

**SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
GAZDASÁGI, VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖZBESZERZÉSI
BIZOTTSÁGA
9600 SÁRVÁR, VÁRKERÜLET UTCA 2.**

M E G H Í V Ó

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága 2025. április 10-én 15.30 órai kezdettel a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal nagytermében rendkívüli ülést tart, amelyre tisztelettel meghívom.

N A P I R E N D:

Zárt ülésen kerül tárgyalásra:

A képviselő-testület 2025. április 10-én tartandó ülésének előkészítése: ---

A bizottság saját hatáskörébe tartozó döntések: ---

Nyílt ülésen kerül tárgyalásra:

A képviselő-testület 2025. április 10-én tartandó ülésének előkészítése:

1. Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítására irányuló eljárás kapcsán az eljárást lezáró döntések meghozatala
2. Sárvár város Településképi Arculati Kézikönyvének és a Sárvár város településképeinek védelméről szóló 34/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 8. módosítása kapcsán az eljárást lezáró döntések meghozatala
3. Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítására irányuló eljárás kezdeményezése *(később kerül megküldésre)*
4. A „Hurra, elsős vagyok!” ajándékutalványról szóló önkormányzati rendelet megalkotása
5. Önkormányzati rendeletalkotás a szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

6. Önkormányzati rendeletalkotás Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról
7. Sárvár Város Önkormányzata öt éves gazdasági ciklusprogramjának elfogadása

A bizottság saját hatáskörébe tartozó döntések:

8. Pályázati felhívás jóváhagyása a helyi építészeti értékek felújításának támogatására
9. Előterjesztés a Sárvár, Székely utca 3. sz. előtti (2574 hrsz-ú) közterületen meglévő gépjárműbejáró szélesítése iránti kérelemről
10. Előterjesztés a Csónakázó-tó körüli, a hódok által jelentős mértékben megrágott fák kivágásával kapcsolatban *(később kerül megküldésre)*

Sárvár, 2025. április 8.

Németh Róbert s.k
a bizottság elnöke



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 – az eljárást 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. mellékleteit képezik. A Képviselő-testületi határozatok terjedelmük miatt mellékletek nélkül kerülnek csatolásra, a teljes határozatok a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 15-ös irodájában megtekinthetők.)

Az egyeztetés folyamatának összefoglalása:

1. Környezeti értékelés

A településrendezési eszközök 28. módosítása során a környezeti hatás eldöntésére irányuló, 2024. október 25-én elektronikus úton kezdeményezett eljárásban a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai és a 193/2024. (VI.3.) Képviselő-testületi határozat alapján **környezeti értékelés elkészítésére nem volt szükség, melyet a Képviselő-testület 194/2024. (XI.21.) számú határozatával elfogadott.** (A hivatkozott 194/2024. (XI.21.) számú Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 3. mellékletét képezi - a Képviselő-testületi határozat terjedelme miatt mellékletek nélkül kerül csatolásra, a teljes határozat a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 15-ös irodájában megtekinthető)

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 alapján az önkormányzat a véleményezendő dokumentáció E-TÉR felületre való feltöltésével 2024. december 10-én kezdeményezte az eljárás véleményezési szakaszának lefolytatását.

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 a véleményezési szakasz megismétlésre került.

- 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 beérkezett vélemények, különösen a VA/ÁFI/25-7/2025. iktatószámú Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott vélemény elfogadása mellett a Képviselő-testület 32/2025. (II.28.) számú Képviselő-testületi határozatával dokumentáció módosítása mellett döntött és a véleményezési szakaszt lezárta. (A hivatkozott Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 4. mellékletét képezi - a Képviselő-testületi határozat terjedelme miatt mellékletek nélkül kerül csatolásra, a teljes határozat a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 15-ös irodájában megtekinthető)

3. A véleményezési szakasz lezárására vonatkozó Képviselő-testületi döntést követően, 2025. március 3-án kelt okiratban foglaltak szerint a Határozat 2.21 pontjában foglalt módosítási cél vonatkozásában a 1414 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérte, hogy a módosításra vonatkozó eljárás kerüljön megszüntetésre.

Mivel a módosítási eljárás az ingatlan vonatkozásában kifejezetten az ingatlan tulajdonosának kérelmére indult, és tekintettel arra, hogy a tulajdonos eredeti szándékát megváltoztatva kérte a módosítási eljárás megszüntetését, Sárvár város Polgármesterének a Képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörében hozott 31/2025. (III.5.) számú határozata alapján a Határozat 2.21 pontja módosításra, az abban foglalt - a 1414 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó - egyedi szabályozási előírás pedig törlésre került. (A hivatkozott határozat az előterjesztés 5. mellékletét képezi)

4. Záró szakasz

A R. 67. § (1) és (2) bekezdései alapján „(1) Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban.

(2) A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított

- a) 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településtervezési vagy a módosítása elfogadásához,**
- b) 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, vagy**
- c) 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével – hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.”**

A R. 67. §-a alapján a záró szakasz kezdeményezése a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített dokumentáció 2025. március 7-én E-TÉR felületre történő feltöltésével történt meg.

Az Állami Főépítész a záró szakmai vélemény kiadása előtt hiánypótlási felhívást bocsátott ki, mely során a dokumentáció módosítására már nem volt szükség. A hiánypótlás tárgya az újonnan beépítésre szánt területek vonatkozásában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása, valamint a megismételt véleményezési szakaszban véleményt nem adó szervek megkeresésének igazolása. A hiányok pótlása - Sárvár város Polgármesterének a Képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörében hozott 34/2025. (III.6.) és 35/2025. (III.6.) számú határozatainak, illetve az Állami Főépítész által megjelölt dokumentumoknak E-TÉR felületre történő feltöltésével - 2025. március 13-án teljesült. (A hivatkozott határozatok az előterjesztés 6. és 7. mellékleteit képezik.)

Az állami főépítész záró véleményének kiadását megelőzi az országos főépítész véleményének beszerzése.

Az országos főépítész a 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.5 pontjában és 2.22 pontjában foglalt módosítási célok esetében megállapította, hogy nem az út szabályozási szélességének változása miatt jön létre beépítésre szánt terület, hanem egy új építési telek kerül kialakításra és egy útszakasz kerül törlésre. Véleménye szerint ezek a változások új beépítésre szánt terület kijelölésének minősülnek. Fentiek alapján az önkormányzat választása szerint jelen eljárásban az átminősítéstől eláll, vagy az új beépítésre szánt terület kijelölésével újabb önkormányzati határozatot hoz és vállalja a véleményezési szakasztól az eljárás megismétlését, egyúttal a záró véleményre irányuló megkeresését visszavonja. Az ismételt eljárás akár több hónapot is igénybe vehet, és ez a módosítási eljárás jelentős elhúzódtáshoz vezet, ennek révén az eljárásban érintett további módosítási célok elfogadását is hátráltatja, ezért célszerűnek tartom, és javaslom, hogy az országos főépítész véleményével érintett, előzőekben említett módosítási célok a településrendezési eszközök módosításának 28., jelenleg folyamatban levő eljárásából kerüljenek kiemelésre.

A záró szakmai vélemény 2025. április 8. napján VA/ÁFI/25-19/2025. iktatószámom a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részéről kiadmányozásra került, és jelen előterjesztés 8. mellékletét képezi.

A végleges módosítási célokat az áttekinthetőség érdekében az I. Határozati javaslat mellékletét képező táblázat foglalja össze.

Az előterjesztéssel érintett módosítás elfogadása -az elállással érintett módosítási célokról történő döntésen kívül- kettő döntést igényel, mivel a településszerkezeti terv módosítása normatív határozattal, a helyi építési szabályzat módosítása rendelettel fogadható el.

I. A településrendezési eszközök 28. módosításával érintett módosítási célokat összefoglaló döntés

HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 173/2024. (X.24.) számú képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú határozatával elindított Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása záró véleményezési szakaszban érkezett, az országos főépítész véleményére alapozott Állami Főépítész záró véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67.§ (9) bekezdése alapján elfogadja, a 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.5. pontja szerinti módosítási céltól, valamint a 2.22 pontja szerinti módosítási céltól eláll.

A Képviselő-testület a 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.5 pontjában és 2.22 pontjában foglalt módosítási célok esetében a módosítási célok megvalósításának lehetőségét a soron következő településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárásban megvizsgálja.

Mindezek alapján a Képviselő-testület megállapítja, hogy Sárvár Város településrendezési eszközeinek 28. módosításának eljárása a határozat mellékletében felsorolt módosítási célokkal kerül lezárásra. A településszerkezeti terv módosításáról normatív határozattal, a helyi építési szabályzat módosításáról önkormányzati rendelettel dönt a Képviselő-testület.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. április 8.

Kondora István
polgármester

Melléklet a/2025. (....) számú Képviselő-testületi határozathoz

SÉSZ 28. módosítási célok változásainak összefoglalása
(a törölt módosítási célok áthúzással kerültek megjelenítésre)

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

Képviselő- testületi határozat 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 teljeskörűen 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 megismételt véleményezési szakaszban a 32/2025. (II.28.) Képviselő-testületi határozat alapján 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 az Állami Főépítész záró szakaszban - az országos főépítész véleménye alapján - kiadmányozott záró szakmai véleménye alapján került törlésre.
2.6	Eredeti módosítási cél: Az önkormányzat kezdeményezi -a) 608/2 hrsz-ú ingatlan (volt „Kóger telep”) jelenleg Ki övezetbe tartozó területe egy részének igénybevétele lakó és pihenőövezetet kiszolgáló, 7 m széles közlekedési terület (magánút) kijelölését, ezzel egyidejűleg a Z-kk övezet kiterjesztését a közlekedési terület határáig, - 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, - c) a 608/2 hrsz-ú ingatlan említett módosítások után Ki (különleges idegenforgalom, rekreáció) övezetbe sorolt területrésze jelenlegi beépítési paraméterei (Ki-58544) közül a	Az első véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a feltáró út kijelölését támogatta, de a szabályozás újra gondolasát kérte. A megismételt véleményezési szakaszban a 32/2025. (II.28.) Képviselő-testületi határozat alapján módosítási célt az Állami Főépítész elfogadta.

	minimális teleknagyság - 10.000 m² - helyett 1500 m²-ben történő meghatározását, ennek megfelelően a Ki övezetbe tartozó ingatlanrész beépítési paramétereit meghatározó „építési övezet jele” Ki -56544-ra módosul), - 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 - e) a 608/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg Z-kp (közpark) besorolású ingatlanrészének Z-kk (közkert) övezetbe történő átsorolását.” Az Állami Főépítész véleménye alapján a végleges módosítási cél: Az önkormányzat kezdeményezi -a) 608/2 hrsz-ú ingatlan (volt „Kóger telep”) jelenleg Ki övezetbe tartozó területe egy részének igénybevételével lakó és pihenőövezetet kiszolgáló, 7 m széles közlekedési terület (magánút) kijelölését, ezzel egyidejűleg a Z-kk övezet kiterjesztését a közlekedési terület határáig, - 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, - 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 m² - helyett 5000 m²-ben történő meghatározását, ennek megfelelően a Ki övezetbe	
--	--	--

	tartozó ingatlanrész beépítési paramétereit meghatározó „építési övezet jele” Ki -57544-ra módosul), - 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 - e) a 608/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg Z-kp (közpark) besorolású ingatlanrészének Z-kk (közkert) övezetbe történő átsorolását	
2.7	Az önkormányzat kezdeményezi az Ikervári út mellett – az Ungvár utcától az Ikervári utcáig terjedő szakaszon - közlekedési célú (gyalogos közlekedési létesítmény céljára használható) közterület kijelölését továbbá az üzemanyagtöltő állomás közlekedési célú közterületből Kkő (különleges közlekedési) övezetbe történő átsorolását a közlekedési hatóság által engedélyezett járda nyomvonalának közlekedési célú közterületként való kijelölése mellett.	A módosítási cél tekintetében az Állami Főépítész hiánypótlási felhívást bocsátott ki A megismételt véleményezési szakaszban a 32/2025. (II.28.) Képviselő-testületi határozat alapján a módosítási célt az Állami Főépítész elfogadta.
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.	Az első véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a módosítási cél ellen kifogást nem emelt, de az út szabályozási szélességének újra gondolasát kérte. A megismételt véleményezési szakaszban a 32/2025. (II.28.) Képviselő-testületi határozat alapján a módosítási célt az Állami Főépítész elfogadta.
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	Az első véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a módosítást támogatta, de az út szabályozási szélességének újra gondolasát kérte. a megismételt véleményezési szakaszban a 32/2025. (II.28.) Képviselő-testületi határozat alapján a módosítási célt az Állami Főépítész elfogadta.

2.10	Az önkormányzat kezdeményezi a közlekedési övezetbe tartozó Sárvár 3343/6 hrsz-ú ingatlanból mintegy 70 m ² -nyi területrészt Ge (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolását.	A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.
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 módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.
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 kialakításhoz 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 m², megengedett legnagyobb beépíthetőség: 40%, legkisebb zöldfelület: 40%, épületmagasság: maximum 6,5 m. 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	Az első véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a módosítási cél ellen kifogást nem emelt, ugyanakkor a dokumentáció átdolgozását kérte. A megismételt véleményezési szakaszban a 32/2025. (II.28.) Képviselő-testületi határozat alapján módosítási célt az Állami Főépítész elfogadta.
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	Az első véleményezési szakaszban a módosítási célt az Állami Főépítész nem támogatta.

	terjedő kertvárosi övezetbe tartozó ingatlanain az előkert méretén belül fedett, nyitott gépjármű tároló elhelyezhető. Az önkormányzat kezdeményezi az OTEK 35. §-ától történő eltérés engedélyezését.	Az Állami Főépítész véleményét elfogadva az Önkormányzat a módosítási céltól a 32/2025.(II.28.) számú Képviselő-testületi határozat alapján elállt.
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 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.	A módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.
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 módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.
2.16	Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből Lf (falusias lakó) övezetbe történő átsorolását a szomszédos ingatlanokkal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett. Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. 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 területrész övezeti besorolásaként Mk (mezőgazdasági kertés) övezetbe határozza meg.	A 193/2024.(XI.21.) számú képviselő-testületi határozat alapján a módosítási cél az eljárásból törlésre került.
2.17	Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből üdülőházas övezetbe történő	A 193/2024.(XI.21.) számú képviselő-testületi határozat alapján a módosítási cél az eljárásból törlésre került.

	átsorolását szabadon álló beépítési mód, minimum 500 m² teleknagyság, 30% legnagyobb beépíthetőség, 40% legkisebb zöldterület, 4,5 m megengedett épületmagasság meghatározása mellett. Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. 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 terület rész övezeti besorolásaként Mlk (mezőgazdasági kertes) övezetet határozza meg.	
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 módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.
2.19	Eredeti módosítási cél: „a) Az önkormányzat kezdeményezi a gyógyfürdő területének szabályozási előírásainak felülvizsgálatát. b) Kezdeményezi a kemping területén lévő kereskedelmi egység Vt övezetből Kiz övezetbe történő átsorolását a tulajdoni viszonyoknak megfelelően. 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. d) Kezdeményezi a Kiz övezet DNY-i részén be nem építhető részként ábrázolt ingatlanrészből a Patkó tó környezetét érintő részen a korlátozás törlését, a Z kp övezethez csatlakozó részen pedig a közpark övezet kiterjesztését.	A módosítási cél tekintetében az Állami Főépítész hiánypótlási felhívást bocsátott ki. Az első véleményezi szakaszban az Állami Főépítész a módosítási cél vonatkozásában véleményt nem adott, további kiegészítést kért, a megismételt véleményezési szakaszban a 32/2025. (II.28.) Képviselő-testületi határozat alapján a módosítási célt az Állami Főépítész elfogadta.

	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 Z-kp (zöldterület közpark) övezetet határozza meg.” Az Állami Főépítész véleménye alapján a végleges módosítási cél: - 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. - 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. - Kezdeményezi a Kiz övezet DNY-i részén be nem építhető részként ábrázolt ingatlanrészéből a Patkó tó környezetét érintő részen a korlátozás törlését, a Z kp övezethez csatlakozó részen pedig a közpark övezet kiterjesztését.	
--	--	--

	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 Z-kp (zöldterület közpark) övezetet határozza meg.”	
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 módosítási cél ellen kifogás nem érkezett.
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.	A módosítási cél tekintetében az ingatlan tulajdonosa a véleményezési szakasz lezárását követően kérte az egyedi szabályozás előírásának törlését A 31/2025. (III.5.) számú Polgármesteri határozat alapján a módosítási cél az eljárás záró szakaszának kezdeményezése előtt módosításra került.
2.22	Eredeti módosítási cél: „Az önkormányzat kezdeményezi az Árpád utca zsákutcai szakaszán – a parkolót követő részen – a közlekedési célú közterület megszüntetését, helyette közforgalom elől elzárt magánútként történő átminősítését.” Az Állami Főépítész véleménye alapján a végleges módosítási cél: „Az önkormányzat kezdeményezi az Árpád utca zsákutcai szakaszán – a parkolót követő részen – a közlekedési célú közterület megszüntetését, helyette Lk (kisvárosias lakó) építési övezet kijelölését.”	A módosítási cél az Állami Főépítész záró szakaszban - az országos főépítész véleménye alapján - kiadmányozott záró szakmai véleménye alapján került törlésre

173/2024. (X. 24.) számú képviselő -testületi határozat alapján

Képv. test. határozat sorszámozása	Módosítási cél	Észrevétel / vélemény
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.	Az első véleményezési szakaszban a módosítási célt az Állami Főépítész nem támogatta. Az Állami Főépítész véleményét elfogadva az Önkormányzat a módosítási céltól a 32/2025.(II.28.) számú Képviselő-testületi határozat alapján elállt.

II. Településszerkezeti terv módosítása

.../2025. (....) számú képviselő-testületi határozat

Sárvár város településszerkezeti tervének módosításáról

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 144/2024.(IX.25.), a 173/2024. (X. 24.), a 193/2024. (XI. 21.) 32/2025. (II.28.) számú és a/2025. (IV.10.) számú képviselő-testületi határozatok, továbbá Sárvár Város Polgármesterének 31/2025. (III.5.) számú, 34/2025. (III.6.) számú és 35/2025. (III.6.) számú Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 20.1 pontjában meghatározott átruházott hatáskörében hozott határozatait, mint településfejlesztési döntések figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész VA/ÁFI/25-19/2025. iktatószámom kiadott, 2025. április 8-án kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő napi hatállyal az alábbiak szerint módosítja:

1. A Határozat 1. melléklete (településszerkezeti tervlap) helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.
2. A Határozat 2. melléklete (szerkezeti terv leírása) jelen határozat 2. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
3. A Határozat 3. melléklete (változások ütemezése) jelen határozat 3. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
4. A Határozat 4. melléklete (területrendezési tervvel való összhang igazolása) jelen határozat 4. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
5. A Határozat 5. melléklete (biológiai aktivitásérték számítása) jelen határozat 5. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
6. A Határozat 6. melléklete (területi mérleg változása) jelen határozat 6. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. április 8.

Kondora István
polgármester

Kihirdetve: 2025.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

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

„Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 1. melléklete

2. melléklet a/2025.(.....) számú képviselő-testületi határozathoz
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 2. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

2. SZERKEZETI TERV SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSÁNAK LEÍRÁSA

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény előírásainak megfelelően Sárvár város településszerkezeti tervének módosítását elfogadja az alábbiak szerint:

Településszerkezeti terv területfelhasználás jelölésének pótlása

A településszerkezeti terven a különleges közlekedési terület „Kkő” jelölése a területfelhasználás – szürke kitöltés megkülönböztetésére pótlásra kerül. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.7 pontja)

Területfelhasználás változása:

Kisvárosias lakóterület

- a) Különleges intézményi területből kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre a 608/2 hrsz ingatlan északi oldalán ~781 m² nagyságban (173/2024. (X. 24.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.6 pontja).

Településközpont terület

- a) Közlekedési területből településközpont terület kerül kijelölésre a 2933/4 hrsz ingatlan vonatkozásában ~358 m² nagyságban a 2934 hrsz-ú út szűkítésével. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.4 pontja)
- b) Közlekedési területből az 1104/46 hrsz-ú ingatlan 1162 m² területe kerül településközpont területbe. 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.15 pontja)

Egyéb ipari terület

Közlekedési területből egyéb ipari terület kerül kijelölésre a 3343/6 hrsz-ú ingatlanok területén ~66 m². nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.10 pontja)

Különleges területek

- a) különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület kerül kijelölésre egyéb ipari területből ~3,634 ha nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.12 pontja)
- b) különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése a 3868/74 hrsz-ú általános mezőgazdasági területből ~1,72 ha nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.12 pontja)

- c) Kemping korábbi kiskereskedelmi egysége Vt jelű településközpont területből Kiz jelű különleges zöldfelületes intézményi terület kerül kijelölésre ~755 m² nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.19 pontja)
- d) Zöldterület közparkból Kiz jelű különleges zöldfelületes intézményi terület kerül kijelölésre az 1186/3 hrsz ingatlanon ~1075 m² nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.19 pontja)
- e) Az 1189 hrsz-ú ingatlan egy részén - ~ 1518 m² nagyságban az Aranyos ér már lefedett szakaszán vízgazdálkodási területből többszintű területfelhasználás kijelölésével a fedett csatorna területén terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület, terepszinten felette Kiz különleges zöldfelületes intézményi területbe kerül átsorolásra. (15/2025. (I.30.) számú polgármesteri határozat 2.19)

Gazdasági erdőterület

- a) Ge jelű egyéb ipari területből gazdasági erdőterület kerül kijelölésre 1,72 ha nagyságban a 0159/2 hrsz-ú ingatlan területén. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.12 pontja)

Zöldterület

- a) Kiz jelű különleges zöldfelületes intézményi területből zöldterület közpark kerül kijelölésre az 1182/6 hrsz-ú ingatlanon - az Aranyos-ér mentén megszűnő 1075 m²-es zöldterület helyett - 2005 m² nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.19 pontja)
- b) Különleges intézményi területből közkert zöldterület kerül kijelölésre a 608/2 hrsz-ú ingatlan 621/2 hrsz felőli oldalán 159 m² nagyságban. (173/2024. (X. 24.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.6 pontja)

Közlekedés terület

- a) Kisvárosias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 614 hrsz-ú út mentén 157 m² nagyságban (144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.2 pontja)
- b) Falusias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 6037 hrsz út mentén a meglévő útszabályozás 6 m-re való csökkentésével 290 m² nagyságban. 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.3 pontja)
- c) Különleges intézményi területből közlekedési terület kerül kijelölésre a 608/2 hrsz-ú ingatlan északi oldalán 593 m² nagyságban. (173/2024. (X. 24.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.6 pontja)
- d) Közpark zöldterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 608/2 hrsz-ú ingatlan északi oldalán 55 m² nagyságban. (173/2024. (X. 24.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.6 pontja)
- e) Közkert zöldterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 617/4 és 608/1 hrsz-ú ingatlanok kapubejáróinak biztosítása érdekében a 621/2 hrsz-ú ingatlanból összesen

~160 m² nagyságban. (173/2024. (X. 24.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.6 pontja)

- f) Közpark zöldterületből közlekedési terület kerül kijelölésre az 1251 hrsz-ú út déli részén, a 1247/1 hrsz-ú és az 1247/2 hrsz-ú ingatlanok területén ~2200 m² nagyságban. (144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.8 pontja)
- g) Falusias lakóterületből gyalogos célú közlekedési és közmű terület kerül kijelölésre a 6443 és 6463 hrsz-ú ingatlanok területén ~190 m². nagyságban. (144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.9 pontja)
- h) Az 1104/47 hrsz ingatlan területfelhasználás változása során 1162 m² nagyságban kerül településközpont terület közlekedési és közműterületbe besorolásra. (144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.15 pontja)

3. melléklet a .../2025.(.....) számú képviselő-testületi határozathoz
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú
képvisező-testületi határozat 3. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

Rövidtávon megvalósuló változások

A szerkezeti terv és a helyi építési szabályozás elfogadása lehetőséget teremt a településfejlesztési döntés alapján kidolgozott településszerkezeti tervben kijelölt célok építési szabályozási előírások mentén történő megvalósítására.

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások

A településkép védelmére külön jogszabályi előírások alapján önálló rendelet előírásai alkalmazandó.

Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása, a rendezési tervet érintő elemeinek esetében a változások átvezetése.

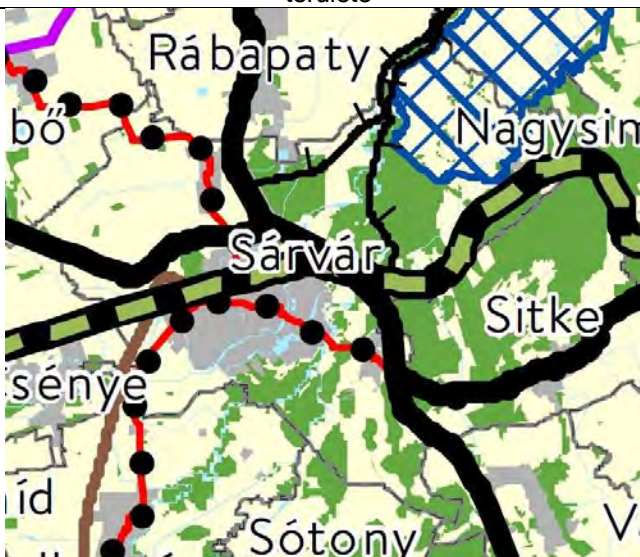
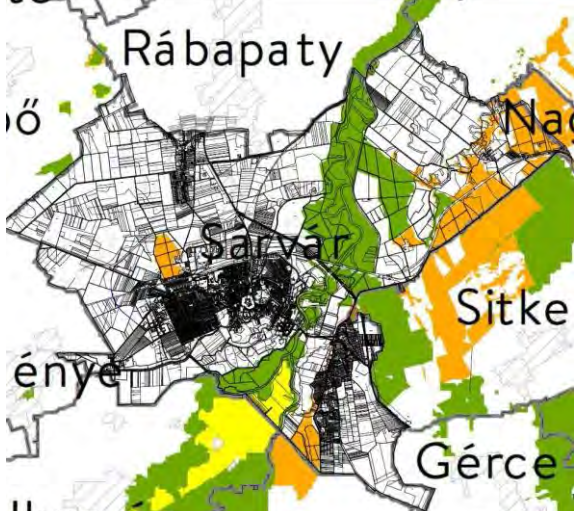
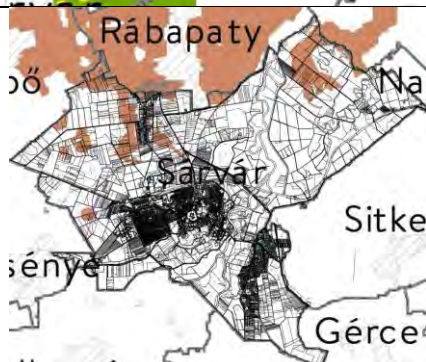
4. melléklet a ../2025.(....) számú Képviselő-testületi határozathoz

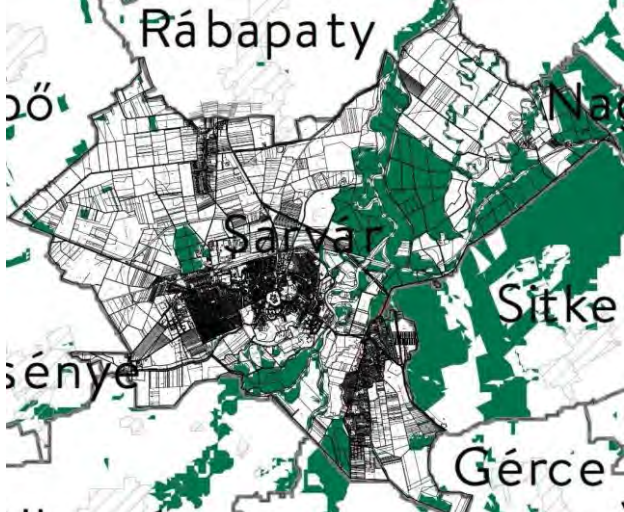
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

5.TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

Az Országos Területrendezési Tervről (MaTrT) szóló, többször módosított törvény több vonatkozásban is érinti Sárvárt.

