



SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

MEGHÍVÓ

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. április 10-én (csütörtökön) 16.00 órai kezdettel** a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal nagytermében (Sárvár, Várkerület u. 3. II. em.) **rendkívüli** ülést tart, amelyre meghívom.

N A P I R E N D:

Nyilvános ülésen kerül tárgyalásra:

1. Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítására irányuló eljárás kapcsán az eljárást lezáró döntések meghozatala *(később kerül megküldésre)*
Előadó: Kondora István polgármester
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 *(később kerül megküldésre)*
Előadó: Kondora István polgármester
3. Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítására irányuló eljárás kezdeményezése *(később kerül megküldésre)*
Előadó: Kondora István polgármester
4. Sárvár Város Önkormányzata öt éves gazdasági ciklusprogramjának elfogadása *(később kerül megküldésre)*
Előadó: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester
5. A „Hurra, elsős vagyok!” ajándékutalványról szóló önkormányzati rendelet megalkotása
Előadó: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester

6. Önkormányzati rendeletalkotás a szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előadó: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester
7. Önkormányzati rendeletalkotás Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előadó: Dr. Szijártó Valéria címzetes főjegyző

Sárvár, 2025. április 4.

Kondora István
polgármester



SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

ELŐTERJESZTÉS

Sárvár város településrendezési eszközeinek 28. módosítása – 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 Sárovari 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, Sárovar 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 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 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.

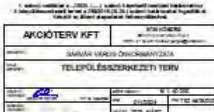
Kondora István
polgármester

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.

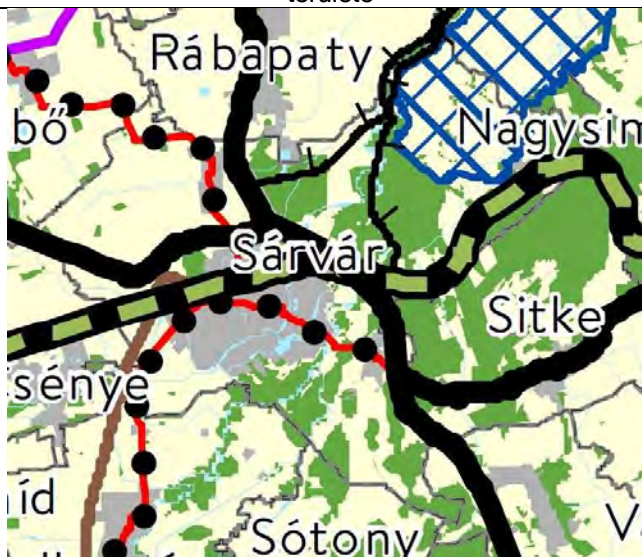
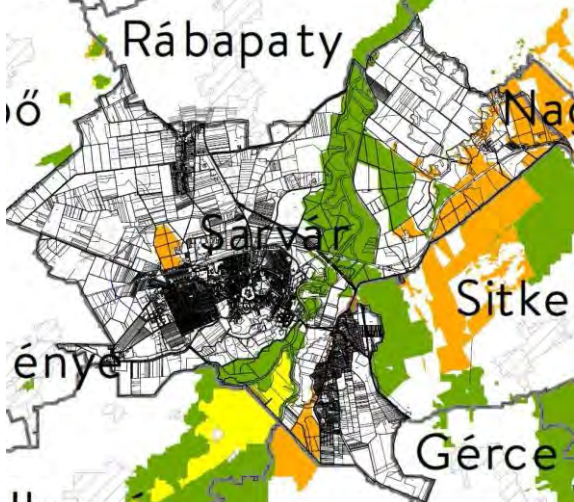
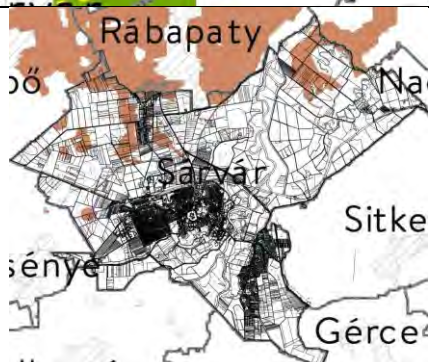
4. melléklet a/2025.(....) számú Képviselő-testületi határozathoz

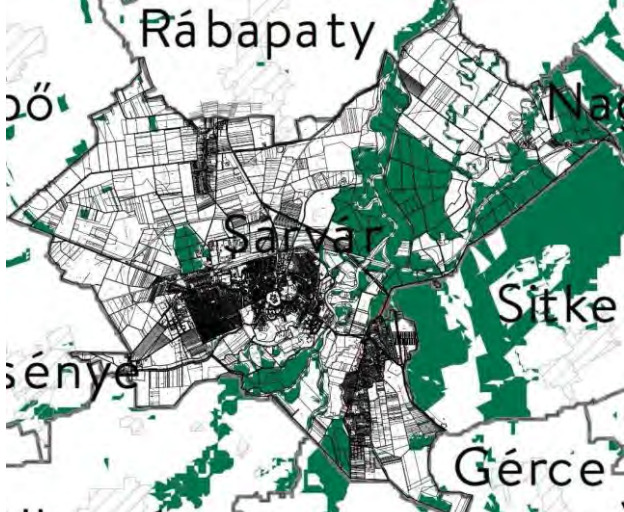
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

5.TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

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

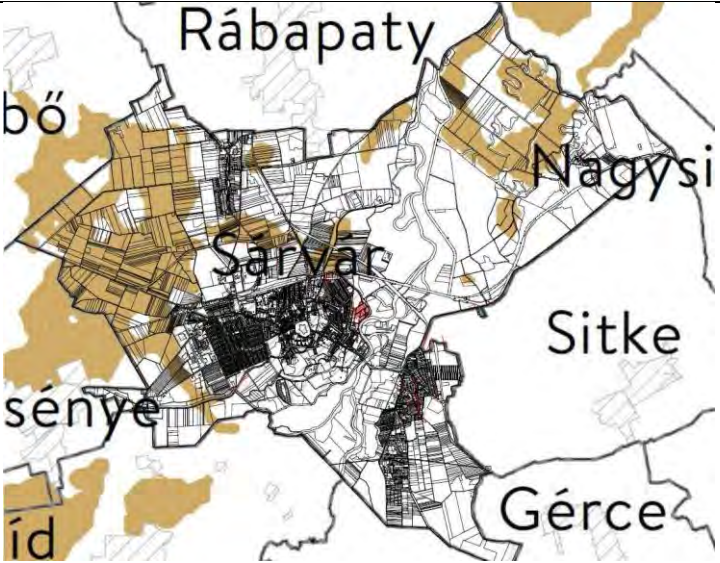
A MaTrT Sárvárt érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Települési térséget érint	
Ökológiai hálózati övezete	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	

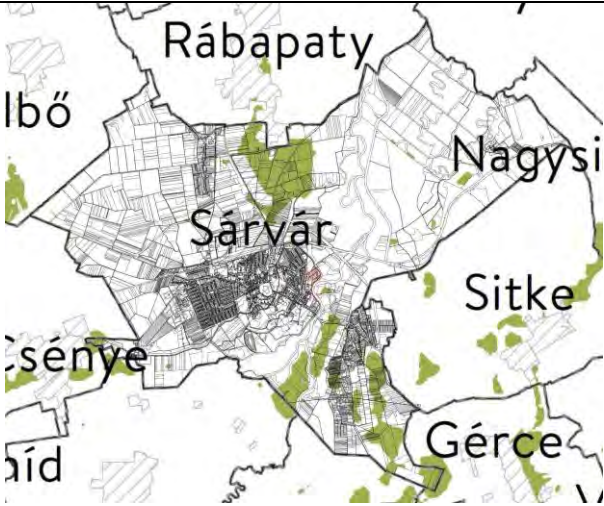
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (sötét barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Nem érinti	
Erdők övezete	Érinti a 12. sorszámú tervezési terület 0159/2 hrsz csere terület erdőként való kijelölése.	
Világörökség és világörökség várományos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

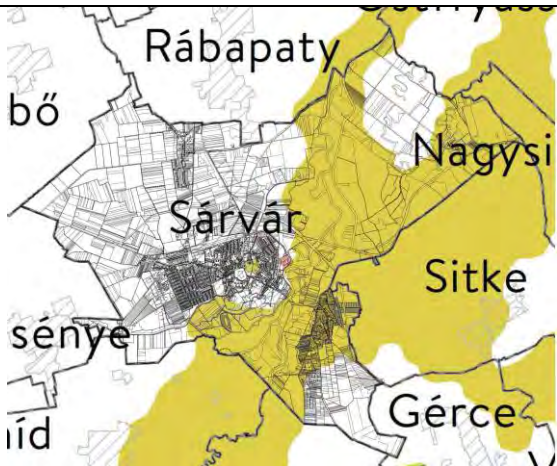
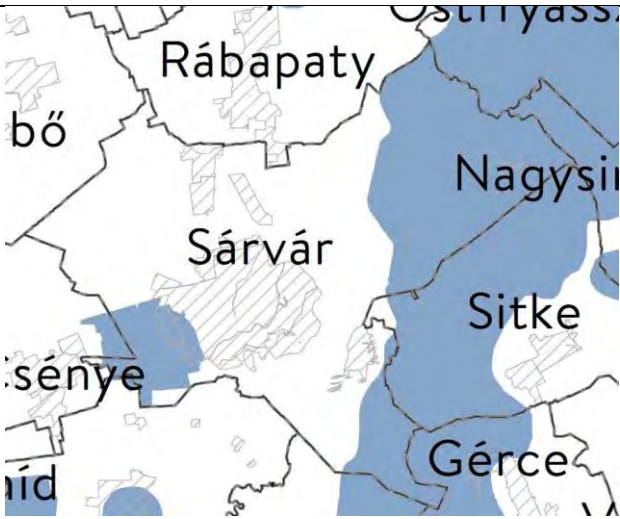
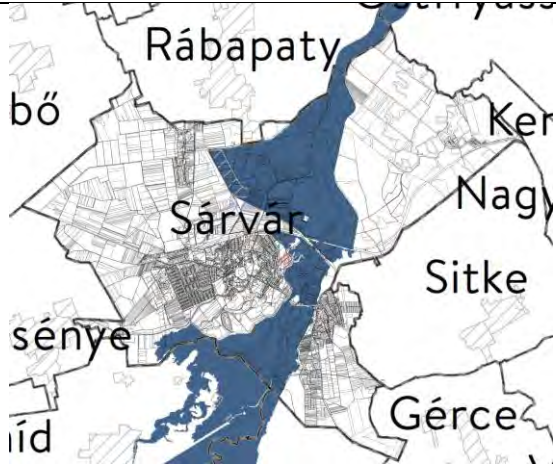
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
--	------------	--

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2024. május)		Módosított településszerkezeti terv (2025)	
		ha	%	ha	%
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	-	
------------------------	------------	---	--

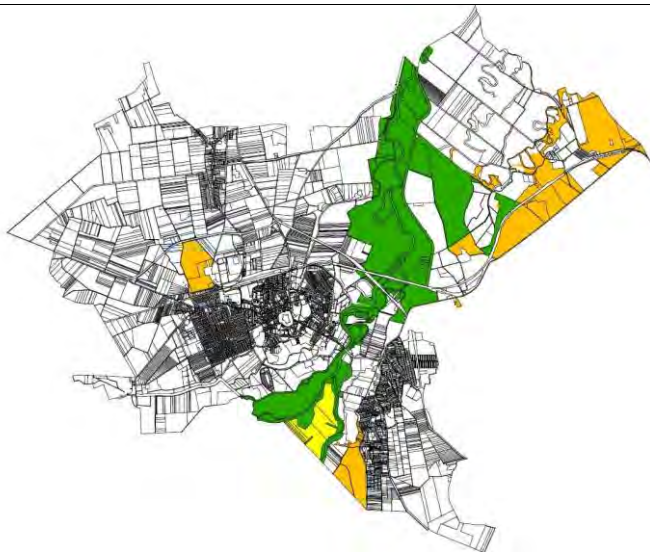
c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

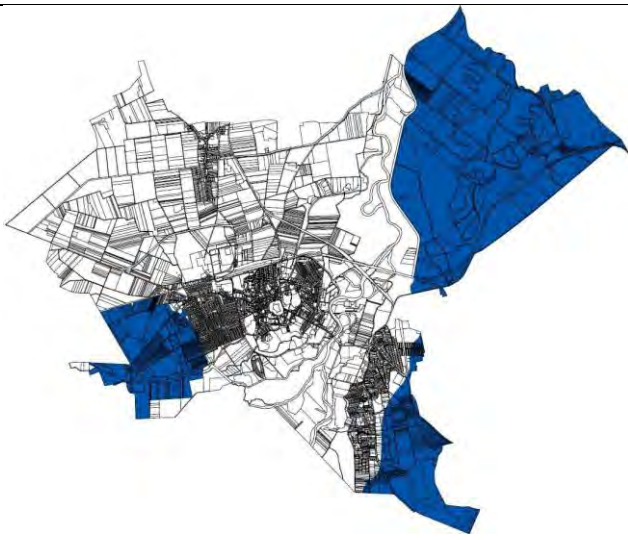
övezete:

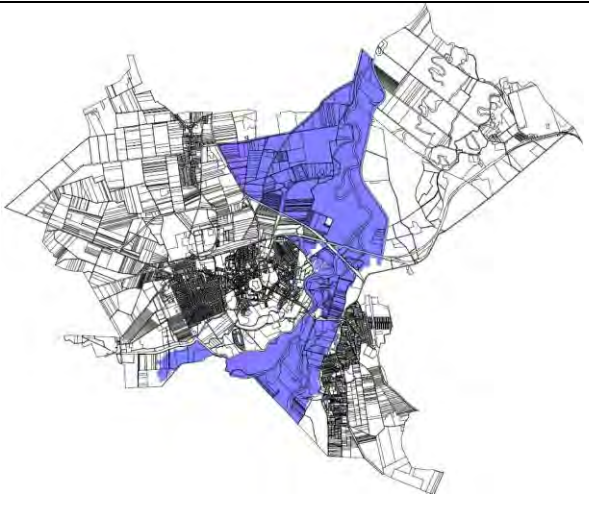
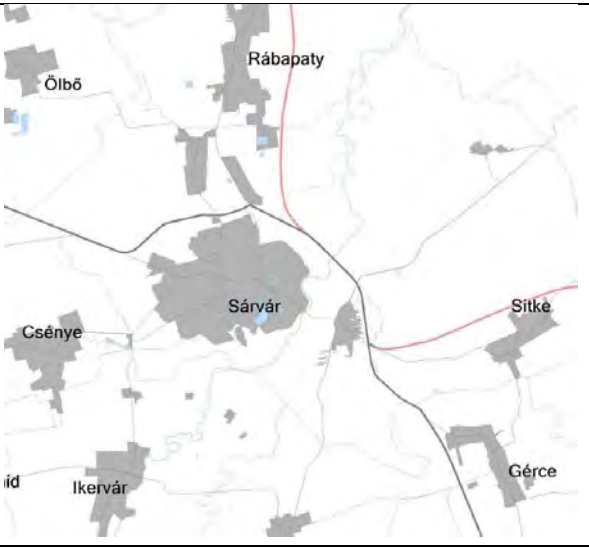
területe

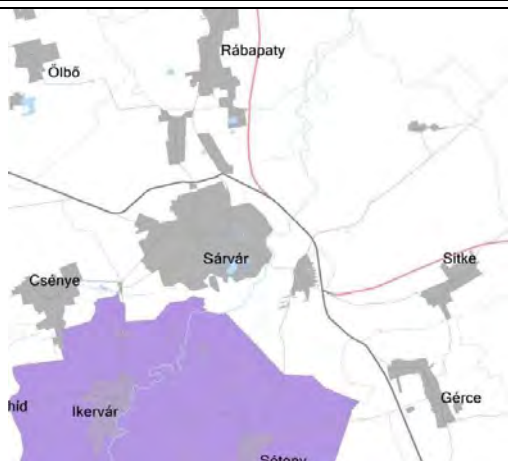
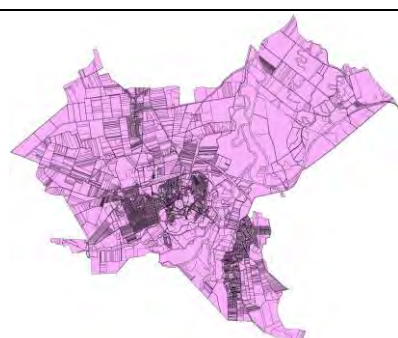
VTrT térségi szerkezeti terve	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett	 The map shows the Sárvar region with the proposed railway line highlighted in red. The line runs from the north (Óbuda) through Sárvar and towards the south (Ikervár). The map includes labels for Óbuda, Sárvar, Sénye, and Ikervár. The railway line is shown as a red line with black dots, indicating the proposed route. The map also shows existing roads, green spaces, and urban areas.
--------------------------------------	--	--

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 tartalmazznak 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.....

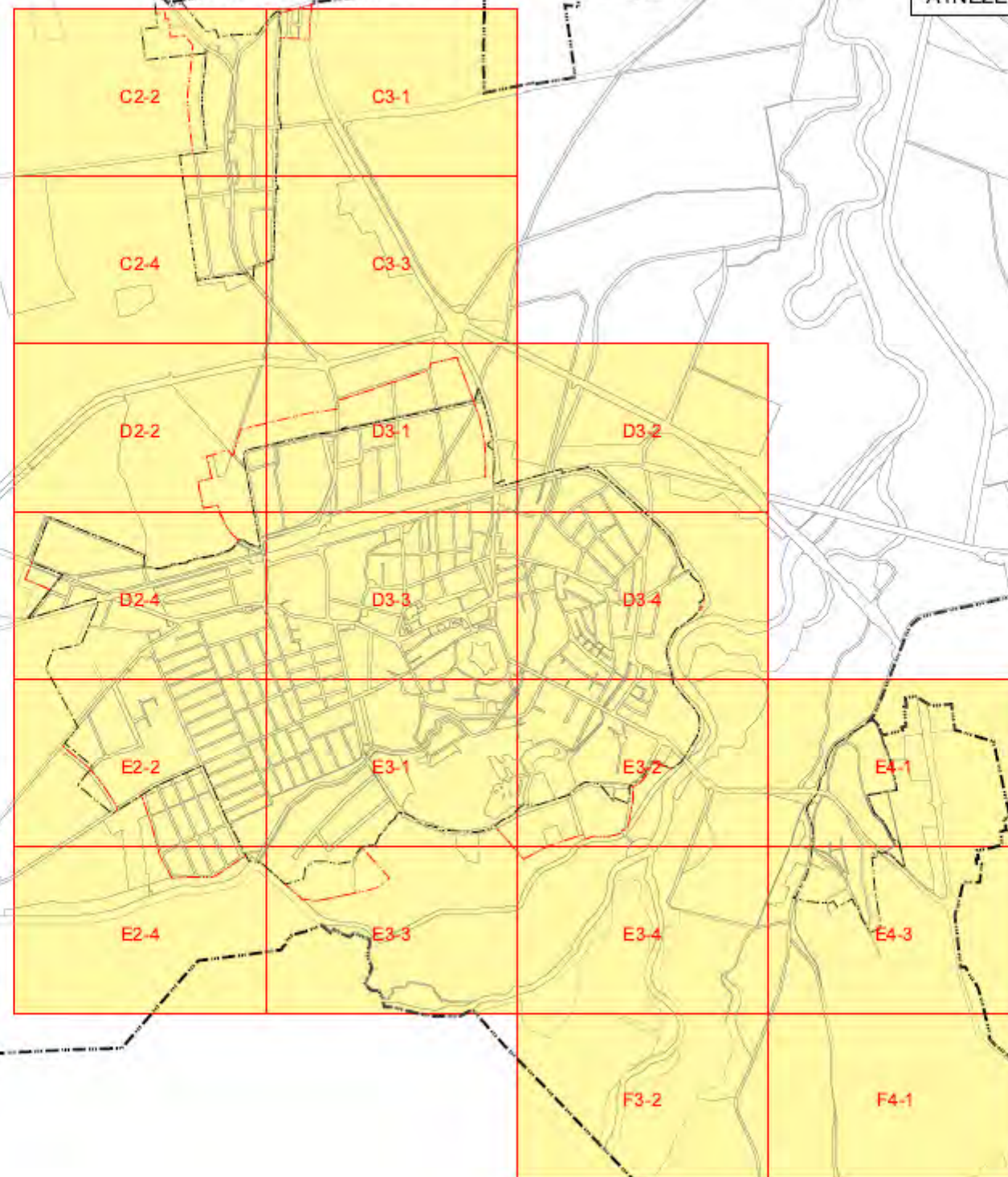
dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

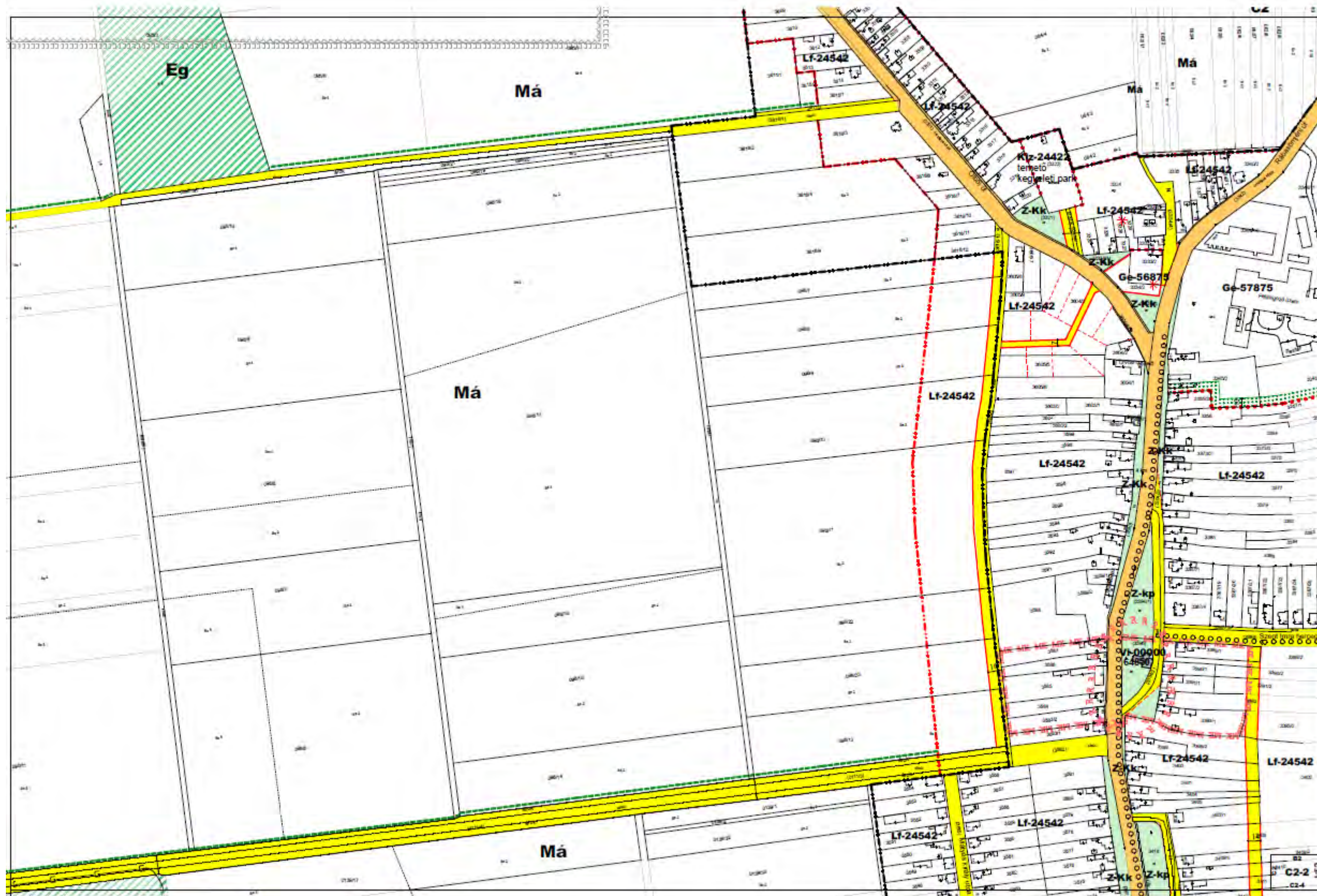
1. melléklet a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez Belterület szabályozási tervlapok

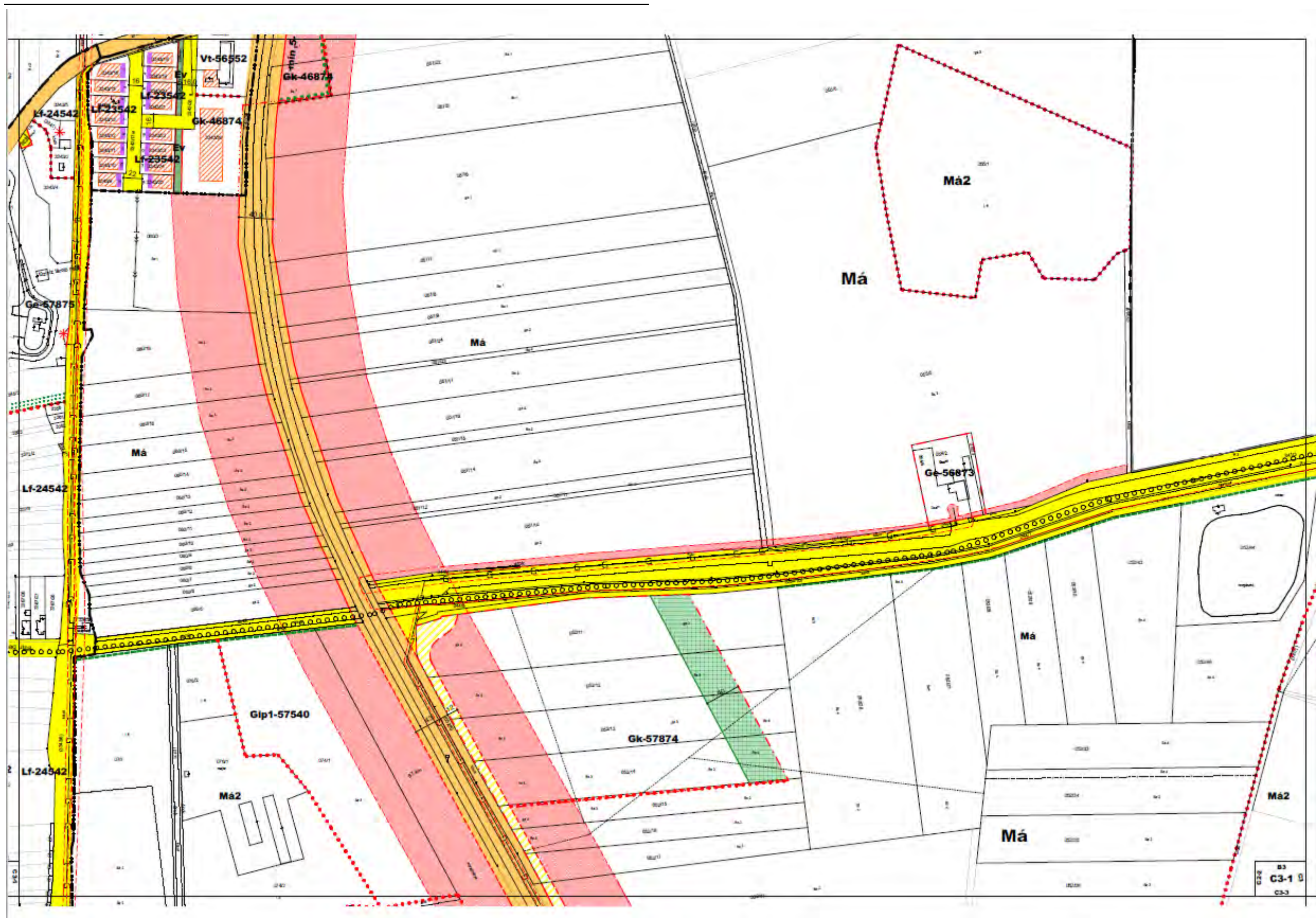
Hatályos: 2025.-tól

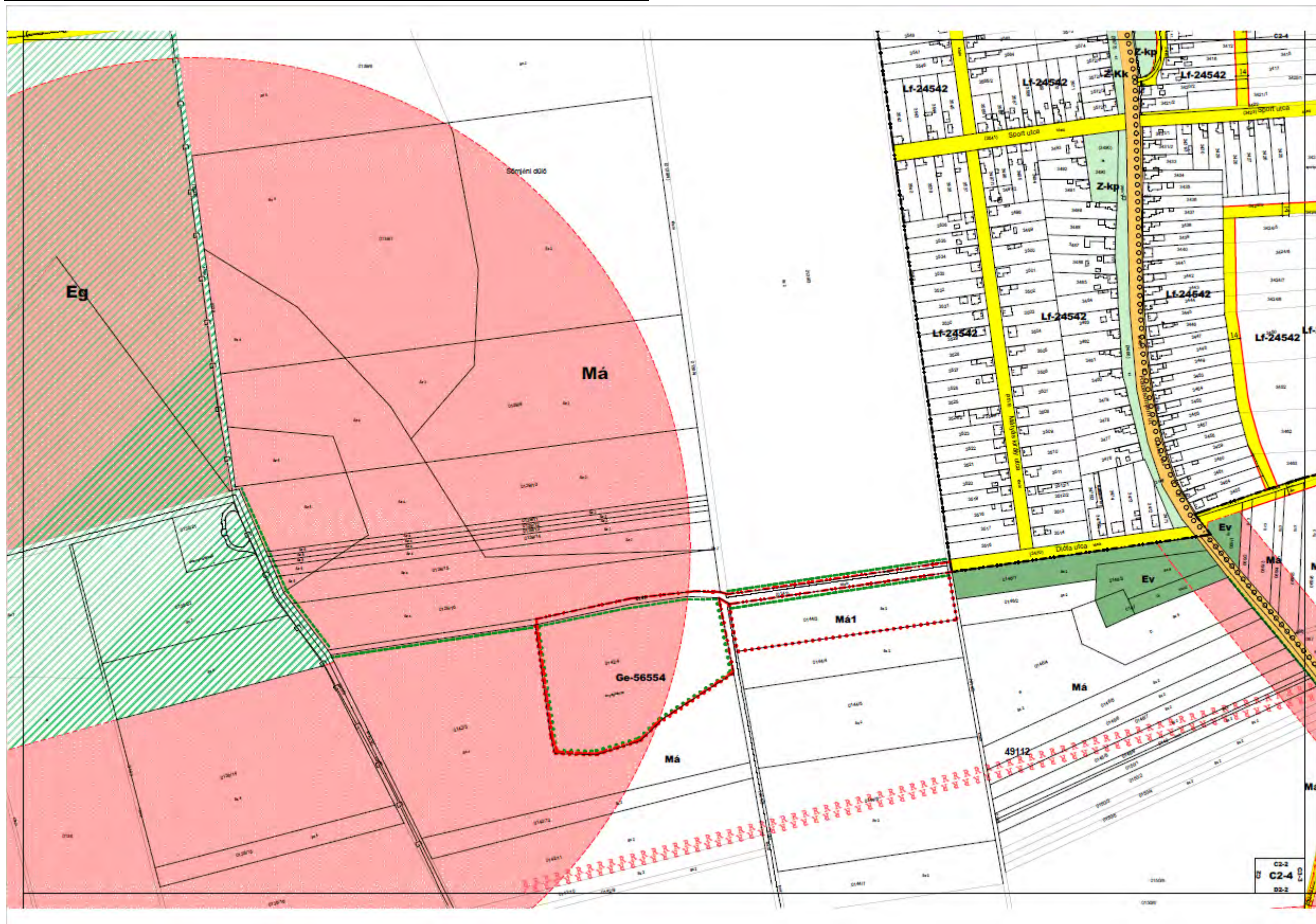
(28. módosítás)

