjének 0-5 m-re módosítása, valamint az előkerben gépjármű tároló elhelyezésének engedélyezése.
  14. Az 1935-1958 hrsz-ú, a 2979/1-3004/1 hrsz-ú, a 2969/6-2977/1 hrsz-ú és az 1960/1-1960/8 hrsz-ú ingatlanok által alkotott telektömbök építési övezeti jelének és a beépíthetőség mértékének (30 %-ról 40 %-ra történő emelés) változtatása.
  15. Az 1104/46 hrsz-ú földrészlet átsorolása településközponti övezetbe, valamint az 1104/47 hrsz-ú ingatlanból az 1104/46 hrsz-ú ingatlannal azonos nagyságú - termálkút és védőtávolsága - terület rész átsorolását közlekedési és közmű övezetbe, az 1104/46 hrsz-ú ingatlanon ábrázolt, és az 1104/47 hrsz-ú ingatlanon lévő termálkút miatt.
  16. A Krisztina park kertvárosi övezetbe sorolt ingatlanjain maximum 2 önálló lakás rendeltetési egység alakítható ki, melyekhez lakásként további egy-egy különálló tároló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat.
  17. A kemping területén lévő kereskedelmi egység átsorolása településközponti övezetből különleges zöldfelületes intézményi (Kiz) területbe. Az Aranyosi-ér nyílt szakaszán a szabályozási szélesség törlése, a szabályozási vonalon belüli közpark Kiz övezetbe sorolása, kötelező fásítás megszüntetése, valamint a különleges zöldfelületes intézményi terület DNy-i részén a beépíthetőségi korlátozás törlése kemping szálláshely fejlesztés érdekében. A zöldterület pótlása a Csónakázó-tó körüli közpark növelésével valósul meg.
  18. Az állami főépítész véleménye alapján a HESZ 2. §. 3. § 1. és 3. pontjának, 7. § (1) bekezdésének, 12. § (4)-(11) bekezdésének, a 16. §, 18-19. § és az 5-7. mellékletek törlése.
  19. A helyileg védendő térfal törlése a város közigazgatási területére kiterjedően. Az 1414 hrsz-ú földrészleten tervezett telekalakítás érdekében egyedi szabályozás előírása.
  20. Az Árpád u. zsákutca szakaszáról (27 hrsz.) a közlekedési célú közterület jelölés törlésre kerül és az ingatlan közforgalom elől elzárt magánútként kerül jelölésre.
  21. A 3863 hrsz-ú ingatlan teljes területének és a 3864 hrsz-ú ingatlan 3861/1 hrsz-ú ingatlannal határos részének Z-kp (közpark) övezetből közforgalom elől el nem zárt magánúttá történő átsorolása a 3861/1 hrsz-ú ingatlan építésiügyi, építészeti szempontból ún. „zöldterületi érintettséggel nem rendelkező” útkapcsolatának biztosítása érdekében.

A változtatás vízvédelmi, vízgazdálkodási szempontból elfogadható.

#### A vélemény indokolása:

##### Vízügyi, vízvédelmi szempontból

Sárvár Város Önkormányzata a fent hivatkozott számú és tárgyú megkeresésében a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 7. és 8. sora, valamint 11a. sora alapján a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a

vízvédelmi és vízgazdálkodási szakterületekre, valamint iparbiztonsági szakterületre vonatkozóan. Melléklete a Gergye Péter (TT1-18-0204, AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) által, 2024. december havi keltezéssel készített véleményezési tervdokumentációját.

A településen a víziközművek a VASVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt. (9700 Szombathely, Rákóczi F. u. 19.) üzemeltetésében vannak, melyekhez bővítés esetén a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. § értelmében csatlakozni kell.

A közelmúltban tapasztalható éghajlatváltozás miatt a folyékony halmazállapotban érkező csapadék időbeli eloszlása megváltozott, rövid idő alatt igen jelentős intenzitással is lehullhat, ami miatt a beszivárgás nem tud megvalósulni. Ezen okból célszerű a csapadékvizeket helyben tartani és megfelelő célokra felhasználni. Amennyiben szükséges, a csapadékvíz elvezető rendszerek tervezésére a *vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról* szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet, valamint a *vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról* szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet előírásai az irányadóak.

Új ivóvízvezetékek, valamint szennyvíz- illetve csapadékcsatomák, egyéb csapadékvíz-elvezető létesítmények építése, régiek kiváltása a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedélyköteles tevékenység. A vízjogi engedélykérelem mellékleteként benyújtott terveknek meg kell felelniük a *vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról* szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt előírásoknak.

A tervezési terület vízfolyás nagyvízi medrét nem érinti. A 608/2 hrsz-ú földrészlet nyugati határán folyik a Gyöngyös-műcsatorna, a 2934 hrsz-ú földrészlet északi határánál a Tilosaja utcával párhuzamosan a Kertaljai-árok. Az Ikervári úton létesülő gyalogjárda, gyalogátkelőhely és buszöböl kivitelezése engedélyes tervek alapján már elkezdődött. A kemping nyugati határán található az Aranyos-ér. A vízfolyások parti sávja a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet) meghatározott feltételekkel használható.

Sárvár közigazgatási területe a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területek közé tartozik.

A 3868/53, 3868/55, 3868/73 és a 3868/74 hrsz-ú földrészletek a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 332-1/10/2011.1 számú határozata alapján a sérülékeny, Sárvár körzeti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén helyezkednek el. A tervezett tevékenység (napernőmúpark létesítése) határozat, valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete alapján nem esik korlátozás alá.

A település a Rába folyó vízgyűjtő területén fekszik. Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási terve 1242/2022. (IV. 28.) számú kormány határozattal jóváhagyásra került.

#### Ipاربiztonsági szempontból

A 12. számú tervezett módosítás (csereterület kijelölése) az IKR Agrár Kft. veszélyességi övezetének középső és külső zónájában helyezkedik el, az övezeti átsorolásnak nincs jogszabályi akadálya.

A 14. számú tervezett módosítás (építési övezeti előírás változása) az IKR Agrár Kft. veszélyességi övezetének külső zónáját érinti, a fejlesztést a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezéséről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja engedi.

Az 1. - 11., a 13. és a 15. - 21. számú módosítások tekintetében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet szempontjából figyelembe veendő korlátozás nincs.

A Vízügyi Hatóság hatáskörét, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés 6. pontja, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 7. és 8. és 11a. sora állapítja meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának III. fejezet 17. pontjában meghatározottak szerint történt.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint

Vámos Zoltán  
főispán  
nevében és megbízásából:

Dr. Borbély Gábor  
osztályvezető

Melléklet: -

Terjedelme: 4 oldal

Kapják:

1. sz. péld.: Sárvár Város Önkormányzata (9600 Sárvár, Várkerület 2.)  
2. sz. péld.: Irattár

HK

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
30418/908-4/2024.ált.



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

SRV/10015-46/2024.

Ékt: 2024. 12. 19.

Ügyintéző:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
Népegészségügyi Főosztály  
2024.12.19. 15:42:28

Kondora István polgármester  
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/06727-2/2024.  
Ügyintéző: Rácz Eszter  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógtényező  
érintettség szempontjából.

Hlv. szám: SRV/10015-34/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközök – 28. számú – módosítása tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**Gyógyhely:**

1. Sárvár-Gyógyvárás - engedélyszám: KEF-12953-5/2012.
2. Sárvár-Arborétum - engedélyszám: KEF-12952-5/2012.

**Gyógyfürdő:**

1. Sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő - engedélyszám: 376/Gyf/2003

**Gyógyszálló:**

1. Spirit Hotel Thermal Spa \*\*\*\*\* - engedélyszám: KEF-22980-3/2013
2. Danubius Thermál Hotel Sárvár - engedélyszám: KEF-17654-2/2016

**Gyógyvizes kút:**

| Kútkataszteri szám OKK | Felhasználási mód | Engedélyszám               |
|------------------------|-------------------|----------------------------|
| K-53                   | K (fürdési célú)  | BP/FNEF-TKI/02054-17/2019. |
| K-36                   | K (fürdési célú)  | KEF-11312-2/2012.          |

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853  
Hivatali kapu KRID azonosító: 427084958  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

|        |                  |                   |
|--------|------------------|-------------------|
| K-67   | K (fürdési célú) | KEF-1814-15/2013. |
| B-65   | K (fürdési célú) | 40-4/OTH/2012.    |
| B-7    | K (fürdési célú) | 64-3/OTH/2010.    |
| B-35/a | K (fürdési célú) | 85-3/OTH/2012.    |
| B-44   | K (fürdési célú) | 81/OTH/2010.      |
| B-66   | K (fürdési célú) | 38-4/OTH/2012.    |

**Ásványvízes kút:**

| Kútkataszteri szám OKK | Felhasználási mód     | Engedélyszám     |
|------------------------|-----------------------|------------------|
| B-62                   | K (fürdési célú)      | KEF-7460-9/2013. |
| B-63                   | B (ivási célú)        | KEF-7414-7/2013. |
| B-68                   | PC (palackozási célú) | KEF-892-3/2015.  |
| B-68                   | B (ivási célú)        | KEF-902-3/2015.  |

A csatolt dokumentum alapján a város településrendezési eszközeinek 8. 13. 18. 19. módosításai a „Sárvár-Gyógyvarázs” elnevezésű gyógyhely területén találhatók.

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentációk áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a kutak védett vízadó réteget csapolnak meg, mely értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a kutak körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölése nem szükséges.

*A természetes gyógytényezőkről szóló 509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet 9. § szerint: „Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájleveget tartósan hátrányosan befolyásolja, a növényállományt és a domborzatot megváltoztatja vagy a betegek nyugalma zavarja, gyógyulását hátráltatja, így különösen a víz-, por-, füst- és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével vagy zajjal járó tevékenység, amely által a kiemelten védett területre előírt, a 6. melléklet szerinti levegőtisztaság és a fokozottan védett területnek megfelelő zajszint nem tartható.”*

Fentiek alapján a módosítások jellege miatt a BFKH kifogást nem emel, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek készítése során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a **vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről** szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele, valamint a településrendezési eszközök módosítása kapcsán szükséges, hogy a betegek nyugalma biztosító környezeti feltételek ne változzanak.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözzel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Címzett:

1. Sárvár Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

SRV/10015-45/2024.  
dát: 2024.12.18.

**Ikervári Község Önkormányzata**  
9756 Ikervár, Kossuth u. 47,  
Telefon: 95/490-001  
e-mail: ikervartitkarsag@ikervaronk.hu

**I/1605-2/2024**

Tárgy: Vélemény  
Ügyintéző: Takács Alexandra  
Telefon: 06-95/490-001  
Email: ikervaraljegyzo@ikervaronk.hu

**Kondora István részére**

**Sárvár Város Önkormányzata**

**Sárvár**  
Várkerület u. 2.  
9600

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A „Sárvár Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v7” című eljárással kapcsolatban az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe feltöltött dokumentumokat megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást nem emelek.

Ikervár, 2024. december 18.

**Tisztelettel:**

*Szöke Szeverina Anna*  
**Szöke Szeverina Anna**  
polgármester



SRV/10015-44/2024  
elt 2024.12.18.



## SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

9671 Sitke Hunyadi u. 1. Tel.:95/ 442-018  
Hivatali kapu: ONKSITKE; KRID:732928925

Iktatószám: STK/10015-44/2024.  
Ügyintéző: Pörnczei Martina

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek  
28. módosítása

**Sárvár Város Önkormányzata**  
**9600 Sárvár, Várkerület 2.**

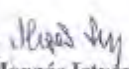
**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár Város Önkormányzata által (9600 Sárvár, Várkerület 2.) az E-TÉR felületen 22170 szám alatt kezdeményezett, Sitke község Önkormányzatához (9641 Sitke, Hunyadi u. 1.) megküldött „Sárvár településrendezési eszközök 28. módosítása” tárgyú megkeresésére az rendelkezésre álló dokumentumok áttanulmányozása után alábbi tájékoztatást adom:

Sitke község Önkormányzata Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása vonatkozásában észrevételt nem tesz, a tervezett módosítások Sitke község érdekeit nem sértik.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. §-a alapján adtam meg.

Sitke, 2024. december 16.

  
**Mörögös István**  
polgármester

SRV/10015-43/2024  
éle. 2024. 02. 04.

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

min. honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 216267399), e-mail: [hm.hfo@hm.gov.hu](mailto:hm.hfo@hm.gov.hu), web: <http://hm.hatosagok.hu/vanai/kormany.hu>

Nyt. szám: 18742-2/2024/h

Hív. szám: SRV/10015-34/2024

, számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

**Kondora István  
Sárvár Város Önkormányzata  
polgármester**

**9600 Sárvár  
Várkerület 2.**

**Tárgy:** Sárvár város Településrendezési eszközök 28. sz. módosítása - általános eljárás, véleményezési szakasz

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor h) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint!”

Tisztelettel:

**Szalay-Bobrovniczky Kristóf**  
honvédelemért felelős miniszter  
névében és megbízásából

**Koós Tamás alezredes**  
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Kati Általa (tel.: +36 (1) 474-1111/22482; HM 022-32482; fax: +36 (1) 474-1467)

Kopják: 1. sz. péld.: írott

2. sz. péld.: Címzett

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Koós Tamás  
Időpont: 2024.12.11 16:12:05 CET

date: 2024.12.17.

Sárvár Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v7

④

## Vélemények és válaszok

Downloaded from <http://ajphaphysiol.physiology.org/> at University of California, San Diego on September 11, 2015

Wages as expenditures

### Relevant literature



Estelle-Charlotte Villiger, Igazgató  
János, Zoltán és Emma Villiger

2024 37 17 84-99

Tisztelet Polgármester Úr! Az E-TER felületre megkérlek: Tefala lemondásukat csatlakozó 20 működésbe nem lépő előfizetői kiegészítőre lemondásukat az alábbi nyilatkozattal adták. A nemzeti működésük végző igazolási leírásuk szerint nem emeltek. Értékelés helyett az előfizető nem emeltek. Továbbá tájékoztatjuk, hogy az eljárás során az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (ÖVF) is tájékoztattuk. Tisztelettel. Nemzeti Járás Igazgató



A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

1. **Sárvár Város Önkormányzata**  
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.
2. **Írattár**



VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Sárvár településrendezési eszközök 28. sz. módosítás véleményezés  
Hív. szám: SRV/10015-34/2024.  
Ügyintézőjük: Főmeczai Martina  
Ügyintéző: Rimányi Erik tá. szds.

Kondora István  
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos SRV/10015-34/2024 számú megkeresésre – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. §, valamint az AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. (9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7) által 2024. december 09-én készített dokumentáció alapján az alábbi véleményt adom:

Módosítások tárgya:

1. HÉSZ 24.§ (3) bek. módosítása, a lakásépítéshez a parkolóhely 300 m-en belül történő biztosítása
2. Ingatlan-nyilvántartási, alaptérképi állapotnak, megnevezésnek megfelelően közútnak, közterületnek, ároknak, vízfolyásnak vagy más beépítésre nem szánt területnek minősülő, de a szabályozási tervlapon övezeti határként meg nem jelölt telektörzsből felülvizsgálata abból a szempontból, hogy az övezeti jelölés minden esetben feltüntetésre került-e
3. A Sárvár, 6037 hrsz-ú önkormányzati közút szabályozási szélességének felülvizsgálata, 6 m-re csökkentése
4. A Sárvár 2934 hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének felülvizsgálata, az ingatlan nyilvántartási jogi határhoz igazítása
5. A Sárvár 4999 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan Fl (falusias lakó) övezetbe sorolása
6. A volt „Kőger” telep Ki övezetéből lakó és pihenő övezet kiszolgáló közlekedési terület kijelölése, ezzel egyidejűleg a Z kk kiterjesztése
7. Az Ikervari út mellett közlekedési célú közterület kijelölése, az üzemanyag-töltő állomás közlekedési célú közterületből Kkő (különleges közlekedési) övezetbe
8. A Tizenháromváros utca déli oldalán fekvő volt szeméttlerakóval határos ingatlanok déli határa mentén 5 m széles közlekedési célú közterület kijelölése
9. A Sárvár, 6443 és 6463 hrsz-ú található ingatlanok déli határa mellett 2 m szélességű ingatlanrész közlekedési és közműterületbe történő átsorolása
10. A Sárvár, 3343/6 hrsz-ú ingatlanból mintegy 70 m<sup>2</sup> ingatlanrész Gc (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolása
11. A Sárvár, 3212/11 hrsz. és a Sárvár 3212/13 hrsz. közötti ingatlanok közös telekhatárán ábrázolt övezeti határvonal eltörlése
12. Az Ipari Park területén a 3838/74 hrsz-ú ingatlan jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlanrészének továbbá a 3868/73, 3868/63 és 3868/65 hrsz-ú ingatlanok ingatlanrészeinek Gc (egyéb ipari) övezetből Kme (különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló) övezetbe történő átsorolása. Csereterület kijelölése.

13. SÉSZ 22. § (10) bekezdésének módosítása gépjármű tároló elhelyezhetőségének biztosítására
14. Sárvár, Sársziget utcai telektömbök beépíthetőségi mértékének növelése 30%-ról 40%-ra
15. Cukorgyári területen a SÉSZ-ben kijelölt termálkút szabályozása a tényleges megvalósulási helyen közlekedési és közmű területként, a jelenlegi közlekedési terület visszasorolás Vt övezetbe
16. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és falusias lakóövezetbe sorolása. Csereterület kijelölése
17. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és üdülőövezetbe sorolása. Csereterület kijelölése
18. Lke4 övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek számának korlátozása
19. Gyógyfürdő területen szabályozási előírások felülvizsgálata és módosítása.
20. SÉSZ egyes szakaszainak felülvizsgálata és a szükséges módosítások elvégzése
21. A Sárvár, 1414/1 hrsz-ú ingatlan telekalakítással, beépítéssel kapcsolatos előírásainak módosítása. A szabályozási terven vonalként megjelenő helyileg védendő térfal törlése a város közigazgatási területére kiterjedően.
22. A Sárvár 27 hrsz-ú ingatlan (Árpád utca) zsákutcai szakaszának közforgalom elől elzárt magánútként történő átminősítése

**Indokolás:**

**1. Polgári védelemi követelmények:**

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján, **Sárvár település a I. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.**

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dr. Bognár Balázs PhD. t. dandártábornok**  
igazgató

Melléklet: -  
Terjedelem: 2 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)  
Kapja: Címzett (Hivatali Kapu)

Cím: 9700 Szombathely, Ady tér 1.  
Telefon: +36(94) 513-430 Fax: +36(94) 513-437  
E-mail: vas.vmk@katved.gov.hu  
Hivatali kapu azonosító: 502209995

# ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített



## Sárvár Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v7



### Vélemények és válaszok

Önkormányzat: Sárvár Település Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. évi 14. sz. önkormányzati határozatával módosított

Településrendezési

tervezési és szabvány



Vas Megyei Kormányhivatal Igazgatási Közigazgatási és Humánügyi Osztály

2021. 02. 11. 11:30

Polgári védelmi közbiztonsági feladat. A település telekhatárait lehatároló 2021. évi 14. sz. önkormányzati határozat alapján, Sárvár település a f. közterületrendelkezési eszközökkel

rendelkező. Az eljárás lezárásáig a közbiztonsági feladat határolt területen

SRY/10015-34/2024  
2024.12.12.



**SZTFH**

Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gézipari Főosztály  
Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály

**Oláh  
Enikő**

Digitálisan aláírta:  
Oláh Enikő  
Dátum:  
2024.12.12  
09:58:16 +01'00'

Iktatátszám: **SZTFH-BANYASZ/14183-2/2024**  
Tárgy: **Sárvár város TRE módosítása**

Azonosító szám:  
Hivatkozási szám: **SRY/10015-34/2024**  
Ügyintéző: **Oláh Enikő**  
Telefon: **88/550-954**  
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**  
Mellékletek:

**Sárvár Város Önkormányzata**

9600 Sárvár

Várkerület 2.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2024. december 10. napján érkezett „Sárvár város TRE módosítása” tárgyú megkereséssel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

A Sárvár város településrendezési eszközök 28. módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 62. §-a szerinti környezetvizsgálat a Bányafelügyelet feladatkörének szempontjából szükségtelen.

*Veszprém, időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadományozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Ictatór

Címzett: 1100 Budapest, Államrészve Sz.  
Címzett: 1100 Budapest, Államrészve Sz.

Telefon: 88/550-2500  
Fax: 88/550-2400

E-mail: [sztfh@sztfh.hu](mailto:sztfh@sztfh.hu)  
Honlap: [www.sztfh.hu](http://www.sztfh.hu)

Felvilágosítást SZTFH  
8. (11) §-ának értelmében



ORSZÁGOS VÍZÜGYI  
FŐIGAZGATÓSÁG

Dátum:  
2022.10.25.

Tárgy: Meghatalmazás

Ügyiratszám:  
25778-0830/2022

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Előadó:  
Asztalos-Deme Petra

Tisztelt Önkormányzat!

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

**Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.**

Tisztelettel:

  
Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) 1015 Budapest, Mátyásföldi út 10. • Telefon: 1233 Budapest 37 50  
• E-mail: ovg@ovf.hu • honlap: www.ovf.hu

## 2. Melléklet a .../2025. (...) számú képviselő-testületi határozathoz

Előirányzatok alága:  
Czímber Márton  
üzemi koordinátor  
Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi  
és Fogyasztóvédelmi Főosztály  
Közlekedési és Utügyi Osztály  
(2025.01.24. 10:32.00)



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

SRV/16-3/2025.  
K. H. K. 2025. 01. 28.

Kondora István  
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület u. 2.  
9600

Iktatószám: VAKMEMFF-KÜO/00055-2/2025.  
Ügyintéző: Czímber Márton  
Telefonszám: +36 70 705 14 49  
Hivatkozási szám: SRV/16-3/2025.  
Melléklet: -

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 27. sz. módosítása – Véleményezés

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatnom, hogy a Vas Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztályához (9700 Szombathely, Wesselényi u 7.) küldött, fenti hivatkozási számú beadványban kért, tárgyi településrendezési feladat véleményezési szakasza során érintett államigazgatási szervként történő véleményemet a mellékletként benyújtott dokumentáció

(Tervező: AKCIÓTERV Mémőki Iroda Kft, (9730 Kőszeg, Bechtold István u. 7.)

terv kelt: 2025. január 6.

Felkészítő tervező: Gergye Péter TT/1 18-0204

Közlekedéstervező: Tóth Attila Gábor, TRK-T 01-10559, KÉ-T 01-10559, TKÖ 01-10559)

áttekintése után, Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán

Utügyi és közlekedésbiztonsági szempontból az alábbi észrevételeket teszem:

1. sorszámú módosítás

Közlekedési szempontból elfogadható

2. sorszámú módosítás

Közlekedési szempontból elfogadható

3. sorszámú módosítás

Jelen beépítettség mellett, illetve a szomszédos utak szélességét tekintve (5m, 6m) az út keresztmetszetének csökkentése elfogadható. Mivel a jövőben várható a telkek beépítése, ezért vizsgálendő, hogy a tervezett forgalomra, elegendő-e a 6 m-es szélesség, amelyben a szabványos forgalmi sávnak 2,75 m-nek kell lennie és emellett biztosítani kell a vízelvezetést.

A szabályozási szélességet, úgy kell megállapítani, hogy a közművek, a vízelvezetés létesítményei és az út menti növények elhelyezhető legyenek.

Az e-ÚT 03.01.11 Kőutak tervezése című utügyi műszaki előírás szerint tíz lakóingatlan megközelítéséhez a keresztmetszet kialakítható egy 3 m-es forgalmi sávval és kétoldali 1,5 m széles leállásra, kitérésre alkalmas teherbíró padkával – akár egy folyókat magába foglalva a vízelvezetés megoldásaként.

KÖZLEKEDÉSI, MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI, MÉRÉSÜGYI ÉS FOGYASZTÓVEDELMI FŐOSZTÁLY  
KÖZLEKEDÉSI ÉS UTÜGYI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Wesselényi Miklós utca 7. – 9701 Szombathely, Pf.: 24 – Tel.: +36 70 705 14 49  
E-mail: [melf.uz@vas.gov.hu](mailto:melf.uz@vas.gov.hu) – KRID: 645268903 – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

4. sorszámú módosítás

A meglévő közlekedési terület csökkentése nem jelent közlekedés biztonsági szempontból problémát. A rendelkezésemre álló műholdképek szerint a meglévő földút nyomvonala keresztül szeli a 2933/4 hrsz.-ú ingatlan és arról a területről kerül le a közlekedési célú kijelölés, amely azt jelenti, hogy a földút nyomvonalának korrekcióját el kell végezni, illetve az útcsatlakozás átépítése is célszerűvé válik ezáltal. A tervdokumentációban becsatolt fényképek szerint adott az új nyomvonal és csatlakozás, ebben az esetben a korábbi nyomvonalat meg kell szüntetni.

5. sorszámú módosítás

Közlekedési szempontból elfogadható

6. sorszámú módosítás

A belső területek feltárására tervezett 7 m szélességű útra minta-keresztzelvény készítenőd. A szabályozási szélességet, úgy kell megállapítani, hogy a közművek, a vízelvezetés létesítményei és az út menti növények elhelyezhető legyen.

7. sorszámú módosítás

Közlekedési szempontból elfogadható

8. sorszámú módosítás

Közlekedési szempontból elfogadható. Mezőgazdasági útra vonatkozó szabvány 3 m széles forgalmi sáv mellett 1-1 m-es padka figyelembevételével elfogadható az 5 m-es kiszabályozás.

9. sorszámú módosítás

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet 26. §. (2) határozza meg a nem beépítésre szánt területek között az egyes közlekedési létesítmények elhelyezéséhez szükséges építési terület nagyságát.

„közút, a vasút elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani a vonalvezetési jellemzők figyelembe vételével:

- a) gyorsforgalmi út (autópálya, autótűt) esetén 60 m,
- b) főút esetén 40 m,
- c) országos mellékút esetén 30 m,
- d) helyi gyűjtőút esetén 22 m,
- e) kiszolgáló út esetén 12 m,
- f) kerékpárút esetén 3 m,
- g) gyalogút esetén 3 m,
- h) kétvágányú vasút esetén 20 m,
- i) egyvágányú vasút esetén 10 m.”

A tervezett 2,0 m-es szélesség a fenti értékeket nem elégti ki.

10. sorszámú módosítás

Közlekedési szempontból elfogadható

11. sorszámú módosítás

A közlekedési hálózatot nem érinti

12. sorszámú módosítás

Közlekedési szempontból elfogadható

13. sorszámú módosítás

Közlekedési szempontból elfogadható

14. sorszámú módosítás

A közlekedési hálózatot nem érinti

15. sorszámú módosítás

Közlekedési szempontból elfogadható

16. sorszámú módosítás

A közlekedési hálózatot nem érinti

17. sorszámú módosítás

A közlekedési hálózatot nem érinti

18. sorszámú módosítás

A közlekedési hálózatot nem érinti

19. sorszámú módosítás

A közlekedési hálózatot nem érinti

20. sorszámú módosítás

Közlekedési szempontból elfogadható

21. sorszámú módosítás

Közlekedési szempontból elfogadható

22. sorszámú módosítás

Az Árpád u. elzárását a közlekedési hatóság engedélyével lehet, az elzárt magánúttá való átminősítésnek az ingatlanok megközelítése szempontjából nincs akadálya, azonban a magánút megnevezés és a szabályozási terven feltüntetett közterület megnevezés ellentmondásos, így jogilag nem működik az átminősítés.

Gyakorlatilag elzárt útként funkcionál a zsákutca ezen szakasza a forgalomtechnikai jelzések alapján. Megjegyzem azonban a kihelyezett „Behajtani tilos” tábla – KRESZ szerinti 53. ábra – az egyirányú forgalmi úthoz tartozik. A helyes jelölést a behajtás korlátozására a KRESZ 40. ábra szerinti jelzőtáblával kell megoldani.

23. sorszámú módosítás

Nincs észrevétel

24. sorszámú módosítás

Nincs észrevétel

Nyilatkozatomat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. §-a, illetve a 11. mellékletének 16. pontja bekezdésében meghatározott jogkörömben, az épített környezet alekítéséről és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. §-a alapján adtam meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának III. fejezet 13. pontjában meghatározottak szerint történt  
Kelt: Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
nevében és megbízásából:

Czímber Márton  
üzügyi koordinátor



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

SRV/16-35/2025.  
Ért: 2025. 01. 22.

Kondora István  
polgármester úr részére

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/70-2/2025.

Ügyintéző: Pernyész István

Telefonszám: +36 70 454 0436

Hivatkozási szám: SVR/16-4/2025.

Sárvár Város Polgármestere

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközök 28. számú módosítása tárgyában megküldött, kiegészített dokumentációban foglaltakkal szemben kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek, a településrendezési tervben foglaltakat környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szempontból elfogadom.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

A Vas Vármegyei Kormányhivatal illetékességét és hatáskörét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és az 5. § (1) bekezdés c) pontja, illetve a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 2. § (1) bekezdése és a 6. § 1 bekezdés c) pontja határozza meg.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán  
főispán  
nevében és megbízásából

Balaton Tihamér  
osztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 – Tel.: +36 70 454 0436  
E-mail: zoldhatosag@vas.gov.hu – KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
IGAZGATÓHELYETTESI SZERVEZET

Tárgy: Áttétel – Sárvár város  
településrendezési eszközeinek 28.  
sz. módosítása - hiánypótlás  
Ügyintéző: Iványi Ákosné tti. ügy.



**Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal  
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály**

**Győr**

**Tisztelt Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály!**

Csatoltan továbbítom a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Tűzvédelmi Osztály (9021 Győr, Árpád út 28-32.) részére a Sárvár Város Polgármestere (9600 Sárvár, Várkerület 2.) által az SRV/16-4/2025. iktatószámon tárgyi ügyben a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz küldött ügyiratot.

Kelt: Győr, „elektronikus bélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Szilágyi János tűzoltó alezredes  
igazgatóhelyettes**

Melléklet: - SRV/16-4/2025. iktatószámú ügyirat (1 oldal) és mellékletei (2 db)

Készült: 1 példányban

Egy példány: 1 oldal

Kapják: 1) Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (9021 Győr, Árpád út 28-32.)  
2) Sárvár Város Polgármestere (9600 Sárvár, Várkerület 2.)  
3) Irattár

Cím: 9021 Győr, Munkácsy Mihály utca 4.  
Telefon: +36(96)529-530  
E-mail: gyor.titkarsag@katved.gov.hu  
Hivatali kapu azonosító: GYMSMKI

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
35800/124-1/2025.ált.



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

Iktatószám: VA/FF-FO1/17005/2/2025.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +3694511120

Hivatkozási szám: SRV/16-4/2025.

Melléklet: Törzskönyv

**Tárgy:** Sárvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközök 28. módosításának véleményezési eljárása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközeinek elkészítéséhez a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 1. részéről a következő állásfoglalást adom:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészt, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészt az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.

A Tftv. 6/B. § (1) bekezdése alapján a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. Figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tftv. 6/B. § (2) bekezdése előírja, hogy kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tftv. 6/B. § (3) bekezdése szerint a (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehetséges a Tftv. 11. § (2) bekezdésében foglaltak szerint.

(Átlagos minőségű termőföldet a Tftv. 2. § 1. pontja úgy határozza meg, hogy a mellékelt törzskönyvnek megfelelően az adott település azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona értékének területtel súlyozott átlagának megfelelő, de hektáronként szántó esetében legfeljebb 22 aranykorona (a továbbiakban: AK) értékű, rét esetében legfeljebb 16 AK értékű, legelő esetében legfeljebb 6 AK értékű termőföld.)

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY  
FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely, Welter Károly utca 3. – 9701 Szombathely, Pf. 9. – Tel.: +36 94 340 001  
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu – KRID: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

SRV/16-31/2025.

akt: 2025.01.21.

Sárvár városban pl. a szántók hektáronkénti aranykorona átlaga 28,29 AK (ami annyit jelent, hogy – az előző bekezdést figyelembe véve – 4. minőségi osztályú szántók tartoznak az átlagosnál jobbak közé).

Az előzőekben leírt követelmények a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben foglaltakon alapulnak, amely jogszabály rendelkezéseit a tervezés és megvalósítás valamennyi fázisában be kell tartani.

Konkrét módosítási elképzeléseket is megjelöltek a településrendezési eszközeiket érintően: A csatolt 144/2024. (IX. 25.) és 173/2024 (X. 24.), valamint a 193/2024. (XI. 21.) számú településfejlesztési döntéseken alapuló dokumentáció szerint Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása nem irányul beépítésre szánt terület kijelölésére termőföldet érintően és az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás nem akadályozza. Földvédelmi szempontból nem emelek kifogást a tervezett szándékok vonatkozásában.

Az elkészült településrendezési terv megvalósítására - termőföldet érintően - egyebekben is a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. engedélyével kerülhet sor. Az ingatlanügyi hatóság kizárólag a végleges településrendezési terv megvalósulásának ütemében és csak rendkívül indokolt esetben engedélyezheti a termőföldek más célú hasznosítását és belterületbe vonását, mivel a Tfvt. 11. § (1) bekezdésének megfelelően termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni. Továbbá el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet a Tfvt. 15. § (5) bekezdés b) pontja alapján, ha az olyan területfelhasználás céljára irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható.

Az ingatlanügyi hatóság a termőföldek más célú hasznosításával összefüggő hatósági eljárása során – a fentiekben körülírt - termőföldvédelmi szempontok érvényre juttatása alapján dönt és eljárása során az államigazgatási eljárás keretében elfogadott településrendezési terv nem köti.

A további egyeztetésekbe kérjük a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 1. bevonását.

Ahol az ingatlan tulajdoni lapján földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve, ott az alappont elmozdítása, áthelyezése csak a jogosult (Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya) engedélyével történhet.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatal vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatal vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán főispán**  
nevében és megbízásából:

**Bolla Attila**  
osztályvezető

## Törzskönyv

**Helység :** SÁRVÁR

**Fekvés :** < Fekvések összevonva >

Készítette : megye

| SÁRVÁR                           |         | 3692     |            | < Fekvések összevonva > |   |              |                       |            |    |      |              |               |            |
|----------------------------------|---------|----------|------------|-------------------------|---|--------------|-----------------------|------------|----|------|--------------|---------------|------------|
| A KÖZSÉG TERÜLETÉNEK MEGOSZTLÁSA |         |          |            |                         |   |              |                       |            |    |      |              |               |            |
| MINŐSÉGI OSZTÁLYOK SZERINT       |         |          |            |                         |   |              | MŰVELÉSI ÁGAK SZERINT |            |    |      |              |               |            |
| Művelési ág                      | Min. o. | KTJ K/ha | Terület ha | m2                      | % | KTJ K. fill. | Tétel-szám            | Terület ha | m2 | %    | KTJ K. fill. | Átl. KTJ K/ha | Tétel-szám |
| gyümölcsös                       | 4       | 27.80    | 44.4514    | 100.0                   |   | 1235.75      | 189                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 44.4514    |    | 0.7  | 1235.75      | 27.80         | 189        |
| kert                             | 2       | 43.40    | 0.0900     | 1.0                     |   | 3.91         | 1                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 4       | 27.80    | 4.7201     | 52.0                    |   | 131.22       | 49                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 5       | 17.40    | 4.2619     | 47.0                    |   | 74.16        | 50                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 9.0720     |    | 0.1  | 209.28       | 23.07         | 100        |
| szántó                           | 1       | 46.90    | 103.9699   | 3.2                     |   | 4876.19      | 118                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 2       | 40.00    | 496.9122   | 15.5                    |   | 19876.49     | 462                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 3       | 31.30    | 1137.4778  | 35.5                    |   | 35603.06     | 501                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 4       | 23.50    | 909.1475   | 28.4                    |   | 21364.97     | 390                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 5       | 20.00    | 300.8041   | 9.4                     |   | 6016.08      | 167                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 6       | 13.20    | 193.2479   | 6.0                     |   | 2550.87      | 55                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 7       | 8.00     | 53.0412    | 1.7                     |   | 424.33       | 22                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 8       | 3.50     | 6.0019     | 0.2                     |   | 21.01        | 2                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 3200.6025  |    | 49.5 | 90732.99     | 28.35         | 1717       |
| szőlő                            | 2       | 17.40    | 8.8805     | 100.0                   |   | 154.52       | 92                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 8.8805     |    | 0.1  | 154.52       | 17.40         | 92         |
| legelő                           | 1       | 19.10    | 66.9365    | 30.8                    |   | 1278.49      | 16                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 2       | 13.90    | 8.1553     | 3.8                     |   | 113.36       | 4                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 3       | 8.70     | 17.4004    | 8.0                     |   | 151.38       | 25                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 4       | 6.60     | 3.8172     | 1.8                     |   | 25.19        | 16                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 5       | 4.20     | 0.1887     | 0.1                     |   | 0.79         | 1                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 6       | 3.30     | 120.8242   | 55.6                    |   | 398.72       | 128                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 217.3223   |    | 3.4  | 1967.94      | 9.06          | 190        |
| rét                              | 3       | 33.90    | 16.5745    | 22.5                    |   | 561.88       | 29                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 4       | 29.50    | 17.9551    | 24.3                    |   | 529.68       | 20                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 5       | 21.70    | 8.8356     | 12.0                    |   | 191.73       | 13                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 6       | 20.00    | 30.3725    | 41.2                    |   | 607.45       | 36                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 73.7377    |    | 1.1  | 1890.73      | 25.64         | 98         |
| GYEP ÖSSZESEN                    |         |          |            |                         |   |              |                       | 291.0600   |    | 4.5  | 3858.67      | 13.26         | 288        |
| MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET            |         |          |            |                         |   |              |                       | 3554.0664  |    | 55.0 | 96191.21     | 27.07         | 2386       |
| erdő                             |         | 0.00     | 363.6630   | 27.7                    |   | 0.00         | 28                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 1       | 13.60    | 0.7985     | 0.1                     |   | 10.86        | 1                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 2       | 10.10    | 24.8876    | 1.9                     |   | 251.36       | 12                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 4       | 7.00     | 394.3182   | 30.0                    |   | 2760.23      | 31                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 5       | 5.20     | 11.2746    | 0.9                     |   | 58.63        | 4                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 6       | 3.80     | 404.7835   | 30.8                    |   | 1538.18      | 72                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 7       | 2.40     | 114.2304   | 8.7                     |   | 274.15       | 33                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 1313.9558  |    | 20.3 | 4893.41      | 3.72          | 181        |
| hírástó                          |         |          | 4.3944     | 100.0                   |   |              | 2                     |            |    |      |              |               |            |

|                  |   |       |         |      |           |       |    |           |       |      |
|------------------|---|-------|---------|------|-----------|-------|----|-----------|-------|------|
| halasztó         |   |       |         |      | 4.3944    | 0.1   |    |           |       | 2    |
| fásított terület | 2 | 10.10 | 3.3570  | 11.8 | 33.91     |       | 4  |           |       |      |
|                  | 4 | 7.00  | 6.4723  | 22.7 | 45.31     |       | 16 |           |       |      |
|                  | 5 | 5.20  | 0.1341  | 0.5  | 0.70      |       | 1  |           |       |      |
|                  | 6 | 3.80  | 17.1406 | 60.1 | 65.13     |       | 27 |           |       |      |
|                  | 7 | 2.40  | 1.4069  | 4.9  | 3.38      |       | 4  |           |       |      |
|                  |   |       |         |      | 28.5109   | 0.4   |    | 148.42    | 5.21  | 52   |
| TERMŐ TERÜLET    |   |       |         |      | 4900.9275 | 75.8  |    | 101233.04 | 20.66 | 2621 |
| KIVETT           |   |       |         |      | 1563.8134 | 24.2  |    |           |       | 6299 |
| ÖSSZESEN         |   |       |         |      | 6464.7409 | 100.0 |    | 101233.04 | 20.66 | 8920 |



Vas Megyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Dr. Szentiványi Beatrix  
2025.01.15 11:02:21



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester úr részére

Iktatószám: VAKTHF-HO/00051-2/2025.  
Ügyintéző: Bertalan Ágnes  
Telefonszám: +36 70 705 1122  
Hivatkozási szám: SVR/16-4/2025.

Sárvár Város Polgármestere  
Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

**Tárgy:** Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközök 28. számú módosítása tárgyában megküldött kiegészített dokumentáció alapján az alábbi véleményt adom:

A benyújtott dokumentációban foglaltakkal szemben kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek, a településrendezési tervben foglaltakat hulladékgazdálkodási szempontból elfogadom.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5a. pontja alapján adtam ki, figyelemmel a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltakra.

A kiadmányozás joga a Vas Megyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet 12. c.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán  
főispán  
nevében és megbízásából

dr. Szentiványi Beatrix  
osztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY  
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 – Tel.: +36 70 705 1122  
E-mail: hulladékgazdakodas@vas.gov.hu – KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

SRV/16-29/2025.  
Ckt: 2025.01.15.

Kondora István polgármester  
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/00396-2/2025.  
Ügyintéző: Rácz Eszter  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező  
érintettség szempontjából.

Hív. szám: SRV/16-4/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközök – 28. számú – módosítása tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**Gyógyhely:**

1. Sárvár-Gyógyvarázs - engedélyszám: KEF-12953-5/2012.
2. Sárvár-Arborétum - engedélyszám: KEF-12952-5/2012.

**Gyógyfürdő:**

1. Sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő - engedélyszám: 376/Gyf/2003

**Gyógyszálló:**

1. Spirit Hotel Thermal Spa \*\*\*\*\* - engedélyszám: KEF-22980-3/2013
2. Danubius Thermál Hotel Sárvár - engedélyszám: KEF-17654-2/2016

**Gyógyvízes kút:**

| Kútkataszteri szám OKK | Felhasználási mód | Engedélyszám               |
|------------------------|-------------------|----------------------------|
| K-53                   | K (fürdési célú)  | BP/FNEF-TKI/02054-17/2019. |
| K-36                   | K (fürdési célú)  | KEF-11312-2/2012.          |

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

|        |                  |                   |
|--------|------------------|-------------------|
| K-67   | K (fürdési célú) | KEF-1814-15/2013. |
| B-65   | K (fürdési célú) | 40-4/OTH/2012.    |
| B-7    | K (fürdési célú) | 64-3/OTH/2010.    |
| B-35/a | K (fürdési célú) | 85-3/OTH/2012.    |
| B-44   | K (fürdési célú) | 81/OTH/2010.      |
| B-66   | K (fürdési célú) | 38-4/OTH/2012.    |

**Ásványvizes kút:**

| Kútkataszteri szám OKK | Felhasználási mód     | Engedélyszám     |
|------------------------|-----------------------|------------------|
| B-62                   | K (fürdési célú)      | KEF-7460-9/2013. |
| B-63                   | B (ivási célú)        | KEF-7414-7/2013. |
| B-68                   | PC (palackozási célú) | KEF-892-3/2015.  |
| B-68                   | B (ivási célú)        | KEF-902-3/2015.  |

A csatolt dokumentum alapján a város településrendezési eszközeinek 8. 13. 18. 19. módosításai a „Sárvár-Gyógyvarázs” elnevezésű gyógyhely területén találhatók.

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentációk áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a kutak védett vízadó réteget csapolnak meg, mely értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a kutak körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölése nem szükséges.

*A természetes gyógytényezőkről szóló 509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet 9. § szerint: „Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájlelőletet tartósan hátrányosan befolyásolja, a növényállományt és a domborzatot megváltoztatja vagy a betegek nyugalma zavarja, gyógyulását hátráltatja, így különösen a víz-, por-, füst- és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével vagy zajjal járó tevékenység, amely által a kiemelten védett területre előírt, a 6. melléklet szerinti levegőtisztaság és a fokozottan védett területnek megfelelő zajszint nem tartható.”*

Fentiek alapján a módosítások jellege miatt a BFKH kifogást nem emel, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek készítése során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele, valamint a településrendezési eszközök módosítása kapcsán szükséges, hogy a betegek nyugalma biztosító környezeti feltételek ne változzanak.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

Melléklet: –

Címzett:

1. Sárvár Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Vas Megyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
dr. Király József Mária  
2025.01.13 10:54:29



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

Iktatószám: VANEK-KJO/00025-2/2025.  
Ügyintéző: Varga Renáta  
Telefonszám: +36 94 506-339  
Hivatkozási szám: SRV/16-4/2025.  
Melléklet: -

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása – hiánypótlás – vélemény kérése  
Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Vas Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal) a 2025. január 07. napján érkezett, SRV/16-4/2025. hivatkozási számú megkeresésére – Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása – hiánypótlás tárgyban – a benyújtott dokumentációval kapcsolatban az általános eljárás során az alábbi

### szakmai véleményt

adja:

- **Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítási javaslatával kapcsolatban a Hivatal közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.**

A Hivatal a benyújtott dokumentációval kapcsolatban a következőről tájékoztatja:

- A beépítésre szánt területeken a közműellátás tekintetében gondoskodni kell az ivóvízminőségű víz biztosításáról, valamint a keletkező szennyvíz zárt rendszerű gyűjtéséről és ártalmatlanításáról.