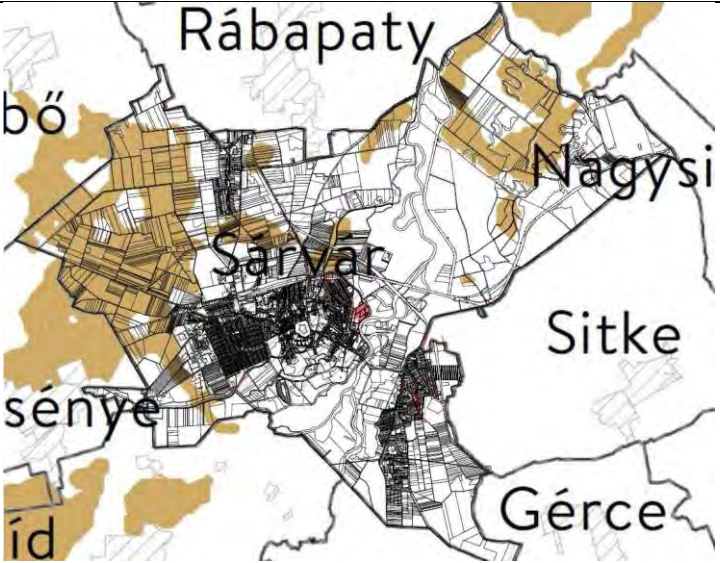
A MaTrT Sárvárt érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Települési térséget érint	
Ökológiai hálózati övezete	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	

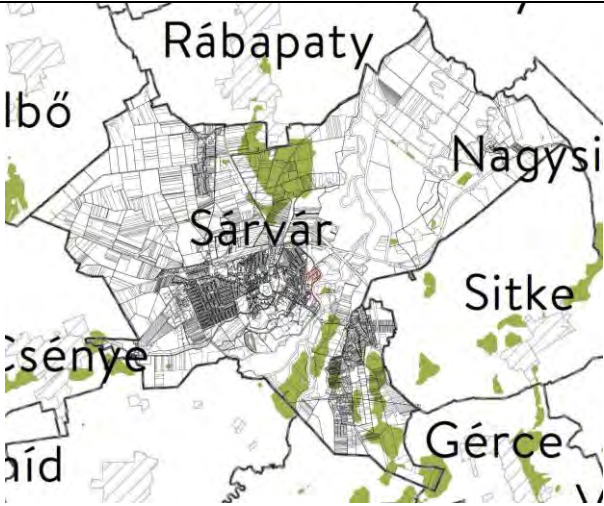
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (sötét barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Nem érinti	
Erdők övezete	Érinti a 12. sorszámú tervezési terület 0159/2 hrsz csere terület erdőként való kijelölése.	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	

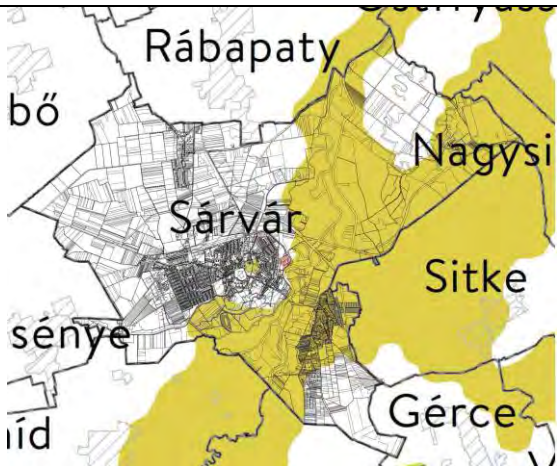
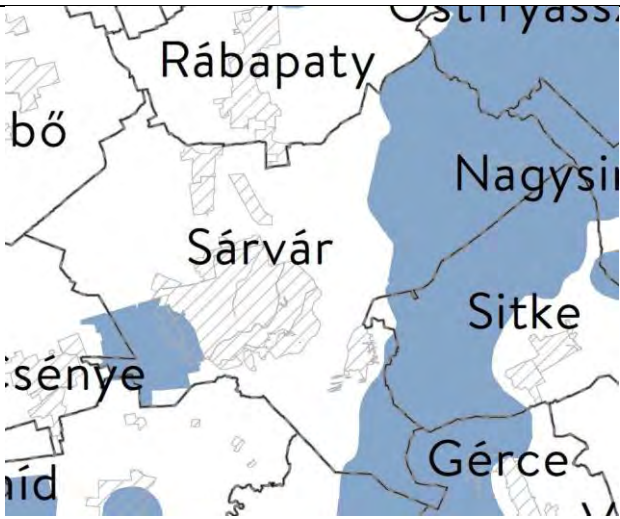
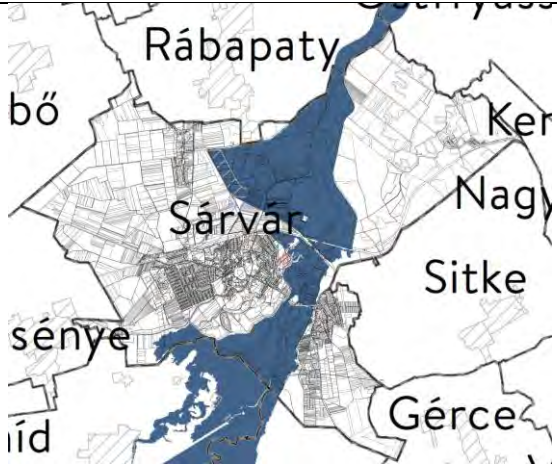
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
--	------------	--

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2024. május)		Módosított településszerkezeti terv (2025)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	1063,34 ha	1001,0938 ha	94,14	1001,0938 ha	94,14
Erdőgazdálkodási térség	1851,08 ha	1828,6846 ha	98,79	1828,6846 ha	98,79
Mezőgazdasági térség	3486,66 ha	3448,8316 ha	98,91	3448,8316 ha	98,91
Vízgazdálkodási térség	63,25 ha	185,72 ha	293,62	185,72 ha	293,62
Teir adat:	6464,33 ha	6464,33 ha		6464,33 ha	

Forrás: teir adatszolgáltatás

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT szerint	Nem érinti	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Nem érinti	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosított lehatárolás szerint (-1,68 ha)	Nem érinti	1533,23	

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete MATRT	Nem érinti	516,56	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Nem érinti.	516,56	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosított lehatárolás szerint	Nem érinti	514,1352	

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 3. 9., 13., 18. sorszámú tervezési területeket	2566,21	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti az 12. sorszámú Flextronics területet	2226,46	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	1382,59	

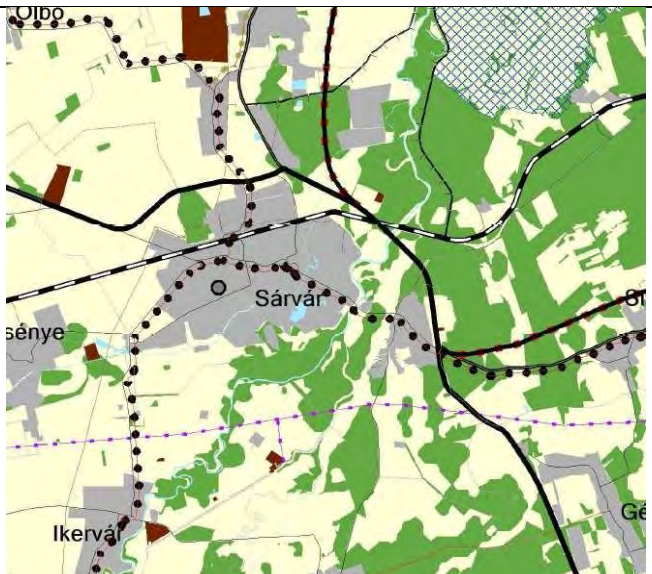
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	
------------------------	------------	---	--

b.) Vas megye területrendezési tervének térségi lehatárolása

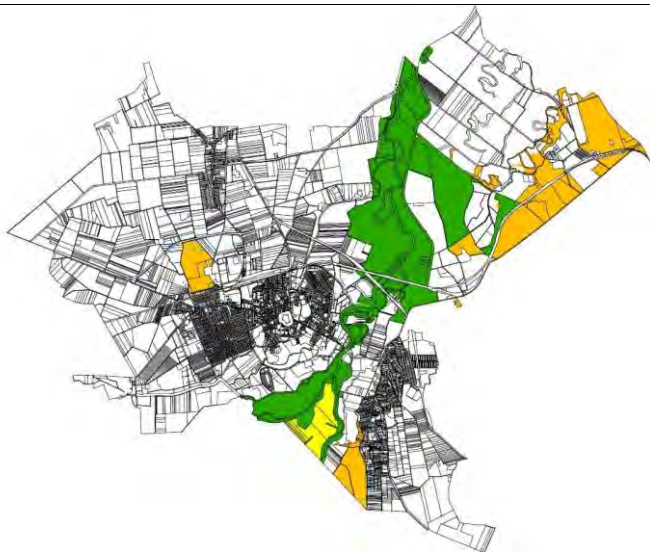
c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

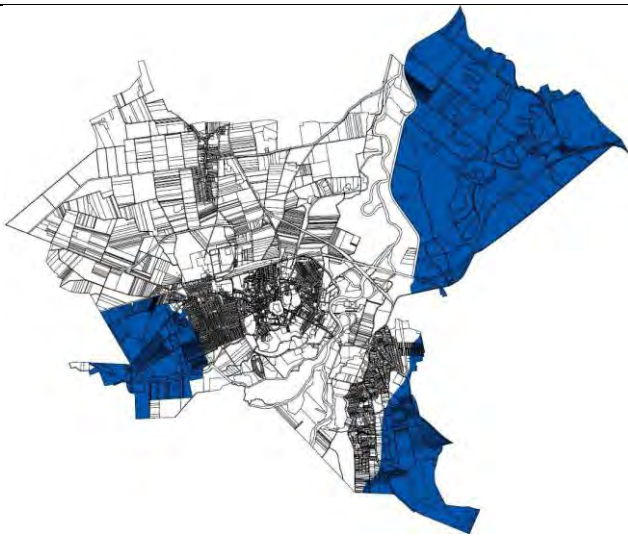
A VTrT Sárvar várost érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák: VTrT

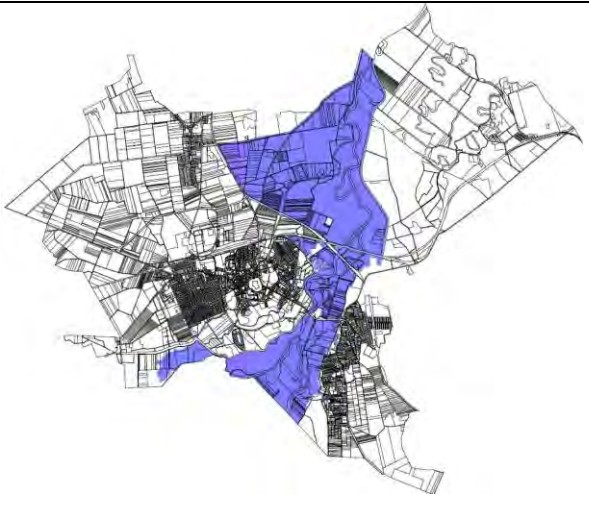
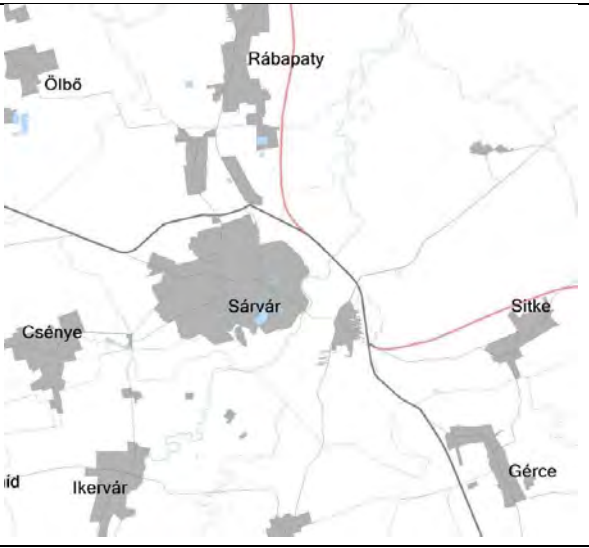
övezete: érintettség területe

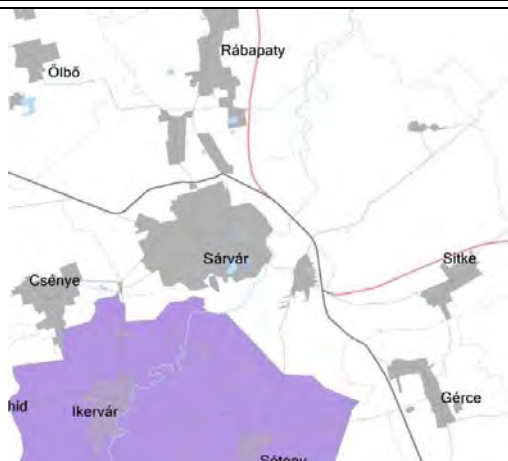
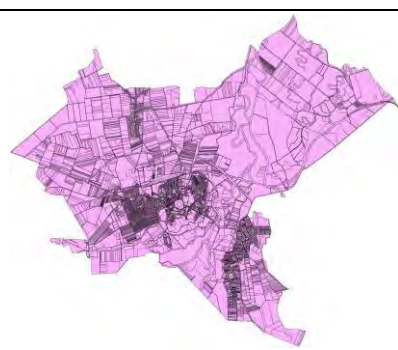
VTrT térségi szerkezeti terve	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett	
-------------------------------------	---	--

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (készült a téradatok felhasználásával)
Ökológiai hálózat magterület övezet Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete Ökológiai hálózat puffterület övezete	Nem érinti Nem érinti Nem érinti.	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti Nem érinti	
Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Érinti a 12. sorszámú fejlesztés során igénybevételre tervezett a 0159/2 hrsz csere területet. Nem érinti	

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 3., 9., 13., 18. sorszámú tervezési területeket	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti a 12. sorszámú Flextronics területet	

Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések	Érinti, bányaterület kialakítása nem tervezett.	

Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete	Nem érinti	
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Érinti	
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti	
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti	

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti. A hatályos településrendezési eszközök tartalmaznak intézkedést - a tervezési területen kívül - víztározás vonatkozásában.	
---	---	--

5. melléklet a ../2025.(....)számú Képviselő-testületi határozathoz
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 5. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye

Sárvár város 28. településrendezési eszközeinek módosítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
2933/4 hrsz (4.)	Vt település-központ terület	0,5	0,0358	0,0179	közlekedési terület	0,6	0,0358	0,02148
3343/6 hrsz (10.)	Ge egyéb ipari terület	0,4	0,0066	0,002644	közlekedési terület	0,6	0,0066	0,00396
3868/74 hrsz (12.)	KMe Különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2	1,72	3,784	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,72	6,364
1186/3 hrsz (19.)	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,1075	0,16125	Z-Kp zöldterület	6	0,1075	0,645
1189 hrsz (19.)	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,1518	0,2277	Vízgazdálkodási terület	7	0,1518	1,0626
1186/3 hrsz (19.)	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,0755	0,11325	Vt településközpont terület	0,5	0,0755	0,03775
	BA kompenzáció							
Megszűnő Ge egyéb ipari terület 0159/2 hrsz-ú ingatlan területén. (12.)	Eg	9	1,72	15,48	Ge egyéb ipari terület	0,4	1,72	0,688
1182/6 hrsz (19.)	Z-Kp	6	0,2005	1,203	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,2005	0,3075

6037 hrsz (3.)	Közlekedési terület	0,6	0,029	0,0174	Lf falusias lakóterület	2,4	0,029	0,0696
608/2 hrsz (6.)	Közlekedési terület	0,6	0,0593	0,03558	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,0593	0,08895
608/2 hrsz (6.)	Zöldterület	6	0,0159	0,0954	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,0159	0,02385
608/2 hrsz (6.)	Közlekedési terület	0,6	0,0055	0,0033	Zöldterület	6	0,0055	0,033
608/2 hrsz (6.)	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0781	0,09372	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,0781	0,111715
614 hrsz (2.)	Közlekedési terület	0,6	0,0157	0,00942	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0157	0,01884
608/1 és 617/4 hrsz (6.)	Közlekedési terület	0,6	0,016	0,0096	Zöldterület	6	0,016	0,096
1247/1-2, 1251 hrsz (8.)	Közlekedési terület	0,6	0,22	0,132	Z-Kp zöldterület	6	0,22	1,32
6443, 6463 hrsz (9.)	Közlekedési terület	0,6	0,019	0,0114	Lf falusias lakóterület	2,4	0,019	0,0456
1104/47 hrsz (15.)	Közlekedési terület	0,6	0,1162	0,06972	Vt település-központ terület	0,5	0,1162	0,581
1104/47 hrsz (15.)	Vt településközpont terület	0,5	0,1162	0,581	Közlekedési terület	0,6	0,1162	0,06972
3868/73, 3868/63 hrsz-ú és 3868/65 hrsz (12.)	KMe Különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló	1,5	3,634	5,451	Ge	0,4	3,634	1,4536
Sárvár 26. módosítás után többlet pontérték				29,549547				
Összesen				57,048831				13,042165

A biológiai aktivitási érték többletpontszáma csak a 26. sorszámú módosítást alapul véve 29,549547 pontérték. A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 26. sorszámú módosítás többletpontértéke 29,549547, amelyet együttesen a 28-as módosítással a soron következő településrendezési eszköz módosításakor majd figyelembe vehető 44,006666 többlet pontérték nagyságban.

6. melléklet a ../2025.(....) számú Képviselő-testületi határozathoz
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.)
számú képviselő-testületi határozat 6. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

Területi mérleg
(Változással érintett területek vonatkozásában)

TSZT módosítás		Terület (ha)
Hatályos TSZT	Javasolt TSZT	
Lk	Közlekedési terület	0,0157 ha
Közlekedési terület	Vt	0,0358 ha
Közlekedési terület	Vt	0,1162 ha
Közlekedési terület	Ge	0,0066 ha
Ge	Eg	1,72 ha
Lf	Közlekedési terület	0,019 ha
Lf	Közlekedési terület	0,029 ha
Vt	Közlekedési terület	0,1162 ha
Kiz	Közlekedési terület	0,0593 ha
Kiz	Z-kk	0,0159 ha
Ge	KMe	3,634 ha
Má	KMe	1,72 ha
Kiz	Z-kp	0,2005 ha
Kiz	Lk	0,0781 ha
Vt	Kiz	0,0755 ha
Z-kp	Közlekedési terület	0,2255 ha
Z-kp	Kiz	0,1075 ha
V	Kiz	0,1518 ha
Z-kk	Közlekedési terület	0,016 ha

III. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet megalkotásának célja az építés sárvári helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Sárvár Város Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Sárvár Város közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Sárvár Város, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[2] Sárvár Város Önkormányzata magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A SÁRVÁR VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) 27. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Kertvárosias lakóterületen)

„a) kertvárosi lakóövezetekben

aa) legfeljebb kettő lakóépület (telkenként legfeljebb kettő lakás) helyezhető el azzal, hogy azokhoz lakásonként további egy-egy különálló tároló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat

ab) az OTÉK 13. §-a szerinti építményeken túl a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari és a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekre, valamint a telepengedélyezés rendjére és a bejelentés szabályaira vonatkozó rendelkezések alapján bejelentéshez kötött ipari tevékenység céljára szolgáló építmény is elhelyezhető.

ac) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló Korm. rendeletben

szálláshely céljára szolgáló épület esetében a rendeltetési egységek típusa, száma a (3) bekezdés d) pontja szerint kerül meghatározásra”

2. §

A SÉSZ 33. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Különleges a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló (KMe) építési övezetbe sorolt területen a megújuló energiaforrások felhasználására és a terület kiszolgálására szolgáló építmények helyezhetők el. Az övezetben a napelemparkot kiszolgáló alállomás elhelyezhető.”

3. §

A SÉSZ 48. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) E rendeletnek a Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (... ..) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdésével újraszabályozott 1. mellékletének D2-4 tervlapján szereplő Sárvár, Sársziget utca 1935 hrsz-tól 1958 hrsz-ig, továbbá a 2979/1 hrsz-tól a 3004/1 hrsz-ig, valamint a Sárvár, Sársziget utca 2969/6 hrsz-tól a 2977/1 hrsz-ig és a Magyar utca 1960/1 hrsz-tól az 1960/8 hrsz-ig terjedő ingatlanok által alkotott telektömbök vonatkozásában a beépíthetőségre vonatkozó módosított paramétereket a folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazni lehet.”

4. §

(1) A SÉSZ 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A SÉSZ 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

5. §

A SÉSZ 24. § (3) bekezdésében a „100” szövegrész helyébe a „300” szöveg lép.

6. §

Hatályát veszti a SÉSZ

- a) 2. §-a,
- b) 3. § 1. pontja,
- c) 3. § 3. pontja,
- d) 7. § (1) bekezdése,
- e) 12. § (4) bekezdése,
- f) 12. § (9) bekezdése,
- g) 12. § (11) bekezdése,
- h) 16. § (3) és (4) bekezdése,
- i) 18. és 19. §-a,
- j) 47. § (1) bekezdés e)–g) pontja,
- k) 5. melléklete,
- l) 6. melléklete,
- m) 7. melléklete.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárvár, 2025.....

Kondora István
polgármester

dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Kihirdetve:

Sárvár, 2025.....

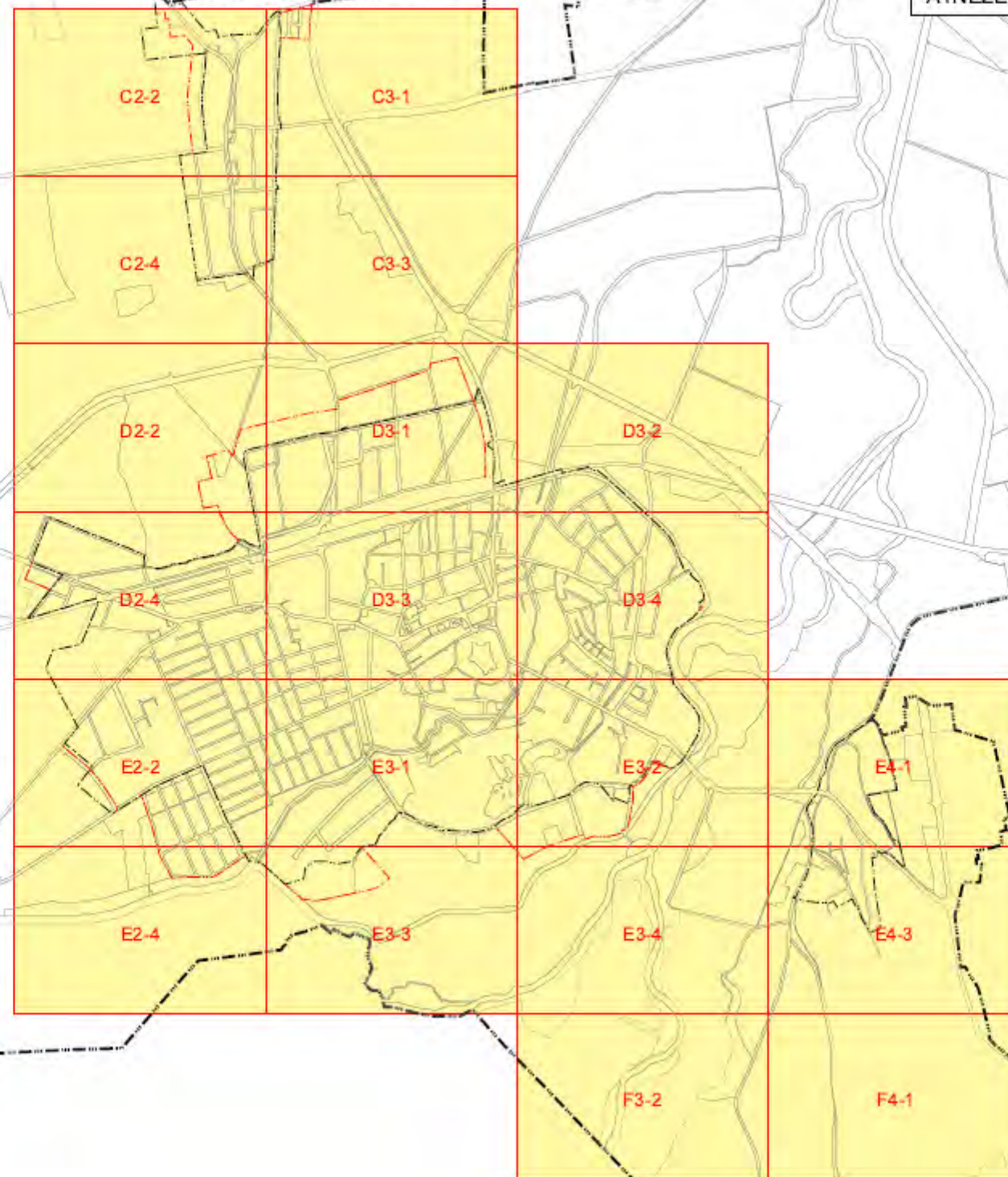
dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

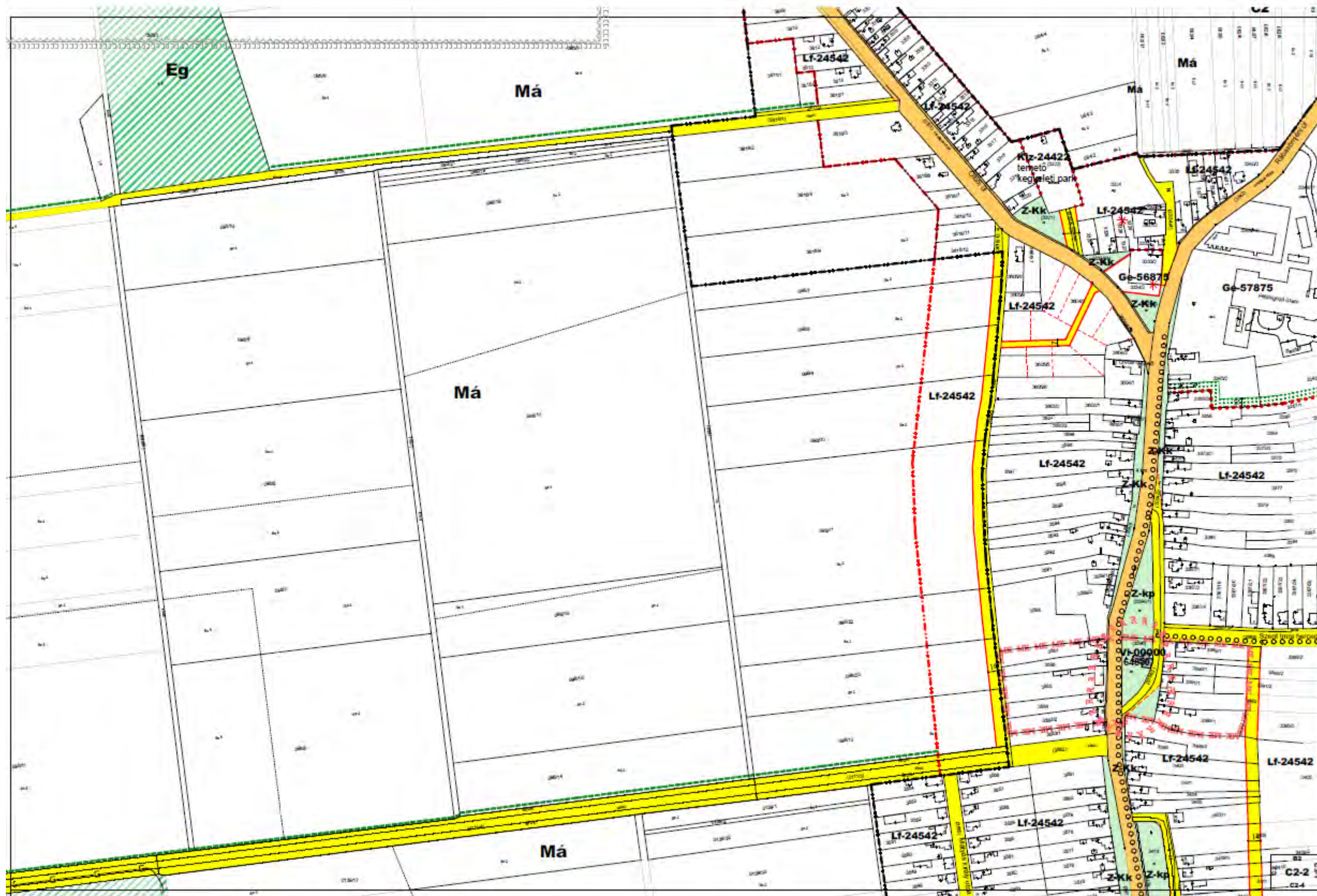
1. melléklet a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez Belterület szabályozási tervlapok

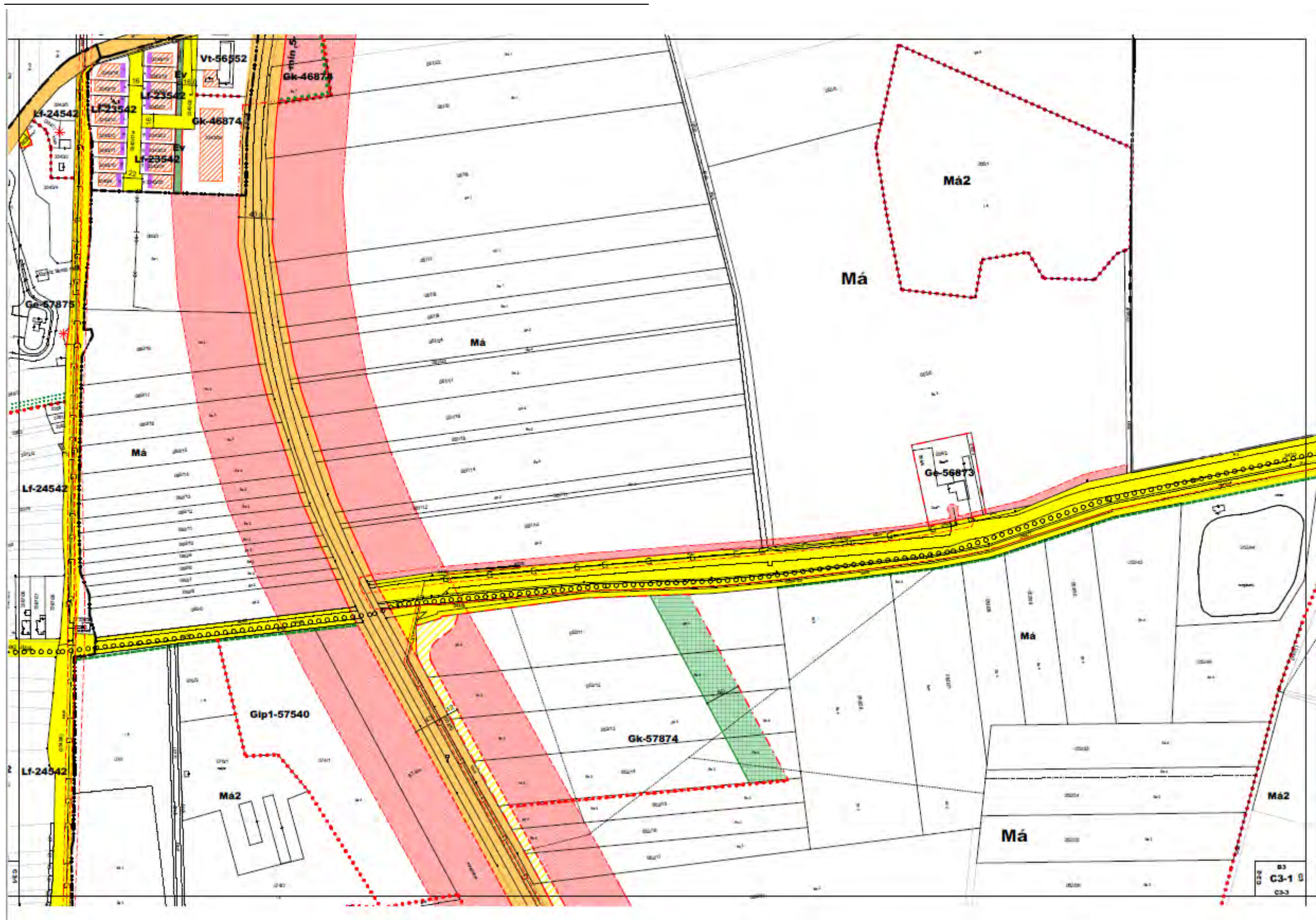
Hatályos: 2025.-tól

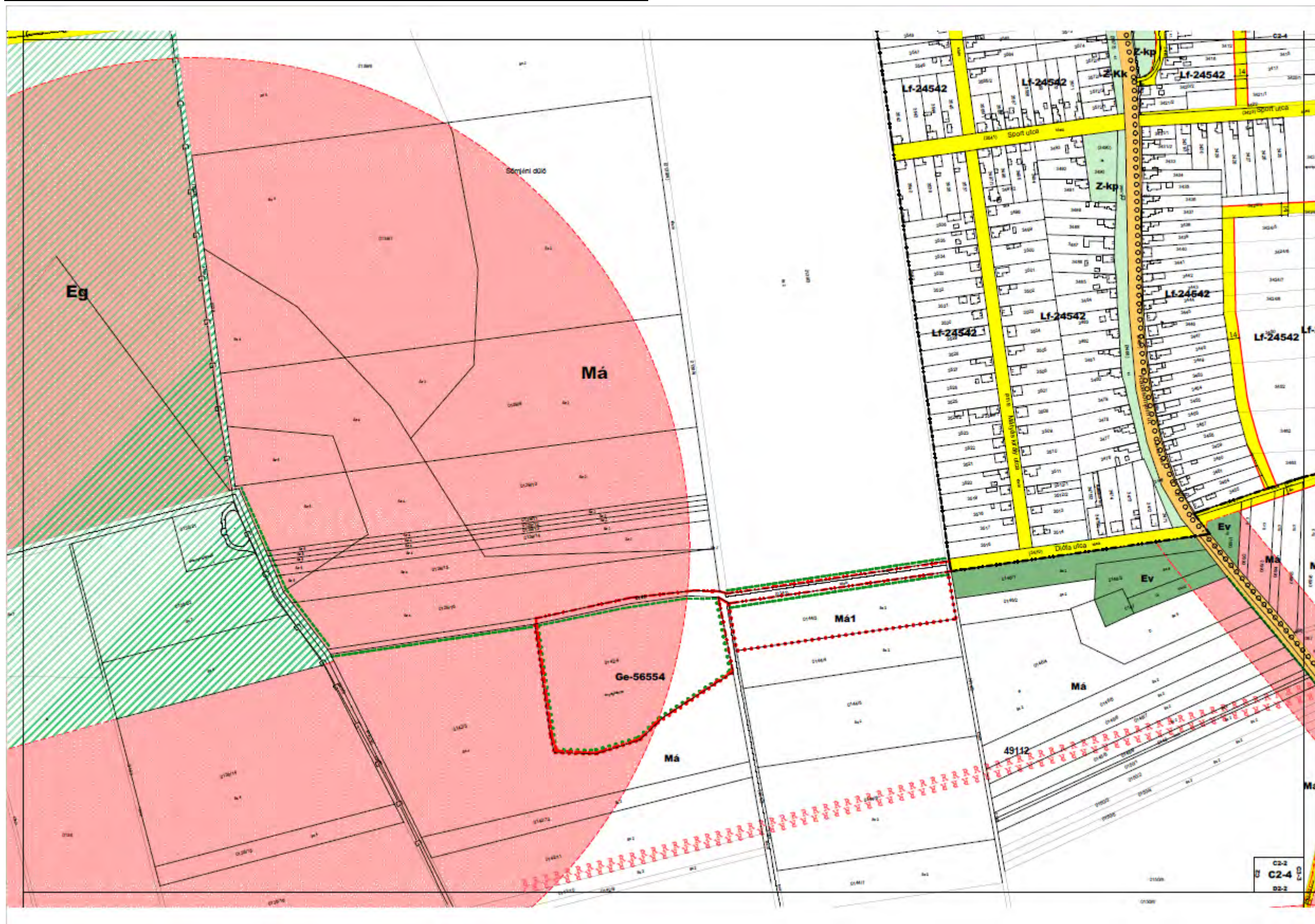
(28. módosítás)