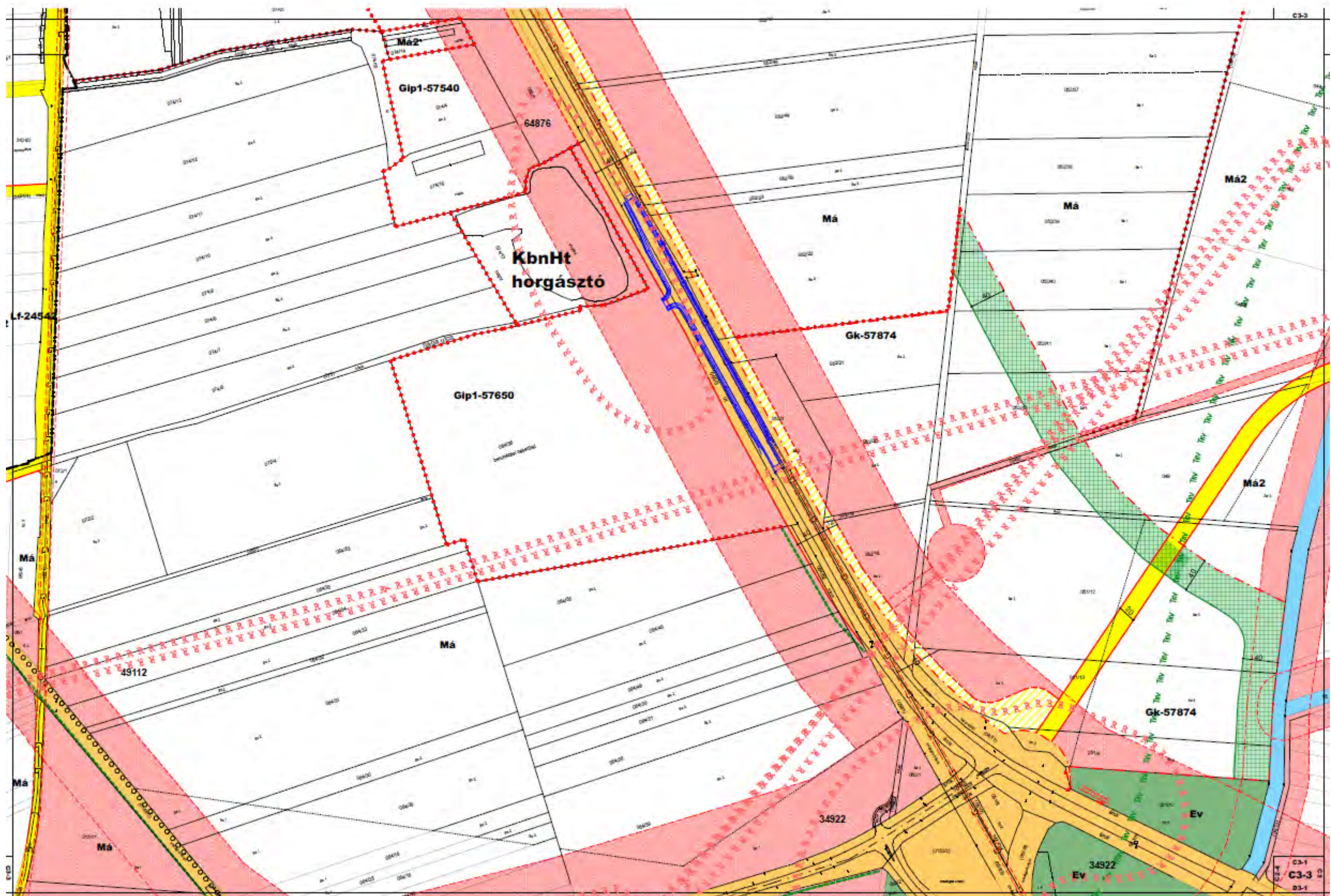
ÁTNÉZETI VÁZLAT - BELTERÜLETI SZELVÉNYEK