Jelen eljárásban a Hivatal vizsgálta az AKCIOTERV Mérnöki Iroda Kft. (9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) „SÁRVÁR – Településrendezési eszközök módosítása – 28. sz. módosítás – Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési szakasz kiegészített tervdokumentációja – 2025. január 6.” dokumentumot: az Önkormányzat Képviselő-testülete a 144/2024. (IX.25.), a 173/2024. (X.24.), a 193/2024. (XI.21.), a 194/2024. (XI.21.) és a Sárvár Város Polgármesterének 2/2025. (I.6.) számú határozatait, a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó munkarész, telepítési tanulmánytervek és jóváhagyó munkarészeket.

A módosítások az alábbiak:

1. SÉSZ 24. § (3) bek. módosítása, a lakásépítéshez a parkolóhely 300 m-en belül történő biztosítása.
2. Ingatlan-nyilvántartási, alaptérképi állapotnak, megnevezésnek megfelelően közútnak, közterületnek, ároknak, vízfolyásnak vagy más beépítésre nem szánt területnek minősülő, de a szabályozási tervlapon övezeti határként meg nem jelölt telektömbök felülvizsgálata abból a szempontból, hogy az övezeti jelölés minden esetben feltüntetésre került-e.

### NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sugár út 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 94 506-300  
E-mail: nepegeszsegugy@vas.gov.hu – KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

SRV/16-4/2025.  
 dát: 2025. 01. 15.

3. A Sárvár 6037 hrsz-ú önkormányzati közút szabályozási szélességének felülvizsgálata, 6 m-re csökkentése.
4. A Sárvár 2934 hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének felülvizsgálata, az ingatlan nyilvántartási jogi határhoz igazítása.
5. A Sárvár 4999 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan Lf (falusias lakó) övezetbe sorolása.
6. A volt „Köger” telep Ki övezetéből lakó és pihenő övezet kiszolgáló közlekedési terület kijelölése, ezzel egyidejűleg a Z-kk kiterjesztése.
7. Az Ikervári út mellett közlekedési célú közterület kijelölése, az üzemanyag-töltő állomás közlekedési célú közterületből Kkő (különleges közlekedési) övezetbe.
8. A Tizenháromváros utca déli oldalán fekvő volt személtárolakóval határos ingatlanok déli határa mentén 5 m széles közlekedési célú közterület kijelölése.
9. A Sárvár 6443 és 6463 hrsz alatt található ingatlanok déli határa mellett 2 m szélességű ingatlanrész közlekedési és közműterületbe történő átsorolása.
10. A Sárvár 3343/6 hrsz-ú ingatlanból mintegy 70 m<sup>2</sup> ingatlanrész Ge (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolása.
11. A Sárvár 3212/11 hrsz. és a Sárvár 3212/13 hrsz. közötti ingatlanok közös telekhatárán ábrázolt övezeti határvonal eltörlése.
12. Az Ipari Park területén a 3838/74 hrsz-ú ingatlan jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlanrészének, továbbá a 3868/73, 3868/63 és 3868/65 hrsz-ú ingatlanok ingatlanrészeinek Ge (egyéb ipari) övezetből Kme (különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló) övezetbe történő átsorolása. Csereterület kijelölése.
13. SÉSZ 22. § (10) bekezdésének módosítása gépjármű tároló elhelyezhetőségének biztosítására.
14. Sárvár, Sársziget utcai telektömbök beépíthetőségi mértékének növelése 30%-ról 40%-ra.
15. Cukorgyári területen a SÉSZ-ben kijelölt termálkút szabályozása a tényleges megvalósulási helyén közlekedési és közmű területként, a jelenlegi közlekedési terület visszasorolás Vt övezetbe.
16. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és falusias lakóövezetbe sorolása – törlésre került.
17. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és üdülőövezetbe sorolása – törlésre került.
18. Lke4 övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek számának korlátozása.
19. Gyógyfürdő területén szabályozási előírások felülvizsgálata és módosítása.
20. SÉSZ egyes szakaszainak felülvizsgálata és a szükséges módosítások elvégzése.
21. A Sárvár 1414 hrsz-ú ingatlan telekalakítással, beépítéssel kapcsolatos előírásainak módosítása. A szabályozási terven vonalként megjelenő helyileg védendő térfal törlése a város közigazgatási területére kiterjedően.
22. A Sárvár 27 hrsz-ú ingatlan (Árpád utca) szakutcai szakaszának közforgalom elől elzárt magánútként történő átminősítése.
23. A 3863 hrsz-ú ingatlan teljes területe, illetve a 3864 hrsz-ú ingatlan 3861/1 hrsz-ú ingatlannal határos területre községi közpark övezetből közforgalom elől el nem zárt magánúttá történő átsorolása.
24. Az új beépítésre szánt területek után kijelölt csere területek a MATRT 12. §-a szerint – nem került kidolgozásra.

Az áttanulmányozás az alábbi szakkérdésekre terjedt ki:

- ivóvíz minőségű víz biztosítása,
- szilárd hulladék elszállítása és elhelyezése,
- szennyvíz gyűjtése, ártalmatlanítása,
- közműfejlesztések.

A véleményezési dokumentum tartalmazza az országos és megyei rendezési tervek előírásainak történő megfelelést.

A vizsgált irat alátámasztó munkarésében az egyes változtatások ismertetésre kerülnek, majd ezután a 2.6. fejezetben a közműellátás a jelen módosítások tekintetében kerül ismertetésre.

A tervező a 23. sorszámú tervezési területtel kapcsolatban (vízvezeték, szennyvíz érintettség) tájékoztat, hogy a közműellátása a 3863 hrsz, a 3861/1 hrsz és a 3864 hrsz ingatlanok telekbejáratának rendezése esetén a telkek kiszolgálása továbbra is a Sótornyai út meglévő közműhálózatáról biztosítható. A 3864 hrsz jövőbeni közlekedési területet a telket átszelő vezetékek révén érinti szennyvíz, elektromos hálózat, távközlési hálózat és vízvezeték is, a 3863 hrsz ingatlan szennyvíz vezeték és elektromos légvezetékek érintik. A terület közlekedési terület célú használata a vezetékek karbantartását és szabad megközelíthetőségét biztosítja a jövőben is.

Rögzíti továbbá, hogy Sárvár város vízellátása Sárvár Körzeti vízbázisra épült, amely sérülékeny kategóriába tartozik. A vízvezeték kiépítettsége a város egészét lefedi. A város szennyvízcsatorna hálózata és szennyvíz tisztító rendszere több lépcsőben valósult meg.

2.7. Környezetalkítás fejezetben tájékoztat a felszíni és felszín alatti vizek tekintetében, hogy a tervezett módosítások területi vízfolyásokat közvetlenül nem érintenek.

Szennyvízelvezetés vonatkozásában a tervezett módosítások esetében – ahol igény van a beépítések jellege alapján erre – új szennyvízelvezetés kialakítása megoldható a belterület közelében a meglévő hálózathoz való kapcsolódással. Ahol a szennyvízelvezetés nem áll rendelkezésre, vagy a csatlakozás a távolság miatt nem megoldható, ott korszerű közműpótló elhelyezhető. Az Ikervári út térségében a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

Az Önkormányzatot a Hivatal tájékoztatja, hogy a beépítésre szánt területeken a közműellátás tekintetében minden esetben gondoskodni kell az ivóvízminőségű víz biztosításáról, továbbá közegészségügyi szempontból kiemelten fontosnak tartja a keletkező szennyvíz zárt rendszerű gyűjtéséről és ártalmatlanításáról történő gondoskodást. A nem megfelelően elhelyezett szennyvíz kockázatot jelent a vízbázisokra. A szennyvízkezelése nem csak vízvédelmi szempontból fontos, hanem egyéb közegészségügyi szempontból is. Javasolt, hogy a kialakítandó szennyvízelhelyezés a legkisebb fertőzésveszélyt hordozza magában és a legjobban óvja a talajvíz minőségét.

A Hivatal a vélemény kialakítása során az alábbi jogszabályok előírásait vette figyelembe:

- a 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról,
- a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet,
- a 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű szolgáltatásról,
- a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet,
- a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I.12.) Korm. rendelet,
- a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet.

A szakmai vélemény kiadásához a Hivatal hatáskörét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet állapítja meg, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

**Vámos Zoltán**  
főispán  
névében és megbízásából

**Dr. Király Ildikó Mónika**  
vármegyei tisztifőorvos  
főosztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István polgármester úr részére  
Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/25-3/2025.  
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta  
Telefonszám: +36 30 468-80-79

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

**Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. sz. módosítása – általános eljárás – szakmai vélemény kijavítása**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2025. január 13-án kelt VA/ÁFI/25-2/2025. számon kiadott szakmai véleményemet az alábbiak szerint kijavítom:

Az irat „Tárgyat” az alábbira cserélem:

**„Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. sz. módosítása – általános eljárás – közbenső szakmai vélemény”**

Az első oldal második bekezdését az alábbira cserélem:

„Tekintettel arra, hogy a SÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(X.18.) Korm. rendelet szabályaira épül, az OTÉK 121. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el. A véleményezés során az OTÉK ezen időállapotát vettem figyelembe.

Az eljárás lefolytatására az újR. fenti képviselő-testületi határozat meghozatalakor hatályos rendelkezései vonatkoznak.”

Véleményem 7. oldalán a

„Véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.”

szövegrészt az alábbi szövegrészre cserélem:

„Véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell. Mivel az E-TÉR fejlesztése nem felel meg az újR. eljárási szabályainak, jelen esetben az E-TÉR-ben hiánypótlást követően a véleményem feltöltése már nem teljesíthető, ezért véleményemet a rendelkezésemre álló eljárási időn belül hivatali kapun keresztül küldöm meg.”

---

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

9700 Szombathely Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely Pf. 208. – Telefon: +36 30 716 6569  
E-mail: allami.foeptesz@vas.gov.hu – KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

SRU/16-27/2025.  
cht: 2025.01.15.

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023.(II.3.) számú utasítás III/4. pontjában és Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása alcím 2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
nevében és megbízásából

**Csermelyi Andrea**  
állami főépítész



Vas Megyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Csirmelyi Andrea  
2025.01.13 15:17:10



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István polgármester úr részére  
Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/25-2/2025.  
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta  
Telefonszám: +36 30 468-80-79

9600 Sárvár  
Várkerület 2.

**Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. sz. módosítása - általános eljárás – záró szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek – a Képviselő-testület 269/2016. (XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város Építési Szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) – módosításával kapcsolatos 2024. december 10-én kelt és aznap az E-TÉR-ben Hivatalunkhoz beérkezett SRV/10015-34/2024. számú megkeresésére, valamint a 2024. december 19-én kelt VA/ÁFI/1147-4/2024. számú hiánypótlásunkra Hivatali kapun 2025. január 7-én megküldött, az Akcióterv Mémőki Iroda Kft. által készített „Sárvár Településrendezési eszközök módosítása – 28. módosítás – Általános eljárás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési szakasz kiegészített tervdokumentációja” megnevezésű dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban – mivel az eljárás a 144/2024. (IX.25.) önkormányzati döntéssel 2024. október 1. előtt indult, ezért – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 66. § (2) bekezdése b) pontja alapján, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Jat.), a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jszer.) és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár Város településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete figyelembevételével az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a SÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szabályaira épül, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése értelmében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el. A véleményezés során az OTÉK ezen időállapotát vettem figyelembe.  
Az eljárás lefolytatására az újR. fenti képviselő-testületi határozat meghozatalakor hatályos rendelkezései vonatkoznak.

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

9700 Szombathely Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely Pf. 208. – Telefon: +36 30 716 6569  
E-mail: allami.fopezitesz@vas.gov.hu – KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

SRV/16-26/2025.  
cht: 2025.01.15.

A tervmódosítási eljárás során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően a környezeti egyeztetés szükségességének előzetes egyeztetése megtörtént. Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 194/2024. (XI.21.) számú határozatában kimondta, hogy a beérkezett vélemények ismeretében – egyik véleményező szerv sem kérte a készítést – nem tartja szükségesnek előzetes környezeti értékelés elkészítését.

**I. A településrendezési eszközöket érintő változásokkal kapcsolatos véleményem:**

1. A SÉSZ 24. § (3) bekezdésének módosítása – 100 méter helyett 300 méteres távolságon belül biztosítható a parkolószükséglet. **A módosítás ellen kifogást nem emelek azzal, hogy az így engedélyezett és elfoglalt parkolóhelyekről az önkormányzatnak nyilvántartást kell vezetnie, és szükség esetén igazolást kell kiállítania.** Nem fordulhat elő, hogy egyazon parkolóhely többször kerül felhasználásra különböző hatósági eljárásokban.
2. Rajzi feldolgozásból eredő hibák javítása –
  - a. 6254/2 és 4369/2 hrsz.-ú utak sárga színű kitéltése – **kifogást nem emelek.**
  - b. 2903/30 és 2903/29 hrsz.-ú ingatlanok közti övezetjel pótlása – a Szerkezeti tervlap alapján **kifogást nem emelek.**
  - c. 3343/18-21 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó telektömbre Lf-23542 építési övezeti jel felvezetése – a kialakult állapot alapján **kifogást nem emelek.**
  - d. 2842 hrsz.-ú közút sárga színű kitéltése – **kifogást nem emelek.**
  - e. 3109 és 3110 hrsz.-ú ingatlanok közti övezetjel pótlása – a Szerkezeti tervlap alapján **kifogást nem emelek.**
  - f. 549 hrsz.-ú és a tőle keletre lévő ingatlanok közötti övezetjel pótlása – a Szerkezeti tervlap alapján **kifogást nem emelek.**
  - g. 614 hrsz.-ú közút sárga színű kitéltése – **kifogást nem emelek.**
  - h. 1484/21 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalán övezetjel pótlása – a Szerkezeti tervlap alapján **kifogást nem emelek.**
  - i. 799/2 és 799/1 hrsz.-ú ingatlanok közti övezetjel pótlása – a Szerkezeti tervlap alapján **kifogást nem emelek.**
  - j. 3862 hrsz.-ú ingatlanra a hiányzó Z-kk övezeti felírat pótlása – **kifogást nem emelek.**
3. 6037 hrsz.-ú út szabályozási szélességét felülvizsgálva, azt 6 méterre csökkenteni – **a tervezett módosítást nem támogatom.**  
Meglátásom szerint
  - a) a szabályozási szélesség csökkentésének mértéke nem járul jelentősen hozzá új építési telkek kialakításához,
  - b) a 6,00 méter szélesség nem alkalmas a 2x2,5 m kétirányú forgalmon + út vízelvezetési rendszerén kívül a gyalogos közlekedés kiszolgálására, ami lakó építési övezettel összefüggésben elengedhetetlen, továbbá
  - c) az érintett útszakasz mintegy felében már megtörtént a szabályozási vonal mentén a telekalakítása és
  - d) az érintett útszakasszal közvetlenül szomszédos telkek lényegében beépítetlenek (két telken áll épület).Az idevonatkozó OTÉK 26. § (2) e) pont szerint kiszolgáló út esetén 12 méter szélességű építési területet kell biztosítani, a kivételt képező jogszabályi rendelkezés szigorúbb lehet, de megengedőbb – álláspontom szerint – csak indokolt esetben, pl. kialakult állapot és beépítettség, domborzati adottságok. A jelen szabályozási szélesség sem éri el a 12,0 métert, így annak tovább csökkentését nem támogatom. Ezzel összefüggésben hivatkozom az „e-UT 02.01.41 - A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei. Tartalmi követelmények.” műszaki előírásban foglaltakra.

4. 2934 hrsz.-ú út szabályozási szélességét felülvizsgálva, azt 8,5-16 méterről 6 méterre csökkenteni – az indoklásban kifejtetteket elfogadva és arra tekintettel, hogy az érintett útnak lényegében csak összekötő szerepe lenne – **a módosítást támogatom. 2934**
5. 4999 hrsz.-ú ingatlan közlekedési területből Lf építési övezetbe sorolása – Mivel az eljárás a Képviselő-testület döntésével 2024. október 1-jét megelőzően indult meg, a 2023. évi C. tv. rendelkezése nem alkalmazható. Alkalmazható azonban az ÚjR. megalapozó döntés meghozatalakor hatályos 78/C. § (4) bekezdés b) pontja, mely kimondja, hogy a helyi építési szabályzat módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. Jelen esetben tehát nem beszélhetünk új beépítésre szánt terület kijelöléséről, így nem alkalmazandó az OTÉK 38. § (8) bekezdés b) pontja sem, miszerint nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület a főút tengelyétől számított 50 méter széles területen. – **a módosítást támogatom.** Felhívom ugyanakkor a figyelmet arra, hogy az ingatlan szinte teljes egészében érintett a közút védőtávolságával (külterületi ingatlanról van szó), így beépítéséhez és annak módjához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
6. Volt „Köger” telep területén kiszolgáló út és útcsatlakozás kialakítása, kisvárosi övezetbe átsorolása – **a feltáró út kijelölését támogatom, azonban kérem a szabályozás újra gondolását az alábbiak miatt:**
- Nem egyértelmű számomra, hogy tényleges önkormányzati szándék volt-e a Ki építési övezetben a telekalakítás (minimum két telek kialakítható) engedélyezése? Amennyiben nem volt ez kimondott szándék (dokumentáció ezt nem tartalmazza), akkor meg kell találni a megfelelő szabályozó eszközt ahhoz, hogy ez ne is történhessen meg. A minimális telekméretet nem határozhatja meg az, hogy a SÉSZ-ben csak egyes méretekhez van kódszám rendelve.
  - A 7 méter széles út – álláspontom szerint – kizárólag abban az esetben fogadható el, ha az csak az Lk-ban kialakuló új telek megközelítését biztosítja, a 608/2 hrsz. alatti ingatlan Ki építési övezetbe eső telekrésze a kétszer olyan széles Temető u. felől lesz feltárható. Ez esetben a kialakítható legkisebb teleknagyság nem csökkenthető, a telek beépíthetősége más szabályozási eszközzel biztosítható.
  - Amennyiben az önkormányzat tudatosan dönt a Ki építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret ilyen mértékű csökkentéséről, úgy a kiszolgáló utat az OTÉK szerinti minimum 12 méterben kell meghatározni, tekintettel az általa kiszolgáló területre, és azok rendeltetésére.
7. 2860/2 hrsz.-ú ingatlanra – AVIA benzinkút – vonatkozó építésügyi előírások módosítása – a hiánypótlásban beküldött indoklást, amely a szerkezeti terven szürke színnel jelölt különleges terület meghatározására hivatkozik, elfogadom, mivel a szerkezeti terv jelmagyarázata szerint a település közigazgatási területére kijelölt különleges beépítésre nem szánt területek közül egyik sem illik a területre, így a Kkó jelű különleges beépítésre szánt terület a valószínűsíthető az eredeti szándéknak, így a tárgyi módosítás nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének – **a módosítás ellen kifogást nem emelek.**
8. 1252-1259/7 hrsz.-ú ingatlanok mentén – Tizenháromváros utca déli oldalán – új, 5 méter széles közút - Zkp-ból közlekedési terület - kijelölése, – **Az út kialakítása ellen nincs kifogásom, azonban a szabályozási szélességével kapcsolatban a 3. pontban kifejtetteken kívül felhívom a figyelmet arra, hogy mivel az út nyomvonala több helyen megtörik, a mezőgazdasági gépek kanyarodásához szükséges területet is figyelembe kell venni. A közlekedési hatóságunk egyedi hatósági eljárásban adott tájékoztatása szerint a minimálisan 8 méter ízkerekítő sugarú utat kell egy táblabejáró t esetén alkalmazni az útügyi szabvány szerint. További információ még a tervezéshez, hogy az alkalmazandó belső körív sugara közepes tehergépjárműveknél 10 m, nagy tehergépjárműveknél 12 m, míg pótkocsis szerelvényeknél 15 m!**

A Kúria Kfv.II.37.164/2018/8 számú ítélete a megfelelő megközelítés biztosításának követelményével kapcsolatban kimondta, hogy a **jogszabályi feltételeknek nem formálisan, hanem ténylegesen kell teljesülnie**. Egy másik ítéletében a Kúria (Kfv. 37.324/2023/11) kimondta, hogy a gépjárművel történő megközelítés fizikai, tartalmi, nem pedig „térképi” kérdés, vagyis a gépjárművel történő megközelítés lehetőségének objektíve, az időjárás viszonyaitól függetlenül, tartósan és akadálymentesen fenn kell állnia.

**Fentiek alapján kérem a szabályozási szélesség jogszabályi előírásoknak és műszaki paramétereknek megfelelő újra gondolását!**

9. 6443 és 6463 hrsz.-ú ingatlanok területén vízvezetési szolgalmi jog helyett LF-ből közút – 2 méter széles gyalogút - kijelölése. – **A módosítást elfogadom, ugyanakkor javaslom megfontolni az OTÉK 26. § (2) bekezdés g) pontja szerinti 3 méter széles gyalogút kiszabályozását.** A SÉSZ 4. melléklet 1. sz. táblázat 5. sora szerint a min. 720 m<sup>2</sup>-es telekmérethez min. 12 méter telekszélesség tartozik. Az OÉNY-ban történő mérés alapján az teljesíthető, mivel a két telek cca. 17, 80 méter széles. 3 méter széles gyalogút esetében lehetőség lenne azt akár vegyes rendeltetésűként is (kerékpár+gyalogút) használni, arra tekintettel is, hogy kerékpárúttal is jelölt közútba torkollik bele!
10. Rábászömjén 3343/6 hrsz.-ú közterület kis kiöblösödésének felülvizsgálata, annak kiegyenesítése, így közterületből Ge egyéb ipari gazdasági építési övezetbe való átsorolása - **kifogást nem emelek.**
11. Építési jel törlése két azonos előírást tartalmazó építési övezet között - **kifogást nem emelek.**
12. Flextronics Kft. ingatlanainak fejlesztése, 3838/74 hrsz.-ú ingatlan Má jelű általános mezőgazdasági övezetből és 3868/73, 38/68/63 és 65 hrsz.-ú ingatlanok Ge jelű egyéb ipari építési övezetből Kme jelű különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló övezetbe (a képviselő-testületi döntés tartalma alapján helyesen építési övezetbe) sorolása a mellékelt telepítési tanulmányterv alapján, csereterületként Sárvár 0159/2 hrsz.-ú ingatlan Eg jelű gazdasági erő övezetbe való átsorolása. – Eljárársomban megállapítottam, hogy az Önkormányzat 145/2024. (IX.25.) számú határozatában az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjának való megfelelést, a dokumentáció pedig – tévesen – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 12. § szerinti megfelelést igazolta (ez utóbbit javítását kérem). Az új építési övezeti átminősítés miatt törlésre kerülnek az érintett szakaszokon a szomszédos közutakhoz tartozó védőtávolságokban kijelölt telken belüli beültetési kötelezettségek. Az új rendeltetésre való tekintettel a védelem megszüntetését **elfogadom**. Az új Kme jelű építési övezetbe tartozó építésügyi előírások az OTÉK szabályainak megfelelnek, a kialakítható legkisebb terület a jelenlegi Ge jelű építési övezet legkisebb területét veszi át, és mivel az új építési övezetbe tartozó legkisebb terület cca 2500 m<sup>2</sup> területű, amely nem éri el a SÉSZ-ben szereplő következő – 5000 m<sup>2</sup>-es – telekterületet, ezért a kijelölt minimális telekterületet és az egyéb építési előírásokat **elfogadom**. A csereterületként kijelölt 0159/2 hrsz.-ú ingatlan tervben jelölt részét **elfogadom**. Mindent egybevetve a fentiek alapján a tárgyi módosítás ellen kifogást nem emelek.  
**Felhívom ugyanakkor a figyelmet arra, hogy magánút közlekedési területként nem „szabályozható ki”, így szabályozási vonallal sem lehet érintett. Az OTÉK 26. § (1) bekezdés értelmében a közlekedési terület övezete az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.**
13. Krisztina lakópark területén előkertben belüli gépjárműtároló kivételes elhelyezése. OTÉK-tól való eltérés kérelme – Az Étv. 13. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel állapíthatja

meg az építés helyi szabályait. Az OTÉK 111. § (2) bekezdés úgy rendelkezik, hogy a II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért, valamint a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Az ÚJR. 60. § (1) bekezdése szerint a rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul. Az OTÉK II. Fejezete tartalmazza a településrendezési követelményeket. Ugyan a III. fejezet is tartalmaz olyan előírásokat, melyek a II. Fejezet szerinti településrendezési követelmények helyi építési szabályzatban történő meghatározása hiányába alkalmazni kell, az egyes épületek elhelyezésének szabályai nem tartoznak ide, azok alól felmentés településrendezés keretén belül nem adható.

A kérelemben szereplő megengedőbb előírás meghozatalára tehát az önkormányzatnak az OTÉK 35. § rendelkezései szerint felhatalmazása nincs, továbbá a tárgyi – Krisztina lakópark – terület újonnan kialakulóban lévő terület, különleges településrendezési okok egyébként sem állnának fenn és a kialakult helyzet sem indokolná az önkormányzat szándéka szerinti eltérést.

A telken belül elhelyezendő rendeltetés megvalósításához szükséges, szabályosan kialakított személygépkocsi tároló/parkoló biztosítása a tervező, a kivitelező és az építető közös felelőssége. Meg szeretném még jegyezni, hogy az OTÉK 42. § (2a) bekezdése szerinti SÉSZ 24. § (11) bekezdés a jogszabállyal előírható felső korlátot határozza meg, ettől függetlenül gondoskodhat az építető a megfelelő létszámú személygépkocsi telken belüli, szabályos elhelyezéséről.

Fentiek alapján a Krisztina lakópark területén az előkertben belüli gépjárműtárolók különleges elhelyezését nem engedélyezem.

14. *Sársziget utca kúsvárosias lakóterületeinek építési övezeti előírásának módosítása* – Kúsvárosias lakóterület építési övezetben az OTÉK előírásainál szigorúbb beépítettség mellett kívánja a 30%-os határt 40%-ra emelni, amely még így az előírt (max. 60%) alatt marad. A módosítás ellen kifogást nem emelek.
15. *Cukorgyári területen – 1104/46 és 1104/47 hrsz.-ú ingatlanokat érintően - a termál kút helyének pontosítása* – A Szabályozási tervlap a termálkutat a 1104/46 hrsz.-ú ingatlanra ábrázolja, azonban a geodéziai felmérés alapján az a 1104/47 hrsz.-ú ingatlanon található. A módosítás során közlekedési és közmű terület (ahol a kút van) és Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet lesz kicserélve, az egyes övezetek, építési övezetek nagysága nem, csak a helye változik. A módosítás ellen kifogást nem emelek.
16. A 193/2024.(XI.21.) számú képviselő-testületi döntés alapján törölve.
17. A 193/2024.(XI.21.) számú képviselő-testületi döntés alapján törölve.
18. *Krisztina lakópark kertvárosi ingatlanjain a lakás rendeltetési egységek számának korlátozása, a már meglévő Lke és Lke3 építési övezetek mintájára, az építési övezetben legfeljebb kétfő lakóépület (telkenként legfeljebb kétfő lakás) helyezhető el azzal, hogy azokhoz lakásonként további egy-egy különálló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat. – a módosítást támogatom.*
19. *Gyógyfürdő és kemping fejlesztése* – a kemping egy része (755 m<sup>2</sup>), Vt jelű településközpont vegyes építési övezetből kerül a Gyógyfürdővel azonos Kiz jelű különleges zöldfelületes intézményi terület építési övezetbe, valamint az Aranyos ér mentén lévő közpark és beültetési kötelezettség megszüntetése, a terület Kiz jelű építési övezetbe való csatolása, és a kemping területén kijelölt „telek be nem építhető része” jel törlése, a terület egy része Zkp – csereterületként – övezetbe áthelyezése a MaTrt. 12. § (2) bekezdése szerint.

A területre vonatkozó tervezett módosítással kapcsolatban a dokumentáció nem tartalmaz indokolást az ültetési kötelezettség és a „telek be nem építhető” része megszüntetésének alátámasztására. Mi az a településrendezési ok vagy közérdek, melynek megszűnése a tervezett módosítást megalapozza? Részletes kiegészítés szükséges (pl. a tervezett módosítás vizsgálatához szükségesnek tartom a dokumentáció 138. oldalán hivatkozott tervezett beruházás részletes kifejtését, telepítési tanulmányterv benyújtását)!

A dokumentáció 140., 182. és 265. oldala az új zöldterület kijelölésénél tévesen a 1186/2 hrsz. alatti (kivett hotel) ingatlant nevesíti, holott a kijelölés a 1186/2 hrsz. alatti ingatlanon történik.

**A dokumentáció kiegészítéséig a módosítást véleményezni nem tudom, így azt jelen véleményezés során nem támogatom.**

20. A SÉSZ felülvizsgálata jogharmonizációs céllal, az Állami Főépítészeti Iroda VA/ÁFI/747-34/2024. számú záró véleménye alapján - kifogást nem emelek.

21. Tizenháromváros utca 1414 hrsz.-ú ingatlan területe és térfel szabályozás módosítása – A helyzet ismeretében a megoldásra tett javaslat ellen elvi kifogást nem emelek, ugyanakkor kérem a Tervezet 2. § (1) bekezdésére is tekintettel a feltártó út vagy kiszabályozását vagy közlekedési terület övezetből történő törlését!

22. 27 hrsz.-ú ingatlan (Árpád utca) egy részének közforgalom elől elzárt magánúttá való alakítása – a módosítást nem támogatom.

Nem csak a módosítás oka nem egyértelmű, a dokumentációból nem derül ki, de tartalma az OTÉK 26. § (1) bekezdésében foglaltakkal is, miszerint a közlekedési területek között a közforgalom elől elzárt magánút nem szerepel. Amennyiben az önkormányzat a továbbiakban az Árpád utcát nem közterületként kívánja fenntartani, ki kell venni a közlekedési terület övezet alól!

23. 3863 hrsz.-ú ingatlan teljes területe és 3864 hrsz.-ú ingatlan egy részének Z-kp jelű közpark övezetből közforgalom elől elzárt magánúttá történő átsorolása – a módosítást nem támogatom.

A tervezett módosítás szükségtelen: A 3861/1 és 3861/2 hrsz. alatti ingatlanok – építési telek fogalmát is kielégítő – szabályos megközelítéséhez nem kell a zöldterület megszüntetése. A OTÉK 1. melléklet 30. fogalom c) pontja értelmében építési telek – többek között – az a telek, mely a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető. A Méptv. 16. § 27. fogalom c) pontja az előzőekkel azonos megközelítést ír elő.

Fentiek alapján, indokoltság hiányában a zöldterület megszüntetésére irányuló módosítást nem támogatom.

24. A 193/2024.(XI.21.) számú képviselő-testületi döntés alapján törölve.

Fentiekén túl a dokumentáció 126-128. és 199-200. oldalai (digitálisan 181-183. és 265-266. oldalai) szerinti biológiai aktivitásérték (a továbbiakban: BIA) táblázat, valamint ezzel összefüggésben, ha szükséges a szerkezeti terv határozat 6. melléklete (Területi mérleg) az alábbiak szerint javítandó:

1. A 614 hrsz. alatti ingatlant érintő (2. sorszám) rajzi feldolgozásból eredő hiba javítása esetében a dokumentációból nem derül ki, hogy mekkora a területfelhasználás változása, csak a BIA táblázat tartalmazza, továbbá a kisvárosias lakóterület értékmutatója helyesen: 1,2.
2. A táblázatban a 621/1 hrsz. (6. sorszám) helyesen a dokumentáció alapján 608/1 és 617/4 hrsz.
3. A 608/2 hrsz. alatti ingatlant érintő módosítással kapcsolatban (Kiz jelű különleges zöldfelületes intézményi területből zöldterület kijelölése) a 0,0151 ha javítandó, helyesen: 0,0159 ha. A tárgyi ingatlant érintő Kiz jelű különleges zöldfelületes intézményi terület esetében a 0,0871 ha javítandó, helyesen: 0,0781 ha.

4. A 6443 és 6463 hrsz. alatti ingatlanokat érintő (9. sorszám) módosítással kapcsolatban a dokumentáció alapján területnagyság helyesen: 0,0190 ha, továbbá az Lf falusias lakóterület értékmutatója helyesen: 2,4.
5. A 12. sorszámú módosítással kapcsolatban hiányzik a 3,634 ha nagyságú egyéb ipari területből különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése.
6. A VI jelű településközpont vegyes területből Kiz jelű különleges zöldfelületes intézményi terület kijelölése (0,0755 ha) hiányzik a táblázatból.
7. Az 1104/47 hrsz. alatti ingatlant érintő módosítással (helyesen: 15. sorszám) kapcsolatban a területnagyság javítandó, helyesen: 0,01162 ha., továbbá a táblázat nem tartalmazza az 1104/46 hrsz. alatti ingatlan érintő, ugyanekkora nagyságú terület közlekedési területből településközpont vegyes területbe sorolását.
8. A SÉSZ 27. módosítás során nem változott a biológiai aktivitási érték, azonban a 26. sorszámú módosítást követően a többlet pontérték +29,549547.

## **II. A normaszöveg (Tervezet) tekintetében:**

1. A Tervezet 1. § szerinti SÉSZ 22. § új (10b) bekezdés beiktatásához nem járulok hozzá.
2. A Tervezet 4. § szerinti SÉSZ 48. § új (4) bekezdéséhez nem járulok hozzá.

## **Előzőektől függetlenül az önkormányzati határozat és rendelet megalkotása kapcsán az alábbi észrevételt teszem:**

1. A rendelet-tervezet 6. § j) – l) pontjai hatályon kívül helyeznék a jelenleg hatályos Rendelet 5. – 7. mellékleteit, melyekre a jelenleg hatályos Rendelet 47. § (1) bekezdés e) – g) pontjai hivatkoznak, ezért az említett mellékletek hatályon kívül helyezése esetén e mellékletekre történő hivatkozások hatályon kívül helyezése is szükséges [ld. Rendelet 47. § (1) bekezdés e) – g) pontjai].
2. A rendelet-tervezet módosítással érintett 1. és 2. mellékletének a módosuló továbbá a módosítással nem érintett szelvényeket hiánytalanul tartalmaznia kell.
3. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (3) bekezdése szerint a jogszabály hatálybalépésnek időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.

**A véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.**

Felhívom Tisztelt Polgármester Úr szíves figyelmét, hogy a termódosítással kapcsolatos további teendőkről az ÚJR. 66. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(4) Véleményeltetés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről

- a) a partner esetében emlékeztetőt,
- b) a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

(5) A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a (4) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 10 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.

(6) Az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.

(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

(7a) A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.

*(8) A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. A (6) bekezdés szerinti emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.*

*(9) A (2) bekezdés szerinti vélemény 6 hónapig érvényes."*

Kérem, hogy az ÚjR. 67. § (1) bekezdése szerinti végső szakmai véleményezés kezdeményezése során a végleges dokumentációt a véleményezési szakaszban beérkezett véleményekkel és partnerségi észrevételekkel, az azokra vonatkozó képviselő-testületi döntéssel, minden előzménnyel és a polgármesteri megkeresőlevéllel együtt szíveskedjék az E-TÉR felületre feltölteni vagy technikai akadályok esetén hivatali kapun megküldeni.

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III/4. pontjában és Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása alcím 2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
névében és megbízásából

Csermelyi Andrea  
állami főépítész



SITKE

## SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

9671 Sitke Hunyadi u. 1. Tel.: 35/ 442-018  
Hivatali kapu: ONKSITKE: KRID: 732928925

Iktatószám: STK/53-2/2025.  
Ügyintéző: Pörneczi Martina

Tárgy: Sárvár város településtervezési eszközeinek 28.  
módosítása  
Hiv.szám: SRV/16-4/2025.

**Sárvár Város Önkormányzata**  
**9600 Sárvár, Várkerület u. 2.**

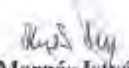
**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár Város Önkormányzata által (9600 Sárvár, Várkerület u. 2.) kezdeményezett, Sitke Község Önkormányzatához (9671 Sitke, Hunyadi u. 1.) Hivatali Kapun megküldött „Sárvár város településtervezési eszközeinek 28. módosítása – hiánypótlás” tárgyú megkeresésére a rendelkezésre álló dokumentumok áttanulmányozása után az alábbi tájékoztatást adom:

Sitke Község Önkormányzata Sárvár város településtervezési eszközeinek 28. módosítása vonatkozásában észrevételt nem tesz, a tervezett módosítások Sitke község érdekeit nem sértik.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településtervezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. §-a alapján adtam meg.

Sitke, 2025. január 14.

  
**Morgós István**  
polgármester

SRW/16-22/2025.

Ok: 2025.01.13.

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.



Magyar Államkincstár\_ASP-Írat\_DHSZ\_bely

**Ikervári Község Önkormányzata**  
**9756 Ikervár, Kossuth u. 47.**  
Telefon: 95/490-001  
e-mail: ikervartitkarsag@ikervaronk.hu

**I/28-2/2025**

Tárgy: Vélemény  
Ügyintéző: Takács Alexandra  
Telefon: 06-95/490-001  
Email: ikervaraljegyzo@ikervaronk.hu

**Kondora István részére**

**Sárvár Város Önkormányzata**

**Sárvár**  
**Várkerület u. 2.**  
**9600**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása során felmerült hiánypótlással kapcsolatban megküldött 2/2025. (I.6.) számú határozatot és a javított dokumentációt megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást nem emelek.

Ikervár, 2025. január 9.

**Tisztelettel:**



*Szőke Szeverina Anna*  
**Szőke Szeverina Anna**  
**polgármester**



Sz/16-21/2025  
dt: 2025.01.10.

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület u. 2.  
9600

Iktatószám: VA/AF-NT0/00023-2/2025.  
Ügyintéző: Ágfalvi Miklós  
Telefonszám: +36704364880  
Hivatkozási szám: SRV/16-4/2025.  
Melléklet: -

**Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása – szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

2025. január 7-én érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

**a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:**

Gergye Péter vezető településtervező (TTI-16-0204) által 2025. január 6-án készített „Sárvár Településrendezési eszközök módosítása 28. sz. módosítás – Általános eljárás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint Véleményezési szakasz kiegészített tervdokumentációja” című dokumentáció alapján: a bemutatott javaslatokkal egyetértünk, a tervezett változtatás eredményeképpen termőföldre gyakorolt jelentős környezeti hatás nem várható, vizsgálata talajvédelmi szempontból mellőzhető.

Szakmai véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pontja alapján adtam meg.

Szakmai véleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (4) bekezdésében megállapított 15 napos határidőn belül került kiadásra, a 3. melléklet II. 2/d) pontja alapján.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
névében és megbízásából

Molnár Zsuzsanna  
osztályvezető



ORSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG  
9941 Óriszentpéter, Városszer 57  
Telefon: (94) 548-034  
E-mail: onpi@onpi.hu

SRV/16-20/2025

éle: 2025.01.10.

Kondora István úr  
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata  
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tárgy : Sárvár város településrendezési  
eszközeinek 28. számú  
módosítása  
Ügy száma : 25-67-2/2025.  
Ügyintéző : Sándor András  
Hív. szám : SRV/16-4/2025

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozva a SRV/16-4/2025 ügyiratszámú megkeresésükre, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62 § alapján, az Országos Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása” tárgyában:

**1. Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ 24. (3) bekezdésének módosítását**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**2. Rajzi feldolgozásból eredő hiba javítása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**3. Sárvár 6037 hrsz-ú út szabályozási szélességének felülvizsgálata és azt az út szélességi méretének 6 m-re történő csökkentése**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**4. Sárvár 2934 hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének felülvizsgálata**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**5. Sárvár, 4999 hrsz-ú zártkerti ingatlanról a közlekedési célú közterület jelölés törlése és falusias lakóövezetbe sorolása**

A módosítással érintett ingatlant védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érint. Az előirányzott módosítás természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**6. Volt „Koger” telep területén kiszolgáló út és útsatlakozások kialakítása, kialakuló zárványterület kisvárosias övezetbe történő átsorolása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**7. Sárvár, AVIA benzinkút ingatlanára (Sárvár, 2860/2 hrsz) vonatkozó szabályozási tervi előírások módosítása**

A módosítással érintett ingatlan védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érint. Az előirányzott módosítás természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**8. Tizenháromváros utca déli oldalán új közlekedési terület kijelölése 1252-1259/7 hrsz**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértnek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**9. Sárvár, 6443 és 6463 hrsz-ú Almáskerti u.-ban található ingatlanok kapcsán vízvezetési szolgalmi jog helyett közlekedési terület feltüntetése**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértnek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**10. Sárvár Rábasömjén 3343/6 hrsz-ú közlekedési terület szabályozásának módosítása**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**11. Építési övezeti jel törlése két azonos előírást tartalmazó építési övezet között**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértnek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**12. Flexturnics Kft ingatlanainak fejlesztése**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértnek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**13. SÉSZ 22. § (10) bekezdés módosítása**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**14. Sársziget utca kisvárosias lakóterületeinek építési övezeti előírás módosítása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**15. Cukorgyári terület, termál kút helyének pontosítása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**16. Krisztina park kertvárosi övezetbe sorolt ingatlanjain a lakás rendeltetési egységek számának korlátozása**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**17. Gyógyfürdő és kemping fejlesztése**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**18. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete – Sárvár Város Építési Szabályzatáról felülvizsgálata jogharmonizációs céllal**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**19. Tizenháromváros utca 1414 hrsz terület és térfal szabályozás módosítása**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**20. Sárvár 27 hrsz Árpád utca közforgalom elől elzárt magánúttá alakítása**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**21. A 3863 hrsz-ú ingatlan teljes területe és a 3864 hrsz-ú ingatlan egy részének Z-kp (közpark) övezetből közforgalom elől el nem zárt magánúttá történő átsorolása**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

Az előirányzott településrendezési eszköz módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

Ezúton nyilatkozunk, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszában is **részt kíván venni**.

Órszentpéter, 2025. január 9.

Tisztelettel:

Dr.



SRV/16-19/2025.

Ut: 2025. 01. 09.



VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Sárvár településrendezési eszközök 28. sz. módosítása - hiánypótlás véleményezés  
Hiv. szám: SRV/16-4/2025.  
Ügyintézőjök: Pémezzai Martina  
Ügyintéző: Rámfányi Erik tő. szds.

**Kondora István**  
polgármester

**Sárvár Város Önkormányzata**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. számú módosításával kapcsolatos SRV/16-4/2025 számú megkeresésre – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. §, valamint az AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. (9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7) által 2025. január 06-án készített dokumentáció alapján az alábbi véleményt adom:

A 2024. december 13-án adott 36800/4136-1/2024.ált számú véleményemet fenntartom.

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

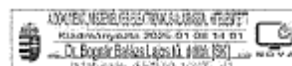
**Dr. Bognár Balázs PhD. tő. dandártábornok**  
igazgató

Melléklet: -  
Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)  
Kapja: Címzett (Hivatali Kapu)

Cím: 9700 Szombathely, Ady tér 1.  
Telefon: +36(94) 513-430 Fax: +36(94) 513-437  
E-mail: vas.vmk@katved.gov.hu  
Hivatali kapu azonosító: 502209995

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
36800/60-2/2025.élt.



### 3. Melléklet a .../2025. (...) számú képviselő-testületi határozathoz



Digitálisan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
dr. Kalmár Patrícia Eszter  
2025.02.24. 11:00:40

SRV/16-13/2025.  
2025.02.25.