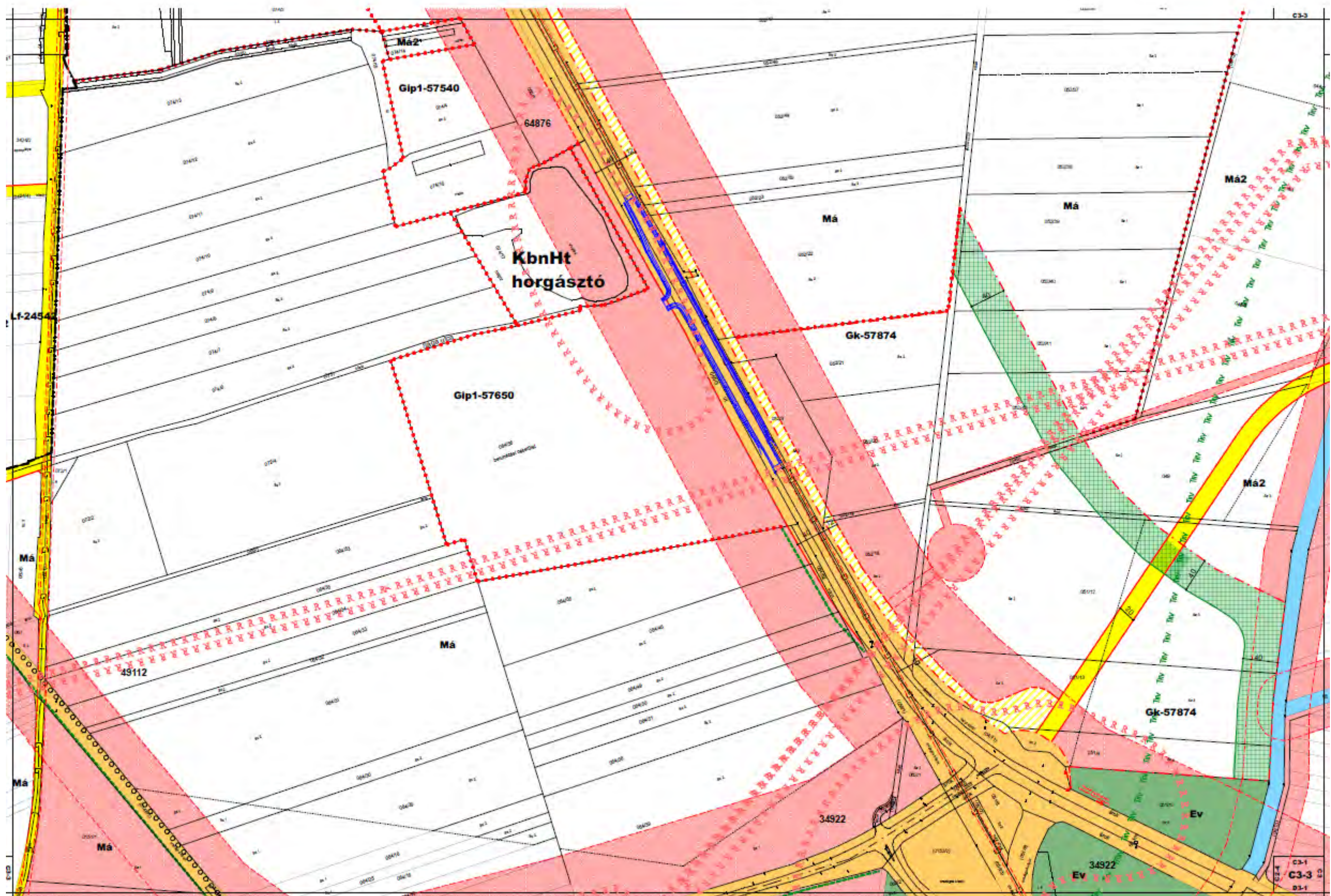
ÁTNÉZETI VÁZLAT - BELTERÜLETI SZELVÉNYEK