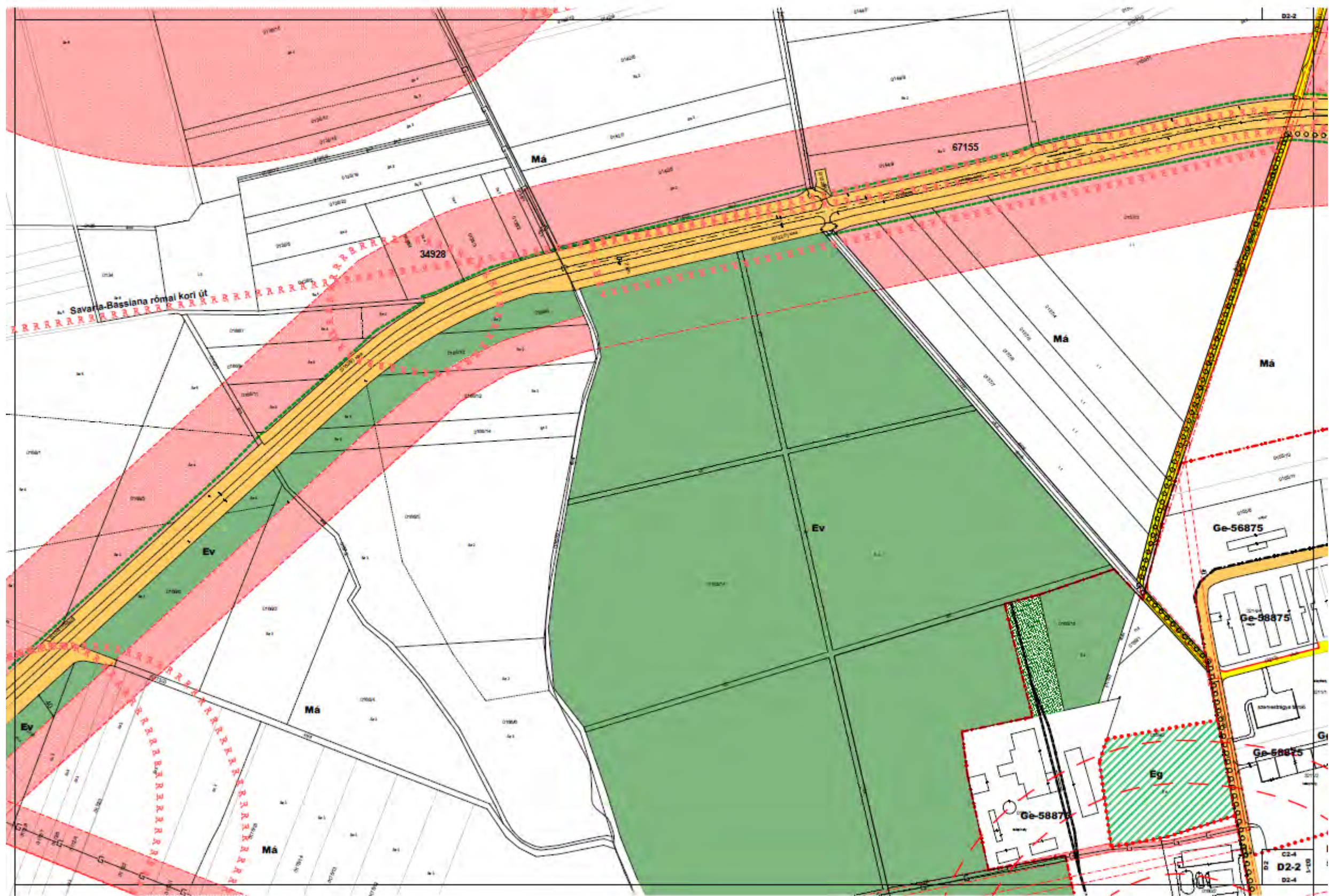


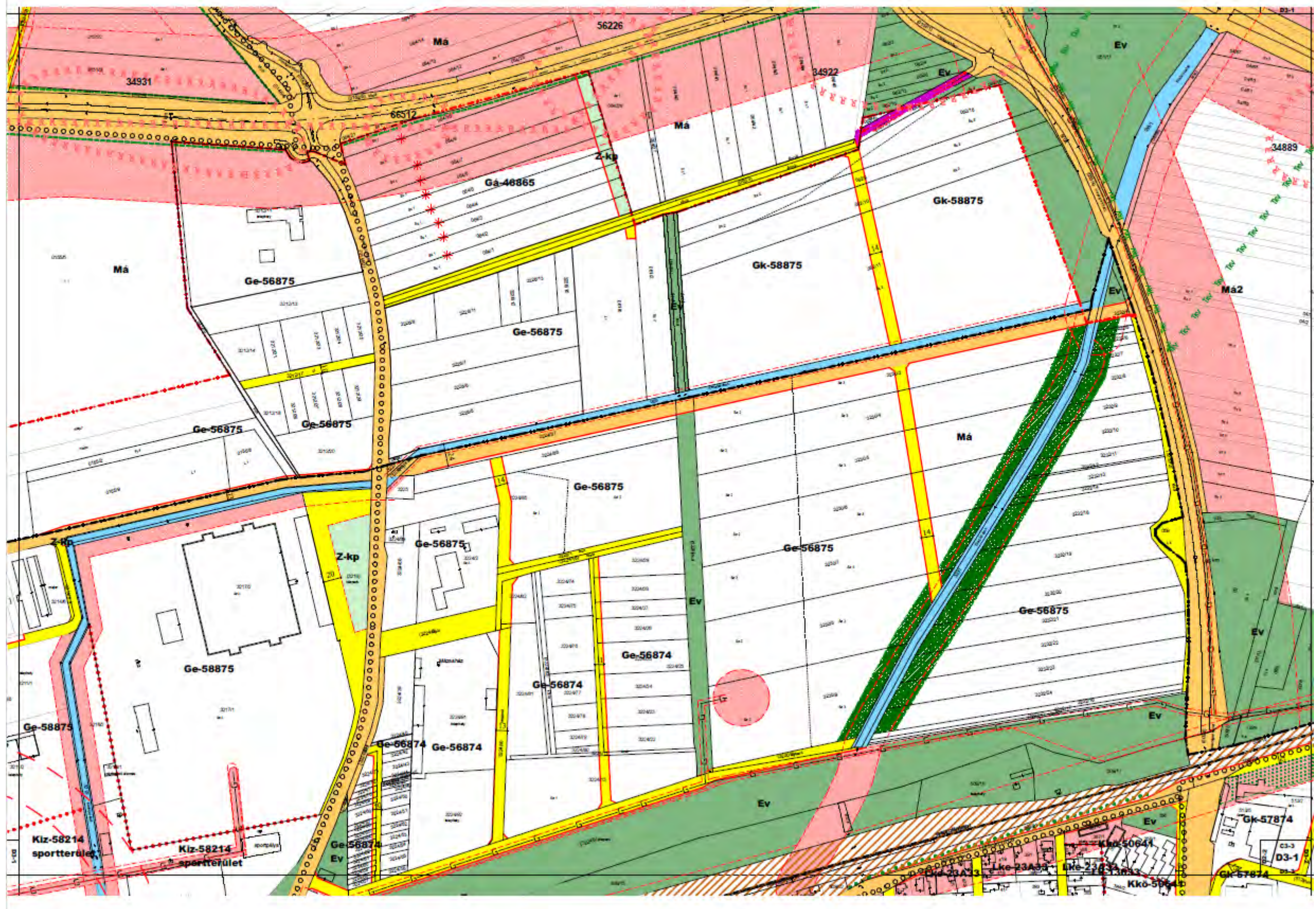


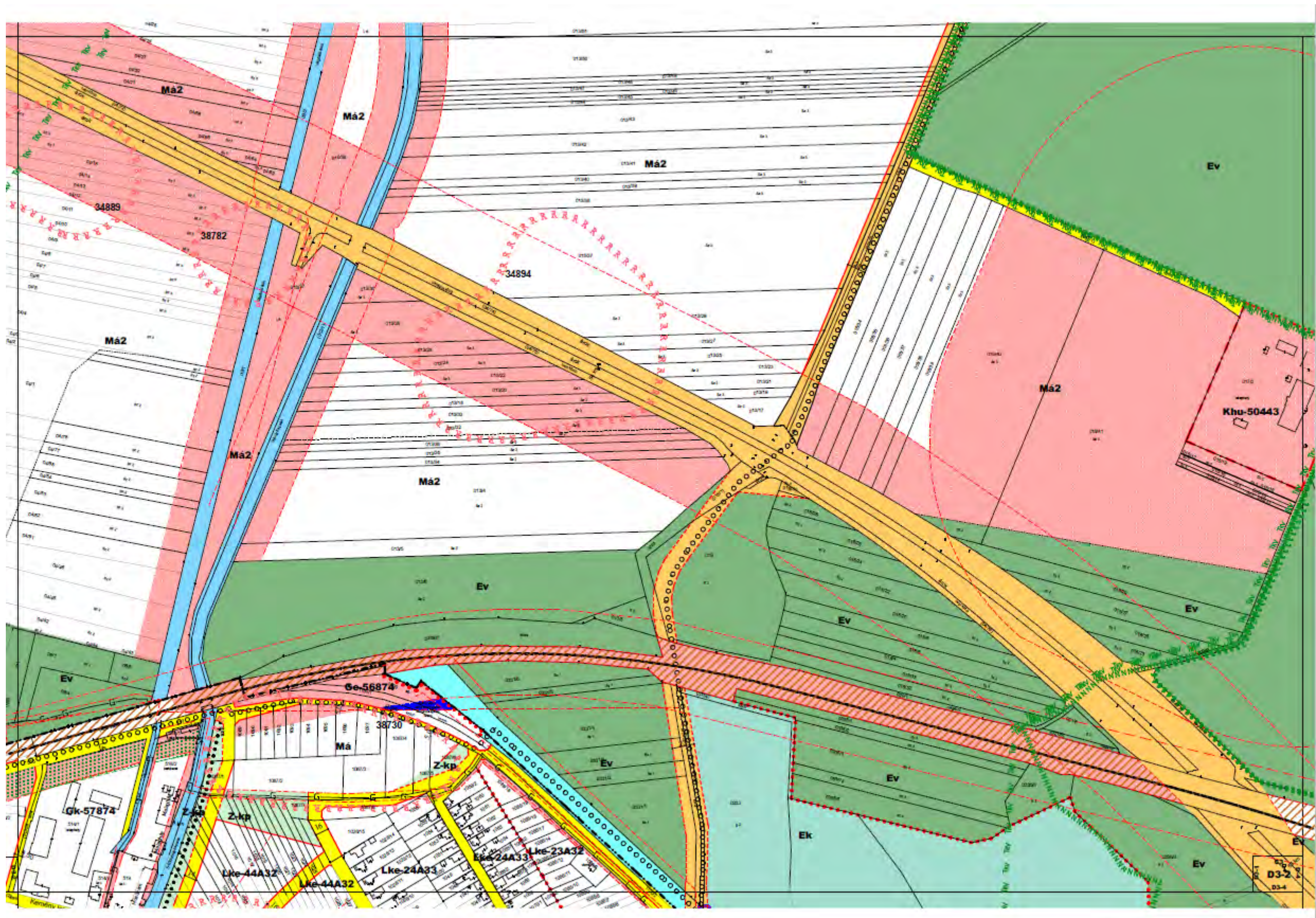


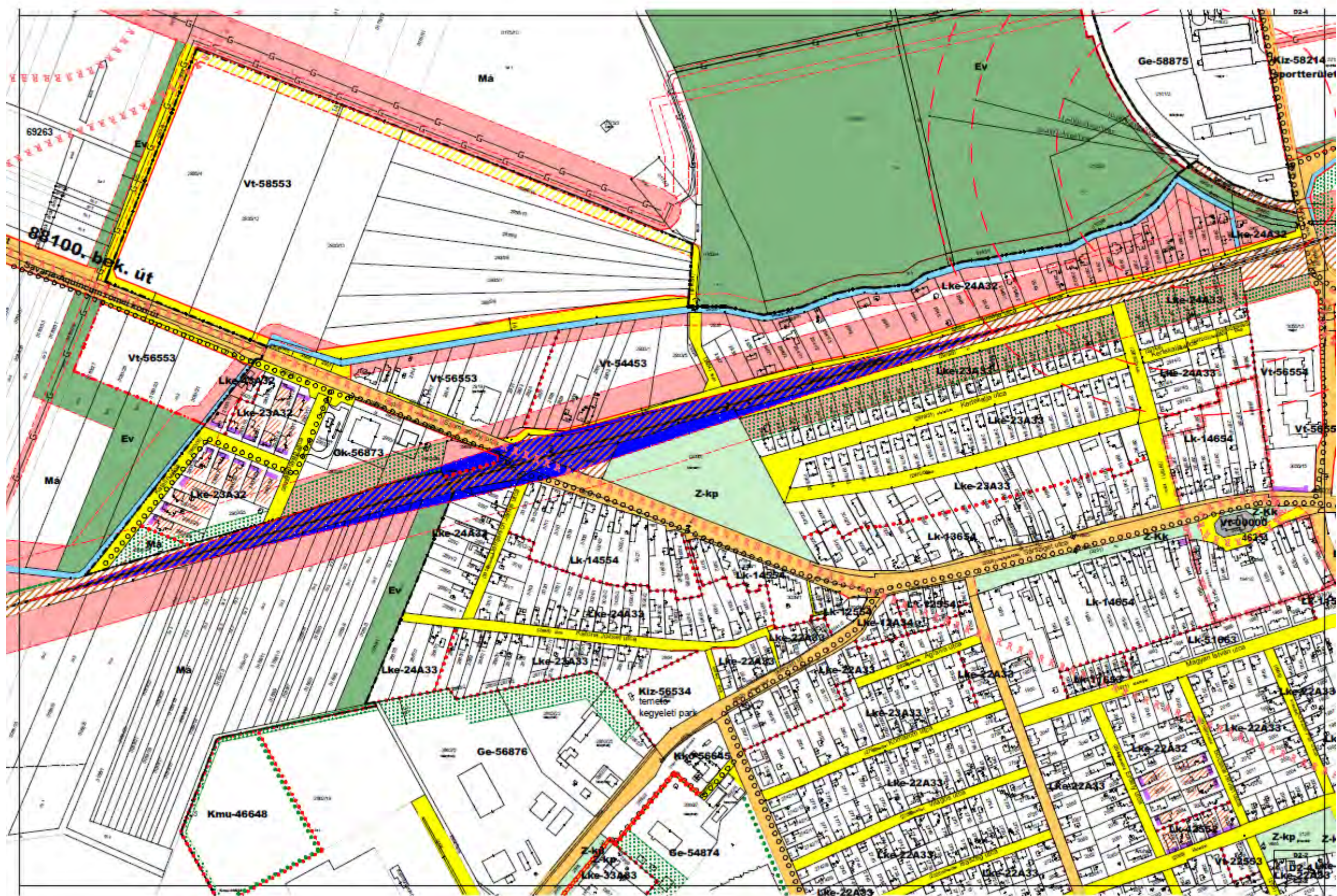


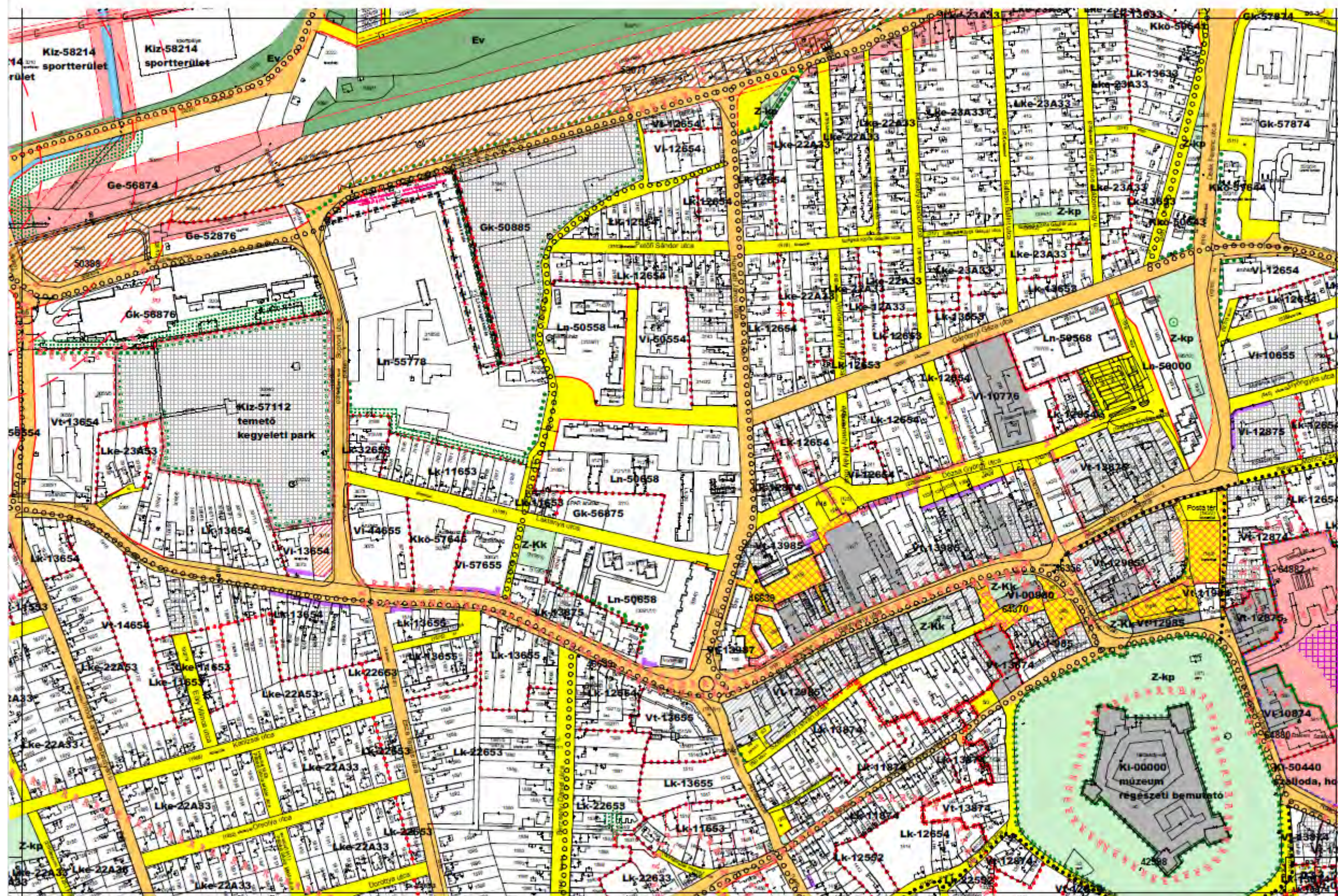


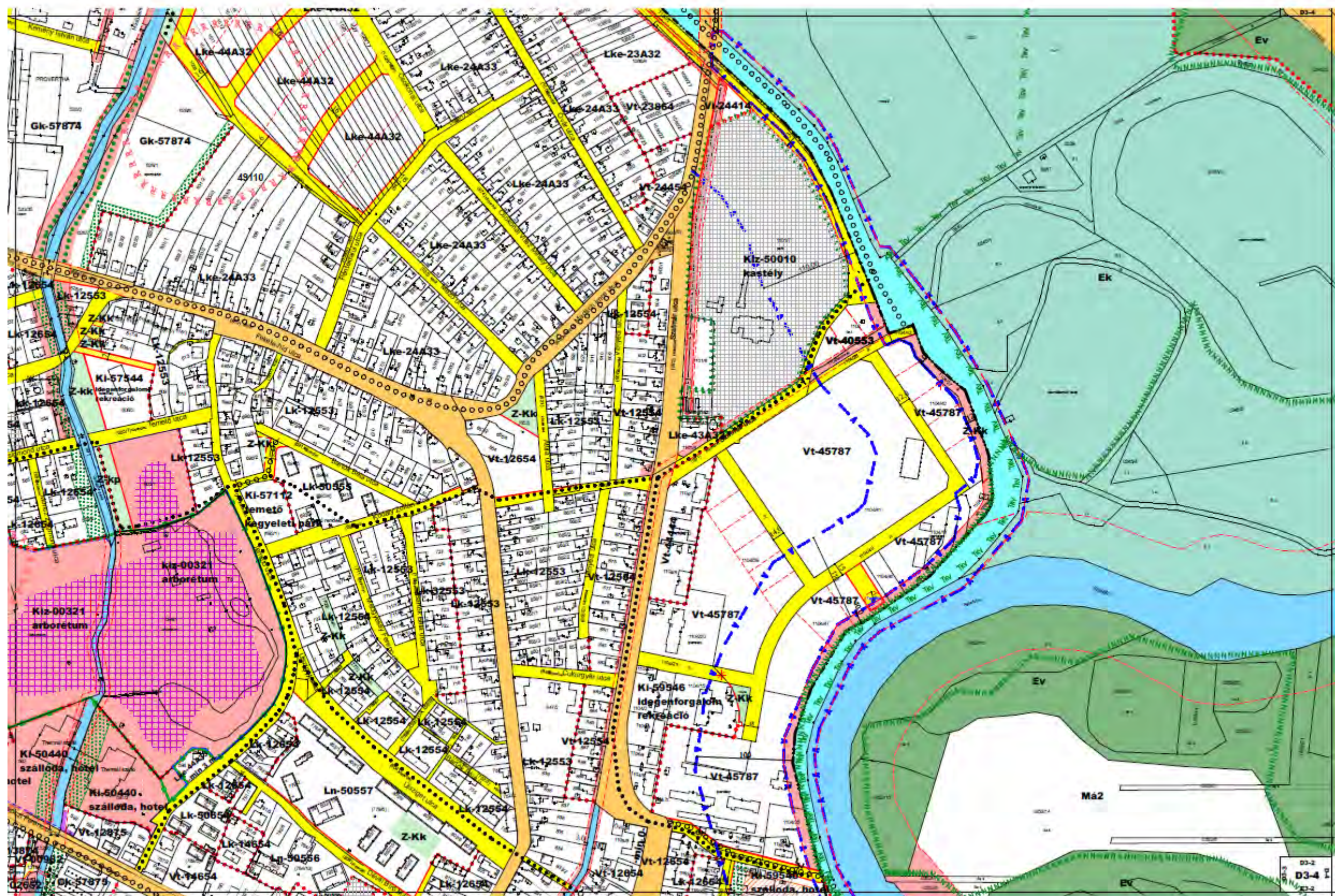


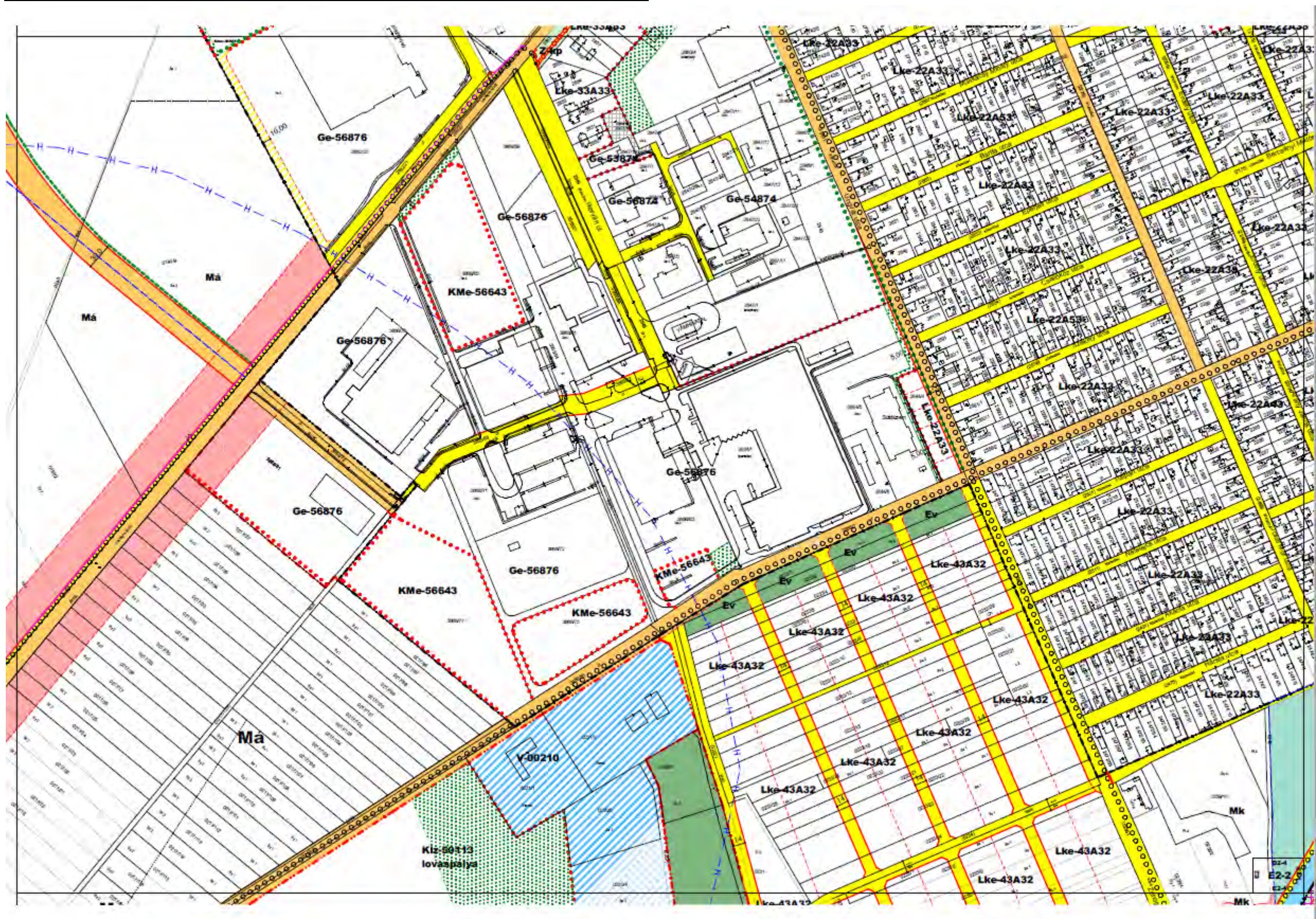


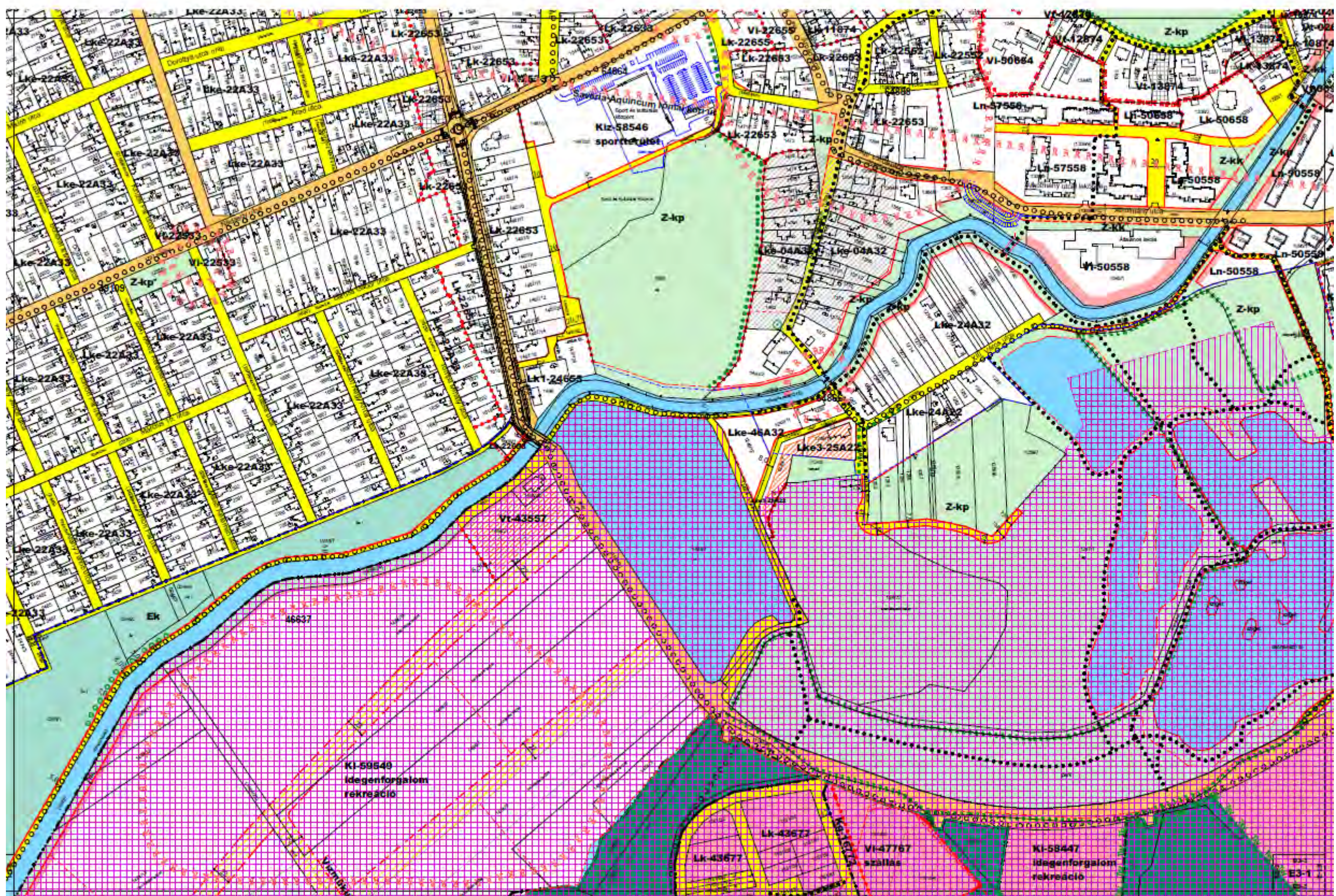


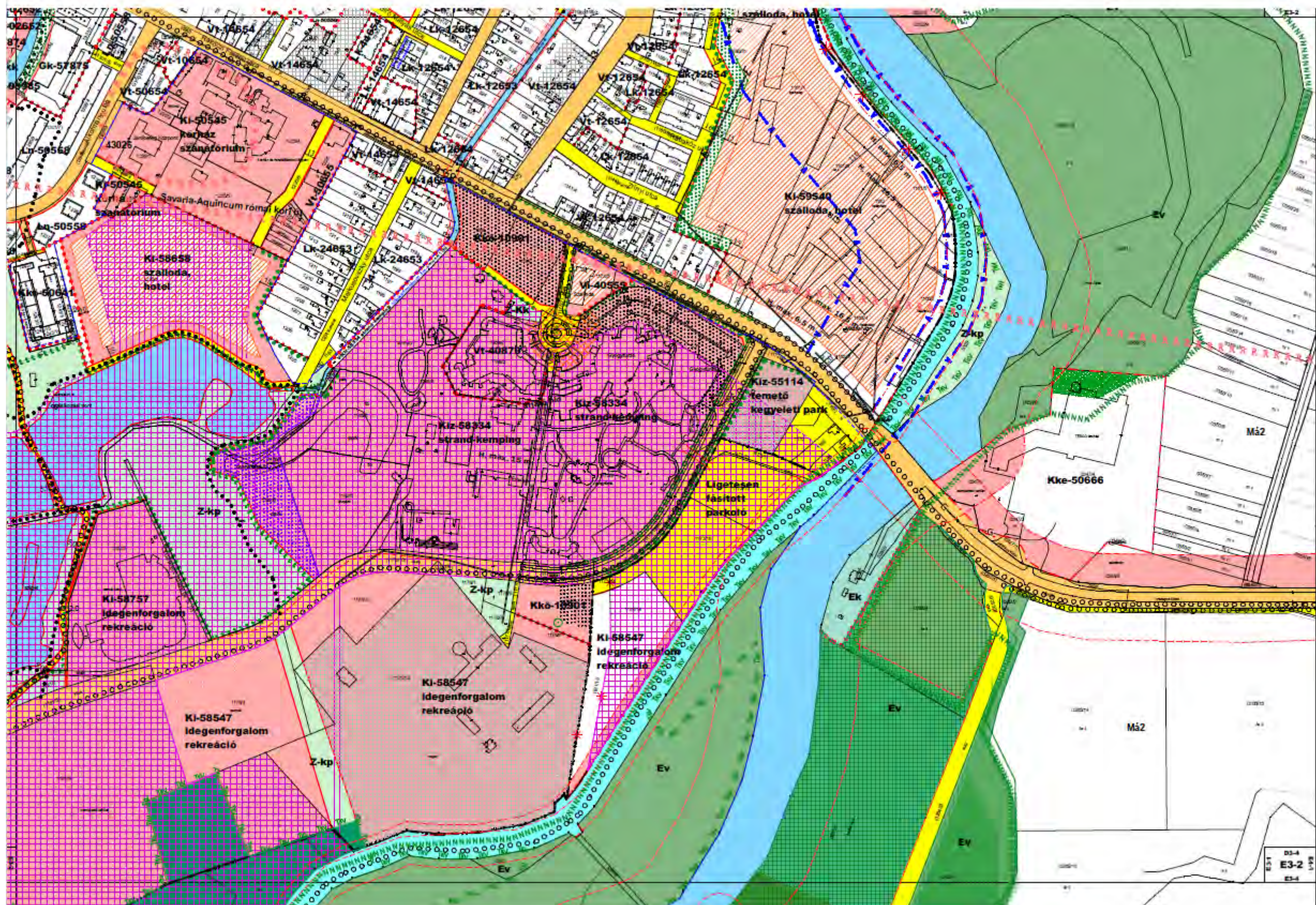


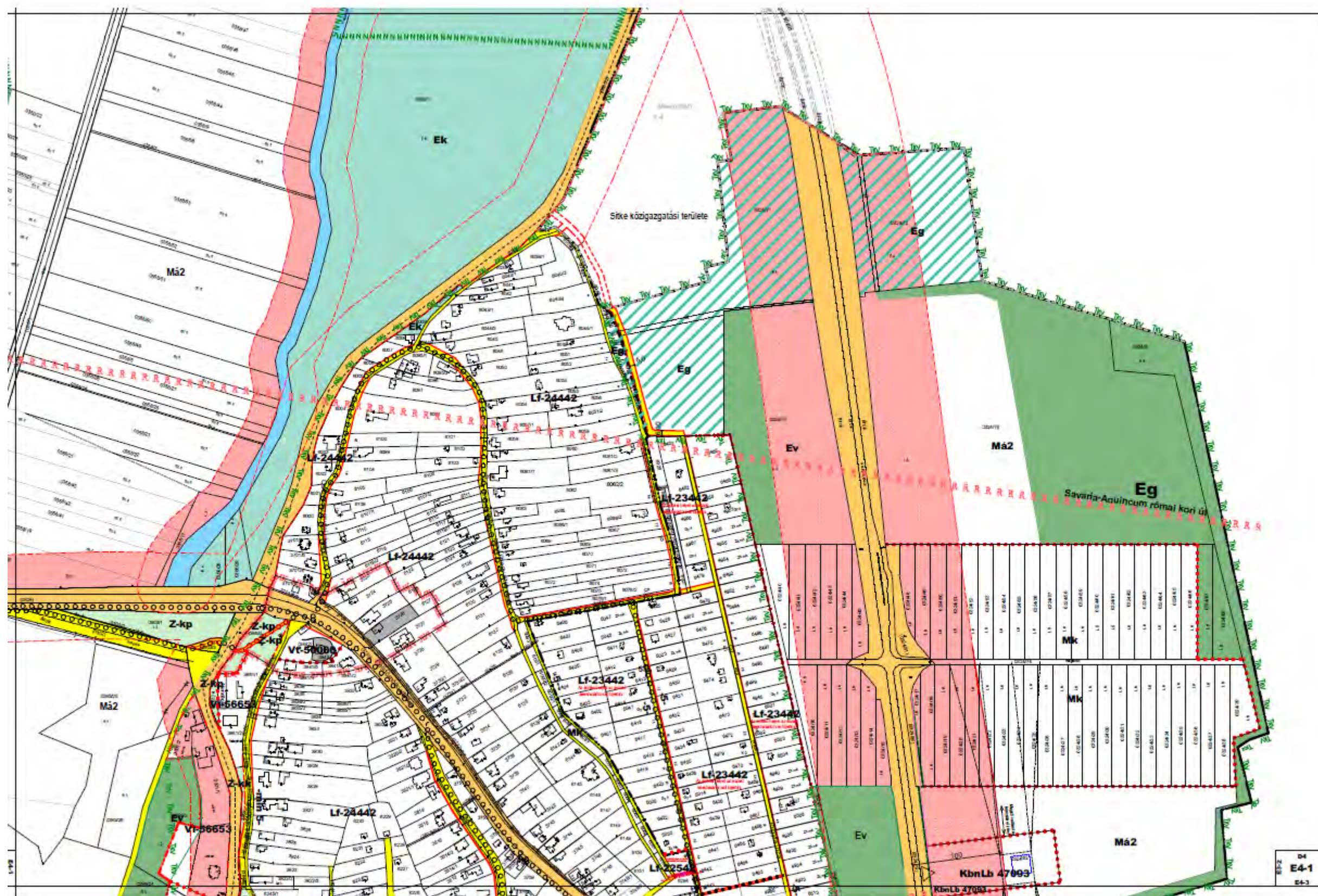




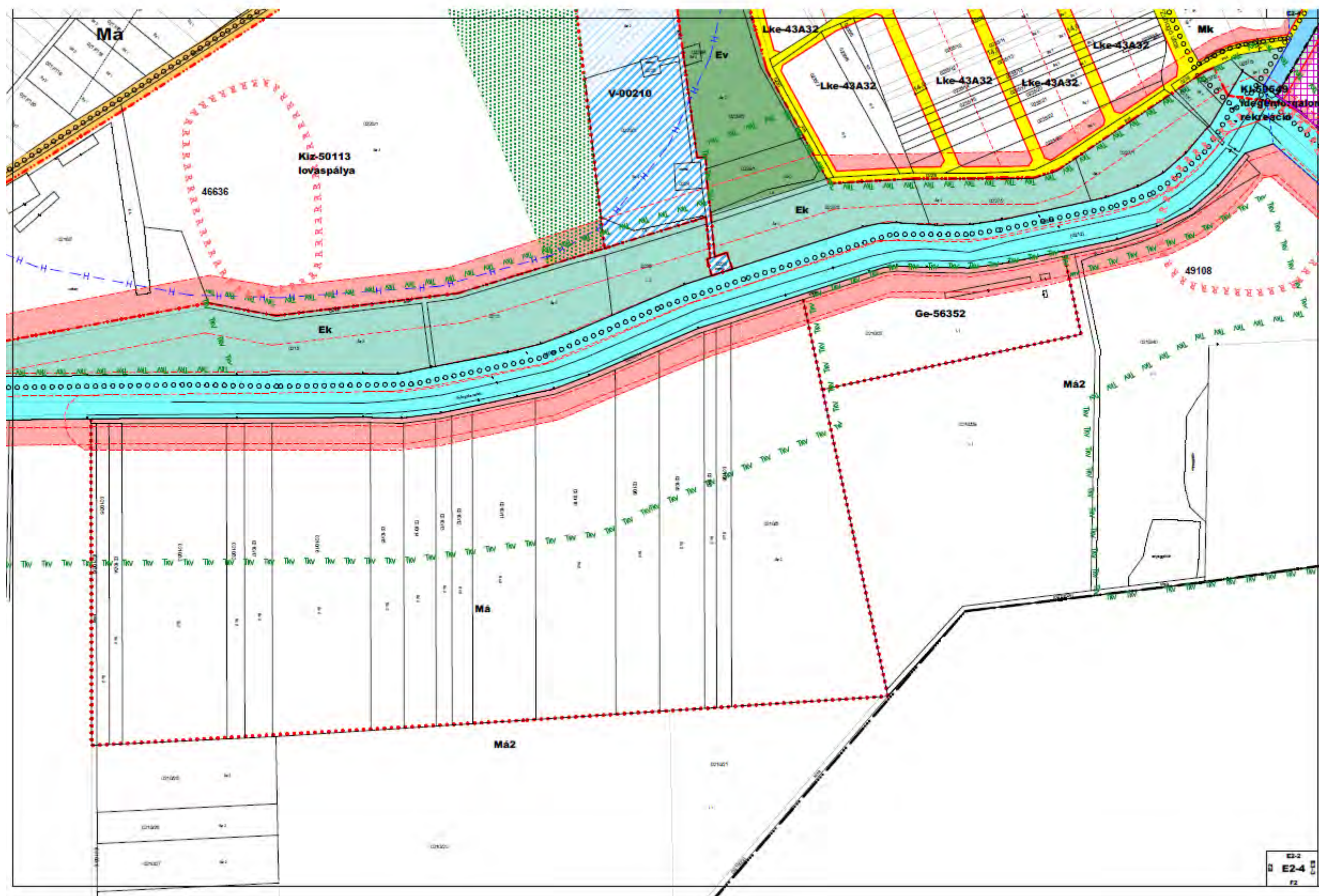


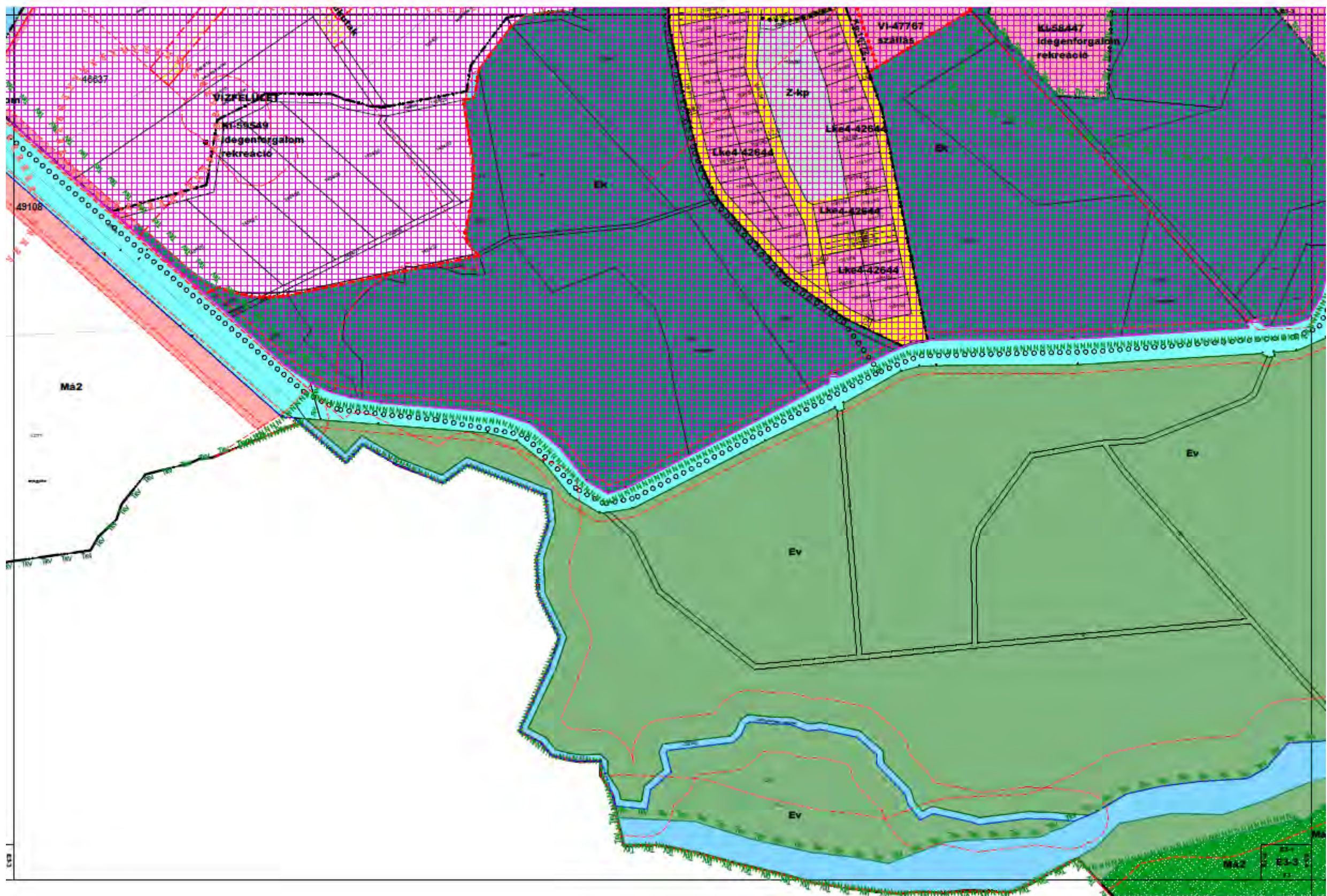


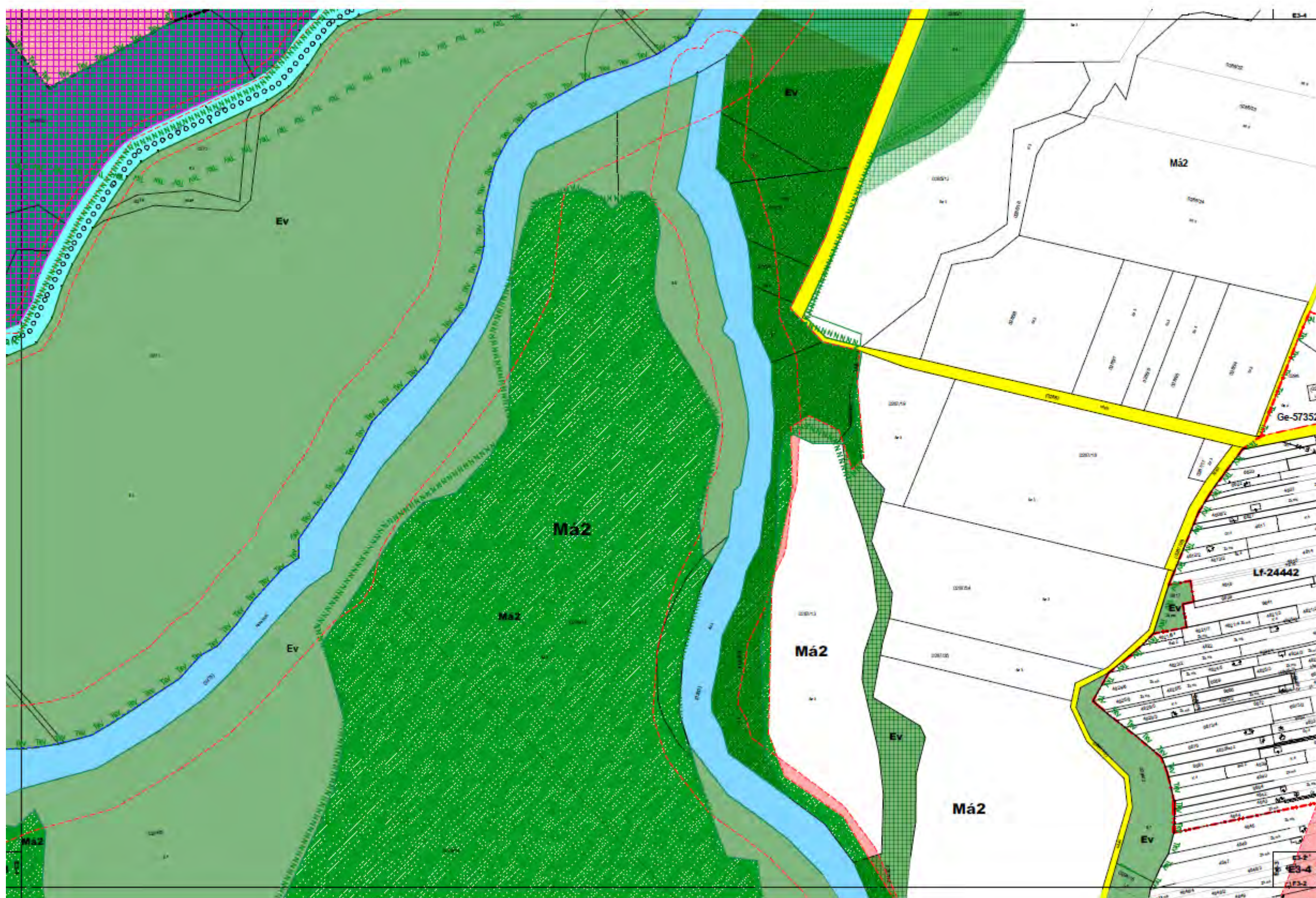


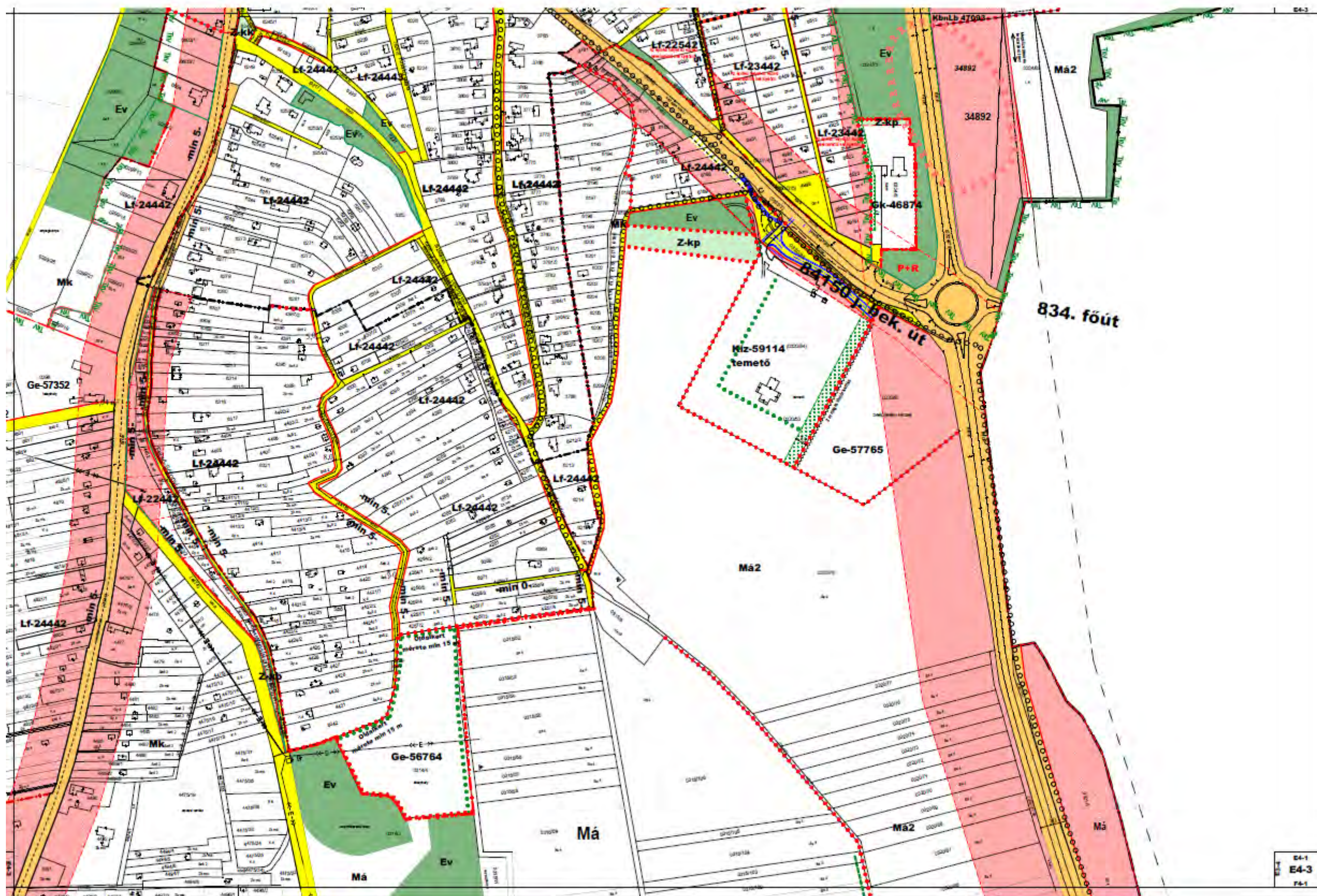


D4
E4-1
E4-3

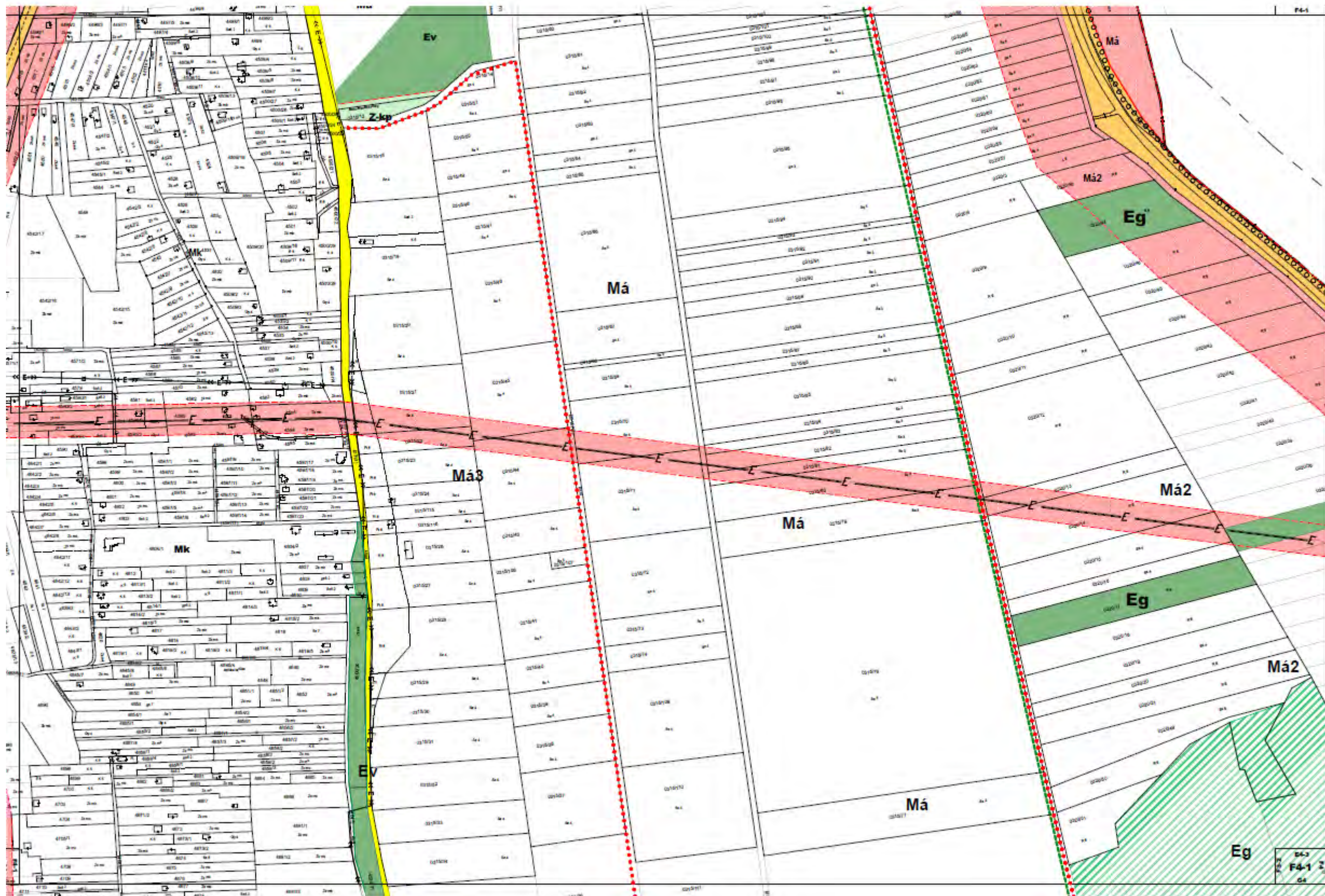










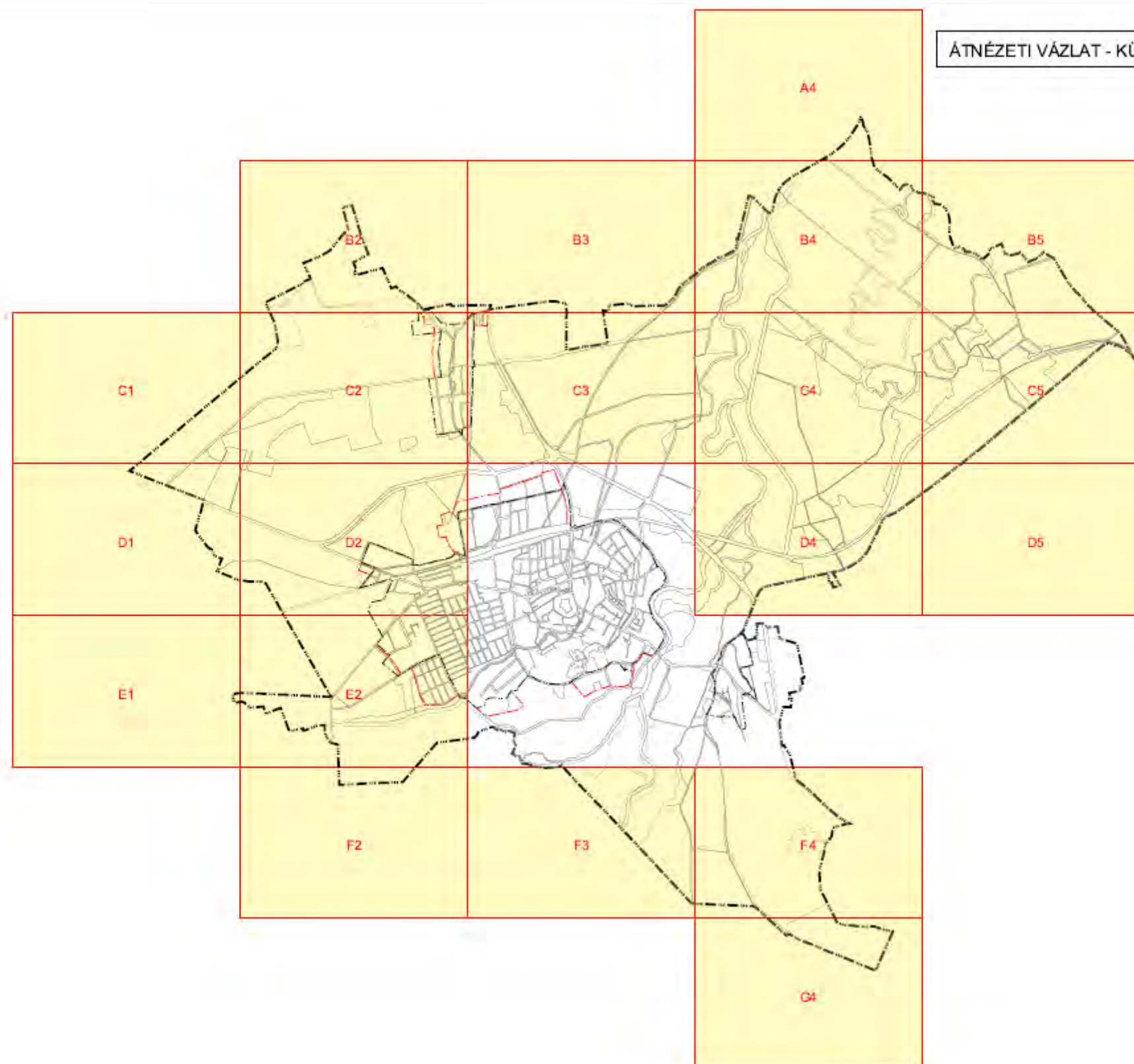


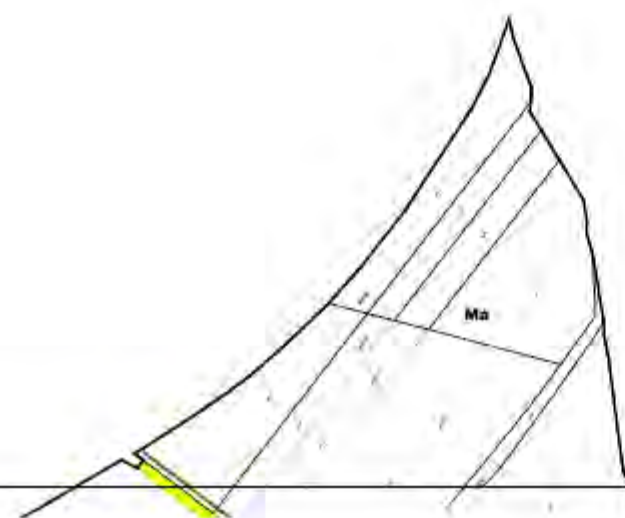
2. melléklet a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez Kültérület szabályozási tervlapok