Kondora István polgármester  
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/01386-2/2025.  
Ügyintéző: Németh Réka  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező  
érintettsége szempontjából  
Hivatkozási szám: SRV/16-38/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

**A város közigazgatási határain belül az alábbi természetes gyógytényezők találhatóak:**

**Gyógyhely:**

1. Sárvár-Gyógyvárás - engedélyszám: KEF-12953-5/2012.
2. Sárvár-Arborétum - engedélyszám: KEF-12952-5/2012.

**Gyógyvizes kút:**

| Kútkataszteri szám OKK | Felhasználási mód | Engedélyszám               |
|------------------------|-------------------|----------------------------|
| K-53                   | K (fürdési célú)  | BP/FNEF-TKI/02054-17/2019. |
| K-36                   | K (fürdési célú)  | KEF-11312-2/2012.          |
| K-67                   | K (fürdési célú)  | KEF-1814-15/2013.          |
| B-65                   | K (fürdési célú)  | 40-4/OTH/2012.             |
| B-7                    | K (fürdési célú)  | 64-3/OTH/2010.             |
| B-35/a                 | K (fürdési célú)  | 85-3/OTH/2012.             |
| B-44                   | K (fürdési célú)  | 81/OTH/2010.               |
| B-66                   | K (fürdési célú)  | 38-4/OTH/2012.             |

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

**Ásványvizes kút:**

| Kútkataszteri szám OKK | Felhasználási mód     | Engedélyszám     |
|------------------------|-----------------------|------------------|
| B-62                   | K (fürdősi célú)      | KEF-7460-9/2013. |
| B-63                   | B (ivási célú)        | KEF-7414-7/2013. |
| B-68                   | PC (palackozási célú) | KEF-892-3/2015.  |
| B-68                   | B (ivási célú)        | KEF-902-3/2015.  |

**Gyógyfürdő:**

1. Sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő - engedélyszám: 376/Gyf/2003

**Gyógyvizzel:**

1. Spirit Hotel Thermal Spa \*\*\*\*\* - engedélyszám: KEF-22980-3/2013
2. Danubius Thermál Hotel Sárvár - engedélyszám: KEF-17654-2/2016

A csatolt dokumentum alapján a város településrendezési eszközeinek 8. 13. 18. 19. módosításai a „Sárvár-Gyógyváros” elnevezésű gyógyhely területén találhatók.

A természetes gyógytényezőkről szóló 509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet 9. § szerint: „Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájlevegőt tartósan hátrányosan befolyásolja, a növényállományt és a domborzatot megváltoztatja vagy a betegek nyugalmát zavarja, gyulladását hátráltatja, így különösen a víz-, por-, füst- és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével vagy zajjal járó tevékenység, amely által a kiemelten védett területre előírt, a 6. melléklet szerinti levegőtisztaság és a fokozottan védett területnek megfelelő zajszint nem tartható.”

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezővel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentációk áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a kutak védett vízadó réteget csapolnak meg, mely értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a kutak körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölése nem szükséges.

Fentiek alapján a módosítások jellege miatt a BFKH kifogást nem emel, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek készítése során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele, valamint a településrendezési eszközök módosítása kapcsán szükséges, hogy a betegek nyugalmát biztosító környezeti feltételek ne változzanak.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

Melléklet: –

Címzett:

1. Sárvár Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

Iktatószám: VA/FF-FO1/17005/4/2025.  
Ügyintéző: Abért Rita  
Telefonszám: +3694511120  
Hivatkozási szám: SRV/16-38/2025.  
Melléklet: Törzskönyv

**Tárgy:** Sárvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközök 28. módosításának véleményezési eljárása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközeinek elkészítéséhez a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 1. részéről a következő állásfoglalást adom:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészt, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.

A Tfv. 6/B. § (1) bekezdése alapján a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. Figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tfv. 6/B. § (2) bekezdése előírja, hogy kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tfv. 6/B. § (3) bekezdése szerint a (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehetséges a Tfv. 11. § (2) bekezdésében foglaltak szerint.

(Átlagos minőségű termőföldet a Tfv. 2. § 1. pontja úgy határozza meg, hogy a mellékelt törzskönyvnek megfelelően az adott település azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő, de hektáronként szántó esetében legfeljebb 22 aranykorona (a továbbiakban: AK) értékű, rét esetében legfeljebb 16 AK értékű, legelő esetében legfeljebb 6 AK értékű termőföld.)

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY  
FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely, Welther Károly utca 3. – 9701 Szombathely, Pf. 9. – Tel.: +36 94 340 001  
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu – KRID: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Sárvár városban pl. a szántók hektáronkénti aranykorona átlaga 28,29 AK (ami annyit jelent, hogy – az előző bekezdést figyelembe véve – 4. minőségi osztályú szántók tartoznak az átlagosnál jobbak közé).

Az előzőekben leírt követelmények a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben foglaltakon alapulnak, amely jogszabály rendelkezéseit a tervezés és megvalósítás valamennyi fázisában be kell tartani.

Konkrét módosítási elképzeléseket is megjelöltek a településrendezési eszközeiket érintően: A csatolt 144/2024. (IX. 25.) és 173/2024 (X. 24.), valamint a 193/2024. (XI. 21.) számú településfejlesztési döntéseken alapuló dokumentáció szerint Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása nem irányul beépítésre szánt terület kijelölésére termőföldet érintően és az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás nem akadályozza. Földvédelmi szempontból nem emelek kifogást a tervezett szándékok vonatkozásában.

Az elkészült településrendezési terv megvalósítására - termőföldet érintően - egyebekben is a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. engedélyével kerülhet sor. Az ingatlanügyi hatóság kizárólag a végleges településrendezési terv megvalósulásának ütemében és csak rendkívül indokolt esetben engedélyezheti a termőföldek más célú hasznosítását és belterületbe vonását, mivel a Tftv. 11. § (1) bekezdésének megfelelően termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni. Továbbá el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet a Tftv. 15. § (5) bekezdés b) pontja alapján, ha az olyan területfelhasználás céljára irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható.

Az ingatlanügyi hatóság a termőföldek más célú hasznosításával összefüggő hatósági eljárása során – a fentiekben körülírt - termőföldvédelmi szempontok érvényre juttatása alapján dönt és eljárása során az államigazgatási eljárás keretében elfogadott településrendezési terv nem köti.

A további egyeztetésekbe kérjük a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 1. bevonását.

Ahol az ingatlan tulajdoni lapján földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve, ott az alappont elmozdítása, áthelyezése csak a jogosult (Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya) engedélyével történhet.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán főispán**  
nevében és megbízásából:

**Bolla Attila**  
osztályvezető

## Törzskönyv

**Helység :**        **SÁRVÁR**

**Fekvés :**        **< Fekvések összevonva >**

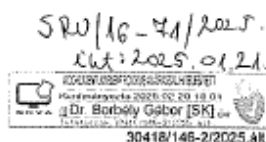
Készítette :    megye

| SÁRVÁR                           |         | 3692     |            | < Fekvések összevonva > |   |              |                       |            |    |      |              |               |            |
|----------------------------------|---------|----------|------------|-------------------------|---|--------------|-----------------------|------------|----|------|--------------|---------------|------------|
| A KÖZSÉG TERÜLETÉNEK MEGOSZTLÁSA |         |          |            |                         |   |              |                       |            |    |      |              |               |            |
| MINŐSÉGI OSZTÁLYOK SZERINT       |         |          |            |                         |   |              | MŰVELÉSI ÁGAK SZERINT |            |    |      |              |               |            |
| Művelési ág                      | Min. o. | KTJ K/ha | Terület ha | m2                      | % | KTJ K. fill. | Tétel-szám            | Terület ha | m2 | %    | KTJ K. fill. | Átl. KTJ K/ha | Tétel-szám |
| gyümölcsös                       | 4       | 27.80    | 44.4514    | 100.0                   |   | 1235.75      | 189                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 44.4514    |    | 0.7  | 1235.75      | 27.80         | 189        |
| kert                             | 2       | 43.40    | 0.0900     | 1.0                     |   | 3.91         | 1                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 4       | 27.80    | 4.7201     | 52.0                    |   | 131.22       | 49                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 5       | 17.40    | 4.2619     | 47.0                    |   | 74.16        | 50                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 9.0720     |    | 0.1  | 209.28       | 23.07         | 100        |
| szőlő                            | 1       | 46.90    | 103.9699   | 3.2                     |   | 4876.19      | 118                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 2       | 40.00    | 496.9122   | 15.5                    |   | 19876.49     | 462                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 3       | 31.30    | 1137.4778  | 35.5                    |   | 35603.06     | 501                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 4       | 23.50    | 909.1475   | 28.4                    |   | 21364.97     | 390                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 5       | 20.00    | 300.8041   | 9.4                     |   | 6016.08      | 167                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 6       | 13.20    | 193.2479   | 6.0                     |   | 2550.87      | 55                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 7       | 8.00     | 53.0412    | 1.7                     |   | 424.33       | 22                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 8       | 3.50     | 6.0019     | 0.2                     |   | 21.01        | 2                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 3100.6025  |    | 49.5 | 90732.99     | 28.35         | 1717       |
| szőlő                            | 2       | 17.40    | 8.8805     | 100.0                   |   | 154.52       | 92                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 8.8805     |    | 0.1  | 154.52       | 17.40         | 92         |
| legelő                           | 1       | 19.10    | 66.9365    | 30.8                    |   | 1278.49      | 16                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 2       | 13.90    | 8.1553     | 3.8                     |   | 113.36       | 4                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 3       | 8.70     | 17.4004    | 8.0                     |   | 151.38       | 25                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 4       | 6.60     | 3.8172     | 1.8                     |   | 25.19        | 16                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 5       | 4.20     | 0.1887     | 0.1                     |   | 0.79         | 1                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 6       | 3.30     | 120.8242   | 55.6                    |   | 398.72       | 128                   |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 217.3223   |    | 3.4  | 1967.94      | 9.06          | 190        |
| rét                              | 3       | 33.90    | 16.5745    | 22.5                    |   | 561.88       | 29                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 4       | 29.50    | 17.9551    | 24.3                    |   | 529.68       | 20                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 5       | 21.70    | 8.8356     | 12.0                    |   | 191.73       | 13                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 6       | 20.00    | 30.3725    | 41.2                    |   | 607.45       | 36                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 73.7377    |    | 1.1  | 1890.73      | 25.64         | 98         |
| GYEP ÖSSZESEN                    |         |          |            |                         |   |              |                       | 291.0600   |    | 4.5  | 3858.67      | 13.26         | 288        |
| MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET            |         |          |            |                         |   |              |                       | 3554.0664  |    | 55.0 | 96191.21     | 27.07         | 2386       |
| erdő                             |         | 0.00     | 363.6630   | 27.7                    |   | 0.00         | 28                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 1       | 13.60    | 0.7985     | 0.1                     |   | 10.86        | 1                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 2       | 10.10    | 24.8876    | 1.9                     |   | 251.36       | 12                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 4       | 7.00     | 394.3182   | 30.0                    |   | 2760.23      | 31                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 5       | 5.20     | 11.2746    | 0.9                     |   | 58.63        | 4                     |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 6       | 3.80     | 404.7835   | 30.8                    |   | 1538.18      | 72                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  | 7       | 2.40     | 114.2304   | 8.7                     |   | 274.15       | 33                    |            |    |      |              |               |            |
|                                  |         |          |            |                         |   |              |                       | 1313.9558  |    | 20.3 | 4893.41      | 3.72          | 181        |
| halastó                          |         |          | 4.3944     | 100.0                   |   |              | 2                     |            |    |      |              |               |            |

|                      |   |       |         |      |           |       |           |       |  |      |
|----------------------|---|-------|---------|------|-----------|-------|-----------|-------|--|------|
| halasztó             |   |       |         |      | 4.3944    | 0.1   |           |       |  | 2    |
| fásított terület     | 2 | 10.10 | 3.3570  | 11.8 | 33.91     | 4     |           |       |  |      |
|                      | 4 | 7.00  | 6.4723  | 22.7 | 45.31     | 16    |           |       |  |      |
|                      | 5 | 5.20  | 0.1341  | 0.5  | 0.70      | 1     |           |       |  |      |
|                      | 6 | 3.80  | 17.1406 | 60.1 | 65.13     | 27    |           |       |  |      |
|                      | 7 | 2.40  | 1.4069  | 4.9  | 3.38      | 4     |           |       |  |      |
|                      |   |       |         |      | 28.5109   | 0.4   | 148.42    | 5.21  |  | 52   |
| <b>TERMŐ TERÜLET</b> |   |       |         |      | 4900.9275 | 75.8  | 101233.04 | 20.66 |  | 2621 |
| <b>KIVETT</b>        |   |       |         |      | 1563.8134 | 24.2  |           |       |  | 6299 |
| <b>ÖSSZESEN</b>      |   |       |         |      | 6464.7409 | 100.0 | 101233.04 | 20.66 |  | 8920 |



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Kondora István  
polgármester részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

Tárgy: Sárvár város településrendezési  
eszközeinek 28. számú módosítása

Vélemény

Hivatkozási szám: SVR/16-38/2025.

Melléklet: –

Ügyintéző: Majoros Eszter

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 64. § alapján történt, SVR/16-38/2025. számú megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

Módosítások tárgya:

1. A HÉSZ 24.§ (3) bek. módosítása: a lakásépítéshez a parkolóhely biztosítás távolságának 100 m-ről 300 m-re történő emelése
2. A HÉSZ mellékleteinek felülvizsgálata, a nem teljeskörűen szabályozott területek, telektümbök szempontjából (az övezeti paraméterek, jelek, rajzi elemek, kitöltések pótlása, javítása, övezethatár feltüntetése)
3. A 6037 hrsz-ú út szabályozási szélességének 6 m-re csökkentése az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének érdekében (290 m<sup>2</sup> terület átsorolása közlekedési területből falusias lakóterületbe)
4. A 2934 hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének csökkentése, az ingatlan-nyilvántartási határhoz történő igazítása (a 2933/4 hrsz-ú ingatlan 358 m<sup>2</sup> területe kerül közlekedési területből településközpont területbe)
5. A közlekedési célú közterületként szabályozott 4999 hrsz-ú földrészlet 1510 m<sup>2</sup> nagyságú részének átsorolása falusias lakóövezetbe, úgy, hogy a 4962 hrsz Tölgyfa utca 5 m-es egységes szabályozása biztosított legyen (0,5 m területsáv az ingatlan keleti felén, ami jelenleg is út)
6. A volt „Kóger” telep rendezése:
  - a 608/2 hrsz-ú ingatlan Ki (különleges idegenforgalom, rekreáció) övezetéből és zöldterületéből lakó és pihenőövezetet kiszolgáló, 7 m széles közlekedési terület kijelölése és a Z-kk (közker) övezet kiterjesztése a tervezett út északi határáig, valamint az út kijelölésével létrejövő ún. „zárvány terület” kisvárosias lakóterületbe sorolása
  - zöldterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 621/2 hrsz-ú ingatlanból 160 m<sup>2</sup> nagyságban a 617/4 és a 608/1 hrsz-ú ingatlanok útkapcsolatának biztosítása érdekében
7. Gyaloglárda kijelölése az Ikervári út déli oldalán, mely a 2860/2 hrsz-n lévő üzemanyagtöltő állomás telekhatára mellett, majd az Ikervári úti lakóházak előtt haladna, majd gyalogátkelőhely kiépítésével a szintén kiépítésre kerülő busz öbölnél végződne. A 2860/2 hrsz-ú földrészlet

TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI, VÍZÜGYI ÉS VÍZVÉDELMI OSZTÁLY  
9700 Szombathely, Vörösmarty M. u. 2. Tel.: 70/7052082  
KRID: 576059903 Honlap: www.kormanyhivatalok.hu  
Ügyélfogadás: Hétfő, Péntek 8-12; Szerda 8-12 és 13-16

- átsorolása különleges közlekedési övezetbe.
8. Az 1251,1247/1-2 hrsz-ú földrészletekből (zöldterület területfelhasználás) közlekedési célú közterület kijelölése az 1259/5- 1259/7 hrsz-ú ingatlanok megközelítése érdekében (~2200 m<sup>2</sup>)
  9. A 6443 és a 6463 hrsz-ú földrészletek déli telekhatára mellett 2 m szélességű terület átsorolása falusias lakóövezetből közlekedési területbe megépítendő szennyvízvezeték miatt
  10. A 3343/6 hrsz-ú földrészletből 66 m<sup>2</sup> terület átsorolása közlekedési övezetből egyéb ipari területbe a Rábasömjéni u. 129. alatti telephely kerítés nyomvonalának kiegyenesítése miatt
  11. Az azonos övezetben lévő 3212/11 hrsz-ú és a 3212/13 hrsz-ú ingatlanok között lévő övezeti határvonal törlése
  12. A Flextronics Kft. fejlesztése keretében a 3868/73 hrsz-ú földrészlet teljes területének, a 3868/74 hrsz-ú földrészlet általános mezőgazdasági övezetben lévő részének, a 3868/63 és a 3868/65 hrsz-ú földrészletek kijelölt területének átsorolása Kme jelű, különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló övezetbe, naperműpark létesítése érdekében. Csereterületként a 0159/2 hrsz-ú ingatlan 1,72 ha nagyságú része kerül átsorolásra egyéb ipari területből gazdasági erdőterületbe.
  13. Az 1935-1958 hrsz-ú, a 2979/1-3004/1 hrsz-ú, a 2969/6-2977/1 hrsz-ú és az 1960/1-1960/8 hrsz-ú ingatlanok által alkotott telektömbök építési övezeti jelének és a beépíthetőség mértékének (30 %-ról 40 %-ra történő emelés) változtatása.
  14. Az 1104/46 hrsz-ú földrészlet átsorolása településközponti övezetbe, valamint az 1104/47 hrsz-ú ingatlanból az 1104/46 hrsz-ú ingatlanal azonos nagyságú - termálkút és védőtávolsága - területre átsorolását közlekedési és közmű övezetbe, az 1104/46 hrsz-ú ingatlanon ábrázolt, de az 1104/47 hrsz-ú ingatlanon lévő termálkút miatt.
  15. A Krisztina park kertvárosi övezetbe sorolt ingatlanjain maximum 2 önálló lakás rendeltetési egység alakítható ki, melyekhez lakásonként további egy-egy különálló tároló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat.
  16. A kemping területén lévő kereskedelmi egység átsorolása településközponti övezetből különleges zöldfelületes intézményi (Kiz) területbe. Az Aranyosi-ér nyílt szakaszán a szabályozási szélesség törlése, a szabályozási vonalon belüli közpark Kiz övezetbe sorolása, kötelező fásítás megszüntetése, valamint a különleges zöldfelületes intézményi terület DNY-i részén a beépíthetőségi korlátozás törlése kemping szálláshely fejlesztés érdekében. A zöldterület pótlása a Csónakázó-tó körüli közpark növelésével valósul meg.  
Az Aranyos-ér (1189 hrsz) fedett szakaszának a kempinggel párhuzamos részen (1518 m<sup>2</sup> nagyságban) vízgazdálkodási övezetből Kiz építési övezetbe történő átsorolása mobilházak telepítése érdekében.
  17. Az állami főépítész véleménye alapján a HÉSZ 2. §, 3. § 1. és 3. pontjának, 7. § (1) bekezdésének, 12. § (4)-(11) bekezdésének, a 16. §, 18-19. § és az 5-7. mellékletek törlése.
  18. A helyileg védendő térfal törlése a város közigazgatási területére kiterjedően. Az 1414 hrsz-ú földrészleten tervezett telekalakítás érdekében kisvárosias lakóövezetbe sorolása.
  19. Az Árpád u. zsákutca szakaszáról (27 hrsz.) a közlekedési célú területből az ingatlan kisvárosias lakóövezetbe kerül.
  20. A 3863 és 3864 hrsz-ú ingatlanok egy részének Z-kp (közpark) övezetből különleges beépítésre nem szánt parkoló területbe sorolása a 3861/1 hrsz-ú ingatlan építésszabály, építészeti szempontból ún. „zöldterületi érintettséggel nem rendelkező” útkapcsolatának biztosítása érdekében.

**A változtatás vízvédelmi, vízgazdálkodási szempontból elfogadható.**

#### **A vélemény indokolása:**

##### Vízügyi, vízvédelmi szempontból

Sárvár Város Önkormányzata a fent hivatkozott számú és tárgyú megkeresésében a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 7. és 8. sora, valamint 11a. sora alapján a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a vízvédelmi és vízgazdálkodási szakterületre, valamint iparbiztonsági szakterületre vonatkozóan. Mellékelte a Gergye Péter (TT1-18-0204, AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) által, 2025.

február havi keltezéssel készített kiegészített és javított véleményezési tervdokumentációját.

A 16. sz. módosítással kapcsolatban **felhívom a figyelmet**, hogy az Aranyos-ér a Sárvár város csapadékvíz-elvezető rendszerének a része (2156/2/2005. számon kiadott - többször módosított - vízjogi üzemeltetési engedély). A mobilházakat úgy kell telepíteni, hogy az Aranyos-ér fenntartását, működését ne akadályozzák.

A településen a víziközművek a VASVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt. (9700 Szombathely, Rákóczi F. u. 19.) üzemeltetésében vannak, melyekhez bővítés esetén a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. § értelmében csatlakozni kell.

A közelmúltban tapasztalható éghajlétváltozás miatt a folyékony halmazállapotban érkező csapadék időbeli eloszlása megváltozott, rövid idő alatt igen jelentős intenzitással is lehullhat, ami miatt a beszivárgás nem tud megvalósulni. Ezen okból célszerű a csapadékvízeket helyben tartani és megfelelő célokra felhasználni. Amennyiben szükséges, a csapadékvíz elvezető rendszerek tervezésére a *vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról* szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet, valamint a *vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról* szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet előírásai az irányadók.

Új ivóvízvezetékek, valamint szennyvíz- illetve csapadékcsonatok, egyéb csapadékvíz-elvezető létesítmények építése, régiek kiváltása a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedélyköteles tevékenység. A vízjogi engedélykérelem mellékleteként benyújtott terveknek meg kell felelniük a *vízjogi engedélyezési eljárás*hoz szükséges dokumentáció *tartalmáról* szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt előírásoknak.

A tervezési terület vízfolyás nagyvízi medrét nem érinti. A 608/2 hrsz-ú földrészlet nyugati határán folyik a Gyöngyös-műcsonat, a 2934 hrsz-ú földrészlet északi határánál a Tilosaija utcával párhuzamosan a Kortallai-árok. Az Ikervári úton létesülő gyalogjárda, gyalogátkelőhely és buszből kivitelezése engedélyes tervek alapján már elkezdődött. A kemping nyugati határán található az Aranyos-ér. A vízfolyások parti sávja a *nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet) meghatározott feltételekkel használható.

Sárvár közigazgatási területe a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területek közé tartozik.

A 3868/63, 3868/65, 3868/73 és a 3868/74 hrsz-ú földrészletek a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 332-1/10/2011.1 számú határozata alapján a sérülékeny, Sárvár körzeti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén helyezkednek el. A tervezett tevékenység (napernőpark létesítése) határozat, valamint a *vízbázisok, a távírti vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete alapján nem esik korlátozás alá.

A település a Rába folyó vízgyűjtő területén fekszik. Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási terve 1242/2022. (IV. 28.) számú kormány határozattal jóváhagyásra került.

#### Isparbiztonsági szempontból

A 12. számú tervezett módosítás (csereterület kijelölése) az IKR Agrár Kft. veszélyességi övezetének középső és külső zónájában helyezkedik el, az övezeti átsorolásnak nincs jogszabályi akadálya.

A 13. számú tervezett módosítás (építési övezeti előírás változása) az IKR Agrár Kft. veszélyességi

ővezetéknek külső zónáját érinti, a fejlesztést a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja engedi.

Az 1. - 11., a 14. - 20. számú módosítások tekintetében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet szempontjából figyelembe veendő korlátozás nincs.

A Vízügyi Hatóság hatáskörét, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés 6. pontja, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 7. és 8. és 11a. sora állapítja meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának III. fejezet 17. pontjában meghatározottak szerint történt.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint

Vámos Zoltán  
főispán  
névében és megbízásából:

Dr. Borbély Gábor  
osztályvezető

Melléklet: -

Tartalom: 4 oldal

Kapják:

1. sz. péld.: Sárvár Város Önkormányzata (9600 Sárvár, Várkerület 2.)  
2. sz. péld.: Irattár

HK

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
30418/146-2/2025.ált.



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület u. 2.  
9600

Iktatószám: VA/AF-NTO/00023-4/2025.  
Ügyintéző: Ágfalvi Miklós  
Telefonszám: +36704364680  
Hivatkozási szám: SRV/16-38/2025.  
Melléklet: -

SRV/16-38/2025.  
elt.: 2025.02.20.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása – szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

2025. február 6-én érkezett megkeresésükre, a Vas Megyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

**a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:**

A tervezett módosítások – talajvédelmi szempontból – elfogadhatók, kifogást nem emelünk.

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a településrendezésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és 11. melléklet 18 sora határozza meg.

A kiadmányozási jog a Vas Megyei Kormányhivalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
névében és megbízásából

Molnár Zsuzsanna  
osztályvezető



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY



Magyar Köztársaság  
Kormányzatának  
Helyettes Miniszterének  
Helyettes Miniszterének  
Helyettes Miniszterének

SRV/16-38/2025

Utca: Rákóczi út 19.

Dátum:  
időbélyegző szerint

Címzett  
iktatószáma:  
SRV/16-38/2025.

Címzett  
ügyintézője:  
Pörnczy Martina

Iktatószám:  
0363-019/2025

Ügyintéző:  
Csejtei Ádám

Ügyintéző  
elérhetősége:  
csejtei.adam@nyud  
uvizig.hu  
+36 94 521 280  
16185/mellék

**Tárgy:** Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása -  
Vélemény  
**Melléklet:-**

**Kondora István**  
polgármester

**Sárvár Város Önkormányzata**  
Sárvár  
Várkerület utca 2.  
9600

Tisztelt Cím!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság – továbbiakban Igazgatóság -  
részéről, a beérkezett fenti hivatkozási számú és tárgyú megkeresésükre  
válaszolva, Sárvár város településrendezési eszközeinek tervezett  
módosításához, az alábbi véleményt adjuk:

Sárvár város HÉSZ 28. módosításai közül a 12. módosítás érinti Sárvár  
körzeti üzemelő sérülékeny vízbázis hidrogeológiai B védőterületét és  
védőidomát, ezért az érintett területekre a 123/1997. (VII. 18.) Korm.  
rendelet valamint a 332-1/10/2011.I. számon kiadott Sárvár üzemelő  
sérülékeny vízbázis védőidomának kijelölt határozat vonatkozó előírásai  
az irányadók. A tervezett módosításokkal kapcsolatban az alábbiakra  
hívjuk fel a figyelmet:

Sárvár város HÉSZ 28. módosításai közül a 12. módosítással érintett  
ingatlanok az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek,  
az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.)  
MvM rendelet, vonatkozó előírásai az irányadók.

Sárvár város HÉSZ 28. módosításai közül a 19. módosítással érintett  
ingatlanon lévő (Sárvár 1189 hrsz.) Aranyos-ér szakasz Sárvár Város  
Önkormányzatának kezelésében van, a csapadécsatornában az  
esetlegesen kialakuló problémákért az Igazgatóság felelősséget nem  
vállal.

Az újonnan kijelölt, valamint az átsorolásra, bővítésre kerülő, beépíthető  
területek tervezett csapadékvíz-elvezető rendszerrel a meglévő  
rendszerekre csak abban az esetben lehet rákötni, ha a meglévő rendszer  
a megnövekedett vízmennyiséget kiöntésmentesen tudja a közcélú  
befogadóba vezetni. Ezt minden esetben egyedileg vizsgálni kell. A  
felszíni vízfolyások befogadó képességét is egyedileg szükséges vizsgálni.

A MI VÍZÜGYÜNK

16185/2025. (2025. 04. 02.) 16185/2025. (2025. 04. 02.) 16185/2025. (2025. 04. 02.)  
16185/2025. (2025. 04. 02.) 16185/2025. (2025. 04. 02.) 16185/2025. (2025. 04. 02.)

Kiemelt fontosságúnak tartjuk, hogy a jelenlegi vízgazdálkodási irányelveknek megfelelően, a klímaváltozás hatásai miatt elsősorban a csapadékvizek helyben tartására kell törekedni tározással, szikkasztással.

Az érintett területek csapadékvíz elvezetési koncepcióját átfogóan kell kezelni, arra jogosult szaktervezőkkel egyeztetve.

A módosításhoz kapcsolódó településszerkezeti és szabályozási tervlapok elfogadása ellen kifogást nem emelünk.

Tájékoztatjuk T. Címzettet, hogy az eljárás során az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is eljárunk. A Településrendezési Tervek ügyében adott kijelöléseink a további eljárásokra is érvényesek.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna  
osztályvezető



SRV/16-38/2025.

Ükt: 2025.02.19.

## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

Iktatószám: VANEK-KJO/00025-4/2025.

Ügyintéző: Varga Renáta

Telefonszám: +36 30 283 6231

Hivatkozási szám: SRV/16-38/2025.

Melléklet: -

**Tárgy:** Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása – vélemény kérése  
Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal) a 2025. február 07. napján érkezett, SRV/16-38/2025. hivatkozási számú megkeresésére – Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása tárgyban – a benyújtott kiegészített és javított dokumentációval kapcsolatban az általános eljárás során az alábbi

### szakmai véleményt

adja:

- **Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítási javaslatával kapcsolatban a Hivatal közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.**

A Hivatal a benyújtott dokumentációval kapcsolatban a következőről **tájékoztatja:**

- A beépítésre szánt területeken a közműellátás tekintetében gondoskodni kell az ivóvízminőségű víz biztosításáról, valamint a keletkező szennyvíz zárt rendszerű gyűjtéséről és ártalmatlanításáról.

Jelen eljárásban a Hivatal vizsgálta az AKCIOTERV Mérnöki Iroda Kft. (9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) „SÁRVÁR – Településrendezési eszközök módosítása – 28. sz. módosítás – Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési szakasz kiegészített és javított tervdokumentációja – 2025. február 5.” dokumentumot: az Önkormányzat Képviselő-testülete a 144/2024. (IX.25.), a 173/2024. (X.24.), a 193/2024. (XI.21.), a 194/2024. (XI.21.), valamint a Sárvár Város Polgármesterének 2/2025. (I.6.) és 15/2025. (I.30.) számú határozatait, a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó munkarész, telepítési tanulmánytervek és jóváhagyó munkarészeket.

A módosítások az alábbiak:

1. SÉSZ 24. § (3) bek. módosítása, a lakásépítéshez a parkolóhely 300 m-en belül történő biztosítása.
2. Ingatlan-nyilvántartási, alaptérképi állapotnak, megnevezésnek megfelelően közútnak, közterületnek, ároknak, vízfolyásnak vagy más beépítésre nem szánt területnek minősülő, de a szabályozási tervlapon övezeti határáként meg nem jelölt telektömbök felülvizsgálata abból a szempontból, hogy az övezeti jelölés minden esetben feltüntetésre került-e.

### NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sugár út 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 30 283 6231  
E-mail: nepegeszsegugy@vas.gov.hu – KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

3. A Sárvár 6037 hrsz-ú önkormányzati közút szabályozási szélességének felülvizsgálata, 6 m-re csökkentése.
4. A Sárvár 2934 hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének felülvizsgálata, az ingatlan nyilvántartási jogi határhoz igazítása.
5. A Sárvár 4999 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan Lf (falusias lakó) övezetbe sorolása.
6. A volt „Kóger” telep Ki övezetéből lakó és pihenő övezet kiszolgáló közlekedési terület kijelölése, ezzel egyidejűleg a Z-kk kiterjesztése.
7. Az Ikervári út mellett közlekedési célú közterület kijelölése, az üzemanyagtöltő állomás közlekedési célú közterületből Kkó (különleges közlekedési) övezetbe.
8. A Tizenháromváros utca déli oldalán fekvő volt szeméttlerakóval határos ingatlanok déli határa mentén 5 m széles közlekedési célú közterület kijelölése.
9. A Sárvár 6443 és 6463 hrsz alatt található ingatlanok déli határa mellett 2 m szélességű ingatlanrész közlekedési és közműterületbe történő átsorolása.
10. A Sárvár 3343/6 hrsz-ú ingatlanból mintegy 70 m<sup>2</sup> ingatlanrész Ge (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolása.
11. A Sárvár 3212/11 hrsz. és a Sárvár 3212/13 hrsz. közötti ingatlanok közös telekhatárán ábrázolt övezeti határvonal eltörlése.
12. Az Ipari Park területén a 3838/74 hrsz-ú ingatlan jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlanrészének, továbbá a 3868/73, 3868/63 és 3868/65 hrsz-ú ingatlanok ingatlanrészeinek Ge (egyéb ipari) övezetből Kme (különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló) övezetbe történő átsorolása. Csereterület kijelölése.
13. SÉSZ 22. § (10) bekezdésének módosítása gépjármű tároló elhelyezhetőségének biztosítására.
14. Sárvár, Sársziget utcai telektömbök beépíthetőségi mértékének növelése 30%-ról 40%-ra.
15. Cukorgyári területen a SÉSZ-ben kijelölt termálkút szabályozása a tényleges megvalósulási helyén közlekedési és közmű területként, a jelenlegi közlekedési terület visszasorolás Vt övezetbe.
16. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és falusias lakóövezetbe sorolása – törlésre került.
17. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és üdülőövezetbe sorolása – törlésre került.
18. Lke4 övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek számának korlátozása.
19. Gyógyfürdő területén szabályozási előírások felülvizsgálata és módosítása.
20. SÉSZ egyes szakaszainak felülvizsgálata és a szükséges módosítások elvégzése.
21. A Sárvár 1414 hrsz-ú ingatlan telekalakítással, beépítéssel kapcsolatos előírásainak módosítása. A szabályozási terven vonalként megjelenő helyileg védendő térfal törlése a város közigazgatási területére kiterjedően.
22. A Sárvár 27 hrsz-ú ingatlan (Árpád utca) zsákutcai szakaszának Lk (kisvárosias lakó) építési övezetbe történő átmínősítése.
23. A 3863 hrsz-ú ingatlan teljes területe, illetve a 3864 hrsz-ú ingatlan 3861/1 hrsz-ú ingatlannal határos területrésze közpark övezetből különleges beépítésre nem szánt parkoló terület övezetté történő átsorolása.
24. Az új beépítésre szánt területek után kijelölt csere területek a MATRT 12. §-a szerint – nem került kidolgozásra.

Az áttanulmányozás az alábbi szakkérdésekre terjedt ki:

- ivóvíz minőségű víz biztosítása,
- szilárd hulladék elszállítása és elhelyezése,
- szennyvíz gyűjtése, ártalmatlanítása,
- közműfejlesztések.

A véleményezési dokumentum tartalmazza az országos és megyei rendezési tervek előírásainak történő megfelelést.

A vizsgált irat alátámasztó munkarésében az egyes változtatások ismertetésre kerülnek, majd ezután a 2.6. fejezetben a közműellátás a jelen módosítások tekintetében kerül ismertetésre.

A tervező a 23. sorszámú tervezési területtel kapcsolatban (vízvezeték, szennyvíz érintettség) tájékoztat, hogy a közműellátása a 3863 hrsz, a 3861/1 hrsz és a 3864 hrsz ingatlanok telekbejáratának rendezése esetén a telkek kiszolgálása továbbra is a Sótónyi út meglévő közműhálózatáról biztosítható. A 3864 hrsz jövőbeni közlekedési területet a telket átszelő vezetékek révén érinti szennyvíz, elektromos hálózat, távközlési hálózat és vízvezeték is, a 3863 hrsz ingatlan szennyvíz vezeték és elektromos légvezetékek érintik. A terület közlekedési terület célú használata a vezetékek karbantartását és szabad megközelítését biztosítja a jövőben is.

Rögzítli továbbá, hogy Sárvár város vízellátása Sárvár Körzeti vízbázisra épült, amely sérülékeny kategóriába tartozik. A vízvezeték kiépítettsége a város egészét lefedi. A város szennyvízcsatorna hálózata és szennyvíz tisztító rendszere több lépcsőben valósult meg.

2.7. Környezetalakítás fejezetben tájékoztat a felszíni és felszín alatti vizek tekintetében, hogy a tervezett módosítások területtel felszíni vízfolyásokat közvetlenül nem érintenek.

Szennyvízelvezetés vonatkozásában a tervezett módosítások esetében – ahol igény van a beépítések jellege alapján erre – új szennyvízelvezetés kialakítása megoldható a belterület közelében a meglévő hálózathoz való kapcsolódással. Ahol a szennyvízelvezetés nem áll rendelkezésre, vagy a csatlakozás a távolság miatt nem megoldható, ott korszerű közműpótló elhelyezhető. Az Ikervári út térségében a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

Az Önkormányzatot a Hivatal tájékoztatja, hogy a beépítésre szánt területeken a közműellátás tekintetében minden esetben gondoskodni kell az ivóvízminőségű víz biztosításáról, továbbá közegészségügyi szempontból kiemelten fontosnak tartja a keletkező szennyvíz zárt rendszerű gyűjtéséről és ártalmatlanításáról történő gondoskodást. A nem megfelelően elhelyezett szennyvíz kockázatot jelent a vízbázisokra. A szennyvízkezelése nem csak vízvédelmi szempontból fontos, hanem egyéb közegészségügyi szempontból is. Javasolt, hogy a kialakítandó szennyvízelhelyezés a legkisebb fertőzésveszélyt hordozza magában és a legjobban óvja a talajvíz minőségét.

A Hivatal a vélemény kialakítása során az alábbi jogszabályok előírásait vette figyelembe:

- a 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról,
- a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet,
- a 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű szolgáltatásról,
- a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet,
- a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I.12.) Korm. rendelet,
- a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet.

A szakmai vélemény kiadásához a Hivatal hatáskörét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.)

Korm. rendelet állapítja meg, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Dr. Király Ildikó Mónika**  
vármegyei tisztifőorvos  
főosztályvezető



SITKE

## SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

9671 Sitke Hunyadi u. 1. Tel.:95/442-018  
Hivatali kapu: ONKSITKE; KRID:732928925

SRV/16-62/2025:  
2025.02.10.

Iktatószám: STK/53-4/2025.  
Ügyintéző: Pörnczi Martina

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28.  
módosítása  
Hiv.szám: SRV/16-38/2025.

**Sárvár Város Önkormányzata**  
**9600 Sárvár, Várkerület u. 2.**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár Város Önkormányzata által (9600 Sárvár, Várkerület u. 2.) kezdeményezett, Sitke Község Önkormányzatához (9671 Sitke, Hunyadi u. 1.) Hivatali Kapun megküldött „Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása” tárgyú megkeresésére a rendelkezésre álló dokumentumok áttanulmányozása után az alábbi tájékoztatást adom:

Sitke Község Önkormányzata Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása vonatkozásában észrevételt nem tesz, a tervezett módosítások Sitke község érdekeit nem sértik.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. §-a alapján adtam meg.

Sitke, 2025. február 17.

  
**Morgós István**  
polgármester



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

SRV/16-66/2025  
2025.02.17.

Elektronikusan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
Koszéj Adél  
2025.02.17. 14:41:44.

Kondora István polgármester úr  
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

Iktatószám: BP/0801/00144-2/2025  
Ügyintézők: Gátay Zoltán  
Telefon: +36 1 8159687  
Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközök  
28. módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 328729101

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos SRV/16-38/2025 számú 2025. február 5-én kelt. megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2018. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti haláratkezőhelyet, szintbéli közúti-vasúti átljárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispáni megbízásából:

Bognár Géza  
osztályvezető távollétében

Koszéj Adél  
Ügyi szakügyintéző

Gyorsforgalmi Ügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Némethyúgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 - Telefon: +36 (1) 474-1770 - KRID: 645240704  
E-mail: [uto@bfkh.gov.hu](mailto:uto@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester úr részére  
Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/25-7/2025.  
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta  
Telefonszám: +36 30 468 80 79

9600 Sárvár  
Várkerület 2.

**Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. sz. módosítása - általános eljárás, megismételt véleményezési szakasz – vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek – a Képviselő-testület 269/2016. (XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város Építési Szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SÉSZ) – módosításával kapcsolatos 2025. február 5-én kelt és 2025. február 7-én Hivatalunkhoz hivatali kapun keresztül beérkezett SRV/16-38/2025. számú megkeresésére (melyben a 2.19 módosítás tévesen 2.29 módosításként került meghivatkozásra) az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. által 2025. február 5-én készített „Sárvár Településrendezési eszközök módosítása – 28. módosítás – Általános eljárás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési szakasz kiegészített és javított tervdokumentációja” megnevezésű dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban – mivel az eljárás a 144/2024. (IX.25.) önkormányzati döntéssel 2024. október 1. előtt indult, ezért – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: ÚjR.) 66. § (2) bekezdése b) pontja alapján, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (továbbiakban: Jat.), a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jszer.) és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár Város településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete figyelembevételével az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a SÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) szabályaira épül, az OTÉK 121. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el. A véleményezés során az OTÉK ezen időállapotát vettem figyelembe. Az Étv. 60. § (8) bekezdése értelmében az Eljr. anyagjellegi és tartalmi követelményeit kell figyelembe venni a módosítás során.

Az eljárás lefolytatására az ÚjR. fenti képviselő-testületi határozat meghozatalakor hatályos rendelkezéssel vonatkoznak.

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA**

9700 Szombathely Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely Pf. 208. – Telefon: +36 30 716 6569  
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu – KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A tervmódosítási eljárás során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően a környezeti egyeztetés szükségességének előzetes egyeztetése megtörtént. Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 194/2024. (XI.21.) számú határozatában kimondta, hogy a beérkezett vélemények ismeretében – egyik véleményező szerv sem kérte a készítést – nem tartja szükségesnek előzetes környezeti értékelés elkészítését.

#### **I. A településrendezési eszközöket érintő változásokkal kapcsolatos véleményem:**

A 2025. január 13-án kelt, VA/ÁFI/25-2/2025. számú véleményem tárgyát javítom: nem záró vélemény kiadását tartalmazza, hanem a véleményezési szakaszban megfogalmazott véleményemet. Előzőeken kívül az 1.-2., 4.-5., 7., 10.-11., 14.-15., 18. és 20. módosítási pontok tekintetében a 2025. január 13-án kelt, VA/ÁFI/25-2/2025. számú véleményemben foglaltakat fenntartom. A 16.-17. és 24. módosítási pontokat a dokumentáció a képviselő-testület döntése alapján nem tartalmazza.

1. A 3. módosítás - 6037 hrsz.-ú út szabályozási szélességét felülvizsgálva, azt 6 méterre csökkenteni

**A tervezett módosítást – tekintettel a Vas Vármegyei Kormányhivatal útügyi véleményező szervének VA/KMEMFF-KÚO/00055-2/2025. számú véleményében foglaltakra is – elfogadom.**

2. A 6. módosítás - Volt „Kóger” telep területén kiszolgáló út és útcsatlakozás kialakítása, kisközségi övezetbe átsorolása

**A feltároló út kijelölését elfogadom, azonban továbbra is kérem a szabályozás újra gondolását az alábbiak miatt:**

- a. A SÉSZ 20. § (1) bekezdés b) pontja kimondja, hogy ha a telek jelenlegi mérete nem felel meg az építési előírásoknak akkor a telekméretet - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők. A telek beépíthető, ha a vonatkozó egyéb országos és építési előírások (elő-, oldal- hátsókeret méretek, tűztávolság) betarthatók.
- b. Fentiek alapján nincs szükség az „A” jelű új minimális teleknagyság bevezetésére, alkalmazható az 5000 m<sup>2</sup> jelkulcsa, vagy meghagyható a meglévő paraméter is.

3. A 8. módosítás - 1252-1259/7 hrsz.-ú ingatlanok mentén – Tizenháromváros utca déli oldalán – új, 5 méter széles közút – Zkp-ból közlekedési terület – kijelölése

**A tervezett módosítást elfogadom azzal, hogy kérem az alátámasztó munkarész szerinti méreteket a szabályozási tervlapon feltüntetni!**

4. A 9. módosítás - 6443 és 6463 hrsz.-ú ingatlanok területén vízvezetési szolgalmi jog helyett Lf-ből közút – 2 méter széles gyalogút - kijelölése.

**A módosítást elfogadom, ugyanakkor továbbra is javaslom megfontolni az OTÉK 26. § (2) bekezdés g) pontja szerinti 3 méter széles gyalogút kiszabályozását. A SÉSZ 4. melléklet 1. sz. táblázat 5. sora szerint a min. 720 m<sup>2</sup>-es telekméretre min. 12 méter telekszélesség tartozik. Az OÉNY-ban történő mérés alapján ez teljesíthető, mivel a két telek cca. 17,80 méter széles. Hivatkozok itt ismét a SÉSZ 20. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra, továbbá felhívom a figyelmet arra, hogy a dokumentáció nem reagál a Vas Vármegyei Kormányhivatal útügyi véleményező szerve VA/KMEMFF-KÚO/00055-2/2025. számú véleményében foglaltakra, miszerint „A tervezett 2,0 m-es szélesség a fenti értékeket (OTÉK 26. § (2) bekezdés g) pont szerinti 3,0 m) nem elégíti ki.”.**

Meg szeretném jegyezni, hogy a dokumentáció által hivatkozott OTÉK függelék 2013. január 1-től nincs hatályban, míg a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) alkalmazását a TÉKA 135. § (2) bekezdése zárja ki, továbbá a hivatkozott 10. ábra a közúti ürszelvény követelményeit

- c) az ingatlan-nyilvántartás szerint már magánutakkal kialakított tervezett közút, mint SÉSZ-ben rögzített önkormányzati szándék tényleges megvalósítása (telekegyesítéssel pl.) az önkormányzat feladata, de ettől függetlenül is
- d) a tervezett módosítás továbbra is szükséges, mivel a 3861/1 és 3861/2 hrsz. alatti ingatlanok – építési telek fogalmát is kielégítő – szabályos megközelítéséhez nem kell a zöldterület megszüntetése. A OTÉK 1. melléklet 30. fogalom c) pontja értelmében építési telek – többek között – az a telek, mely a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető. A Méptv. 16. § 27. fogalom c) pontja az előzőekkel azonos megközelítést ír elő. Mind a 3863, mind a 3864 hrsz. alatti, „kivett közterület”-ként nyilvántartott zöldterület rendelkezik gépjármű-közlekedésre alkalmas területrésszel, amin keresztül a 3861/1 hrsz. alatti ingatlan jelenleg is megközelíthető.