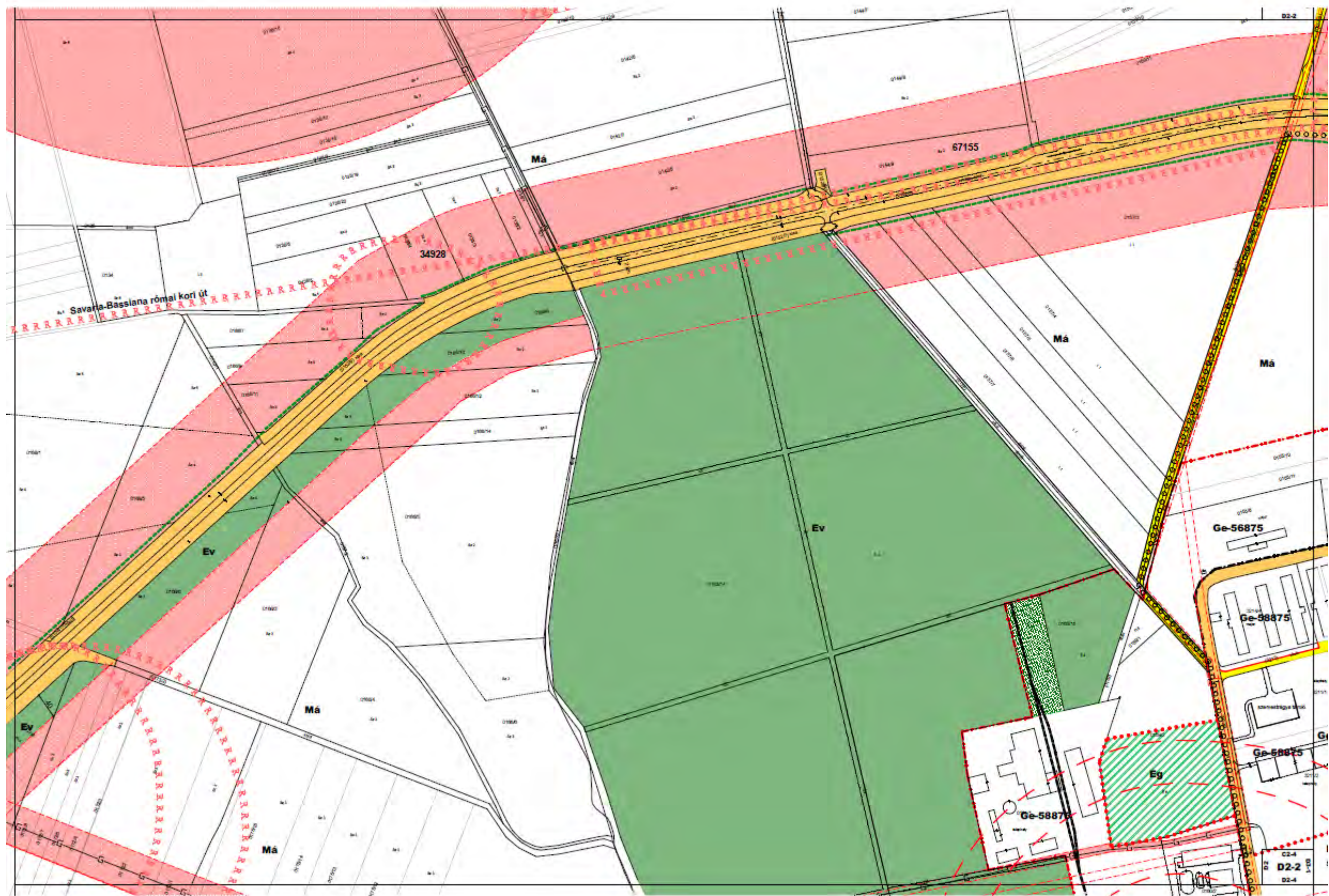


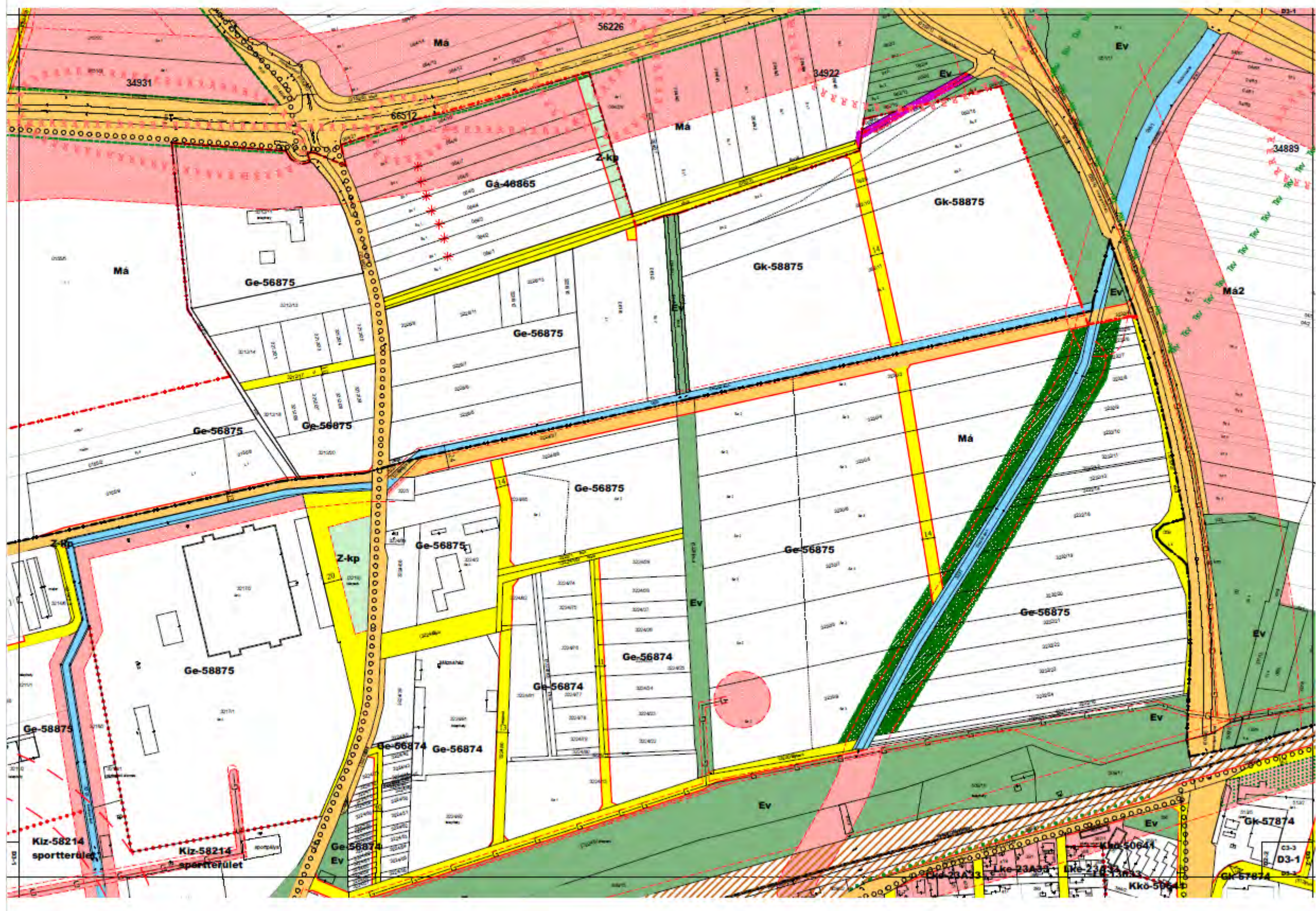


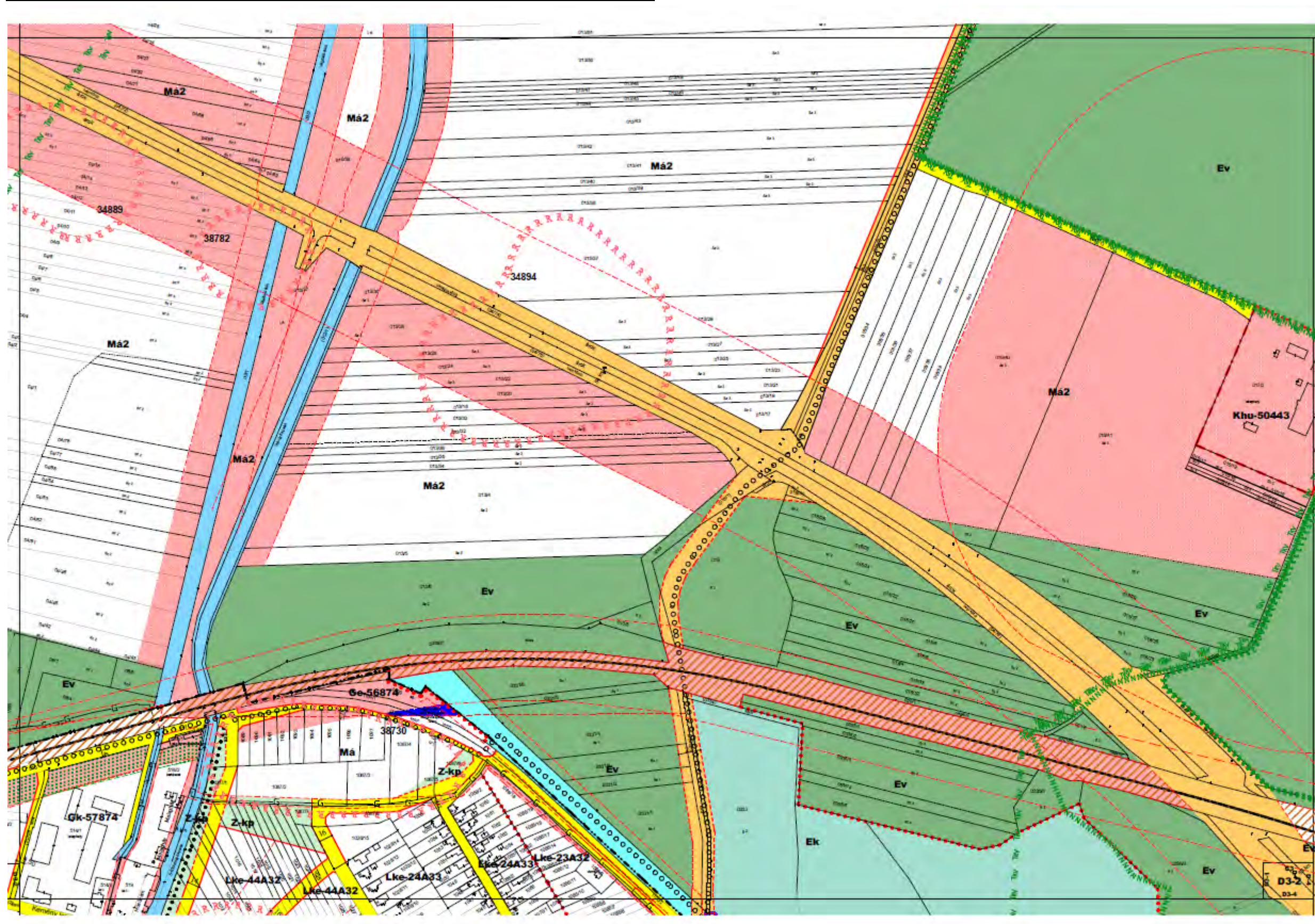


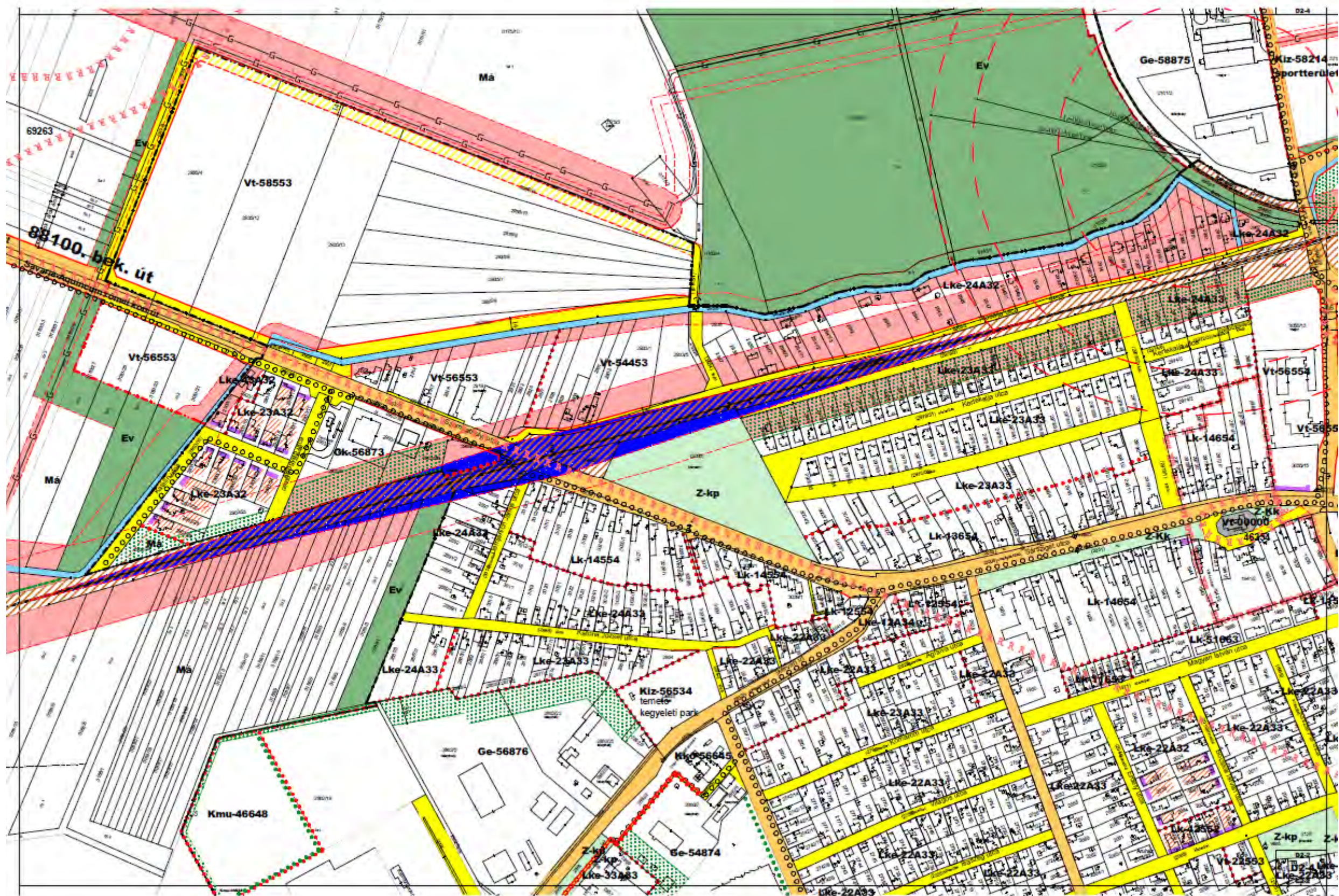


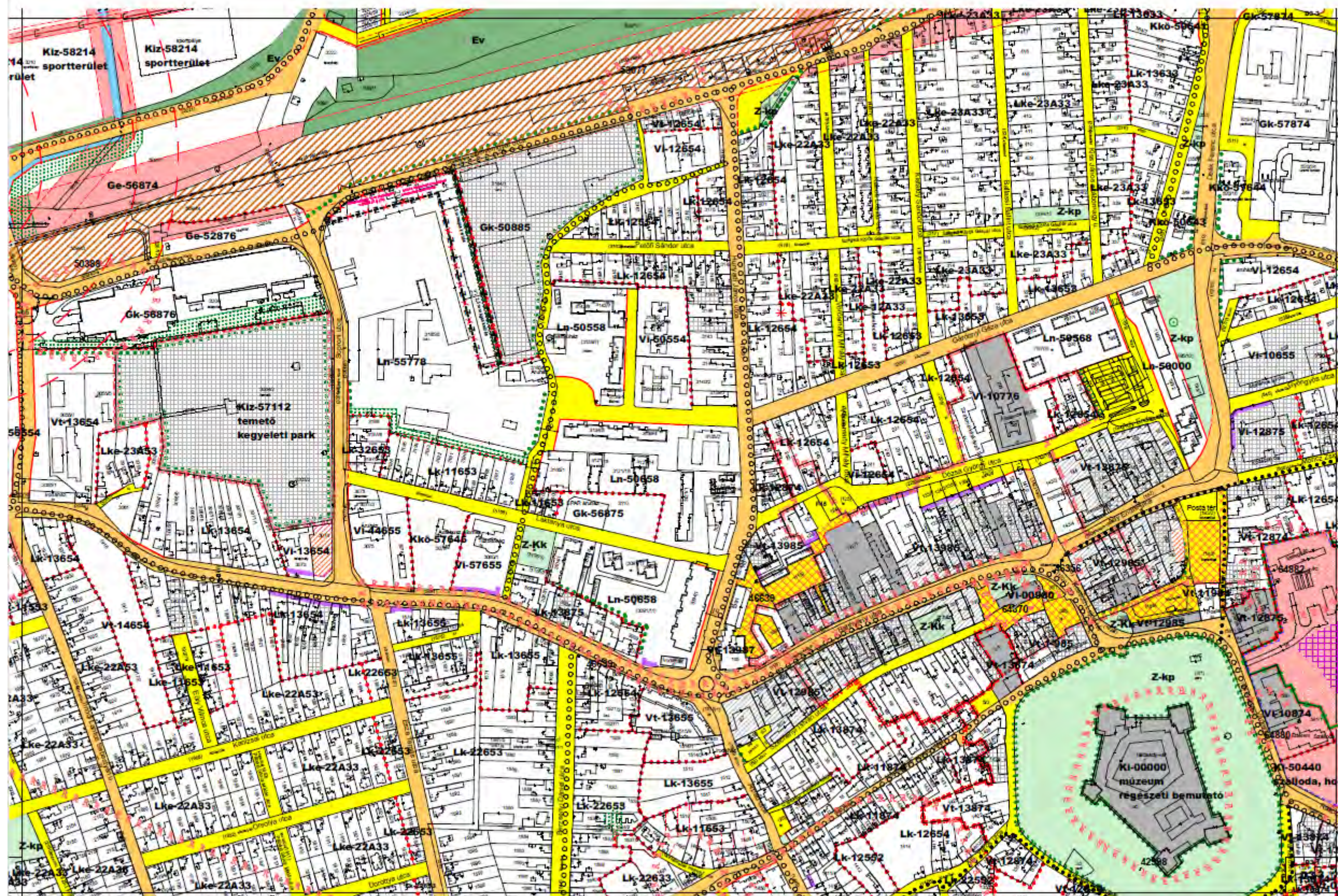


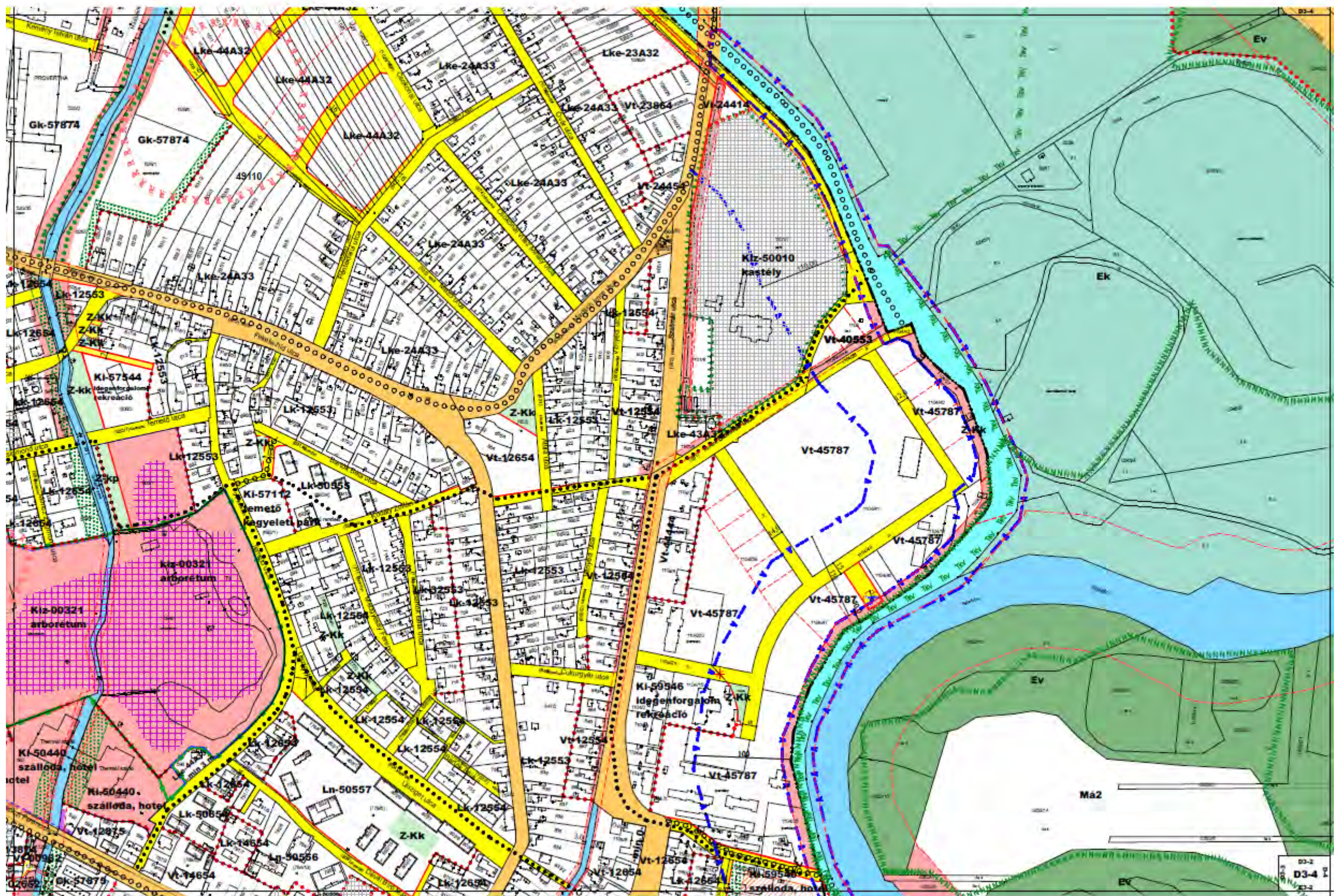


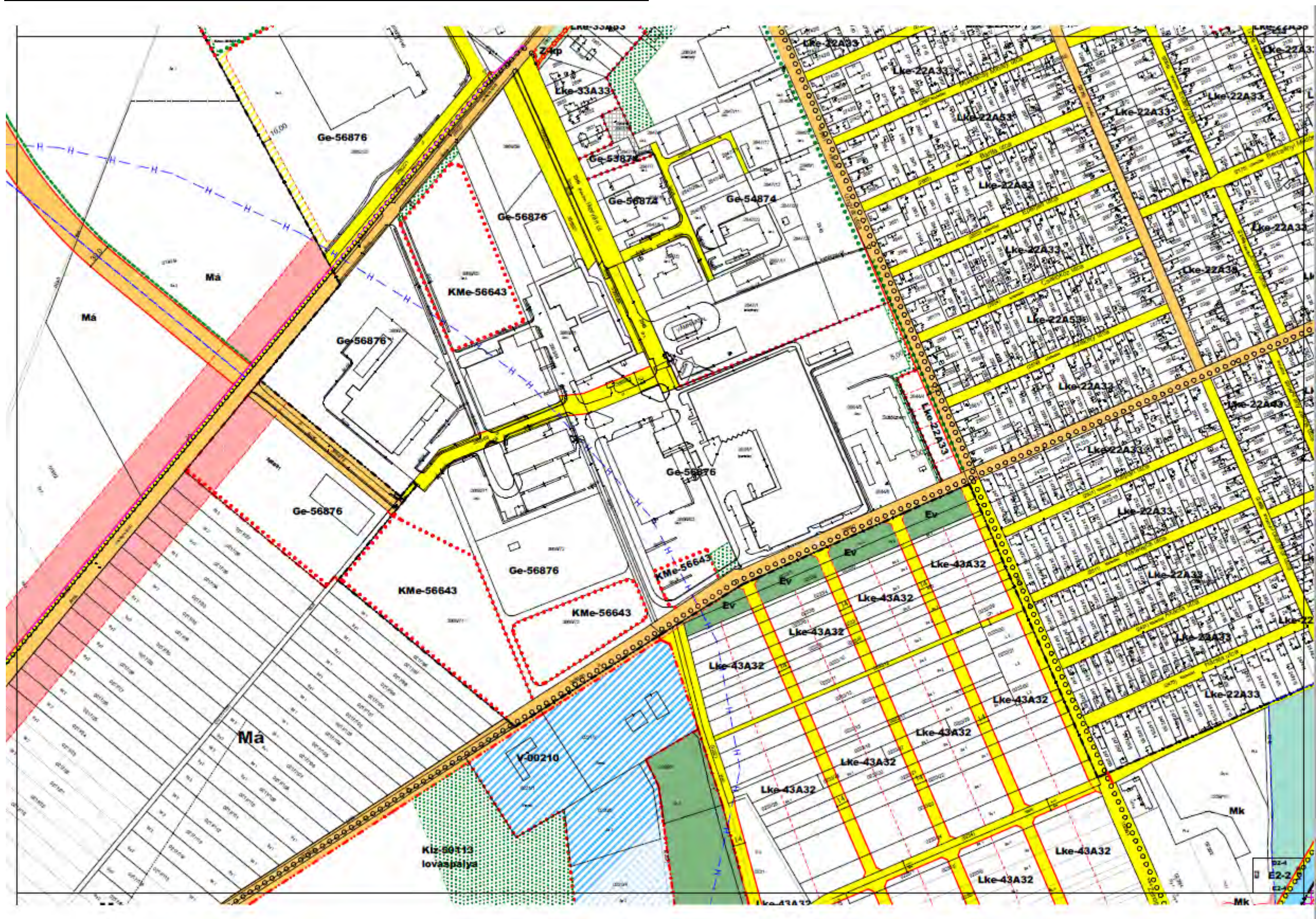


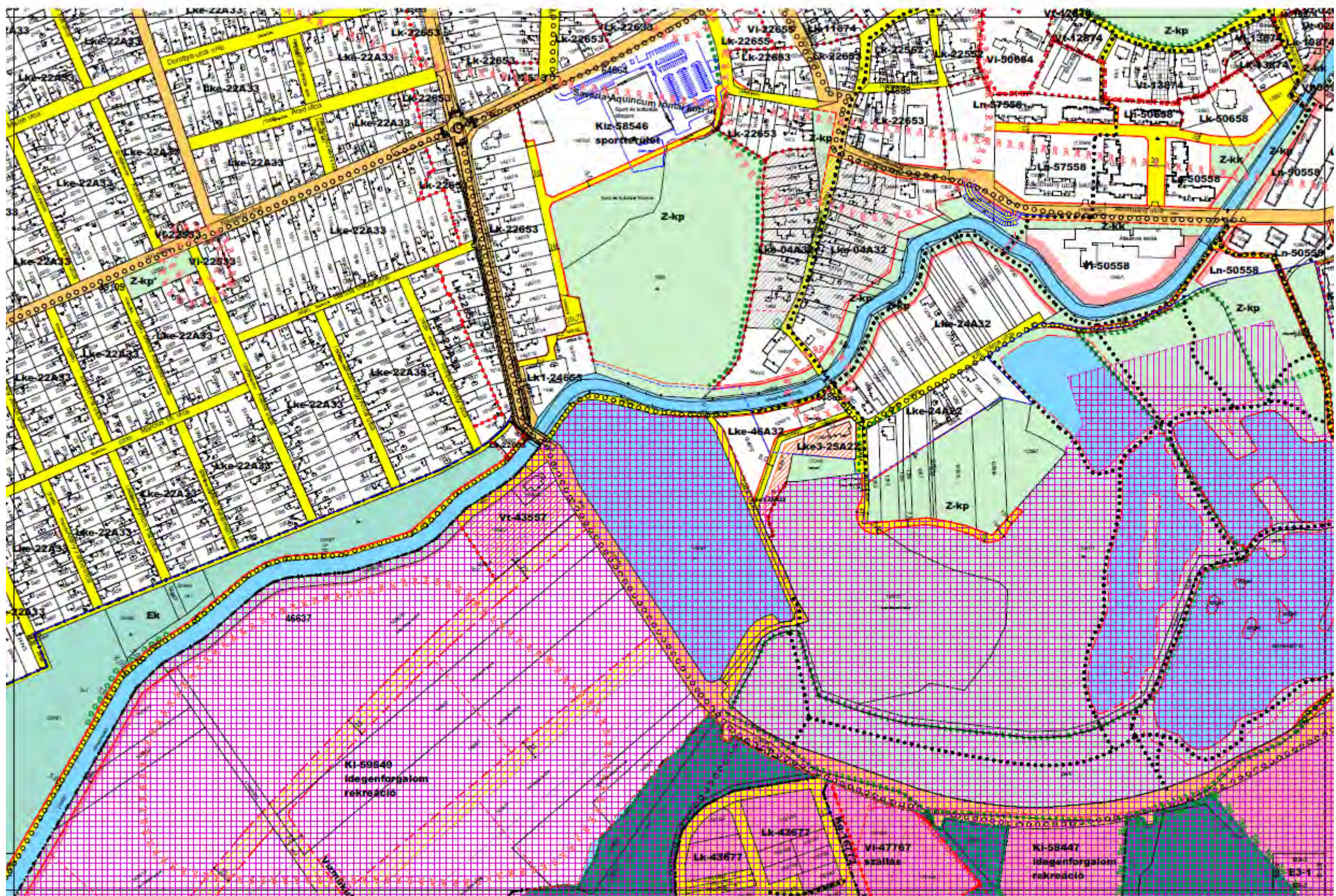


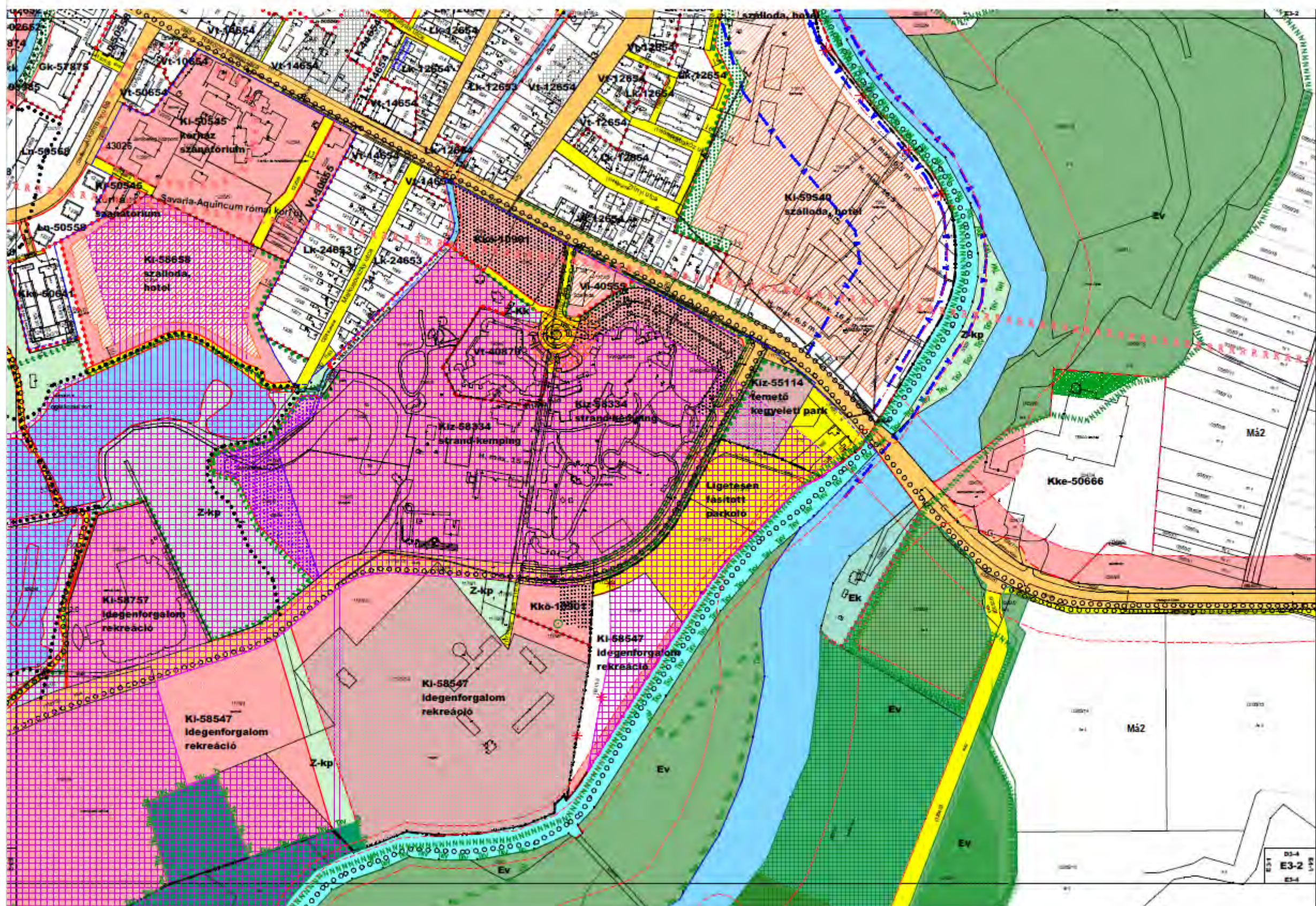


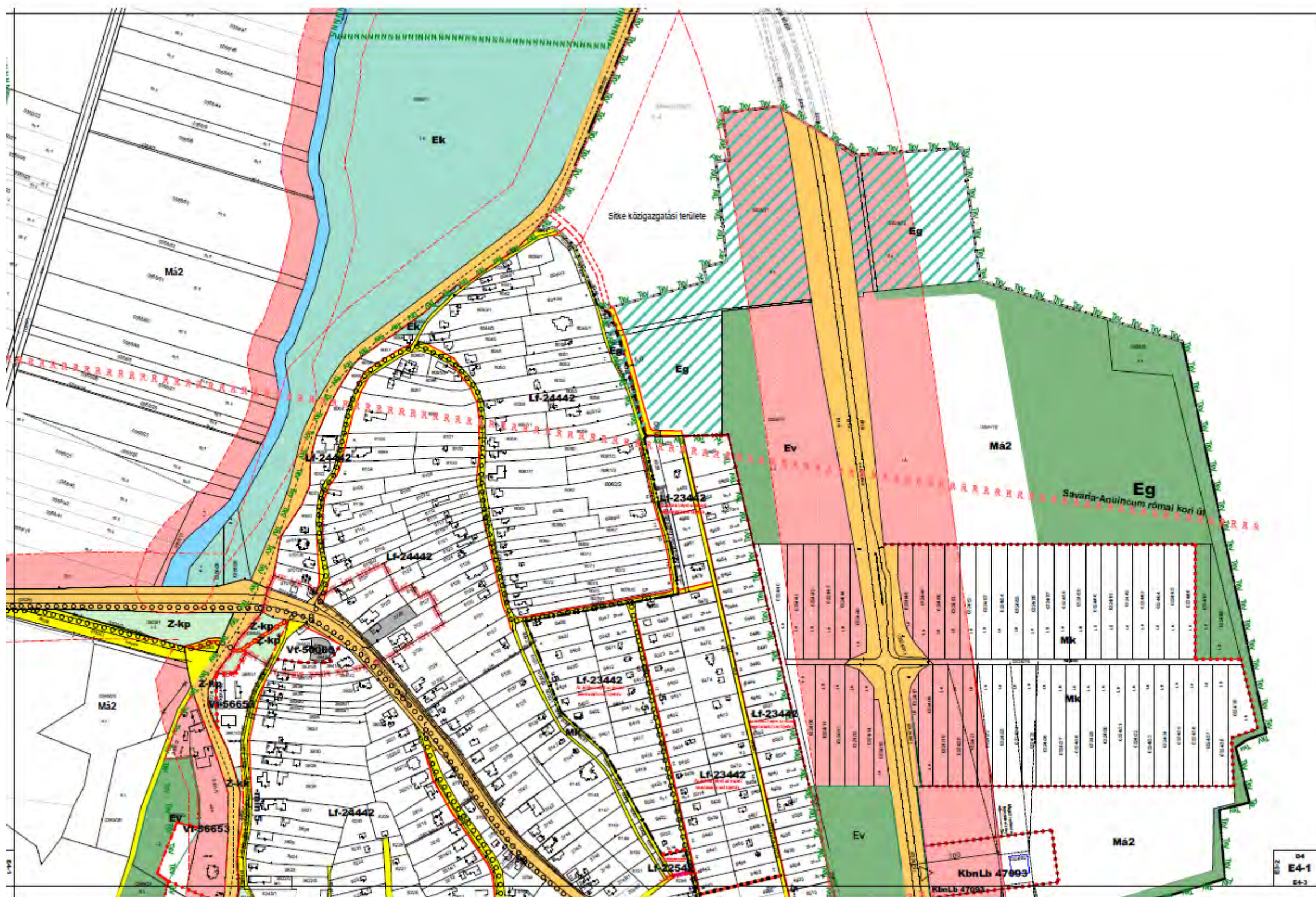


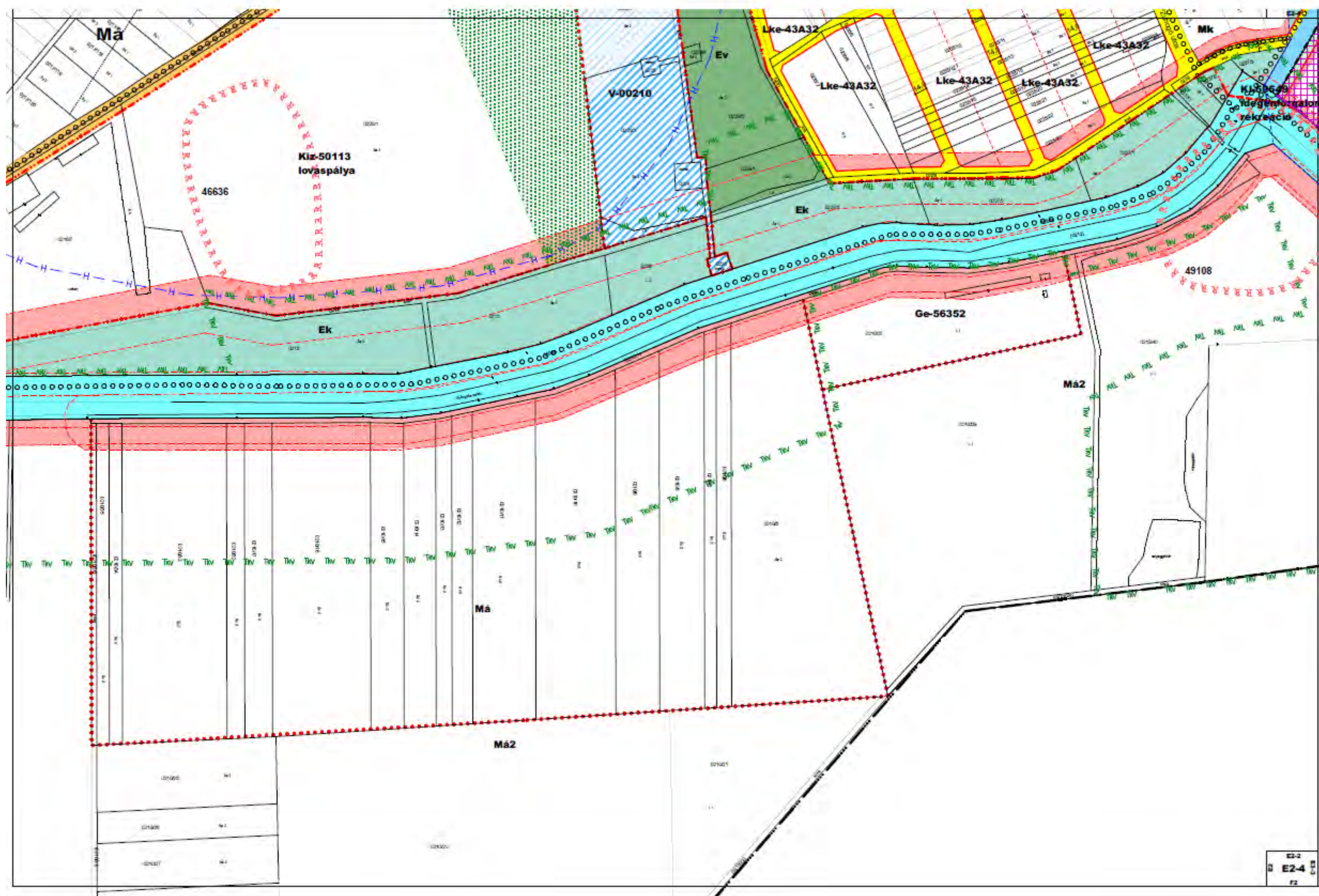


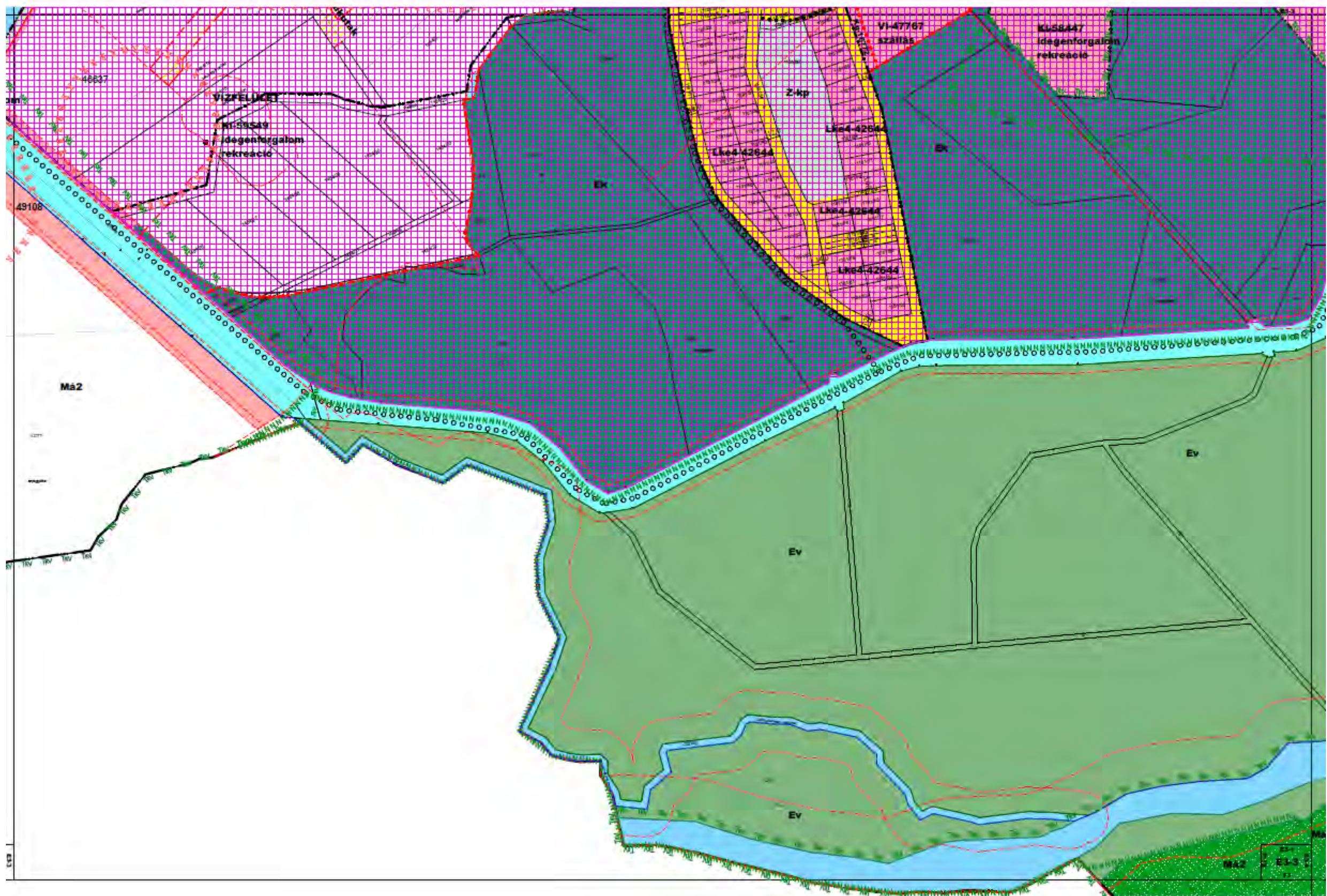