Hatályos: 2025.-tól

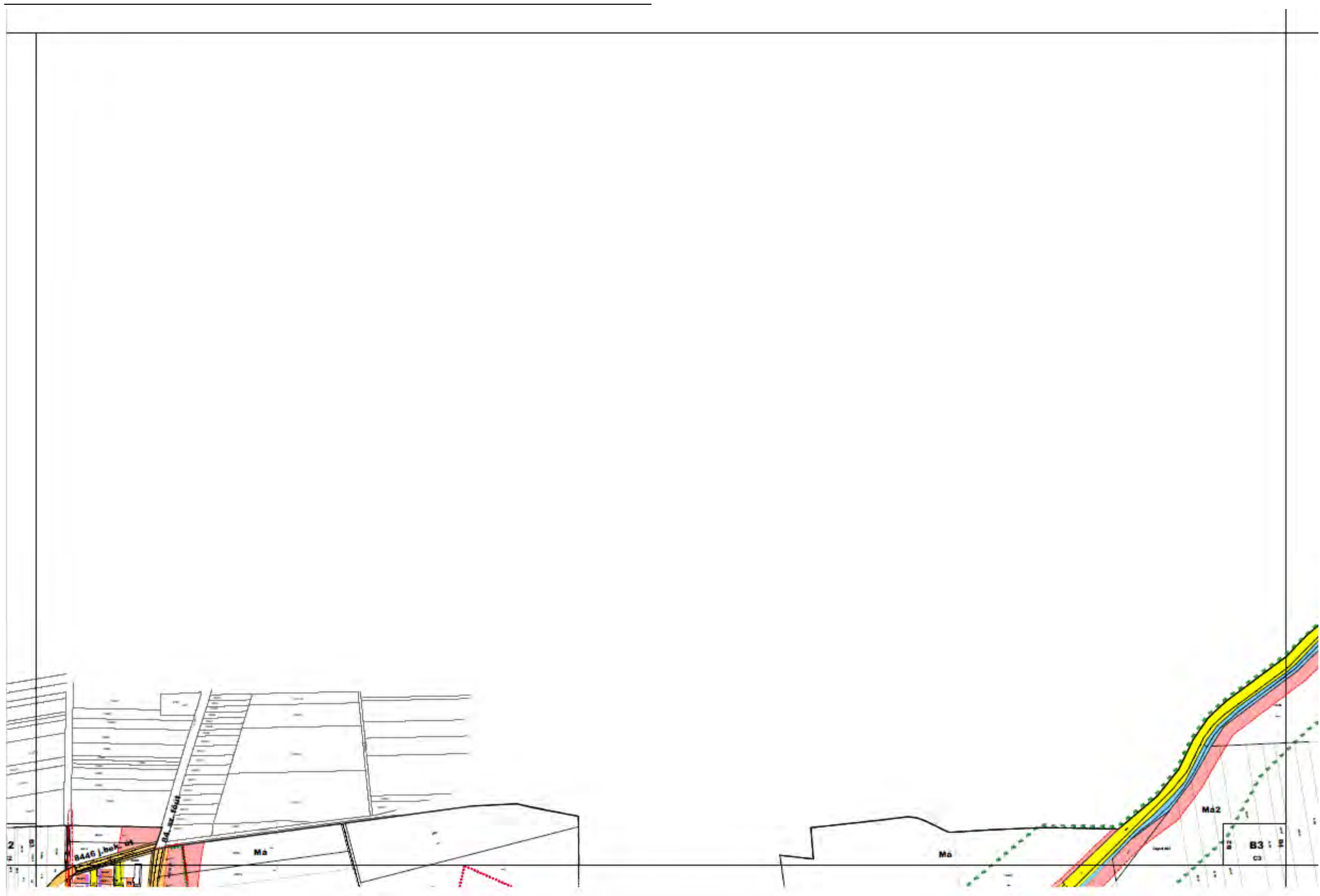
(28. módosítás)

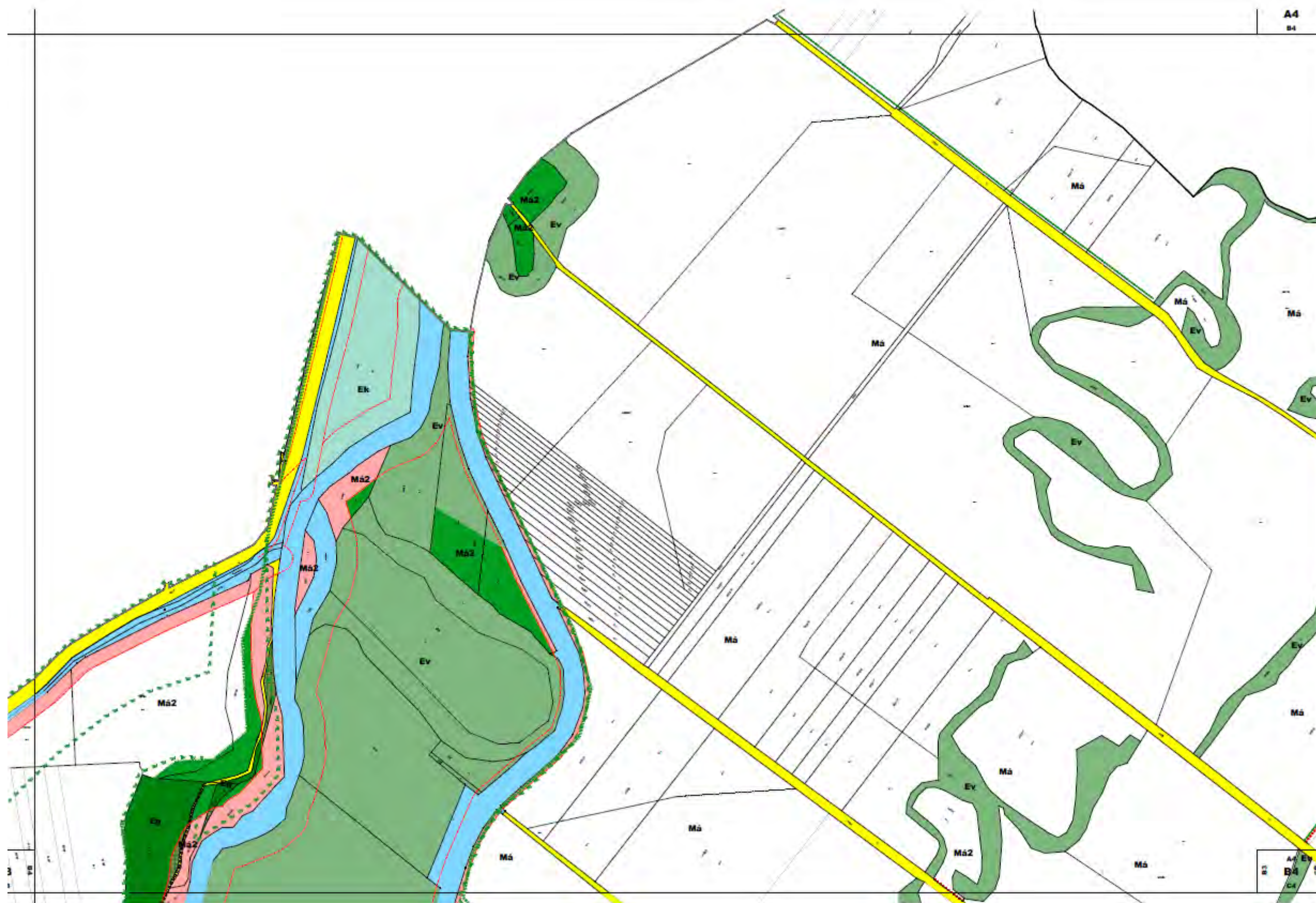
ÁTNÉZETI VÁZLAT - KÜLTÉRÜLETI SZELVÉNYEK