Fentiek alapján, indokoltság hiányában a zöldterület megszüntetésére irányuló módosítást nem támogatom. Javaslom továbbá a rajzról az ingatlan-nyilvántartásból már törölt épületeket levenni!

Fentiekon túl a dokumentáció 129.-131. (digitális 268.-270.) és 203.-204. oldalai (digitálisan 359.-360.) szerinti biológiai aktivitásérték táblázatot javítani kell:

1. A Kiz különleges zöldfelületes intézményi területbe átsorolt vízgazdálkodási területtel érintett ingatlan helyrajzi száma helyesen: 1189 hrsz.
2. A 2025. január 13-án kelt, VA/ÁFI/25-2/2025. számú véleményem biológiai aktivitásértékkel kapcsolatos részének 7. pontjában számítási hiba alapján kértem a 1104/47 hrsz. alatti ingatlant érintő, 15. módosítással kapcsolatban a területnagyság javítását. Az ott megadott érték (01162) helyes volt, kérem arra visszajavítani!

## **II. A normaszöveg (Tervezet) tekintetében:**

1. A Tervezet 1. § szerinti SÉSZ 20. § új (8) bekezdéséhez nem járulok hozzá az I./7. pontban kifejtetteknek megfelelően. Az önkormányzat az OTÉK 35. § (3) bekezdése értelmében meghatározhatja az oldalkert méretét, azonban azt a méret megadásával az övezetre egységesen kell megtenni és máshol az ilyen mértékű eltérés nem indokolt, vagy – amennyiben szükséges – rajzi eszközökkel tehető meg a szabályozási tervlapon.
2. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (3) bekezdése szerint a jogszabály hatálybalépésnek időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.

**Véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell. Mivel az E-TÉR fejlesztése nem felel meg az újR. eljárási szabályainak, jelen esetben megismételt véleményezést az E-TÉR nem tesz lehetővé, továbbá véleményem feltöltése ott nem teljesíthető, ezért véleményemet a rendelkezésemre álló eljárási időn belül hivatali kapun keresztül küldöm meg.**

Felhívom Tisztelt Polgármester Úr szíves figyelmét, hogy a tervmódosítással kapcsolatos további teendőkről az újR. 66. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(4) Véleményeltetés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről  
a) a partner esetében emlékeztetőt,  
b) a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet  
kell készíteni.

(5) A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a (4) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 10 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.

(6) Az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.

(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

(7a) A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.

(8) A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. A (6) bekezdés szerinti emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

(9) A (2) bekezdés szerinti vélemény 6 hónapig érvényes."

Kérem, hogy az ÚJR. 67. § (1) bekezdése szerinti végső szakmai véleményezés kezdeményezése során a végleges dokumentációt a véleményezési szakaszban beérkezett véleményekkel és partnerségi észrevételekkel, az azokra vonatkozó képviselő-testületi döntéssel, minden előzményirattal és a polgármesteri megkeresőlevéllel együtt szíveskedjék az E-TÉR felületre feltölteni vagy technikai akadályok esetén hivatali kapun megküldeni.

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023.(II.3.) számú utasítás III/4. pontjában és Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása alcím 2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
nevében és megbízásából

**Csermelyi Andrea**  
állami főépítész



SRV/16-38/2025  
2025.02.14

IGAZGATÓ

Dátum:  
2025. 02. 14.

Címzett  
hivatkozási  
száma:  
SRV/16-38/2025  
Címzett  
ügyintézője:  
Pörnczel Martina

**Tárgy: Sárvár város településrendezési 28. módosítása**

**Kondora István részére**  
polgármester

Iktatószám:  
41134-0002/2025  
Előadó:  
Horváth-Futó Petra

**Sárvár Város Polgármestere**  
Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Sárvár város településrendezési 28. módosítása kapcsán küldött dokumentációt áttekintettük, azzal kapcsolatosan az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tervezett módosítások az Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság működési területén vízügyi érdekeket nem sértenek. Érintettség hiányában kifogást nem emelünk.

Sárvár Város osztott területi illetékessége nyomán a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság külön állásfoglalást fog a tárgyi ügyben kiadni.

Továbbá tájékoztatom, hogy az eljárásban az Országos Vízügyi Igazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel;

Németh József  
Igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

Központ: 1025 Budapest, Újpesti út 18/A. Tel.: 06-21-320-1234. E-mail: [info@vizugy.hu](mailto:info@vizugy.hu)  
Heddig: [www.vizugy.hu](http://www.vizugy.hu)

SR/16-63/2025  
2025. 02. 13.

Csénye Község Önkormányzata  
9611 Csénye, Ady E. u. 42.  
Telefon: 95/310-001  
e-mail: phcsenye@airplanet.hu

CS/16-3/2025

Tárgy: Vélemény  
Ügyintéző: Takács Alexandra  
Telefon: 06-95/490-001  
Email: ikervaraljegyzo@ikervaronk.hu

Kondora István részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület u. 2.  
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

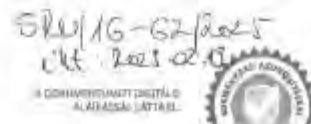
A Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása vonatkozásában, a véleményezési szakasz ismételt lefolytatása során megküldött kiegészített és javított dokumentációt megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást továbbra sem emelek.

Csénye, 2025. február 12.

Tisztelettel:

  
Král Csaba  
polgármester



Magyar Államkincstár ASP Irtó, DJSZ hely

**Ikervári Község Önkormányzata**  
9756 Ikervár, Kossuth u. 47.  
Telefon: 95/490-001  
e-mail: ikervar@ikervaronk.hu

I/28-4/2025

Tárgy: Vélemény  
Ügyintéző: Takács Alexandra  
Telefon: 06-95/490-001  
Email: ikervar@ikervaronk.hu

Kondora István részére

**Sárvár Város Önkormányzata**

Sárvár  
Várkerület u. 2.  
9600

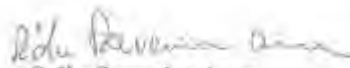
Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása vonatkozásában, a véleményezési szakasz ismételt lefolytatása során megküldött kiegészített és javított dokumentációt megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást továbbra sem emelek.

Ikervár, 2025. február 12.

Tisztelettel:

  
Szóke Szeverina Anna  
polgármester



SRV/16-61/2025.  
ut: 2025.02.12.



VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Sárvár településrendezési eszközeik 28. sz.  
módosítása - hiánypótlás véleményezés  
Hív. szám: SRV/16-38/2025.  
Ügyintézőjük: Pörncsai Martina  
Ügyintéző: Rimányi Erik úr. szds.

**Kondora István**  
polgármester

**Sárvár Város Önkormányzata**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. számú módosításával kapcsolatos SRV/16-38/2025 számú megkeresésére – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. §, valamint az AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. (9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7) által 2025. február 05-én készített dokumentáció alapján az alábbi véleményt adom:

A 2024. december 13-án adott 36800/4136-1/2024.ált. számú véleményemet fenntartom.

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dr. Bognár Balázs PhD. t. dandártábornok**  
igazgató

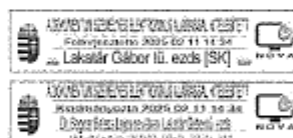
Melléklet: -  
Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)  
Kapja: Címzett (Hivatali Kapu)

---

Cím: 9700 Szombathely, Ady tér 1.  
Telefon: +36(94) 513-430 Fax: +36(94) 513-437  
E-mail: vas.vmk@katved.gov.hu  
Hivatali kapu azonosító: 502209995

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített





Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Ügykezelő Hatóság (mód)



A DOKUMENTUM  
ELEKTRONIKUS  
ALÁÍRÁSSAL  
HITELESÍTETT

Elektronikus  
Aláírás  
Hitelesítés  
A HITELESÍTÉS ALÁÍRÁSI ÉRTÉKELÉS  
KÖZVETLEN

SRV/16-60/2025  
2025-02-11.

Iktatószám: CS/29998-5/2024.  
Tárgy: véleményezés  
Ügyintéző: dr. Kovács-Dubek Zsanett  
Hivatkozási szám: SRV/16-38/2025.

## SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Kondora István részére

### SÁRVÁR

Várkerület 2.  
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Sárvár város Önkormányzata településrendezési eszközök – kiegészített – 28. számú módosításáról szóló tervdokumentációt megvizsgálta.

A Hatóság megállapította, hogy a tervezett módosítás hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum

Küldemény: Simon Imre építésügyi csoportvezető Sopronban, az elektronikus aláírás kiadását követően

SRV/16-59/2025  
kt: 2025.02.11.



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
IGAZGATÓHELYETTESI SZERVEZET

Tárgy: Áttétel – Sárvár város  
településrendezési eszközeinek 28.  
sz. módosítása  
Ügyintéző: Debreczeni Zoltán t.f. örgy.

**Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal  
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály**

**Győr**

**Tisztelt Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály!**

Csatoltan továbbítom a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (9021 Győr, Árpád út 28-32.) részére a Sárvár Város Polgármestere (9600 Sárvár, Várkerület 2.) által az SRV/16-38/2025. iktatószámon tárgyi ügyben a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz küldött ügyiratot.

Kelt: Győr, „elektronikus bélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Szilágyi János tűzoltó alezredes  
igazgatóhelyettes**

Melléklet: - „JrM-Mosony\_”-\*.kcs\_003

Készült: 1 példányban

Egy példány: 1 oldal

Kapják: 1) Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (9021 Győr, Árpád út 28-32.)  
2) Sárvár Város Polgármestere (9600 Sárvár, Várkerület 2.)  
3) Irattár

Cím: 9021 Győr, Munkácsy Mihály utca 4.

Telefon: +36(96)529-530

E-mail: gyor.titkarsag@katved.gov.hu

Hivatali kapu azonosító: GYMMSMKI

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített





Vas Megyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Balaton Tihamér  
2025.02.11 11:23:47



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Kondora István**  
polgármester úr részére

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/70-4/2025.  
Ügyintéző: Pernyész István  
Telefonszám: +36 70 454 0436  
Hivatkozási szám: SVR/16-38/2025.

**Sárvár Város Polgármestere**  
Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

**Tárgy:** Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton került megküldésre.

### Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközök 28. számú módosítása tárgyában megküldött, kiegészített és javított dokumentációban foglaltakkal szemben kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek, a településrendezési tervben foglaltakat környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szempontból elfogadom.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

A Vas Megyei Kormányhivatal illetékességét és hatáskörét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és az 5. § (1) bekezdés c) pontja, illetve a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 2. § (1) bekezdése és a 6. § 1 bekezdés c) pontja határozza meg.

A kiadmányozási jog a Vas Megyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Balaton Tihamér**  
osztályvezető

**KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY**

**KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY**

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 – Tel.: +36 70 705 1211  
E-mail: zoldhatosag@vas.gov.hu – KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály

Dr.  
Hermann  
Judit

Digitálisan előírta:  
Dr. Hermann Judit  
Dátum: 2025.02.11  
01230-0100

383/16-57/2025  
let: 2025.02.11

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/1957-2/2025  
Tárgy: Sárvár város Településrendezési  
eszközök 28. sz. módosítása

Azonosító szám:  
Hivatkozási szám: SRV/16-38/2025.  
Ügyintéző: dr. Hermann Judit  
Telefon: 88/550-967  
E-mail: judit.hermann@sztfh.hu  
Mellékletek:

#### Sárvár Város Önkormányzata

9600 Sárvár  
Várkerttér 2.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2025. február 7. napján érkezett „Sárvár város településrendezési 28. módosítása” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

A Sárvár város településrendezési eszközök 28. módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületbe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.

Fentieket figyelembe véve a Bányafelügyelet az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.

Veszprém, időbelileg: szerint

Dr. Nagy László  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

dr. Hermann Judit  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)

Rövidítve:  
1. Címlapon levélként kapom  
2. Irattal



VAS VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG  
RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG  
KÖZRENDVÉDELMI ÉS HATÁRRENDÉSZETI OSZTÁLY

Tárgy: véleményezés  
Hív. szám: SRV/16-38/2025  
Ügyintéző: Csizsár Eszter r. főőrszőrmester  
Telefon: 94/513-553

Kondora István  
polgármester úrnak

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti hivatkozási számú megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. számú módosításához kapcsolódóan, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (3) bekezdése alapján, a 11. számú melléklet szerint hatáskörbe utalt határrendészeti szakterületet érintően, a Rendőrség feladat- és hatáskörébe tartozó követelményt nem állapítok meg.

A megkeresés határrendészeti szempontból nem tartalmaz releváns adatokat, így egyeztetés, véleményezés a Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság részéről nem indokolt.

Egyúttal jelzem, hogy az eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.

Szombathely, időbélyegző szerint

Dr. Pilisi Gábor r. dandártábornok  
rendőrségi főtanácsos  
rendőrfőkapitány  
névében és megbízásából, tisztelettel:

Bazsó Ernő r. alezredes  
mb. osztályvezető

Cím: 9700 Szombathely, Söptei út 85; 9701 Szombathely, Pf. 179  
Telefon: (06 94) 513-553, 26-7121;  
E-mail: kozrend.vasmrfo@vas.police.hu; KÉR azonosító: ORFK VAS

SRV/16-56/2025.  
kt: 2025.02.11.  
18000/242-27/2025.ált.

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
18000/242-27/2025. ált.

SRV/16-55/2025  
Jel: 2025-02:11

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mini honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefón: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hfo@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagi hivatali.kormany.hu>

Nyt. szám: 1916-2/2025/li

Hiv. szám: SRV/16-38/2025.

„számtú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

**Kondora István**  
**Sárvár Város Önkormányzata**  
polgármester

**9600 Sárvár**  
Várkerület 2.

**Tárgy** Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása •  
általános eljárás, megismételt véleményezési szakasz

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A 2024. december 11. napján kiadott, 18742-2/2024/h nyilvántartási számú állásfoglalásban foglaltakat továbbra is fenntartom, a tárgyi dokumentációban foglalt módosítások kapcsán további észrevételt nem teszek.

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 74. § (2) bekezdés b) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás I. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Szalay-Bobrovniczky Kristóf**  
honvédelemért felelős miniszter  
névében és megbízásából

**Koós Tamás alezredes**  
településrendezési és térképészeti hatósági  
osztályvezető

Időbélyegző: tájékoztató <http://hm.hatosagi.hivatali.kormany.hu/adatvedelem>

Készült: 2 példányban

Egy példány: 3 lap

Ügyintézői (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.:+36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Krócs Tamás  
Időpont: 2025.02.10 16:17:22 CET



ORSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG  
9941 Óriszentpéter, Városszer 57  
Telefon: (94) 548-036  
E-mail: [onpi@onpi.hu](mailto:onpi@onpi.hu)

SRV/16-54/2025  
Lkt: 2025. 02. 11.

Kondora István úr  
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata  
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tárgy : Sárvár város településrendezési  
eszközeinek 28. számú  
módosítása  
Ügy száma : 25-67-4/2025  
Ügyintéző : Sándor András  
Hiv. szám : SRV/16-38/2025

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a SRV/16-4/2025 ügyiratszámú megkeresésükre, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62 § alapján, az Országos Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása” tárgyában:

Igazgatóságunk fenntartja korábbi, 25-67-2/2025 ügyiratszámú állásfoglalását, melynek tartalma megegyezik az alább feltüntetettekkel:

**1. Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ 24. (3) bekezdésének módosítását**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**2. Rajzi feldolgozásból eredő hiba javítása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**3. Sárvár 6037 hrsz-ú út szabályozási szélességének felülvizsgálata és azt az út szélességi méretének 6 m-re történő csökkentése**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**4. Sárvár 2934 hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének felülvizsgálata**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**5. Sárvár, 4999 hrsz-ú zártkerti ingatlanról a közlekedési célú közterület jelölés törlése és falusias lakóövezetbe sorolása**

A módosítással érintett ingatlant védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érint. Az előirányzott módosítás természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**6. Volt „Koger” telep területén kiszolgáló út és útsatlakozások kialakítása, kialakuló zárványterület kisvárosias övezetbe történő átsorolása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**7. Sárvár, AVIA benzinkút ingatlanára (Sárvár, 2860/2 hrsz) vonatkozó szabályozási tervi előírások módosítása**

A módosítással érintett ingatlant védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érint. Az előirányzott módosítás természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**8. Tizenháromváros utca déli oldalán új közlekedési terület kijelölése 1252-1259/7 hrsz**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**9. Sárvár, 6443 és 6463 hrsz-ú Almáskerti u.-ban található ingatlanok kapcsán vízvezetési szolgalmi jog helyett közlekedési terület feltüntetése**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**10. Sárvár Rábasömjén 3343/6 hrsz-ú közlekedési terület szabályozásának módosítása**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**11. Építési övezeti jel törlése két azonos előírást tartalmazó építési övezet között**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**12. Flexturnics Kft ingatlanainak fejlesztése**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**13. Sársziget utca kisközségi lakóterületeinek építési övezeti előírás módosítása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**14. Cukorgyári terület, termál kút helyének pontosítása**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**15. Krisztina park kertvárosi övezetbe sorolt ingatlanjainak a lakás rendeltetési egységek számának korlátozása**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**16. Gyógyfürdő és kemping fejlesztése**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**17. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete – Sárvár Város Építési Szabályzatáról felülvizsgálata jogharmonizációs céllal**

Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**18. Tizenháromváros utca 1414 hrsz terület és térfal szabályozás módosítása**

Az előirányzott módosítás természetvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**19. Sárvár 27 hrsz Árpád utca közforgalom elől elzárt magánúttá alakítása**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

**20. A 3863 hrsz-ú ingatlan teljes területe és a 3864 hrsz-ú ingatlan egy részének Z-kp (közpark) övezetből közforgalom elől el nem zárt magánúttá történő átsorolása**

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

Az előirányzott településrendezési eszköz módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

Ezúton nyilatkozunk, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.

Óriszentpéter, 2025. február 7.

Tisztelettel:





VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester úr részére

Iktatószám: VA/KTHF-HO/00051-4/2025.  
Ügyintéző: Bertalan Ágnes  
Telefonszám: +36 70 705 1122  
Hivatkozási szám: SRV/16-38/2025.

Sárvár Város Polgármestere

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

**Tárgy:** Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközök 28. számú módosítása tárgyában megküldött kiegészített és átdolgozott dokumentáció alapján az alábbi véleményt adom:

A benyújtott dokumentációban foglaltakkal szemben kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek, a településrendezési tervben foglaltakat hulladékgazdálkodási szempontból elfogadom.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5a. pontja alapján adtam ki, figyelemmel a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltakra.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet 12. c.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**dr. Szentiványi Beatrix**  
osztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY  
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 36 – Tel.: +36 70 705 1122  
E-mail: hulladeggazdalkodas@vas.gov.hu – KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

S RV/16-40/2025.  
ekt: 2023.02.10.

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**  
mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25  
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685  
E-mail: kfh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR

Nyt. szám: 315-100/2025/h  
Hiv. szám: SRV/16-38/2025  
SRV/16-39/2025

**Kondora István**  
Sárvár Város Polgármestere

**Sárvár**

**Tárgy:** Sárvár Község településrendezési eszközeinek módosítása

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A fenti hivatkozási számú megkeresésére Sárvár Község településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, egyeztetési szakterületére vonatkozó, feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeket nem állapít meg.

Tájékoztatom Polgármester urat, hogy véleményemet a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 64. §-ára, valamint 11. melléklete táblázata 15. sorának b) pontjára figyelemmel, a *katonai légügyi hatóság kijelöléséről* szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Polgármester urat, hogy véleményem nem minősül a Korm. rendelet 11. melléklete táblázatának 21. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint véleményezésre jogosult szerv véleményének.

A kiadmányozási jog a *Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 6. függelékén alapul.

Budapest, időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Szalay-Bobrovniczky Kristóf**  
honvédelmi miniszter  
nevében és megbízásából:

**Lázár Béla ezredes**  
Repülésfelügyeleti Osztály  
osztályvezető (főv. h.)

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel.): Lázár Béla ezds. (Tel.: +36 1 474 1218)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Sárvár Önkormányzata (Elektronikus úton továbbítandó!)

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**  
mint katonai légügyi hatóság

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: László Béla  
Időpont: 2025.02.07 13:52:59 CET

## *Melléletek az előterjesztéshez*

### **1. melléklet az előterjesztéshez**

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

#### **K I V O N A T**

**a képviselő-testület 2024. szeptember 25-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

#### **144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozat**

1. 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 rendelete – a továbbiakban: SÉSZ – és a mellékletét képező szabályozási terv) módosítására irányuló eljárást indít a 2. pontban meghatározott területeken megvalósítani kívánt és részletezett fejlesztési, beruházási célokhoz kapcsolódóan.

A módosítás célja és hatása: Közlekedési célú területek, kiszolgáló utak megvalósítását célzó szabályozási vonalak felülvizsgálata, önkormányzati közút, gyalogút fejlesztések elősegítése, megvalósítani tervezett lakó- és üdülőterületi fejlesztések, megújuló energia ellátást szolgáló fejlesztések, beruházások fejlesztésének révén a gazdasági fejlődés elősegítése.

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

#### **2.1.**

Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ 24. § (3) bekezdésének módosítását. A lakásépítéshez a parkolóhelyet amennyiben saját telken belül nem lehetséges legfeljebb 300 m-en belül más telken létesítendő parkolóban, parkolóházban vagy közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is ki lehessen alakítani.

A módosítás indoka: A SÉSZ 24. § (3) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat az OTÉK-tól eltérően szabályoz. „Lakásépítéshez a parkolóhelyet saját telken kell biztosítani. Amennyiben ez nem lehetséges, a parkolóhelyek a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság egyedi hozzájárulásával legfeljebb 100 m-en belül más telken létesítendő parkolóban, parkolóházban vagy közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.”

A helyi építési szabályzatban történő OTÉK-tól eltérő szabályozás került előírásra. A város sűrű beépítésű központi belterületén a magasabb beépítési százalékot és nagyobb épületmagasságot megengedő ingatlanok beépítésénél, az egyes úszótelkes ingatlanokon álló lakóépületek tetőtér beépítésénél, valamint egyes rendeltetés változásoknál gyakran gondot jelent a szükséges parkolóhelyek saját telken történő biztosítása. Az egyes ingatlanok beépítése vagy a meglévő épületek átépítése során a beépítési mutatók teljeskörű kihasználásra törekednek az építetők, így gyakran szükség van a parkolóhelyek más ingatlanon történő kiépítésére. A SÉSZ-ben megengedett 100 m-es távolság túl szigorú, ezen a távolságon belül történő elhelyezés a rendelkezésre álló üres vagy kevésbé beépített ingatlanok hiánya miatt, valamint a 100 m-es körzetben elhelyezkedő közterületek közlekedésre szánt területének szűkössége, vagy már jelenleg is parkolóhelyként történő használata miatt. Mindezek alapján megfontolandó, hogy a lakásépítéshez szükséges parkolóhelyek 100 m-en belüli biztosítása

elégleges-e, vagy esetleg szükséges ennek a távolságnak 300 m-re történő növelése. A 300 m-en belüli lehetőség még mindig szigorúbb az OTÉK-ban megengedett 500 m-nél, továbbá ez a távolság még gyalogosan is megközelíthető, valamint realisabb az esély arra, hogy ezen a távolságon belül található legyen parkolóhely kialakítására alkalmas terület.

Az önkormányzat az OTÉK előírásaihoz képest szigorúbb szabályozást (100 m) még az OTÉK-nál mindig szigorúbb szabályozással kívánja módosítani (300 m), így az állami főépítész hozzájárulása a módosításhoz nem szükséges.

## 2.2.

Az önkormányzat kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartási, alaptérképi, természetbeni állapotnak vagy megnevezésnek megfelelően közútnak, közterületnek, ároknak, vízfolyásnak vagy más beépítésre nem szánt területnek minősülő, de a szabályozási tervlapon övezeti határként meg nem jelölt telektömbök felülvizsgálatát abból a szempontból, hogy az övezeti paraméterek feltüntetésre kerültek-e, a terület/telektömb teljes körűen szabályozásra került-e.

A módosítás indoka: Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdése értelmében: „(2) Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi és településképi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha az építési tevékenység során érvényesül a településrendezési illeszkedés követelménye.” Fentiek értelmében amennyiben az érintett területre vonatkozóan a SÉSZ nem tartalmazza a kötelező elemeket teljes körűen, az önkormányzatnak határozatot kell hoznia az érintett területre vonatkozó illeszkedés szabályairól, és az Étv. 18. (3) bekezdése szerint a településrendezési eszköz módosítását 30 napon belül meg kell indítani.

Az önkormányzat eddig egy ilyen esetben hozott az illeszkedésről határozatot és utána a településrendezési eszköz módosítását is elvégezte. Annak további elkerülése végett, hogy az egyes övezeti jelölés hiánya miatt minden esetben ne kelljen képviselő-testületi határozattal dönteni az illeszkedés követelményeiről, célszerű a szabályozási tervlapok felülvizsgálata és a hiányzó övezeti jelölések pótlása.

Célszerű a helyi építési szabályzat mellékleteinek felülvizsgálata a célból, hogy tartalmaz-e olyan területet/telektömböt, mely nincs teljes körűen szabályozva.

## 2.3.

Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 6037 hrsz-ú út szabályozási szélességének felülvizsgálatát és azt az út szélességi méretének 6 m-re történő csökkentésével szabályozza újra.

A módosítás indoka: A Hegyközségben lévő Ostffyasszonyfai u. (6037 hrsz) szabályozási elemmel érintett szakaszának szabályozási vonalát az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása végett az önkormányzat felülvizsgálta. Megállapítást nyert, hogy a szabályozási vonallal érintett szakaszon a közlekedés 6 méteres szabályozási szélesség mellett is biztosítható. Az érintett szakaszon a közművek a jelenlegi közlekedési területen már rendelkezésre állnak, további szélesítés, szabályozás nem indokolt. A szabályozási elem módosításával – az útszélesség 6 m-re történő csökkentése mellett – a szomszédos ingatlanok telekcsoport újra osztásával a beépítésre alkalmas telkek száma is növekedhet. A 6 méter szélesség a Hegyközség történetileg kialakult településszerkezetéhez viszonyítva, különösen az út státuszára, ezáltal forgalmára (kizárólag lakótelkek megközelítésére szolgál, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység nem alakult ki) tekintettel elégséges. A lakó és pihenőövezetet kiszolgáló úton a szabályozási szélességen belül a 2X2.5 m forgalmi sáv biztosítható.

#### 2.4.

Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 2934 hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének szükségességének felülvizsgálatát és azt az ingatlan nyilvántartási jogi határhoz igazítja, mely az út szélességét az ingatlan minden részén legalább 8 m szélességben biztosítja

A módosítás indoka: A Tilosajla utcáról nyíló 2934 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közút szabályozási szélessége a SÉSZ előírásai szerint 16 m. A szabályozás érinti a szomszédos magántulajdonban álló ingatlant. Az ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a közlekedési célú közterület szabályozási szélességét csökkentse, hisz azon a forgalom nagyon csekély.

A 2934 hrsz-ú közút változó szélességű, legkisebb keresztmetszeti mérete cca. 8,5 m, mely a kétirányú közlekedést is biztonságosan kiszolgálja. A közút kis forgalmú, sem lakótelek, sem mezőgazdasági művelésű ingatlanok megközelítését nem szolgálja, csupán a város határában lévő gáz fogadóállomás megközelítésére szolgál, így a jogi határhoz történő szabályozásnak akadálya nincs.

#### 2.5.

Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt sárvári 4999 hrsz-ú ingatlan Lf (falusias lakó) övezetbe történő átsorolását.

A módosítás indoka: Vörös Dávid Lukáczháza, Kiscsömötei u. 13. sz. alatti lakos, a sárvári 4999 hrsz-ú, 1554 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a közlekedési célú közterületként szabályozott ingatlant sorolja át a környezetében található ingatlanok Lf (falusias lakó) övezetébe.

Az ingatlan eredetileg - a 2005-ben megalkotott SÉSZ-ben - az akkor még csak területileg temetőként szabályozott temetővel kapcsolatos közlekedési csomópont kialakításához szükséges területigény kielégítésére került közlekedési területként szabályozásra. A Celli út akkor még az országos közúthálózat részeként, annak kétszemjegyű útjaként (volt 84-es) funkcionált, és a tervezett temető arról történő közvetlen megközelítését a közútkezelő nem támogatta. Időközben a Sárvárt elkerülő 84-es főút Hegyközségi szakasza kiépült, így a temető építéskor annak a Celli útról történő megközelítésének akadálya elhárult, ezért a tervezett csomópont közlekedési területként történő szabályozása okafogyottá vált.

#### 2.6.

Az önkormányzat kezdeményezi a 608/2 hrsz-ú ingatlanon (volt „Kóger telep”) a Ki övezetből lakó és pihenőövezetet kiszolgáló közlekedési terület kijelölését, ezzel egyidejűleg a Z-kk övezet kiterjesztését a közlekedési terület határáig

A módosítás indoka: A volt „Kóger” telep még beépítetlen területe a jelenlegi szabályozás szerint Ki (különleges idegenforgalom, rekreáció), Z-kp (közpark) és Z-kk (közpark) övezet. A terület északi lakóingatlanainak megközelítése és a Ki övezettől történő elválasztásának céljából megfontolandó, hogy szabályozásra kerüljön egy lakó-és pihenőövezetet kiszolgáló út. Az út legfeljebb 5-6 telek megközelítését szolgálja, kereskedelmi, nagy forgalmú intézmények a környezetben nincsenek, így szabályozási szélességeként a 7 m szélesség elegendő. A jelenleg közútkapcsolattal nem rendelkező 608/1 és a 617/4 hrsz-ú ingatlanok közútkapcsolatát is a tervezett út biztosítja, ezzel egyidejűleg a 612/2 hrsz-ú ingatlan közpark övezete a tervezett határáig kiterjedne, növekedne.

#### 2.7.

Az önkormányzat kezdeményezi az Ikervári út mellett – az Ungvár utcától az Ikervári utcáig terjedő szakaszon - közlekedési célú (gyalogos közlekedési létesítmény céljára hasznosítható) közterület kijelölését továbbá az üzemanyagöltő állomás közlekedési célú közterületből Kkő

(különleges közlekedési) övezetbe történő átsorolását a közlekedési hatóság által engedélyezett járda nyomvonalának közlekedési célú közterületként való kijelölése mellett.

A módosítás indoka: Az Ipari Park megnövekedett dolgozói létszáma és az Ikervári úton lévő családi lakóházak megközelítése indokoltá teszi a gyalogos forgalom biztonságossá tételét, ennek érdekében gyalogos közlekedésre alkalmas útvonal kijelölését. Az önkormányzat szaktervező bevonásával elkészítette, majd a közúti hatósággal engedélyeztette az Ikervári út melletti gyalogjárda tervét, melynek megvalósításához szükséges a tervezett közlekedési terület szabályozási tervben történő kijelölése. A gyalogjárda az üzemanyagtöltő állomás telekhátára mellett, majd az Ikervári úti lakóházak előtt haladna, majd gyalogátkelőhely kiépítésével a szintén kiépítésre kerülő busz öbölnél végződne. A jelenleg ezen az ingatlanon, de más nyomvonalon kijelölt kerékpárút tengelye szabályozási elem törlésre kerülne, mivel a járda, mint közlekedési terület feljelölésével és tényleges fizikai kialakításával a kerékpárút eredetileg tervezett nyomvonalon történő megvalósításától az önkormányzat elállt. Az üzemanyagtöltő állomás jelenleg közlekedési célú közterület kijelöléssel, övezeti besorolással bír, mely ezen ingatlan területfelhasználási céljának funkciójához nem igazodik, így fenntartása indokolatlan. Az ingatlan beépítettsége és az esetleges további fejlesztések megakadályozásának elkerülése végett – a többi hasonló rendeltetésű területtel egyezően – célszerű az üzemanyagtöltő állomás ingatlanának Kkő (különleges közlekedési) övezetbe sorolása.

#### 2.8.

Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 1251, 1247/2 és 1247/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokból közlekedési célú közterület kijelölését 5 m szélességben a Tizenháromváros utca déli oldalán fekvő volt személtlerakóval határos ingatlanok déli határa mentén.

A módosítás indoka: A Sárvár 1259/5- 1259/7 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy a jelenleg sem közúttal, sem magánúttal nem megközelíthető ingatlanaikhoz az azokkal határos volt Tizenháromvárosi személtlerakó ingatlanából biztosítson 5 m szélességű közlekedési célú közterületet. A közlekedési célú terület kijelölése érdemi forgalmat nem generál, kizárólag a jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanaik megközelítését szolgálja. Az ingatlanok övezeti besorolása beépítésre nem szánt terület, Z-kp (zöldterület közpark) övezet, így azok a későbbiekben is csak korlátozottan beépíthető ingatlanok, a mindössze 3 ingatlant érintő út forgalma akkor sem várható jelentősnek

#### 2.9.

Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 6443 hrsz-ú és 6463 hrsz-ú ingatlanok déli határa mellett 2 m szélességű ingatlanrész övezeti átsorolását Lf (falusias) lakóövezetből gyalogos célú közlekedési és közműterületbe

A módosítás indoka: A SÉSZ mellékletét képező 1. melléklet a Sárvár 6443 hrsz-ú és a 6463 hrsz-ú ingatlanokon szolgalmi jog bejegyzését teszi lehetővé a Tölgyfa utcai szennyvízvezeték kiépítésének megvalósításához. A vezeték és biztonsági övezete a 6443 hrsz-ú ingatlanból 90 m<sup>2</sup>-t, míg a 6463 hrsz-ú ingatlanból 99 m<sup>2</sup> területet érint, az ingatlanok D-i telekhátára mellett. Az ingatlan tulajdonosok kifejezett kérése, hogy az érintett területre ne vízelvezetési szolgalmi jog kerüljön bejegyzésre, hanem az érintett területre kerüljön az önkormányzat tulajdonába, ennek érdekében a telekosztást is lehetővé tevő közlekedési célú közterület kerüljön kijelölésre. A szennyvízvezeték megvalósítása közérdeket és közcélú szolgát, amennyiben az érintett területre közmű és gyalogos közlekedési övezetbe kerülne átsorolásra, lehetőség nyílik annak önkormányzati tulajdonba vételére.

A szolgalmi jog változással érintett két méter szélességű ingatlanrész – gyalogos - közlekedési célú övezetként történő átsorolása után az ingatlanok telekosztása a helyi építési szabályzat

(teleknagyság, szélesség) előírásainak továbbra is megfelel.

2.10.

Az önkormányzat kezdeményezi a közlekedési övezetbe tartozó Sárvár 3343/6 hrsz-ú ingatlanból mintegy 70 m<sup>2</sup>-nyi területrészt Ge (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolását.

A módosítás indoka: A TARA VÍZ Baromfi és Élelmiszeripari Kft (9600 Sárvár, Rábasömjényi u. 129.) képviseletében Gulyás Ervin ügyvezető kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy az önkormányzat tulajdonában álló 3343/6 hrsz-ú közlekedési területből 66 m<sup>2</sup> területrészt megvásárlását kezdeményezik. A területrészt megvásárlásával a telephely kerítésének nyomvonalán a törések kiküszöbölhetők lennének. Ennek kapcsán az önkormányzat megvizsgálta, hogy a volt vasútvonal szabályozási kialakítása módosítható-e anélkül, hogy az közlekedési szempontból bármilyen akadályt jelentsen. Megállapítást nyert, hogy a háromszög alakban kinyúló mintegy 70 m<sup>2</sup>-nyi területrészt a közlekedés célját nem szolgálja, csökkentésével a közlekedési övezet geometriája előnyösen változik, nem indokolt a közlekedési területként történő fenntartása. A területrészt Ge (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolása a közlekedés biztonságát nem veszélyezteti és megalapozhatja a szomszédos Ge övezetben lévő ingatlannal történő telekösszevonást.

2.11.

Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 3212/11 hrsz-ú és a 3212/3 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatárán ábrázolt övezeti határ eltörlését

A módosítás indoka: Az AXIÁL Kft megvásárolta a 3212/11 hrsz-ú telephelyükkel szomszédos 3212/13 hrsz alatti ingatlant. A két ingatlanból a telkek újra osztásával szeretnének ugyancsak két önálló ingatlant kialakítani. Mindkét ingatlan Ge (egyéb gazdasági) övezetben helyezkedik el, a beépítési mutatók is azonosak (Ge-56875), azonban a két telket adminisztratív hiba miatt övezeti határvonal választja el. Emiatt annak ellenére, hogy a kettő övezet között sem területfelhasználási egységben, sem beépítési paraméterekben nincs különbség, nem lehetséges a telkek újra osztása, vagy telekhatár rendezés elvégzése. Kérelmükben az övezeti határ eltörlését kérjük, mivel a telkek újra osztása, telekhatár rendezése révén – nagyságuk és formájuk átalakításával – beépítésre, telephely kialakítására alkalmas ingatlanok alakulhatnak ki, ezzel segítve a vállalkozások letelepedését.

2.12.

Az önkormányzat kezdeményezi a 3868/74 hrsz-ú ingatlan jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlanrészének új beépítésre szánt terület kijelölése keretében KMe (különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló) övezetre történő átsorolását. Továbbá a tervezett naperőműpark kialakításához szükséges 3868/73 hrsz-ingatlan teljes területének, a 3868/63 hrsz-ú és 3868/65 hrsz-ú ingatlanok telepítési tanulmányterven kijelölt ingatlanrészeinek jelenleg Ge (egyéb ipari) övezetből szintén KMe övezetbe történő átsorolását. A beépítési paraméterek az alábbiak szerint kerüljenek meghatározásra: beépítési mód: szabadon álló, legkisebb teleknagyság: 1500 m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb beépíthetőség: 40%, legkisebb zöldfelület: 40%, épületmagasság: maximum 6,5 m. (határozat 1. melléklet)

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 KMe övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt övezeti besorolásaként Eg (gazdasági erdő) övezetet határozza meg. (határozat 2. melléklet)

A módosítás indoka: A Flextronics Kft kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy tulajdonában lévő 3868/74 hrsz-ú ingatlant, mely jelenleg Má (mezőgazdasági általános) és Ge (egyéb ipari) övezet, sorolja át KMe (különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának

céljára szolgáló) övezetbe. Ugyancsak kérelmezi, hogy a jelenleg Ge övezetbe sorolt 3868/73 hrsz-ú ingatlan teljes területe, a 3868/63 hrsz-ú és 3868/65 hrsz-ú ingatlanok telepítési tanulmányterven kijelölt terület szintén kerüljön átsorolásra KMe övezetbe. A tervezett ingatlanokon naperőműpark létesítését tervezik. A tervezett megújuló energiaforrás létesítése csökkenti a CO<sub>2</sub> kibocsátást és az ipari park energiaköltségeit.

A megújuló forrásokból származó energia fokozott használata alapvető fontosságú az Unió üvegházhatású gázok kibocsátásának, illetve fosszilis tüzelőanyagoktól és energia behozatalától való függőségének csökkentéséhez, ezáltal hozzájárul az energiaellátás biztonságához. Kérelméhez beépítési tanulmánytervet csatolt.

Az érintett 3868/74 hrsz-ú ingatlan jogilag jelenleg is belterületi ingatlan, területe 1997 óta az "Ipari Park" cím viselésére jogosult parkok között szerepel. A helyhez kötöttség szempontjaira figyelemmel célszerű, ha a kérelmezett KMe övezettel határos ingatlanrészen kerül sor KMe övezet kijelölésére a jelenlegi övezet határainak módosításával, kiterjesztésével.

A MaTrrt. idézett rendelkezései alapján a mezőgazdasági övezetbe sorolt területtrésszel megegyező nagyságú ún. csereterület visszasorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

A Matr.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt ingatlanrészt 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 ún. tervezett erdőnek minősül.

#### 2.13.

Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ 22. § (10) bekezdésének módosítását a következők szerint: a SÉSZ 22.§ (10) bekezdése kiegészül az alábbi szöveggel. „A Krisztina lakópark 1181/28 hrsz-tól a 1181/53 hrsz-ig, valamint a 1181/63 hrsz-tól a 1181/95 hrsz-ig terjedő kertvárosi övezetbe tartozó ingatlanain az előkert méretén belül fedett, nyitott gépjármű tároló elhelyezhető. Az önkormányzat kezdeményezi az OTÉK 35.§-ától történő eltérés engedélyezését.

A módosítás indoka: A SÉSZ 22. § (10) bekezdése szerint „Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni, azzal a kivétellel, hogy kertvárosias lakóterületen a beépítési vonal 5m, vagy kialakult esetben a meglévő előkert vonalát követi. (.....)”

A Krisztina lakópark kertvárosi övezetben lévő ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy az előkert méretét a Krisztina lakóparkban - a főépület kivételével – 0-5 méterre módosítsa. Az előkertben tárolókat, gépkocsit beállókát szeretnék elhelyezni. Kéri továbbá, hogy a módosítás a már folyamatban

Napjaink gépkocsi ellátottsága családonként gyakran kettő vagy még annál is több járművet jelent, így a második, harmadik gépjármű elhelyezése telken belül gyakran nem gépkocsi tárolóban, hanem amennyiben rendelkezésre áll és lehetséges, az előkertben történik. Az OTÉK 111. § (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy a helyi építési szabályzat az országos követelményeknél megengedőbb követelményeket állapítson meg, így ez az előkert méretében belül elhelyezhető épületrészeket is. Az előkert méretének csökkentését, a város a többi kertvárosi övezetétől e tárgyban eltérő szabály megalkotását nem javaslom, ugyanakkor javaslom az OTÉK 35.§-a alapján az előkertben belül elhelyezhető építmény, illetve építményrész körének kiegészítését a SÉSZ-ben ún. „fedett, oldalról nyitott gépkocsitároló” - val, mely elhelyezéséhez az OTÉK 111 § (1) bekezdés alapján eltérési engedélyt kérelmezünk.

#### 2.14.

Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, Sársziget utca 1935 hrsz-tól 1958 hrsz-ig, továbbá 2979/1 hrsz-tól 3004/1 hrsz-ig, valamint a Sárvár, Sársziget utca 2969/6 hrsz-tól 2977/1 hrsz-

ig és a Magyarai utca 1960/1 hrsz-tól 1960/8 hrsz-ig terjedő ingatlanok által alkotott telektömbök beépítési előírásai közül a beépíthetőség mértékét a jelenlegi 30%-ról 40%-ra történő emelését. A módosítás indoka: Sárvár, Sársziget utca 1935 hrsz-tól 1958 hrsz-ig, továbbá 2979/1 hrsz-tól 3004/1 hrsz-ig terjedő ingatlanok által alkotott telektömb lakói azzal a megkereséssel és kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy a telektömbre vonatkozó beépítési előírások közül a telkek maximális beépíthetőségére vonatkozó szabályokat az önkormányzat vizsgálja felül és a központi szabályokhoz mérten túl szigorú beépíthetőségi mértéket emelje meg. Az ingatlanokon a hatályos szabályozás szerint a beépíthetőség 30%. A helyi építési szabályzat érintett szabályozási tervlapját áttekintve megállapításra került, hogy fenti két telektömbbel szomszédos/érintkező - Sárvár, Sársziget utca 2969/6 hrsz-tól 2977/1 hrsz-ig és Magyarai utca 1960/1 hrsz-tól 1960/8 hrsz-ig - azonos adottságú telkek találhatók, melyek megengedett legnagyobb beépíthetősége szintén 30%.

A kisvárosias lakóterület esetén az OTÉK szabályozása szerint a megengedett legnagyobb beépíthetőség 60% lehet. Ettől a mértéktől az önkormányzat a SÉSZ már idézett rendelkezése szerint eltért, a központi szabályhoz képest szigorúbb, max 30%-os mértékű beépíthetőséget előírva.

A városrészben a kisvárosias területté történő átalakulás ténylegesen elindult - század eleji házak lebontásával és új lakóépületek építésével - az övezeti besorolás beépítési százaléka gátja az átalakulásnak. A központi és a helyi szabályokat összevetve, továbbá a város területén a kisvárosias lakóterületek esetében általában alkalmazott beépíthetőségi mértékkel összehasonlítva megállapítható, hogy a 30%-os mértékű - OTÉK-nál szigorúbb - előírás fenntartása nem indokolt, a beépíthetőség mértékének 40%-ban való megállapítása sem magán, sem közérdeket nem sért. A képviselő-testület 157/2023. (IX.28.) számú képviselő-testületi határozatával kötelezettséget vállalt a beépítési % 40 %-ra történő növelésére.