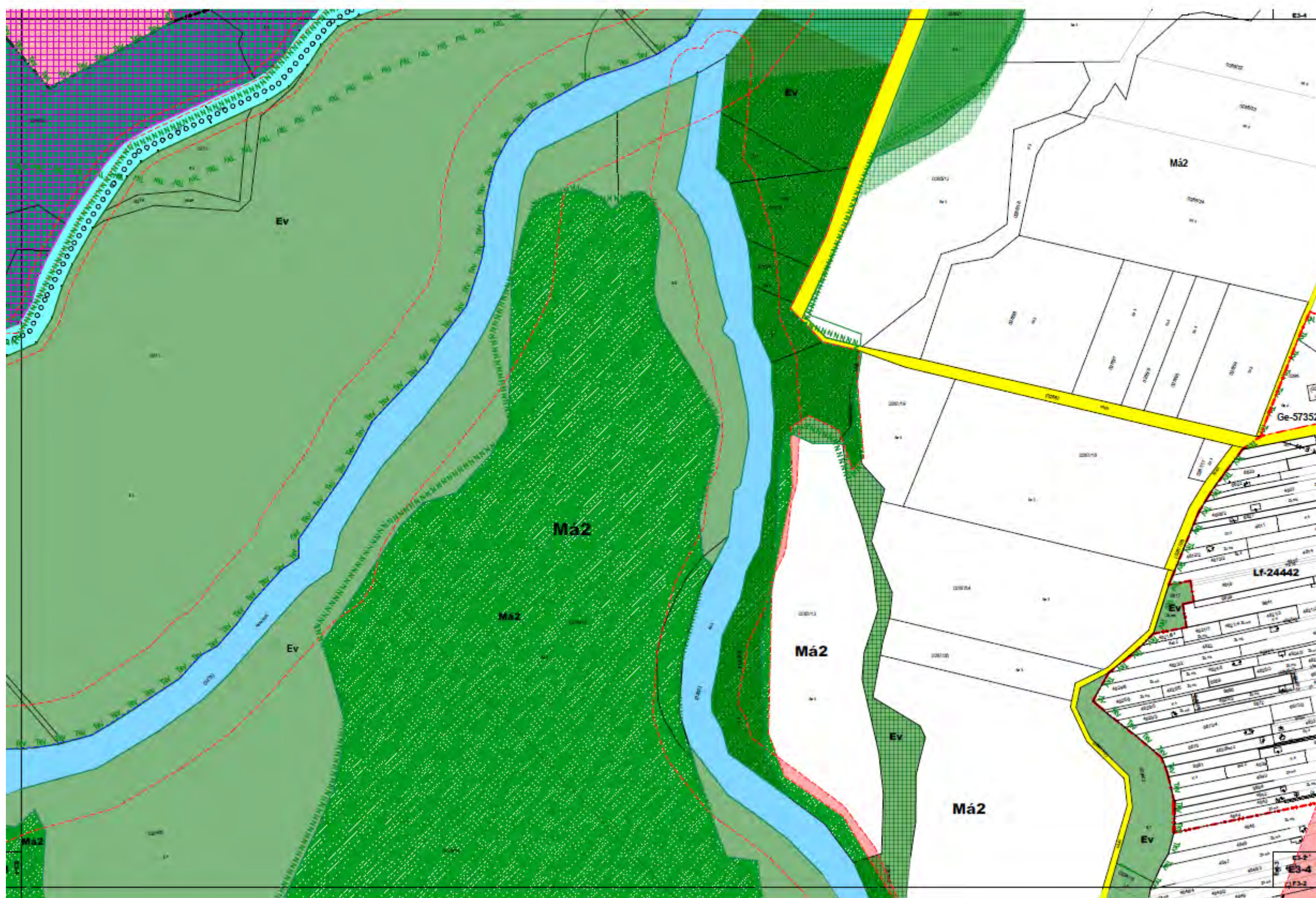


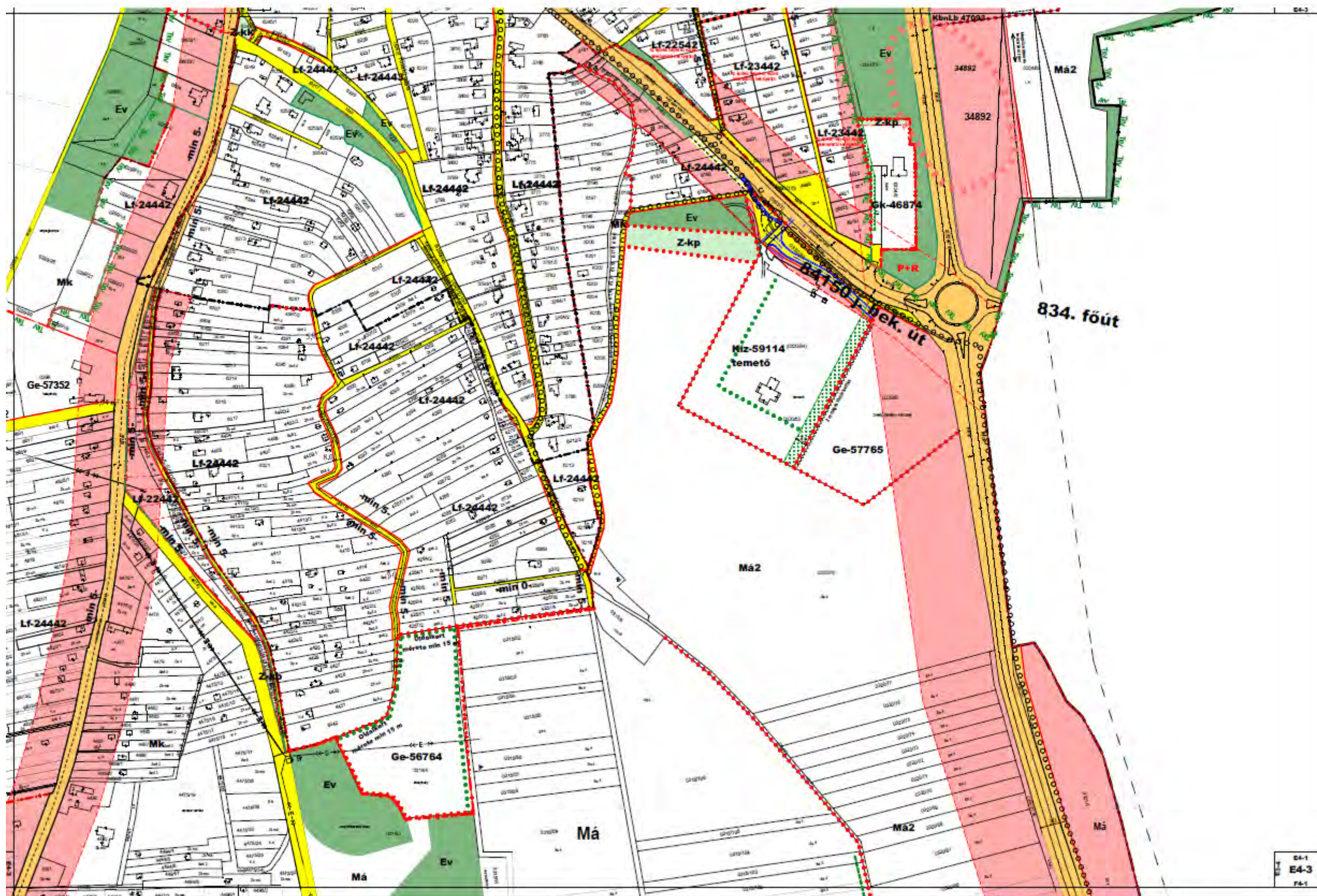




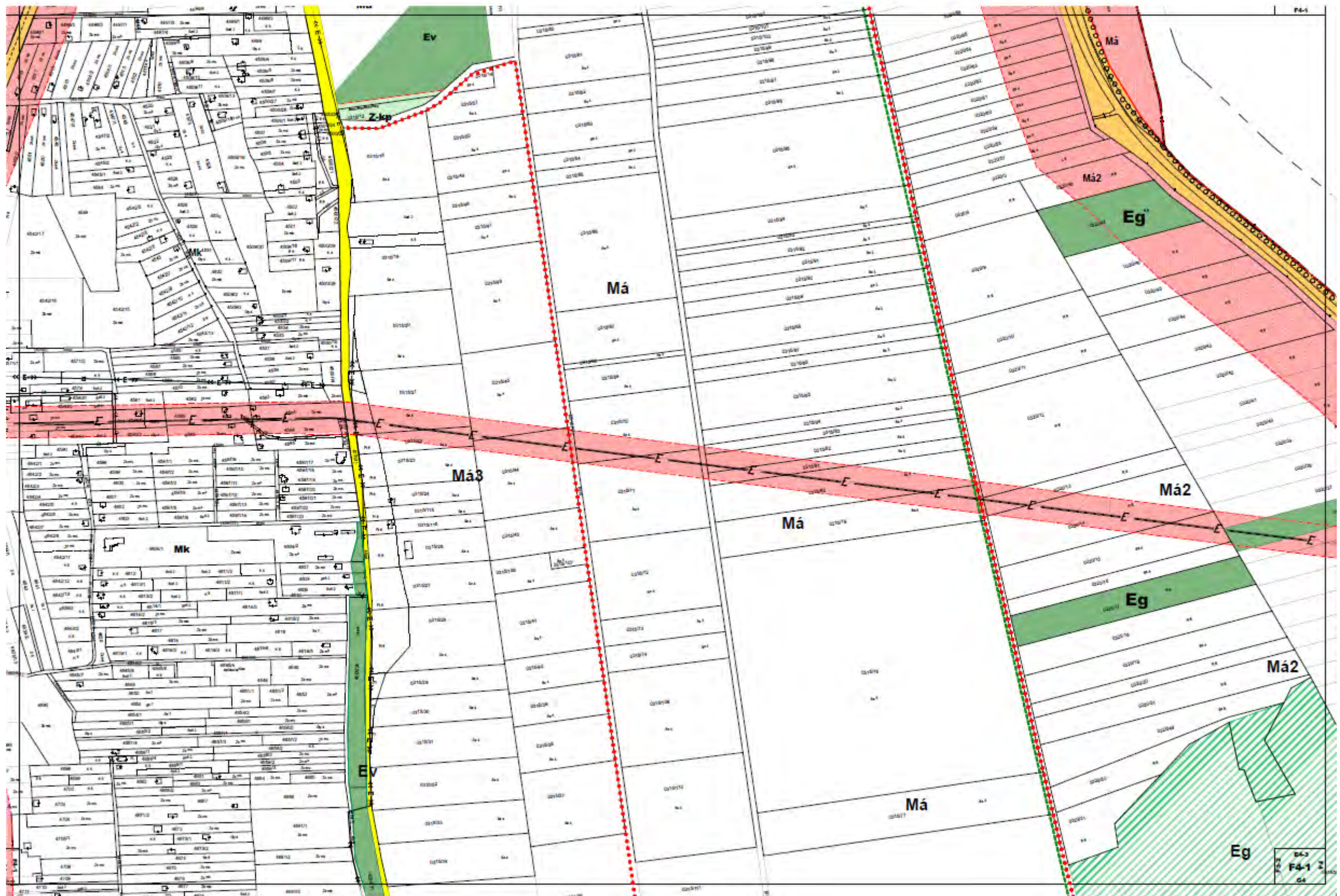










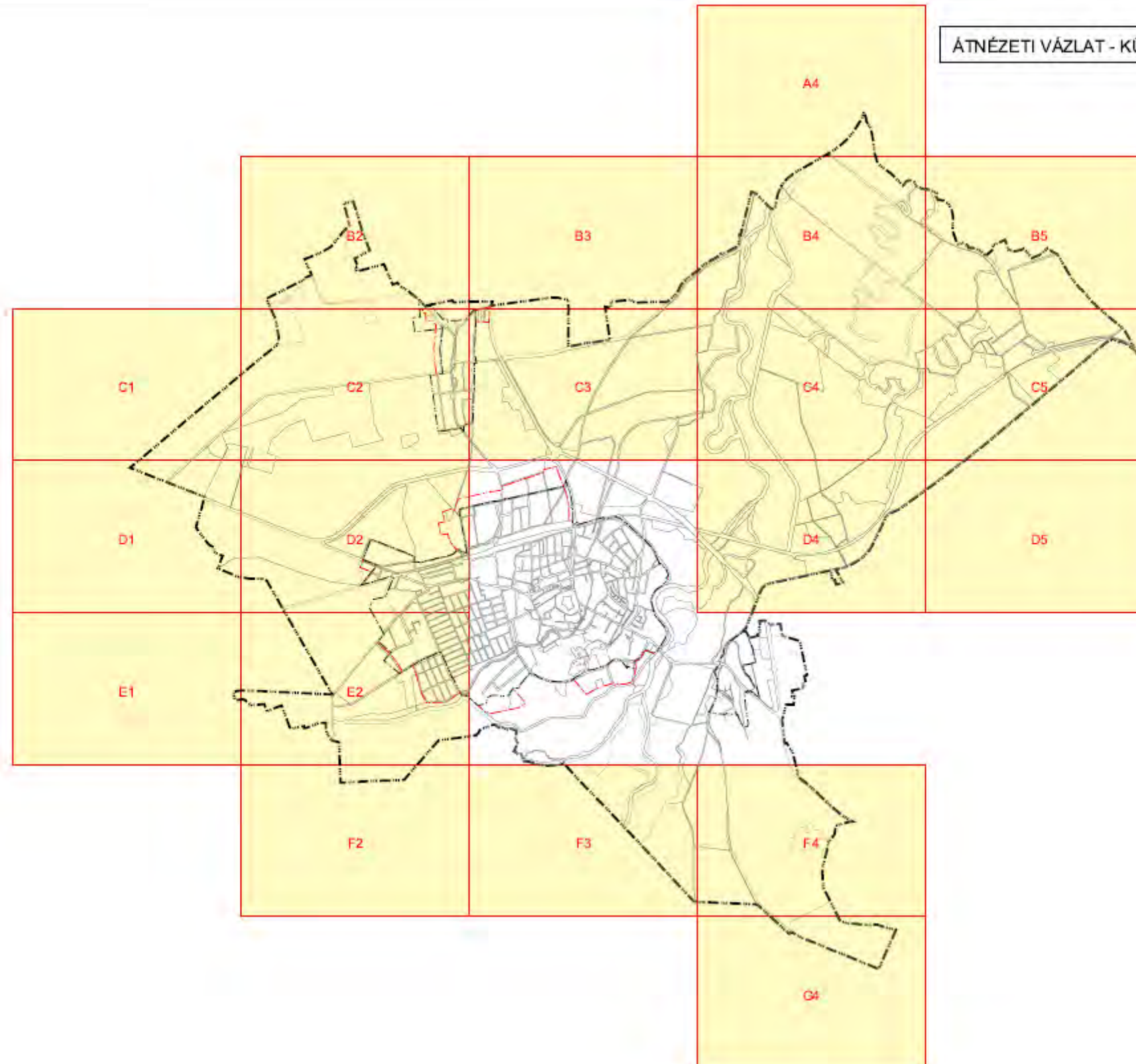


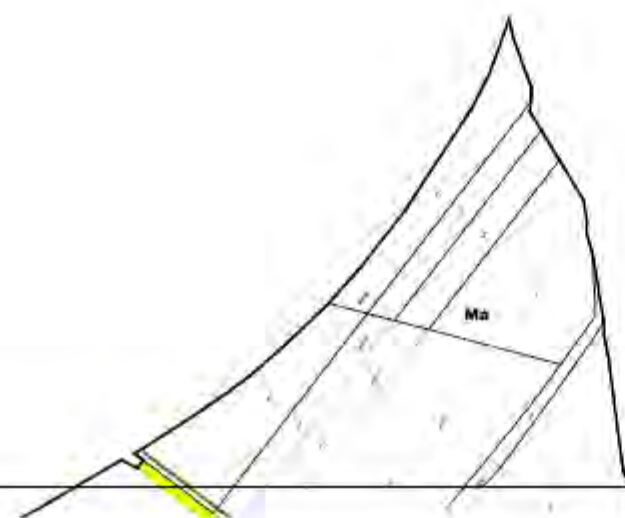
2. melléklet a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez Kültérület szabályozási tervlapok

Hatályos: 2025.-tól

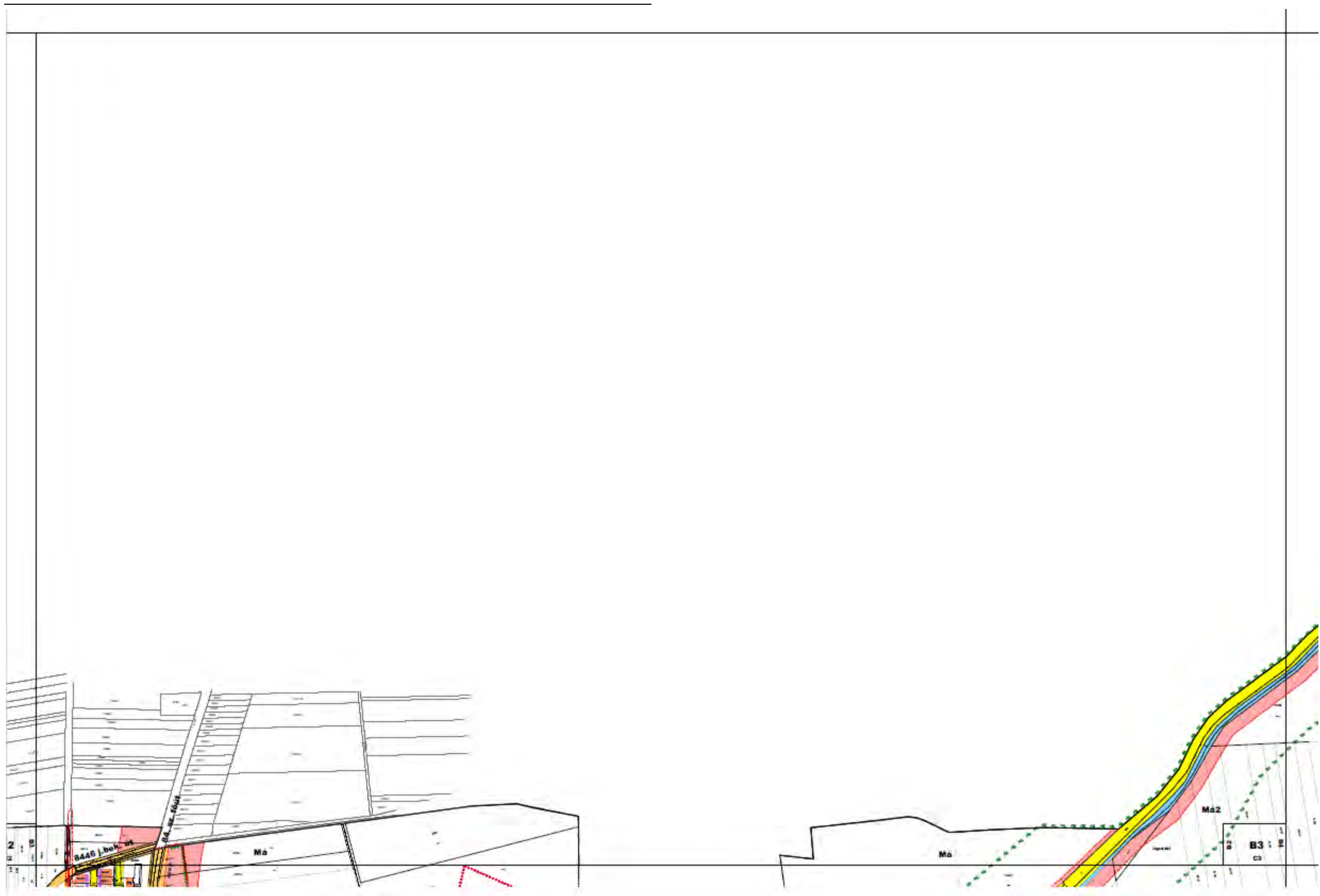
(28. módosítás)

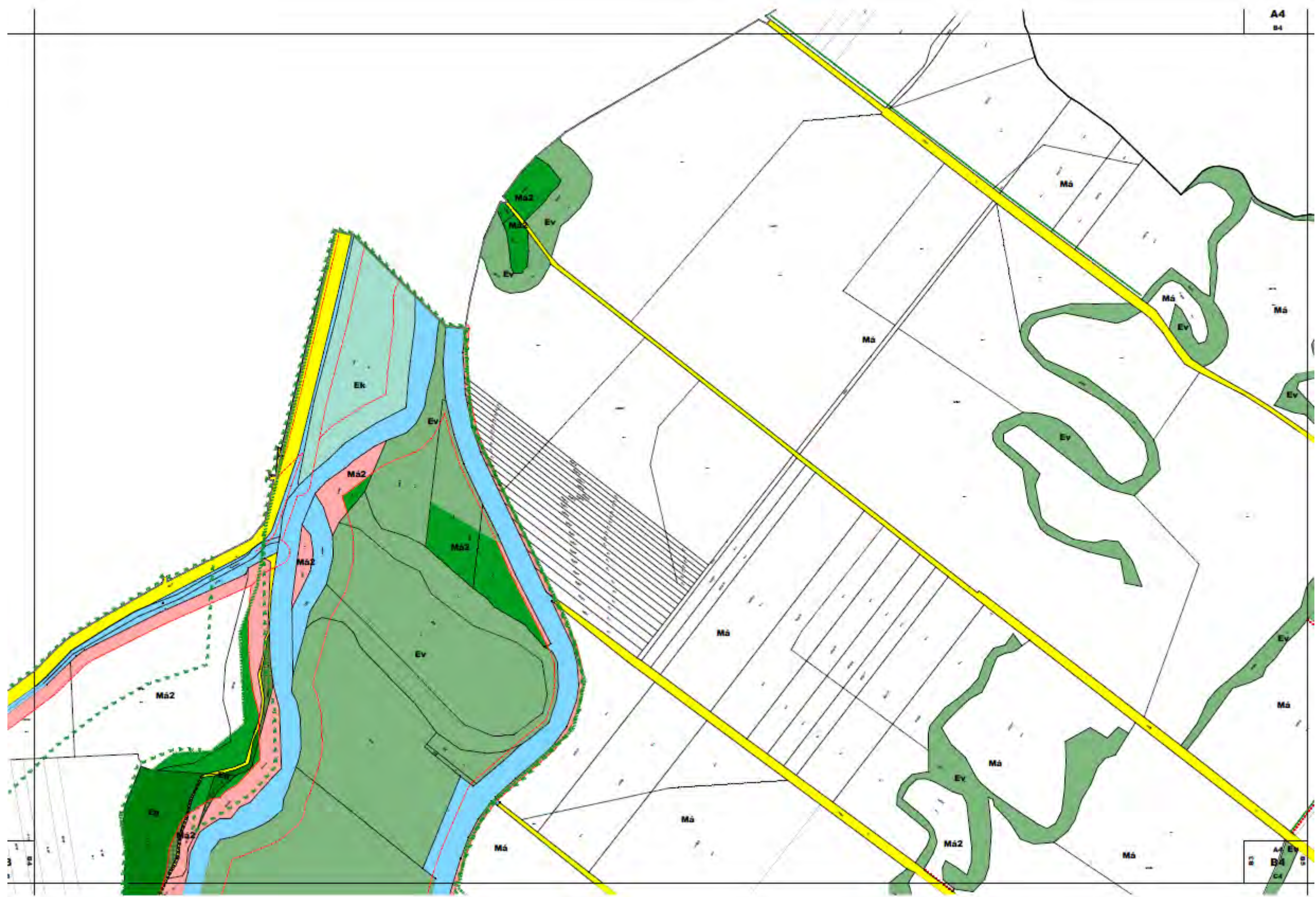
ÁTNÉZETI VÁZLAT - KÜLTÉRÜLETI SZELVÉNYEK