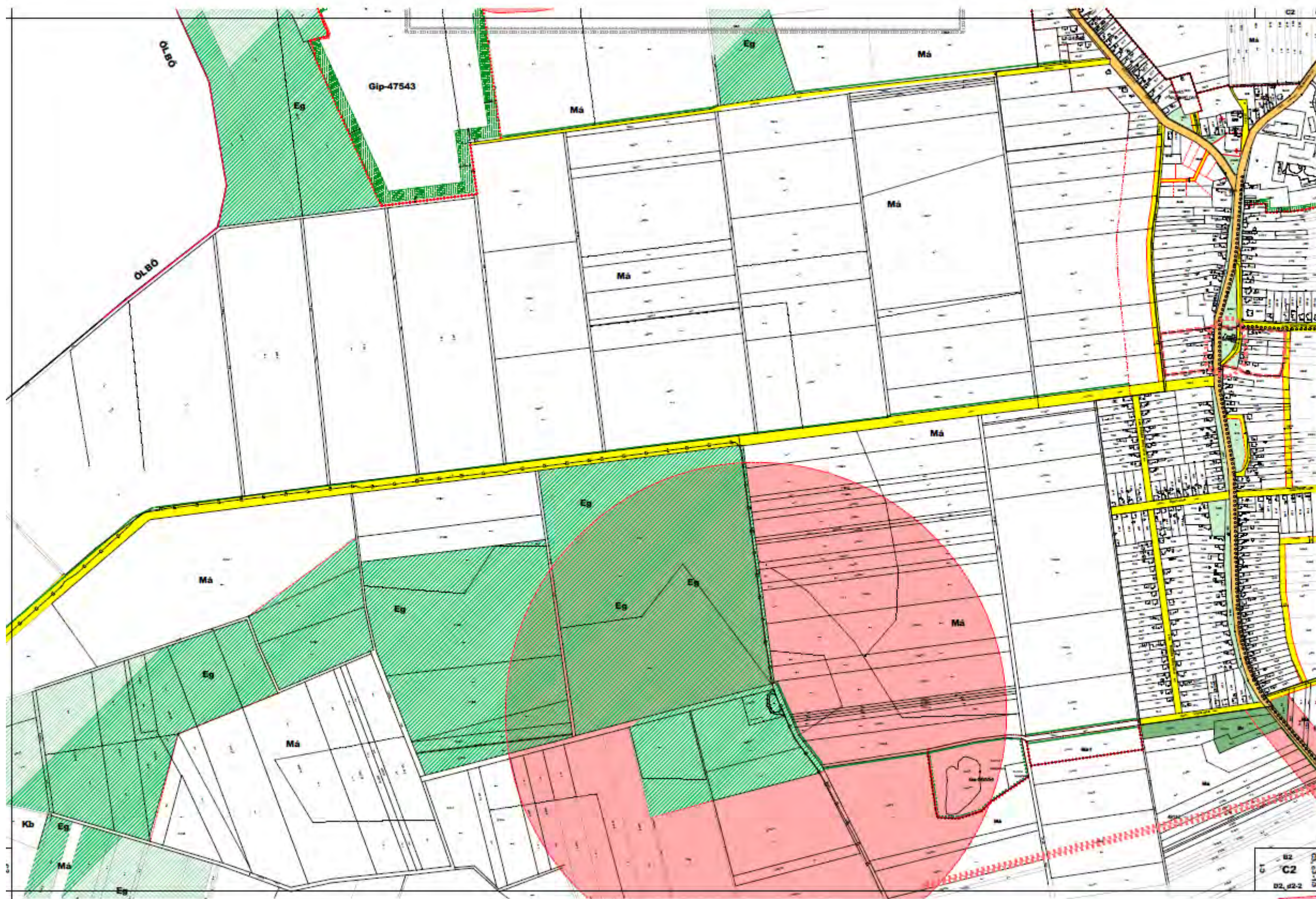


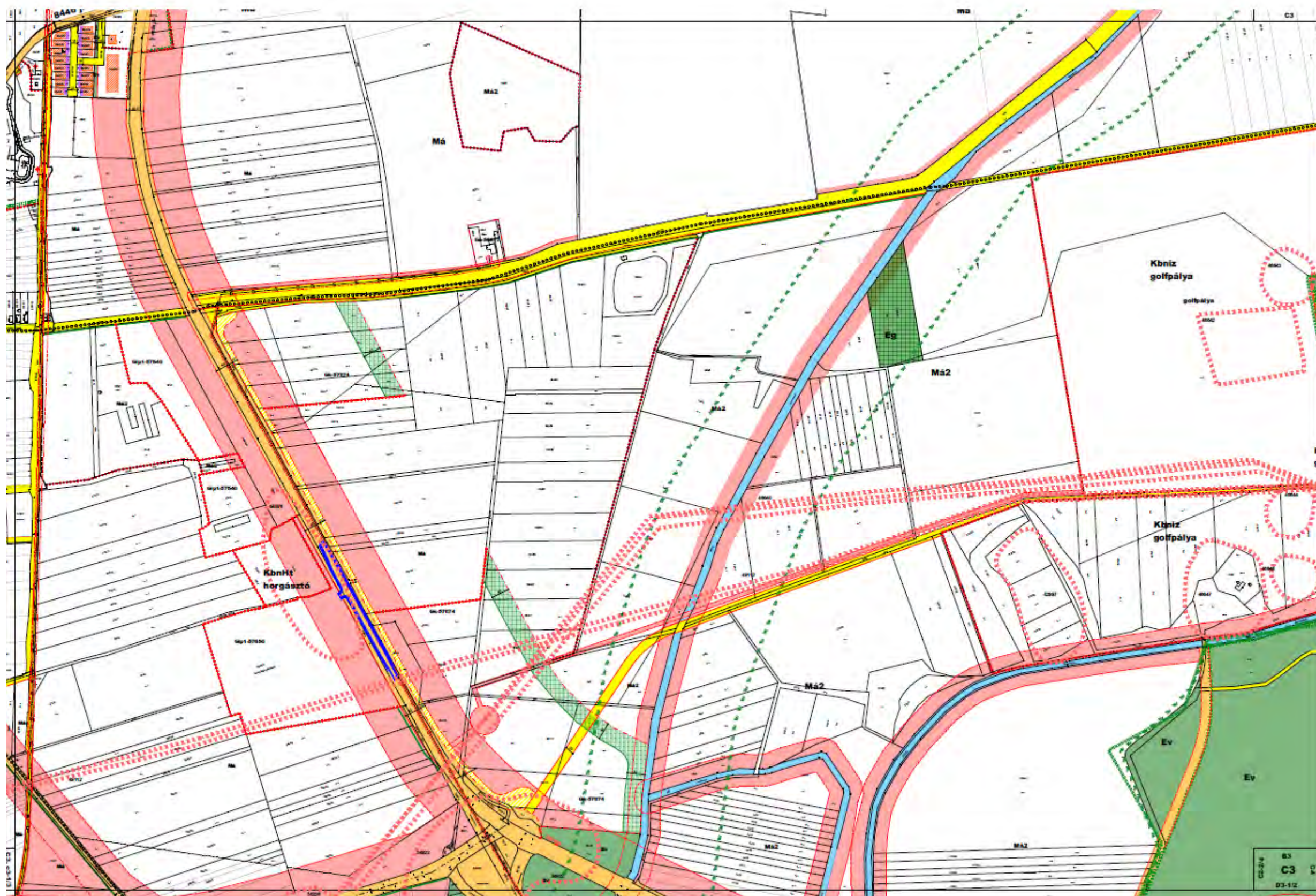


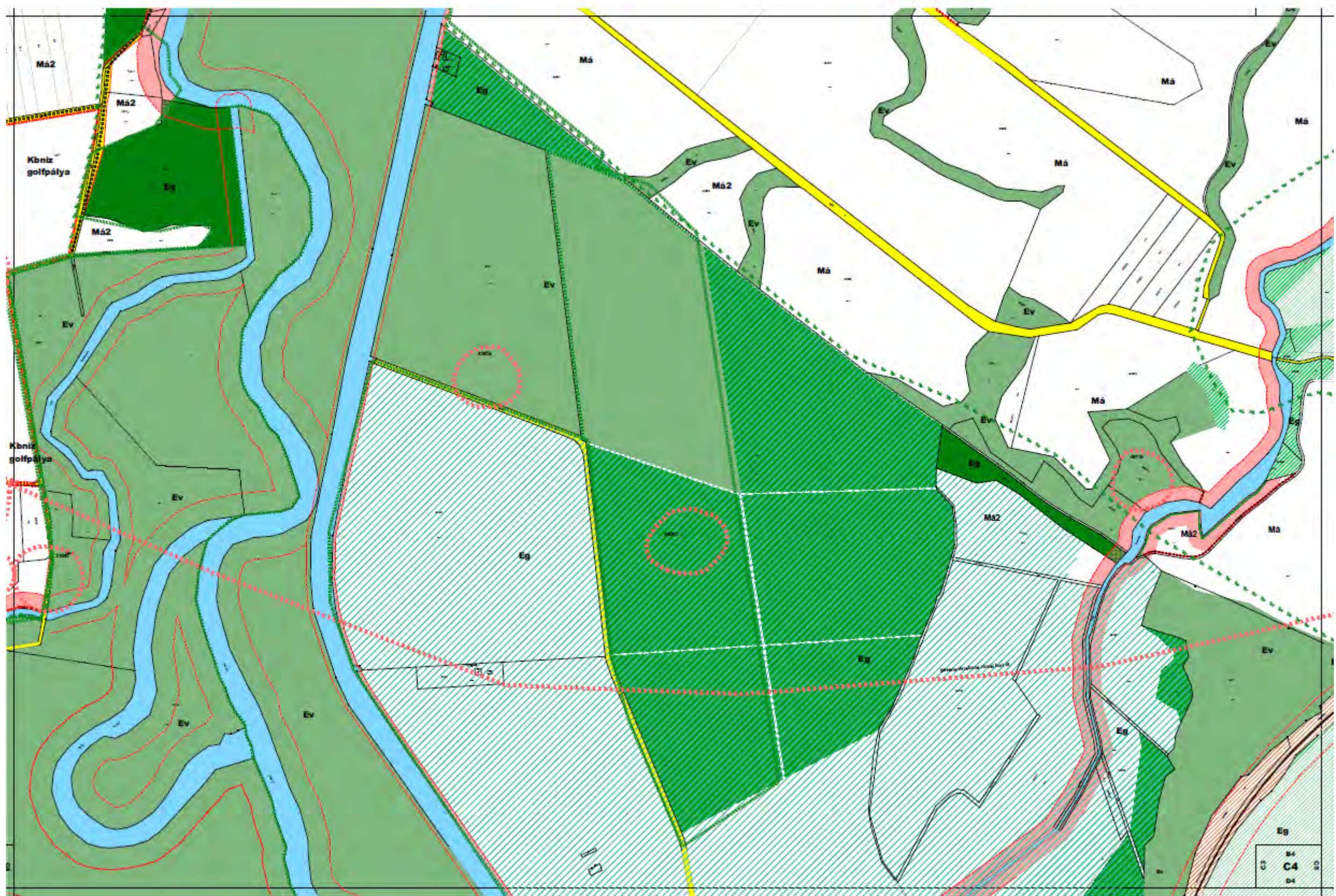


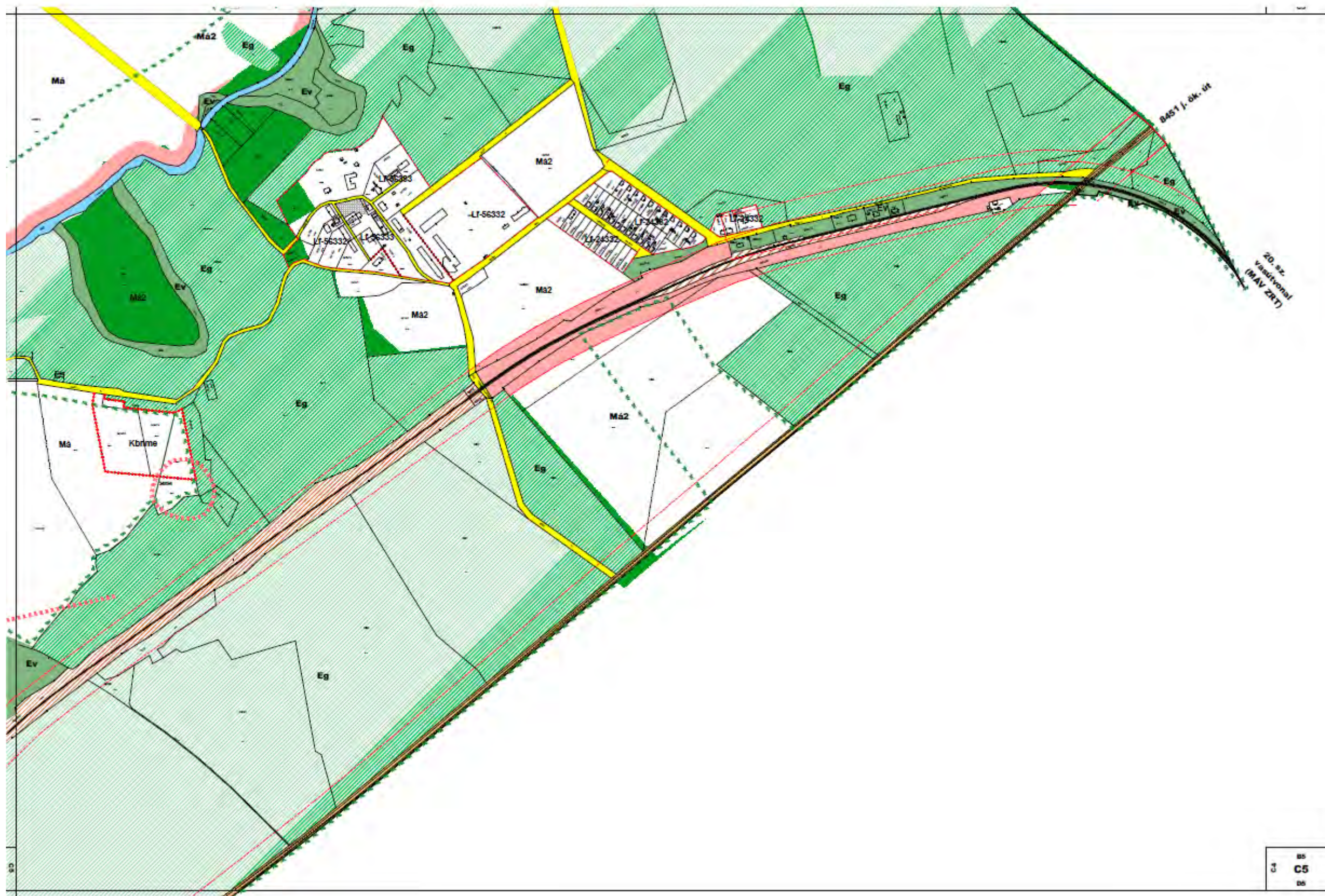
1	B5
2	C5

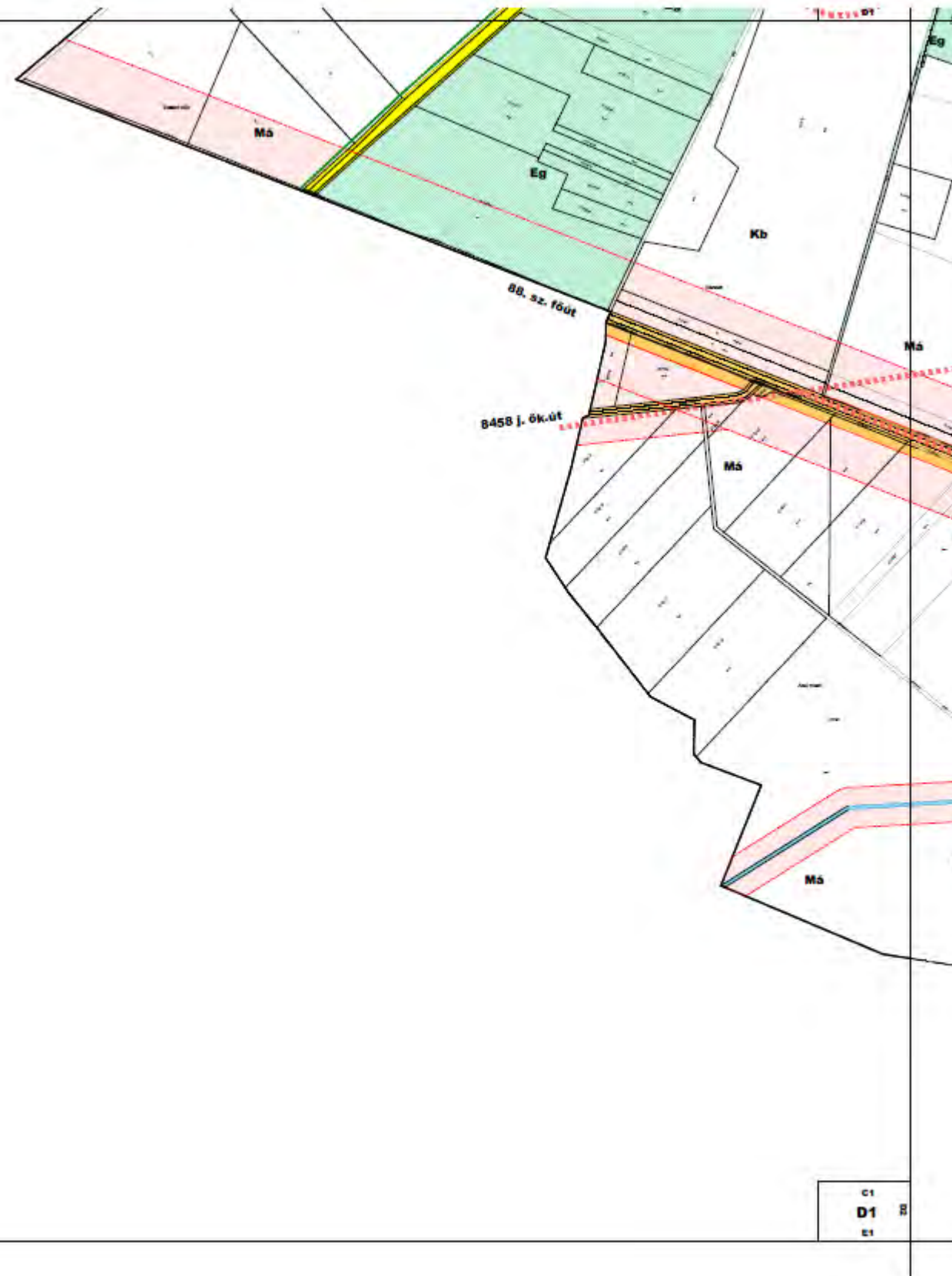


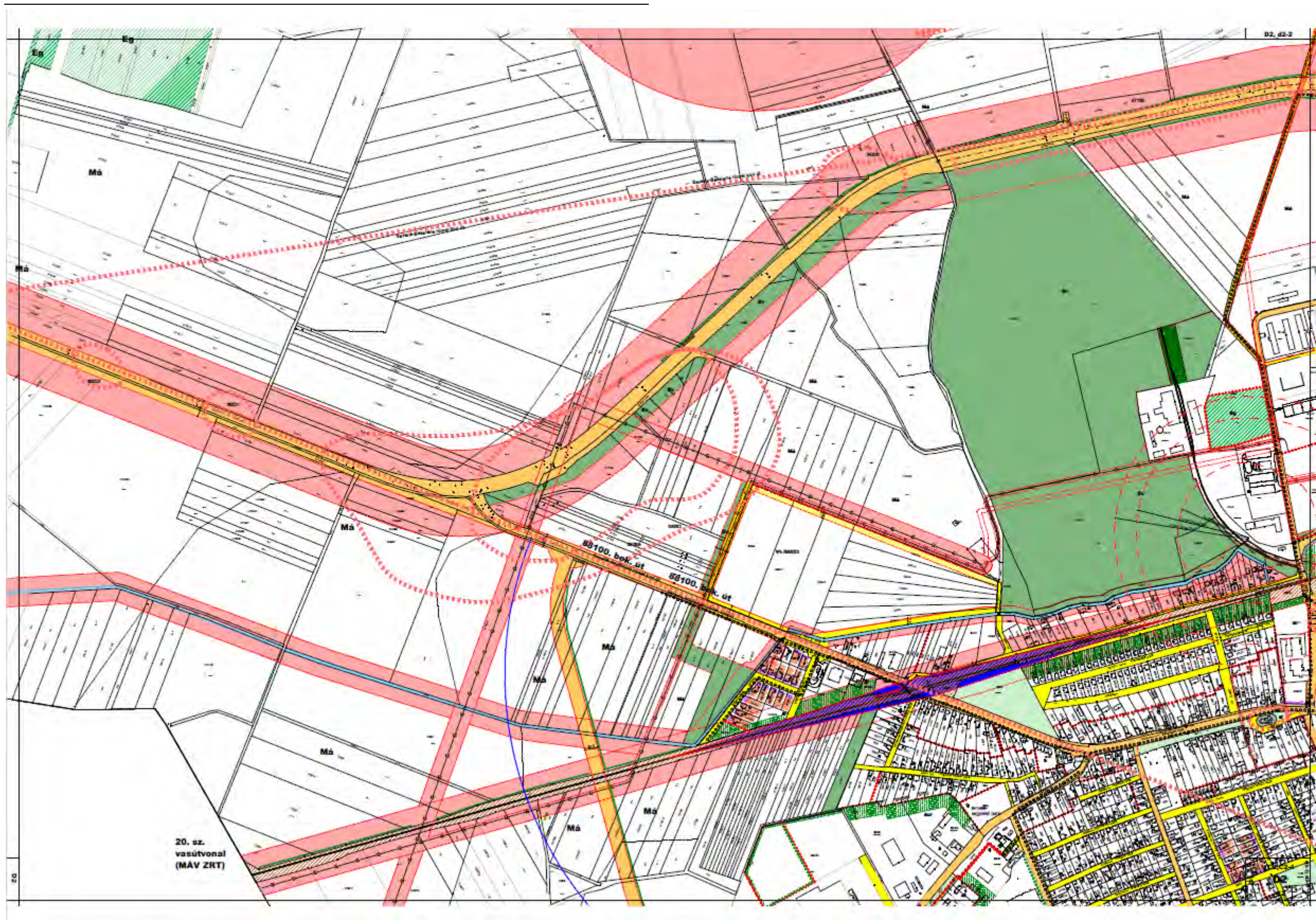


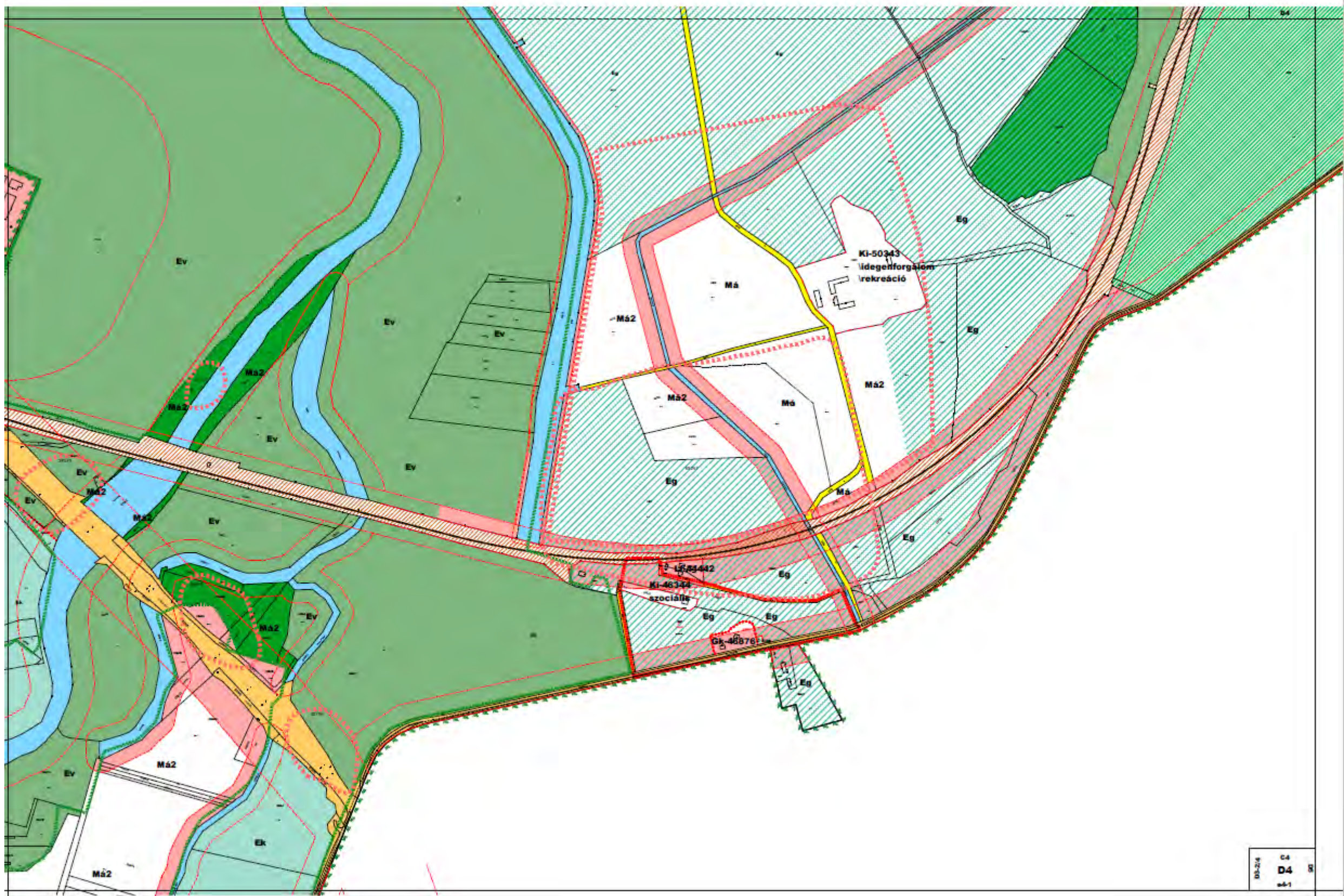


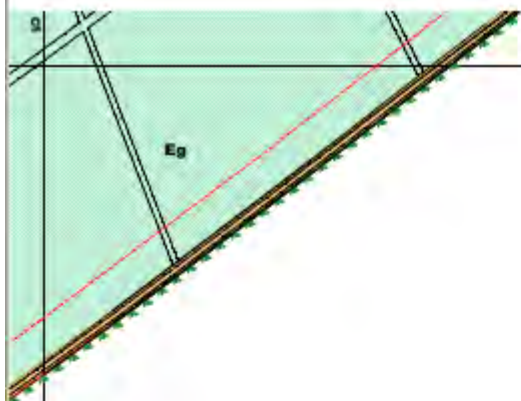












3 C5
D5

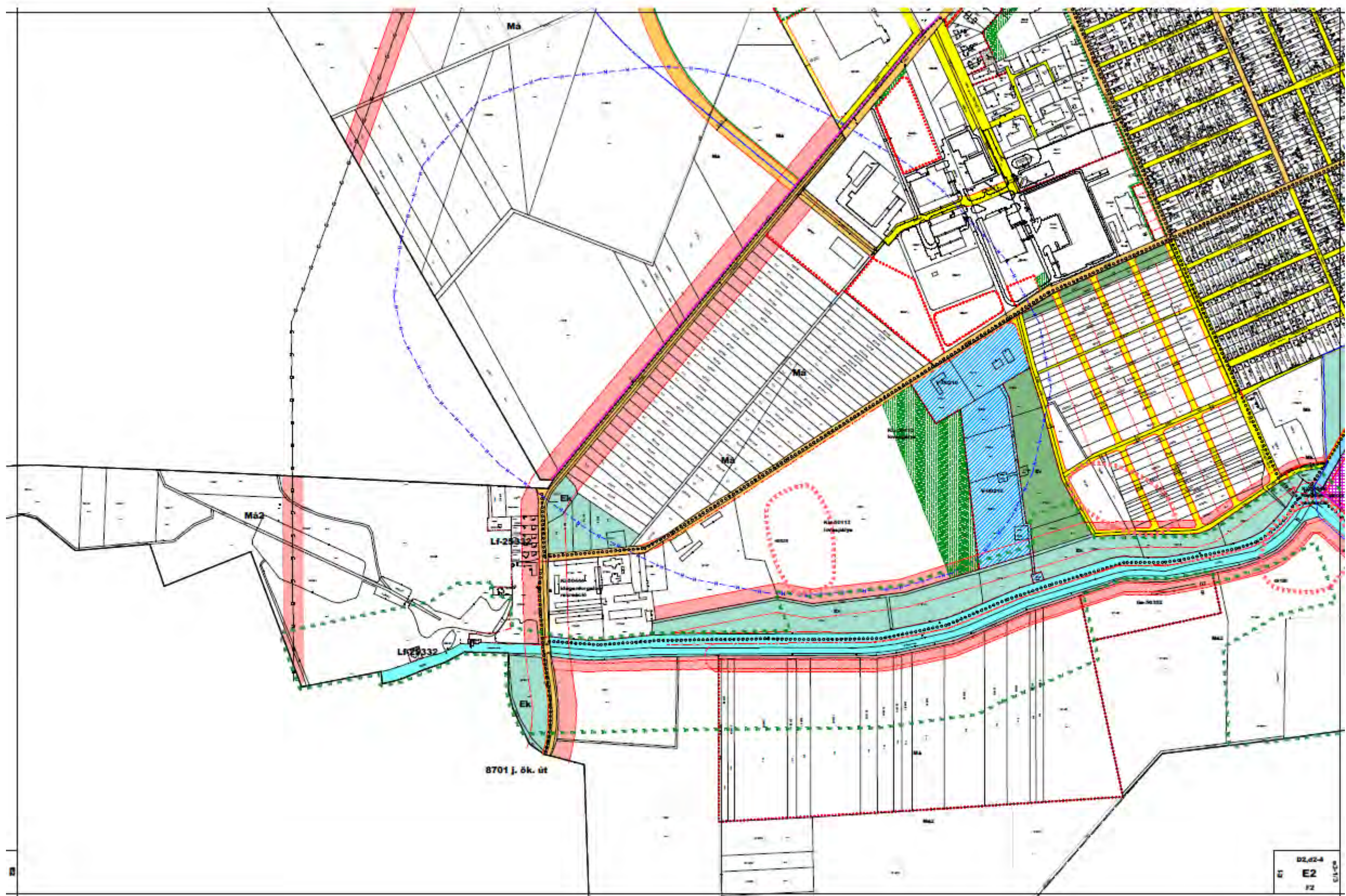
12

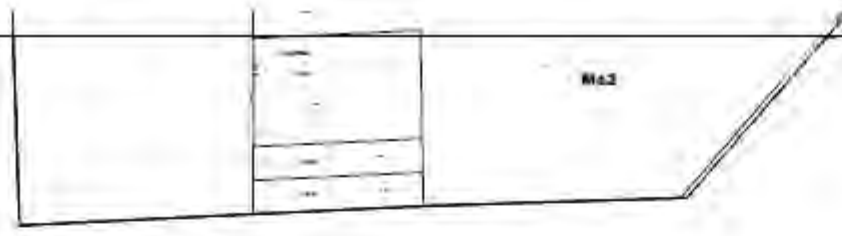
3 C5
D5

01
E1



01
E1



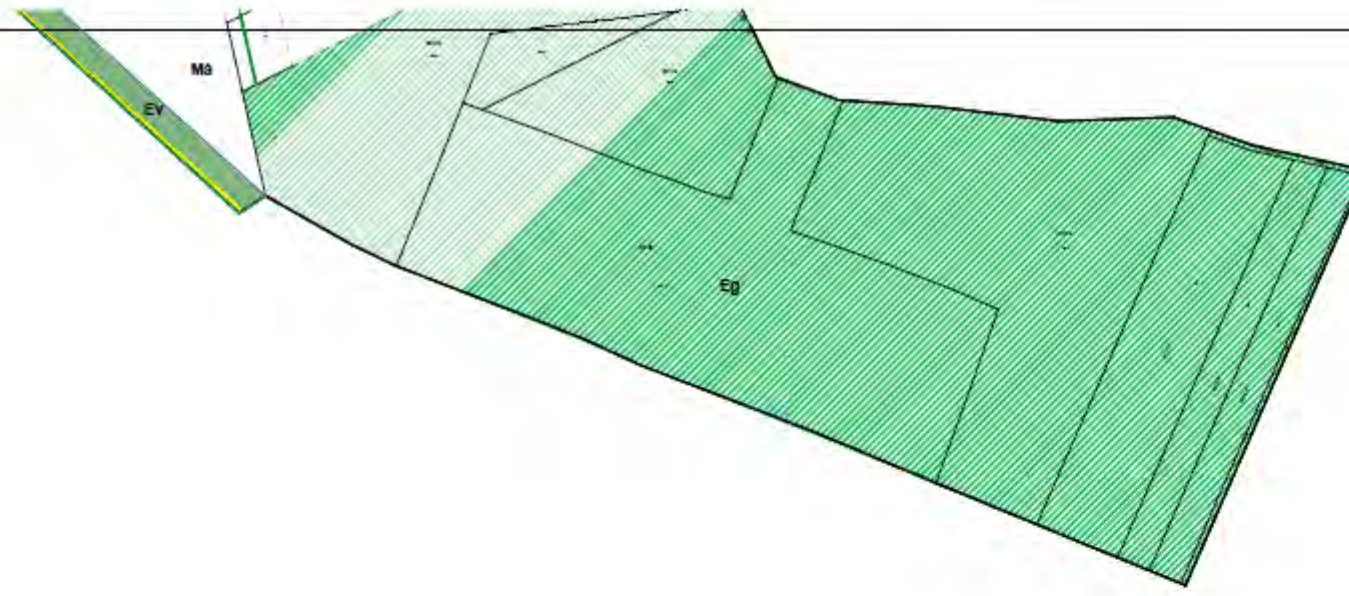


12



8439 j. ok. út

E3-43/4
F3



04

04
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

Felölös: Kondora István polgármester

Sárvár, 2024. október 25.



Dr. Szijártó Valéria
címrzetes 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 építésügyi és településképi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha az építési tevékenység során érvényesül a településrendezési illeszkedés követelménye.” Fentiek értelmében amennyiben az érintett területre vonatkozóan a SÉSZ nem tartalmazza a kötelező elemeket teljes körűen, az önkormányzatnak határozatot kell hoznia az érintett területre vonatkozó illeszkedés szabályairól, és az Étv. 18. (3) bekezdése szerint a településrendezési eszköz módosítását 30 napon belül meg kell indítani.

Az önkormányzat eddig egy ilyen esetben hozott az illeszkedésről határozatot és utána a településrendezési eszköz módosítását is elvégezte. Annak további elkerülése végett, hogy az egyes övezeti jelölés hiánya miatt minden 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 beállókát szeretnék elhelyezni. Kéri továbbá, hogy a módosítás a már folyamatban

Napjaink gépkocsi ellátottsága családonként gyakran kettő vagy még annál is több járművet jelent, így a második, harmadik gépjármű elhelyezése telken belül gyakran nem gépkocsi tárolóban, hanem amennyiben rendelkezésre áll és lehetséges, az előkertben történik. Az OTÉK 111. § (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy a helyi építési szabályzat az országos követelményeknél megengedőbb követelményeket állapítson meg, így ez az előkert méretében belül elhelyezhető épületrészeket is. Az előkert méretének csökkentését, a város a többi kertvárosi övezetétől e tárgyban eltérő szabály megalkotását nem javaslom, ugyanakkor javaslom az OTÉK 35.§-a alapján az előkertben belül elhelyezhető építmény, illetve építményrész körének kiegészítését a SÉSZ-ben ún. „fedett, oldalról nyitott gépkocsitároló” - val, mely elhelyezéséhez az OTÉK 111 § (1) bekezdés alapján eltérési engedélyt kérelmezzünk.

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 akadályozza.

2.18.

Az önkormányzat kezdeményezi az Lke4 övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek (és az azokhoz tartozó melléképületek) számának korlátozását oly módon, hogy ingatlanonként maximum 2 önálló lakás rendeltetési egység legyen kialakítható, melyekhez lakásonként további egy-egy különálló tároló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat.

A módosítás indoka: A SÉSZ 27. § (3) bekezdésének a) pontja, aa) alpontja alapján a kertváros lakóterületek közül az „Lke és Lke3 jelű építési övezetben legfeljebb kettő lakóépület (telkenként legfeljebb kettő lakás) helyezhető el azzal, hogy azokhoz lakásonként további egy-egy különálló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat.”

Az egyes ingatlanok beépíthetőségének kereteit ugyan az országos és a helyi szabályok meghatározzák pl.: előkertre, oldalkertre, hátsókertre, építési helyre, építési vonalra, a telek maximális beépíthetőségére, minimális zöldfelületére, saját telken belül elhelyezendő parkolók számára vonatkozó szabályokat, így azt is, hogy egy-egy telken milyen alapterületű lakóingatlan építhető, de a megváltozott építkezési szokások miatt a kertvárosi övezeti besorolású területeken fontos szempont az is, hogy az egy-egy telken elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma is szabályozva legyen, megelőzendő az olyan beépítési szándékokat, melyek a lakóterületek ingatlanjainak az általában elfogadhatóhoz képest túlzott 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 övezetbe 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.) bizzá 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.

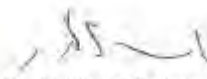
6. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításra irányuló eljárás szakaszai (véleményezési, záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további intézkedést, az eljárás egyes szakaszaiban teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot tegyen.

Határidő: azonnal

Felkészítő: 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

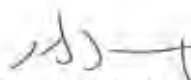
1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 173/2024. (X. 24.) számú képviselő-testületi határozattal és a 183/2024. (XI. 21.) számú képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 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 ingatlanrész 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.




Kondor 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

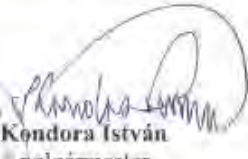
a képviselő-testület által átruházott hatáskörben hozott döntésről

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 településkép 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 Berzsenyi 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 elhelyezésének 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 főépítész 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 főépítész 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 főépítész vélemény

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze 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 törtendő!

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. 67.§ (9) bekezdése értelmében az önkormányzat a településrendezési eszköz módosításáról elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai véleményem az újR. 67. § (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
címmzetes 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

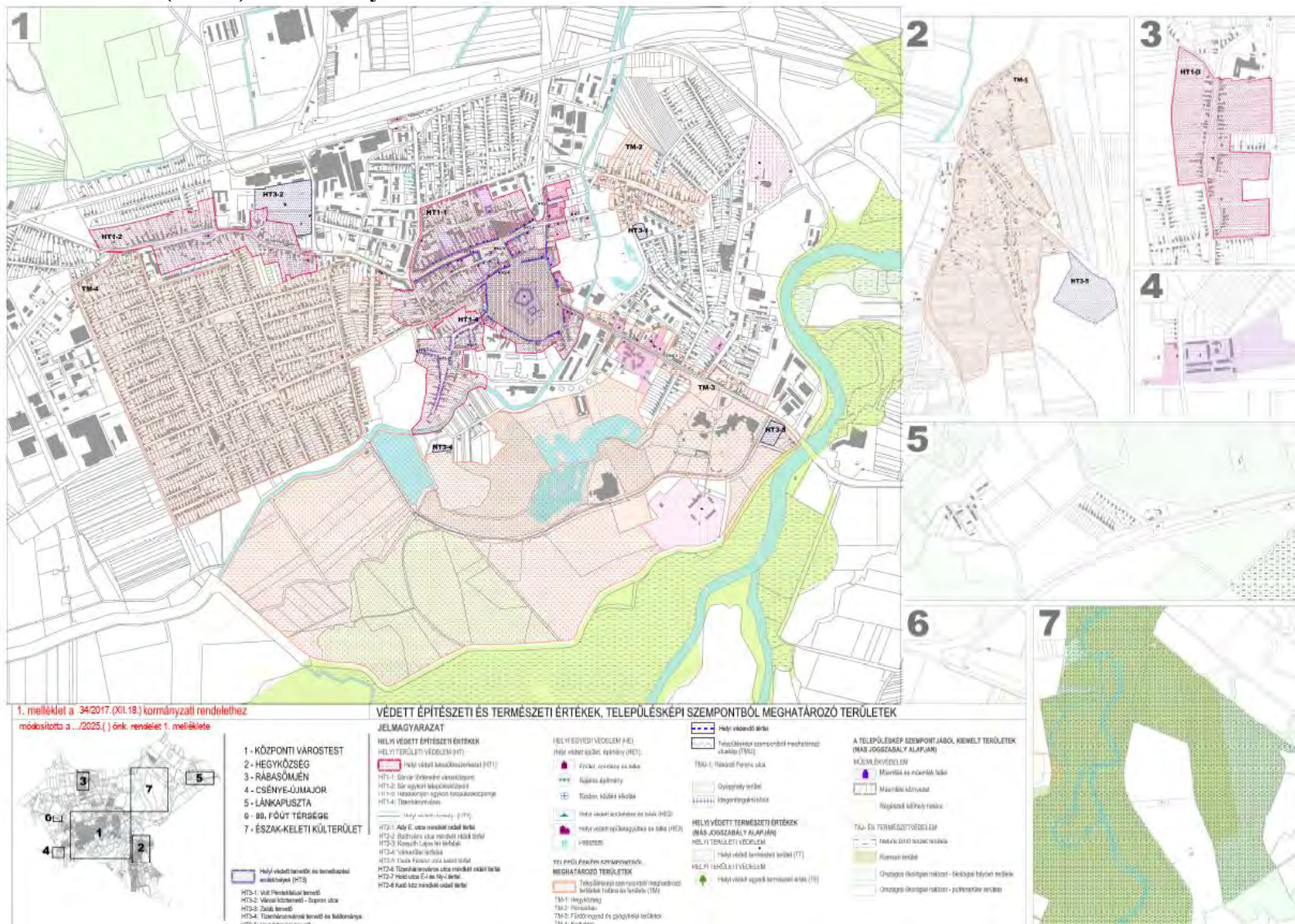
/:Kondora István:/
polgármester

/: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 rendelet (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.

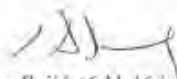
Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklete szerint érintett szervek és partnerek részéről 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 megalapozását 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

érdekeiben 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 Jszer. 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.

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

Szombathely, elektronikus 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



ELŐTERJESZTÉS

Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítására irányuló eljárás kezdeményezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) szerint:

„79.§ [A településtervek típusai és azok egymással való kapcsolata]

(1) A települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve a megyei jogú város közgyűlése településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot fogad el.”

„81. § [A helyi építési szabályzat]

(1) 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 helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit – a (4) és (5) bekezdésben foglaltakkal összhangban – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg.

(2) A helyi építési szabályzat célja

- a) a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása,**
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegíteni a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentését,**
- c) biztosítani a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózatot,**
- d) településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint**
- e) az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.”**

A Méptv. 229. § (3) és (4) bekezdései szerint:

„(3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek(.....) településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július

*1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a **korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. ...***

*(4) A **településtervek** készítése és **módosítása**, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és **településrendezési eszköz módosítása során** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) **eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.***

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése értelmében:

„A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

Sárvár város közigazgatási területére vonatkozóan a helyi építési szabályokat Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (és a mellékletét képező szabályozási terv, továbbiakban: SÉSZ) állapítja meg.

Az előzőekben idézett jogszabályi rendelkezéseket összefoglalva megállapítható, hogy

- **A SÉSZ 2027. június 30-ig módosítható,**
- **tartalmilag az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. mellékletei,**
- **az eljárásrendet tekintve pedig az új R. eljárási rendelkezései az irányadók.**

Az új R. 59. § (2) bekezdése szerint:

*„A **településterv**, **kézikönyv** készítését és **módosítását**, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

*c) amennyiben indokolt, a **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és***

*d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló **elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.**”*

Az új R. 7.§ (7) bekezdése rendelkezik a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról, a 19.§ (2) és (4) bekezdése pedig a telepítési tanulmánytervről.

*„7.§ (7) **A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát**, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – **a település önkormányzati***

főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

„19.§ (2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni”

„19.§ (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.”

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7.–8.§ -ai szerint

„7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

(3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.

(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.

(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési

zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrt.) 12. §-a szerint:

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

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

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

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

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

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

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 10.§ (1) bekezdése szerint „10.§ (1) A területfelhasználási egység telken – helyi építési szabályzat eltérő szabályozása hiányában – elhelyezhető építmény rendeltetését a 11–24. § és a 26–30/B. § határozza meg. Az elhelyezhető építmény – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – egy vagy több rendeltetést tartalmazhat.”

Fentiek alapján az önkormányzatnak lehetősége van az építési telken elhelyezhető építmények rendeltetésének, a rendeltetési egységek számának helyi építési szabályzatban történő meghatározására.

Hasonló szabályokat tartalmaz a TÉKA 14.§ (2)-(3) bekezdése és a (4) bekezdés b) és c) pontja.

„14.§ (2) A települési önkormányzat a településrendezési tervben – a fő- és egyéb rendeltetés mellett – többletrendeltetést is megállapíthat a (4) bekezdés a) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén, és az e rendelet szerinti egyéb rendeltetéseket kizárhatja a (4) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén.

(3) Ha e rendelet vagy a településrendezési terv másként nem rendelkezik, az építési övezetben, övezetben elhelyezhető épület több rendeltetést is tartalmazhat. Ha e rendelet másként nem rendelkezik, a helyi építési szabályzat megállapíthatja az épületekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát.

(4) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a Vízparti Terv alapján elhelyezhető rendeltetéseken kívül csak olyan többletrendeltetés helyezhető el, amely az építési övezet, övezet főrendeltetését nem korlátozza, a többletrendeltetés mellett is teljesülnek az építési övezeti, övezeti előírások és a településrendezési tervben való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki,

b) a települési önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában – feltételhez kötheti, és

c) a települési önkormányzat az e rendelet szerinti általános használathoz kapcsolódó egyéb rendeltetéseket kizárhatja, ha az egyéb rendeltetés nem illeszkedik a kialakult állapothoz vagy a sajátos használat szerinti építési övezeti, övezeti előírásoknak nem felel meg.”

A Méptv. 81. § (4) bekezdésének d) pontja alapján a helyi építési szabályzat tartalmazza a telekalakításra vonatkozó előírásokat.

A telekalakításokról az OTÉK és a TÉKA a következők szerint rendelkezik: OTÉK 1.§ (1) bekezdése alapján „1. § (1) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, **telket alakítani**, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény

rendeltetését megváltoztatni **e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.** TÉKA 1. § (1) bekezdése szerint „1. § (1) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, **telket alakítani**, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni **e rendelet, az ágazati jogszabályok, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.**”

A településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás során megvizsgálásra kerülő módosítási célok a következők:

1. Az önkormányzat kiemelt céljai között szerepel a helyi gazdasági élet fejlesztése és támogatása, a vállalkozások számára telephely létesítésének, új munkahelyek teremtnének az elősegítése. A módosítások révén lehetővé váló beruházások, fejlesztések elősegítik a munkahely teremtést, a gazdasági fejlődést, mindezek alapján nemcsak magán, hanem alapvető közérdeket szolgálnak.

A 88-as és 84-es országos főút csatlakozási pontjának északi oldalán található ingatlanok tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt Sárvár 062/1, 063/4, 064/38, 064/46, 064/58 hrsz-ú ingatlanokat sorolja át Kke (különleges kereskedelmi terület) építési övezetbe.

Az ingatlanokon egy több épületből álló üzletközpontot szeretnének kialakítani. A jelenleg 5 telekből álló területet a tervek szerint újra osztják. A kialakításra kerülő magánútról nyilván lehet az önálló telkeken lévő kereskedelmi-vendéglátó épületeket és azok parkolóit megközelíteni. A tervezett beépítés szerint a területen üzletközpont, vendéglátó egység, autószalón, magánút és parkolóterület kialakítását tervezik. Kérelméhez telepítési tanulmánytervet csatolt.

Az ingatlanokat a MaTrt 3/2 melléklete – Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete részben érinti. A Matr. 28. § (1) bekezdése alapján „**(1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület** – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – **csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.** Ugyanakkor A MaTrt. 22.§ és 23.§ (2) bekezdése alapján lehetőség van a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének lehatárolására, így a tervezett beruházással érintett terület határa mentén a térségi övezeti határ módosítására, pontosítására.

„22.§ A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott illetékes téradatgazdák adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni. A településrendezési terv készítése során azon területeken, ahol az illetékes téradatgazda adatszolgáltatása alapján lehatárolt térségi övezet területe az e törvényben és a vármegyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térség területével átfedésben van, ott – kivéve, ha az jogszabályba ütközik – a térségi övezeti szabályozás alkalmazása a településrendezési terv kidolgozásáért felelős települési önkormányzat által mérlegelhető.

23. § (2) A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes téradatgazdák egyetértése esetén változtathatók meg. Ha az illetékes téradatgazdának a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, **a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.**

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A§. (1) bekezdése szerint az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni a térségi övezeteket „9/A. § (1) A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv, valamint a vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési tervének és helyi építési szabályzatának (a továbbiakban együtt: településrendezési terv) készítése vagy módosítása során a 14. mellékletben felsorolt térségi övezetek kiterjedését az ott meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Trtv.) rögzített eltérésekkel.

Fenti Korm. rendelet 14. mellékletének 5. sor d) pontja alapján kiváló termőhelyi adottságú szántók övezet esetében a vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési tervének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság.