## 2.15.

Az önkormányzat kezdeményezi az 1104/46 hrsz-ú közlekedési övezetbe sorolt ingatlan átsorolását Vt (településközpont) övezetbe a területen lévő ingatlanok beépítési előírásaival egyező mutatókkal. Ezzel együtt kezdeményezi az 1104/47 hrsz-ú ingatlanból az 1104/46 hrsz-ú ingatlannal azonos nagyságú - termálkút és védőtávolsága - területrész átsorolását közlekedési és közmű övezetbe.

A módosítás indoka: A volt Cukorgyári területek szabályozásáról már több ízben is döntött az önkormányzat. A hatályos szabályozás szerint a területen lévő termálkút helye és annak védőtávolsága közlekedési és közműövezetként került szabályozásra. Az ingatlan külön helyrajzi számon a magántulajdonban lévő terület. Az ECONET Kereskedelmi és Ipari Szolgáltató Kft (székhely: 9600 Sárvár, Rákóczi u. 75., képviseli: Orosz István ügyvezető), és a „NUCLEUS-2000” Növénytermesztési Kft (székhely: 9600 Sárvár, Szatmár u. 25/A, képviseli: Pusztavámi Márton ügyvezető), mint 1/2-1/2 arányban tulajdonos kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapot módosítsa az alábbiak miatt: A helyi építési szabályokat megállapító Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelete (és a mellékletét képező szabályozási terv, továbbiakban: SÉSZ) az 1104/46 hrsz-ú ingatlant közlekedési célú közterület övezetbe sorolja, az 1104/47 hrsz-ú ingatlant pedig Vt (településközpont) övezetbe.

A tervlap az 1104/46 hrsz-ú ingatlanon ábrázolja a termálkutat. A vízjogi engedéllyel rendelkező termálkút helyszíni geodéziai bemérése és a vízjogi engedélyben szereplő koordináták alapján megállapítást nyert, hogy az a szomszédos 1104/47 hrsz-ú ingatlanon található.

Mivel a termálkút övezeti besorolásának a közlekedési és közműterület a megfelelő besorolás (megközelíthetőség, védőterület), ezért kéri, hogy az 1104/46 hrsz-ú ingatlan övezeti

besorolását Vt övezetre, míg az 1104/47 hrsz-ú ingatlanból azonos nagyságú – 1162 m<sup>2</sup> – területrészt közlekedési célú övezetbe kerüljön átsorolásra a SÉSZ módosításával.

Az övezeti átsorolással az egyes övezetek nagysága nem, csupán elhelyezkedésük változik a valós állapot lekövetésével.

#### 2.16.

Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) övezetbe történő átsorolását a szomszédos ingatlanokkal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett. (határozat 3. melléklet)

Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXCV. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a Sárvár 0235/5-22 hrsz-ú ingatlanokból az új beépítésre szánt területként kijelölt Lf övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt övezeti besorolásaként Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe határozza meg. (határozat 4. melléklet)

A módosítás indoka: A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a szintén a tulajdonát képező 6610 hrsz-ú ingatlanával határos, jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezeti besorolású ingatlant az önkormányzat vonja belterületbe, és a határoló ingatlanokkal azonos Lf (falusias lakóterület) övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók előírása mellett. Kérelmének indokaként előadja, hogy a tulajdonában lévő szomszédos ingatlanon beruházást tervez, melyhez az övezeti előírások betartása mellett az ingatlan mérete nem megfelelő, így a szintén a tulajdonában lévő 0299/7 hrsz-ú ingatlannal szeretné azt összevonni, melyet a különböző övezeti besorolás akadályoz.

#### 2.17.

Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből üdülőházasövezetbe történő átsorolását szabadon álló beépítési mód, minimum 500 m<sup>2</sup> teleknagyság, 30% legnagyobb beépíthetőség, 40% legkisebb zöldterület, 4,5 m megengedett épületmagasság meghatározása mellett. (határozat 5. melléklet)

Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXCV. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a Sárvár 0235/5-22 hrsz-ú ingatlanokból az új beépítésre szánt területként kijelölt üdülőházas övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt övezeti besorolásaként Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe határozza meg. (határozat 6. melléklet)

A módosítás indoka: A 0239/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordul az önkormányzathoz, hogy a tulajdonában álló ingatlant Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből sorolja át üdülőházas övezetbe és vonja belterületbe. Az ingatlanon jelenleg is apartman házat üzemeltet, melyet további külön épületekben további apartmanokkal szeretne bővíteni. A jelenlegi övezeti besorolás beépítési százalékát már maximálisan kihasználta, továbbá külterületi besorolásra egyéb források igénybevétele sem lehetséges, így a további bővítésnek ez akadályozza.

#### 2.18.

Az önkormányzat kezdeményezi az Lke4 övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek (és az azokhoz tartozó melléképületek) számának korlátozását oly módon, hogy ingatlanonként maximum 2 önálló lakás rendeltetési egység legyen kialakítható, melyekhez lakásonként további egy-egy különálló tároló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat.

A módosítás indoka: A SÉSZ 27. § (3) bekezdésének a) pontja, aa) alpontja alapján a kertváros lakóterületek közül az „Lke és Lke3 jelű építési övezetben legfeljebb kettő lakóépület (telkenként legfeljebb kettő lakás) helyezhető el azzal, hogy azokhoz lakásonként további egy-egy különálló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat.”

Az egyes ingatlanok beépíthetőségének kereteit ugyan az országos és a helyi szabályok meghatározzák pl.: előkertre, oldalkertre, hátsókertre, építési helyre, építési vonalra, a telek maximális beépíthetőségére, minimális zöldfelületére, saját telken belül elhelyezendő parkolók számára vonatkozó szabályokat, így azt is, hogy egy-egy telken milyen alapterületű lakóingatlan építhető, de a megváltozott építkezési szokások miatt a kertvárosi övezeti besorolású területeken fontos szempont az is, hogy az egy-egy telken elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma is szabályozva legyen, megelőzendő az olyan beépítési szándékokat, melyek a lakóterületek ingatlanjainak az általában elfogadhatóhoz képest túlzott zsúfoltságához vezetnének. 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, így a történelmi kialakulásuknál fogva amúgy is keskeny utcák gépjármű forgalmát egyre több parkoló, várakozó gépjármű is akadályozná.

A Krisztina park kertvárosi övezetében (Lke4) a lakás rendeltetési egységek száma nem került korlátozásra. Fentiekre figyelemmel az önkormányzat megvizsgálja annak lehetőségét, hogy a Krisztina park Lke4 övezetében tartozó ingatlanokon építhető lakás rendeltetési egységek számát a jelenlegi Lke és Lke3 jelű építési övezetekben meghatározottaknak megfelelően állapítsa meg.

## 2.19.

Az önkormányzat kezdeményezi a gyógyfürdő területének szabályozási előírásainak felülvizsgálatát. Kezdeményezi a kemping területén lévő kereskedelmi egység Vt övezetből Kiz övezetbe történő átsorolását a tulajdoni viszonyoknak megfelelően. Kezdeményezi az Aranyos ér szabályozási szélességének törlését, a jelenlegi szabályozási szélességen belüli közpark övezet Kiz övezetbe történő átsorolását, a fasor ültetési kötelezettség törlésével együtt. Kezdeményezi a Kiz övezet DNY-i részén be nem építhető részként ábrázolt ingatlanrészről a Patkó tó környezetét érintő részen a korlátozás törlését, a Z kp övezethez csatlakozó részen pedig a közpark övezet kiterjesztését. (határozat 7. melléklet)

Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdés szerinti csereterületként a Sárvár 1182/6 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Kiz övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területre övezeti besorolásaként Zkp (zöldterület közpark) övezetet határozza meg.

A módosítás indoka: Sárvár Város Önkormányzata a Gyógyfürdő vezetőivel és a települési főépítéssel áttekintette a gyógyfürdő területének szabályozását és a tervezett fejlesztéseket és javaslatot fogalmazott meg a szabályozási terv módosítására vonatkozóan. A kemping kereskedelmi egysége tévesen a szálloda Vt (településközpont) övezetében került besorolásra, funkciójának és a tulajdoni viszonyoknak megfelelően javasolt a fürdő területének Kiz (különleges intézményi) övezetbe történő átsorolása. Az Aranyos ér nyílt szakasza mellett a szabályozási terv a vízfolyás szabályozási szélességének növelését tartalmazza, a szabályozási vonalon belül pedig közpark övezetként jelöli ki a területrészt, továbbá a fürdő területén pedig telken belüli fasor ültetési kötelezettséget ír elő. Jelenleg a fentiekben részletezett területek a kemping jól hasznosított szerves részét képezik, állapota rendezett. Az Aranyos ér ezen szakaszának vízelvezető képessége meghaladja a további - befogadói - kiépített zárt szakaszét, valamint a közforgalom beengedése a kempingre is zavaró hatással lenne, ezért nem indokolt a

csapadékvíz elvezetést biztosító szabályozási szélesség fenntartása és közparkként történő besorolása. A Kiz övezet DNY-i részén (a tölgyes mellett) telek be nem építhető része került szabályozásra, mely korlátozza a Patkó tó partjára tervezett kemping szálláshely fejlesztést. A korlátozás törlésével egyedi adottságú kemping szálláshely valósulhat meg. Az Aranyos ér szabályozási szélességén belüli zöldterület pótlásaként a Kiz övezet további be nem építhető részén (tölgyeshez kapcsolódó szakaszán) zöldterület (közpark) kijelölése történhet

#### 2.20.

Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ 2-3., 7., 12., 16. és 18-19. § előírásainak, valamint 5-7. mellékletének felülvizsgálatát és a szükséges módosítások elvégzését.

A módosítás indoka: SÉSZ 27. módosításának záró véleményezése során az Állami Főépítész szükségesnek ítélte módosítások elvégzését a következő településrendezési módosítás alkalmával: A módosítások az alábbiak és a SÉSZ-re és annak 3 db mellékletére vonatkoznak.

- „A 2. § törlendő – erre vonatkozik az új R. rövid eljárása.
- A 3. § 1. pontja máshol a SÉSZ-ben nem szerepel, törlendő. A 3. pont egyrészt nem egyértelmű, másrészt nem SÉSZ szabályozási tárgy – törlendő.
- A 7. § (1) bekezdés evidencia – törölhető
- A 12. § (4)-(11) bekezdéseiből a településképi rendelkezések törlendők
- A 16. és 18.-19. § településképi rendelkezései törlendők
- Az 5-7. mellékletek törlendők, nem e rendelet szabályozási tárgykörébe tartoznak”

#### 2.21.

Az önkormányzat kezdeményezi SÉSZ-ben vonalként megjelenő szabályozási elem – helyileg védendő térfal - törlését a város közigazgatási területére kiterjedően. Továbbá kezdeményezi a Sárvár 1414 hrsz-ú ingatlanra egyedi szabályozás előírását, a SÉSZ 1. melléklet vonatkozásában a tervezett telekhatárok feltüntetésével, a SÉSZ beépítésre szánt területek előírásai között pedig a tömbbelsőben 5,5 m épületmagasság és 6,5 m homlokzatmagasság előírásával. (határozat 8. melléklet)

A módosítás indoka: dr. Molnár Csaba Sárvár, Batthyány u. 41/B sz. alatti lakos a tulajdonában lévő Sárvár, Tizenháromváros u. 11.sz. (1414 hrsz) alatti ingatlan szabályozásának módosításával fordult az önkormányzathoz. A tervezett telekalakításra és beépítési módra kérelméhez beépítési tervet csatolt. (előterjesztés 18. melléklet) A beépítési terv szerint egy feltáró úttal az ingatlanból hat telek lenne kialakítható, a Tizenháromváros utca mentén kettő telek, egy magánúttal pedig 4 közbenső telek kerülne feltárára. A településképi szempontok és a „túlépítés” védelme érdekében a magánút által feltárt telkeknél az épületmagasság 6,5 m-re kerülne szabályozásra.

#### 2.22.

Az önkormányzat kezdeményezi az Árpád utca zsákutcai szakaszán – a parkolót követő részen - a közlekedési célú közterület megszüntetését, helyette közforgalom elől elzárt magánútként történő átminősítését.

A módosítás indoka: Az önkormányzat a helyi közutak forgalomszabályozása révén folyamatosan felülvizsgálja az egyes utak/utcák forgalmi rendjét, a közlekedés biztonságának fenttartása mellett. Megállapítást nyert, hogy a Sárvár, Árpád utca zsákutca szakasza (27 hrsz) rendkívül szűk. Az ingatlan SÉSZ-ben közlekedési célú közterületként került szabályozásra. Az önkormányzat megvizsgálta annak lehetőségét, hogy az útszakasz közforgalom elől elzárt magánúttá történő átminősítését kezdeményezze a közlekedési hatóságnál. A közút által érintett ingatlanok száma mindössze hat db, hossza cca 65 m. A közúttal közvetlenül határos az önkormányzat tulajdonában álló zúzalékos parkoló, mely az Árpád utca felől és az Árpád utca zsákutca felőli része felől is rendelkezik megközelítéssel. Az utca parkoló utáni szakaszának

lezárása egyrészt a lakóingatlanok alacsony száma miatt, másrészt a rendelkezésre álló parkolókból történő akadálytalan megközelíthetőség (kerékpáros, gyalogos) és nem utolsósorban az utca zsákutca jellege miatt a közlekedésben akadályt/fennakadást nem okozna.

3. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési feladattal az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-t (képviselet: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold 1. u. 7.) bizza 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 (továbbiakban: R.) előírásait kell alkalmazni, a 62-66. § alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során teljes eljárás lefolytatására kerül sor.

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

5. A tervezési feladat a R. 17. § (1) bekezdés b) pontja szerint Sárvár Város hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, tárgyalásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában.

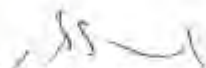
6. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás szakaszai (véleményezési, záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további intézkedést, az eljárás egyes szakaszaiban teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot tegyen.

Határidő: azonnal

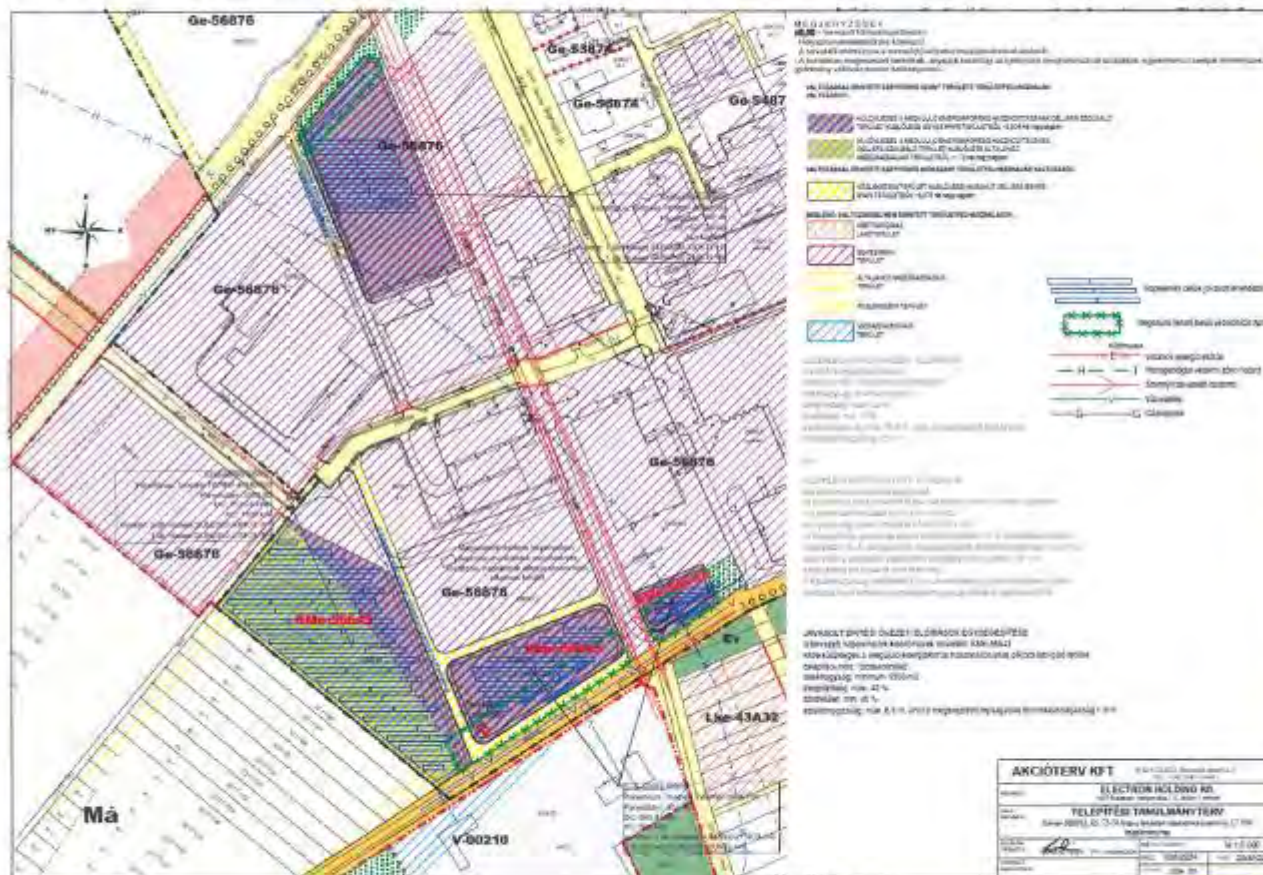
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. szeptember 26.



  
Dr. Szijártó Valéria  
címetes főjegyző

I. melléklet a 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozathoz



2. melléklet a 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozathoz





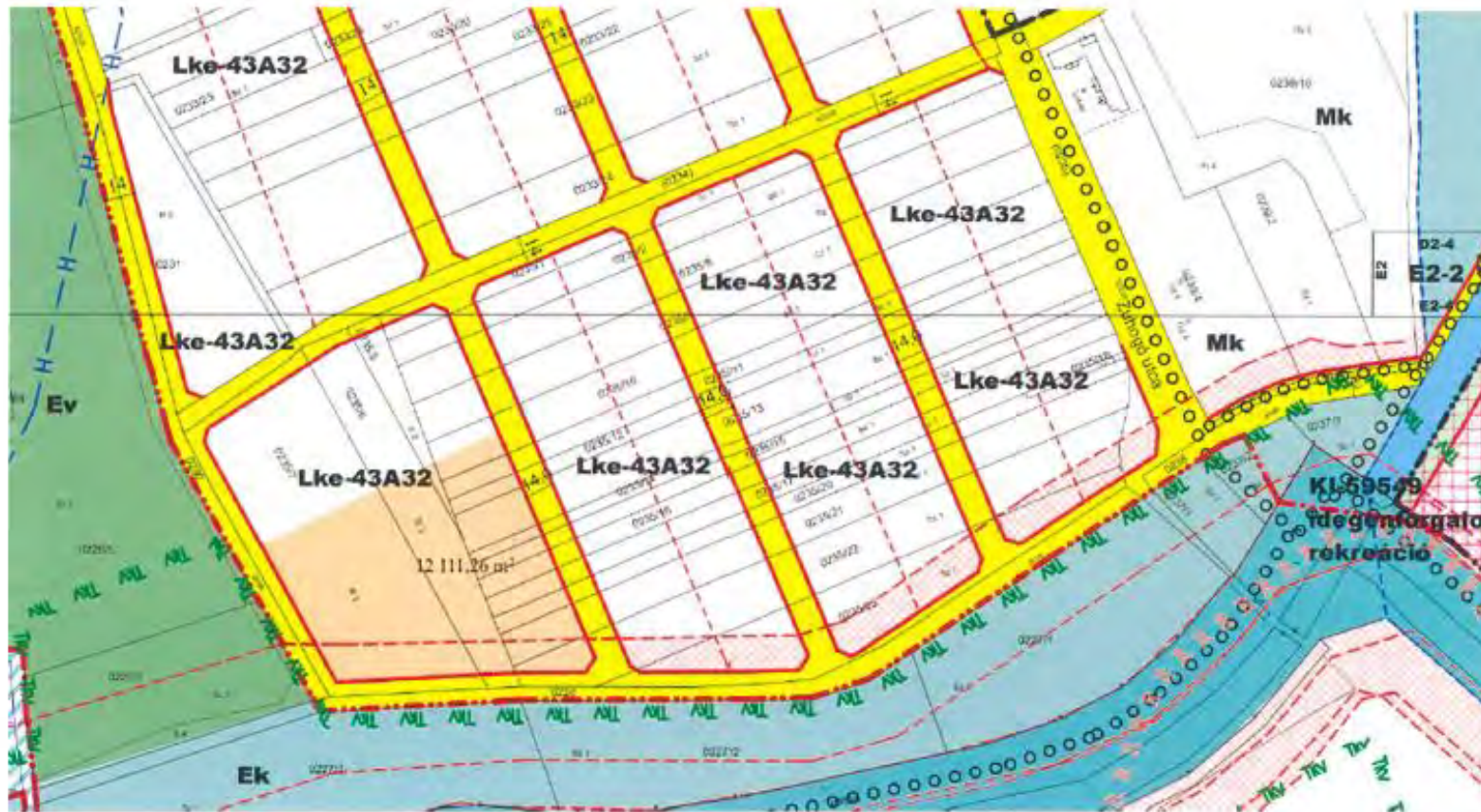
4. melléklet a 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozathoz



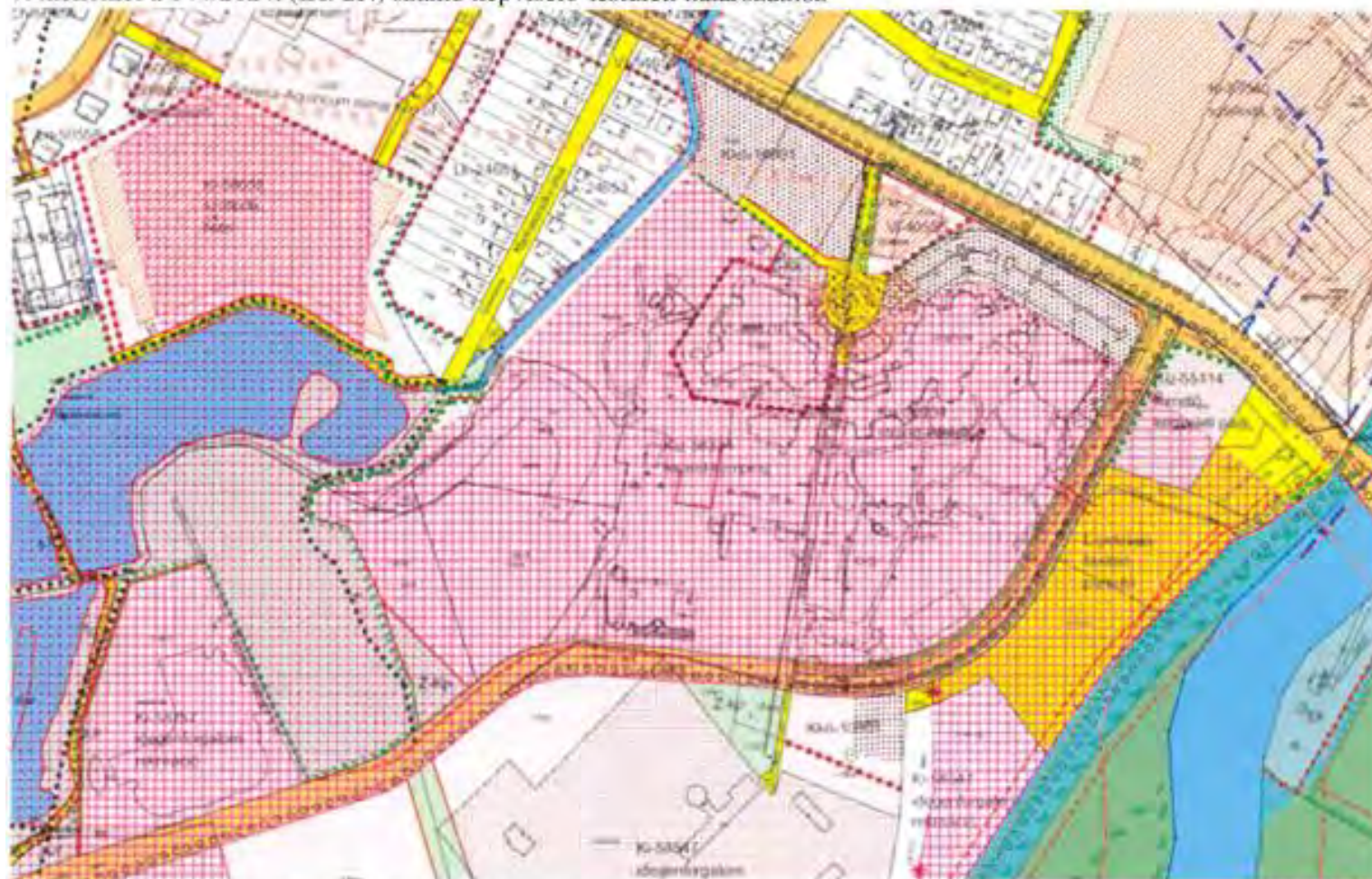
5. melléklet a 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozathoz



6. melléklet a 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozathoz



/1. melléklet a 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozathoz



Sárvár, kemping környezete, RT módosítás alátámasztó munkarész  
Területfelhasználási, övezeti módosítások  
M 1:2500

előkészítette:  
Czigány István  
városi főépítész

8. melléklet a 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozathoz



### Főépítési feljegyzés

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

A város hatályos településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel rendelkezik, mint a 269/2016.(XI.24.) számú határozattal elfogadott és többször módosított településszerkezeti terv, valamint Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) többször módosított önkormányzati rendelet. Jelen módosítás a 28.

Az önkormányzat kezdeményezi a településrendezési eszközök felülvizsgálatát az alábbi területeket érintően:

1. HÉSZ 24.§ (3) bek. módosítása, a lakásépítéshez a parkolóhely 300 m-en belül történő biztosítása
2. Ingatlan-nyilvántartási, alaptérképi állapotnak, megnevezésnek megfelelően közútnak, közterületnek, ároknak, vízfolyásnak vagy más beépítésre nem szánt területnek minősülő, de a szabályozási tervlapon övezeti határként meg nem jelölt telektömbök felülvizsgálata abból a szempontból, hogy az övezeti jelölés minden esetben feltüntetésre került-e
3. A Sárvár, 6037 hrsz-ú önkormányzati közút szabályozási szélességének felülvizsgálata, 6 m-re csökkentése
4. A Sárvár 2934.hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének felülvizsgálata, az ingatlan nyilvántartási jogi határhoz igazítása
5. A Sárvár 4999 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan FI (falusias lakó) övezetbe sorolása
6. A volt „Kóger” telep Ki övezetéből lakó és pihenő övezet kiszolgáló közlekedési terület kijelölése, ezzel egyidejűleg a Z kk kiterjesztése
7. Az Ikervári út mellett közlekedési célú közterület kijelölése, az üzemanyagtöltő állomás közlekedési célú közterületből Kkő (különleges közlekedési) övezetbe
8. A Tizenháromváros utca déli oldalán fekvő volt szemétkerakóval határos ingatlanok déli határa mentén 5 m széles közlekedési célú közterület kijelölése
9. A Sárvár, 6443 és 6463 hrsz-ú található ingatlanok déli határa mellett 2m szélességű ingatlanrész közlekedési és közműterületbe történő átsorolása
10. A Sárvár, 3343/6 hrsz-ú ingatlanból mintegy 70m2 ingatlanrész Ge (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolása
11. A Sárvár, 3212/11 hrsz. és a Sárvár 3212/13 hrsz. közötti ingatlanok közös telekhatárán ábrázolt övezeti határvonal eltörlése
12. Az Ipari Park területén a 3838/74 hrsz-ú ingatlan jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlanrészének továbbá a 3868/73, 3868/63 és 3868/65 hrsz-ú ingatlanok ingatlanrészeinek Ge (egyéb ipari) övezetből Kme (különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló) övezetbe történő átsorolása. Csereterület kijelölése.
13. SÉSZ 22. § (10) bekezdésének módosítása gépjármű tároló elhelyezhetőségének biztosítására
14. Sárvár, Sársziget utcai telektömbök beépíthetőségi mértékének növelése 30%-ról 40%-ra

15. Cukorgyári területen a SÉSZ-ben kijelölt termálkút szabályozása a tényleges megvalósulási helyén közlekedési és közmű területként, a jelenlegi közlekedési terület visszasorolás Vt övezetbe
16. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és falusias lakóövezetbe sorolása. Csereterület kijelölése
17. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és üdülőövezetbe sorolása. Csereterület kijelölése
18. Lke4 övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek számának korlátozása
19. Gyógyfürdő területén szabályozási előírások felülvizsgálata és módosítása.
20. SÉSZ egyes szakaszainak felülvizsgálata és a szükséges módosítások elvégzése
21. A Sárvár, 1414/1 hrsz-ú ingatlan telekalakítással, beépítéssel kapcsolatos előírásainak módosítása. A szabályozási terven vonalként megjelenő helyileg védendő térfal törlése a város közigazgatási területére kiterjedően.
22. A Sárvár 27 hrsz-ú ingatlan (Árpád utca) zsákutcai szakaszának közforgalom elől eltárt magánútként történő átminősítése

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, valamint a 0235/5-22 hrsz-ú ingatlanok szükséges mértékű ingatlanrészeit, övezeti besorolásaként „Má” (általános mezőgazdasági) 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.

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

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási tervlapok a tervezési terület vonatkozásában kerülnek módosításra.

A korábbi megalapozó munkarész a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerint felhasználható, mivel készítése teljeskörűen a 26. sorszámú módosításhoz 2024-ben elkészült.

A településrendezési eszközök módosításához a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket az OTÉK 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a korábbi R. jelmagyarázatának megfelelően kell elkészíteni.

Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás a feladat mélységének függvényében.

Sárvár, 2024. szeptember 18.



Czigány István  
önkormányzati főépítész

## 2. melléklet az előterjesztéshez

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

### **K I V O N A T** a képviselő-testület 2024. október 24-i ülésének jegyzőkönyvéből

#### **173/2024. (X. 24.) számú képviselő-testületi határozat**

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 144/2024. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozatot (a továbbiakban: Határozat) 2024. október 25-i hatállyal a következők szerint módosítja:

1. A Határozat 2.6 pontja helyébe a következő 2.6 pont lép:

„2.6. Az önkormányzat kezdeményezi

- 608/2 hrsz-ú ingatlan (volt „Kóger telep”) jelenleg Ki övezetbe tartozó területe egy részének igénybevitelével lakó és pihenőövezetet kiszolgáló, 7 m széles közlekedési terület (magánút) kijelölését, ezzel egyidejűleg a Z-kk övezet kiterjesztését a közlekedési terület határáig,
- a 608/2 hrsz-ú ingatlanból a 7 m széles közlekedési terület kijelölésével létrejövő ún. „zárvány terület”-nek a szomszédos ingatlanok övezeti besorolásához illeszkedő kisvárosias lakó övezetbe (Lk12553) történő besorolását,
- a 608/2 hrsz-ú ingatlan említett módosítások után Ki (különleges idegenforgalom, rekreáció) övezetbe sorolt területre jelenlegi beépítési paraméterei (Ki-58544) közül a minimális teleknagyság - 10.000 m<sup>2</sup> - helyett 1500 m<sup>2</sup>-ben történő meghatározását, ennek megfelelően a Ki övezetbe tartozó ingatlanrész beépítési paramétereit meghatározó „építési övezet jele” Ki -56544-ra módosul),
- a 621/2 hrsz-ú, jelenleg közkert besorolású ingatlanon a 617/4 és a 608/1 hrsz-ú ingatlanok útkapcsolatát biztosító közlekedési terület (magánút) kijelölését a meglévő kapubejárókkal azonos szélességben
- a 608/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg Z-kp (közpark) besorolású ingatlanrészének Z-kk (közpark) övezetbe történő átsorolását.”

**A módosítás indoka:** A volt „Kóger” telep még beépítetlen területe a jelenlegi szabályozás szerint Ki (különleges idegenforgalom, rekreáció), Z-kp (közpark) és Z-kk (közpark) övezet. A Ki övezetbe sorolt terület és a kisvárosias lakó (Lk) övezetbe sorolt ingatlanok elválasztásának céljából megfontolandó, hogy szabályozásra kerüljön egy lakó-és pihenőövezetet kiszolgáló út. Kereskedelmi, nagy forgalmú intézmények a környezetben nincsenek, így az út szabályozási szélességeként a 7 m szélesség elegendő. A 612/2 hrsz-ú ingatlant magába foglaló közkert övezete a tervezett út határáig kiterjedne, növekedne. A 7 m széles út kijelölésével a 608/2 hrsz-ú ingatlanon létrejövő ún. „zárvány terület” kisvárosias lakóterületbe kerülne besorolásra, a szomszédos ingatlanokhoz illeszkedő, azokkal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett. A 608/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az előírt minimális teleknagyság 10.000 m<sup>2</sup>, az ingatlannyilvántartás adatai szerint az ingatlan területe jelenleg sem éri el a 10.000 m<sup>2</sup>-t (8190 m<sup>2</sup>), ezért a jelen határozattal tervezett módosítások után fennmaradó Ki (különleges idegenforgalom, rekreáció) övezetben a minimális teleknagyság a tényleges és a szabályozott állapothoz igazodó méretben kerül meghatározásra. A Ki övezetbe tartozó terület rész a módosítások után az 5000 m<sup>2</sup>-t nem éri el, ezért a minimális teleknagyság a SÉSZ által meghatározott

következő teleknagyságban, azaz 1500 m<sup>2</sup>-ben határozható meg. A jelenleg közútkapcsolattal nem rendelkező 608/1 és a 617/4 hrsz-ú ingatlanok közútkapcsolata a 621/2 hrsz-ú ingatlanon a meglévő kapubejárókkal azonos szélességű közlekedési terület (magánút) kijelölésével biztosítható. A 608/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg Z-kp (közpark) övezetbe sorolt ingatlanrésze nem éri el az 1 ha területnagyságot, ezért az övezeti besorolás megváltoztatása vált szükségessé. A Z-kk (közkert) övezeti besorolás megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának. „

2. A Határozat kiegészül a következő 2.23. ponttal

„2.23. Az önkormányzat kezdeményezi

- a 3863 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú, jelenleg Z-kp övezeti besorolású ingatlan teljes területének, továbbá a 3864 hrsz-ú, szintén önkormányzati tulajdonú, Z-kp övezeti besorolású ingatlanból a szomszédos 3861/1 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlanrésze átsorolását közforgalom elől el nem zárt magánúttá,

- a 3864 hrsz-ú, jelenleg Z-kp (közpark) besorolású ingatlan Z-kk (közkert) övezetbe történő átsorolását.

A módosítás indoka: A 3861/1 hrsz-ú ingatlan – volt „Herpenyő csárda-” tulajdonosa jelezte, hogy az ingatlan ténylegesen, természetben, fizikai értelemben közúti csatlakozással ugyan rendelkezik, de a Sárvár Város helyi építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban SÉSZ) 1. mellékletét képező szabályozási tervlap az ingatlanával határos önkormányzati tulajdonú ingatlanokat nem közlekedési területbe, hanem Z-kp (közpark) övezetbe sorolja. A SÉSZ 3863 és 3864 hrsz-ú ingatlanokat érintő ezen övezeti besorolása miatt a kérelmező ingatlana hiába rendelkezik ténylegesen, fizikai értelemben útkapcsolattal, a SÉSZ szempontjából, építésügyi, építésjogi szempontból ún. „zöldterületi érintettséggel nem rendelkező” útkapcsolata nincsen. Ez az ingatlan beépíthetőségét jelentősen korlátozza. Az önkormányzat mindezekre figyelemmel megvizsgálja a 3863 hrsz-ú ingatlan teljes területe, illetve a 3864 hrsz-ú ingatlan 3861/1 hrsz-ú ingatlannal határos területrésze közpark övezetből közforgalom elől el nem zárt magánúttá történő átsorolásának lehetőségét. A 3864 hrsz-ú, jelenleg Z-kp (közpark) övezetbe sorolt ingatlan területe nem éri el az 1 ha területnagyságot, ezért az övezeti besorolás megváltoztatása vált szükségessé. A Z-kk (közkert) övezeti besorolás megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának.”

3. A Határozat 9. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

4. A Határozat jelen módosító határozattal nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Határidő: azonnal  
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. október 25.



Dr. Szijártó Valéria  
címbetűző

*Melléklet a 173/2024. (X. 24.) számú képviselő-testületi határozathoz*

**Főépítési feljegyzés**

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

A város hatályos településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel rendelkezik, mint a 269/2016.(XI.24.) számú határozattal elfogadott és többször módosított települészszerkezeti terv, valamint Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) többször módosított önkormányzati rendelet. Jelen módosítás a 28.

Az önkormányzat kezdeményezi a településrendezési eszközök felülvizsgálatát az alábbi területeket érintően:

1. HÉSZ 24.§ (3) bek. módosítása, a lakásépítéshez a parkolóhely 300 m-en belül történő biztosítása
2. Ingatlan-nyilvántartási, alaptérképi állapotnak, megnevezésnek megfelelően közútnak, közterületnek, ároknak, vízfolyásnak vagy más beépítésre nem szánt területnek minősülő, de a szabályozási tervlapon övezeti határként meg nem jelölt telektömbök felülvizsgálata abból a szempontból, hogy az övezeti jelölés minden esetben feltüntetésre került-e
3. A Sárvár, 6037 hrsz-ú önkormányzati közút szabályozási szélességének felülvizsgálata, 6 m-re csökkentése
4. A Sárvár 2934.hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének felülvizsgálata, az ingatlan nyilvántartási jogi határhoz igazítása
5. A Sárvár 4999 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan FI (falusias lakó) övezetbe sorolása
6. A volt „Kóger” telep Ki övezetéből lakó és pihenő övezet kiszolgáló közlekedési terület kijelölése, ezzel egyidejűleg a Z kk kiterjesztése. A kialakuló „zárvány terület” kisvárosias lakó övezetbe sorolása a szomszédos ingatlanok övezeti besorolásához illeszkedően. Z-kk övezetben közlekedési terület (magánút) kijelölése, Ki övezetben a lekisebb teleknagyság mértékének 1500 m<sup>2</sup>-ben történő meghatározása, Z-kp övezet Z-kk övezetbe sorolása.
7. Az Ikervári út mellett közlekedési célú közterület kijelölése, az üzemanyagtöltő állomás közlekedési célú közterületből Kkő (különleges közlekedési) övezetbe
8. A Tizenháromváros utca déli oldalán fekvő volt személtlerakóval határos ingatlanok déli határa mentén 5 m széles közlekedési célú közterület kijelölése
9. A Sárvár, 6443 és 6463 hrsz-ú található ingatlanok déli határa mellett 2m szélességű ingatlanrész közlekedési és közmüterületbe történő átsorolása
10. A Sárvár, 3343/6 hrsz-ú ingatlanból mintegy 70m<sup>2</sup> ingatlanrész Ge (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolása
11. A Sárvár, 3212/11 hrsz. és a Sárvár 3212/13 hrsz. közötti ingatlanok közös telekhatárán ábrázolt övezeti határvonal eltörölése
12. Az Ipari Park területén a 3838/74 hrsz-ú ingatlan jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlanrészének továbbá a 3868/73, 3868/63 és 3868/65 hrsz-ú ingatlanok ingatlanrészeinek Ge (egyéb ipari) övezetből Kme (különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló) övezetbe történő átsorolása. Csereterület kijelölése.
13. SÉSZ 22. § (10) bekezdésének módosítása gépjármű tároló elhelyezhetőségének biztosítására



14. Sárvár, Sársziget utcai telektömbök beépíthetőségi mértékének növelése 30%-ról 40%-ra
15. Cukorgyári területen a SÉSZ-ben kijelölt termálkút szabályozása a tényleges megvalósulási helyén közlekedési és közmű területként, a jelenlegi közlekedési terület visszasorolás Vt övezetbe
16. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és falusias lakóövezetbe sorolása. Csereterület kijelölése
17. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és üdülőövezetbe sorolása. Csereterület kijelölése
18. Lke4 övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek számának korlátozása
19. Gyógyfürdő területén szabályozási előírások felülvizsgálata és módosítása
20. SÉSZ egyes szakaszainak felülvizsgálata és a szükséges módosítások elvégzése
21. A Sárvár, 1414/1 hrsz-ú ingatlan telekalakítással, beépítéssel kapcsolatos előírásainak módosítása. A szabályozási terven vonalként megjelenő helyileg védendő térfal törlése a város közigazgatási területére kiterjedően.
22. A Sárvár 27 hrsz-ú ingatlan (Árpád utca) zsákutcai szakaszának közforgalom elől eltárt magánútként történő átminősítése
23. 3863 hrsz-ú ingatlan teljes területe, illetve a 3864 hrsz-ú ingatlan 3861/1 hrsz-ú ingatlannal határos területre közpark övezetből közforgalom elől el nem zárt magánúttá történő átsorolása

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, valamint a 0235/5-22 hrsz-ú ingatlanok szükséges mértékű ingatlanrészeit, övezeti besorolásaként „M4” (általános mezőgazdasági) 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.

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

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási tervlapok a tervezési terület vonatkozásában kerülnek módosításra.

A korábbi megalapozó munkarész a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerint felhasználható, mivel készítése teljeskörűen a 26. sorszámu módosításhoz 2024-ben elkészült.

A településrendezési eszközök módosításához a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket az OTÉK 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a korábbi R. jelmagyarázatának megfelelően kell elkészíteni.

Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás a feladat mélységének függvényében.

Sárvár, 2024. október 16.



Czigány István

Sárvár, városi főépítész

### 3. melléklet az előterjesztéshez

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

#### K I V O N A T

a képviselő-testület 2024. november 21-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

#### 193/2024. (XI. 21.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 173/2024. (X.24.) számú képviselő-testületi határozattal (továbbiakban: Határozat2) módosított 144/2024. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozattal (továbbiakban: Határozat1) kezdeményezett településrendezési eszközök 28. módosítása során a környezeti hatás eldöntésére irányuló 2024. október 25-én elektronikus úton kezdeményezett eljárásban Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya úgy nyilatkozott, hogy a „Sárvár Településrendezési eszközök 28. sz. módosítás – A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása” című egyeztetési dokumentációban meghatározott 16., 17. és 24. módosítási célok tekintetében környezeti értékelés elkészítését tartja szükségesnek. Az egyeztetési dokumentációban rögzített 16. és 17. módosítási cél a településrendezési eszközök 28. módosításának kezdeményezésére irányuló Határozat1 2.16. és 2.17. pontjainak felel meg. A Határozat1 2.16. pontjához kapcsolódóan a képviselő-testület a 146/2024. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozattal, a Határozat1 2.17. pontjához kapcsolódóan a 147/2024. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozattal igazolta a település beépítésre szánt területe növelésének szükségességét.

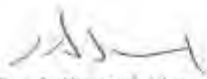
2. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Határozat1-et a következők szerint módosítja jelen módosító határozat elfogadásának napjával:  
A Határozat1 2.16. és 2.17. pontjai hatályukat veszítik, törlésre kerülnek, ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás a Határozat1 2.1. -tól 2.15.-ig és a 2.18.-tól -2.22.-ig terjedő pontjaiban meghatározott, valamint a Határozat2 által meghatározott célok vonatkozásában folytatódik.

3. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 146/2024. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozatot és a 147/2024. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozatot visszavonja.

Határidő: azonnal  
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. november 22.



  
Dr. Szijártó Valéria  
címzetes főjegyző

#### 4. melléklet az előterjesztéshez

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

#### K I V O N A T

a képviselő-testület 2024. november 21-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

#### 194/2024. (XI. 21.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 173/2024. (X. 24.) számú képviselő-testületi határozattal és a 183/2024. (XI. 21.) számú képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 28. módosítása során a környezeti hatás eldöntésére irányuló 2024. október 25-én elektronikus úton kezdeményezett eljárásban – a környezet védelméért felelős szervek jelen határozat mellékletét képező nyilatkozatai alapján környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség.

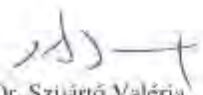
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás további eljárási szakaszai (véleményezési szakasz, záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további intézkedést, az eljárás egyes szakaszaiban teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot tegyen.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. november 22.