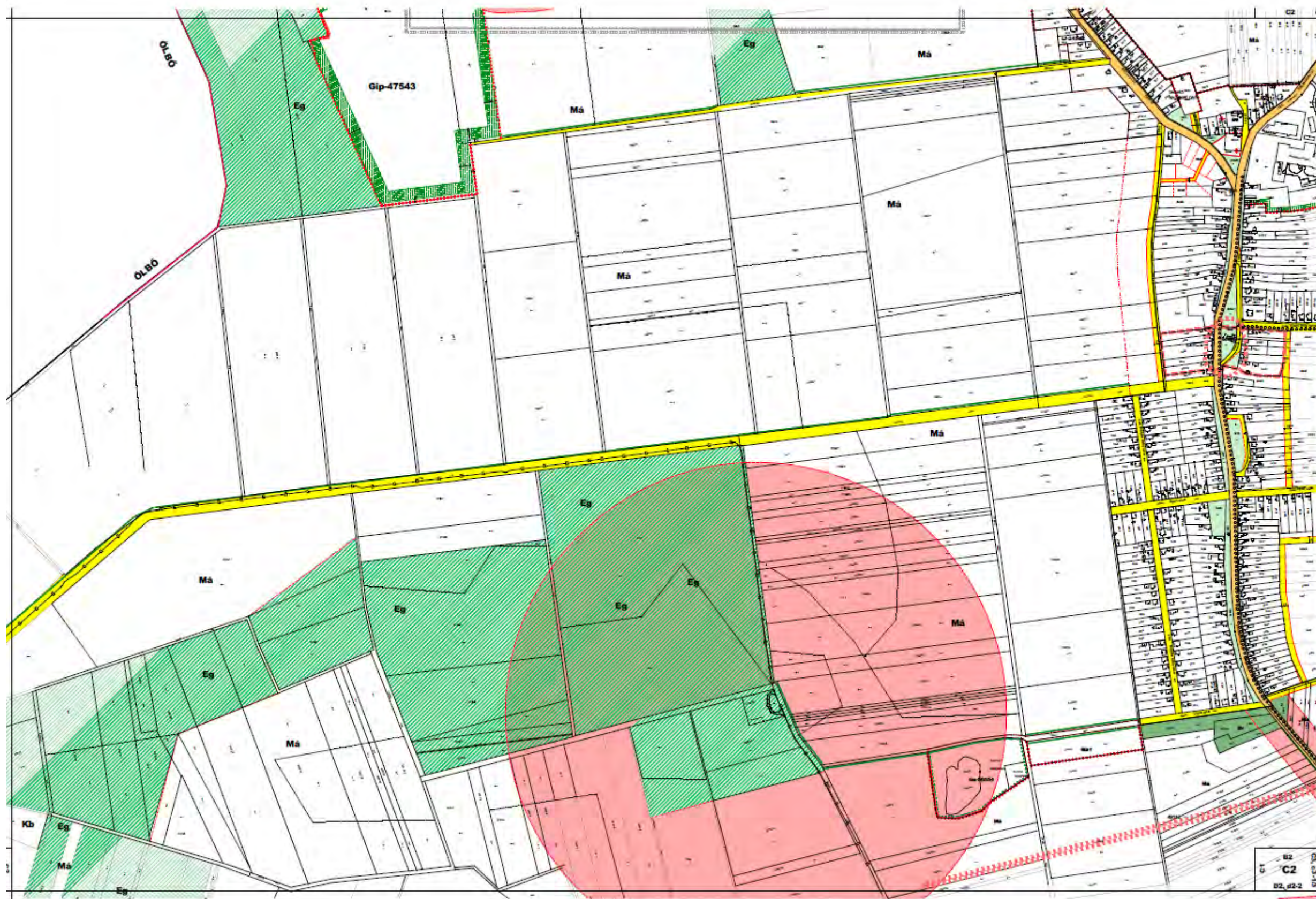


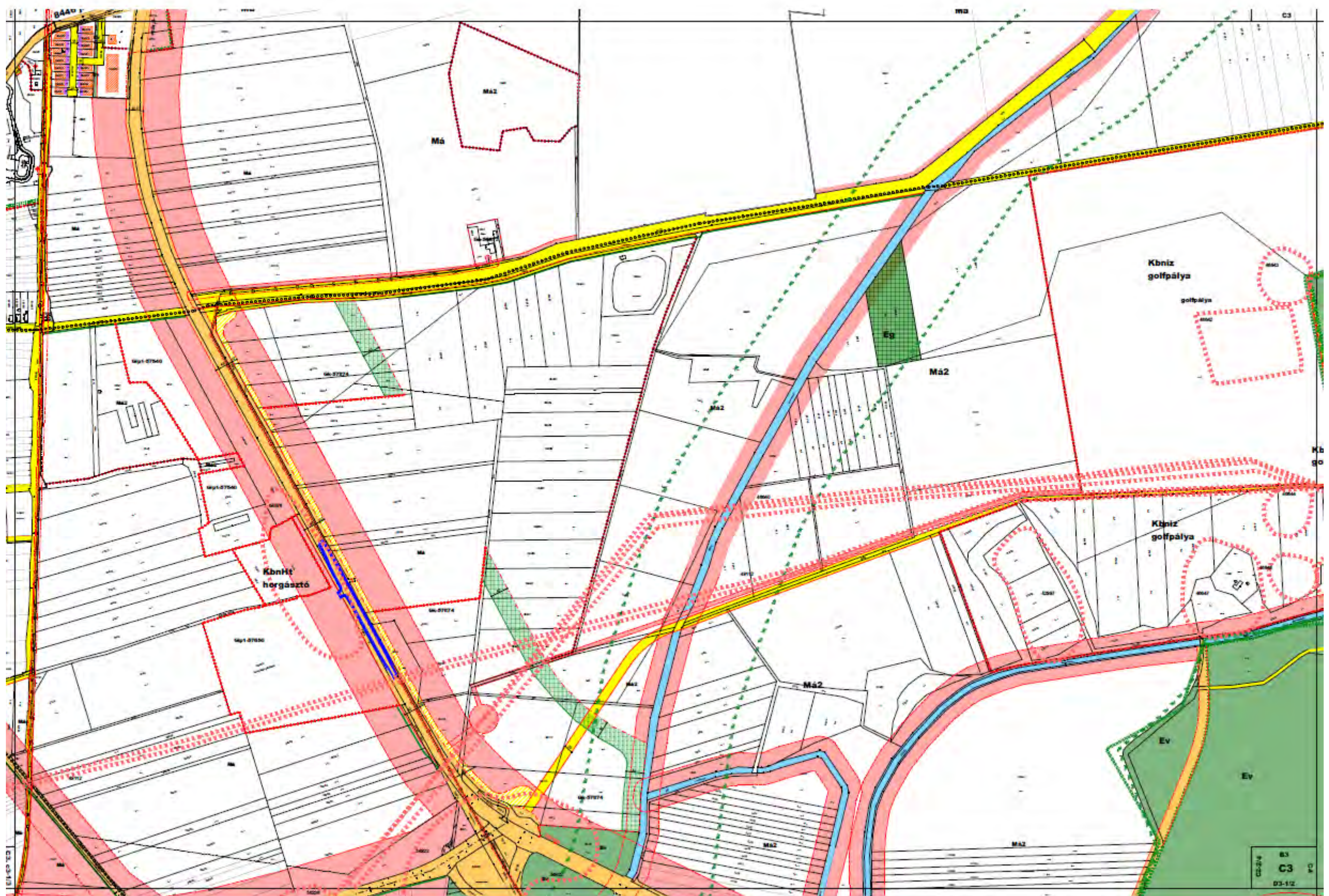


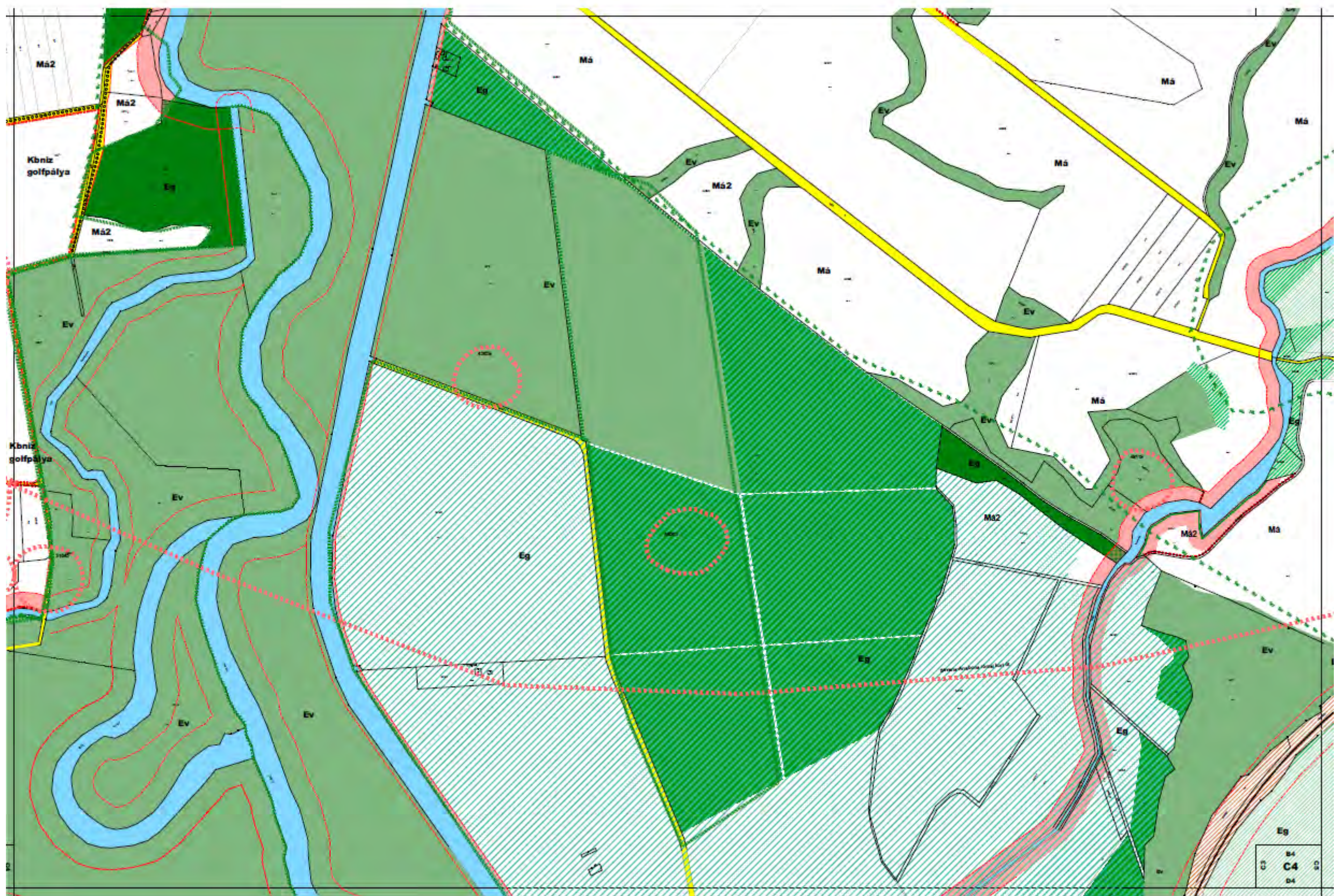


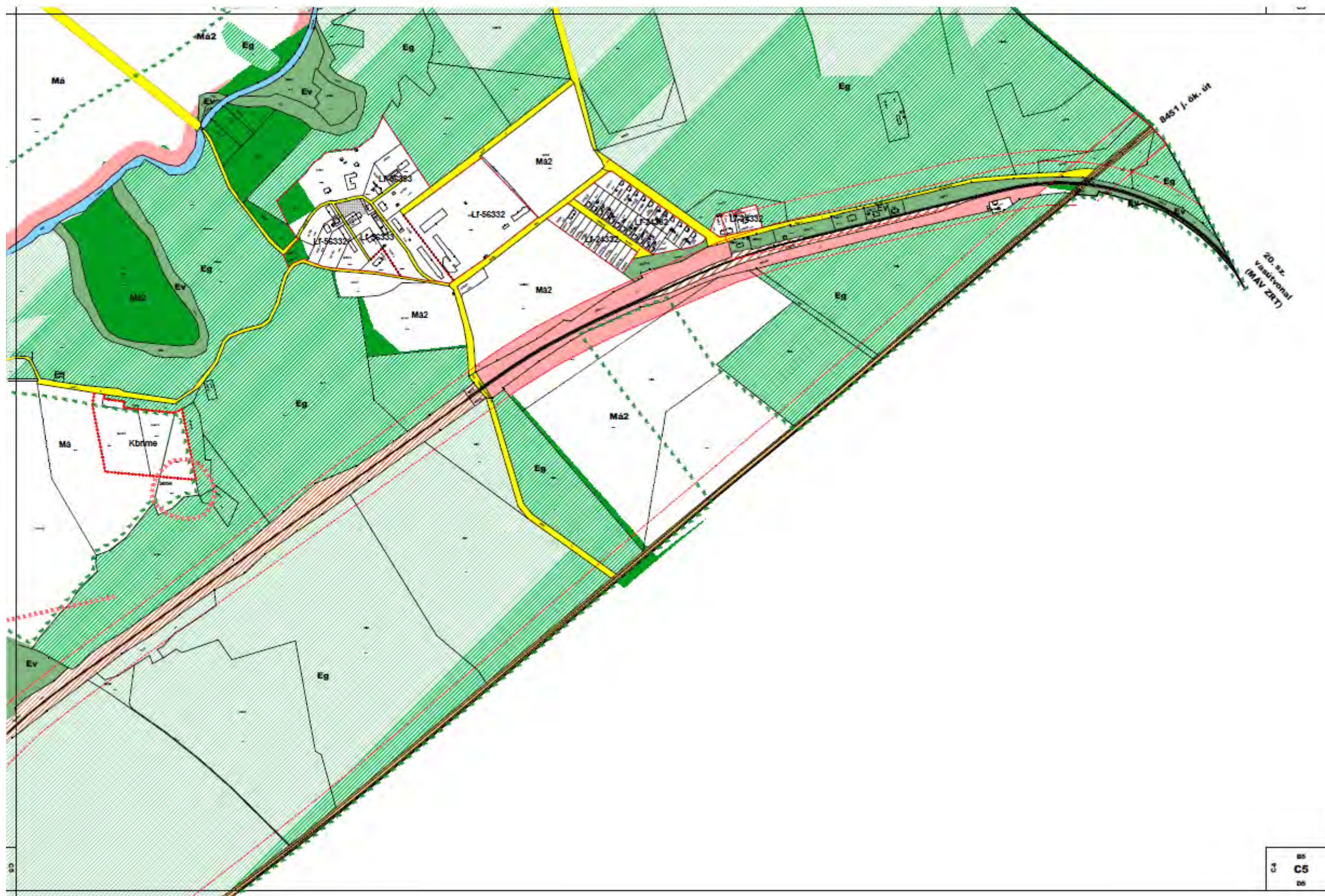
B4
B5
CS

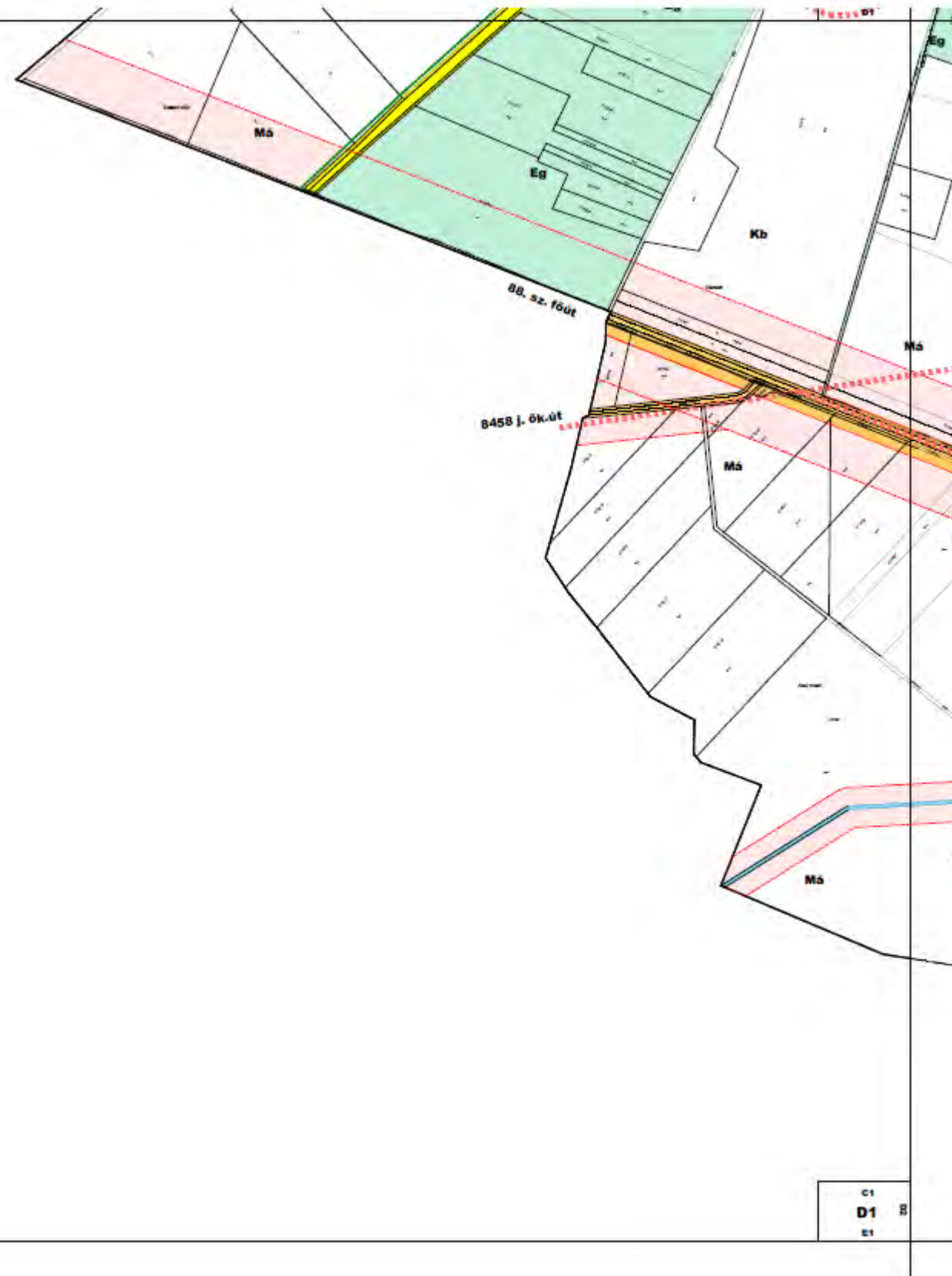


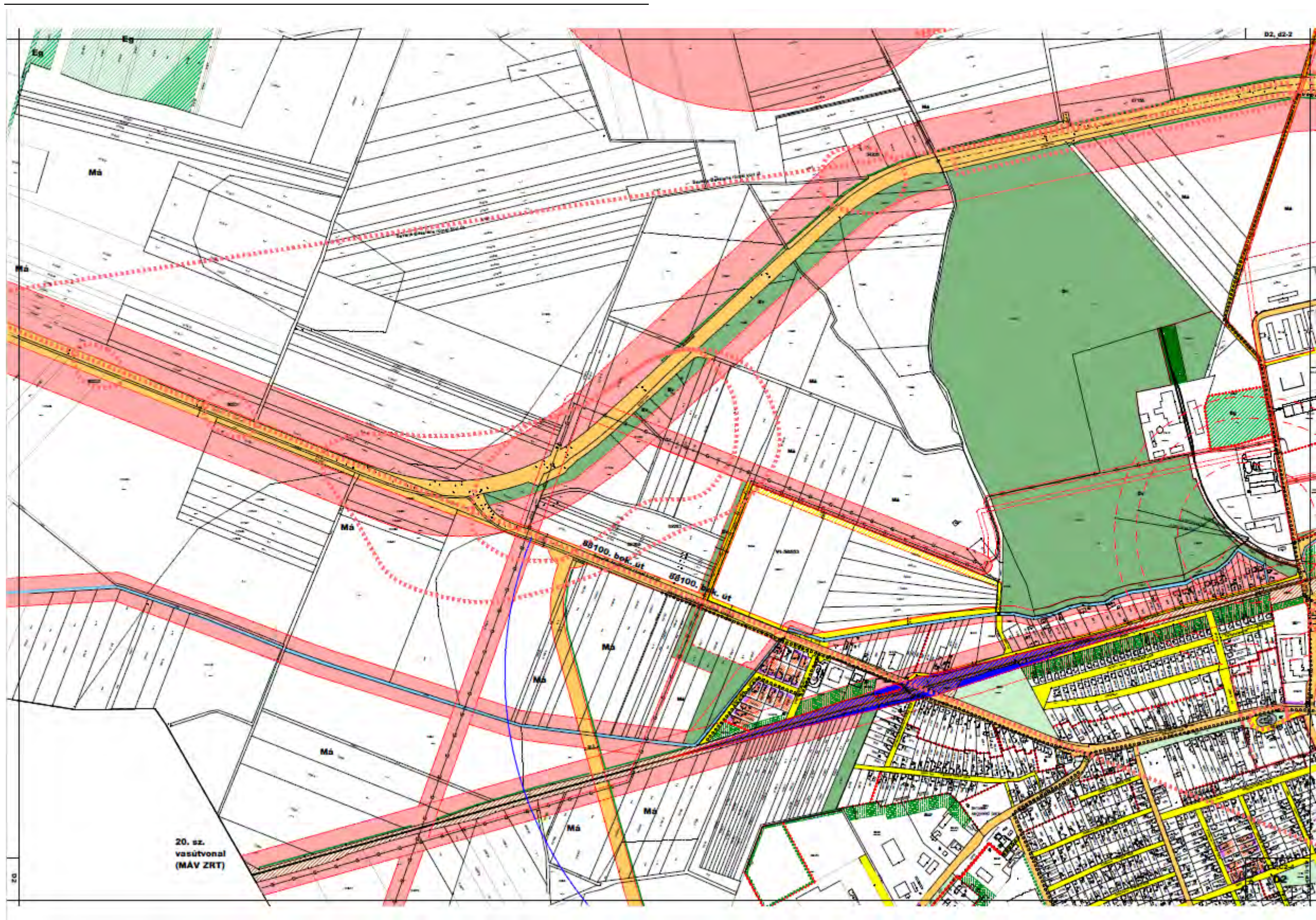


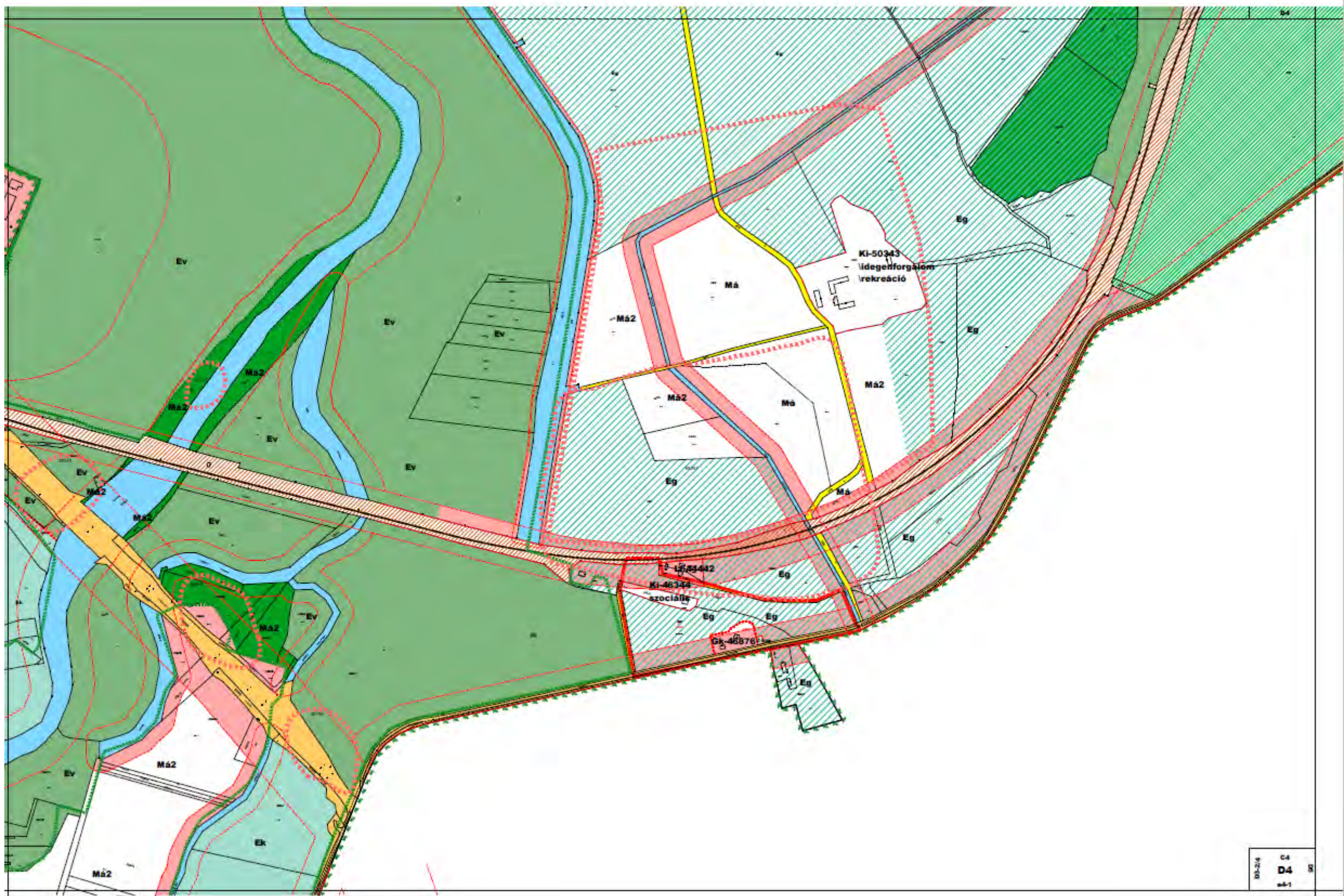


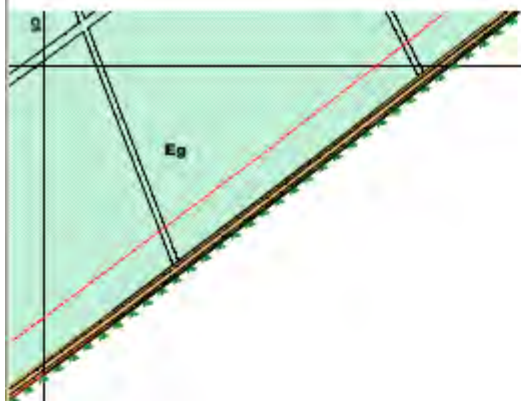












3 C5
D5

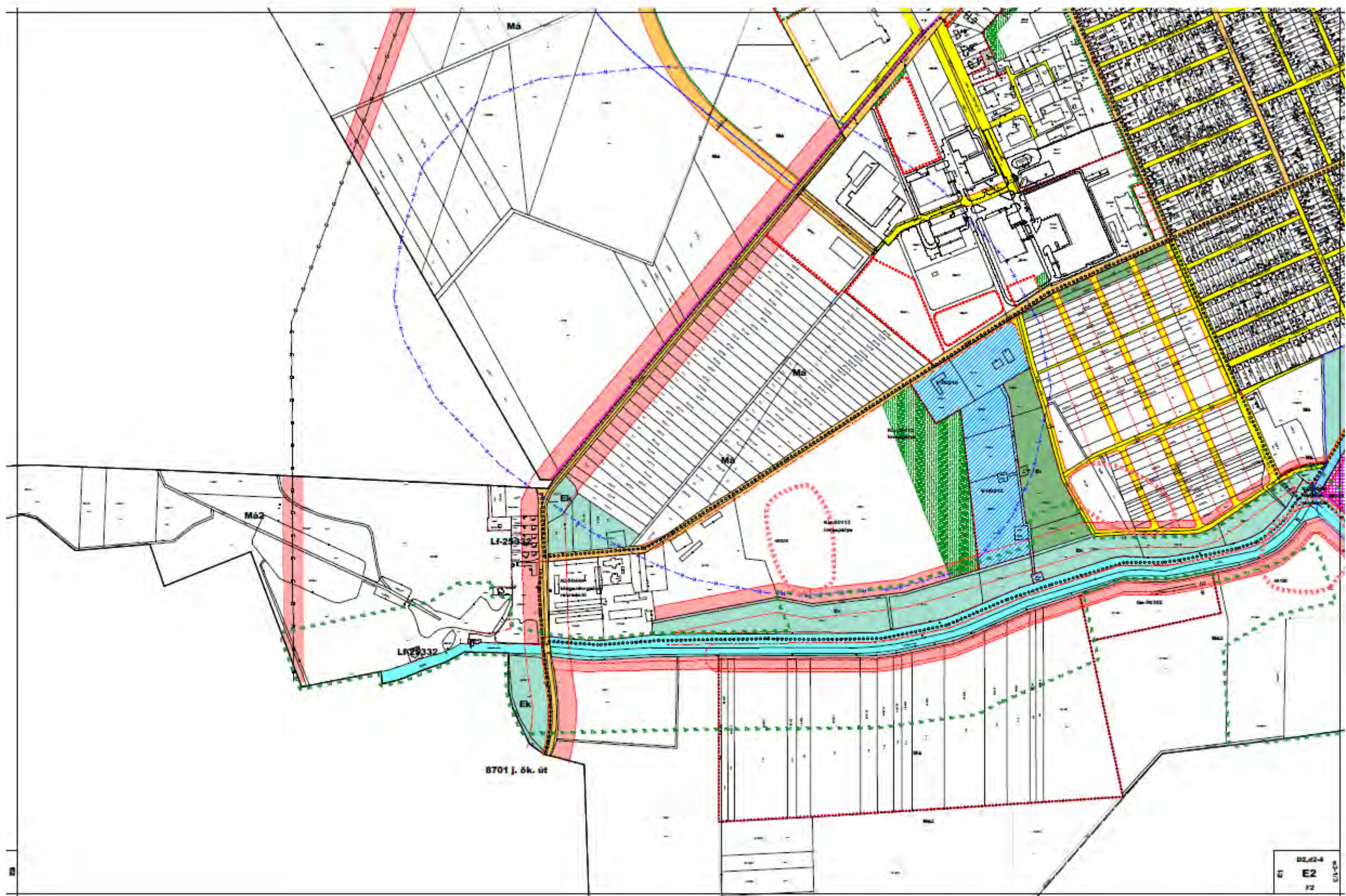
12

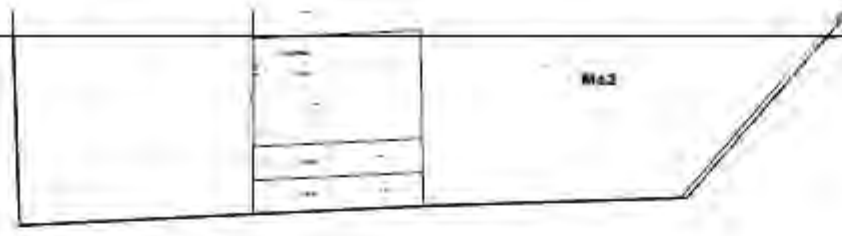
3 C5
D5

01
E1



01
E1



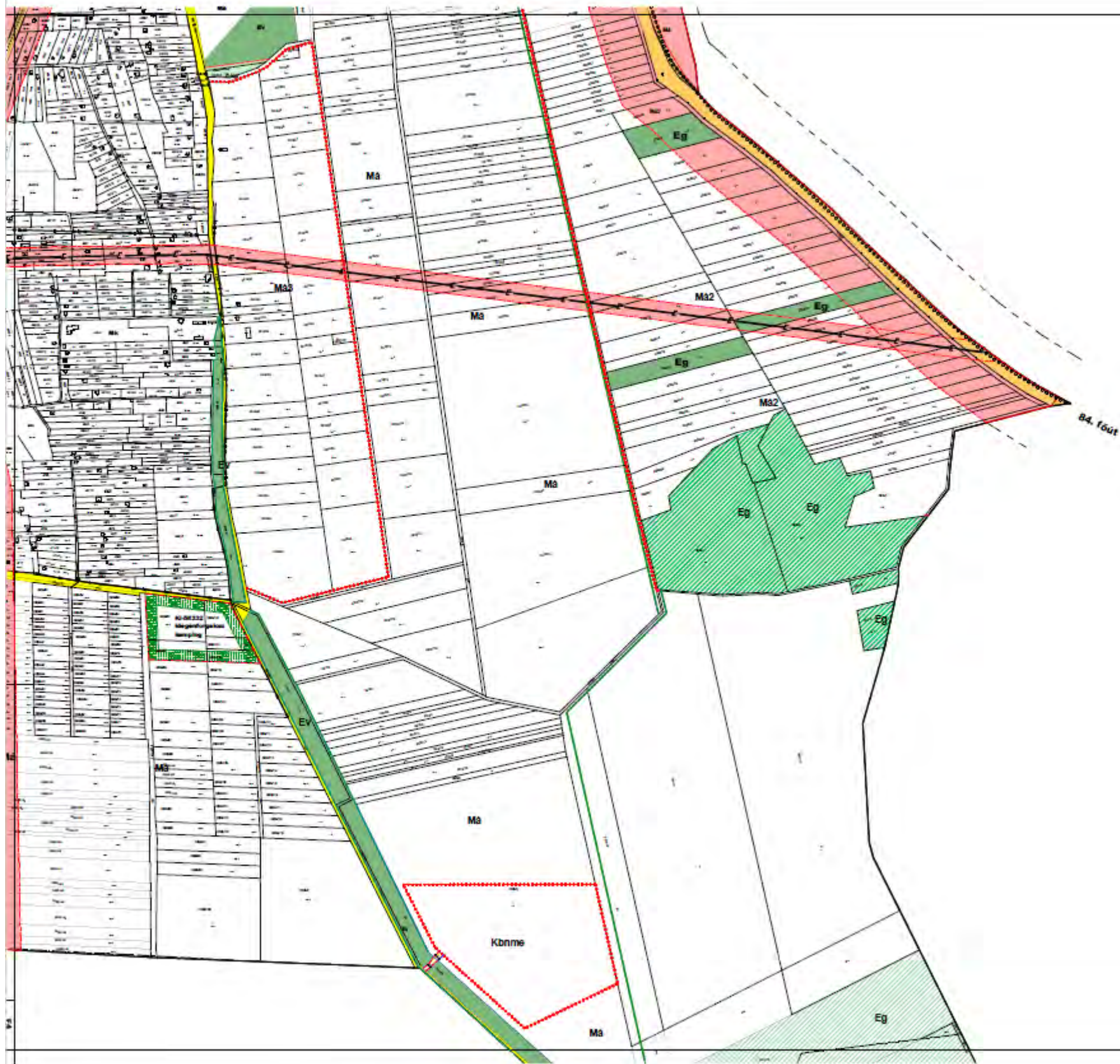


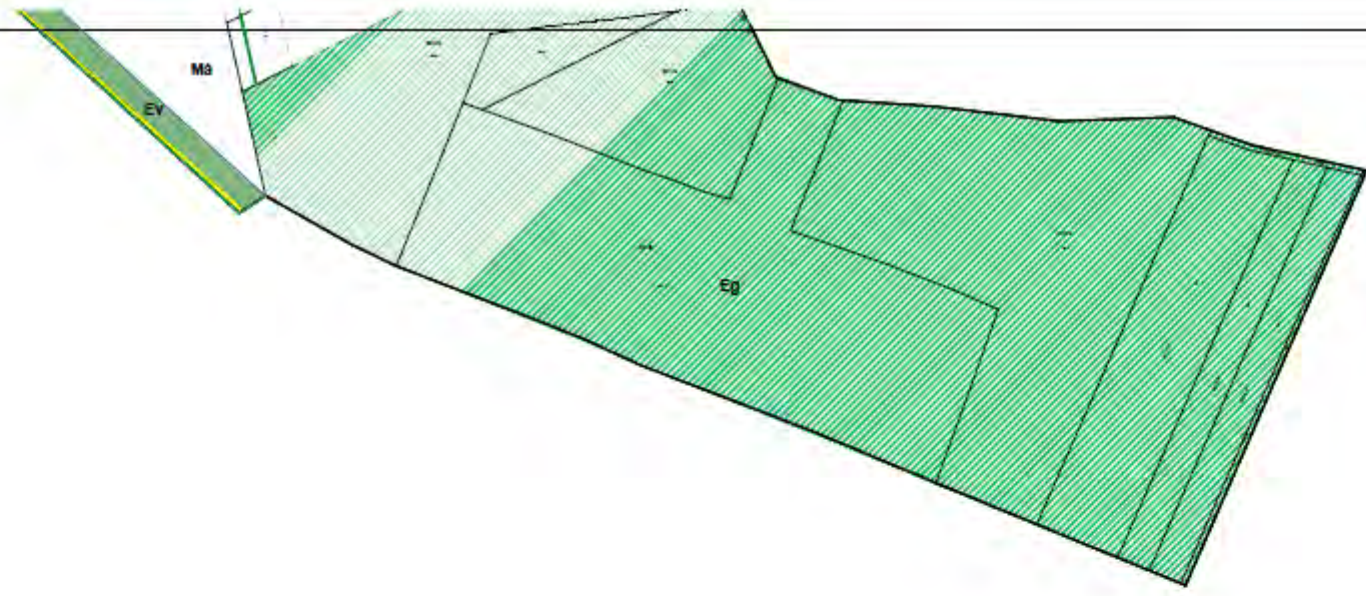
12



8439 j. ok. út

E3-43/4
F3





B4

F4
G4

Általános indokolás

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18. § (1) bekezdése szerint a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indoklást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indoklás közzétételéről.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerint a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között rendeletet alkot.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatnak minősül a településfejlesztés és a településrendezés. A településrendezés eszközei közé tartozik a helyi építési szabályzat megalkotása.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdése értelmében Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

A rendelet-tervezet előkészítése során figyelembe vettük a Jat. 3. §-át, mely szerint: „Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

Figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. IRM rendeletben foglalt szabályokat, így a jogszabály formai tagolását, a fejezetek és alcímek számozását a hivatkozott rendeletnek megfelelően tartalmazza a rendelet-tervezet.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 173/2024. (X. 24.), a 144/2024.(IX.25.) és a 193/2024. (XI. 21.) számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását.

Részletes indokolás

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati rendelet módosítása 2025. január 1. után kerül elfogadásra, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdése alapján már preambulumot is tartalmaz a rendelet tervezet.

Az 1. § a helyi építési szabályzatban szereplő kertvárosi lakóövezetekben az elhelyezhető lakóépületek számának maximálásáról rendelkezik. A változás az Lke4 kertvárosi lakóövezetet érinti, de mivel a meglévő kertvárosi lakóövezetek (Lke, Lke3 és Lke4) között a 27.§ (3) bekezdése szempontjából nem lesz eltérő alkalmazás, ezért felsorolásuk szükségtelen. A 27. § (3) bekezdés a) pont ab) és ac) alpontjában a szabályozás lényege nem változik, csupán nem kerülnek külön nevesítésre az Lke, Lke3 és Lke4 kertvárosi övezetek, mivel a szabályozás minden övezetre azonos, ezért gyűjtőfogalomként az a) pontban kertvárosi lakóövezetként kerülnek megjelölésre. A 27. § (3) bekezdés d) pontjában a szálláshelyekre vonatkozó szabályozás továbbra is külön nevesíti a kertvárosi lakóövezeteket.

A 2. § a helyi építési szabályzat 33. §-ának kiegészüléséről rendelkezik, különleges, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló építési övezetben elhelyezhető építmények körét szabályozza.

A 3. § átmeneti rendelkezést tartalmaz, a jelenlegi módosítással érintett D2-4 tervlap egyes kisvárosias lakótömbjeiben a beépítési paraméterekben történő változás alkalmazásának lehetőségét a folyamatban lévő ügyekben.

A 4.§ a SÉSZ 1. melléklet– szabályozási tervlapok belterületi szelvényeinek módosulásáról rendelkezik, valamint a SÉSZ 2. melléklet– szabályozási tervlapok külterületi szelvényeinek módosulásáról rendelkezik. A LocLex rendeletszerkesztő felület miatt technikailag az 1. és 2. melléklet újra szabályozásra kerül.

A 5. § a lakásépítéshez tartozó parkolóhelyek 100 m-en belül történő kialakíthatóságának változásáról szól. Az önkormányzat az OTÉK előírásaihoz képest szigorúbb szabályozást (100 m) még az OTÉK-nál továbbra is szigorúbb, de a jelenlegi SÉSZ szabályaihoz képest enyhébb szabályozással kívánja módosítani (300 m)

A 6. § hatályát veszítő rendelkezésekről és mellékletekről rendelkezik. Az előző módosítás záró szakmai véleményében az Állami Főépítész szükségesnek ítélte módosítások elvégzését a következő településrendezési módosítás alkalmával. A hatályon kívül helyezések ezeket tartalmazzák

A 7. § a rendelet hatályba lépésének időpontjáról rendelkezik.

Várható hatások:

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosítása a változó társadalmi és gazdasági feltételek kielégítése céljából készült, elfogadásával kedvezőbb jogi környezetet biztosít a város területén a természetes és a jogi személyek számára.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A vállalkozást segítő, beruházást ösztönző városfejlesztési célok elérését elősegítő hatásai várhatóak. A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendeletnek közvetlen költségvetési hatásai nincsenek.

3. Környezeti hatások

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet környezeti hatása a meglévő területek ésszerű és célszerű felhasználásának elősegítése, a belső tartalékok hatékonyabb kihasználása, a meglévő be nem épített területekkel való hatékony gazdálkodás megvalósításával.

4. Egészségügyi következmények

A rendeletnek egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet a lakosság adminisztratív terheit nem növeli, az építéshatósági munkát elősegíti.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet szükségességét a folyton változó társadalmi igények és a magasabb szintű építési előírásokhoz való alkalmazkodás indokolja.

Várható következménye új munkahelyek teremtése, életminőség javulása.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sárvár, 2025. április 8.

Kondora István
polgármester

Mellékletek az előterjesztéshez

1. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT 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 igénybevétele 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 területrésze jelenlegi beépítési paraméterei (Ki-58544) közül a minimális teleknagyság - 10.000 m² - helyett 1500 m²-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 közpark 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 ingatlan magába foglaló közpark 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 m², az ingatlannyilvántartás adatai szerint az ingatlan területe jelenleg sem éri el a 10.000 m²-t (8190 m²), 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 területrészt a módosítások után az 5000 m²-t nem éri el, ezért a minimális teleknagyság a SÉSZ által meghatározott

következő teleknagyságban, azaz 1500 m²-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 I 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 nincs. 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 I 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

Felölős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. október 25.



Dr. Szijártó Valéria
címrészes főjegyző

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. 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 üdülőtérületi 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 Közbiztonsági 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

elégés-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 építésiügyi 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 egyes 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 Tilosajta utcáról nyíló 2934 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közút szabályozási szélessége a SÉSZ előírásai szerint 16 m. A szabályozás érinti a szomszédos magántulajdonban álló ingatlan. 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 Lukács háza, Kiscsömötei u. 13. sz. alatti lakos, a sárvári 4999 hrsz-ú, 1554 m² területű ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a közlekedési célú közterületként szabályozott ingatlan 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 üzemanyagtöltő 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 m²-t, míg a 6463 hrsz-ú ingatlanból 99 m² 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 közérdekű és közcélú szolgálat, 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 m²-nyi területrészt Ge (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolását.

A módosítás indoka: A TARAVIS Baromfi és Élelmiszeripari Kft (9600 Sárvár, Rábasömjéni u. 129.) képviseletében Gulyás Ervin ügyvezető kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy az önkormányzat tulajdonában álló 3343/6 hrsz-ú közlekedési területből 66 m² 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 m²-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 ingatlan. 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 kialakításhoz 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 m², 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 naperóműpark létesítését tervezik. A tervezett megújuló energiaforrás létesítése csökkenti a CO₂ 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 behozataltól 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 MaTrt. idézett rendelkezései alapján a mezőgazdasági övezetbe sorolt területrésszel megegyező nagyságú ún. csereterület visszasorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

A Matrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt ingatlanrész Eg (gazdasági erdő) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (erdő), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (erdő), emellett az Erdőtérkép alapján megállapítható, hogy 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 beállókat szeretnének 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 - terület rész 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: Pusztavári Márton ügyvezető), mint 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 m² – 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 CXXXIX. 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 m² 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 CXXXIX. 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 akadályoz.

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 zsúfoltsághoz 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 övezetbe csatlakozó részen pedig a közpark övezet kiterjesztését. (határozat 7. melléklet)

Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXCV. 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) övezetbe 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 - befogadóig - 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 kertült 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 feltároló úttal az ingatlanból hat telek lenne kialakítható, a Tizenháromváros utca mentén kettő telek, egy magánúttal pedig 4 közbenső telek kerülne feltárra. 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 fenntartása 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 parkolóból 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 Akeiőterv Mérnöki Iroda Kft-t (képviseli: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. 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 javaslat 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.

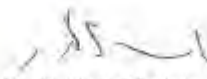
6. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításra irányuló eljárás szakaszai (véleményezési, záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további intézkedést, az eljárás egyes szakaszaiban teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot tegyen.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. szeptember 26.




Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző

3. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT

a képviselő-testület 2024. november 21-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

194/2024. (XI. 21.) számú képviselő-testületi határozat

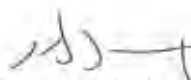
1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 173/2024. (X. 24.) számú képviselő-testületi határozattal és a 183/2024. (XI. 21.) számú képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 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: Kondóra 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 2025. február 28-i rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

32/2025. (II. 28.) számú képviselő-testületi határozat

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 szerveknek Hivatali Kapun történő megküldésével 2025. február 7-én indult és 2025. február 25-én 24 órákor lezárult.