Fentiek alapján összefoglalóan elmondható, hogy a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének módosítására a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság hozzájárulásával a jogszabály lehetőséget biztosít.

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

A Matr.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt 062/11 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez

szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékáról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen. Az említett tények, körülmények és jogszabályok alapján megállapítható, hogy a visszasorolásnak akadálya nincs. A telepítési tanulmányterv az I. határozati javaslat 1. számú mellékletét, a csereterület az I. határozati javaslat 2. számú mellékletét képezi.

Javaslom, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésének érdekében a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének az I. határozati javaslat 1. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben az új beépítésre szánt ingatlanokhoz igazodó lehatárolásával az önkormányzat kezdeményezze kiváló termőhelyi adottságú szántók övezeti határának módosítását a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság megkeresésével.

Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt 062/1, 063/4, 064/38, 064/46 és 064/58 hrsz-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Kke (különleges kereskedelmi terület) építési 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 7,5 m, legnagyobb homlokzatmagasság maximum 8,5 m.

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanból azonos nagyságú területrészt övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

A Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt követelményeknek való megfelelést az Önkormányzat a II. határozati javaslat szerint igazolja.

2. A Hegyközségi kerékpárút Sótonyi út csatlakozásánál található 3864 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a földmérési munkarészek elkészítése során megállapítást nyert, hogy Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelete (SÉSZ) mellékletét képező szabályozási tervlap nem a megvalósult állapotot tartalmazza, a kerékpárút szabályozási tervlapon ábrázolt nyomvonala minimálisan eltér a megvalósult állapottól. (A módosítással érintett területet az I. határozati javaslat 3. melléklete mutatja be)

Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár, 3864 hrsz-ú ingatlanon megvalósult kerékpárút nyomvonalának valós állapot szerinti feltüntetését SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon.

3. A SÉSZ szabályozási tervlapjain találkozhatunk olyan ingatlanokkal, melyeket az övezeti határ jelölés több részre oszt, több övezetbe/építési övezetbe sorol.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (6) bekezdése szerint „Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi

és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – **kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.**

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi Osztály 3. (Sárvár) jelzése alapján több esetben előfordult, hogy telekalakításra benyújtott kérelem ezen jogszabályi előírás alkalmazása miatt elutasításra került, mert az övezeti határ mentén megosztásra kerülő ingatlanok nagysága a megosztás után nem éri el a SÉSZ-ben előírt minimális teleknagyságot, ugyanakkor nem egy esetben az eltérés csak minimális, néhány négyzetméter, mely beépítésre alkalmas építési telkek kialakítását is ellehetetleníti.

Javaslom, hogy az önkormányzat vizsgálja meg, hogy a SÉSZ telekalakításra vonatkozó szabályainak módosítása révén biztosítható-e a telekalakítás lehetősége azokban az esetekben, amikor az övezeti határ mentén történő telekmegosztás után kialakuló telkek mérete kis mértékben ugyan, de nem éri el a szabályozási tervben előírt minimális építési teleknagyságot.

4. A SÉSZ 27. § (3) bekezdése rendelkezik a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetési egységek típusáról illetve számáról. A kertvárosias építési övezetbe sorolt lakóövezetekbe tartozó területeken a lakás illetve a szálláshely rendeltetési egységek telkenkénti száma maximalizálásra került a helyi építési szabályzatban, azonban az egyéb rendeltetési egységek, úgymint üzlet, iroda nem, így előfordulhat, hogy a kertvárosias lakó építési övezetben akár kettőnél több önálló rendeltetési egységnek minősülő üzletet vagy irodát magában foglaló épület építésére kerül sor, mely a szomszédos ingatlanok, közterületek használatát a lakóövezeti besoroláshoz képest túlzó mértékben terhelheti meg, például jelentős közlekedési forgalmat indukálva, a környezetterhelést (zaj, levegő szennyezés révén) jelentősen növelve. Megfontolandó, hogy az egy ingatlanon elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek (üzlet, iroda) száma is korlátozva legyen, megelőzendő az olyan beépítési szándékokat, melyek a kertvárosias lakóterületeken a fent említett kedvezőtlen hatásokat idézhetnek elő.

Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek (üzlet, iroda) számának korlátozását oly módon, hogy ingatlanonként legfeljebb 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) legyen elhelyezhető a következők szerint: lakó rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) legyen elhelyezhető, a lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapításra.

5. A város kertvárosias lakó építési övezeteiben az egyes építési telkeken elhelyezhető a lakó és szálláshely rendeltetési egységek maximális számát szabályozza a helyi építési szabályzat. Ugyanakkor a falusias építési övezetbe sorolt lakóövezetekben az elhelyezhető rendeltetési egységek közül csak a lakások száma került korlátozásra. A SÉSZ 27. § (4) bekezdése alapján „A falusias lakóterületen (Lf) az OTÉK 14. §-a szerinti építmények helyezhetők el azzal, hogy az ingatlanon legfeljebb két önálló lakás rendeltetési egység, továbbá 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 helyezhető el. Az egyes ingatlanok beépíthetőségének kereteit ugyan az országos és helyi szabályok meghatározzák pl: előkertre, oldalkertre, építési helyre stb. vonatkozó szabályokat, de a megváltozott turisztikai szokások miatt **a falusias lakó építési övezeti besorolású területeken fontos lenne, hogy az egy ingatlanon elhelyezhető szállás rendeltetési egységek száma is szabályozva legyen,** megelőzendő az olyan beépítési szándékokat, melyek a lakóterületek ingatlanjainak az általában elfogadhatóhoz képest túlzott zsúfoltságához vezetnének és jelentős közlekedési és parkolási nehézséget indukálhatnának, a környezetterhelést (zaj, levegő szennyezés révén) jelentősen növelve. **Megfontolandó az is, hogy a falusias lakó építési övezetekben az egy ingatlanon elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek (üzlet, iroda) száma szintén korlátozva legyen,** annak érdekében, hogy a falusias lakó építési övezetben akár kettőnél több önálló rendeltetési egységnek minősülő üzletet vagy irodát magában foglaló épület építésére ne kerüljön sor, mely a szomszédos ingatlanok, közterületek használatát a lakóövezeti besoroláshoz képest túlzó mértékben terhelné meg. A SÉSZ rendelkezései alapján kertvárosias lakó (Lke) építési övezetben a szálláshelyek száma korlátozásra került oly módon, hogy ingatlanonként legfeljebb 2 épület helyezhető el és egy épületen belül a szobák, vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db.

Összefoglalva megállapítható, hogy a falusias lakó építési övezetben (Lf) a szálláshely és egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek száma nem került korlátozásra, ugyanakkor célszerű lenne, hogy a falusias lakó építési övezetbe (Lf) tartozó ingatlanokon a szálláshely rendeltetési egységek száma a jelenlegi Lke jelű (kertvárosias lakó) építési övezetekben meghatározottakhoz hasonlóan kerüljön megállapításra, az egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek száma pedig korlátozásra kerüljön oly módon, hogy ingatlanonként legfeljebb 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) legyen elhelyezhető a következők szerint: lakó rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) legyen elhelyezhető, a lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapításra.

Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze az Lf (falusias lakó) építési övezetben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozását oly módon, hogy ingatlanonként legfeljebb 2 épület legyen elhelyezhető és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db lehessen lakó rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén. Lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapításra.

Javaslom továbbá, hogy az önkormányzat kezdeményezze az Lf (falusias lakó) építési övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek (üzlet, iroda) számának korlátozását oly módon, hogy ingatlanonként legfeljebb 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) legyen elhelyezhető a következők szerint: lakó vagy szálláshely rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen 4 egyéb rendeltetési

egység (üzlet, iroda) legyen elhelyezhető, a lakó vagy szálláshely rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek száma a lakó vagy szálláshely rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapításra

6. A Sárvár, Szatmár utca - Madách Imre utca – Attila utcától a Cukorgyári utcáig terjedő telektömb (894 hrsz-tól – 907-hrsz-ig; 909 hrsz-tól – 930/2 hrsz-ig, 852, 853, 854, 855/4, 856/2, 857/2, 858/2, 859/2, 860/2, 862/2, 863/2, 865/2, 866/2, 867/2, 869/1, 869/2 hrsz-ú ingatlanok , a 870 hrsz-tól 882 hrsz-ig) valamint a Cukorgyári utcától délre eső 883-890 hrsz-ú ingatlanok területének jelenlegi övezeti besorolása településközpont (Vt) építési övezet valamint kisvárosias lakó (Lk) építési övezet, ugyanakkor a jelenleg kialakult beépítettsége hagyományosan kertvárosias, szervesen illeszkedik az Óvár utca, Csokonai Vitéz Mihály utca és Mező utca beépítési módjához.

Az önkormányzat nem kívánja a hagyományosan kialakult beépítési mód – intenzívebb beépítést lehetővé tevő építési övezeti besorolás fenntartásával - megváltoztatását lehetővé tenni, ezért megfontolandó, hogy fenti területek kertvárosias lakó (Lke) építési övezetbe kerüljenek átsorolásra. A kertvárosias lakó építési övezet előírásainál intenzívebb beépítési lehetőség a Fekete-híd utcában megvalósulhat.

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Megállapítható, hogy a fent említett telektömbök esetében a Vt (településközpont) és Lk (kisvárosias lakó) építési övezetnek megfelelő felhasználás 2005 óta nem történt meg, sőt kifejezetten kertvárosias lakó építési övezetnek megfelelő családi házas beépítés, területfelhasználás a jellemző. Az említett telektömbbel Ny-ról érintkező településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület mentén elhelyezkedő ingatlanok építési övezeti besorolása változatlanul intenzívebb beépítést lehetővé tevő Lk (kisvárosias lakó) építési övezet marad. (A módosítással érintett építési övezeteket az I. határozati javaslat 4. melléklete mutatja be)

Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár, Szatmár utca - Madách Imre utca – Attila utcától a Cukorgyári utcáig terjedő telektömb (894 hrsz-tól – 907-hrsz-ig; 909 hrsz-tól – 930/2 hrsz-ig, 852, 853, 854, 855/4, 856/2, 857/2, 858/2, 859/2, 860/2, 862/2, 863/2, 865/2, 866/2, 867/2, 869/1, 869/2 hrsz-ú ingatlanok , a 870 hrsz-tól 882 hrsz-ig), valamint a Cukorgyári utcától délre eső 883-890 hrsz-ú ingatlanok területének Vt (településközpont) építési övezetből, illetve Lk (kisvárosias lakó) építési övezetből Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolását a szomszédos Lke jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokkal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett.

7. A Sárvár, 805 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy az ingatlanával határos, jelenleg az Újsziget utca (804 hrsz-ú ingatlan) 335 m² nagyságú területrészt, valamint a 779/5 hrsz-ú ingatlan 57 m² nagyságú területrészt – tekintettel arra, hogy az említett területrészek évtizedek óta a

805 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak tényleges birtokában vannak- a jelenlegi közlekedési célú közterület illetve Ln (nagyvárosias lakó) építési övezet szerinti besorolásból sorolja át Lk (kisvárosias lakó) építési övezetbe. Kérelméhez csatolta az E-közmű felület orto felvételeit, mely igazolja a jelenlegi valós állapotot. Csatolta továbbá a földmérő által készített vázrajzot. A kérelem kapcsán megállapításra került, hogy az OTÉK 26.§ (2) bekezdés e) pontjában – valamint a TÉKA 28. § (2) bekezdés e) pontjában is - meghatározott kiszolgálóút 12 méteres szélessége az Újsziget utcában - a kérelemmel érintett ingatlanrészen kívül is - rendelkezésre áll.

Figyelemmel arra, hogy az önkormányzatnak a jelenleg közlekedési területnek minősülő, de évtizedek óta a kérelmező által használt területrésze közfeladatnak ellátásához nincs szüksége, a 804 hrsz-ú Újsziget utca közlekedési funkciója eddig is az érintett ingatlanrész nélkül is biztosított volt és továbbra is biztosított, így nincs akadálya a közlekedési területrész átminősítésének. (Az érintett területrészeket az I. határozati javaslat 5. melléklete mutatja be.)

A MaTrt. előbbieken idézett rendelkezései alapján a közlekedési célú közterületbe sorolt területrésszel megegyező nagyságú un. csereterület visszasorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

A Matr.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt 062/11 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen. Az említett tények, körülmények és jogszabályok alapján megállapítható, hogy a visszasorolásnak akadálya nincs. (A csereterületet az I. határozati javaslat 2. számú melléklete mutatja be.)

Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a 804 hrsz-ú – Újsziget utca - közlekedési övezet határának módosítását a 805 hrsz-ú ingatlannal határos 335 m2 területrésze vonatkozásában, valamint a 779/5 hrsz-ú Ln (nagyvárosias lakó) építési övezetbe sorolt ingatlan 57 m2 nagyságú területrésze vonatkozásában, ezzel egyidejűleg az Lk (kisvárosias lakó) építési övezet kiterjesztését az érintett területrészekre vonatkozóan a kialakult állapot szerint.

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanból a megszűnő közlekedési célú közterület területrésszel azonos nagyságú (335 m2) területrész övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

A Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt követelményeknek való megfelelést az Önkormányzat a III. határozati javaslat szerint igazolja.

8. Lantos László és Lantos Lászlóné Sárvár, Munkácsy Mihály utca 8. szám alatti lakosok a Sárvár 1154/2 hrsz-ú nagyságú ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a jelenleg közlekedési célú közterületként szabályozott ingatlant sorolja át a környezetében található ingatlanok Vt (településközpont) építési övezetébe.

Az ingatlan egykor Cukorgyári terület volt, annak megszűnésével került magántulajdonba. A szabályozási tervlapon közlekedési célú közterületként jelölt ingatlan természetbeni állapota füves, cserjés terület, út funkciója korábban sem volt és jelenleg sincs. A szomszédos Sárvár 1154/6 hrsz-ú, természetben Szatmár utca 5/A számú ingatlan szintén kérelmezők tulajdonában áll, a két területet egy ingatlanként használják, a jövőben telekalakítási eljárásban szeretnék összevonni, melyet a két különböző övezeti besorolás nem tesz lehetővé jelenleg. A 1154/2 hrsz-ú telek közlekedési célú közterületként történő kiszabályozása nem indokolt és nem szükséges közlekedési szempontból sem, a kapcsolódó Rábaköz utca a Zrínyi utca felől és a 1157 hrsz-ú közút felől is megközelíthető. (A módosítással érintett területrészt az I. Határozati javaslat 6. számú melléklete mutatja be.)

A MaTrt. előbbieken idézett rendelkezései alapján a közlekedési célú közterület övezetbe sorolt területrésszel megegyező nagyságú un. csereterület visszasorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

A Matrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt 062/11 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen. Az említett tények, körülmények és jogszabályok alapján megállapítható, hogy a visszasorolásnak akadálya nincs. (A csereterületet az I. határozati javaslat 2. számú melléklete mutatja be.)

Javaslom, hogy az önkormányzat vizsgálja meg a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt sárvári 1154/2 hrsz-ú ingatlannak a szomszédos Vt (településközpont) építési övezetbe történő átsorolásának lehetőségét, azzal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett.

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanból azonos nagyságú területrészt övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

A Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt követelményeknek való megfelelést az Önkormányzat a IV. határozati javaslat szerint igazolja.

9. A Sárvár Tizenháromváros utcában található 1264 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a tulajdonában álló ingatlan közvetlen telekszomszédját képező 1259/3 hrsz-ú 68 m² területű önkormányzati tulajdonú ingatlan vételi szándékával.

A 1259/3 hrsz-ú ingatlan jelenlegi besorolása zöldterület-közpark (Z-kp), melyet magántulajdonú ingatlanok vesznek körül, sem közútról, sem magánútról nem megközelíthető, így a terület gondozása is ellehetetlenül.

Az ingatlan elidegenítésére akkor van az Önkormányzatnak lehetősége, ha a jelenlegi forgalomképtelen közpark övezeti besorolást megszünteti. (A módosítással érintett területet az I. határozati javaslat 7. melléklete mutatja be.)

A MaTrt. előbbieken idézett rendelkezései alapján a Z-kp (zöldterület-közpark) övezetbe sorolt területrészt 125%-ának megfelelő nagyságú un. csereterület biztosítása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

A Matrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt 1484/24 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület 125%-ának megfelelő nagyságú ingatlanrész Z-kk (zöldterület-közkert) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi természetbeni állapotának. Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell. (A csereterületet az I. határozati javaslat 8. melléklete mutatja be.)

A SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon a 1484/24 hrsz-ú ingatlanról a Z-kk (zöldterület-közkert) övezeti jel felirata hiányzik, ennek pótlásáról az önkormányzat a módosítás keretében gondoskodik.

Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a jelenleg zöldterület-közpark övezetbe sorolt 1259/3 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosias lakó) építési övezetre történő átsorolását a szomszédos Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe sorolt ingatlannal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett.

Csereterületként a Sárvár 1484/24 hrsz-ú – Sárvár Város Önkormányzatának tulajdonában álló -jelenleg közlekedési célú közterület övezetbe sorolt ingatlanból a 1259/3 hrsz-ú ingatlan területe 125% -nak megfelelő nagyságú területrészt övezeti visszasorolását javaslom Z-kk (zöldterület-közkert) övezetbe. Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt követelményeknek való megfelelést az Önkormányzat a V. határozati javaslat szerint igazolja.

Javaslom, hogy a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon a 1484/24 hrsz-ú ingatlant érintően a Z-kk (zöldterület-közkert) övezeti jel feliratának pótlásáról gondoskodjon.

10. A város kiemelt céljai között szerepel a lakosság helyben tartása, a városban letelepedni vágyók lakhatási igényeinek kielégítése, ezen célokhoz a megvalósítani tervezett, lakóterület céljára felhasználható minőségi területek kielégítése.

A Sárvár „Bagolyrét” területén található 1484/3 hrsz-tól a - 1484/7-ig, és a 1484/26 hrsz-tól a 1484/33 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy a jelenleg is már beépítésre szánt (Ki idegenforgalom rekreáció építési övezet) építési övezet fenti ingatlanok által határolt területe kerüljön átsorolásra Lke (kertvárosi) építési övezetbe. A módosítás célja olyan kertvárosias lakóterület kialakítása, amely területen legalább 19-20 m széles, legalább 800 m² nagyságú telkek kerülnek kialakításra az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek és lakásszámok korlátozásával. A módosítás során a beépítésre szánt területek nagysága csökken a közlekedéshálózat kialakításával és a területre tervezett új zöldterület kijelölésével. A jelenleg a 1487/7 hrsz-ú ingatlanon szabályozott magánút közlekedési övezet határát a kertvárosi lakó építési övezet határához kérik igazítani. Kérelmük indokaként előadták, hogy a város területén minőségi családi ház építésre alkalmas építési telek nem áll rendelkezésre, a városban a lakóövezetként kijelölt területek tulajdonosi köre nagy számú és még mezőgazdasági művelés alatt lévő aranykoronás ingatlanok, melyeket még művelés alól is ki kell vonni. A Vadkert körúton rendelkezésre álló gerincvezetésekre történő csatlakozással a szabályozásra kerülő közlekedési területeken a közművek kiépíthetők. Kérelmükhöz telepítési tanulmánytervet csatoltak. A telepítési tanulmányterv az I. határozati javaslat 9. mellékletét képezi.

A Méptv. 8. § (3) bekezdésében meghatározott – új beépítésre szánt területek kijelölése – feltételek igazolása, továbbá a MaTrt 12.§-a szerinti csereterület biztosítása nem szükséges, mivel az ingatlanok jelenleg is beépítésre szánt ingatlanok, de megállapítható, hogy a Méptv. § (3) bekezdése szerinti feltételek adóttak.

Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár Bagolyrét területén található 1484/3 hrsz-tól a - 1484/6-ig, és a 1484/26 hrsz-tól a 1484/33 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolását Ki idegenforgalom rekreáció építési övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe, közlekedési (közlekedési és közmű elhelyezésére szolgáló) és zöldterület övezetbe azzal, hogy a 1487/7 hrsz-ú ingatlanra tervezett magánút (közlekedési övezet) az Lke építési övezet határához igazodik. A Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben csak lakás rendeltetési egység helyezhető el, a lakások száma építési telkenként maximum 2. Az övezeti átsorolással érintett területeket és a beépítési paramétereket a telepítési tanulmányterv szerint határozza meg az önkormányzat.

11. A jelenleg hatályos SÉSZ a mezőgazdasági kertes területbe (Mk) sorolt övezetben a következő előírást tartalmazza. „**38.§ (3) A telken újonnan létesülő épület szabadonállóan, az épület homlokvonala előtti út tengelyétől legalább 12,0 m-re és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhető el.**”

A szabály a mezőgazdasági kertes övezeti besorolású területein generálisan 12 méter távolságot ír elő. A szabályozás nem tesz különbséget az egyes érintett területek között az alapján, hogy az adott terület megközelítésére szolgáló út, közlekedési terület milyen szélességgel bír.

Mezőgazdasági kertes övezet a Sótónyi úttól K-re és a Vöröskavicsos úttól D-re eső ingatlanok területe, mely területrészen az utak szabályozási szélessége is eltérő. A Hegyközség történetileg kialakult telek- és útszerkezete, az úthálózat sajátosságai, különösen az egyes utak státusza, ezáltal forgalma nem indokolja az egységes szabályozást.

Az Otello utcában lévő ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a 12 m-es szabályozást vizsgálja felül, tekintettel arra, hogy a szabályozás független a domborzati viszonyoktól, kialakult állapottól. Így előfordulhat, hogy a 12 méteres szabályozás betartásával nagy szintkülönbséget kellene áthidalni az építkezés során, mely csak nagy földtömeg mozgatásával lehetséges, aránytalanul nagy plusz költséggel járna, továbbá az új épület nem illeszkedne a meglévő épületek vonalába, hisz a jelenleg meglévő épületek homlokvonala az Otello utca páratlan oldalán 5 méter és 7 méter közötti távolságra van az út tengelyétől.

Javaslom, hogy az önkormányzat vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy a SÉSZ 38. § (3) bekezdésére vonatkozó rendeleti előírások újra szabályozásával a mezőgazdasági kertes (Mk) övezetbe sorolt területeken az újonnan létesülő épület, építmény homlokvonala a már kialakult beépítettséghez igazodóan, ennek hiányában a telekhatártól 5 méterre legyen meghatározva.

12. Az Ipari parkban történő kerékpáros és gyalogos majd a későbbiekben gépjárművel történő közlekedés Ikervári úthoz képest alternatív útvonalon, a Tüskési út felől történő biztosítása érdekében az önkormányzat megvizsgálja a Sárvár 0217/96 hrsz-ú, jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlan közlekedési célú közterületbe történő átsorolásának lehetőségét. A módosítás révén az AWF telephelye és a Flex Ge (egyéb gazdasági) építési övezetbe sorolt telephelye is megközelíthetővé válik majd a munkába járók számára. Az ingatlan szélessége cca.16,5 m így maximálisan megfelel az OTÉK 26.§ (2) bekezdés d) pontjában, illetve a TÉKA 28. § (2) bekezdés e) pontjában meghatározott kiszolgálóút 12 méteres szélességének. Az ingatlan közlekedési célú közterületbe történő átsorolása nem jár újonnan beépítésre szánt kijelöléssel, így a Méptv. és a MaTrt. arra vonatkozó előírásait nem kell alkalmazni. (A módosítással érintett területet az I. határozati javaslat 10. melléklete mutatja be.)

Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár, 0217/96 hrsz-ú jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlan átsorolását közlekedési célú közterületbe.

13. Vörös Dávid Lukásháza, 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 ingatlant sorolja át a környezetében található ingatlanok Lf (falusias lakó) építési övezetébe.

Az ingatlan eredetileg - a 2005-ben megalkotott SÉSZ-ben - az akkor még csak területileg temetőként szabályozott, mostanra viszont már temetőként funkcionáló ingatlannal 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 építésekor annak a Celli útról történő megközelítésének akadálya elhárult, ezért a tervezett csomópont közlekedési területként történő szabályozása okafogyottá vált. (A módosítással érintett területet az I. határozati javaslat 11. melléklete mutatja be.)

A Méptv. 88.§ 5) bekezdése szerint „(5) A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. **Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzathoz, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről...**”.

A MaTrt. előbbieken idézett rendelkezései alapján a közlekedési célú közterület övezetbe sorolt területrésszel megegyező nagyságú un. csereterület visszasorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

A Matrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt 062/11 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen. Az említett tények, körülmények és jogszabályok alapján megállapítható, hogy a visszasorolásnak akadálya nincs. (A csereterületet az I. határozati javaslat 2. melléklete mutatja be.)

Javaslom, hogy az önkormányzat vizsgálja meg a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt sárvári 4999 hrsz-ú ingatlan Lf (falusias lakó) övezetbe történő átsorolásának lehetőségét.

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanból azonos nagyságú területrész övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

A Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt követelményeknek való megfelelést az Önkormányzat az VI. határozati javaslat szerint igazolja.

14. Az önkormányzat a helyi közutak forgalomszabályozása révén folyamatosan felülvizsgálja az egyes utak/utcák forgalmi rendjét, a közlekedés biztonságának fenttartása mellett. Megállapítást nyert, hogy a Sárvár, Árpád utca zsákutca szakasza (27 hrsz) rendkívül szűk. Az ingatlan SÉSZ-ben közlekedési célú közterületként került szabályozásra. Az önkormányzat megvizsgálta annak lehetőségét, hogy az útszakasz a szomszédos Lk (kisvárosias lakó) építési övezettel azonos besorolást kapjon, azzal, hogy a szomszédos kisvárosias építési övezetbe sorolt ingatlanokkal összevonásra nem kerülhet, továbbra is útként, csak nem közútként, hanem magánútként maradjon önkormányzati tulajdonban és kezelésben. Az út által érintett ingatlanok száma mindössze hat db, az út hossza cca 65 m. Az úttal 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 átminősítés egyrészt a lakóingatlanok alacsony száma miatt, másrészt a rendelkezésre álló parkolóból történő akadálytalan megközelíthetőség (kerékpáros, gyalogos) miatt a közlekedésben akadályt/fennakadást nem okozna. (A módosítással érintett területet az I. határozati javaslat 12. melléklete mutatja be.)

A MaTrt. előbbieken idézett rendelkezései alapján a közlekedési célú közterület övezetbe sorolt területrésszel megegyező nagyságú un. csereterület visszasorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

A Matr.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt 062/11 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell. (A csereterületet az I. határozati javaslat 2. melléklete mutatja be)

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen. Az említett tények, körülmények és jogszabályok alapján megállapítható, hogy a visszasorolásnak akadálya nincs.

Javaslom, hogy az önkormányzat vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy az Árpád utca zsákutcai szakaszán – a parkolót követő részen - a közlekedési célú közterület megszüntethető-e, helyette Lk (kisvárosias lakó) építési övezetre történő átminősítésének van-e akadálya.

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanból azonos nagyságú terület rész övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

A Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt követelményeknek való megfelelést az Önkormányzat az VII. határozati javaslat szerint igazolja.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 63. §-a szerint:

63. § (1) A településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet

a) készítésének vagy **módosításának egyeztetési eljárása a 66. és a 67. § szerinti általános szabályok** vagy a 68–70/A. § szerinti speciális szabályok **szerint történik**, és

b) egyeztetési eljárása során a lefolytatandó egyeztetési szakaszoknak, a véleményezési és a záró szakaszban részt vevők körének és a véleményezés egyes eljárási szakaszai határidejének e rendeletben megállapított szabályaitól nem lehet eltérni.

(2) Az adott eljárási szakasz a (3) bekezdés szerinti terv és az 59. § (2) bekezdése szerinti döntés 62. § (3) bekezdés szerinti hiánytalan feltöltését követő napon kezdődik.

(3) Az önkormányzat bármely településterv készítése során alkalmazhatja az (1) bekezdés a) pontja szerinti általános szabályokat.

A tervezési feladat Sárvár város hatályos településrendezési eszközeinek az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott adatok (hatályos településrendezési eszközök, módosítási igény pontos megjelölése) alapján történő (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, a partnerségi egyeztetésre, teljes eljárásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) előkészítése, kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában.

Sárvár város Önkormányzata Beszerzési és Közbeszerzési Szabályzatának 15. §-a alapján polgármesteri hatáskörben megtörtént az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-től (9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) ajánlat kérése a településrendezési eszközök módosításával összefüggő tervezési feladat ellátására.

A módosítási célokat az áttekinthetőség érdekében az előterjesztés mellékletét képező táblázat foglalja össze.

Javaslom a Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

I. HATÁROZATI JAVASLAT

- 1. Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (továbbiakban: önkormányzat) a településrendezési eszközök (a többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv módosítására irányuló eljárást indít a 2. pontban meghatározott területeken megvalósítani kívánt és részletezett fejlesztési, beruházási és egyéb célokhoz kapcsolódóan.**

A módosítás célja és hatása: Megvalósítani tervezett lakóterületi fejlesztések, kereskedelmi, gazdasági célú beruházások fejlesztésének révén a gazdasági fejlődés elősegítése, a közlekedési célú területek, kiszolgáló utak kijelölése, lakó építési övezetekben a lakás rendeltetési egységek számának korlátozásán túl az egyéb rendeltetési egységek számának korlátozása, telekalakítások elősegítése.

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

2.1 Az önkormányzat az új beépítésre szánt terület kijelölésének érdekében – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének a 1. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervben az új beépítésre szánt ingatlanokhoz igazodó lehatárolásával - kezdeményezi kiváló termőhelyi adottságú szántók övezeti határ módosítását.

Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt 062/1, 063/4, 064/38, 064/46 és 064/58 hrsz-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Kke (különleges kereskedelmi terület) építési 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 7,5 m, legnagyobb homlokzatmagasság maximum 8,5 m. (A telepítési tanulmányterv a határozat 1. melléklete.)

Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Kke (különleges kereskedelmi) építési övezettel azonos nagyságú, a határozat 2. mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt, övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetet határozza meg.

A módosítás indoka: Az ingatlanokon –a 88-as és 84-es országos főút csatlakozási pontjának északi oldalán- egy több épületből álló üzletközpontot szeretnének kialakítani. A jelenleg 5 telekből álló terület a tervek szerint újra osztják. A kialakításra kerülő magánútról nyilván lehet az önálló telkeken lévő kereskedelmi-szolgáltató épületeket és azok parkolóit megközelíteni. A tervezett beépítés szerint a területen üzletközpont, vendéglátó egység, autószalet és magánút kialakítását tervezik.

Az ingatlanokat a MaTrt 3/2 melléklete – Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezeti részben érinti, ugyanakkor A MaTrt. 22.§ és 23.§ (2) bekezdése alapján lehetőség van a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének lehatárolására, így a tervezett beruházással érintett terület határa mentén a térségi övezeti határ módosítására, pontosítására.

A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt 062/11 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási

megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen. Az említett tények, körülmények és jogszabályok alapján megállapítható, hogy a visszasorolásnak akadálya nincs.