  
Dr. Szijártó Valéria  
címmzetes főjegyző



Vas Megyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Csermelyi Andrea  
2024.10.31 12:10:46



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István polgármester részére  
Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/1048-2/2024.  
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta  
Telefonszám: +36 94 517-168  
Hivatkozási szám: SRV/10015-12/2024.  
Melléklet: -

9600 Sárvár  
Várkerület 2.

**Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló SRV/10015-12/2024. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2024. október 25-én beérkezett megkeresése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdésének, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 60. § (3) bekezdésének figyelembevételével, a R. 3. mellékletének II. 2. b) pontjában foglaltaknak megfelelően az épített környezet védelmére kiterjedően álláspontom a következő:

A 24. módosítási pontból álló módosítás célja és hatása: közlekedési célú területek, kiszolgáló utak megvalósítását célzó szabályozási vonalak felülvizsgálata, önkormányzati közút, gyalogút fejlesztések elősegítése, megvalósítani tervezett lakó- és üdülőtérületi-, gazdasági beruházást elősegítő, megújuló energiaellátást szolgáló fejlesztések, valamint rajzi hibák javítása, pontosítása és jogharmonizációs módosítások.

A R. 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) kikéri a R. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A R. 2. mellékletében foglalt szempontok vizsgálata alapján – az épített környezet védelmére kiterjedően – a következőket állapítottam meg:

- 1./a) A rendezési terv módosítása ad lehetőséget a tervezett fejlesztések későbbi megvalósítására.
- 1./c) A 12. pont szerinti napelempark létrehozása rövidtávon a fenntartható fejlődést segíti elő.
- 2./b)-e) A módosítások a város közigazgatási területének különböző pontjain történnek, egymást nem erősítik, országhatáron nem nyúlnak túl, jelentős környezeti kockázatot nem jelentenek.
- 1./b), d)-e), 2./a), g)-f) és 3. Nem releváns.

---

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

9700 Szombathely Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely Pf. 208. – Telefon: +36 94 517 168  
E-mail: allami.foepteszi@vas.gov.hu – KRID: 758875923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

**A fenti megállapítások alapján a tervezett módosítással kapcsolatban – az épített környezet védelmére kiterjedően – a bekövetkező környezeti hatásokat nem ítélem jelentősnek, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

Tájékoztatom arról, hogy a R. 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.

A R. 5. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidolgozó” hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá, ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is. Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket, többek között az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalt.

Kérem a fenti döntést és a beérkezett véleményeket a településrendezési eszköz módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a véleményezési dokumentációhoz csatolni.

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatal vezető főispánja a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023.(II.3.) számú utasítás III/4. pontjában és Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása alcím 2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
névében és megbízásából

Csermelyi Andrea  
állami főépítész

**SZTFH**

Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály

**Oláh  
Enikő**

Digitálisan aláírta:  
Oláh Enikő  
Dátum:  
2024.10.29  
10:41:30 +01'00'

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/12971-2/2024**  
Tárgy: **Sárvár város TRE módosítása**

Azonosító szám:  
Hivatkozási szám: **SRV/10015-12/2024**  
Ügyintéző: **Oláh Enikő**  
Telefon: **88/550-954**  
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**  
Mellékletek:

Sárvár Város Önkormányzata

9600 Sárvár

Várkerület 2.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2024. október 25. napján érkezett „Sárvár város TRE módosítása” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

Sárvár Város Önkormányzata az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint kereste meg a Bányafelügyeletet vélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1. napjától hatályos módosítások értelmében, tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.

Veszprém, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irrattár

Székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 50.  
Levelozési cím: 1538 Budapest, Pf. 547.

Telefon: +36 (1) 550 2500  
Fax: +36 (1) 550 2495

Email: [sztfh@sztfh.hu](mailto:sztfh@sztfh.hu)  
Honlap: [www.sztfh.hu](http://www.sztfh.hu)

Hivatali kapu: SZTFH  
KRID: 469506375 v01



## NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/53864-2/2024

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: SRV/10015-12/2024

Ügyintézőjük: Pörncszi Martina

Melléklet: -

Kondora István  
polgármester részére

Sárvár Város Polgármesteri Hivatala  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Sárvár Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot kifogásai nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2024. október „23.”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília  
országos tisztifőorvos  
névén és megbízásából

Dr. Deim Szilvia  
főosztályvezető

Kapja: Csomort, Irem

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [lembiz@nngyk.gov.hu](mailto:lembiz@nngyk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY

Dátum:  
időbélyegző szerint

Címzett iktatószáma:  
SRV/10015-12/2024.

Címzett ügyintézője:  
Pörnczy Martina

Iktatószám:  
0338-093/2024

Ügyintéző:  
Csejtei Ádám

Ügyintéző  
elérhetősége:  
csejtey.adam@nyud  
vizig.hu  
+36 94 521 280.  
16185/ mellék

**Tárgy:** Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása - várható  
környezeti hatás jelentőségének eldöntése - Tájékoztatás  
**Melléklet:** -

**Kondora István**  
polgármester

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (Továbbiakban: Igazgatóság)  
részéről tárgyi ügyben, a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján az alábbi  
állásfoglalást adjuk:

Az Igazgatóságnak a rendeletben foglaltak alapján nem áll módjában a kért  
nyilatkozatot kiadni. Az Igazgatóság nem szerepel a rendelet  
mellékleteiben felsorolt, a környezet védelméért felelős szervek listájában.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna  
osztályvezető

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 94 521 280; +36 94 509 094 • H-9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2.  
• levélcím: H-9701 Szombathely, Pf. 52



ORSZÁGOS VÍZÜGYI  
FŐIGAZGATÓSÁG

Dátum:  
2024.11.04.

Ügyiratszám:  
29598-0274/2024

Előadó:  
Szirovicza Milán

Melléklet:

**Tárgy: Sárvár város TRE módosítása, tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról**

**Kondora István úr**  
polgármester

**Sárvár Város Önkormányzata**  
Sárvár  
Várkerület 2.  
9600



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT  
Módorváros, 2024. 11.04. 17:05:19  
Láng István a.k.

FŐIGAZGATÓ

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár Város Önkormányzata a SRV/10015-12/2024 számú levelében kérte, hogy a településrendezési eszközeinek módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urát, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság, mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, ezért – **hatáskör hiányában** – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Sárvár város esetében a Vas Vármegyei Kormányhivatal.

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 225-4400 • cím: 1012 Budapest, Márvány utca 1/0 • levélcím: 1253 Budapest, Pf. 56.  
e-mail-cím: ovt@ovf.hu • honlap: www.ovf.hu

Dátum:  
2024.11.06.

Címzett  
hivatkozási  
száma: SRV/10015-  
12/2024

Címzett  
ügyintézője:  
Pörnczei Martina

Iktatószám:  
38136-0006/2024  
Előadó:  
Horváth-Futó Petra

**Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása**

**Kondora István részére**  
polgármester

**Sárvár Város Polgármestere**  
Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyban megküldött dokumentációt áttekintettük, azzal kapcsolatosan az alábbi nyilatkozatunkat adjuk:

Igazgatóságunk nem tartozik a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet hatálya alá, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) megfogalmazott környezeti hatások vizsgálatával kapcsolatban nem áll módunkban nyilatkozni.

A tervezett módosítások vagyonkezelésünkbe tartozó létesítményt vagy területet nem érintenek, észrevételt vagy kifogást nem emelünk.

Tájékoztatjuk, hogy az eljárás során az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel:

Németh József  
igazgató



**ÓRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG**  
9941 Óriszentpéter, Városmester 57.  
Telefon: (94) 548-034  
E-mail: onpi@onpi.hu

**Kondora István úr**  
polgármester

**Sárvár Város Önkormányzata**  
9600 Sárvár, Várkerület 2.

Tárgy

Településrendezési eszközök 28.  
sz. módosítás - A várható  
környezeti hatás jelentőségének  
eldöntése - Sárvár város  
településrendezési eszközeinek  
módosítása

Ügy száma

Ügyintéző

Hív. szám

15-38/11-2/16  
Sándor András  
SRV/10015-12/2024

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4 § alapján, az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Településrendezési eszközök 28. sz. módosítás - A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése - Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása” tárgyában:

A módosítással érintett ingatlan védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védővezetét nem érint. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

A fentiekre való tekintettel környezeti értékelés szükségessége az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság részéről a településrendezési eszközök módosításának tervezési programja alapján **nem merült fel.**

Ezöten nyilatkozunk, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszában is **részt kíván venni.**

Óriszentpéter, 2024. november 4.

Tisztelettel:

  
Dr. Németh Csaba  
igazgató



## SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL CÍMZETES FŐJEGYZŐ

9600 Sárvár, Várkerület 2. Pl. 78. Fax: 95/320-230, Tel: 95/ 323-555

[főjegyző@sarvar.hu](mailto:főjegyző@sarvar.hu)

hivatali kapu: KOH5ARVAR: KRID: 327768941



Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

Iktatószám: SRV/10015-<sup>123</sup>/2024

Tárgy: Sárvár város településrendezési  
eszközeinek 28. módosítása kapcsán  
környezeti értékelés szükségessége

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló 2024. október 25. napján hivatali kapun érkezett megkeresésére az *Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 4. § (2) bekezdésének, illetve *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdésének figyelembe vételével az alábbi véleményt adom:

A tervezett módosításokat bemutató dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítások nem bírnak jelentős hatással a helyi környezet - és természetvédelemre.

Hatásköröm a Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. a) pontján, illetékességem *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 81. § (3) bekezdés a) pontján alapul.

Sárvár, 2024. november 4.

Tisztelettel:  
  
dr. Szijártó Valéria  
címetes főjegyző



Vas Megyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Kelemen Géza  
2024.10.30 12:26:38



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István Úr

Sárvár Város Polgármestere

600 Sárvár,  
Várkerület utca 2.

Iktatószám: VA/AF-EO/7240-2/2024.  
Gyjtintő: Kelemen Géza  
Telefonszám: +36-94-512-992  
Hivatkozási szám: SRV/10015-12/2024 Sárvár Város  
Melléklet:

**Tárgy:** Sárvár Város településrendezési tervének módosítása – várható környezeti hatások értékelésének szükségessége eldöntése

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. c) pontja alapján, mint erdészeti feladatkörben eljáró megyei kormányhivatal illetékes hatósága, Sárvár Város településrendezési tervének módosítása – várható környezeti hatások értékelésének szükségessége eldöntése ügyében a következő véleményt adom.

A körlemben változással (beruházással) megjelölt területen erdők nem találhatók, ezért ezen változásokat az erdészeti hatóság nem kifogásolja. A Sárvár 0159/2 hrsz.-ú terület egy részének erdők övezetbe történő sorolását támogatja.

**Az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálati dokumentációt elkészítést nem tartja szükségesnek.**

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, 12. § (5) bekezdése és az 2. számú melléklete rögzíti.

A kiadmányozás joga a Vas Megyei Kormányhivatalt vezető főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Vámos Zoltán főispán  
névén és megbízásából:

/: Kelemen Géza /  
kijelölt igazgatási szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett (EKEIDR)
2. Irattár

### AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Bathány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 94) 512 980  
E-mail: [erdeszeti@vas.gov.hu](mailto:erdeszeti@vas.gov.hu) - KIRID: 404158764 - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)  
Ügyeltfogadás: hétfőként 9<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, 13<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>



Vas Megyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Dr. Szentiványi Beatrix  
2024.10.29 11:17:48



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester részére

Iktatószám: VA/KTHF-HO/821-10/2024  
Ügyintéző: Bertalan Ágnes  
Telefonszám: +36 94 504130  
Hivatkozási szám: SRV/10015-12/2024

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2.  
9800

**Tárgy:** Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. sorszámu módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár Város Önkormányzata hivatkozott számú levelével megkereste Osztályomat Sárvár város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti tervének és építési szabályzatának) módosítása tárgyában, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően.

A benyújtott dokumentáció alapján a stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a hulladékgazdálkodásra kiterjedően az alábbiak szerint nyilatkozom:

A tervezett módosítások kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Hatáskörömet és illetékességemet az Skvr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II.1. e) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 668/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet 12. c.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán  
főispán  
nevében és megbízásából

dr. Szentiványi Beatrix  
osztályvezető

KÖRNYEZETVEDELMI, TERMÉSZETVEDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY  
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 – Tel.: +36 94 5-05-700  
E-mail: hulladékgazdalkodas@vas.gov.hu – KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Vas Megyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Balaton Tihamér  
2024.11.06 08:06:10



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester részére

Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal  
Címzetes Főjegyzője

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/561-11/2024.  
Ügyintéző: Pernyész István  
Telefonszám: 06-94/506-708  
Hivatkozási szám: SRV/10015-12/2024.

Sárvár  
Várkerület u. 2.  
9600

**Tárgy:** Sárvár Város Településrendezési eszközök 28. sz. módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Kondora István Polgármester Úr!**

Sárvár Város Önkormányzata megkeresle Osztályomat, a helyi településrendezési eszközök 28. sz. módosításának véleményezési eljárása előtt a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében.

A benyújtottak alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítás várható környezeti hatása **nem jelentős, stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom indokoltnak.**

A Vas Megyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Kormányrendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, és a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 5 § (1) c) pontja; illetékességét a fent megjelölt kormányrendeletek 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozás joga a Vas Megyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
névében és megbízásából

**Balaton Tihamér**  
osztályvezető

**KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY**  
**KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY**

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 – Tel.: +36 94 506 700  
E-mail: zoldhalosag@vas.gov.hu – KRID: 401253775 – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



Vas Megyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Molnár Zsuzsanna  
2024.10.31 10:19:14



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület u. 2.  
9800

Iktatószám: VA/AF-NTO/02220 -2/2024.  
Ügyintéző: Németh Ágnes  
Telefonszám: +36305887372  
Hivatkozási szám: SRV/10015-12/2024.  
Melléklet: -

**Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. sorszámu módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése- szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

2024. október 25-én érkezett megkeresésükre, a Vas Megyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

**a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:**

Gergye Péter vezető településtervező (TTI-18-0204) által 2024. október 25-én készített „Sárvár Településrendezési eszközök 28. sz. módosítás - A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása” című dokumentáció alapján: a bemutatott javaslatokkal egyetértünk, a tervezett változtatás eredményeképpen termőföldre gyakorolt jelentős környezeti hatás nem várható, vizsgálata talajvédelmi szempontból mellőzhető.

Szakmai véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pontja alapján adtam meg.

Szakmai véleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (4) bekezdésében megállapított 15 napos határidőn belül került kiadásra, a 3. melléklet II. 2/d) pontja alapján.

A kiadmányozási jog a Vas Megyei Kormányhivatal vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
névében és megbízásából

Molnár Zsuzsanna  
osztályvezető

---

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY  
NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY  
9700 Szombathely Zana ut. 3. – 9702 Szombathely Pf. 34. – Tel: +36 30-751-7972  
E-mail: novenytalaj@vas.gov.hu – KRID: 612081759 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Vas Megyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:

2024.11.07 16:13:52



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2.  
9800

Iktatószám: VANEF-KJO/0107-12/2024.  
Ügyintéző: Varga Renáta  
Telefonszám: +36 94 506-339  
Hivatkozási szám: SRV/10015-12/2024.  
Melléklet: -

**Tárgy:** Sárvár város – Településrendezési eszközök módosítása (28. számú) – Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Vas Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2024. október 25. napján érkezett megkeresésére – Településrendezési eszköz módosítása tárgyban – a megküldött iratanyag alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján az alábbi **szakmai véleményt** adja:

- A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Sárvár Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) közegészségügyi-járványügyi szempontból **nem szükséges környezeti értékelést készíteni** a tervezett módosításokra vonatkozóan.

A Hivatal az Önkormányzat által megküldött iratanyag alapján (Sárvár Településrendezési eszközök 28. sz. módosítás – A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása – 2024. október 25. – AKCIÓTERV Mémóri Iroda Kft. 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) elégséges válaszokat kapott a hatáskörébe tartozó vizsgálandó szempontokra vonatkozóan.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 144/2024. (IX.25.) és a 173/2024. (X.24.) számú képviselő-testületi határozataiban döntött településrendezési eszközeinek módosításáról.

A módosítások célja és hatása: Közlekedési célú területek, kiszolgáló utak megvalósítását célzó szabályozási vonalak felülvizsgálata, önkormányzati közút, gyalogút fejlesztések elősegítése, megvalósítani tervezett lakó-és üdülőterületi fejlesztések, megújuló energia ellátást szolgáló fejlesztések, beruházások fejlesztésének révén a gazdasági fejlődés elősegítése.

A módosítások az alábbiak (Főépítész feljegyzés alapján):

1. HÉSZ 24. § (3) bek. módosítása, a lakásépítéshez a parkolóhely 300 m-en belül történő biztosítása.

---

### NEPEGESZSEGUGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sugar ut 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 94 506-300  
E-mail: nepageszsegugy@vas.gov.hu – KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

2. Ingatlan-nyilvántartási, alaptérképi állapotnak, megnevezésnek megfelelően közútnak, közterületnek, ároknak, vízfolyásnak vagy más beépítésre nem szánt területnek minősülő, de a szabályozási tervlapon övezeti határként meg nem jelölt telektömbök felülvizsgálata abból a szempontból, hogy az övezeti jelölés minden esetben feltüntetésre került-e.
3. A Sárvár, 6037 hrsz-ú önkormányzati közút szabályozási szélességének felülvizsgálata. 6 m-re csökkentése.
4. A Sárvár 2934. hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének felülvizsgálata, az ingatlan nyilvántartási jogi határhoz igazítása.
5. A Sárvár 4999 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan Lf (falusias lakó) övezetbe sorolása.
6. A volt „Kóger” telep Ki övezetéből lakó és pihenő övezet kiszolgáló közlekedési terület kijelölése, ezzel egyidejűleg a Z-kk kiterjesztése. A kialakuló „zárvány terület” kisvárosias lakó övezetbe sorolása a szomszédos ingatlanok övezeti besorolásához illeszkedően. Z-kk övezetben közlekedési terület (magánút) kijelölése, Ki övezetben a lekisebb teleknagyság mértékének 1500 m<sup>2</sup>-ben történő meghatározása, Z-kp övezet Z-kk övezetbe sorolása.
7. Az Ikervári út mellett közlekedési célú közterület kijelölése, az üzemanyagtöltő állomás közlekedési célú közterületből Kkő (különleges közlekedési) övezetbe.
8. A Tizenháromváros utca déli oldalán fekvő volt szeméttárolóval határos ingatlanok déli határa mentén 5 m széles közlekedési célú közterület kijelölése.
9. A Sárvár, 0443 és 0463 hrsz. alatt található ingatlanok déli határa mellett 2 m szélességű ingatlanrész közlekedési és közműterületbe történő átsorolása.
10. A Sárvár, 3343/6 hrsz-ú ingatlanból mintegy 70 m<sup>2</sup> ingatlanrész Ge (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolása.
11. A Sárvár, 3212/11 hrsz. és a Sárvár 3212/13 hrsz. közötti ingatlanok közös telekhatárán ábrázolt övezeti határvonal eltörölése.
12. Az Ipari Park területén a 3838/74 hrsz-ú ingatlan jelenleg M4 (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlanrészének, továbbá a 3868/73, 3868/63 és 3868/65 hrsz-ú ingatlanok ingatlanrészeinek Ge (egyéb ipari) övezetből Kme (különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló) övezetbe történő átsorolása. Csereterület kijelölése.
13. SÉSZ 22. § (10) bekezdésének módosítása gépjármű tároló elhelyezhetőségének biztosítására.
14. Sárvár, Sársziget utcai telektömbök beépíthetőségi mértékének növelése 30%-ról 40%-ra.
15. Cukorgyári területen a SÉSZ-ben kijelölt termálkút szabályozása a tényleges megvalósulási helyén közlekedési és közmű területként, a jelenlegi közlekedési terület visszasorolás Vt övezetbe.
16. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és falusias lakóövezetbe sorolása. Csereterület kijelölése.
17. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és üdülőövezetbe sorolása. Csereterület kijelölése.
18. Lke4 övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek számának korlátozása.
19. Gyógyfürdő területén szabályozási előírások felülvizsgálata és módosítása.
20. SÉSZ egyes szakaszainak felülvizsgálata és a szükséges módosítások elvégzése.
21. A Sárvár, 1414/1 hrsz-ú ingatlan telekalakítással, beépítéssel kapcsolatos előírásainak módosítása. A szabályozási terven vonalként megjelenő helyileg védendő térfal törölése a város közigazgatási területére kiterjedően.
22. A Sárvár 27 hrsz-ú ingatlan (Árpád utca) zsákutcai szakaszának közforgalom elől elzárt magánútként történő átminősítése.
23. A 3863 hrsz-ú ingatlan teljes területe, illetve a 3864 hrsz-ú ingatlan 3861/1 hrsz-ú ingatlannal határos területrésze közpark övezetből közforgalom elől el nem zárt magánúttá történő átsorolása.

A tervező elemzésében a 24. pont:

24. Az új beépítésre szánt területek után kijelölt csere területek a MATRT 12. §-a szerint.

A vizsgált iratban az egyes változtatások kerülnek ismertetésre, majd ezután a közműellátás is részletezésre kerül.

A dokumentum tartalmazza a Korm. rendelet 2. számú mellékletébe foglalt elemzési szempontokat, melyben megállapításra kerül, hogy a módosításoknak nem jelentős a környezeti hatása. A tervezési terület természetvédelmi, ex-lege, NATURA 2000, nemzeti ökológiai hálózat területét nem érinti. A 12. és a 24. sorszámú változások a vízminőségvédelmi területet nem érinti hátrányosan.

A várható környezeti hatások tekintetében rögzítő, hogy nem kerül sor a környezetre terhelést jelentő új levegőszennyező, zajt kibocsátó, a természeti erőforrást kihasználó, a talajra vagy környezetre negatív hatást gyakorló, vagy jelentős forgalmat generáló fejlesztésre. A változások összhangban vannak a város fejlesztési elképzeléseivel, csak annak térbeli, kisebb kiegészítésére, aktualizálására összpontosulnak.

Fentiekre tekintettel a vizsgált településrendezési eszközök módosításai feltételezhetően nem fognak olyan környezeti változásokat előidézni, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ezért közegészségügyi-járványügyi szempontból nem indokolt a környezeti értékelés lefolytatása.

A Hivatal hatáskörét a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. c) pontja állapítja meg, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

**Vámos Zoltán**  
főispán  
névében és megbízásából

**Pohánka Edit**  
osztályvezető



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István  
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2.  
9800

Iktatószám: VA/FF-FO/17027/11/2024.  
Ügyintéző: Abért Rita  
Telefonszám: +3694511120  
Hivatkozási szám: SRV/10015-12/2024.  
Melléklet: -

**Tárgy:** Sárvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközök 28. módosításának véleményezési eljárása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. melléklet II.2.e) pontjában adott földvédelmi feladat körében eljáró vármegyei kormányhivatal, azaz a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 1. (továbbiakban: ingatlanügyi hatóság) részéről az alábbi tájékoztatást adom a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészt, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészt az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.

A Tftv. 8/B. § (1) bekezdése alapján a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételevel történjen. Figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tftv. 8/B. § (2) bekezdése előírja, hogy kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Konkrét módosítási elképzeléseket is megjelöltek a településrendezési eszközeiket érintően: A csatolt 144/2024. (IX. 25.) és 173/2024. (X. 24.) számú településfejlesztési döntéseken alapuló dokumentáció szerint Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölését is tervezik.

Megállapítottam, hogy az átsorolás nem érint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet, a tervezett igénybevétele indokolt mértékű, a szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolások szerinti területfelhasználás nem akadályozza, valamint az övezeti besorolásának megfelelő

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY  
FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely, Weither Károly utca 3. – 9701 Szombathely, Pf. 9. – Tel.: +36 94 340 001  
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu – KRID: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Digitálisan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
dr. Kalmár Patrícia Eszter  
2024.11.12. 13:21:31

Kondora István polgármester  
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/06030-2/2024.  
Ügyintéző: Debreczeni András  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetesen  
gyógytényező érintettsége  
szempontjából.  
Hivatkozási szám: SRV/10015-12/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek 24 részterületre vonatkozó módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja.

A módosítások közül a 8, 13, 18, 19. számú érinti „Sárvár-Gyógyvarázs” elnevezésű gyógyhely területét. A módosítások nem gyakorolnak negatív hatást a gyógyhely jellegére, ezért a BFKH nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Érintettség esetén a BFKH, mint környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító: 427094958).

A BFKH kéri fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Közegészségügyi Osztály 1.  
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853  
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Üdvözléssel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

Dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00972-2/2024  
Ügyintéző: Molnár Ádám,  
Szédmer Szilvia  
Telefon: +36 (1) 795-8818  
E-mail: [molnar.adam@bfkh.gov.hu](mailto:molnar.adam@bfkh.gov.hu);  
[szedmer.szilvia@bfkh.gov.hu](mailto:szedmer.szilvia@bfkh.gov.hu)

Tárgy: Sárvár Város településrendezési eszközeinek  
módosítása 24 pontban.  
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat  
szükségességének meghatározásáról  
Hív. szám: SRV/10015-12/2024  
Ügyintézőjük: Pörncsöl Martina

Kondora István  
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata  
9800 Sárvár  
Várkerület 2.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

I.

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) 60. § (3) bekezdésében foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

a 16, 17. és 24. sz. módosítások esetében szükségesnek tartom

a terepbejáráson alapuló környezeti vizsgálat lefolytatását, amennyiben az érintett réssterületeket korábban nem vizsgálták régészeti szempontból az örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány keretében.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a 16, 17. és 24. sz. módosítások réssterületén régészeti lelőhely nem ismert.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a 16–17. és 24. sz. módosítások során jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló, beépítetlen földterületeket jelöl ki lakó- és üdülőövezetnek kiszabályozására — azaz jelentős hatású környezeti beavatkozásokat terveznek —, ezért régészeti szempontból indokoltnak tartjuk terepbejáráson alapuló, előzetes régészeti vizsgálat elvégzését az arra alkalmas földrésztelken, amennyiben korábban erre nem került volna sor.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050  
E-mail: [orokseghasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:orokseghasodfok@bfkh.gov.hu) — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>  
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158

Az előzőkre tekintettel az SKVr. 7. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a környezeti értékelés konkrét tartalmával és részletezettségével (továbbiakban: tematika) kapcsolatban régészeti szempontból nyilatkozom, hogy

- 1) az SKVr. 4. számú mellékletének 3.6.1.1. pontjában előírtak alapján a *Környezeti értékelés tervezett tematikájának ki kell terjednie a kulturális (régészeti) örökségre.*
- 2) Esetünkben a telepbejáráson alapuló *örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány* készítése — mint a 419/2021. Kormányrendelet 2. melléklet 2.4. bb) alpontja szerint a kulturális örökségre kiterjedő örökségvédelmi szakági munkarész — kiválthatja a környezeti értékelést.

Ezzel kapcsolatban felhívjuk az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 85/A. § (1) bekezdése szerint *örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni.* (2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.

Továbbá, az Övr. 84. § (1) bekezdése szerint a települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készítője köteles gondoskodni. Az örökségvédelmi hatástanulmány részleteit az Övr. 83. és 84. §§-ai szabályozzák részletesen.

- 3) Tájékoztatjuk, hogy az *örökségvédelmi hatástanulmány* régészeti szakterülettel foglalkozó munkarészének elkészítése az Övr. 84. § (2) bekezdése a) és c) pontjai alapján *szakértői jogosultsághoz kötött tevékenységnek* minősül.
- 4) Tájékoztatom, hogy a régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület). Szükség esetén az Építési és Közfelkezelési Minisztériumhoz is fordulhatnak adatigénylésért: <https://www.e-epites.hu/regeszeti/onkormanyzat/terinformatikai-adatszolgaltatas/regeszeti@ekm.gov.hu>.

Ezúton nyilatkozom, hogy a további eljárásokban részt kívánok venni és az elkészült *környezeti értékelést és/vagy az örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmányt* — ügyszámunkra hivatkozással — kérem véleményezésre megküldeni.

## II.

Az SKVr. 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a 419/2021. Kormányrendeletben foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

a következő módosítások esetében, az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

1) Megállapítottam a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a 8, 14, 21. és 23. sz. módosítások részterületén az alábbi örökségi elemek érintettek:

- a 8. sz. módosítás részterületén a 64866 azonosító számú *Ikervári út és annak Gyöngyös átkelője* és
- a 21. sz. módosítás részterületén a 64888 azonosító számú *Tizenháromváros* régészeti lelőhelyek találhatók, illetve
- a 14. sz. módosítás részterülete a 10437 törzsszámon bejegyzett *Róm. kat. templom* védett műemlék (azonosító: 9296, bírsági kategória: II.) *ex-lege* műemléki környezetének (azonosító: 26879) része,
- a 23. sz. módosítás részterülete a 8039 törzsszámon bejegyzett *Kálvária-kápolna* védett műemlék (azonosító: 9310, bírsági kategória: II.) *ex-lege* műemléki környezetének (azonosító: 17616) része.

Megállapítottam továbbá a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a 10, 12, 15. és 19. sz. módosítások részterületén régészeti lelőhely nem ismert.

Régészeti szempontból tájékoztatom az Önkormányzatot a fentiek — különösen a 10, 12, 15, 19. és 21. sz. módosítások — vonatkozásában, hogy a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. **nagyberuházás** esetén a beruházónak **előzetes régészeti dokumentációt** kell készítenie: A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintot meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési Minisztérium) által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbaszeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A 14. és 23. sz. módosítás során érintett műemléki értékekre való tekintettel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) alábbi szakaszaira hivatkozom a figyelmüket:

109. § (6) **A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet-**

és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.

120. § (5) **A műemléki környezet rendeltetése, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolnák.**

128. § (2) **Valamennyi műemléki védettségű építmény és telke használata során biztosítani kell az ingatlanon meglévő műemléki értékek érvényesülését, valamint a környezetében meglévő többi műemlék értékeinek érvényesülését.** (3) **A műemlék használati módja állapotromláshoz, a műemléki értékek megjelenésének sérelméhez nem vezethet. A műemlék használata az épített vagy táji környezethez alkalmazkodik, erősíti a hagyományos tájhasználatot vagy településkép megőrzését. A műemlék használata az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti, kulturális értékek megőrzésével együttesen fenntartható módon történhet.**

133. § (3) **Az örökségvédelmi hatóság a tervezett tevékenység vagy beavatkozás elvégzéséhez nem járulhat hozzá, ha a tervezett beavatkozás a védett műemléki érték fennmaradását, anyagában való megmaradását, érvényesülését, méltó megjelenését, vagy műemléki értékeit veszélyezteti.**

A műemlékeket és műemléki területeket érintően a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet **MŰEMLEKI ÉRTÉK VÉDELME** (56–81. §§) c. fejezetében foglaltak a hatályos előírások:

56. § (1) bekezdése szerint **A műemléki értéket – [...] – fizikai valójában kell megőrizni, és az értéktárra, illetve a hatósági nyilvántartásba felvett értéke tekintetében biztosítani kell az eredeti alkotóanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állapotjavító konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.** (8) **Műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy műemlék telkén új építmény, építményrész építése a műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét, kortörténeti jellegét nem sértheti.**

68. § (5) **Műemléki környezet esetén a hatóság a döntése meghozatala során szempontként figyelembe veszi, hogy új építmény építése, meglévő építmény külső átalakítása, részleges vagy teljes bontása nem járhat a műemlék érvényesülésének és megjelenésének műemléki szempontból előnytelen megváltozásával.**

- 2) **Megállapítottam egyúttal a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a 3–7, 9, 13, 18. és 22. sz. módosítások részterületén régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett, továbbá az 1. sz. változás örökségi érdeket nem sért.**

III.

Az SKVr. 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a 419/2021. Kormányrendeletben foglaltak alapján nyilatkozom végül, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

a 2, 11. és 20. sz. módosítások esetében

nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása — figyelemmel a 419/2021. Korm. rend. 8. § (1) bekezdésében foglaltakra —, tekintettel arra, hogy a tárgyi módosítások a Város Településterveinek kizárólag technikai jellegű korrekcióját célozzák. A tárgyi változások örökségi érdeket nem sértenek.

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését, és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Vas Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 31–33.) a Kótv. 62. § a) pontja, illetve az Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására a Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró  
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki  
Éva  
Dr. Zelenyánszki Éva  
Ügyintéző

Digítálisan aláírta:  
Jevuczóné dr. Zelenyánszki  
Éva  
Dátum: 2024.11.12 12:47:02  
+01'00'

Erről értesülj:

1. Címzett — HK
2. Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 31–33. — HK



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Kondora István  
polgármester részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

Tárgy: Sárvár város településrendezési  
eszközeinek 28. számú módosítása –  
egyszerű

Vélemény

Hivatkozási szám: SRV/10015-12/2024.

Melléklet: –

Ügyintéző: Majoros Eszter

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. számú módosításával kapcsolatos, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SRVr.) 4. § (2) bekezdése alapján történt, SRV/10015-12/2024. számú megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

Módosítás tárgya:

1. A HESZ 24.§ (3) bek. módosítása: a lakásépítéshez a parkolóhely biztosítás távolságának 100 m-ről 300 m-re történő emelése
2. A HESZ mellékleteinek felülvizsgálata, a nem teljeskörűen szabályozott területek, telektömbök szempontjából (az övezeti paraméterek, jelek, rajzi elemek, költések pótlása, javítása, övezethatár feltüntetése)
3. A 6037 hrsz-ú út szabályozási szélességének 6 m-re csökkentése az által határos ingatlanok beépíthetőségének érdekében (290 m<sup>2</sup> terület átsorolása közlekedési területből falusias lakóterületbe)
4. A 2934 hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének az ingatlan-nyilvántartási határhoz történő igazítása (a 2933/4 hrsz-ú ingatlan 358 m<sup>2</sup> területe körül közlekedési területből településközpont területbe)
5. A közlekedési célú közterületként szabályozott 4999 hrsz-ú földrészlet 1510 m<sup>2</sup> nagyságú részének átsorolása falusias lakóövezetbe, úgy hogy a 4962 hrsz Tölgyfa utca 5 m-es egységes szabályozása biztosított legyen (0,5 m területű az ingatlan keleti felén, ami jelenleg is út)
6. A 608/2 hrsz-ú ingatlan Ki (különleges idegenforgalom, rekreáció) övezetéből és zöldterületeiből lakó és pihenőövezetet kiszolgáló, 7 m széles közlekedési terület kijelölése és a Z-kk (közker) övezet kiterjesztése a tervezett út északi határáig, valamint az út kijelölésével létrejövő ún. „zárvány terület” kisvárosias lakóterületbe sorolása
7. Gyalogárda kijelölése az Ikervári út déli oldalán, mely a 2860/2 hrsz-n lévő üzemenyagló töltő állomás telekhatára mellett, majd az Ikervári úti lakóházak előtt haladna, majd gyalogátkelőhely kiépítésével a szintén kiépítésre kerülő busz öbönél végződne. A 2860/2 hrsz-ú földrészlet átsorolása különleges közlekedési övezetbe.
8. Az 1251,1247/1-2 hrsz-ú földrészletekből (zöldterület területfelhasználás) 5 m szélességű közlekedési célú közterület kijelölése az 1259/5- 1259/7 hrsz-ú ingatlanok megközelítése érdekében

TűZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
TűZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI, VÍZÜGYI ÉS VÍZVÉDELMI OSZTÁLY  
9700 Szombathely, Vörösmarty M. u. 2. Tel.: 94/508-383  
KRID: 676058903 Honlap: www.kormanyhivatalok.hu  
Ügyfélfogadás: Hétfő, Péntek 8-12; Szombat 8-12 és 13-16

9. A 6443 és a 6463 hrsz-ú földrészletek déli telekhatára mellett 2 m szélességű terület átsorolása falusias lakóövezetből közlekedési területbe megépítendő szennyvízvezeték miatt
10. A 3343/6 hrsz-ú földrészletből 66 m<sup>2</sup> terület átsorolása közlekedési övezetből egyéb ipari területbe a Rábasömjén u. 129. alatti telephely kerítés nyomvonalának kiegyenesítése miatt
11. Az azonos övezetben lévő 3212/11 hrsz-ú és a 3212/3 hrsz-ú ingatlanok közötti lévő övezeti határvonal törlése
12. A Flextronics Kft. fejlesztése keretében a 3868/73 hrsz-ú földrészlet teljes területének, a 3868/74 hrsz-ú földrészlet általános mezőgazdasági övezetbe lévő részének, a 3868/63 és a 3868/65 hrsz-ú földrészletek kijelölt területének átsorolása Kme jelű, különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló övezetbe, naperdóműpark létesítése érdekében, Cseretérületté a 0159/2 hrsz-ú ingatlan 1,72 ha nagyságú része kerül átsorolásra egyéb ipari területből gazdasági erdőterületbe.
13. A Krisztina lakóparkban a 1181/28-1181/53 hrsz-ú és 1181/63-1181/95 hrsz-ú ingatlanok előkertjének 0-5 m-re módosítása, valamint az előkertben gépjármű tároló elhelyezésének engedélyezése.
14. Az 1935-1958 hrsz-ú, a 2979/1-3004/1 hrsz-ú, a 2969/6-2977/1 hrsz-ú és az 1960/1-1960/8 hrsz-ú ingatlanok által alkotott telektömbök építési övezeti jelének és a beépíthetőség mértékének (30 %-ról 40 %-ra történő emelés) változtatása.
15. Az 1104/46 hrsz-ú földrészlet átsorolása településközponti övezetbe, valamint az 1104/47 hrsz-ú ingatlanból az 1104/46 hrsz-ú ingatlannal azonos nagyságú - termálkút és védőtávolsága - terület rész átsorolását közlekedési és közmű övezetbe, az 1104/46 hrsz-ú ingatlanon ábrázolt, de az 1104/47 hrsz-ú ingatlanon lévő termálkút miatt.
16. A 0299/27 hrsz-ú, kereskedelmi övezetben lévő földrészlet beütemezése, valamint átsorolása falusias lakóterületbe, kereskedelmi szálláshely elhelyezése érdekében.
17. A 0239/11 hrsz-ú földrészlet beütemezése és átsorolása kereskedelmi övezetből üdülőház övezetbe, az apartmanház bővítése érdekében.
18. A Krisztina park kertvárosi övezetbe sorolt ingatlanjain maximum 2 önálló lakás rendeltetési egység alakítható ki, melyekhez lakásonként további egy-egy különálló tároló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat.
19. A kemping területén lévő kereskedelmi egység átsorolása településközponti övezetből különleges zöldfelület intézményi (Kiz) területbe. Az Aranyosi-ér nyílt szakaszán a szabályozási szélesség törlése, a szabályozási vonalon belüli közpark Kiz övezetbe sorolása, kötelező fásítás megszüntetése, valamint a különleges zöldfelület intézményi terület DNY-i részén a beépíthetőségi korlátozás törlése kemping szálláshely fejlesztés érdekében. A zöldterület pótlása a Csónakázó-tó körüli közpark növelésével valósul meg.
20. Az állami főépítész véleménye alapján a HÉSZ 2. §, 3. § 1. és 3. pontjának, 7. § (1) bekezdésének, 12. § (4)-(11) bekezdésének, a 16. §, 18-19. § és az 5-7. mellékletek törlése.
21. A helyileg védendő térfai törlése a város közigazgatási területére kiterjedően. Az 1414 hrsz-ú földrészleten tervezett telokalkitás érdekében egyedi szabályozás előírása.
22. Az Árpád u. zsákutca szakaszáról (27 hrsz.) a közlekedési célú közterület jelölés törlésre kerül és az ingatlan közforgalom elől elzárt magánútként kerül jelölésre.
23. A 3863 hrsz-ú ingatlan teljes területének és a 3864 hrsz-ú ingatlan 3861/1 hrsz-ú ingatlannal határos részének Z-kp (közpark) övezetből közforgalom elől el nem zárt magánúttá történő átsorolása a 3861/1 hrsz-ú ingatlan építésügyi, építészeti szempontból ún. „zöldterületi érintettséggel nem rendelkező” útkapcsolatának biztosítása érdekében.
24. A 16-os, 17-es pont esetében a kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek helyett a 0235/5, 0235/6, 0235/7, 0235/10-23 hrsz ingatlanok területén kertvárosias lakóterület kerül általános mezőgazdasági területbe visszatorolásra.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében - az SKVr. 2. sz. melléklet szempontjai, valamint a Gergye Péter (TT1-18-0204, AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) által, 2024. október 25.-i kezzezéssel készített dokumentáció alapján - a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás. Az SKVr. 3. sz. melléklet II.2.) pontja alapján a súlyos ipari balesetek megelőzésére vonatkozóan jelentős környezeti hatás

nem várható, ezért környezeti vizsgálat elvégzése nem szükséges.

#### A vélemény indokolása:

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda a fent hivatkozott számú és tárgyú meghívóban a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 7. és 8. sora, valamint 11a. sora alapján a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a vízvédelmi és vízgazdálkodási szakterületre, valamint iparbiztonsági szakterületre vonatkozóan.

#### Vízvédelem és vízgazdálkodás

A településen a víziközművek a VASVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt. (9700 Szombathely, Rákóczi F. u. 19.) üzemeltetésében vannak, melyekhez bővítés esetén a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. § értelmében csatlakozni kell.

Építmények elhelyezésével a csapadék lefolyási viszonyai megváltoznak. A közelműtben tapasztalható éghajlatváltozás miatt a folyékony halmazállapotban érkező csapadék időbeli eloszlása megváltozott, rövid idő alatt igen jelentős intenzitással is le hullhat, ami miatt a beszivárgás nem tud megvalósulni. Ezen okból előszerű a csapadékvizeket helyben tartani és megfelelő célokra felhasználni. Amennyiben szükséges, a csapadékvíz elvezető rendszerek tervezésére a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet, valamint a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet előírásai az irányadók.

Új ivóvízvezeték, valamint szennyvíz-, illetve csapadékcatornák, egyéb csapadékvíz-elvezető létesítmények építése, régiók kiváltása, továbbá kút létesítése, üzemeltetése a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedélyköteles tevékenység. A vízjogi engedélykérelem mellékleteként benyújtott terveknek meg kell felelniük a vízjogi engedélyezés előírásához szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt előírásoknak.

A település a Rába folyó vízgyűjtő területén fekszik. Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási terve 1242/2022. (IV. 28.) számú kormány határozattal jóváhagyásra került.

Sárvár közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területek közé tartozik.

A 608/2 hrsz-ú földrészlet nyugati határán folyik a Gyöngyös-műcsatorna, a 2934 hrsz-ú földrészlet északi határánál a Tilosajó utcával párhuzamosan a Kertajál-árok. Az Ikervári úton létesülő gyalogjárda, gyalogátkelőhely és buszből kivitelezése engedélyes tervek alapján már elkezdődött. A kemping nyugati határán található az Aranyos-ér. A 0299/27 hrsz-ú földrészlet - mely a 0299/9 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett - a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 5648-5/6/2008. számú határozata alapján a Rába folyó nagyvízi medrében helyezkedik el. A vízfolyások nagyvízi medre és parti sávja a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet) meghatározott feltételekkel hasznosítható.

Felhívom a figyelmet, hogy a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján építmény elhelyezéséhez a mederkezelő hozzájárulása szükséges, valamint a (6) bekezdése alapján a nagyvízi meder területe újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható.

A 3868/63, 3868/65, 3868/73 és a 3868/74 hrsz-ú földrészletek a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi,

Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 332-1/10/2011.I számú határozata alapján a sérülékeny, Sárvár körzeti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén helyezkednek el.

Iparbiztonság

A 12. számú tervezett módosítás (csatornaterület kijelölése) az IKR Agrár Kft. veszélyességi övezetének középső és külső zónájában helyezkedik el, az övezeti átsorolásnak nincs jogszabályi akadálya.

A 14. számú tervezett módosítás (építési övezeti előírás változása) az IKR Agrár Kft. veszélyességi övezetének külső zónáját érinti, a fejlesztést a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezéséről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja engedi.

Az 1. - 11., a 13. és a 15. - 24. számú módosítások tekintetében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezéséről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet szempontjából figyelembe veendő korlátozás nincs.