A képviselő-testület a véleményezési szakaszban érkezett eltérő vélemények miatti 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 Határozat 2.6 pontja esetében a Ki (különleges idegenforgalom, rekreáció) építési övezetbe sorolt terület rész minimális teleknagyságát 5000 m²-ben állapítja meg.

A Határozat 2.19 pontja esetében az Aranyos ér (1189 hrsz) övezeti/építési övezeti besorolása vízgazdálkodási terület övezete/Kiz strand-kemping építési övezet. A Kiz strand-kemping építési övezetnek az 1189 hrsz-ú ingatlanra eső oldalkertje esetében az oldalkert mérete 3 méter. A Kiz strand-kemping építési övezet DNY-i részén a be nem építhető ingatlanrészt érintő korlátozás törlésétől eláll.

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.

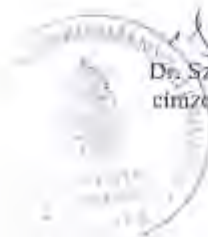
A képviselő-testület az Állami Főépítész -megismételt véleményezési szakaszban adott – eltérő véleményét a R. 66.§ (7) bekezdése alapján elfogadja, a Határozat 2.23. pontja szerinti módosítási céltól az Önkormányzat eláll.

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

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. február 28.


Dr. Szijártó Valéria
címrztes főjegyző

5. melléklet az előterjesztéshez



SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

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

Iktatószám: SRV/16-76/2025.

**Sárvár Város Polgármesterének
31/2025. (III.5) 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: SÉSZ) és a 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosítása során a Határozatot az alábbiak szerint módosítom:

1. A Határozat 2.21 pontja az alábbiak szerint módosul:

A „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” szövegrész hatályát veszti, törlésre kerül.

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. A településrendezési eszközök módosítási eljárásának véleményezési szakaszát a Képviselő-testület 32/2025. (II.28.) számú határozatával lezárta. A Képviselő-testületi döntést követően, 2025. március 3-án kelt okiratban foglaltak szerint az ingatlan tulajdonosa kérte, hogy a módosításra vonatkozó eljárás kerüljön megszüntetésre az ingatlan vonatkozásában.

Mivel a módosítási eljárás az ingatlan vonatkozásában kifejezetten az ingatlan tulajdonosának kérelmére indult, és tekintettel arra, hogy a tulajdonos eredeti szándékát megváltoztatva kérte a módosítási eljárás megszüntetését, a Határozat 2.21 pontjában foglalt egyedi szabályozási előírása nem indokolt.

-
2. A véleményezési szakaszt lezáró 32/2025. (II.28.) számú Képviselő-testületi határozatot érintően megállapítom, hogy az lezárt véleményezési szakaszt követően a Határozat 2.21. pontja jelen határozat 1. pontja alapján a záró véleményezési dokumentációban már módosított tartalommal szerepel, az eljárás záró szakasza jelen határozat 1. pontjában foglalt módosítással kerül kezdeményezésre.

Sárvár, 2025. március 5.



Kondora István
polgármester

6. melléklet az előterjesztéshez



SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

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

Dokumentumszám: SRV/16-80/2025.

Sárvár Város Polgármesterének
34/2025. (III.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-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdésének e) pontja alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár Aranyos ér (1189 hrsz) - fedett szakaszának a kempinggel párhuzamos részén – 1518 m2 nagyságban vízgazdálkodási terület övezetből vízgazdálkodási terület övezet/Kiz strand-kemping 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.

Jelenleg a tulajdonos és kezelő önkormányzat hozzájárulásával a terület szervesen illeszkedik a kemping területéhez, állapota rendezett. Az érintett szakasznak a vízgazdálkodási terület övezet/Kiz strand -kemping építési övezetbe sorolása a kemping területtel közös használati cél megvalósulását és az ide látogató vendégkör kiszolgálását segíti elő.

Sárvár, 2025. március 6.



Kondora István
polgármester

7. melléklet az előterjesztéshez



SÁRVÁR

SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

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

Iktatószám: SRV/16-83/2025.

Sárvár Város Polgármesterének 35/2025. (III. 6.) számú határozata

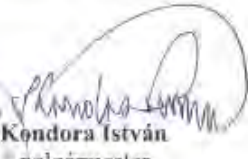
a képviselő-testület által átruházott hatáskörben hozott döntésről

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-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésének e) pontja alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 1186/3 hrsz alatti ingatlanon – az Aranyos ér mentén – 1075 m² nagyságban közpark terület övezetből Kiz strand-kemping 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.

Jelenleg a terület szervesen illeszkedik a kemping területéhez, állapota rendezett. Az érintett közpark terület övezetnek Kiz strand -kemping építési övezetbe sorolása a kemping területtel közös használati cél megvalósulását és az ide látogató vendégkör kiszolgálását segíti elő. Az Aranyos ér mentén a vízfolyás szabályozási szélességének növelésére fenntartott közpark terület övezet fenntartása nem indokolt, mivel az Aranyos ér ezen szakaszának vízelvezető képessége meghaladja a további – befogadóig – kiépített szakaszát.

Sárvár, 2025. március 6.


Kondora István
polgármester



8. melléklet az előterjesztéshez



Vas Megyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Csermelyi Andrea
2025.04.08 12:57:04



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére
Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/25-19/2025.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36 30 468-80-79
Hiv.szám: SRV/16-79/2025.

9800 Sárvár
Várkerület 2.

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek – a 266/2016.(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 2025. március 6-án kelt és 2025. március 7-én az E-TÉR-ben Hivatalunkhoz beérkezett SRV/16-79/2025. számú megkeresésére, valamint az Akcióterv Mémóri Iroda Kft. által készített „Sárvár Településrendezési eszközök módosítása – 28. módosítás – Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció” megnevezésű dokumentációban és az azt kiegészítő hiánypótlásban foglaltakkal kapcsolatban – mivel az eljárás a 144/2024. (IX.25.), 145/2024.(IX.25.) önkormányzati döntésekkel 2024. október 1. előtt indult, ezért – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újr.) 67.§ (2) bekezdése a) pontja alapján, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jszer.), valamint Sárvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének a településképp védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) figyelembevételével **az alábbi záró véleményt adom:**

Eljárásomban megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításában résztvevő összes tervező az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 1. mellékletének megfelelő jogosultsággal rendelkezik, a jogszabály rendelkezései szerint az aláírólap a tervezők saját kezű aláírását tartalmazza.

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

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

9700 Szombathely Berzsényi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely Pf. 208. – Telefon: +36 30 7166569
E-mail: allami.foepiteszi@vas.gov.hu – KRiD: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el. A véleményezés során az OTÉK ezen időállapotát vettem figyelembe.

Az Étv. 60. § (8) bekezdése értelmében az Eljr. anyagi jogi és tartalmi követelményeit kell figyelembe venni a módosítás során.

Az eljárás lefolytatására az újR. fenti képviselő-testületi határozat meghozatalakor hatályos rendelkezései vonatkoznak. A módosítás dokumentációja a fenti rendelkezéseknek megfelel.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 144/2024. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozatával kinyilvánította a településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos szándékát, mely határozat megfelel az újR. 50. § (2) bekezdésének, és mellékletként Czigány István városi főépítész Főépítési feljegyzésén alapul.

A SÉSZ 28. módosítása induláskor 22. módosítási pontot, több alpontot tartalmazott, amely az eljárás során változott, a 16., 17. pont tekintetében a 193/2024.(XI.21.) számú képviselő-testületi határozattal, míg az 5., 22. tekintetében a SRV/16-86/2025. számú polgármesteri nyilatkozatban foglaltak szerint az önkormányzat visszalépett.

A módosítási eljárás során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fentiekben hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, a partnerek és a véleményező szervek észrevételeit a tervezés folyamán megismerték és elfogadták, az önkormányzat 32/2025.(II.28.) számú határozattal a partnerségi egyeztetést és a véleményezési szakaszt lezárta.

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölést is tartalmazott, a Méptv. 54. § (2) bekezdés b) pontja és 76. § (1) bekezdése alapján megkerestem az országos főépítészt, aki az alábbi, 2025. március 25-én kelt, EPAT/2752-1/2025/TTFO iktatószámú véleményt adta:

„Tárgy: Sárvár város területén új beépítésre szánt területek kijelölésével módosuló településrendezési eszközök tervezetének véleményezése Országos főépítési vélemény

A Vas Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének VA/ÁFI/25-13/2025. számú elektronikus levelében megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419-es Kr.) általános egyeztetési eljárás szabályai alapján elindult, Sárvár város területén új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló településrendezési eszközök az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó módosítási pontok tekintetében **nem támogatom**.

Indokolás

Csermelyi Andrea állami főépítész asszony fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Sárvár Város Önkormányzata módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervezett változások 21.653 m² nagyságban új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazzák:

- az 5. módosítási pont esetében 1.510 m² KÖu jelű közúti közlekedési területből Lf jelű falusias lakóterületbe,
- a 12. módosítási pont esetében 17.200 m² Mä jelű általános mezőgazdasági területből KMe jelű különleges beépítésre szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe,
- a 19. módosítási pont esetében 1.075 m² Z-Kp jelű zöldterületből Kiz jelű különleges beépítésre szánt zöldfelületes intézményi területbe,
- a 19. módosítási pont esetében 1.518 m² V jelű vízgazdálkodási területből Kiz jelű különleges beépítésre szánt zöldfelületes intézményi területbe,
- a 22. módosítási pont esetében 350 m² KÖu jelű közúti közlekedési területből Lk jelű kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra),

ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy az átsorolással érintett ingatlanok területén tervezett fejlesztések helyhez kötöttek. A dokumentáció tartalmazza az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglaltak szerinti önkormányzati döntést, valamint a 12. és 19. módosítási pont esetében az elvárt csereterület visszaszorolását.

A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során azonban hiányosságként megállapítottam, hogy az 5. és a 22. pontban szereplő módosítás során a KÖU jelű közlekedési célú területből kerülnek kijelölésre új beépítésre szánt területek, amelyeket nem vettek figyelembe új beépítésre szánt területként. A 419-es Kr. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja szerint akkor nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek a közút elhelyezéseinek céljára szolgáló terület beépítésre szánt területbe történő átsorolása, amennyiben csak a helyi építési szabályzat kerül módosításra, vagy ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. Az 5. és 22. sorszámú területeken nem az út szabályozási szélességének változása miatt jön létre beépítésre szánt terület, hanem egy új építési telek kerül kialakításra és egy útszakasz törlése tervezett. Ezek a változások új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősülnek, azonban a dokumentációban az ezzel járó előírások nem kerültek igazolásra. A módosítással érintett területeket sem a dokumentáció, sem az önkormányzati határozatok nem kezelik új beépítésre szánt terület kijelöléseként. Kérem a területeket érintően ennek megfelelően az ezzel járó, jogszabályokban meghatározott követelményeknek való megfelelések igazolását.

Megjegyzem, hogy a 15. módosítási pont esetében a Településszerkezeti Terven az alátámasztó dokumentáció 77. oldalán található kivágatok alapján nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, azonban a jóváhagyandó munkarész III/1. Településszerkezeti terv határozati javaslat 2. mellékletében mégis az szerepel, hogy „Közlekedési területből az 1104/46 hrsz-ú ingatlan 1162 m² területe kerül településközpont területbe. 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.15 pontja)”. Kérem az előbbi ellentmondás tisztázását.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és az Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 24. § (7) bekezdésében biztosított országos főépítészti hatáskörömben eljárva, a Méptv. 76. § (1) - (5) bekezdései alapján hoztam meg.”

2025. április 2-án kelt nyilatkozatában az önkormányzat nevében Kondora István polgármester úgy nyilatkozott, hogy a dokumentáció 5. és 22. pontjában szereplő módosítási tartalmaktól az önkormányzat visszalép, ezért az Országos Főépítészt az 5. és 22. pontokban szereplő módosítási tartalmak kivételének figyelembevételével ismételtlen megkerestem.

Az Országos Főépítészt az alábbi, 2025. április 7-én kelt, EPAT/2752-3/2025/TTFO iktatószámú véleményt adta:

„Tárgy: Sárvár város területén új beépítésre szánt területek kijelölésével módosuló településrendezési eszközök tervezetének véleményezése Országos főépítészti vélemény

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznének VA/ÁFI/25-17/2025. számú elektronikus levelében megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419-es Kr.) általános egyeztetési eljárás szabályai alapján elindult, Sárvár város

területén új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló településrendezési eszközök az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó módosítási pontok tekintetében **támogatom**.

Indokolás

Csemelyi Andrea állami főépítész asszony fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Sárvár Város Önkormányzata módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervezett változások 19.793 m² nagyságban új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazzák

- a 12. módosítási pont esetében 17.200 m² M_a jelű általános mezőgazdasági területből KMe jelű különleges beépítésre szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe,
- a 19. módosítási pont esetében 1.075 m² Z-Kp jelű zöldterületből Kiz jelű különleges beépítésre szánt zöldfelületes intézményi területbe,
- a 19. módosítási pont esetében 1.518 m² V jelű vízgazdálkodási területből Kiz jelű különleges beépítésre szánt zöldfelületes intézményi területbe kerül átsorolásra,

ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

Az új beépítésre szánt területek kijelölését a 2025. március 25-én kelt EPAT/2752-1/2025/TTFO iktatószámú levelemben nem támogattam, mert a dokumentáció tervezete az 5. és 22. pontban szereplő módosítás esetében tervezett átsorolásokat nem vette figyelembe új beépítésre szánt terület kijelölésként, ezáltal nem tartalmazta az ezzel járó, jogszabályokban meghatározott követelményeknek való megfelelések igazolását.

Állami Főépítész Asszony ezt követően megküldte részemre Sárvár Város Önkormányzatának nyilatkozatát, miszerint „az 5. és 22. pontban (144/2024.(IX.25.) Számú Képviselő-testületi határozat 2.5 és 2.22 pontjai) szereplő módosítási tartalmak tekintetében ezen eljárás keretében az önkormányzat visszalép.” Ennek megfelelően a fennmaradó 12. és 19. módosítási pontok megfelelnek az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így a módosítási tervezet elfogadásának nincs akadálya.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól. Továbbá az Állami Főépítész részéről támogató záró szakmai vélemény kizárólag abban az esetben adható ki, ha előzetesen meggyőződött arról, hogy a módosított tervdokumentációban az 5. és a 22. sorszámú módosítási pontok törlésre kerültek és egyéb tekintetben a településrendezési eszközök módosításának tervezete lényegesen nem változott.

Szakmai véleményemet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és az Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 24. § (7) bekezdésében biztosított országos főépítészti hatáskörömben eljárva, a Méptv. 76. § (1) - (5) bekezdései alapján hoztam meg.”

Az Étv. 7. § (3) bekezdésének való megfelelés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

A dokumentáció tartalma az Étv. 7. § (3) a-d) pontjainak megfelel, a tervezés során az árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetésének biztosítását figyelembe vették, a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökken, a települések összenövése nem jön létre, a terület nem tartozik a Vas Megyei Közgyűlés Vas megye területrendezési tervéről szóló 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelet 3.2. melléklete szerint sem a kiváló-, sem a jó termőhelyi adottságú szántók övezetéhez. Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint a Képviselő-testület 145/2024.(IX.25.) számú és 34/2025.(III.8.) számú döntéseiben igazolta, hogy Kme és Kiz jelű építési

övezetek céljára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Az indokolásokat elfogadom.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: MaTrT.) 12. § (1) bekezdésének való megfelelés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

Az új beépítésre szánt területek a település közigazgatási határától legalább 250 méterre helyezkednek el, tehát megfelelnek a MaTrT. 12. § (1) bekezdésében foglaltaknak.

A MaTrT. 12. § (2) bekezdése szerinti, a 19. módosításhoz köthető, zöldterület kijelölésnek az önkormányzat a 1182/8 hrsz. alatti ingatlan területén történő átsorolással a területnövekménynek eleget tett.

A MaTrT. 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti, a 12. módosításhoz köthető, 0150/2 hrsz.-ú ingatlanra kijelölt gazdasági erdőterület nagysága az előírásoknak megfelel.

Jogalkotás, jogszabályszerkesztési szempontjából az alábbi észrevételeket teszem:

Felhívom rá a figyelmet, hogy mellékletet cserélni csak teljes egészében lehet, tehát a rendelet-tervezet végső 1. és 2. mellékleteinek minden szelvényt tartalmaznia kell!

Továbbá kérem a „módosítással érintett terület” jelet az elfogadás előtt kivenni.

Fentiekre tekintettel, a tárgyi dokumentációban szereplő módosítás képviselő-testület elé terjesztéséhez hozzájáruló záró szakmai véleményt adok azzal a feltétellel, hogy

1. hozzájárulásom nem vonatkozik az 5., 16., 17. és 22. számú pontban szereplő módosításokra;
2. az elfogadás céljából képviselő-testület elé terjesztést megelőzően az 5. és 22. pontok és a munkarészek (alátámasztó munkarész, biológiai aktivitásérték számítás, rendelet-tervezet, indoklás, szabályozási terv stb) azokkal összefüggő tartalma az elfogadandó anyagból törölendő!

Fenti feltételek meghatározásával eleget tettem az Országos Főépítész véleményében foglaltaknak.

A véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdése alapján a rendelet elfogadásakor záró véleményemet figyelembe kell venni, illetve az újR. 87.§ (9) bekezdése értelmében az önkormányzat a településrendezési eszköz módosításáról elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai véleményem az újR. 87. § (10) bekezdésben foglaltaknak megfelelően 6 hónapig érvényes.

Záró szakmai véleményemmel összefüggésben tájékoztatom, hogy az újR. 74. §-a az alábbiak szerint szabályoz:

(1) Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

(2) Ha a miniszter a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést észlel, 45 napon belül kezdeményezi az állami főépítésznél - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a záró szakmai vélemény felülvizsgálatát, a jogszabálysértés megjelölésével. Az állami főépítész kizárólag a megjelölt jogszabálysértés szempontjából vizsgálja felül a záró szakmai véleményt. A felülvizsgálat eredményeként a korábbi záró szakmai véleményét fenntartja vagy módosítja.

(3) Ha a miniszter a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést nem észlel, erről 30 napon belül tájékoztatja az állami főépítést és az önkormányzatot.

Felhívom Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy az Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontja értelmében a polgármester gondoskodik a településterv kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe (a továbbiakban: E-TÉR) történő feltöltéséről, így teljesítve a Dokumentációs Központba való beküldési kötelezettséget is.

Az újr. 72. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Az újr. 73. § (2) bekezdése szerint, ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.

Előzőek nem mentesítik az önkormányzatot a nemzeti jogszabálytárról szóló 338/2011.(XII.29.) Korm. rendelet 4. § szerinti feltöltési kötelezettség alól.

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 Kormányhivaltal 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

Csemelyi Andrea
állami főépítész



ELŐTERJESZTÉS

Sárvár város Településképi Arculati Kézikönyvének 5. és Sárvár város településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 8. módosítása az eljárást lezáró döntések meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **148/2024. (IX.25.)** számú képviselő-testületi határozatával és a **149/2024. (IX.25.)** számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezte a 228/2017. (IX.28.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: TAK) **5. módosítása és Sárvár város településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) 8. módosítását.** (A 148/2024. (IX.25.) számú és a 149/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozatok az előterjesztés 1. és 2. mellékleteit képezik.)

A TAK és a Tkr. módosítás célja és indoka:

- a Tizenháromváros városrész és Rábasömjén városrész területén a hatályos, indokolatlanul szigorú telekalakításra vonatkozó szabályozás felülvizsgálata abból a szempontból, hogy azok fenntartása indokolt-e.
- a helyi építési szabályzatban szereplő - abból törlésre kerülő - településképi rendelkezések közül a helyi védett térfal szabályozása a Tkr. 1. mellékletében.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 44. A kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetésének speciális szabályai alcíme, illetve 70.§-a alapján a TAK és a Tkr. módosítása tervezeteinek egyeztetésére a következők szerint került sor:

Az E-TÉR felületen a véleményezési szakasz a TAK és a Tkr. vonatkozásában 2024. szeptember 27-én indult, október 30-án zárult le. A R. 11. melléklete szerinti szervek bevonásával történt véleményezési eljárás során a tervezett módosításokat kifogásoló, azzal egyet nem értő vélemény nem érkezett

2024. november 13-án az önkormányzat hivatalos honlapján, a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, valamint közterületi hirdetőfelületen lakossági fórum került meghirdetésre. A partnerségi egyeztetés keretében a lakossági fórum 2024. november 20. napján 9 órai kezdettel került megtartásra.

A lakosságtól, partnerektől határidőn belül vélemény - sem a lakossági fórumon, sem a partnerségi egyeztetésre nyitva álló határidő alatt az E-TÉR felületen és egyéb módon (pl. levélben, személyes ügyfélfogadás keretében, stb.) – nem érkezett.

A Képviselő testület 205/2024. (XII.12.) számú és 206/2024. (XII.12.) számú Képviselő-testületi határozataival a TAK és a Tkr. módosításával összefüggő véleményezési szakaszt lezárta, és megállapította, hogy Sárvár Város helyi építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel (továbbiakban: SÉSZ) összefüggő módosításai miatt a TAK és a Tkr. módosításának elfogadására a SÉSZ 28. módosításának elfogadásával együtt kerülhet sor. (A hivatkozott Képviselő-testületi határozatok az előterjesztés 3. és 4. mellékleteit képezik.)

Az előterjesztéssel érintett módosítás elfogadása kettő döntést igényel, mivel a TAK módosítása normatív határozattal, a Tkr. módosítása rendelettel fogadható el.

I. Települési Arculati Kézikönyv módosítása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 25.§ (1) - (3) bekezdései alapján „(1) *A kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, amelyet a települési önkormányzat a normatív határozata mellékleteként fogad el.*

(2) *A kézikönyv – a 26. §-ban meghatározott, a fővárosra vonatkozó kivételekkel – a település teljes közigazgatási területére készül.*

(3) *A kézikönyvben – a településképi követelmények megalapozására – meg kell határozni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.”*

Fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 228/2017. (IX.28.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvét (továbbiakban: TAK) az alábbiak szerint módosítja:

A TAK 5. fejezet Ajánlások – Tizenháromváros – Településszerkezet cím

„Az egykor önálló falu eredeti beépítési karaktere eltűnőben van, azonban utca Gyöngyös műcsatornától északra eső része és annak telekszerkezete továbbra is megőrzendő, tehát védendő értéket jelent: a telkek utcai homlokvonala (szabályozási vonal) nem változtatható meg, az utcák nem szélesíthetők. A telkek utcai szélessége csak indokolt esetben, a Gyöngyös műcsatornától északra eső területen a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával változtatható meg. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. Ennek megváltoztatása csak kivételesen, és indokolt esetben lehetséges, ha és amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé, vagy súlyosan korlátozza az érintett ingatlan beépíthetőségét.”

szövegrész helyébe az alábbi szöveg lép:

„Az egykor önálló falu eredeti beépítési karaktere eltűnőben van, azonban az utca Gyöngyös műcsatornától északra eső része és - lehetőségekhez képest - annak telekszerkezete továbbra is megőrzendő, tehát védendő értéket jelent: a telkek utcai homlokvonala (szabályozási vonal) nem változtatható meg, az utcák nem szélesíthetők. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. A Gyöngyös műcsatornától északra eső területen a telkek utcai szélessége, illetve a telekszerkezet, telekmélység, telekforma, a telkek oldalsó határai csak indokolt esetben, a településképről szóló rendeletben meghatározott feltétel teljesülése esetén változtatható meg.”

A TAK 5. fejezet Ajánlások – Rábasömjén – Településszerkezet cím

„A telkek utcai szélessége nem változtatható meg. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait (telekszélesség) is – lehetőség szerint – meg kell tartani. Ennek megváltoztatása csak kivételesen, és indokolt esetben lehetséges, ha és amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé, vagy súlyosan korlátozza az érintett ingatlan beépíthetőségét.”

szövegrész helyébe az alábbi szöveg lép:

„Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. A telkek utcai szélessége, illetve a telekszerkezet, telekmélység, telekforma, a telkek oldalsó határai csak indokolt esetben, a településképről szóló rendeletben meghatározott feltétel teljesülése esetén változtatható meg.”

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

A határozat a mai napon kihirdetésre került.

Sárvár, 2025.

Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző

Sárvár, 2025. április 8.

Kondora István
polgármester

II. A településkép védelméről szóló rendelet módosításának elfogadása

Sárvár Város Képviselő-testülete kezdeményezte Sárvár város településképének védelméről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosítását.

Általános indokolás

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezte az Ör. módosítását.

Részletes indokolás

Az 1-2. §-okhoz

Az 1. § a Tizenháromváros és Rábasömjén védett területein található ingatlanok telekalakításának TKR 13.§ (3) bekezdés d-e) pontjaiban szabályozott jelenlegi szabályait újra szabályozással módosítja. A 13.§ (3) bekezdés b) pontjának módosítása a SÉSZ-szel történő összhangot biztosítja.

A 2.§ a rendelet 1. mellékletének módosulásáról rendelkezik.

A 3.§ a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Várható hatások

1. Társadalmi hatások

A módosítás elfogadásával megteremtésre kerül a településkép változását, módosulását vagy éppen megőrzését szolgáló helyi szabályrendszer, mely megfelelő jogi környezetet biztosít a város területén a természetes és a jogi személyek, tervezők, jogalkalmazók számára.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet módosítása hozzájárulhat az épített környezet minőségi alakításához.

3. Környezeti és egészségügyi hatások

A rendelet elfogadásának nincs egészségkárosító hatása. A helyi védett épített környezet védelme pedig mind az egyéni, mind a közösségi érdekeket szolgálja.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet módosítása az adminisztratív terheket nem befolyásolja.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sárvár, 2025. április 8.

Kondora István
polgármester

TERVEZET

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Sárvár város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról

{1} A rendelet megalkotásának célja az, hogy Sárvár Város Önkormányzata a településképi, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Sárvár város, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településképi és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme.

{2} Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva - a jogszabályban meghatározott véleményezési eljárás lefolytatását követően - a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Sárvár Város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az 1. és a 2. mellékletben HT1-3 megjelöléssel ellátott Rábasömjén, valamint a HT1-4 megjelöléssel ellátott Tizenháromváros védett területein)

„b) új beépítés, meglévő épület átépítése, bővítése esetén legfeljebb földszint plusz tetőteres épületek létesíthetők a falusias és kertvárosias övezetekbe tartozó ingatlanokon,”

(2) A Sárvár Város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdés d) és e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az 1. és a 2. mellékletben HT1-3 megjelöléssel ellátott Rábasömjén, valamint a HT1-4 megjelöléssel ellátott Tizenháromváros védett területein)

„d) telket alakítani abban az esetben lehet, ha

da) a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap javasolt telekalakítást tartalmaz, vagy

db) a meglévő állapot a telek beépíthetőségét ellehetetleníti, vagy

dc) a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap az ingatlanon közlekedési célú területet jelöl ki, és ezért telekalakítás szükséges,

e) a telekalakítás során az utca-vonalvezetéséhez minden esetben alkalmazkodni kell.”

2. §

A SÁRVÁR VÁROS TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL szóló 34/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárvár, 2025. hó nap

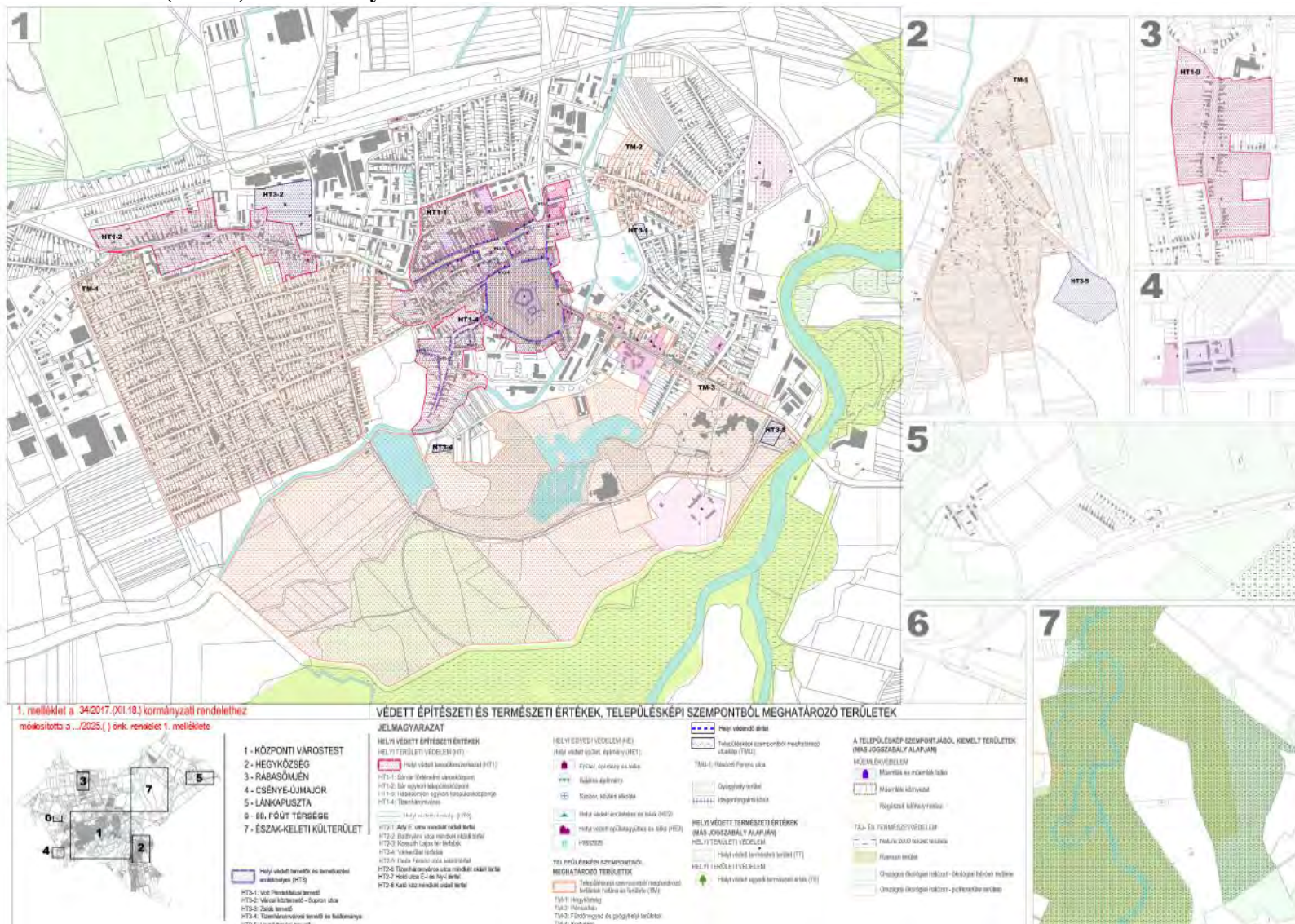
/:Kondora István:/
polgármester

/:Dr. Szijártó Valéria:/
címzetes főjegyző

Kihirdetve: Sárvár, 2025.....