2.2 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, 3864 hrsz-ú ingatlanon megvalósult kerékpárút nyomvonalának megvalósult állapot szerinti feltüntetését SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon. (A módosítással érintett terület bemutatása a határozat 3. melléklete)

A módosítás indoka: A Hegyközségi kerékpárút Sótonyi út csatlakozásánál található 3864 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a földmérési munkarészek elkészítése során megállapítást nyert, hogy Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelete (SÉSZ) mellékletét képező szabályozási tervlap nem a megvalósult állapotot tartalmazza, a kerékpárút szabályozási tervlapon ábrázolt nyomvonala minimálisan eltér a megvalósult állapottól.

2.3 Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ telekalakításra vonatkozó szabályainak módosítását a telekalakítás lehetőségének biztosítása érdekében azokban az esetekben, amikor az övezeti határ mentén történő telekmegosztás után kialakuló építési telkek mérete kis mértékben ugyan, de nem éri el a szabályozási tervben előírt minimális teleknagyságot.

A módosítás indoka: Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (6) bekezdése szerint „Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi Osztály 3. (Sárvár) jelzése alapján több esetben előfordult, hogy telekalakításra benyújtott kérelem ezen jogszabályi előírás alkalmazása miatt elutasításra került, mert az övezeti határ mentén megosztásra kerülő ingatlan nagysága a megosztás után nem éri el a SÉSZ-ben előírt minimális teleknagyságot, ugyanakkor nem egy esetben az eltérés csak minimális, néhány négyzetméter, mely beépítésre alkalmas telkek kialakítását is ellehetetleníti.

2.4 Az önkormányzat kezdeményezi a kertvárosias lakó (Lke) építési övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek (üzlet, iroda) számának korlátozását oly

módon, hogy ingatlanonként legfeljebb 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) legyen elhelyezhető. Lakó rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) helyezhető el, a lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerül megállapításra.

A módosítás indoka: SÉSZ 27. § (3) bekezdése rendelkezik a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetési egységek típusáról illetve számáról. A kertvárosias lakóövezetben az elhelyezhető lakó és szálláshely rendeltetési egységek száma korlátozásra került, azonban az egyéb rendeltetési egységek, úgymint üzlet, iroda nem, így előfordulhat, hogy a kertvárosias lakó építési övezetben akár kettőnél több önálló rendeltetési egységnek minősülő üzletet vagy irodát magában foglaló épület építésére kerül sor, mely a szomszédos ingatlanok, közterületek használatát a lakóövezeti besoroláshoz képest túlzó mértékben terhelheti meg, például jelentős közlekedési forgalmat indukálva, a környezetterhelést (zaj, levegő szennyezés révén) jelentősen növelve. Megfontolandó, hogy az egy ingatlanon elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek (üzlet, iroda) száma is korlátozva legyen, megelőzendő az olyan beépítési szándékokat, melyek a kertvárosias lakóterületeken a fent említett kedvezőtlen hatásokat idézhetnek elő.

2.5 Az önkormányzat kezdeményezi a (falusias lakó) Lf építési övezetben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozását oly módon, hogy ingatlanonként legfeljebb 2 épület legyen elhelyezhető és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db lehessen lakó rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén. Lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerül megállapításra.

Az önkormányzat kezdeményezi továbbá az Lf (falusias lakó) építési övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek (üzlet, iroda) számának korlátozását oly módon, hogy ingatlanonként legfeljebb 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) legyen elhelyezhető a következők szerint: lakó vagy szálláshely rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) legyen elhelyezhető, a lakó vagy szálláshely rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek száma a lakó vagy szálláshely rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapításra.

A módosítás indoka: A város kertvárosias lakó építési övezeteiben az egyes építési telkeken elhelyezhető a lakó és szálláshely rendeltetési egységek maximális számát szabályozza a helyi építési szabályzat. Ugyanakkor a falusias építési övezetbe sorolt lakóövezetekben az elhelyezhető rendeltetési egységek közül csak a lakások száma került korlátozásra. A SÉSZ 27. § (4) bekezdése alapján „A falusias lakóterületen (Lf) az OTÉK 14. §-a szerinti építmények helyezhetők el azzal, hogy az ingatlanon legfeljebb két önálló lakás rendeltetési egység, továbbá 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 helyezhető el. Az egyes ingatlanok beépíthetőségének kereteit ugyan az országos és helyi szabályok meghatározzák pl:

előkertre, oldalkertre, építési helyre stb. vonatkozó szabályokat, de a megváltozott turisztikai szokások miatt **a falusias lakó építési övezeti besorolású területeken fontos lenne, hogy az egy ingatlanon elhelyezhető szállás rendeltetési egységek száma is szabályozva legyen**, megelőzendő az olyan beépítési szándékokat, melyek a lakóterületek ingatlanjainak az általában elfogadhatóhoz képest túlzott zsúfoltságához vezetnének és jelentős közlekedési és parkolási nehézséget indukálhatnának, a környezetterhelést (zaj, levegő szennyezés révén) jelentősen növelve. **Megfontolandó az is, hogy a falusias lakó építési övezetekben az egy ingatlanon elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek (üzlet, iroda) száma szintén korlátozva legyen**, annak érdekében, hogy a falusias lakó építési övezetben akár kettőnél több önálló rendeltetési egységnek minősülő üzletet vagy irodát magában foglaló épület építésére ne kerüljön sor, mely a szomszédos ingatlanok, közterületek használatát a lakóövezeti besoroláshoz képest túlzó mértékben terhelné meg. A SÉSZ rendelkezései alapján kertvárosias lakó (Lke) építési övezetben a szálláshelyek száma korlátozásra került oly módon, hogy ingatlanonként legfeljebb 2 épület helyezhető el és egy épületen belül a szobák, vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db.

2.6 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, Szatmár utca - Madách Imre utca – Attila utcától a Cukorgyári utcáig terjedő telektömb (894 hrsz-tól – 907- hrsz-ig; 909 hrsz-tól – 930/2 hrsz-ig, 852, 853, 854, 855/4, 856/2, 857/2, 858/2, 859/2, 860/2, 862/2, 863/2, 865/2, 866/2, 867/2, 869/1, 869/2 hrsz-ú ingatlanok , a 870 hrsz-tól 882 hrsz-ig), valamint a Cukorgyári utcától délre eső 883-890 hrsz-ú ingatlanok területének Vt (településközpont) építési övezetből, illetve Lk (kisvárosias lakó) építési övezetből Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolását a szomszédos Lke jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokkal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett. (A módosítással érintett építési övezeteket a határozat 4. melléklete mutatja be.)

A módosítás indoka: A Sárvár, Szatmár utca - Madách Imre utca – Attila utcától a Cukorgyári utcáig terjedő telektömb valamint a Cukorgyári utcától délre eső 883-890 hrsz-ú ingatlanok területének jelenlegi övezeti besorolása településközpont (Vt) építési övezet valamint kisvárosias lakó (Lk) építési övezet, ugyanakkor a jelenleg kialakult beépítettsége hagyományosan kertvárosias, szervesen illeszkedik az Óvár utca, Csokonai Vitéz Mihály utca és Mező utca beépítési módjához.

Az önkormányzat nem kívánja a hagyományosan kialakult beépítési mód – intenzívebb beépítést lehetővé tevő építési övezeti besorolás fenntartásával - megváltoztatását lehetővé tenni, ezért megfontolandó, hogy fenti területek kertvárosias lakó (Lke) építési övezetbe kerüljenek átsorolásra. A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Megállapítható, hogy a fent említett telektömbök esetében a Vt (településközpont) és Lk (kisvárosias lakó) építési övezetnek megfelelő felhasználás 2005 óta nem történt meg, sőt kifejezetten kertvárosias lakó építési övezetnek megfelelő családi házas beépítés, területfelhasználás a jellemző. Az említett telektömbbel Ny-ról érintkező településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület mentén elhelyezkedő ingatlanok építési övezeti besorolása változatlanul intenzívebb beépítést lehetővé tevő Lk (kisvárosias lakó) építési övezet marad.

2.7 Az önkormányzat kezdeményezi a 804 hrsz-ú – Újsziget utca - közlekedési övezet határának módosítását a 805 hrsz-ú ingatlannal határos 335 m² területrésze vonatkozásában, valamint a 779/5 hrsz-ú nagyvárosias lakó (Ln) építési övezetbe sorolt ingatlan 57 m² nagyságú területrésze vonatkozásában, ezzel egyidejűleg az Lk (kisvárosias lakó) építési övezet kiterjesztését az érintett területrészekre vonatkozóan a kialakult állapot szerint. (A módosítással érintett területrészeket a határozat 5. melléklete mutatja be.)

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanból a közlekedési célú közterülettel azonos nagyságú területrész (335 m²) övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe. (A csereterületet a határozat 2. melléklete mutatja be.)

A módosítás indoka: A Sárvár, 805 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy az ingatlanával határos, jelenleg az Újsziget utca (804 hrsz-ú ingatlan) 335 m² nagyságú területrész, valamint a 779/5 hrsz-ú ingatlan 57 m² nagyságú területrész – tekintettel arra, hogy a területrészek évtizedek óta a 805 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak tényleges birtokában vannak - ingatlanrészeket a jelenlegi közlekedési célú közterület illetve Ln (nagyvárosias lakó) építési övezet szerinti besorolásból sorolja át Lk (kisvárosias lakó) építési övezetbe. Kérelméhez csatolta az E-közmű felület orto felvételeit, mely igazolja a jelenlegi valós állapotot. Csatolta továbbá a földmérő által készített vázrajzot. A kérelem kapcsán megállapításra került, hogy az OTÉK 26.§ (2) bekezdés e) pontjában – valamint a TÉKA 28. § (2) bekezdés e) pontjában is - meghatározott kiszolgálóút 12 méteres szélessége az Újsziget utcában - a kérelemmel érintett ingatlanon kívül is - rendelkezésre áll.

Figyelemmel arra, hogy az önkormányzatnak a jelenleg közlekedési területnek minősülő, de évtizedek óta a kérelmező által használt területrésze közfeladatnak ellátására nincs szüksége, a 804 hrsz-ú Újsziget utca közlekedési funkciója eddig is az érintett ingatlanrész nélkül is biztosított volt és továbbra is biztosított, így nincs akadálya a közlekedési terület átminősítésének.

2.8 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt sárvári 1154/2 hrsz-ú ingatlanok a szomszédos Vt (településközpont) építési övezetbe történő átsorolását azzal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett. (A módosítással érintett ingatlan a határozat 6. melléklete mutatja be.)

Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Vt (településközpont) építési övezettel azonos nagyságú, a határozat mellékletét képező szabályozási tervlap részleten jelölt területrész övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetbe határozza meg. (A csereterületet a határozat 2. melléklete mutatja be.)

A módosítás indoka: Lantos László és Lantos Lászlóné Sárvár, Munkácsy Mihály utca 8. szám alatti lakosok a Sárvár 1154/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a jelenleg közlekedési célú közterületként szabályozott ingatlan sorolja át a környezetében található ingatlanok Vt (településközpont) építési övezetbe.

Az ingatlan egykor Cukorgyári terület volt, annak megszűnésével került magántulajdonba. A szabályozási tervlapon közlekedési célú közterületként jelölt ingatlan természetbeni állapota füves, cserjés terület, út funkciója korábban sem volt és jelenleg sincs. A szomszédos Sárvár 1154/6 hrsz-ú, természetben Szatmár utca 5/A számú ingatlan szintén kérelmezők tulajdonában áll, a két területet egy ingatlanként használják, a jövőben telekalakítási eljárásban szeretnék összevonni, melyet a két különböző övezeti besorolás nem tesz lehetővé jelenleg. A 1154/2 hrsz-ú telek közlekedési célú közterületként történő kiszabályozása nem indokolt és nem szükséges közlekedési szempontból sem, a kapcsolódó Rábaköz utca a Zrínyi utca felől és a 1157 hrsz-ú közút felől is megközelíthető.

A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt 062/11 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen.

2.9 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg zöldterület-közpark övezetbe sorolt 1259/3 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolását a szomszédos Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe sorolt ingatlannal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett. (A módosítással érintett ingatlant a határozat 7. melléklete mutatja be.)

Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a Sárvár 1484/24 hrsz-ú – Sárvár Város Önkormányzatának tulajdonában álló - jelenleg közlekedési célú közterület övezetbe sorolt ingatlanból a 1259/3 hrsz-ú ingatlan területe 125% -nak megfelelő nagyságú területrészt (85 m²) övezeti besorolásaként Z-kk (zöldterület-közkert) övezetet határozza meg. (A csereterületet a határozat 8. melléklete mutatja be.)

A SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon a 1484/24 hrsz-ú ingatlant érintően a Z-kk (zöldterület-közkert) övezeti jel feliratának pótlásáról az önkormányzat gondoskodik

A módosítás indoka: A Sárvár Tizenháromváros utcában található 1264 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a tulajdonában álló ingatlan közvetlen telekszomszédját képező 1259/3 hrsz-ú 68 m² területű önkormányzati tulajdonú ingatlan vételi szándékával. A 1259/3 hrsz-ú ingatlan jelenlegi besorolása

zöldterület-közpark (Z-kp), melyet magántulajdonú ingatlanok vesznek körül, sem közútról, sem magánútról nem megközelíthető, így a terület gondozása is ellehetetlenül. Az ingatlan elidegenítésére akkor van az Önkormányzatnak lehetősége, ha a jelenlegi forgalomképtelen közpark övezeti besorolást megszünteti.

A Matrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt 1484/24 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület 125%-ának megfelelő nagyságú ingatlanrész Z-kk (zöldterület-közkert) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi természetbeni állapotának.

2.10 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár Bagolyrét területén található 1484/3 hrsz-tól a 1484/6-ig, és a 1484/26 hrsz-tól a 1484/33 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolását Ki idegenforgalom rekreáció építési övezetből Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe, közlekedési (közlekedési és közmű elhelyezésére szolgáló) és zöldterület övezetbe azzal, hogy a 1487/7 hrsz-ú ingatlanra tervezett magánút (közlekedési övezet) az Lke építési övezet határához igazodik. A Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben csak lakás rendeltetési egység helyezhető el, a lakások száma építési telkenként maximum 2. Az övezeti átsorolással érintett területeket és a beépítési paramétereket a telepítési tanulmányterv szerint határozza meg az önkormányzat. A telepítési tanulmányterv a határozat 9. melléklete.

A módosítás indoka: A város kiemelt céljai között szerepel a lakosság helyben tartása, a városban letelepedni vágyók lakhatási igényeinek kielégítése, ezen célókhoz a megvalósítani tervezett, lakóterület céljára felhasználható minőségi területek kielégítése. A Sárvár Bagolyrét területén található 1484/3 hrsz-tól a - 1484/7-ig, és a 1484/26 hrsz-tól a 1484/33 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy a jelenleg is már beépítésre szánt (Ki idegenforgalom rekreáció építési övezet) építési övezet fenti ingatlanok által határolt területe kerüljön átsorolásra Lke (kertvárosi) építési övezetbe. A módosítás célja olyan kertvárosias lakóterület kialakítása, amely területen legalább 19-20 m széles, legalább 800 m² nagyságú telkek kerülnek kialakítása az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek és lakásszámok korlátozásával. A módosítás során a beépítésre szánt területek nagysága csökken a közlekedéshálózat kialakításával és a területre tervezett új zöldterület kijelölésével. A jelenleg a 1487/7 hrsz-ú ingatlanon szabályozott magánút közlekedési övezet határát a kertvárosi lakó építési övezet határához kéri igazítani. Kérelmük indokaként előadták, hogy a város területén minőségi családi ház építésre alkalmas építési telek nem áll rendelkezésre, a városban a lakóövezetként kijelölt területek tulajdonosi köre nagy számú és még mezőgazdasági művelés alatt lévő aranykoronás ingatlanok, melyeket még művelés alól is ki kell vonni. A Vadkert körúton rendelkezésre álló gerincvezetésekre történő csatlakozással a szabályozásra kerülő közlekedési területeken a közművek kiépíthetők.

2.11 Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ 38. § (3) bekezdésére vonatkozó rendeleti előírások újra szabályozását oly módon, hogy az Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt területeken az újonnan létesülő épület, építmény homlokvonala a már kialakult beépítettséghez igazodóan, ennek hiányában a telekhatártól 5 méterre legyen meghatározva.

A módosítás indoka: A jelenleg hatályos SÉSZ a mezőgazdasági kertes területbe (Mk) sorolt övezetben a következő előírást tartalmazza. „38.§ (3) A telken újonnan létesülő épület szabadonállóan, az épület homlokvonala előtti út tengelyétől legalább 12,0 m-re és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhető el.”

A szabály a mezőgazdasági kertes övezeti besorolású területein generálisan 12 méter távolságot ír elő. A szabályozás nem tesz különbséget az egyes érintett területek között az alapján, hogy az adott terület megközelítésére szolgáló út, közlekedési terület milyen szélességgel bír.

Mezőgazdasági kertes övezet a Sótonyi úttól K-re és a Vöröskavicsos úttól D-re eső ingatlanok területe, mely területrészen az utak szabályozási szélessége is eltérő. A Hegyközség történetileg kialakult telek- és útszerkezete, az úthálózat sajátosságai, különösen az egyes utak státusza, ezáltal forgalma nem indokolja az egységes szabályozást. Az Otello utcában lévő ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a 12 m-es szabályozást vizsgálja felül, tekintettel arra, hogy a szabályozás független a domborzati viszonyoktól, kialakult állapottól. Így előfordulhat, hogy a 12 méteres szabályozás betartásával nagy szintkülönbséget kellene áthidalni az építkezés során, mely csak nagy földtömeg mozgatásával lehetséges, aránytalanul nagy plusz költséggel járna, továbbá az új épület nem illeszkedne a meglévő épületek vonalába, hisz a jelenleg meglévő épületek homlokvonala az Otello utca páratlan oldalán 5 méter és 7 méter közötti távolságra van az út tengelyétől.

2.12 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, 0217/96 hrsz-ú jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlan átsorolását közlekedési célú közterületbe. (A módosítással érintett ingatlant a határozat 10. melléklete mutatja be.)

A módosítás indoka: Az Ipari parkban történő kerékpáros és gyalogos majd a későbbiekben gépjárművel történő közlekedés Ikervári úthoz képest alternatív útvonalon, a Tüskési út felől történő biztosítása érdekében az önkormányzat megvizsgálja a Sárvár 0217/96 hrsz-ú, jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlan közlekedési célú közterületbe történő átsorolásának lehetőségét. A módosítás révén az AWF telephelye és a Flex Ge (egyéb gazdasági) építési övezetbe sorolt telephelye is megközelíthetővé válik majd a munkába járók számára. Az ingatlan szélessége cca.16,5 m így maximálisan megfelel az OTÉK 26.§ (2) bekezdés d) pontjában, illetve a TÉKA 28. § (2) bekezdés e) pontjában meghatározott kiszolgálóút 12 méteres szélességének.

2.13 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt sárvári 4999 hrsz-ú ingatlan Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolását. (A módosítással érintett ingatlant a határozat 11. melléklete mutatja be.)

Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Lf (falusias lakó) építési övezettel azonos nagyságú (1510 m²) területrész övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetet határozza meg. (A csereterületet a határozat 2. melléklete mutatja be.)

A módosítás indoka: Vörös Dávid Lukácsháza, 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 ingatlant sorolja át a környezetében található ingatlanok Lf (falusias lakó) építési 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 építésekor annak a Celli útról történő megközelítésének akadályai elhárult, ezért a tervezett csomópont közlekedési területként történő szabályozása okafogyottá vált. A Méptv. 88.§ (5) bekezdése alapján „(5) A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzathoz, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről...”

A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt 062/11 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen.

2.14 Az önkormányzat kezdeményezi az Árpád utca zsákutcai szakaszán – a parkolót követő részen - a közlekedési célú közterület megszüntetését, helyette Lk (kisvárosias lakó) építési övezetbe történő átminősítését. (A módosítással érintett ingatlant a határozat 12. melléklete mutatja be.)

Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Lk (kisvárosias lakó) építési övezettel azonos nagyságú (350 m²) terület rész övezeti besorolásaként Má

(mezőgazdasági általános) övezetet határozza meg. (A csereterületet a határozat 2. melléklete mutatja be.)

A módosítás indoka: Az önkormányzat a helyi közutak forgalomszabályozása révén folyamatosan felülvizsgálja az egyes utak/utcák forgalmi rendjét, a közlekedés biztonságának fenttartása mellett. Megállapítást nyert, hogy a Sárvár, Árpád utca zsákutca szakasza (27 hrsz) rendkívül szűk. Az ingatlan SESZ-ben közlekedési célú közterületként került szabályozásra. Az önkormányzat megvizsgálta annak lehetőségét, hogy az útszakasz a szomszédos Lk (kisvárosias lakó) építési övezettel azonos besorolást kapjon, azzal, hogy a szomszédos kisvárosias építési övezetbe sorolt ingatlanokkal összevonásra nem kerülhet, továbbra is útként, csak nem közútként, hanem magánútként maradjon önkormányzati tulajdonban és kezelésben. Az út által érintett ingatlanok száma mindössze hat db, az út hossza cca 65 m. A úttal 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 átminősítés egyrészt a lakóingatlanok alacsony száma miatt, másrészt a rendelkezésre álló parkolóból történő akadálytalan megközelíthetőség (kerékpáros, gyalogos) miatt a közlekedésben akadályt/fennakadást nem okozna.

A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt 062/11 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen.

3. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési feladattal az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-t (képvisele: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) bízta meg. A módosítás egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni, a 62-66.§ alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során teljes eljárás lefolytatására kerül sor.
4. A települési önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a módosításhoz a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságát tartalmazó, valamint a telepítési tanulmánytervekről szóló a képviselő-testületi határozat 13. mellékletét képező feljegyzését elfogadja.
5. A tervezési feladat az új 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. Jelen határozat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelt 59. § (2) bekezdése szerinti döntésnek minősül. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdésében foglalt feltételeknek való megfelelést az önkormányzat külön határozatokban igazolja.
7. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 20.1 pontjában meghatározott átruházott hatáskörében eljárva a településrendezési eszközök módosításra irányuló eljárás szakaszai (véleményezési, záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további intézkedést, az eljárás egyes szakaszaiban teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot megtegyen.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. április 9.

Kondora István
polgármester

Mellékletek a határozathoz

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

SÁRVÁR ÜZLETKÖZPONT 
Beépítési vázlatterv rendezési tervmódosításhoz
Megrendelő: Halász Attila 9600 Sárvár, Ostffyasszonyfai utca 44.
Építés helye: Sárvár, külterület Hrsz: 062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58
2025. március
Gáspár Péter É/1 18-0096 FELELŐS TERVEZŐ

Gáspár Mérnöki Iroda Kft. 9700 Szombathely, Szily János utca 8. Tel/Fax: 94/509-505; 94/509-506 gmi@gmi.info.hu

Műszaki leírás

SÁRVÁR - ÜZLETKÖZPONT

Sárvár, külterület

Hrsz.: 062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz

Telepítési tanulmányhoz beépítési vázlat terv rendezési
tervmódosításhoz

Megrendelő a 88-as és a 84-es országos főút csatlakozási pontjának északi oldalán szeretne egy több épületből álló üzletközpontot kialakítani. Ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.

Az üzletközpont kialakítása és közlekedési rendszere a mellékelt beépítési helyszínrajzon látható.

A terület jelenlegi előírásai (HÉSZ előírásai):

A változtatással érintett ingatlanok beépítésre nem szánt területbe tartoznak, Ma – általános mezőgazdasági terület – területfelhasználásban vannak. Itt a mezőgazdasági hasznosítást (növénytermesztést és állattenyésztést) szolgáló lakó-, és gazdasági épületek, illetve földdel borított pince helyezhető el.

Meglévő övezeti előírások:

- szabadonálló beépítési mód
- épület a telket kiszolgáló út tengelyétől legalább 20 m-re helyezhető el (Az érintett telkek az országos főutak tengelyétől számított védőtávolsága 50 m. (OTÉK))
- oldalkert szélessége: legalább 3 m
- szomszédos telken álló épületek között legalább 15 m távolságnak kell lenni
- lakóépület 20 ha telekterület felett építhető
- gazdasági épület 5 ha telekterület felett építhető
- beépíthetőség gazdasági épület esetén legfeljebb 10% (lakóépület esetén legfeljebb 5%)
- telkenként legfeljebb 1200 m² alapterületű épület építhető (lakóépület alapterülete legfeljebb 300 m² lehet)
- épületmagasság legfeljebb 5,5 m (sajátos funkció miatt legfeljebb 25 m lehet)





A tervezési terület fényképei

A terület tervezett előírásai:

Megrendelő a változtatással érintett ingatlanokat beépítésre szánt területre szeretné módosítani, Kke – különleges kereskedelmi terület – területfelhasználással. Ehhez a területfelhasználáshoz az érintett területen új övezeti előírások szükségesek. Itt bevásárlóközpontok, nagy kiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények helyezhetők el. Kivételesen elhelyezhető szállás jellegű, iroda, szociális, szórakoztató és vendéglátó épületek is (HÉSZ).

Tervezett övezeti előírások:

- szabadonálló beépítési mód
- legnagyobb beépíthetőség: 40%
- legnagyobb épületmagasság: 7,5 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 8,5 m)
- legkisebb zöldfelület: 40%
- legkisebb építési telek nagysága: 1500 m²

Az előírások a szabályozási terv övezeti számkódja alapján: Kke – 46644

Az előkert legkisebb mérete: 5,0 m

Legkisebb oldalkert mérete 5,0 m.

Hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

A szükséges parkoló ellátást a Kke területek melletti, parkolók számára kijelölt tervezett közlekedési területfelhasználásban is biztosítani lehet.

A terület tervezett beépítése:

A jelenleg öt telekből álló tervezési területet újraosztják. Középen egy közlekedési út alakul ki, innen nyitva lehet az önálló telkeken lévő tervezett épületeket és azok parkolóit megközelíteni. Mivel beépítésre szánt területet az országos közút tengelytávolságától számított 50 m-en belül nem lehet kialakítani – a gazdasági és néhány különleges területfelhasználás kivételével –, ezért az 50 m védőtávolságon belüli területeket parkolók számára kijelölt közlekedési területbe kell sorolni.

1. terület – üzletközpont

A több üzletnek is otthont adó bevásárlóközpont a területen L alakú elrendezéssel, két épülettel települ, az épületeket árkádrosszal összekötik. Az észak-déli épületrész ~1.200 m², a kelet-nyugati épületrész ~1.800 m² alapterületű. Az épületen belüli 6,5×18 m nagyságú egységek külön-külön, vagy összevonva is bérelhetők lesznek. A méretek az üzletteret, a raktárteret és a szociális helyiségeket is tartalmazzák. Az épület előtt egy

fedett-nyitott árkádors létesül. Innen lehet az üzleteket megközelíteni gyalogosan. A bevásárlóközpont a tervezett közlekedési területekről lesz megközelíthető. A látogatók az épület előtt, valamint a parkolók számára kijelölt közlekedési területeken parkolhatnak, a gazdasági épületrész közlekedésileg is elkülönítve épül. A méretek, a parkolók száma és a telepítés irányadó, a tényleges tervezéskor ezeket pontosítani szükséges. A terület nagysága: ~14.500 m².

2. terület – vendéglátó egység:

A gyorsétterem jellegű vendéglátó egységet a terület közepére telepítik elforgatva. A megközelítően 350 m² méretű épület körbejárható a Drive rendszerű kiszolgálás biztosítása érdekében. A vendégek a parkolók számára kijelölt közlekedési területeken parkolhatnak, a gazdasági rész az épület hátsó részében található. A terület nagysága: ~1.900 m².

3. terület – autószalet

Az autószaalon épülete ~ 500 m² alapterületű. A vendégek az épület előtt – a tervezett magánútról nyílóan – valamint a parkolóók számára kijelölt közlekedési területeken parkolhatnak. A terület nagysága: ~2.600 m².

4. terület – magánút

A tervezett magánút a 88-as számú országos főút meglévő lecsatlakozási pontjától indul ki és egyenesen vezet a terület végéhez. A magánút szabályozási szélessége 12 m. Ebben a szélességben elhelyezhetők a tervezett épületek alapközmű-vezetékei valamint a zárt csapadékvíz-elvezetés is. A közforgalom számára megnyitott magánúton keresztül közelíthetők meg a tervezett épületek. A terület nagysága: ~1.900 m².

Az új beépítésre szánt különleges kereskedelmi terület nagysága: ~20.900 m²

5.-6.-7. terület – parkoló számára kijelölt közlekedési területek

Mivel beépítésre szánt területet az országos köztűt tengelytávolságától számított 50 m-en belül nem lehet kialakítani – a gazdasági és néhány különleges területfelhasználás kivételével –, ezért az 50 m védőtávolságon belüli területeket parkolók számára kijelölt közlekedési területbe soroljuk. Itt a csatlakozó különleges kereskedelmi területekhez tartozó gépjármű-parkolók elhelyezhetők.

Az 5. számú terület nagysága: ~3.450 m²

Az 6. számú terület nagysága: ~2.850 m²

Az 7. számú terület nagysága: ~3.000 m²

Mindösszesen: ~ 9 300 m²

A tervezett épületek a modern kor építészeti stílusával épülnek, a zöldterületek háromszintes – talajtakaró, cserje, lombosfa – kialakítással készülnek.

A SÉSZ kiegészül azzal, hogy a bevásárló udvar melletti közlekedési területen parkoló elhelyezhető az OTÉK 42. § (11) bekezdése adta felhatalmazás alapján:

„A az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.”



Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új különleges kereskedelmi terület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfeleli
Üzletközpont és a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének érintettsége (barna szín) 518,1342 ha		Igen
Üzletközpont és a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete a lehatárolás módosítását követően 516,4862 ha (99,681 %)		Igen

A VTRT szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántók és jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Igen
Lechner Tudásközpont 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatása alapján módosított kiváló termőhelyi adottságú szántók és jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Igen
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Vízterelési fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

Közlekedés:

A tervezési terület a 88. számú Sárvar – Vát másodrendű főút északi oldalán, a 84. számú Balatonederics-Sárvar-Sopron másodrendű főút nyugati oldalán található. A 88-as főút és 84-es főút csomópontja 2009. október 15-én került átadásra Sárvar északi elkerülőjének az építését követően. Szintbeni osztályozó sávcsomópont létesült a 84150. jelű Sárvar II. bekötőút csomópontjában és a 84-88 főutak mai nyomvonalába való visszakötésnél.

A tervezési terület kiépített kanyarodósávossal rendelkezik a 064/46 és 063/4 hrsz utak 88-as főút 0+155 km szelvényénél, egyben a 84150 j. bekötő út csomópontjában.



Közúthálózati elemek a tervezési terület közelében



Közműellátás:

A tervezési terület keleti oldalán Rábasömjén-Sárvár közötti gázelosztó vezeték húzódik a 84-es főút nyugati oldalán, érintve a tervezési területet is.