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

A Vízügyi és az Iparbiztonsági Hatóság hatáskörét, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés 6. pontja, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 7. és 8. és 11a. sora állapítja meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatal vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának III. fejezet 17. pontjában meghatározottak szerint történt.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán  
főispán  
névében és megbízásából

Dr. Borbély Gábor  
osztályvezető

Melléklet:  
Tartalom: 4 oldal  
Kapják:

1. sz. péld.: Sárvár Város Önkormányzata (5600 Sárvár, Várkerület u. 2.)  
2. sz. péld.: Intéllár

HK

## 5. melléklet az előterjesztéshez



### SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

9600 Sárvár, Várkerület 2. Pf. 78. Fax.: 95/320-230. Tel.: 95/523-100  
Hivatali kapu: SÁRVÁRONK; KRID: 328729101

Iktatószám: SRV/16-3/2025

Tárgy: Hiánypótlás teljesítése

Sárvár Város Polgármesterének  
2/2025. (I. 6.) számú határozata  
a képviselő-testület által átruházott hatáskörben hozott döntésről

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 20. pont 20.1. alpontja szerinti – a képviselő-testület által átruházott - hatáskörömben eljárva, figyelemmel a 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozat 6. pontjára is, a következő határozatot hozom:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 193/2024. (XI.21.) számú képviselő-testületi határozatával és a 173/2024. (X. 24.) számú képviselő-testületi határozatával módosított 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozattal (a továbbiakban: Határozat) megindított Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) és a 269/2016. (XI. 24.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosításával kapcsolatos VA/ÁFI/1147-4/2024. iktatószámú, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadványozott hiánypótlásra (a továbbiakban: Hiánypótlás) a Határozat 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Határozatot a következők szerint pontosítom:

#### 1. A Hiánypótlás 1. pontjához kapcsolódó pontosítás:

##### A Határozat

- 2.5 pontja „Lf (falusias lakó) övezetbe” szövegrésze helyesen a következő: „Lf (falusias lakó) építési övezetbe”
- 2.7 pontja „Kkő (különleges közlekedési) övezetbe” szövegrésze helyesen a következő: „Kkő (különleges közlekedési) építési övezetbe”
- 2.10 pontja „Ge (egyéb ipari) övezetbe” szövegrésze helyesen a következő: „Ge (egyéb ipari) építési övezetbe”
- 2.12 pontja „KMe (különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló) övezetre” szövegrésze helyesen a következő: „KMe (különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló) építési övezetre”, a „KMe övezetbe” szövegrésze helyesen „KMe építési övezetbe”
- 2.15 pontja „Vt (településközpont) övezetbe” szövegrésze helyesen a következő: „Vt (településközpont) építési övezetbe”
- 2.19 pontja „Vt övezetből Kiz övezetbe” szövegrésze helyesen a következő: „Vt építési övezetből Kiz építési övezetbe”, a „Kiz övezetbe” szövegrésze helyesen „Kiz építési övezetbe”.

Megállapítom, hogy a hiánypótlásban jelzett, a Határozat 2.16., 2.17. pontok esetében a pontosítás már nem releváns, mert a 193/2024. (XI. 21.) számú képviselő-testületi határozattal a 2.16., 2.17. pontokban elhatározott módosítási céloktól jelen eljárásban a képviselő-testület elállt.

## **2. A Hiánypótlás 2. pontjához kapcsolódó önkormányzati álláspont:**

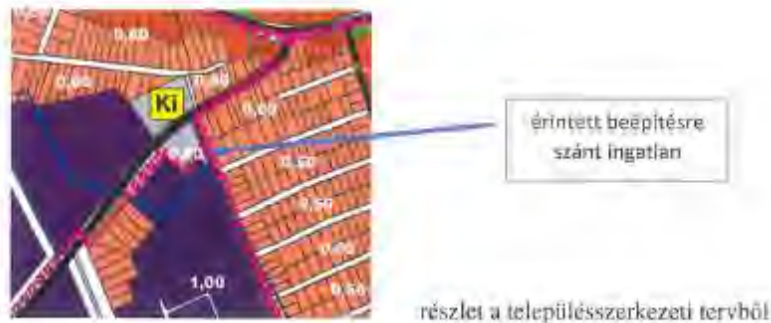
*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja szerinti „Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

Az Önkormányzat álláspontja szerint az idézett jogszabályi rendelkezés szövegéből nem következik az, hogy a közlekedési terület csökkenése miatt kizárólag a szomszédos ingatlanok építési övezeti besorolásának, jelen esetben a Ge (egyéb ipari) építési övezeti besorolásnak megfelelő beépítésre szánt terület nagyságának növekedése minősülne olyan növekedésnek, amely a 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének. Az említett Korm.rendeleti szabályozás, az idézett jogszabályi szöveg nem szűkíti le erre a szóba jöhető eseteket, a szöveg a szomszédos ingatlanmal történő kapcsolódásra nem utal.

Mindebből következően az Önkormányzat álláspontja szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésnek nem minősülő a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt bekövetkező beépíthető terület nagyság növekedését a településrendezési eszközök által szabályozott település teljes közigazgatási területére vonatkozóan kell értelmezni.

Fentiekén túl a 269/2016. (XI. 24.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv az érintett ingatlant beépítésre szánt területként jelöli, színterület mutatóval ellátva. A szerkezeti terv a beépítésre nem szánt övezetet, ezen belül a közlekedési övezetet fehér színnel jelöli. A szabályozási terven történő beépítési mutatókkal ellátott Kkó építési övezet feltüntetése a szerkezeti tervvel történő összhang megteremtésére irányul, nem újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére.

A településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) elfogadása során a döntéshozatali sorrendben és hierarchiában a településszerkezeti terv elfogadása megelőzi a helyi építési szabályzatot abból a szempontból, hogy az elsőként elfogadott településszerkezeti tervhez kell igazodnia a helyi építési szabályzatnak. Ez alapján a településszerkezeti tervben beépítésre szánt területként jelölt területek, ingatlanok övezeti, építési övezeti besorolásához a helyi építési szabályzatnak is igazodnia kell. A településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot együtt vizsgálva a településszerkezeti terv oldaláról vizsgálva valójában nincs szó új beépítésre szánt terület kijelöléséről, most a helyi építési szabályzat igazodni fog a településszerkezeti tervhez.



Mindezek alapján az önkormányzat fenntartja az eredeti módosítási célt.

### 3. A Hiánypótlás 3. pontjához kapcsolódó önkormányzati álláspont:

A Sárvár 1186/3 hrsz-ú ingatlan Aranyos-ér mellett megszűnő Zkp jelű zöldterület Kiz jelű különleges építési 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 ingatlanrész a Kiz jelű különleges építési övezetbe sorolt gyógyfürdő szerves része, a fürdőhöz kapcsolódóan helyhez kötött beruházásként kerül Kiz jelű különleges építési övezetbe átsorolásra.

A kemping területén tervezett beruházás építési telken valósulhat meg, amelynek egyik kritériuma, hogy a telek összhangban legyen a Szabályozási Tervvel. Ez jelenleg nem biztosított.

Az Aranyos-ér melletti közterületi zöldsáv (Közpark) szabályozási terv szerint tervezett kialakítása a meglévő kemping miatt nem lehetséges. Ez a terület a kemping rendezett, szerves része, jól hasznosított, nem indokolt közforgalmat oda beengedni, a kempingre zavaró hatással lenne, vagyonvédelmi problémákat is generálna. A kemping viszont helyhez kötött, meglévő létesítmény, másutt nem megvalósítható fejlesztés és fontos idegenforgalmi célpontja a városnak. Ennek törlését javasoltuk és a telepítési tanulmány szerint alá is támasztottuk. Az Aranyos-ér menti – korábban zöldterületként jelölt rész – a kemping telkén belül úttal és közműekkel jól feltárt, úgy van kialakítva, hogy a kemping számára hasznosítható, idegenforgalmat hasznosan szolgáló része a teleknek, míg az 1182/6 hrsz új zöldterületként kijelölt része növényzettel fedett zöldterület céljára alkalmas területe a városnak.

A Határozat 2.19 pontja következő rendelkezéseivel a képviselő-testület a zöldterület visszapótlásáról gondoskodott:

„Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdés szerinti csereterületként a Sárvár 1182/6 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Kiz övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrész övezeti besorolásaként Zkp (zöldterület közpark) övezetet határozza meg.”

A zöldterület visszapótlása tehát saját telken belül megtörtént, a dokumentációban részletezett nagyságban, mely az új beépítésre szánt Kiz építési övezet nagyságát meghaladta.

Az 1186/3 hrsz ingatlanon ugyan a zöldterület megszűnik, de helyette az 1182/6 hrsz ingatlanon (önkormányzati területen) új, a korábbinál 186 %-al nagyobb zöldterület kerül kijelölésre.

Mivel az 1182/6 hrsz-en kijelölt zöldterület csatlakozik a Csónakázó-tó körül meglévő, egész várost kiszolgáló városi park rendszerhez, így mérete (nagyobb 1 ha-nál az összefüggő terület) és városi közpark jellege okán Zkp jelű közpark besorolást kap.

A dokumentáció 2.1.19 pontjának (19. sorszám) kiegészítése – jelen határozat 1. mellékletét képező - a zöldterületi idomtervekkel megtörtént.

**4. A Hiánypótlás 4. pontjához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat:**

A 19. és 21. módosításokhoz készített - jelen határozat 2. és 3. mellékletét képező - telepítési tanulmánytervek településtervezőként Gergye Péter által kerültek dokumentálásra.

Sárvár, 2025. január 6.

  
**Kondor István**  
polgármester

1. melléklet a 2/2025. (I.6.) számú polgármesteri határozathoz

| Terület           | Terület-felhasználás           | Terület idomterve                                                                  |
|-------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kilinduló állapot |                                |                                                                                    |
| 1186/3 hrsz       | Zöldterület közpark: 0,1075 ha |  |

|             |                                                                          |                                                                                      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1182/6 hrsz | Kiz. különleges zöldfelületi intézményből új zöldterület közpark 2005 m2 |  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|

2. melléklet a 2/2025. (I.6.) számú polgármesteri határozathoz



Sárvár, kemping környezete, RT módosítás alátámasztó munkarész  
Beépítési tanulmányterv  
2024.szeptember hó

előkészítette:  
Gergye Péter TT/1-18-0204  
településtervező

## Beépítési tanulmányterv

### Sárvárfürdő - Kemping és környezete rendezési tervi elemeinek módosítása

#### Előzmények:

2024 januárjában Sárvárfürdő – Kemping és környezete rendezési tervi elemeinek módosítása kapcsán Sárvár fürdő vezetése, Kondora István Polgármester megállapodtak abban, hogy a Kemping környezetének szabályozási elemei módosításra szorulnak a megváltozott igények, jogszabályi környezet változása miatt. Sárvár, kemping környékének telekrendezése szükséges, az ott tervezett fejlesztések miatt is.

Az egyeztetésen jelen volt Czigány István városi főépítész, aki felkérte a Szabályozási terv módosításának előkészítésére.

A kemping területén tervezett beruházás építési telken valósulhat meg, amelynek egyik kritériuma, hogy a telek összhangban legyen a Szabályozási Tervvel.

Ez jelenleg nem biztosított.

Kemping építési övezete: Kiz-58334

Kemping jelenleg is több telken helyezkedik el. A központi telek a 1186/3 hrsz.

Ez a telek „kilóg” az építési övezetből, 2 zöldfelületi szabályozást, közút szabályozást és tömbparkoló szabályozást is érint. Ezeket le kell választani, ha az építési telket (övezeten belül telket) létre akarjuk hozni. (Lásd „Telekalakítás – jelenleg hatályos Szabályozási elemek kapcsolata .)

Ugyanakkor a jelenlegi szabályozás nem felel meg a mai közösségi és a fejlesztői igényeknek, több ponton igény ezeket a szempontokat összhangba hozni, azaz a Szabályozási Tervet módosítani.

- Nem szerencsés az Aranyos-ér melletti közterületi zóldsáv (Közpark) szabályozási terv szerint tervezett kialakítása. Ez a terület a kemping rendezett, szerves része, jól hasznosított, nem indokolt közforgalmat oda beengedni, a kempingre zavaró hatással lenne, vagyonvédelmi problémákat is generálna. Ennek törlését javasoltuk.
- Nem indokolt az Övezet DNY-i részén (a tógyes mellett) az építési övezetben „be nem építhető részt” szabályozni, indokolatlan korlátozás. A Patkó tó partján igényes kemping szálláshely fejlesztés tervezett. Ebben a sávban javasolt Közpark fejlesztés is, az Aranyos-ér melletti zóldsáv pótlásaként is.
- A Kemping korábbi kiskereskedelmi egysége (jelenleg rendelő) tövesen a Park Inn övezetébe van beszabályozva. Ezt ki kell onnan emelni, és a Kemping övezetébe rakni.

Mindezeket jelenlévők egyeztették és az alábbi főépítész állástoglalásban rögzített elhatározásokat hozták. A Feljegyzés melléklete a „Sárvár, Kemping és környezete, RT alátámasztó munkarész - Területfelhasználási és övezeti módosítások”

## Sárvár Gyógyfürdő – Kemping

### Tervezett fejlesztések és területrendezés kapcsán RT módosítási javaslat

#### Beépítési tanulmányterv

9600 Sárvár, Vadkert utca 1., 1186/3 hrsz és kapcsolódó telekcsoport.

A hatályos szabályozási tervi érintettségek a 1186/3 hrsz és kapcsolódó telekcsoport kapcsán:

- Vadkert utca telkének szélesítése – változatlanul marad
- Zöldfelület a víztorony mellett – változatlanul marad
- Kemping bejárat felé közút kialakítása (Szabályozási tervben sárga) – változatlanul marad
- Közparkoló (Kkó) a Rákóczi út – Vadkert utca sarkán – változatlanul marad
- Aranyos ér mellett zóldsávközpark, kötelező fásítás – megszüntetése tervezett, fenti indoklással
- Kemping korábbi kiskereskedelmi egysége (jelenleg rendelő) Kiz-58334 építési övezetbe kerül. Jelenleg tévesen a Park Inn Vt övezetbe van besabályozva. – módosítása indokolt
- Kiz-58334 építési övezet DNy-i részén (a tölgyes mellett) az építési övezetben „Telek be nem építhető része” törlése – beépíthető rész lesz. – módosítása tervezett
- Kiz-58334 építési övezet DNy-i részén a biológiai aktivitás érték biztosítása okán is, közvetlenül a tölgyeshez kapcsolódóan Közpark övezet kijelölése. – módosítás javasolt
- Az Aranyos-ér telekszélesítését a kemping telke terhére – törölni lenne szerencsés. (Tervezett telekhatár jelölés) – módosítás indokolt

A fenti módosításokat tartalmazó Rendezési terv jóváhagyása után, az akkor hatályos Szabályozási Terv és Szabályrendelet alapján alakítható ki az építési telek.

Mellékletek:

- Térképkivonat
- Szabályozási terv kivonat és jelkulcs
- Sárvár, Kemping és környezete, RT alátámasztó munkarész - Területfelhasználási és övezeti módosítások
- Telekalakítás – jelenleg hatályos Szabályozási elemek kapcsolata

Sárvár, 2024. szeptember hó.

Gergye Péter  
TT/1-18-0204  
településtervező

A telkek Kisvárosias lakóövezet, zártos, 7,5 m épületmagasságú beépítési paramétereivel, ami a belvárosi beépítés (Várkerület – Tizenháromváros utca 1-7) befejező eleme, utána kertvárosias, oldalhatáros beépítéssel a történelmi terület megőrzése kerül előtérbe. Ez a kistelkes, kisutcás beépítés szivárog be a tömbbelsőbe. Így összefonódva találkozik a 2 beépítés.

A magánút és a rá telepített nyeregetetés beépítésű telkek és a magánúttal megnyíló utcai tömeg ezt az átmenetet biztosítja.

Ez a struktúra, építészeti tömegformálás a településképi rendelethez beépül.

Ezt olyan eszközökkel célszerű biztosítani, amelyek ugyan korlátozzák a szabályozási tervi lehetőségeket a településképi vonatkozások miatt, de nem igénylik annak módosítását és nem térnek el az OTÉK elvárásoktól.

#### **Szabályozási tervi vonatkozások biztosítása:**

Alapvető elhatárolások:

- A közút és magánút 2 saroktelket és 4 közbenső telket tár fel.
- Az utcáfronti telkeknél a főúti D-re kialakult kis előkeres beépítés indokolt, a kialakult szomszédos beépítésekhez hasonlóan. Így földszintre is elhelyezhetők alacsony padlósinttel lakások. (ez egy fésűs beépítést eredményez, átmenet a kertvárosias beépítés felé). Tizenháromváros utca felé maximum 1 garázs létesíthető. Saroktelkeknél nincs hátsóker, így a belső útról feltárt telkek telekhatárára telepített garázsok létesíthetők.
- A tömbbelsőben tervezett 4 lakóház zártosúan összeépíthető a szabályozás szerint is, de a mögöttes telkek hátsó telekhatárára nem javasolt melléképületet sem ráépíteni a kialakult szomszédos beépítések miatt. Ennél a 4 telkeknél maximum 4,5 épületmagasságú épületek elhelyezése kizárólag településképi szempontból javasolt, telkenként maximum 2 lakással.
- A beépítési terv a belső feltárára útra merőleges főtömegű épületeket javasol, de a későbbi igények alapján vegyesgerincű beépítés is kialakulhat, igényes építészeti megfogalmazással, hisz a Tizenhárom város utcában ez a vegyesgerincű utcakép a jellemző.
- A beépítés célja, hogy illeszkedjen a szomszédos, kertvárosias beépítéshez és Tizenháromváros területéhez, átmenetet képezve a belvárosi, jellemzően zártosú illetve szabadonálló beépítéssel.
- 6,0 m hátsóker OTÉK elvárás.

#### **4.) Javaslat a településképi rendelet módosításra:**

Az érintett telken a zártosú belvárosias beépítés találkozik a kisvárosias, sajátos beépítésű, oldalhatáros struktúrával. A javasolt beépítés átmenetet képez a 2 alakulat között.

Javasolt telekalakítási és a beépítési koncepció elfogadása után a telkek kialakíthatók, a tervi javaslat alapvető elemeinek megtartásával.

Konkrét építészeti megoldásokat és a településképi összhang biztosítását az engedélyezési eljárás folyamatában a településképi egyeztetés során lehet meghatározni, az építetől igények figyelembevételével.

Sárvár, 2024. szeptember hó.

Gergye Péter  
Településtervező

TT/1-18-0204

### 3. melléklet a 2/2025. (I.6.) számú polgármesteri határozathoz

#### Beépítési tanulmányterv

Sárvár, Tizenháromváros utca 11. számú telek

Tulajdonos: Dr. Molnár Csaba, Sárvár, Batthyány út 41/B

Településtervező: Gergye Péter településtervező TT/1-18-0204

#### 1.) Előzmények:

Sárvár, Tizenháromváros utca 11. számú teleket tulajdonosa szeretné felosztani. Az Önkormányzatjal egyeztetve építési tervet készítettett, amely a környezetbe illesztést hivatott igazolni, előkészítve a településképi rendelet módosítását és telekalakítást. A beépítési terv javaslatot tett az utcáfronti és a tömbbelső beépítésére, illetve telekalakítási javaslatra.

A terület a településképi rendelet alapján a Tizenháromváros védett településstruktúrájának része. Főépítési előzetes véleménye, hogy a Tizenhárom város telekstruktúrájába az érintett telek nem illeszkedik, tömbbelső feltárállan. Ezért is indokolt annak rendezett feltárása.

#### 2.) Rendeleti körtöttségek:

##### 1. TELEPÜLÉSKÉPI előírások (kivonat a rendeletből)

12. § (1) A helyi védett területek jellegzetes települési szerkezetét, telekosztását, utcavonal-vezetését meg kell őrizni, új telek kialakítása, vagy telekredezés csak ezek figyelembevételével történhet.

##### 13. §

(3) Az 1. és a 2. mellékletben HT1-3 megjelöléssel ellátott Rábasömjén, valamint a HT1-4 megjelöléssel ellátott Tizenháromváros védett területein

...

d) telket alakítani kizárólag akkor lehet, amennyiben a meglévő állapot a telek beépíthetőségét ellehetetleníti,

e) a d) pont szerinti telekalakítás során a kialakult telekstruktúrához (utcai telekszélesség, telekmélység) és utcavonalvezetéséhez minden esetben alkalmazkodni kell.

##### 2. Szabályozási tervi vonatkozások

###### Lk-12654 övezet

Lk: kisvárosias lakó övezet

beépítési mód: zárt sorú

megengedett legkisebb építési telek nagysága: 500 m<sup>2</sup>

megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: 40%

legkisebb zöldfelületi % mértéke: 30%

megengedett épületmagasság: 7,5 m

megengedett homlokzatmagasság: 8,5 m

##### 3.) Beépítési terv tervi javaslata:

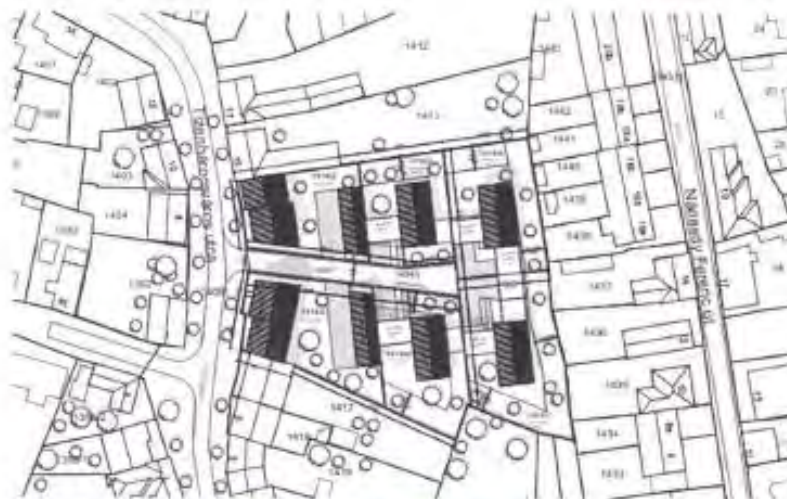
###### Településképi illeszkedés:

A telek a Várkerület és Tizenhárom város határán helyezkedik el, átmenetet képez a 2 struktúra között.

A javasolt beépítés is erre alapoz.

Az építési telek egyik beépítési struktúrához sem igazodik.

A belváros egyetlen nagyméretű telkének feltárása során az illeszkedés a 2 történelmi struktúrához az alapvető feladat.



Megrendelő:  
Dr. Molnár Csaba

Kiadás dátuma:  
2024. szeptember hó

Sárvar, Tizenháromváros utca 11. számú telek  
Beépítési tanulmányterv

Településtervező:  
Gergye Péter TT/1-18-0204

Beépítési  
Tanulmányterv

## 6. melléklet az előterjesztéshez



### SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

9600 Sárvár, Várkertület 2. Pf. 78. Fax.: 95/320-230, Tel.: 95/523-100  
Hivatali Kapu: SARVARONK; KRID: 328729101

Iktatószám: SRV/16-37/2025.

#### Sárvár Város Polgármesterének 15/2025. (I.30.) számú határozata

a képviselő-testület által átruházott hatáskörben hozott döntésről

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 20. pont 20.1 alpontja szerinti – a képviselő-testület által átruházott - hatáskörömben eljárva, figyelemmel a 144/2024. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozat 6. pontjára is, a következő határozatot hozom:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 193/2024.(XI.21.) képviselő-testületi határozattal és 173/2024. (X.24.) számú képviselő-testületi határozatával módosított 144/2024. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozattal (továbbiakban: Határozat) megindított Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: SESZ) és a 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosításával kapcsolatos VA/ÁFI/25-2/2025. iktatószámú Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott vélemény (továbbiakban Vélemény) alapján a Határozathoz az alábbi kiegészítő pontosítást teszem:

1. A Határozat 2.19. pontjához fűzött Véleményt elfogadva a Határozat 2.19 pontja kiegészül az alábbiakkal:

Az önkormányzat kezdeményezi az Aranyos-ér (1189 hrsz) - a Véleményben foglaltaknak megfelelően kiegészített és pontosított telepítési tanulmánytervben is jelzett - fedett szakaszának a kempinggel párhuzamos részén – 1518 m<sup>2</sup> nagyságban – vízgazdálkodási övezetből Kiz építési övezetbe történő átsorolását. A Kiz strand-kemping építési övezetnek az 1189 hrsz-ú ingatlanra eső oldalkertje esetében az oldalkert mérete 3m.  
Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXCV. törvény 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti zöldterületként a Sárvár 1182/6 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Kiz építési övezet 25%-nak megfelelő nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt, övezeti besorolásaként Z-kp (zöldterület közpark) övezetet határozza meg.

A módosítás indoka: Az Aranyos-ér ezen szakasza önkormányzati tulajdonban áll, megjelenésében és műszaki kialakításában fedett, zárt csapadékesatorná. Alkalmos a vele délről

határos kemping építési övezetéhez csatlakoztatásra. Jelenleg a tulajdonos és kezelő önkormányzat hozzájárulásával ténylegesen a terület a kemping szerves részét képezi, állapota rendezett. Az érintett szakasznak a Kiz építési övezetbe sorolása a kemping területtel közös használati célt, annak szerves részeként mobilházak telepítését és az ide látogató vendégek kör kiszolgálását segíti elő. Az Aranyos ér önkormányzati tulajdonban és kezelésben áll, a kezelői/vízgazdálkodási feladatokat is az önkormányzat látja el. A Sárvári Gyógyfürdő Kft szintén az önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll. Előzőek alapján a terület további fenntartásában, kezelésében a módosítás után sem történik vízgazdálkodási szempontból semmilyen hátrányos változás.

A vízgazdálkodási övezet pótlásaként a már említett tanulmányterven is bemutatottak szerint Kiz építési övezet további be nem építhető részén (tölgyeshez kapcsolódó szakaszán) a korábbinál nagyobb területű zöldterület (közpark) kijelölése történik.

A 1186/3 hrsz-ú ingatlanon megszűnő zöldterület 1075 m<sup>2</sup>, a MaTrt. 12. § (2) bekezdése alapján 1344 m<sup>2</sup> zöldterület kerül kijelölésre a 1182/6 hrsz-ú ingatlanból. Az 1189 hrsz-ú Aranyos ér ingatlanából beépítésre szánt területként kijelölésre kerülő 1518 m<sup>2</sup> helyett a MaTrt 12. § (3) bekezdése b) pontja alapján 380 m<sup>2</sup> új zöldterület kijelölése szükséges, mely az önkormányzat tulajdonában kell, hogy álljon. Az előzőekben említett pótlásokat az önkormányzat a 1182/6 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanból 2005 m<sup>2</sup> nagyságú területre Kiz jelű beépítésre szánt építési övezet Z-kp (közpark) övezetre történő átsorolásával biztosítja.

**2. A Határozat 2.22. pontjához fűzött Véleményt elfogadva a Határozat 2.22 pontja az alábbiak szerint módosul:**

**A „közforgalom előtt elzárt magánútként” szövegrész helyébe „Lk (kisvárosias lakó) építési övezetbe” szöveg lép.**

**A módosítás indoka:** Az önkormányzat a helyi közutak forgalomszabályozása révén folyamatosan felülvizsgálja az egyes utak/utcák forgalmi rendjét, a közlekedés biztonságának fenntartása mellett. Megállapítást nyert, hogy a Sárvár, Árpád utca zsákutca szakasza (27 hrsz) rendkívül szűk. Az ingatlan a SÉSZ-ben közlekedési célú közterületként került szabályozásra. A közút által érintett ingatlanok száma mindössze hat db, hossza cca 65 m. A közúttal közvetlenül határos az önkormányzat tulajdonában álló zúzalékos parkoló, mely az Árpád utca felől és az Árpád utca zsákutca felőli része felől is rendelkezik megközelítéssel. Az utca parkoló utáni szakaszának a zsákutca déli határán húzódó kisvárosias lakó építési övezettel azonos besorolású építési övezetbe sorolása, majd a lakó építési övezeten belül magánútként történő megosztása és ingatlan nyilvántartási bejegyzése a lakóingatlanok alacsony száma miatt, másrészt a rendelkezésre álló parkolóból történő akadálytalan megközelíthetőség (kerékpáros, gyalogos), és nem utolsósorban az utca zsákutca jellege miatt a közlekedésben akadályt/fennakadást nem okozna.

**3. A Határozat 2.23 pontjához érkezett véleményt elfogadva a Határozat 2.23 pontja az alábbiak szerint módosul:**

**A „közforgalom előtt el nem elzárt magánúttá” szövegrész helyébe „különleges beépítésre nem szánt parkoló terület övezetté” szöveg lép.**

**A módosítás indoka:** Sárvár Város helyi építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete 1. mellékletét képező szabályozási tervlap a 3863 és 3864 hrsz-ú ingatlanokat Z-kp (közpark) övezetbe sorolja. A 3863 hrsz-ú jelenleg közpark övezeti besorolású ingatlanon és a 3864 hrsz-ú jelenleg szintén közpark övezeti besorolású közpark azon részén, ahol a közpark funkciója az elmúlt évtizedekben sem valósult meg, a közpark

kialakítása az önkormányzat sem rövidtávú, sem középtávú és hosszútávú céljai között nem szerepel, ennek megfelelően a közpark területihasználati célt az önkormányzat meg kívánja szüntetni. Továbbá igaz, hogy a 3681/I hrsz-ú ingatlan a SÉSZ 1. melléklete E 4-I tervlapja alapján rendelkezik kiszabályozott útkapcsolattal, azonban a közlekedési területeként jelölt közutai fél nem magántulajdonú ingatlan alkotja, így az ingatlan megközelítéséhez a fizikai közútkapcsolat nem áll rendelkezésre. A jelenleg közpark övezeti besorolású terület jövőbeni területihasználati célját az önkormányzat parkoló területként kívánja meghatározni, ennek megfelelően kezdeményezi a terület különleges beépítésre nem szánt parkoló terület övezetbe történő átsorolását.

4. A Határozat 2.3, 2.6, 2.9 pontjaihoz érkezett Véleményt tudomásul veszem, a 2.8, 2.12, 2.21 pontjaihoz, valamint a Véleményben a biológiai aktivitásérték és az ezzel összefüggő területi mérleg, továbbá a normaszöveg tervezet tekintetében érkezett Véleményt elfogadom.
5. Az 1-4. pontokban foglaltakra figyelemmel a véleményezett szabályozások újra gondolása után a dokumentáció egyidejű javításával a véleményezési eljárás megismétlése mellett döntök.

Sárvár, 2025. január 30.



## 7. mellékelt az előterjesztéshez

### A beérkezett vélemények alapján a SÉSZ 28. módosítási célok változásainak összefoglalása (a változások kiemelve, a törölt módosítási célok áthúzással kerültek megjelenítésre)

144/2024. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozat alapján

| Képviselő-<br>testületi<br>határozat<br>sorszámozása | Módosítási cél                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Észrevétel/vélemény                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1                                                  | Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ 24.§ (3) bekezdésének módosítását. A lakásépítéshez a parkolóhelyet amennyiben saját telken belül nem lehetséges legfeljebb 300-m-en belül más telken létesítendő parkolóban, parkolóházban vagy közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is ki lehessen alakítani.                                                              | A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.                                                                                                               |
| 2.2                                                  | Az önkormányzat kezdeményezi az ingatlan nyilvántartási, alaptérképi, természetbeni állapotnak vagy megnevezésnek megfelelően közútnak, közterületnek, ároknak, vízfolyásnak vagy más beépítésre nem szánt területnek minősülő, de a szabályozási tervlapon övezeti határként meg nem jelölt telektömbök felülvizsgálatát abból a szempontból, hogy az övezeti paraméterek feltüntetésre kerültek-e, a terület/telektömb teljes körűen szabályozásra került-e. | A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.                                                                                                               |
| 2.3                                                  | Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 6037 hrsz-ú út szabályozási szélességének felülvizsgálatát és azt az út szélességi méretének 6 m-re történő csökkentésével szabályozza újra.                                                                                                                                                                                                                                                                             | Az első véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a módosítást nem támogatta, a 15/2025. (I.30.) számú polgármesteri határozatban az eredeti módosítási |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | szándékának fenntartása mellett, a kiegészített dokumentációban foglalt önkormányzati álláspont alapján a megismételt véleményezési szakaszban a módosítási célt az Állami Főépítész elfogadta.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.4 | Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 2934 hrsz-ú helyi közút szabályozási szélességének szükségességének felülvizsgálatát és azt az ingatlan nyilvántartási jogi határhoz igazítja, mely az út szélességét az ingatlan minden részén legalább 8 m szélességben biztosítja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.5 | Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt sárvári 4999 hrsz-ú ingatlan Lf (falusias lakó) övezetbe történő átsorolását.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.6 | <p><b>Eredeti módosítási cél:</b></p> <p>Az önkormányzat kezdeményezi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-a) 608/2 hrsz-ú ingatlan (volt „Kóger telep”) jelenleg Ki övezetbe tartozó területe egy részének igénybevételevel lakó és pihenőövezetet kiszolgáló, 7 m széles közlekedési terület (magánút) kijelölését, ezzel egyidejűleg a Z-kk övezet kiterjesztését a közlekedési terület határáig,</li> <li>- b) a 608/2 hrsz-ú ingatlanból a 7 m széles közlekedési terület kijelölésével létrejövő un. „zárvány terület”-nek a szomszédos ingatlanok övezeti besorolásához illeszkedő kisvárosias lakó övezetbe ( Lk12553) történő besorolását,</li> <li>- c) a 608/2 hrsz-ú ingatlan említett módosítások után Ki (különleges idegenforgalom, rekreáció) övezetbe sorolt területrésze jelenlegi beépítési paraméterei (Ki-58544) közül a minimális teleknagyság - 10.000 m<sup>2</sup> - helyett 1500 m<sup>2</sup>-ben</li> </ul> | <p>Az első véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a feltárási út kijelölését támogatta, de a szabályozás újra gondolkodását kérte.</p> <p>a 15/2025. (I.30.) számú polgármesteri határozatban foglaltak alapján kiegészített dokumentációban foglalt önkormányzati álláspont alapján megismételt véleményezési szakaszban az Állami Főépítész véleményét elfogadva, a dokumentáció átdolgozásával kerül kezdeményezésre az eljárás záró szakasza.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>történő meghatározását, ennek megfelelően a Ki övezetbe tartozó ingatlanrész beépítési paramétereit meghatározó „építési övezet jele” Ki -56544-ra módosul),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d) a 621/2 hrsz-ú, jelenleg közkert besorolású ingatlanon a 617/4 és a 608/1 hrsz-ú ingatlanok útkapcsolatát biztosító közlekedési terület (magánút) kijelölését a meglévő kapubejárókkal azonos szélességben</li> <li>- e) a 608/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg Z-kp (közpark) besorolású ingatlanrészének Z-kk (közkert) övezetbe történő átsorolását.”</li> </ul> <p><b>Az Állami Főépítész véleménye alapján a végleges módosítási cél:</b></p> <p>Az önkormányzat kezdeményezi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-a) 608/2 hrsz-ú ingatlan (volt „Kóger telep”) jelenleg Ki övezetbe tartozó területe egy részének igénybevételeivel lakó és pihenőövezetet kiszolgáló, 7 m széles közlekedési terület (magánút) kijelölését, ezzel egyidejűleg a Z-kk övezet kiterjesztését a közlekedési terület határáig,</li> <li>- b) a 608/2 hrsz-ú ingatlanból a 7 m széles közlekedési terület kijelölésével létrejövő ún. „zárvány terület”-nek a szomszédos ingatlanok övezeti besorolásához illeszkedő kisvárosias lakó övezetbe ( Lk12553) történő besorolását,</li> <li>- c) a 608/2 hrsz-ú ingatlan említett módosítások után Ki (különleges idegenforgalom, rekreáció) övezetbe sorolt területrésze jelenlegi beépítési paramétere (Ki-58544) közül a minimális teleknagyság - 10.000 m<sup>2</sup> - helyett 5000 m<sup>2</sup>-ben történő meghatározását, ennek megfelelően a Ki övezetbe tartozó ingatlanrész beépítési paramétereit meghatározó „építési övezet jele” Ki -57544-ra módosul),</li> </ul> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>- d) a 621/2 hrsz-ú, jelenleg közkert besorolású ingatlanon a 617/4 és a 608/1 hrsz-ú ingatlanok útkapcsolatát biztosító közlekedési terület (magánút) kijelölését a meglévő kapubejárókkal azonos szélességben</p> <p>- e) a 608/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg Z-kp (közpark) besorolású ingatlanrészének Z-kk (közkert) övezetbe történő átsorolását</p>                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.7 | <p>Az önkormányzat kezdeményezi az Ikervári út mellett – az Ungvár utcától az Ikervári utcáig terjedő szakaszon - közlekedési célú (gyalogos közlekedési létesítmény céljára hasznosítható) közterület kijelölését továbbá az üzemanyagöltő állomás közlekedési célú közterületből Kkö (különleges közlekedési) övezetbe történő átsorolását a közlekedési hatóság által engedélyezett járda nyomvonalának közlekedési célú közterületként való kijelölése mellett.</p> | <p>A módosítási cél tekintetében az Állami Főépítész hiánypótlási felhívást bocsátott ki, melyet az Önkormányzat a 2/2025. (I.6.) számú polgármesteri határozatban a célhoz kapcsolódó kiegészítő indoklással teljesített, és az eredeti módosítási célt fenntartotta. Az Állami Főépítész az indoklást elfogadta, a módosítási cél ellen kifogást nem emelt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.8 | <p>Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 1251, 1247/2 és 1247/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokból közlekedési célú közterület kijelölését 5 m szélességben a Tizenháromváros utca déli oldalán fekvő volt szemétkerítővel határos ingatlanok déli határa mentén.</p>                                                                                                                                                                                         | <p>Az első véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a módosítási cél ellen kifogást nem emelt, de az út szabályozási szélességének újra gondolkodását kérte. <b>A 15/2025. (I.30.) számú polgármesteri határozatban az Állami Főépítész szakmai véleményének elfogadása mellett az önkormányzat közlekedési szakági tervező bevonásával az útügyi szabvány szerinti szélesség kiszabályozására kerül sor a módosítás kapcsán. A közlekedési hatóság egyedi hatósági eljárásban adott tájékoztatását figyelembe véve a minimálisan 8 méter lekerekítő sugarú utat kell egy táblabejáró esetén alkalmazni az útügyi szabvány szerint. Az alkalmazandó belső körív sugara közepes tehergépjárműveknél 10 m, nagy tehergépjárműveknél 12 m, míg pótkocsis</b></p> |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>szerelvényeknél <b>15 m.</b> Ennek megfelelően a nyomvonal módosításra és kiegészítésre került.</p> <p>A 15/2025. (I.30.) számú polgármesteri határozatban foglaltak alapján kiegészített dokumentáció alapján a megismételt véleményezési szakaszban a módosítási célt az Állami Főépítész elfogadta.</p>                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2.9</b>  | <p>Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 6443 hrsz-ú és 6463 hrsz-ú ingatlanok déli határa mellett 2 m szélességű ingatlanrész övezeti átsorolását Lf (falusias) lakóövezetből gyalogos célú közlekedési és közműterületbe</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Az első véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a módosítást támogatta, de az út szabályozási szélességének újra gondolását kérte.</p> <p>A 15/2025. (I.30.) számú polgármesteri határozatban az Állami Főépítész véleményének tudomásul vétele mellett az önkormányzat az eredeti álláspontját fenntartva kerül kezdeményezésre az eljárás záró szakasza.</p>                                                                                                                                                       |
| <b>2.10</b> | <p>Az önkormányzat kezdeményezi a közlekedési övezetbe tartozó Sárvár 3343/6 hrsz-ú ingatlanból mintegy 70 m<sup>2</sup>-nyi területre Ge (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolását.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>2.11</b> | <p>Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 3212/11 hrsz-ú és a 3212/3 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatárán ábrázolt övezeti határ eltörlését</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>2.12</b> | <p>Az önkormányzat kezdeményezi a 3868/74 hrsz-ú ingatlan jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlanrészének új beépítésre szánt terület kijelölése keretében KMe (különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló) övezetre történő átsorolását. Továbbá a tervezett naperőműpark kialakításhoz szükséges 3868/73 hrsz-ú ingatlan teljes területének, a 3868/63 hrsz-ú és 3868/65 hrsz-ú ingatlanok telepítési tanulmányterven kijelölt ingatlanrészeinek jelenleg Ge (egyéb ipari) övezetből szintén KMe övezetbe történő átsorolását. A beépítési paraméterek az alábbiak szerint kerüljenek meghatározásra: beépítési mód: szabadon álló,</p> | <p>Az első véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a módosítási cél ellen kifogást nem emelt, ugyanakkor a dokumentáció átdolgozását kérte.</p> <p>A 15/2025. (I.30.) számú polgármesteri határozatban foglaltak alapján az <b>Állami Főépítész szakmai véleményének figyelembe vételével az önkormányzat a telepítési terven jelölt maganút kiszabályozásától eltekintett, az ingatlannyilvántartás szerinti „kivett maganút” művelési ágú ingatlanok továbbra is Ge (egyéb ipari) építési övezetként kerülnek</b></p> |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>legkisebb teleknagyság: 1500 m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb beépíthetőség: 40%, legkisebb zöldfelület: 40%, épületmagasság: maximum 6,5 m.</p> <p>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 KMe övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt övezeti besorolásaként Eg (gazdasági erdő) övezetbe határozza meg</p> | <p><b>szabályozásra.</b> A kiegészített dokumentáció alapján a megismételt véleményezési szakaszban a módosítási célt az Állami Főépítész elfogadta, az ellen kifogást nem emelt.</p>                                        |
| <b>2.13</b> | <p><del>Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ 22. § (10) bekezdésének módosítását a következők szerint: a SÉSZ 22. § (10) bekezdése kiegészül az alábbi szöveggel: „A Krisztina-lakópark 1181/28 hrsz-tól a 1181/53 hrsz-ig, valamint a 1181/63 hrsz-tól a 1181/95 hrsz-ig terjedő kertvárosi övezetbe tartozó ingatlanain az előkert méretén belül fedett, nyitott gépjármű-tároló elhelyezhető. Az önkormányzat kezdeményezi az OTÉK 35. §-ától történő eltérés engedélyezését.</del></p>                                                                                                                     | <p>Az első véleményezési szakaszban a módosítási célt az Állami Főépítész nem támogatta.<br/>Az Állami Főépítész véleményét elfogadva az Önkormányzat a módosítási céltól a határozati javaslat 2. pontja alapján eláll.</p> |
| <b>2.14</b> | <p>Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, Sársziget utca 1935 hrsz-tól 1958 hrsz-ig, továbbá 2979/1 hrsz-tól 3004/1 hrsz-ig, valamint a Sárvár, Sársziget utca 2969/6 hrsz-tól 2977/1 hrsz-ig és a Magyar utca 1960/1 hrsz-tól 1960/8 hrsz-ig terjedő ingatlanok által alkotott telektömbök beépítési előírásai közül a beépíthetőség mértékét a jelenlegi 30%-ról 40%-ra történő emelését.</p>                                                                                                                                                                                                               | <p>A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.</p>                                                                                                                                                                          |
| <b>2.15</b> | <p>Az önkormányzat kezdeményezi az 1104/46 hrsz-ú közlekedési övezetbe sorolt ingatlan átsorolását Vt (településközpont) övezetbe a területen lévő ingatlanok beépítési előírásaival egyező mutatókkal. Ezzel együtt kezdeményezi az 1104/47 hrsz-ú ingatlanból az 1104/46 hrsz-ú ingatlannal azonos nagyságú - termálkút és védőtávolsága - területrészt átsorolását közlekedési és közmű övezetbe.</p>                                                                                                                                                                                                      | <p>A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.</p>                                                                                                                                                                          |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                        |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.16 | <p>Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) övezetbe történő átsorolását a szomszédos ingatlanokkal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett.</p> <p>Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti eszterterületként a Sárvár 0235/5-22 hrsz-ú ingatlanokból az új beépítésre szánt területként kijelölt Lf övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt terület rész övezeti besorolásaként Mk (mezőgazdasági kertes) övezetet határozza meg.</p>                                                                                                           | <p>A 193/2024.(XI.21.) számú képviselő-testületi határozat alapján a módosítási cél az eljárásból törlésre került.</p> |
| 2.17 | <p>Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből üdülőházasövezetbe történő átsorolását szabadon álló beépítési mód, minimum 500 m<sup>2</sup> teleknagyság, 30% legnagyobb beépíthetőség, 40% legkisebb zöldterület, 4,5 m megengedett épületmagasság meghatározása mellett.</p> <p>Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti eszterterületként a Sárvár 0235/5-22 hrsz-ú ingatlanokból az új beépítésre szánt területként kijelölt üdülőházas övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt terület rész övezeti besorolásaként Mk (mezőgazdasági kertes) övezetet határozza meg.</p> | <p>A 193/2024.(XI.21.) számú képviselő-testületi határozat alapján a módosítási cél az eljárásból törlésre került.</p> |
| 2.18 | <p>Az önkormányzat kezdeményezi az Lke4 övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek (és az azokhoz tartozó melléképületek) számának korlátozását oly módon, hogy ingatlanonként maximum 2 önálló lakás rendeltetési egység legyen kialakítható, melyekhez lakásonként további egy-egy különálló tároló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.</p>                                                                    |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>2.19</b></p> | <p><b>Eredeti módosítási cél:</b></p> <p>„a) Az önkormányzat kezdeményezi a gyógyfürdő területének szabályozási előírásainak felülvizsgálatát.</p> <p>b) Kezdeményezi a kemping területén lévő kereskedelmi egység Vt övezetből Kiz övezetbe történő átsorolását a tulajdoni viszonyoknak megfelelően.</p> <p>c) Kezdeményezi az Aranyos ér szabályozási szélességének törlését, a jelenlegi szabályozási szélességen belüli közpark övezet Kiz övezetbe történő átsorolását, a fasor ültetési kötelezettség törlésével együtt.</p> <p>d) Kezdeményezi a Kiz övezet DNY-i részén be nem építhető részként ábrázolt ingatlanrészről a Patkó tó környezetét érintő részen a korlátozás törlését, a Z kp övezethez csatlakozó részen pedig a közpark övezet kiterjesztését.</p> <p>Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdés szerinti csereterületként a Sárvár 1182/6 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Kiz övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt övezeti besorolásaként Zkp (zöldterület közpark) övezetet határozza meg.”</p> <p><b>Az Állami Főépítész véleménye alapján a végleges módosítási cél:</b></p> <p>a) Az önkormányzat kezdeményezi a gyógyfürdő területének szabályozási előírásainak felülvizsgálatát.</p> <p>b) Kezdeményezi a kemping területén lévő kereskedelmi egység Vt övezetből Kiz övezetbe történő átsorolását a tulajdoni viszonyoknak megfelelően.</p> <p>c) Kezdeményezi az Aranyos ér szabályozási szélességének törlését, a jelenlegi szabályozási szélességen belüli közpark</p> | <p>A módosítási cél tekintetében az Állami Főépítész hiánypótlási felhívást bocsátott ki, melyet az Önkormányzat a 2/2025. (I.6.) számú polgármesteri határozat alapján átdolgozott dokumentációval teljesített.</p> <p>Az első véleményezi szakaszban az Állami Főépítész a módosítási cél vonatkozásában véleményt nem adott, további kiegészítést kért, melyet az Önkormányzat a 15/2025. (I.30.) számú polgármesteri határozatban foglaltak alapján teljesített. A megismételt véleményezési szakaszban a módosítást az Állami Főépítész részben fogadta el. Az Állami Főépítész véleményét elfogadva, a dokumentáció átdolgozásával kerül kezdeményezésre az eljárás záró szakasza.</p> |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                     |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>övezet Kiz övezetbe történő átsorolását, a fasor ültetési kötelezettség törlésével együtt.</p> <p>d) Az önkormányzat kezdeményezi az Aranyos-ér (1189 hrsz) - a Véleményben foglaltaknak megfelelően kiegészített és pontosított telepítési tanulmánytervben is jelzett – fedett szakaszának a kempinggel parhuzamos részén — 1518 m2 nagyságban — vízgazdálkodási terület övezete/Kiz építési övezetbe történő átsorolását többszintes területfelhasználás alkalmazásával. A Kiz strand-kemping építési övezetnek az 1189 hrsz-ú ingatlanra eső oldalkertje esetében az oldalkert mérete 3 m.</p> <p>e) Kezdeményezi a Kiz övezet DNY-i részén <del>be nem építhető részként ábrázolt ingatlanrészéből a Patkó-tó környezetét érintő részen a korlátozás törlését</del>, a Z kp övezethez csatlakozó részen pedig a közpark övezet kiterjesztését.</p> <p>Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdés szerinti csereterületként a Sárvár 1182/6 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Kiz övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területre övezeti besorolásaként Zkp (zöldterület közpark) övezetet határozza meg.”</p> |                                                                                                                                                                                                     |
| 2.20 | <p>Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ 2-3., 7., 12., 16. és 18-19.§ előírásainak, valamint 5-7. mellékletének felülvizsgálatát és a szükséges módosítások elvégzését.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.                                                                                                                                                        |
| 2.21 | <p>Az önkormányzat kezdeményezi SÉSZ-ben vonalként megjelenő szabályozási elem – helyileg védendő térfal - törlését a város közigazgatási területére kiterjedően. Továbbá kezdeményezi a Sárvár 1414 hrsz-ú ingatlanra egyedi szabályozás előírását, a SÉSZ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>A módosítási cél tekintetében az Állami Főépítész hiánypótlási felhívást bocsátott ki, melyet az Önkormányzat a 2/2025. (I.6.) számú polgármesteri határozatában az Állami Főépítész szakmai</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 1. melléklet vonatkozásában a tervezett telekhatárok feltüntetésével, a SÉSZ beépítésre szánt területek előírásai között pedig a tömbbelsőben 5,5 m épületmagasság és 6,5 m homlokzatmagasság előírásával.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>véleményének elfogadása mellett a feltáró út kiszabályozásától eltekintett, a Sárvár 1414 hrsz-ú ingatlan szabályozását egységesen Lk (kisvárosias lakó) építési övezetben állapította meg.</b> Az átdolgozott dokumentáció alapján a megismételt véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a módosítási cél tekintetében elvi kifogást nem emelt. |
| 2.22 | <p><b>Eredeti módosítási cél:</b><br/>         „Az önkormányzat kezdeményezi az Árpád utca zsákutcai szakaszán – a parkolót követő részen – a közlekedési célú közterület megszüntetését, helyette közforgalom elől elzárt magánútként történő átminősítését.”</p> <p><b>Az Állami Főépítész véleménye alapján a végleges módosítási cél:</b><br/>         „Az önkormányzat kezdeményezi az Árpád utca zsákutcai szakaszán – a parkolót követő részen – a közlekedési célú közterület megszüntetését, helyette Lk (kisvárosias lakó) építési övezet kijelölését.”</p> | Az első véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a módosítást nem támogatta, a 15/2025. (I.30.) számú polgármesteri határozatban foglaltak alapján kiegészített dokumentációban foglalt önkormányzati álláspont alapján a megismételt véleményezési szakaszban a módosítási célt az Állami Főépítész elfogadta.                                      |