/: Dr. Szijártó Valéria :/
címzetes főjegyző

1. melléklet a .../2025. (.../....) önkormányzati rendelethez



Mellékletek 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

148/2024. (IX. 26.) számú képviselő-testületi határozat a Települési Arculati Kézikönyv módosításáról

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 228/2017. (IX. 28.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: TAK) módosítására irányuló eljárást indít.

2. A módosítás célja: a Tizenháromváros és Rábasömjén védett területein található ingatlanok telekalakítása jelenlegi szabályai módosításra kerülnek annak érdekében, hogy a telekalakítás ne legyen kizárólag a beépíthetőség ellehetetlenítésére, mint indokra korlátozva, hanem kivételesen indokolt esetben, különösen, ha egyes ingatlanok kialakult mérete, formája, utcai homlokvonala, egyéb lényeges tulajdonsága eltér a védett terület átlagos telkeitől, különösen ha a Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) a telekalakítást tartalmazza, sor kerülhessen a telekalakításra. Cél továbbá, hogy a TAK ne zárja ki a telekalakítást abban az esetben sem, ha a SÉSZ szabályai valamely okból (pl.: közút céljára kiszabályozott területek miatt) szükségessé teszik a telekalakítást.

3. A TAK-ot érintő módosítási javaslat a következő:

A TAK 5. fejezet Ajánlások – Tizenháromváros – Településszerkezet cím

„Az egykor önálló falu eredeti beépítési karaktere eltűnőben van, azonban utca Gyöngyös műcsatornától északra eső része és annak telekszerkezete továbbra is megőrzendő, tehát védendő értéket jelent: a telkek utcai homlokvonala (szabályozási vonal) nem változtatható meg, az utcák nem szélesíthetők. A telkek utcai szélessége csak indokolt esetben, a Gyöngyös műcsatornától északra eső területen a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával változtatható meg. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. Ennek megváltoztatása csak kivételesen, és indokolt esetben lehetséges, ha és amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé, vagy súlyosan korlátozza az érintett ingatlan beépíthetőségét.”

szövegrész helyébe az alábbi szöveg lép:

„Az egykor önálló falu eredeti beépítési karaktere eltűnőben van, azonban az utca Gyöngyös műcsatornától északra eső része és - lehetőségekhez képest - annak telekszerkezete továbbra is megőrzendő, tehát védendő értéket jelent: a telkek utcai homlokvonala (szabályozási vonal) nem változtatható meg, az utcák nem szélesíthetők. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. A Gyöngyös műcsatornától északra eső területen a telkek utcai szélessége, illetve a telekszerkezet, telekmélység, telekforma, a telkek oldalsó határai csak indokolt esetben, a településképről szóló rendeletben meghatározott feltétel teljesülése esetén változtatható meg.”

A TAK 5. fejezet Ajánlások – Rábasömjén – Településszerkezet cím

„A telkek utcai szélessége nem változtatható meg. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait (telekszélesség) is – lehetőség szerint – meg kell tartani. Ennek

megváltoztatása csak kivételesen, és indokolt esetben lehetséges, ha és amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé, vagy súlyosan korlátozza az érintett ingatlan beépíthetőségét.”

szövegrész helyébe az alábbi szöveg lép:

„Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. A telkek utcai szélessége, illetve a telekszerkezet, telekmélység, telekforma, a telkek oldalsó határai csak indokolt esetben, a településképről szóló rendeletben meghatározott feltétel teljesülése esetén változtatható meg.”

4. A képviselő-testület a település önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a képviselő-testületi határozat mellékletét képező feljegyzését elfogadja.
5. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VIII–IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A módosítás során a partnerségi egyeztetésre, a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetésre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bek. a) és b) pontja alapján az E-TÉR felületén kerül sor.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. szeptember 26.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

A határozat a mai napon kihirdetésre került.

Sárvár, 2024. szeptember 26.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Főépítési feljegyzés

Készült az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdése, a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 5. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint a településtervek tartalmáról, előkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése értelmében a Településképi Arculati Kézikönyv (továbbiakban TAK) és Sárvár város településképiének védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban TKR) 8. módosításához.

Az elmúlt időszakban merült fel az igény arra vonatkozóan, hogy a Tizenháromváros és Rábasömjén területén azon ingatlanok esetében, ahol Sárvár Város helyi építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelethez (továbbiakban: SÉSZ) előírásai ugyan lehetővé teszik a telekalakítást de a TAK és a Tkr előírásait figyelembe véve ez nem lehetséges, a TAK és a Tkr módosítására kerüljön sor.

A Tizenháromváros és Rábasömjén védett területein található ingatlanok telekalakításának jelenlegi szabályai a telekalakítást csupán a beépíthetőség ellehetetlenülésére, mint indokra korlátozzák. A cél az, hogy kivételesen indokolt esetben, különösen, ha egyes ingatlanok kialakult mérete, formája, utcai homlokvonala, egyéb lényeges tulajdonsága eltér a védett terület átlagos telkeitől, és ha a SÉSZ a telekalakítást tartalmazza, sor kerülhessen a telekalakításra. További indok a módosításra, hogy a TAK ne zárja ki a telekalakítást abban az esetben sem, ha a SÉSZ szabályai valamely okból (pl.: közút céljára kiszabályozott területek miatt) szükségessé teszik a telekalakítást.

A TAK 5. (ajánlások) Tizenháromváros városrész kapcsán a telekalakítás szigorú szabályozása, továbbá a Tkr. 13. § (3) bekezdés b), valamint d-e) pontjaiban foglalt feltételek fenntartása nem célszerű, különös tekintettel olyan telkek esetében, melyek kialakult mérete, formája alapján ugyan beépíthetők lennének, de az sem településképi, sem gazdaságossági szempontból nem célszerű, fennáll a veszély, hogy az adott telkek foghíjként, akár a településképet hosszú évekig, akár évtizedekig rontva beépítetlenül maradnak.

A szabályozás a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapon közlekedési célú területként kijelölt ingatlanok vonatkozásában is tiltja a telekalakítást. Az említett szigorú telekalakítási szabályok kiegészítésével, a telekalakítások előfeltételeként településképi szempontok meghatározásával és a szakmai szempontokat érvényre juttató garanciák beépítésével a felmerült probléma orvosolható.

A hivatkozott Tkr. szabályozás módosítása azért is indokolt, mert a SÉSZ mellékletét képező szabályozási terv Rábasömjén esetében előirányoz között céljára történő kiszabályozáshoz, létesítéséhez kapcsolódó telekalakításokat, melyek esetében a Tkr. már említett módosítandó szabályai nem értelmezhetők, hiszen önmagában a beépíthetőség a SÉSZ szabályozása miatt nem feltétlenül lehetetlenül el.

A Tkr 13.§ (3) bekezdésének szabályai a Tizenháromváros városrész és a Rábasömjén városrész teljes területére vonatkoznak függetlenül attól, hogy az adott ingatlan falusias, kisvárosias vagy kertvárosias övezetbe tartozik a SÉSZ mellékletét képező szabályozási terv besorolása alapján. Figyelemmel a SÉSZ ezen övezetekre vonatkozó eltérő szabályozására – különösen a megengedett épületmagasság vonatkozásában – a módosítás után a Tkr. azon 13.§ (3) bekezdés b) pontjában található előírása, mely szerint „új beépítés, meglévő épület átépítése, bővítése esetén legfeljebb földszint plusz tetőteres épületek létesíthetők”, csak a falusias és kertvárosi övezetekre vonatkozóan marad hatályban.

A módosítást javaslom ebben az esetben is, így a SÉSZ által előírányzott telekalakítás megtörténhet, és a Tkr. és a SÉSZ vonatkozó, már említett szabályai közötti összhang biztosítható.

A hatályos jogszabályok előírásai szerint a településképi rendelkezéseket a Tkr-ben, a településrendezési követelményeket pedig a SÉSZ-ben kell szabályozni. Ez alapján a SÉSZ -ben szereplő településképi rendelkezések a SÉSZ-ből hatályon kívül helyezendők, a Tkr-ben pedig alkalmazandók. A SÉSZ és a Tkr rendelkezései felülvizsgálva megállapítottam, hogy a SÉSZ-ben szereplő helyi védett térfal szabályozása a Tkr-ben kell, hogy megtörténjen.

A SÉSZ szabályozási tervlapjain jelenleg a Batthyány utca mindkét oldalán a körforgalomtól a Kossuth térig, az Ady E. utca mindkét oldalán, a Kossuth téren, a Várkerületen, a Deák utca 2. számától a 4. számig terjedő szakaszán, A Tizenháromváros utca mindkét oldalán a Gyöngyös műcsatornájáig, a Hold utca páratlan oldalán, a Katóköz u. mindkét oldalán és a Szatmár u. 27. számától a 41. számig terjedő szakaszon található védett térfal. Fentiek közül az építészeti és jellegében teljesen átalakuló Szatmár utca volt Cukorgyári területe mellett megjelenő térfal szabályozásán kívül valamennyi védett térfal ábrázolását javaslom a Tkr 1. mellékletében.

Fentiek figyelembevételével a TAK és Tkr hatályos szabályozásának előírásait megvizsgáltam és a Képviselő-testület felé javaslatot teszek a telekalakítás indokolatlanul szigorú szabályainak módosítására, valamint a helyi védett térfal szabályozására a Tkr 1. mellékletében a Szatmár u. 37. számától 41. számig terjedő szakasz kivételével.

Ennek alapján a TAK és a Tkr 1. § a, Tizenháromváros és Rábasömjén védett területein található ingatlanok telekalakításának TKR 13.§ (3) bekezdés d-e) pontjaiban szabályozott jelenlegi szabályait újra szabályozással történő módosítását, valamint a Tkr 1. mellékletének módosítását indokoltnak tartom és támogatom.

Sárvár, 2024. szeptember 16.



Czigány István
városi főépítész

2. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT

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

149/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Sárvár város településképiének védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletről (a továbbiakban: Tkr.) módosításra vonatkozó eljárást indít.

2. TKR-t érintő módosítási javaslat:

a) A Tizenháromváros és Rábasömjén védett területein található ingatlanok telekalakításának Tkr. 13. § (3) bekezdés b), d-e) pontjaiban szabályozott jelenlegi szabályai módosításra kerülnek annak érdekében, hogy a telekalakítás ne legyen kizárólag a beépíthetőség ellehetetlenülésére, mint a telekalakítást megalapozó egyetlen indokra korlátozva, hanem kivételesen indokolt esetben - különösen, ha egyes ingatlanok kialakult mérete, formája, utcái homlokvonalja, egyéb lényeges tulajdonsága eltér a védett terület átlagos telkeitől sor kerülhessen a telekalakításra. Cél továbbá, hogy a Tkr. ne zárja ki a telekalakítást abban az esetben sem, ha a Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) szabályai valamely okból (pl. közút céljára kiszabályozott területek miatt) szükségessé teszik a telekalakítást. A javasolt módosítást a határozat 2. számú mellékletét képező önkormányzati rendeletervezet tartalmazza.

b) A SÉSZ szabályozási tervlapjain szereplő térfalak a Tkr. I mellékletében kerülnek ábrázolásra, a Számár u. 27. számától a 41. számúig terjedő szakasz kivételével.

3. A települési önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a képviselő-testületi határozat 1. mellékletét képező feljegyzését elfogadja.

4. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.

5. A módosítás során a partnerségi egyeztetésre, a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetésre az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bek. a) és b) pontja alapján az E-TÉR felületén kerül sor.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. szeptember 26.



Dr. Sztjártó Valéria
címzetes főjegyző

1. melléklet a 149/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozathoz

Főépítési feljegyzés

Készült az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdése, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 5. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint a településtervek tartalmáról, előkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése értelmében a Településképi Arculati Kézikönyv (továbbiakban TAK) és Sárvár város településképiének védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban TKR) 8. módosításához.

Az elmúlt időszakban merült fel az igény arra vonatkozóan, hogy a Tizenháromváros és Rábasömjén területén azon ingatlanok esetében, ahol Sárvár Város helyi építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: SÉSZ) előírásai ugyan lehetővé teszik a telekalakítást de a TAK és a Tkr előírásait figyelembe véve ez nem lehetséges, a TAK és a Tkr módosítására kerüljön sor.

A Tizenháromváros és Rábasömjén védett területein található ingatlanok telekalakításának jelenlegi szabályai a telekalakítást csupán a beépíthetőség ellehetetlenülésére, mint indokra korlátozzák. A cél az, hogy kivételesen indokolt esetben, különösen, ha egyes ingatlanok kialakult mérete, formája, utcai homlokvonala, egyéb lényeges tulajdonsága eltér a védett terület átlagos telkeitől, és ha a SÉSZ a telekalakítást tartalmazza, sor kerülhessen a telekalakításra. További indok a módosításra, hogy a TAK ne zárja ki a telekalakítást abban az esetben sem, ha a SÉSZ szabályai valamely okból (pl.: között céljára kiszabályozott területek miatt) szükségessé teszik a telekalakítást.

A TAK 5. (ajánlások) Tizenháromváros városrész kapcsán a telekalakítás szigorú szabályozása, továbbá a Tkr. 13. § (3) bekezdés b), valamint d-e) pontjaiban foglalt feltételek fenntartása nem célszerű, különös tekintettel olyan telkek esetében, melyek kialakult mérete, formája alapján ugyan beépíthetők lennének, de az sem településképi, sem gazdaságossági szempontból nem célszerű, fennáll a veszély, hogy az adott telkek foghíjként, akár a településképet hosszú évekig, akár évtizedekig rontva beépítetlenül maradnak.

A szabályozás a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapon közlekedési célú területként kijelölt ingatlanok vonatkozásában is tiltja a telekalakítást. Az említett szigorú telekalakítási szabályok kiegészítésével, a telekalakítások előfeltételeként településképi szempontok meghatározásával és a szakmai szempontokat érvényre juttató garanciák beépítésével a felmerült probléma orvosolható.

A hivatkozott Tkr. szabályozás módosítása azért is indokolt, mert a SÉSZ mellékletét képező szabályozási terv Rábasömjén esetében előírja a közút céljára történő kiszabályozáshoz, létesítéséhez kapcsolódó telekalakításokat, melyek esetében a Tkr. már említett módosítandó szabályai nem értelmezhetők, hiszen önmagában a beépíthetőség a SÉSZ szabályozása miatt nem feltétlenül lehetetlenül el.

A Tkr 13.§ (3) bekezdésének szabályai a Tizenháromváros városrész és a Rábasömjén városrész teljes területére vonatkoznak függetlenül attól, hogy az adott ingatlan falusias, kisvárosias vagy kertvárosias övezetbe tartozik a SÉSZ mellékletét képező szabályozási terv besorolása alapján. Figyelemmel a SÉSZ ezen övezetekre vonatkozó eltérő szabályozására – különösen a megengedett épületmagasság vonatkozásában – a módosítás után a Tkr. azon 13.§ (3) bekezdés b) pontjában található előírása, mely szerint „új beépítés, meglévő épület átépítése, bővítése esetén legfeljebb földszint plusz tetőterés épületek létesíthetők”, csak a falusias és kertvárosi övezetekre vonatkozóan marad hatályban.

A módosítást javaslom ebben az esetben is, így a SÉSZ által előirányzott telekalakítás megtörténhet, és a Tkr. és a SÉSZ vonatkozó, már említett szabályai közötti összhang biztosítható.

A hatályos jogszabályok előírásai szerint a településképi rendelkezéseket a Tkr-ben, a településrendezési követelményeket pedig a SÉSZ-ben kell szabályozni. Ez alapján a SÉSZ-ben szereplő településképi rendelkezések a SÉSZ-ből hatályon kívül helyezendők, a Tkr-ben pedig alkalmazandók. A SÉSZ és a Tkr rendelkezései felülvizsgálva megállapítottam, hogy a SÉSZ-ben szereplő helyi védett térfal szabályozása a Tkr-ben kell, hogy megtörténjen.

A SÉSZ szabályozási tervlapjain jelenleg a Batthyány utca mindkét oldalán a körforgalomtól a Kossuth térig, az Ady E. utca mindkét oldalán, a Kossuth téren, a Várkerületen, a Deák utca 2. számától a 4. számig terjedő szakaszán, A Tizenháromváros utca mindkét oldalán a Gyöngyös műcsatornától, a Hold utca páratlan oldalán, a Katóköz u. mindkét oldalán és a Szatmár u. 27. számától a 41. számig terjedő szakaszon található védett térfal. Fentiek közül az építészetében és jellegében teljesen átalakuló Szatmár utca volt Cukorgyári területe mellett megjelenő térfal szabályozásán kívül valamennyi védett térfal ábrázolását javaslom a Tkr 1. mellékletében.

Fentiek figyelembevételével a TAK és Tkr hatályos szabályozásának előírásait megvizsgáltam és a Képviselő-testület felé javaslatot teszek a telekalakítás indokolatlanul szigorú szabályainak módosítására, valamint a helyi védett térfal szabályozására a Tkr 1. mellékletében a Szatmár u. 37. számától 41. számig terjedő szakasz kivételével.

Ennek alapján a TAK és a Tkr 1. § a, Tizenháromváros és Rábasömjén védett területein található ingatlanok telekalakításának TKR 13.§ (3) bekezdés d-e) pontjaiban szabályozott jelenlegi szabályait újra szabályozással történő módosítását, valamint a Tkr 1. mellékletének módosítását indokoltnak tartom és támogatom.

Sárvár, 2024. szeptember 16.



Czigány István
városi főépítész

2. melléklet a 149/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozathoz

„A településkép védelméről szóló rendelet módosítása

Az általános és részletes indokolásban ismertetésre kerülő indokok alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Sárvár város településképének védelméről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosításának tervezetét megtárgyalni és elfogadni szíveskedjék.

Általános indokolás

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezte az Ör. módosítását.

Részletes indokolás

Az 1-2. §-okhoz

Az 1. § a Tizenháromváros és Rábasömjén védett területein található ingatlanok telekalakításának TKR 13.§ (3) bekezdés d-e) pontjaiban szabályozott jelenlegi szabályait újra szabályozással módosítja. A 13.§ (3) bekezdés b) pontjának módosítása a SÉSZ-szel történő összhangot biztosítja.

A 2. § a rendelet 1. mellékletének módosulásáról rendelkezik.

A 3. § a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Várható hatások

1. Társadalmi hatások

A módosítás elfogadásával megteremtésre kerül a településkép változását, módosulását vagy éppen megőrzését szolgáló helyi szabályrendszer, mely megfelelő jogi környezetet biztosít a város területén a természetes és a jogi személyek, tervezők, jogalkalmazók számára.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet módosítása hozzájárulhat az épített környezet minőségi alakításához.

3. Környezeti és egészségügyi hatások

A rendelet elfogadásának nincs egészségkárosító hatása. A helyi védett épített környezet védelme pedig mind az egyéni, mind a közösségi érdekeket szolgálja.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet módosítása az adminisztratív terheket nem befolyásolja.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sárvár, 2024

Kondora István
polgármester

TERVEZET

**Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete
Sárvár város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XII. 18.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva - a jogszabályban meghatározott véleményezési eljárás lefolytatását követően - a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Sárvár város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az 1. és a 2. mellékletben HT1-3 megjelöléssel ellátott Rábasömjén, valamint a HT1-4 megjelöléssel ellátott Tizenháromváros védett területein)

„b) új beépítés, meglévő épület átépítése, bővítése esetén legfeljebb földszint plusz tetőteres épületek létesíthetők a falusias és kertvárosias övezetekbe tartozó ingatlanokon,”

(2) A Sárvár város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdés d) és e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az 1. és a 2. mellékletben HT1-3 megjelöléssel ellátott Rábasömjén, valamint a HT1-4 megjelöléssel ellátott Tizenháromváros védett területein)

„d) telket alakítani abban az esetben lehet, ha

da) a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap javasolt telekalakítást tartalmaz, vagy

db) a meglévő állapot a telek beépíthetőségét ellehetetleníti, vagy

dc) a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap az ingatlanon közlekedési célú területet jelöl ki, és ezért telekalakítás szükséges,

e) a telekalakítás során az utca-vonalvezetéséhez minden esetben alkalmazkodni kell.”

2. §

A Sárvár város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárvár, 2024. hó nap

Kondora István
polgármester

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Kihirdetve: Sárvár, 2024.....

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

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. december 12-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

205/2024. (XII. 12.) számú képviselő-testületi határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 148/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Településképi Arculati Kézikönyv 5. módosítása során a véleményezési szakaszból álló, E-TÉR felületen zajló egyeztetési eljárás 2024. szeptember 27-én indult, október 30-án zárult le. A partnerségi egyeztetés keretében megtartott lakossági fórum 2024. november 13-án az önkormányzat hivatalos honlapján, a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, valamint közterületi hirdetőfelületen meghirdetésre, 2024. november 20. napján 9 órai kezdettel megtartásra került.

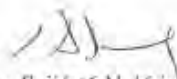
Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklete szerint érintett szervek és partnerek részéről a tervezett módosítást kifogásoló, azzal egyet nem értő vélemény nem érkezett.

A képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a Települési Arculati Kézikönyv tervezett módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára Sárvár Város helyi építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 28. módosításának elfogadásával egyidejűleg kerül sor.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. december 13.




Dr. Szijártó Valéria
címmzetes főjegyző

4. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT

a képviselő-testület 2024. december 12-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

206/2024. (XII. 12.) számú képviselő-testületi határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 149/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Sárvár Város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XII. 18.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. módosítása során a véleményezési szakaszból álló, E-TÉR felületen zajló egyeztetési eljárás 2024. szeptember 27-én indult, október 30-án zárult le. A partnerségi egyeztetés keretében megtartott lakossági fórum 2024. november 13-án az önkormányzat hivatalos honlapján, a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, valamint közterületi hirdetőfelületen meghirdetésre, 2024. november 20. napján 9 órai kezdettel megtartásra került.

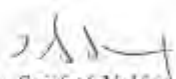
Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklete szerint érintett szervek és partnerek részéről a tervezett módosítást kifogásoló, azzal egyet nem értő vélemény nem érkezett.

A képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a Rendelet módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára Sárvár Város helyi építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 28. módosításának elfogadásával egyidejűleg kerül sor.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. december 13.




Dr. Szijártó Valéria
címtetes főjegyző

5. melléklet az előterjesztéshez – Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Csermelyi Andrea
2024.11.08 13:18:36



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/1030-7/2023.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36(30)4688079
Hivatkozási szám: SRV/11421-3/2024.

Sárvár
Várkerület 2.
9800

Tárgy: Sárvár város településképi rendeletének módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár Város településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: Tkr.) módosításával (továbbiakban: Tervezet) kapcsolatos 2024. október 17-án kelt, és mivel az az E-TÉR felület utólagos kiegészítést nem tesz lehetővé, hivatali kapun keresztül 2024. október 18-án érkezett SRV/11421-3/2024. számú kiegészített megkeresésére, és annak mellékleteire vonatkozóan a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 55. § (2) bekezdés b) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban:újR.) 82. § (1) bekezdés a) pontja, 70. § a) pontja és a 11. melléklet 3/D. pontja értelmében – a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.), a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 81/2009.(XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) és Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016.(XI.28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: SÉSZ) rendelkezései figyelembevételével – az alábbi állami főépítési véleményt adom:

Megállapítottam, hogy az újR. 61. §-ban és 78/D. § (3) bekezdése szerint az adatszolgáltatás az E-TÉR felületén megtörtént, az eljárást az Önkormányzat az E-TÉR felületen indította.

Az előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a módosítási szándékról Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 149/2024.(IX.25.) számú határozatával döntést hozott és a határozat tartalma megfelel az újR. 59. § (2) bekezdésben foglaltaknak, továbbá Czigány István Sárvár város főépítészének előterjesztést megalapozó feljegyzése rendelkezésre áll, a rendelet-tervezet módosítása a feljegyzésben szerepeltek szerint készült. Megállapítottam ugyanakkor, hogy a dokumentáció nem tartalmazta az új területi védelem magalapozását szolgáló értékvizsgálatot, értékleltárt, ezért erre vonatkozóan hiánypótlást írtam ki.

Mivel hiánypótlásomat az E-TÉR-en kívül, hivatali kapun tudtam csak megküldeni, és az önkormányzat is hivatali kapun keresztül tudta teljesíteni a hiányosságok pótlását, így a jogszerű eljárás lefolytathatósága

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

9700 Szombathely Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely Pf. 209. – Telefon: +36 94 517 168
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu – KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

érdekében a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. tv. 118. § (2)-(3) bekezdései alapján az eljárás továbbiakban az E-TÉR felületen kívül folytatódott. Az Önkormányzat az értékleltárt 2024. november 7-én történő megküldéssel pótolta.

A kérelem a Tizenháromváros utca belső tömbje telekalakításának lehetővé tételét kívánja segíteni, továbbá a SÉSZ szabályozási tervlapján feltüntetett, de a Tkr elfogadásakor meg nem erősített térfalvédelem, mint helyi területi védelem kimondására irányul azzal, hogy a Szatmári utca térfalvédelmét az önkormányzat nem kívánja kimondani.

A tervezett módosítással kapcsolatban véleményem a következő:

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. Tkr. elfogadásakor hatályos szövegének 14. § (2b) bekezdése kimondta, hogy 2017. december 31-ét követően településképi rendelet hiányában a helyi építési szabályzat vagy az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet helyi építészeti örökség védetté nyilvánítását és védettség megszüntetését megállapító előírásait 2018. december 31-ig lehet alkalmazni. Mivel a Tkr. 2018. január 1-től hatályos a térfalvédelemre vonatkozó SÉSZ rendelkezéseket ettől kezdődően nem lehet alkalmazni, tehát olyan, mintha nem is lennének.

Előzőek alapján az, hogy az önkormányzat nem kívánja a Szatmár utca 27-41. vonatkozásában a védelmet kimondani, önrendelkezési joga, ezzel kapcsolatban – mivel nem tárgya a módosításnak – véleményt nem fogalmazok meg. Felhívom ugyanakkor az önkormányzat figyelmét arra, hogy a SÉSZ következő módosításánál a területet érintő jelölés törléséről gondoskodjon az újR. 4. § (3) bekezdésének való megfelelés érdekében!

A Tizenháromváros utca mindkét oldalán a Gyöngyös műcsatornáig, a Hold utca páratlan oldalán, és a Katóköz u. mindkét oldalán lévő térfalvédelmet, mint a Tkr. 6. § (1) bekezdés b) pontja alá, a HT2 jelű helyi területi védelemmel egyenértékű védelem alá sorolást **támogatom**.

A fenti utcaképvédelmekhez csatlakozó rendelkezések módosítása ellen – a SÉSZ-ben szereplő útkiszabályozások, valamint a Sárvár 1414 hrsz.-ú ingatlan felhasználásának elősegítése érdekében – a **kifogást nem emelek**.

Jogalkotás, jogszabályszerkesztés szempontjából tett észrevételeim:

1. A rendelet bevezető részének megfogalmazásakor tekintettel kell lenni arra, hogy a településkép védelméről szóló rendelet megalkotására felhatalmazást adó, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 284.§-a 2024. október 1. napjával a hatályon kívül helyezte.
2. A Jszr. 128.§ (1) bekezdés szerinti melléklet megjelölést a rendelet-tervezet mellékletének tartalmaznia szükséges. (.... melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelet-tervezhez.)

Tájékoztatom, hogy állami főépítési véleményemet az újR. 66. § (7) bekezdése szerint a képviselő-testülettel ismertetni kell, a (7b) bekezdés pedig kimondja, hogy a véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt. Tájékoztatom továbbá, hogy az újR. 66. § (9) bekezdése szerint véleményünk 6 hónapig érvényes. Az újR. 73. § (1) bekezdése szerint tájékoztatom arról, hogy ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Tájékoztatom, hogy az újR. 70. § b) pontja értelmében a kézikönyv készítése és módosítása, valamint a településképi rendelet módosítása az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, és véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.

A településképi rendelet elfogadásának és nyilvánosságának szabályaival kapcsolatban az újR. 72. § (1) úgy rendelkezik, hogy a polgármester

- a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététele napján, és
 - b) a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján
- feltölti az E-TÉR felületre.

Tájékoztatom továbbá, hogy az újR. 73. § (2) bekezdése értelmében, ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.

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 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 időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
névében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

mint 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: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 15240-2/2024/h

Hiv. szám: SRV/1 1421-2/2024

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

Kondora István
Sárvár Város Önkormányzata
polgármester

9600 Sárvár
Várkerület 2.

Tárgy: Sárvár Város Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet
módosítás - 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. (VII.15.) 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.

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
nevében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Kari Árpád I. (tel.: +36 (1) 474-1111/22-482; HM 022-22-482; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:
1. sz. péld.: Irattár
2. sz. péld.: Csomag

adatkezelési tájékoztató: <https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/adatvedelem>

Iktatószám: CS/25487-2/2024.
Tárgy: véleményezés
Ügyintéző: dr. Kovács-Dubek Zsanett
Hivatkozási szám: SRV/11421-2/2024 és
SRV/11421-3/2024

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Kondora István polgármester

SÁRVÁR
Várkerület 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalához (a továbbiakban: **Hatóság**) *Sárvár város önkormányzata településarculati kézikönyv és településkép védelméről szóló rendeletének módosítását tartalmazó tervdokumentációt* megvizsgálta.

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

Fenti véleményt a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 70. § a) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Sléber Tibor hatósági irodavezető-helyettes Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

**ÓRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG**

9941 Óriszentpéter, Városszer 57.

Telefon: (94) 548-034

E-mail: onpi@onpi.hu

Kondora István úr
polgármester**Sárvár Város Önkormányzata**
9600 Sárvár, Várkerület 2.

Tárgy	: Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet módosítás véleményezése
Ügy száma	: 15-360-1/2024
Ügyintéző	: Sándor András
Hív. szám	: SRV/11421-2/2024

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a fenti ügyiratszámú, az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR) történt megkeresésükre, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62 § alapján, az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet módosítás véleményezése” tárgyában:

Az előírányzott módosítások természet- valamint tájképvédelmi értékeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzájuk.

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

Óriszentpéter, 2024. október 16.

Tisztelettel:


Dr. Németh Csaba
igazgató