173/2024. (X. 24.) számú képviselő -testületi határozat alapján

| képv. test.<br>határozat<br>sorszámozása | Módosítási cél                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Észrevétel / vélemény                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.23                                     | <p>Az önkormányzat kezdeményezi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a 3863 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú, jelenleg Z-kp övezeti besorolású ingatlan teljes területének, továbbá a 3864 hrsz-ú, szintén önkormányzati tulajdonú, Z-kp övezeti besorolású ingatlanból a szomszédos 3861/1 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlanrésze átsorolását közforgalom elől el nem zárt magánúttá.</li> <li>- a 3864 hrsz-ú, jelenleg Z-kp (közpark) besorolású ingatlan Z-kk (közpark) övezetbe történő átsorolását.</li> </ul> | Az Állami Főépítész a módosítási célt nem támogatta. Az Állami Főépítész véleményét elfogadva az Önkormányzat a módosítási céltől a határozati javaslat 2. pontja alapján eláll. |



## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Sárvár város településfejlesztési tervének megalkotására irányuló eljárás kezdeményezéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) megújította a településrendezés jogi kereteit, amely eredményeként új típusú dokumentumok kerültek bevezetésre. A Méptv. és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet értelmében (továbbiakban: R.) a korábban a megyei terv és a helyi építési szabályzat közötti összhangot biztosító településszerkezeti terv (TSZT) kivezetésre kerül a tervrendszerből, és a jövőben a településeken egy fejlesztési és egy rendezési típusú terv készülhet:

**Az önkormányzat a település fenntartható és gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében két dokumentumot magába foglaló településtervet alkot meg és fogad el:**

1. Az önkormányzat a korábban alkalmazott településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia helyett – **településfejlesztési tervet** készít, amely egy integrált, stratégiai és területi alapú fejlesztési dokumentum.
2. A másik dokumentum az un. **településrendezési terv**, vagyis a helyi építési szabályzat, mely a településfejlesztési tervben foglaltakkal összhangban, az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében önkormányzati rendeletként kerül elfogadásra, ezáltal építési jogokat keletkeztet.

A Méptv. 229. § (3) bekezdése értelmében a települések új településfejlesztési tervének és településrendezési tervének legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell lépniük.

„229.§ (3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítették településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítették a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési

*eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.”*

Sárvár város közigazgatási területére vonatkozó településfejlesztési koncepció 2002. évben a 142/2002. (VIII. 22.) számú képviselő-testületi határozattal, az integrált településfejlesztési stratégia pedig 2015. évben az 58/2015. (IV.23.) számú képviselő-testületi határozattal került elfogadásra, érvényessége 2023. évben lejárt.

Sárvár város közigazgatási területére vonatkozóan a helyi építési szabályokat Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (és a mellékletét képező szabályozási terv, továbbiakban: SÉSZ) állapítja meg.

Tekintettel arra, hogy a SÉSZ jelenleg is hatályos, és még 2027. július 1-ig módosítható – **első ütemben a településterv keretén belül a településfejlesztési terv elkészítését javaslom a Képviselő-testületnek.**

Sárvár város Önkormányzata Beszerzési és Közbeszerzési Szabályzatának 15. §-a alapján polgármesteri hatáskörben megtörtént az Aczél Városépítész Kft-től (1238 Budapest, Szítás u. 91.) ajánlat kérése a településfejlesztési terv kidolgozásra.

**Az új településfejlesztési terv elkészítésére a R. előírásai alapján van lehetőség, időigénye a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és egyéb az előkészítéshez tartozó tervezési- és munkafolyamatok, majd a partnerségi és véleményezési eljárások, egyeztetési folyamatok figyelembe vételével legalább egy év.**

A településfejlesztési terv elfogadása után kerülhet sor majd az új településrendezési terv elkészítésére.

**A R. 59. § (2) bekezdése szerint:**

***„A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének***

***a) a készítés vagy módosítás tényét,***

***b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,***

***c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és***

***d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását***

***együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”***

**A R. 7.§ (7) bekezdése rendelkezik a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról.**

***7.§ „(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést***

***a) a település önkormányzati főépítésze vagy***

*b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)*

***határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.***”

Javaslom a Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

1. Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza, hogy a magyar építészetről 2023. évi C. törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) előírásainak megfelelő településfejlesztési terv megalkotására irányuló eljárást indít.
2. A képviselő-testület a településfejlesztési terv alátámasztó és elfogadásra kerülő munkarészeinek kidolgozásával az Aczél Városépítész Kft-t (1238 Budapest, Szítás utca 91.) bízta meg. Az egyeztetésére és elfogadására a Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni, egyeztetése során teljes eljárás lefolytatására kerül sor.
3. A képviselő-testület a települési önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a képviselő-testületi határozat mellékletét képező feljegyzését elfogadja.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településfejlesztési terv elkészítésére irányuló eljárás szakaszai (véleményezési, záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további intézkedést, az eljárás egyes szakaszaiban teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot tegyen.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. február 25.

**Kondora István**  
polgármester

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Sárvár város 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti településfejlesztési terv dokumentációjának

a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározása

(hivatkozás: 419/2021. (VI.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés)

Az Országgyűlés a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvénnyel (továbbiakban: Méptv.) megújította a településrendezés jogi kereteit, amely eredményeként új típusú dokumentumok kerültek bevezetésre.

A Méptv. és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet értelmében (továbbiakban: R.) a korábban a megyei terv és a helyi építési szabályzat közötti összhangot biztosító településszerkezeti terv (TSZT) kivételre kerül a tervrendszerből, és a jövőben a településeken egy fejlesztési és egy rendezési típusú terv készülhet.

- Az önkormányzat a település fenntartható és gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében – a korábban alkalmazott településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia helyett – **településfejlesztési tervet** kell, hogy készítsen, amely egy integrált, stratégiai és területi alapú fejlesztési dokumentum.
- A **településrendezési terv**, vagyis a helyi építési szabályzat a településfejlesztési tervben foglaltakkal összhangban, az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében önkormányzati rendeletként kerül elfogadásra, ezáltal építési jogokat keletkeztet.

A két dokumentum közös neve **településterv**.

A településterv készítésénél, valamint annak az elfogadását követő módosításánál a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletet (TÉKA) kell alkalmazni.

A Méptv. 229.§ (3) bekezdés értelmében a települések új településfejlesztési tervének és településrendezési tervének legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell lépniük.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a törvényi előírásoknak megfelelően a településterv elkészítésének első ítemében a településfejlesztési terv kidolgozásáról hozza meg döntését.

A településfejlesztési terv kidolgozásához az egyes szükséges tervdokumentációkat az alábbi tartalommal javasolt elkészíteni:

### Településfejlesztési terv (FT)

Az ítem során az R. 3. melléklete, valamint a Településtervezés Szabályzat (továbbiakban: TTSZ) szerinti tartalmi követelményeknek megfelelő Fejlesztési terv (FT) készül a megfelelő ágazati és szakági tervezők bevonásával (ide értve a társadalmi és gazdasági szakembereket is).

A szakasz során az R. 2. melléklete szerinti alátámasztó javaslati munkarész fejlesztési tervi munkarészeit kell elkészíteni.

Az FT Részletes cselekvési programjához – amennyiben a KSH adatszolgáltatása alapján a településen található szegregált, vagy szegregációval veszélyeztetett terület – úgy anti-szegregációs program (ASZP) is készül.

A településfejlesztési tervhez *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kövr.) szerinti **örökségvédelmi hatástanulmányt** kell készíteni a Kövr. 83.§ (2) bekezdés a) pontjában foglalat tartalmi követelményeket figyelembe véve.

- a Kövr. 83.§ (2) bekezdés a) pont értelmében a **településfejlesztési tervhez** a 14. melléklet 1. pont 1.1. és 1.3. alpont szerinti tartalmak kidolgozása szükséges,

**A településfejlesztési terv készítése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67.§-a szerinti általános eljárásban történhet.

A Vizsgálati és javaslati munkarészek összevonhatók, átesoportosíthatók.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során a tervező által a **feljegyzés módosítása nélkül** kiegészíthető.

Sárvár, 2025. február 24.



Czigány István  
önkormányzati főépítész



## SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

9600 Sárvár, Várkerület u. 2. Pf. 78. Tel.: 95/ 523-100 Fax: 95/320-230  
hivatali kapu: SARVARONK; KRID: 328729101

### ELŐTERJESZTÉS

#### **Tulajdonosi hozzájárulás a Sárvár 1182/6 hrsz-ú ingatlanon tervezett „Városerdő Projekt” megvalósításához**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A **Soproni Egyetem Erdészeti Tudományos Intézete (SOE ERTI)** azzal a szándékkal kereste meg Sárvár Város Önkormányzatát, hogy az országban még egyedülálló mintaprojektet indítson el egy a települési környezetben található fás terület (un. „városerdő”) kialakításával és fenntartásával.

A sárvári városi erdőben kialakított mintaterületeken a SOE Erdészeti Tudományos Intézet kutatásokkal, felmérésekkel, adatelemzésekkel igazolja a városi hőszigetek és erdőterületek elhelyezkedésének fordított összefüggését, miszerint a városi erdők csökkentik a hőszigetek kialakulásának esélyét, illetve enyhítik ezek hatásait, valamint vízszabályozó, vízvisszatartó funkciót látnak el, javítva az emberek komfortérzetét, életminőségének javulását.

Az együttműködés eredményeként a Sárvár Város Önkormányzatának tulajdonában lévő parkerdőben a SOE ERTI a legkorszerűbb elvek mentén történő erdőkezelést végez, segíti a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak mérséklését, mintafásításokat hajt végre és információt ad át és tájékoztató programokat indít a lakosság bevonásával. Az együttműködés eredményeképpen megalapozott információk fogják képezni a Sárvár városi erdő hősziget hatás csökkentési, vízvisszatartási és rekreációs potenciáljával kapcsolatban, amelyre konkrét, hosszú távú kezelési tervek és újabb fejlesztések építhetők.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a projekt megvalósítását támogatni szíveskedjen.

### HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Soproni Egyetem Erdészeti Tudományos Intézettel együttműködésben tervezett „Sárvári Városerdő” projekt megvalósítását támogatja. A projekt megvalósításához az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő Sárvár 1182/6 hrsz-ú, kivett közpark megnevezésű ingatlan vonatkozásában a tulajdonosi hozzájárulását megadja.

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a projekt előkészítésével és megvalósításával kapcsolatban minden további intézkedés, jognyilatkozat megtételére, a szükséges dokumentumok aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester

**Kondora István**  
polgármester

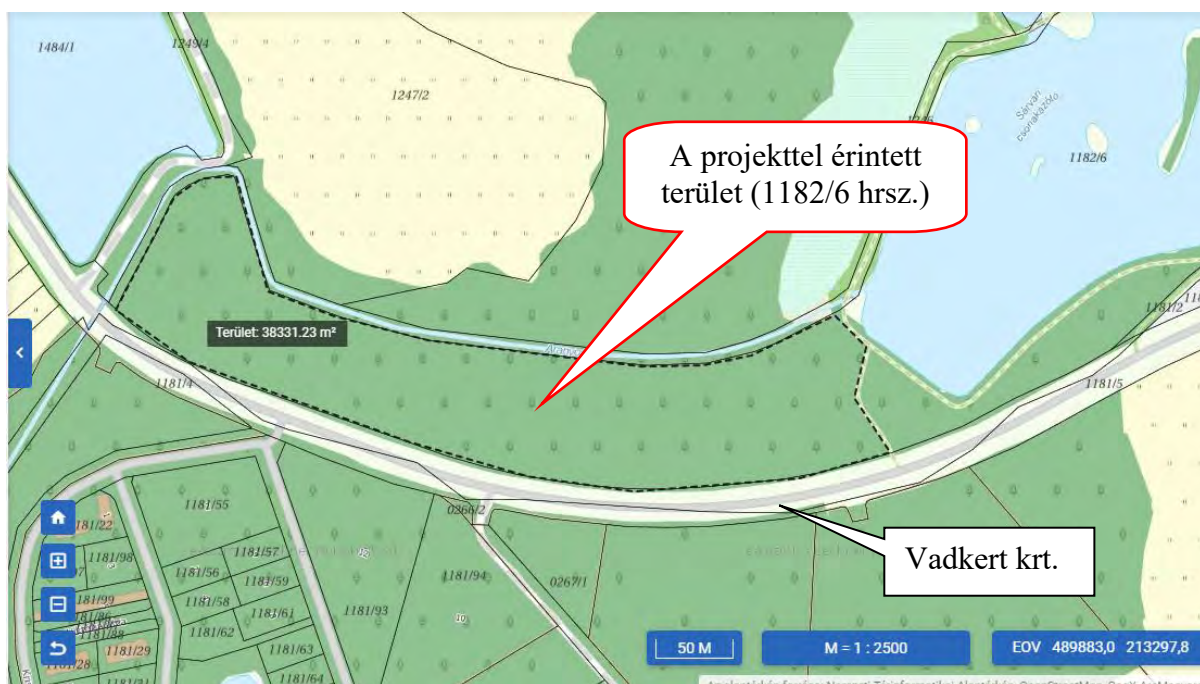
Sárvár, 2025.02. 25.

Az előterjesztés melléklelete

A terület ortofotója



A projekttel érintett erdőterület lehatárolása





### ELŐTERJESZTÉS

**A Sárvár, 1344/5 hrsz-ú, természetben a Sárvár, Várkerület 17/A. szám alatti ingatlan egyes helyiségeinek a Sárvári Oratórikus Kórus részére történő ingyenes használatba adására vonatkozó szerződés módosításáról**

**A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. §-a rendelkezik a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében különösen ellátandó helyi önkormányzati feladatokról:**

*„13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:*

*(...)*

*7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;*

*(...)”*

**Az önkormányzati feladatellátásban saját tevékenységük révén érdemben közreműködnek egyes civil szervezetek, illetve természetes személyek által létrehozott egyesületnek nem minősülő, de az egyesülési jog alapján működő közösségek, melyek működésének feltételeit az önkormányzat a tulajdonában álló helyiségek rendelkezésre bocsátásával korábban és jelenleg is segíti. Az egyes szervezetek elhelyezésére – többek között – a Sárvár Belterület, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület utca 17/A. szám alatt található, „kivett bölcsőde” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) szolgál.**

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 3/2013. (II.18.) önkormányzati rendelete 16. § m) pontja alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartoznak a vagyonkezelői joggal és ingyenes használati, hasznosítási jog áttengedésével kapcsolatos döntések.

**A Sárvári Oratórikus Kórus egyesület (székhely: 9600 Sárvár, Temető utca 27/B., nyilvántartási szám: 18-02-0200522; adószám: 18624384-1-18; vezető tisztségviselő: dr. Szalai Ferenc; a továbbiakban: Kórus) számára az Ingatlanban található egyes – az előterjesztéshez mellékelte használatba adási szerződés mellékletét képező felmérési rajzon megjelölt, mindösszesen 185 m<sup>2</sup> alapterületű – helyiségek használatának jogát Sárvár Város Önkormányzata 2020. október 1. napjától – egy korábban megvalósított pályázat kötelező fenntartási időszakára figyelemmel – 2028. szeptember 30. napjáig biztosította. Az egyes helyiségek vonatkozásában Sárvár Város Önkormányzata – az önkormányzati közfeladatban való érdemi feladatvállalásra tekintettel – ingyenes használatot biztosított a Kórus részére.**

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a Miniszterelnökség „A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása”” című, VCA-KP-1-2025 kódszámú pályázati felhívást tett közzé.

A „*Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2025/1)*” kategóriájú pályázati felhívás (a továbbiakban: **Pályázati felhívás**) benyújtásához szükséges feltétel – a civil szervezet használatában lévő, helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan felújításának támogatásához – **a civil szervezet és a helyi önkormányzat között legalább a fenntartási időszakra szóló (5 éves), az ingatlan ingyenes használatról szóló előzetes megállapodás** megléte.

A Pályázati felhívás kapcsán a pályázat benyújtására 2025. március 12. napja 14 óra 00 percig van lehetőség.

A Kórus a Pályázati felhívásra pályázatot kíván benyújtani, ezért szükséges az ingyenes használatba adási szerződés időtartamának legalább a Miniszterelnökség „*A Városi Civil Alap keretében a „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása”*” című, VCA-KP-1-2025 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2025/1) pályázati kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt **fenntartási időszak végéig történő módosítása. Tekintettel arra, hogy az 5 éves fenntartási időszak kezdő időpontja jelenleg, a pályázat benyújtását megelőzően pontosan nem határozható meg, az ingyenes használatba adási szerződés időtartamának 2031. december 31. napjáig történő meghosszabbítása indokolt.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

**Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete** – Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 3/2013. (II.18.) önkormányzati rendeletének 16. § m) pontjában biztosított feladat- és hatáskörében eljárva – a **Sárvári Oratórikus Kórossal** (székhely: 9600 Sárvár, Temető utca 27/B., nyilvántartási szám: 18-02-0200522; adószám: 18624384-1-18; vezető tisztségviselő: dr. Szalai Ferenc) **2020. szeptember 30. napján kötött, a Sárvár Belterület, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület utca 17/A. szám alatt található, „kivett bölcsőde”** megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlan egyes helyiségeire vonatkozó, **határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2028. szeptember 30. napjáig szóló ingyenes használatba adási szerződést a jelen határozat mellékletét képező 4. számú módosításban foglaltaknak megfelelően módosítja.**

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingyenes használatba adási szerződés módosításával kapcsolatos minden további intézkedést, szóbeli vagy írásbeli jognyilatkozatot megtegyen.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. február 27.

**Kondora István**  
polgármester

## HASZNÁLATBA ADÁSI SZERZŐDÉS 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről

### **Sárvár Város Önkormányzata**

székhely: 9600 Sárvár, Várkerület utca 2.

törzskönyvi azonosító szám: 733634

adószám: 15733634-2-18

bankszámlaszám: 11747037-15733634

képviseli: Kondora István polgármester

mint használatba adó, tulajdonos

(a továbbiakban: **Tulajdonos, Önkormányzat**)

másrészről

### **Sárvári Oratórikus Kórus**

székhely: 9600 Sárvár, Temető utca 27/B.

nyilvántartási szám: 18-02-0200522

adószám: 18624384-1-18

vezető tisztségviselő: dr. Szalai Ferenc

mint használatba vevő

(a továbbiakban: **Használatba vevő**)

(a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**)

között az alulírott helyen és időben **Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete** ...../2025. (II. 28.) számú határozatának felhatalmazása alapján alábbi feltételek mellett.

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy közöttük Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 95/2020. (IX. 24.) számú határozatának felhatalmazása alapján 2020. szeptember 30. napján a Sárvár Belterület, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület utca 17/A. szám alatt található ingatlan épületének „próbatere” megnevezésű, kulturális funkciójú, mindösszesen 185 m<sup>2</sup> alapterületű épületrészeire határozott időtartamú ingyenes használatba adási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) jött létre. Szerződő Felek a használatba adási szerződés 1. számú módosítását 2021. március 26. napján, a 2. számú módosítását 2021. május 27. napján, valamint a 3. számú módosítását 2022. február 28. napján írták alá.
2. Szerződő Felek a Szerződést közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják.
3. A Szerződés VIII. pont 17. alpontja – „A szerződő felek a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2028. december 31. napjáig kötik azzal, hogy VCA-KP-1-2021/1-000200 pályázati azonosítószámú Támogatói okirat szerinti fenntartási időszak végéig, továbbá amennyiben a Miniszterelnökség „A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása” című, VCA-KP-1-2022 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2022/1) pályázati kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt fenntartási időszak a határozott időtartam után szűnne meg, úgy a használatba adási szerződés időtartama

*a szerződés külön módosítása nélkül a fenntartási időszak végéig meghosszabbodik.”*  
– helyébe az alábbi 17. alpont lép:

*„A szerződő felek a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2031. december 31. napjáig kötik azzal, hogy amennyiben a Miniszterelnökség „A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása” című, VCA-KP-1-2025 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2025/1) pályázati kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt fenntartási időszak a határozott időtartam után szűnne meg, úgy a használatba adási szerződés időtartama a szerződés külön módosítása nélkül a fenntartási időszak végéig meghosszabbodik.”*

4. A Szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései továbbra is hatályban maradnak.

Szerződő Felek a jelen szerződés módosítást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt képviselőik útján, jóváhagyólag írták alá.

Sárvár, 2025. .... hó .... napján

.....  
**Sárvár Város Önkormányzata**  
**tulajdonos, használatba adó**  
**képviselőként**  
**Kondora István**  
**polgármester**

.....  
**Sárvári Oratórikus Kórus**  
**használatba vevő**  
**képviselőként**  
**dr. Szalai Ferenc**  
**vezető tisztségviselő**

.....  
**Halászné Udvardi Sarolta**  
**Sárvár Város Önkormányzata**  
**gazdasági vezető**  
**pénzügyi ellenjegyző**

1. számú melléklet: Használatba adási szerződés 3. számú módosítása

**HASZNÁLATBA ADÁSI SZERZŐDÉS  
3. MÓDOSÍTÁS**

amely létrejött egyrészről  
**Sárvár Város Önkormányzata**  
9600 Sárvár, Várkerület 2.  
Törzskönyvi azonosító szám: 733634  
Adószám: 15733634-2-18  
Bankszámlaszám: 11747037-15733634  
Képviseli: Kondora István polgármester  
mint használatba adó tulajdonos  
/továbbiakban: tulajdonos, Önkormányzat/  
másrészről

**Sárvári Oratórikus Kórus**  
nyilvántartási szám: 18-02-0200522;  
székhely: 9600 Sárvár, Temető u. 27B.;  
adószám: 18624384-1-18;  
vezető tisztségviselő: dr. Szalai Ferenc, mint használatba vevő  
/továbbiakban: használatba vevő/  
továbbiakban együtt: Felek között az alulírott helyen és időben

1. Felek megállapítják, hogy közöttük Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 95/2020. (IX.24.) sz. határozatának felhatalmazása alapján 2020. szeptember 30. napján a Sárvár 1344/5 hrsz-ú, természetben a Sárvár, Várkerület 17/A. szám alatt található ingatlan épületének próbaterem megnevezésű, kulturális funkciójú 185 m<sup>2</sup> épületrészére 2020. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig, határozott időtartamra szóló ingyenes használatba adási szerződés jött létre (használatba adási szerződés). A Felek a használatba adási szerződés 1. sz. módosítását 2021. március 26. napján, a 2. sz. módosítását 2021. május 27. napján írták alá.
2. Felek közös megegyezéssel a használatba adási szerződést az alábbiak szerint módosítják.
3. A használatba adási szerződés VIII. Az ingyenes használat időtartama fejezet 17. pontja *(17 A szerződő felek a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2028. december 31. napjáig kötik azzal, hogy amennyiben a Miniszterelnökség „A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása”” című, VCA-KP-1-2021 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2021/1) pályázati kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt fenntartási időszak a határozott időtartam után szűnne meg, úgy a használatba adási szerződés időtartama a szerződés külön módosítása nélkül a fenntartási időszak végéig meghosszabbodik.)* helyébe az alábbi 17. pont lép:  
*„17. A szerződő felek a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2028. december 31. napjáig kötik azzal, hogy VCA- KP-1-2021/1-000200 pályázati azonosítószámú Támogatói okirat szerinti fenntartási időszak végéig, továbbá amennyiben a Miniszterelnökség „A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása”” című, VCA-KP-1-2022 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2022/1) pályázati*

*kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt fenntartási időszak a határozott időtartam után szűnne meg, úgy a használatba adási szerződés időtartama a szerződés külön módosítása nélkül a fenntartási időszak végéig meghosszabbodik.”*

4. A használatba adási szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései továbbra is hatályban maradnak.

A szerződő felek a jelen szerződés módosítást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Sárvár, 2022. február 28.

  
Sárvár Város Önkormányzata tulajdonos  
használatba adó  
Képviselőként  
*Kondora István polgármester*

  
Sárvári Oratórikus Kórus  
használatba vevő  
Képviselőként  
*dr. Szalai Ferenc vezető tisztségviselő*

  
Halászné Udvardi Sarolta  
Sárvár Város Önkormányzata  
gazdasági vezető, pénzügyi ellenjegyző

## HASZNÁLATBA ADÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Sárvár Város Önkormányzata**

9600 Sárvár, Várkerület 2.

Törzskönyvi azonosító szám: 733634

Adószám: 15733634-2-18

Bankszámlaszám: 11747037-15733634

Képviseli: Kondora István polgármester

mint használatba adó tulajdonos

/továbbiakban: tulajdonos, Önkormányzat/

másrészről

**Sárvári Oratórikus Kórus**

nyilvántartási szám: 18-02-0200522;

székhely: 9600 Sárvár, Temető u. 27B.;

adószám: 18624384-1-18;

vezető tisztségviselő: dr. Szalai Ferenc, mint használatba vevő

/továbbiakban: használatba vevő/

között az alulírott helyen és időben *Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 95/2020. (IX.24.) sz. határozatának felhatalmazása alapján* alábbi feltételek mellett.

### I.

#### A szerződés tárgya, célja

1. *Sárvár Város Önkormányzata tulajdonában áll az alábbi ingatlan:*

*a Sárvár 1344/5 hrsz-ú, természetben a Sárvár, Várkerület 17/A. szám alatt található ingatlan*

A szerződés célja:

*kulturális szolgáltatás, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;*

2. Annak érdekében, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 1. pontban megjelölt – alapvetően a civil szervezetek elhelyezésére szolgáló - vagyontárgy hasznosítása hosszútávon és magas színvonalon, továbbá azonos jogi keretek között és egységes elvek szerint *előadó-művészeti szervezet támogatása, továbbá a helyi közművelődési tevékenység támogatása* – ezzel együtt a vagyontárgy értékének a megőrzése – érdekében biztosítható legyen, szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanra használati jogot létesítő ingyenes használatba adási szerződést kötnek az alábbi helyiségekre:

- 66,62 m<sup>2</sup> alapterületű (a mellékelt alaprajzon 1. sorszámmal jelölt) „oratórikus kórus terem” megnevezésű helyiség,
- 14,64 m<sup>2</sup> alapterületű (a mellékelt alaprajzon 2. sorszámmal jelölt) „tároló” megnevezésű helyiség,
- 26,04 m<sup>2</sup> alapterületű (a mellékelt alaprajzon 3. sorszámmal jelölt) „tároló” megnevezésű helyiség,
- 11,04 m<sup>2</sup> alapterületű (a mellékelt alaprajzon 4. sorszámmal jelölt) „tároló” megnevezésű helyiség,
- a közlekedők, valamint
- a mellékhelyiségek.

### II.

#### Részletes szerződési feltételek

#### **A feladat meghatározása, a használati jog és annak ellenértéke**

3. Sárvár város Önkormányzata feladatát képezi a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló **2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 7. pontjában meghatározottak szerinti kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása**; A használatba vevő előadó-művészeti tevékenységet végez. Az Önkormányzat –mint tulajdonos – az említett közfeladat minél teljesebb körű – a helyi társadalmi integrációra, önszerveződő közösségekre is építő – ellátása érdekében az önkormányzati vagyoni körbe eső 1-2. pontban megjelölt vagyontárgyra ezennel ingyenes használati jogot létesít a használatba vevő részére **határozott időtartamra**. A használatba vevő a szerződésben megállapított használati jogot és annak gyakorlását ezennel elfogadja, vállalja, hogy a tevékenységi körébe eső előadó-művészeti tevékenység ellátásával tevékenyen közreműködik az említett önkormányzati feladat ellátásában.

4. A használatba vevő a használati jogot a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján ingyenesen szerzi meg. A használatba vevőt a használati jog alapján nem illetik meg a tulajdonos jogai és kötelezettségei. **A használatba vevő kizárólag az ingók és az ingatlan működtetésére, továbbá a rendeltetésszerű használat érdekében szükséges karbantartási munkálatok megfelelő időben történő elvégzésére jogosult és köteles.**

### **III.**

#### **A vagyonnal kapcsolatos rendelkezések, a vagyon üzemeltetése**

5. A használatba vevő kijelenti, hogy a szerződés 1-2. pontjában szereplő, a használati jog tárgyát képező vagyontárgyat ismeri, azt a szerződésben meghatározott feladatok ellátására alkalmasnak tartja. Tulajdonos az 1-2. pontban meghatározott vagyontárgyat használatba vevő birtokába adja, Felek a birtokba adás vonatkozásában valamennyi releváns információt, adatot tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel.

6. A használatba vevő köteles a vagyon megóvásáról a hatályos jogszabályok és e szerződés rendelkezéseinek betartásáról és betartatásáról gondoskodni, a vagyonelemek károsodástól mentes állapotát megőrizni. A vagyon megóvása érdekében tett halaszthatatlan intézkedéseiről használatba vevő a tulajdonost tájékoztatja.

7. A felek megállapodnak abban, hogy a használatba vevő által végzett vagy végeztetett, állagmegóvást meghaladó mértékű felújítási és rekonstrukciós beruházásokkal az adott vagyontárgyakon nem szerez tulajdonjogot, osztatlan közös tulajdoni hányadként sem. A felek megállapodnak abban, hogy ilyen jellegű beruházás csak a Tulajdonossal történt előzetes írásbeli megállapodás alapján lehetséges.

8. A használatba vevő köteles - lényeges szerződéses kötelezettségeként – a vagyontárgyakat a jogviszony fennállta alatt folyamatosan és ténylegesen a 2. pontban meghatározott célra használni, és azokat e célhoz rendelten hasznosítani. A használatba vevő az általa végzett rekonstrukciós, felújítási, állagmegóvó, valamint értéknövelő beruházásokat, illetve üzemeltetési tevékenységet is az így meghatározott elsődleges szerződéses célt szolgálóan végezheti.

### **IV.**

#### **A vagyonnal való gazdálkodás**

9. **A használatba vevő a vagyon használatáért díjat a tulajdonosnak nem fizet.** A használatba vevő a vagyontárgyak hasznosításából keletkező bevételeiből köteles a vagyontárgyak állapotát és értékét hosszú távon megőrizni, továbbá a 3. pontban meghatározott feladat magas szintű ellátásához szükséges technikai színvonalon fenntartani. **A vagyonnal kapcsolatos közüzemi szolgáltatások költsége az Önkormányzatot, mint tulajdonost terheli.**

10. A szerződő felek rögzítik azon tényt, hogy a szerződés tárgyát képező vagyontárgyak a nemzeti vagyon részét képezik, így az ezzel való gazdálkodás fokozott felelősséggel jár. Ebből kifolyólag használatba vevő a szerződéses viszony fennállta alatt folyamatosan köteles a használatba vett vagyonnal eredményesen, a jó gazda gondosságával eljárva gazdálkodni. E

kötelezettsége keretében köteles a tulajdonost haladéktalanul értesíteni, amennyiben a gazdálkodás eredményessége bármilyen okból veszélybe kerül. E pontba foglalt kötelezettsége felróható és folyamatos, illetve visszatérő, a vagyon értékét és épségét veszélyeztető megszegése esetén Tulajdonos azonnali hatályú rendkívüli felmondással élhet a 22. pontban foglaltak szerint.

11. A használatba vevő a használatába vett vagyontárgyak hasznosításából származó bevételeit, közvetlen költségeit és ráfordításait, saját vagyonának a hasznosításából származó bevételeitől elkülönítetten köteles nyilvántartani. Használatba vevő az ingyenes használatba vett vagyontárgyakat másnak használatba nem adhatja, ellenkező esetben a tulajdonos a 21. pont szerinti rendkívüli felmondás lehetőségével élhet.

## V.

### Adatszolgáltatási és nyilvántartási kötelezettség

12. A használatba vevő a használatba átvett vagyon vonatkozásában az államháztartás szervezetei beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 4/2013. (I.11.) sz. Korm. rendeletben foglalt adatokkal kapcsolatban **adatszolgáltatási és adat-nyilvántartási kötelezettség** terheli a **Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal vagyonnyilvántartása** számára.

Ennek keretében a használatba vevő:

- az önkormányzati vagyon-kimutatáshoz az adott évet követő legkésőbb március 31-ig – a tulajdonos által meghatározott módon és formában - összesítő kimutatást kell készítenie a vagyonban bekövetkezett változásokról.

13. A használatba vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltak szerint haladéktalanul köteles a Tulajdonost értesíteni, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a használatba vevővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

## VI.

### A nemzeti vagyonnal történő elszámolás

14. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a használatba vevő az adott évet követő március 31-ig írásban beszámol Sárvár város Önkormányzatának az általa a 3. pont alapján ellátott feladatok ellátásáról és a hozzá kapcsolódó vagyon működtetéséről. A használatba vevő a gazdálkodásra és a vagyonra vonatkozó főbb mutatókat is tartalmazó **beszámolót** Sárvár város **Polgármesteréhez kell benyújtania**. A **beszámolót a Polgármester Sárvár Város Önkormányzata Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága elé terjeszti** és annak állásfoglalása alapján dönt annak elfogadásáról.

15. A használatba vevő a használati jog megszűnésekor köteles a használatba vett vagyontárgyak jelen szerződés megkötéskori értékének a megszűnéskori vagyoni értékéhez viszonyított érték különbözetével elszámolni a következők szerint:

- Ha a vagyon csökkenése az elszámolt értékcsökkenéseknek megfelelő karbantartások és felújítások elvégzése, illetve az éves beruházási tervek megvalósítása ellenére úgy következett be, hogy a használatba vevőt, illetve az általa alkalmazott alvállalkozót ezzel kapcsolatban felelősség nem terheli, akkor a használatba vevő a különbözetet nem köteles megtéríteni.

- Amennyiben a fent felsorolt feltételek nem teljesültek, illetve a vagyon csökkenésében használatba vevőt felelősség terheli, a különbözetet használatba vevő köteles megtéríteni.

- A vagyon növekedéséből származó többlet /darab, érték/ használatba vevő nem tarthat igényt, arra nézve sem tulajdonjoga /rész tulajdon/ nem keletkezik, sem pedig megtérítési igénnyel nem léphet fel.

## VII.

### Biztosítások

16. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az átvett vagyonelemek működtetésére vonatkozó tevékenység végzésével kapcsolatosan esetleg felmerülő károk elleni

felelősségbiztosítást szükség esetén a Használatba vevő köti a saját költségére.

## **VIII.**

### **Az ingyenes használat időtartama**

17. A szerződő felek a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig kötik.

## **IX.**

### **A szerződés megszűnése**

18. A szerződés szerződő felek erre irányuló megegyezésével, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben szabályozottak és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvényben szabályozottak, valamint a szerződésben meghatározott egyéb ok miatti felmondás esetében a következők szerint szűnhet meg.

19. A használatba adási szerződés megszűnik a határozott idő elteltével.

A használatba adási szerződés megszüntethető

- rendes felmondással,
- a felek közös megegyezésével,
- rendkívüli felmondással,
- az ingyenes használó jogutód nélküli megszűnésével,
- az adott vagyontárgy megsemmisülésével, erre a vagyontárgyra vonatkozóan.

20. A tulajdonos rendes felmondással a használatba adási szerződést legalább 3 hónapos felmondási idővel szüntetheti meg.

21. A tulajdonos a használatba adási szerződést rendkívüli felmondással - 30 napos felmondási idővel - akkor szüntetheti meg, ha - a használatba vevő használatba vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvényben foglalt kötelezettségeit megszegi továbbá, ha a használatba vevő a szerződés tárgyát nem a 2. pontban meghatározott célra használja.

22. A tulajdonos azonnali hatályú rendkívüli felmondással felmondhatja a szerződést, ha a használatba vevő:

- a szerződésben részletezett feladatokat nem látja el, a vagyont rendeltetés ellenesen használja, abban kárt okoz,
- a konkrét vagyonhasznosításhoz alvállalkozót vagy közreműködőt nem e szerződésben foglaltak szerint alkalmaz,
- jogszabályban meghatározott egyéb ok fennállása esetén.

23. A szerződő felek a szerződés megszűnésekor ezen szerződésben foglaltak szerint elszámolnak egymással, azzal, hogy a használatba vevőt illeti a ius tollendi, de az állagsérelem nélkül el nem távolítható dolgok vonatkozásában megtérítést nem követelhet.

## **X.**

### **A használati jog gyakorlásának az ellenőrzése**

24. A használatba vevő köteles tünni, hogy a tulajdonos Önkormányzat a nemzeti vagyonnal kapcsolatos tevékenységére, annak célszerűségére, törvényességére vonatkozó ellenőrzési jogait zavartalanul gyakorolhassa.

25. A szerződő feleknek az ellenőrzéssel kapcsolatban jogaik és kötelezettségeik teljesítése során figyelemmel kell lenniük az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseire, illetve az üzleti titokra vonatkozó jogi szabályozásban foglaltakra.

## **XI.**

### **Egyéb általános és záró rendelkezések**

#### **Bizalmas információk**

26. A szerződő felek kötelesek bizalmasan kezelni a szerződéssel kapcsolatban a tudomásukra

jutott bizalmas információkat, elsősorban az üzleti vagy szolgálati titkot.

27. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben szereplő bizalmas információkat harmadik felek előtt csak azt követően tárják fel mikor arról a másik féllel egyeztettek.

## XII.

### Együttműködés, viták rendezése

28. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeik teljesítése során a tőlük elvárható módon, jóhiszeműen együttműködnek.

29. A jelen szerződésből eredő vagy azzal összefüggő bármely vitát felek kötelesek egyeztető tárgyaláson rendezni. A vitás kérdések egyeztetését bármelyik fél írásban a használatba vevő vezetőjéhez, illetve az önkormányzatot képviselő Polgármesterhez intézett levélben kezdeményezheti. Az egyeztető tárgyalást felek a lehető legközelebbi időpontban folytatják le.

30. Amennyiben az előző pontban írt egyeztető tárgyalásokon a vitás kérdést – legfeljebb 5 napon belül – felek nem tudják rendezni, úgy a vita eldöntésére felek – hatáskörtől függően – alávetik magukat a Sárvári Járási Bíróság, illetve a Szombathelyi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

## XIII.

### Záró rendelkezések

31. A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonos Magyarország helyi önkormányzata, míg használatba vevő az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény 5. §-a szerinti, a természetes személyeknek az egyesülési jog alapján létrehozott közössége és ezen szerződés megkötésére vonatkozó képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.

32. A szerződő felek a szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az államháztartás szervezeti beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 4/2013. (I.11.) sz. Korm. rendelet, a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit, szabályait kell alkalmazni.

A szerződő felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Sárvár, 2020. szeptember 30.



Sárvár Város Önkormányzata tulajdonos  
használatba adó  
Képviselőtében  
Kondora István  
Polgármester

Halászné Udvardi Sarolta  
Sárvár Város Önkormányzata  
gazdasági vezető  
pénzügyi ellenjegyző



Sárvári Oratórikus Kórus  
használatba vevő  
Képviselőtében  
dr. Szalai Ferenc  
vezető elnökségviselő

**Melléklet a szerződéshez:**

**VOLT BÖLCSE ÉPÜLET TERVEZETT ÁLLAPOT FÖLDSZINTI ALAPRAJZA M 1:100**