A szennyvíz-elvezető rendszer a 84-es főút keleti oldalán és a 88-as főút déli oldalának mentén is ki van alakítva, amelyre a tervezett üzletközpont csatlakozása biztosítható.

Vízvezeték a tervezési területtől északra étesülő új gyáregység felől építhető ki a meglévő hálózat továbbfejlesztésével.

A csapadékvizek befogadója a Rába vízrendszeréhez tartozó, a tervezési területtől délre mintegy 440 fm-re található Szaput árok, amely nyugat-kelet irányban folyik és vezeti le a területek csapadékvizeit.



A terület meglévő közműhálózatai (ekozmu.hu)

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

Vízminőségvédelmi terület, vízbázis és védőtávolsága nem érinti a tervezési területet.



Zölddel jelölt terület a Rába nagyvízi meder területe, fehér nyíl jelöli a tervezési területet

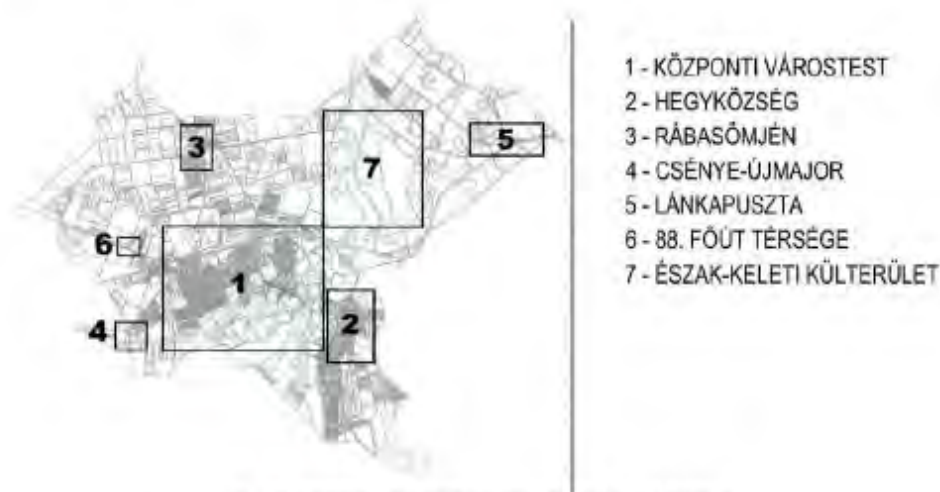
Örökségvédelemi érintettség:

Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, műemlék műemléki környezeti nem található.

Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak. A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR.



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

A 062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz ingatlanokat érintő új beépítésre szánt terület kijelölése és különleges kereskedelmi terület kijelölése régészeti lelőhelyet érint.

9.	67155	88-as előterület, D+200 3*712km sz.	Temető: római kor	52-132	0157-58, 0163/14, 0152	488544	215790	160
10.	34931	Dombai kereszt	Út, római kor; Település: római kor	52-132	0153/1, 0154, 0152, 0151/3-6	489166	215879	154
11.	66312	Dombai	Út, római kor	52-132	064/9-10,	489452	215873	155



Régészeti lelőhelyek az ÖHT és az ETÉR adatai alapján

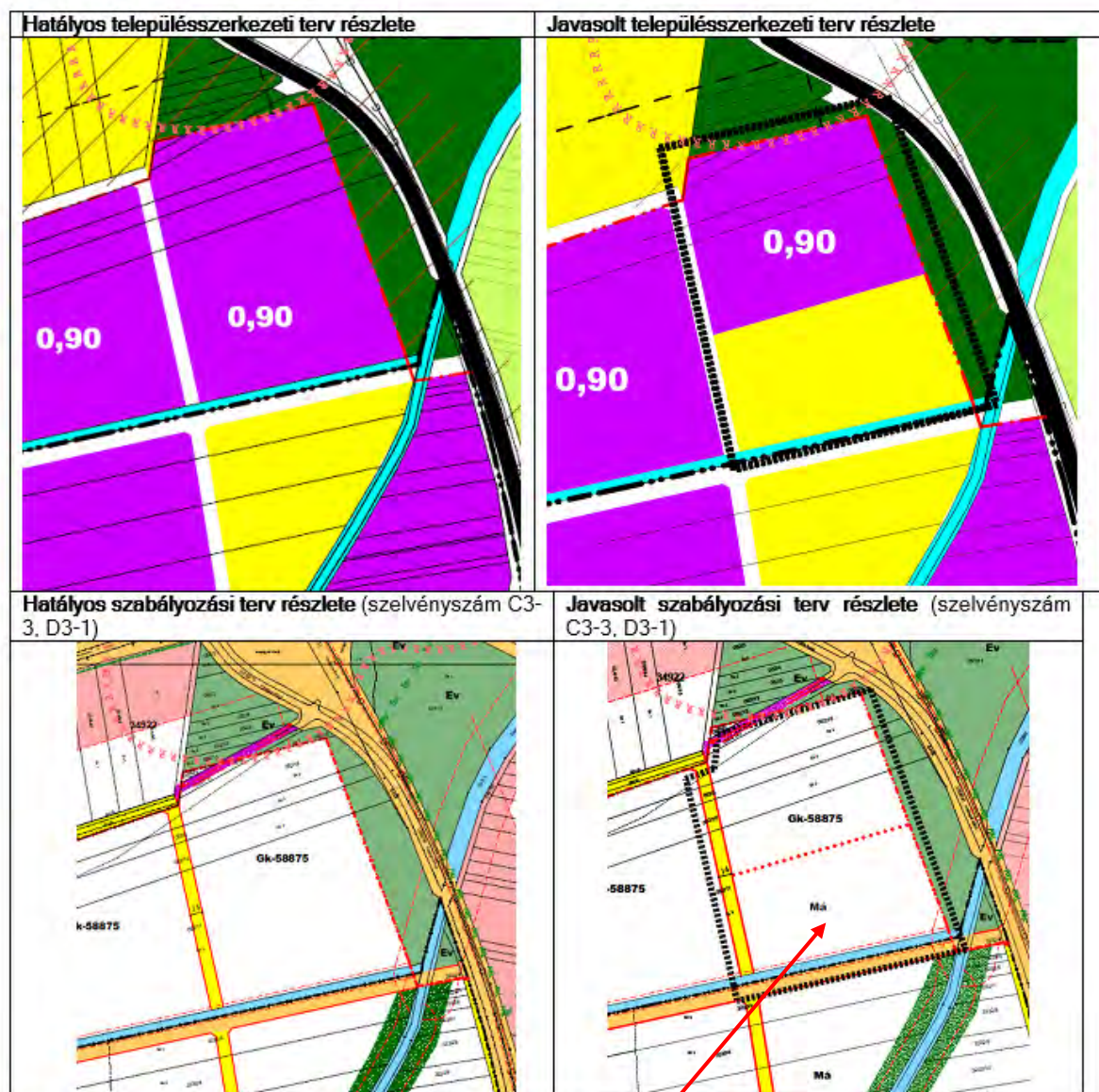
Szombathely, 2025. április 7.

Gáspár Péter
 É/1 18-0096

Takács András
 É, TT/1 18-0057

Gergye Péter
 TT/1 18-0204

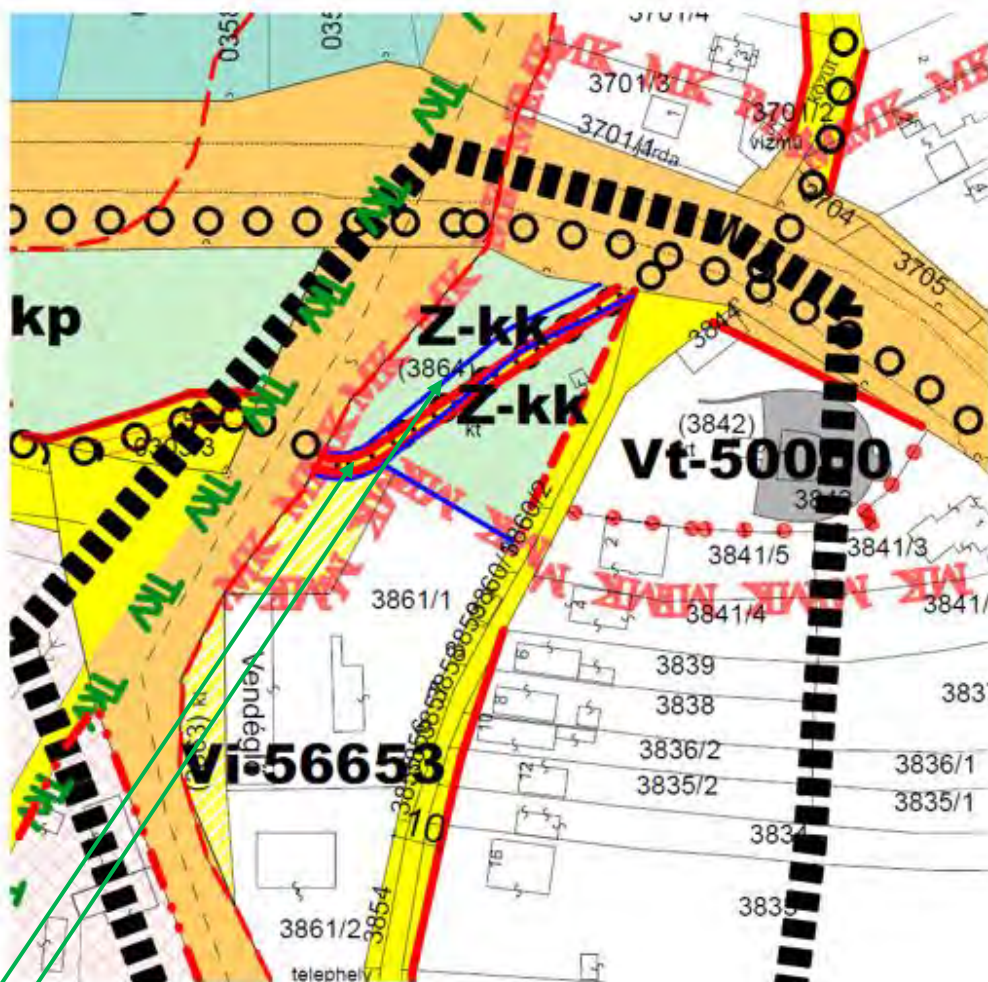
2. melléklet a/2025.(.....) számú Képviselő-testületi határozathoz



A Gk (kereskedelmi szolgáltató) övezetből Má (mezőgazdasági általános) övezetbe viaszorolandó területrészt 2,3431 ha nagyságban a 2.1, 2.7, 2.8, 2.13, és 2.14 módosítási célokhoz kapcsolódó csereterületként

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

3864 hrsz-ú ingatlanon jelölt kerékpárút (Hegyközségi kerékpárút Sótornyai út csatlakozása) nyomvonalának pontosítása a megvalósult állapot szerint

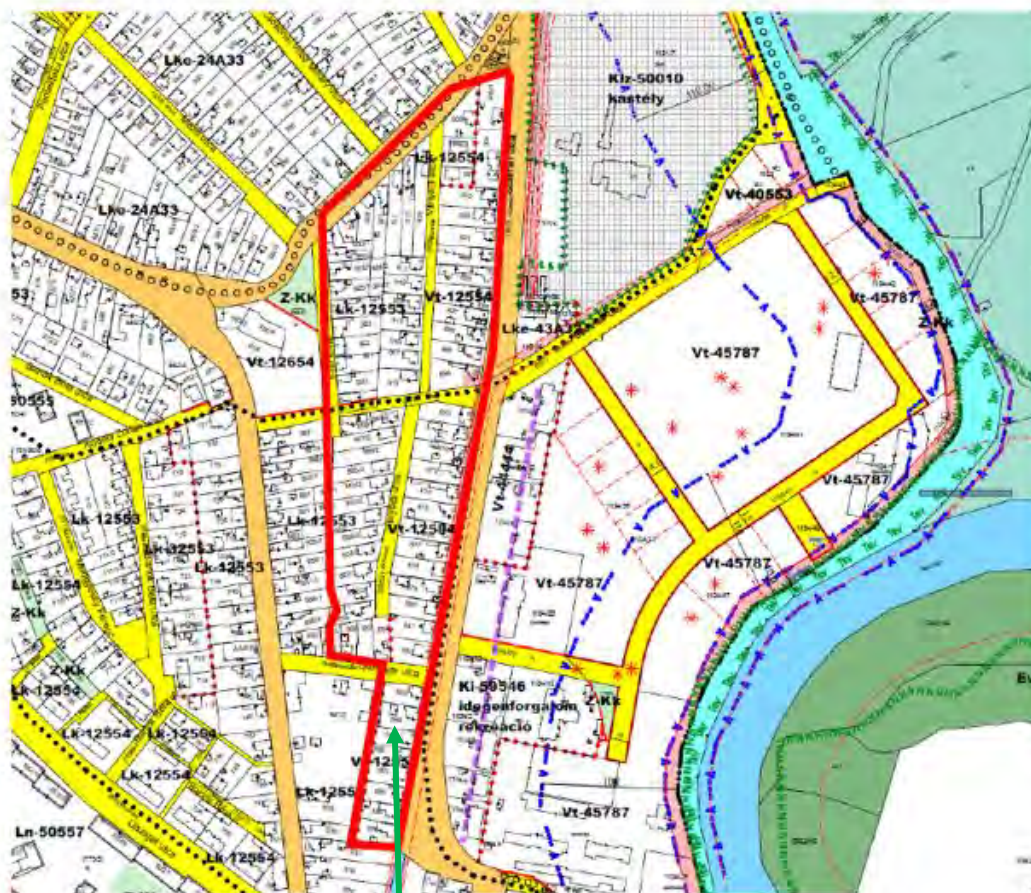


Szabályozási tervlapon piros színnel jelölt kerékpárút nyomvonal

Megvalósult állapot szerinti nyomvonal kék színnel jelölve

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

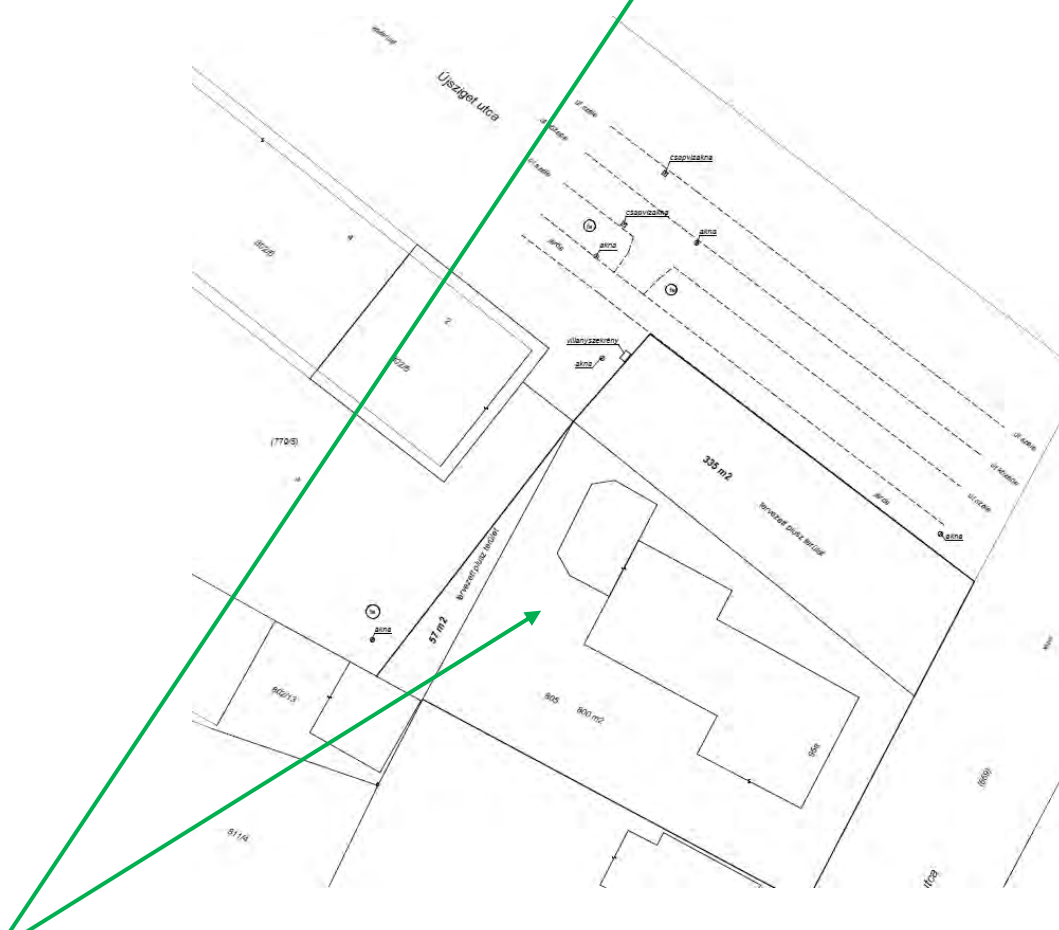
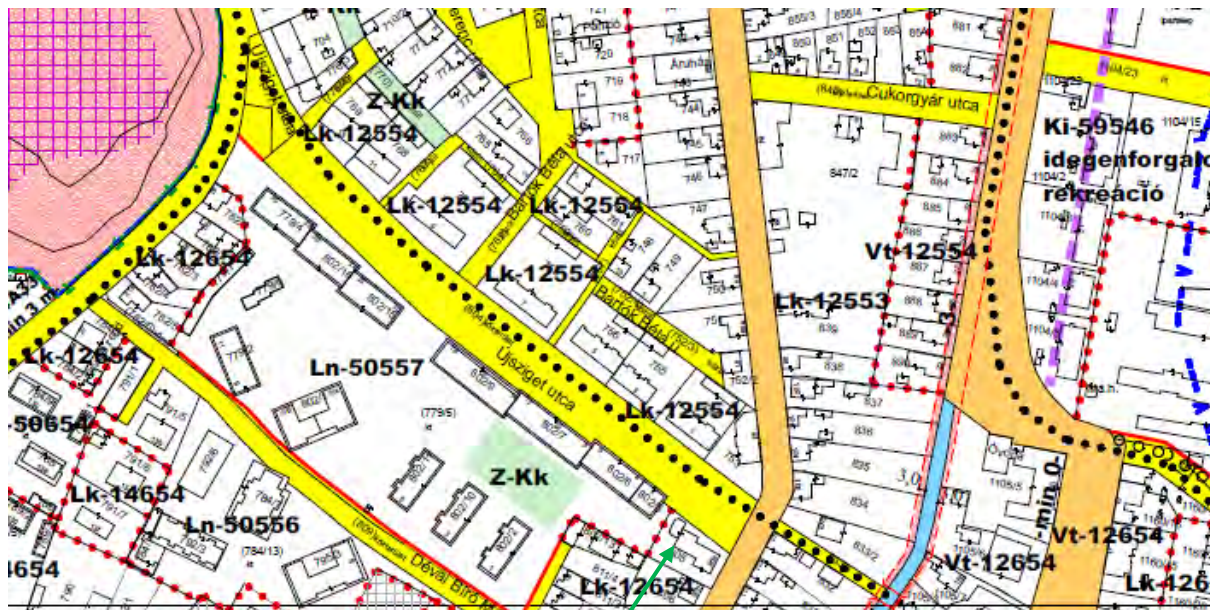
Madách Imre utca – Attila utcától a Cukorgyári utcáig terjedő telektömb (894 hrsz-tól – 907-hrsz-ig; 909 hrsz-tól – 930/2 hrsz-ig, 852, 853, 854, 855/4, 856/2, 857/2, 858/2, 859/2, 860/2, 862/2, 863/2, 865/2, 866/2, 867/2, 869/1, 869/2 hrsz-ú ingatlanok , a 870 hrsz-tól 882 hrsz-ig), valamint a Cukorgyári utcától délre eső 883-890 hrsz-ú ingatlanok területének Vt (településközpont) építési övezetből, illetve Lk (kisvárosias lakó) építési övezetből Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolása



Övezeti átsorolással érintett
területrész ábrázolása

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

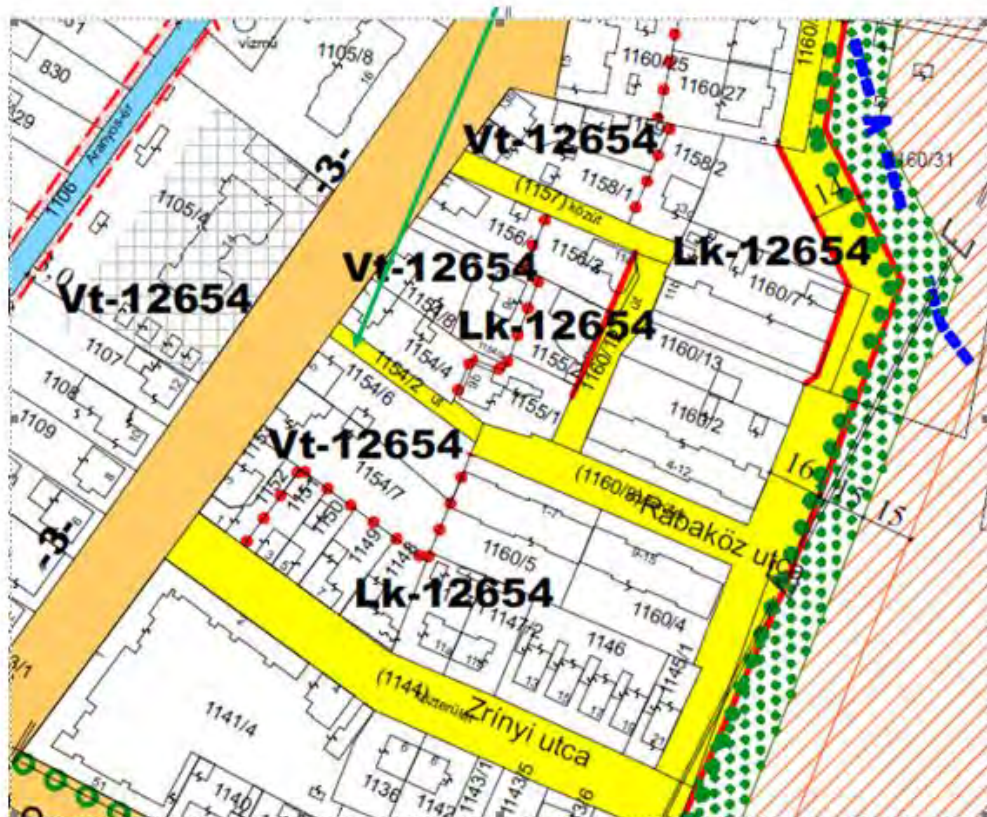
Újsziget utca – Fekete híd utca kereszteződésében a 805 hrsz-ú ingatlan és a 804 hrsz-ú Újsziget utca valamint a 779/5 hrsz-ú ingatlan telekhatár rendezése, a szükséges övezeti és építési övezeti átvezetése



805 hrsz-ú ingatlan

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

Sárvár, Szatmár utca 1154/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása
"közlekedési célú közterületről" Vt településközpont vegyes építési övezetté

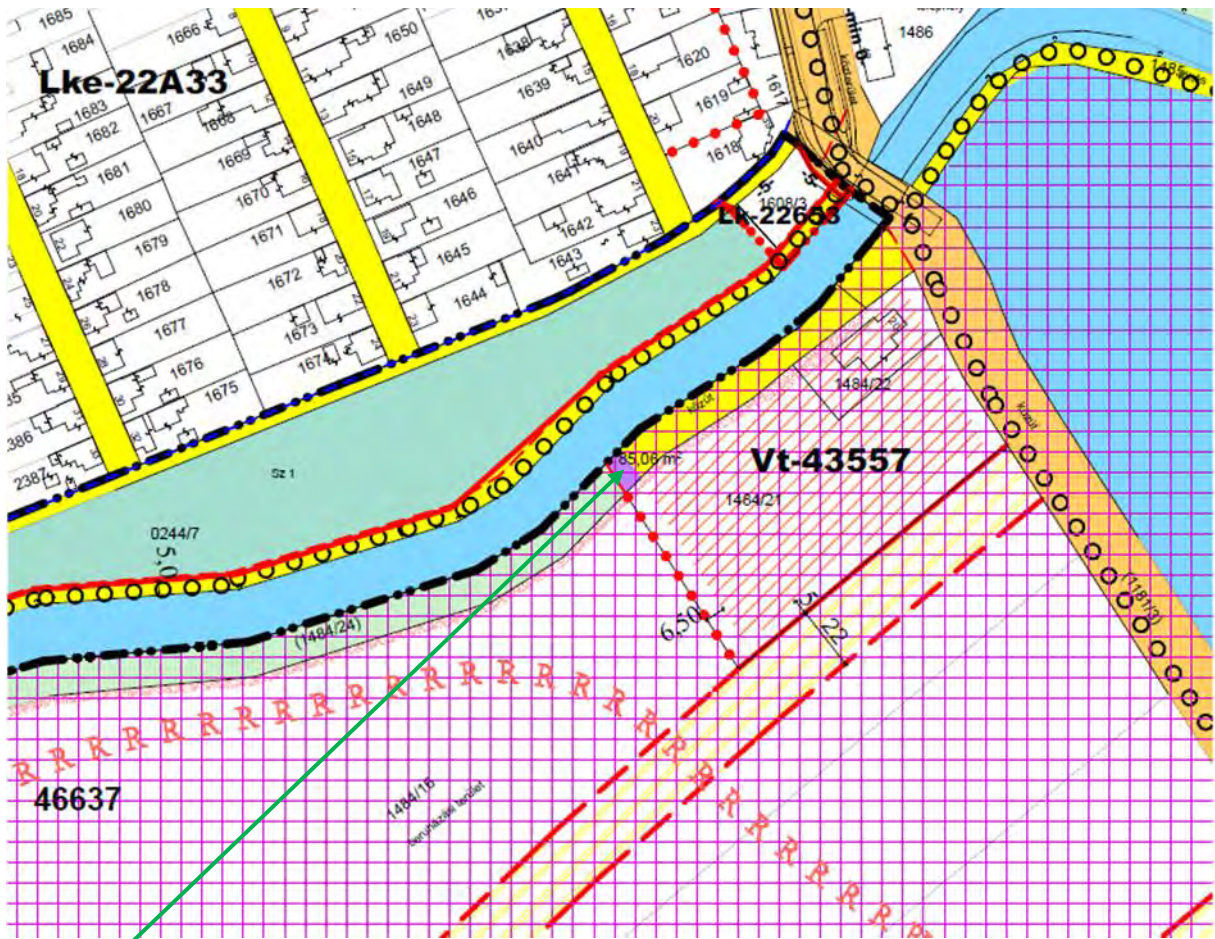


7. melléklet a/2025.(.....) számú Képviselő-testületi határozathoz

**1259/3 hrsz-ú ingatlanról közpark övezeti besorolás törlése és az ingatlannal határos
Lke építési övezetbe sorolása**



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



1484/24 hrsz-ú ingatlanon csereterület biztosítása a 2.9 módosítási cél szerint 85 m² nagyságban

**Telepítési tanulmányterv
Sárvár, kertvárosias lakóterület kialakításához kapcsolódó településrendezési
eszközök módosításának elkészítéséhez**

Előzmények:

2025 februárjában Sárvár Bagolyrét és környezete rendezési tervi elemeinek módosítása kapcsán kezdeményezés indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítására.

A módosítás célja olyan kertvárosias lakóterület kialakítása, amely területen legalább 19-20 m széles telkek alakulnak és telkek területe legalább 800 m² nagyságú és az egy telken elhelyezhető lakások száma legfeljebb két lakás.

A tervezéssel érintett területet nyugatról a Rába védőtöltés, északról az Aranyos ér, illetve egy 22 m-es tervezett kiszolgáló út határolja, keletről a Vadkert körút nyomvonala, délről pedig a Sárvári Parkerdő tömbje.

Az érintett helyrajzi számok: 1484/3, 1484/4, 1484/5, 1484/6, 1484/7, 1484/23, 1484/25, 1484/26, 1484/27, 1484/28, 1484/29, 1484/30, 1484/31, 1484/32, 1484/33 hrsz-ú ingatlanok területe.

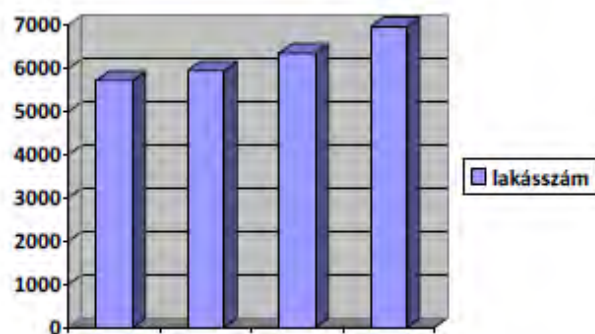
A terület jelenleg is már kijelölt beépítésre szánt terület. új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Sőt csökken a beépítésre szánt területek nagysága a javasolt új zöldterület, új vízgazdálkodási terület és közlekedéshálózat kialakításával.

A lakóterület a természetes határok és a tervezett úthálózati elemek alapján javasoljuk kialakítani. Úthálózata követi telektömb adottságait így a környezetébe beilleszkedő, tagolt beépítés tud kialakulni.

A kertvárosias lakóterület kijelölése során 55 db a nyugati részen, illetve 44 db lakás 1484/23 hrsz út és a Vadkert körút közötti tömbben, azaz összesen 99 db építési telek, ha telkekneként egy lakás létesül akkor 99 lakás, ha minden telken a két lakás létesülne, akkor maximum 198 db lakás lesz elhelyezhető.

Sárváron évenként 30-50 db lakás épül, így a tervezett kialakítás jól illeszkedik a lakásépítési trendekhez és keresleti igényekhez.

Év	1990	2001	2011	2024
lakásszám	5713	5938	6343	6963



Településrendezési eszközök módosítása:

A 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv KI jelű különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területként jelölte a tervezési terület teletömbjét, amelyből délről pedig egy különálló kertvárosias lakóterület kerül lehatárolásra.

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Sárvár város építési szabályzatáról a területet KI jelű különleges idegenforgalmi és rekreációs KI-59549 jelű építési övezetet szabályozta.

KI-59549 építési övezetben, ahol beépítési mód: "szabadonálló-telepszerű"

teleknagyság: minimum 20.000 m²

beépítettség: max. 30 %

zöldfelület: min. 40%

épületmagasság: max. 20 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 22 m.

„33.§ (2) Különleges közhasználatú építményi területek (KI és Kiz) különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgálnak.

a) A területen amennyiben a szabályozási terv egyes ingatlanokon belül eltérő használatot nem rögzít, a rendeltetés a legnagyobb épület- és homlokzatmagasság meghatározásával, akkor...

aj) idegenforgalmi és rekreációs építmény és terület,....

b) csak a szabályozási terven megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények

helyezhetők el.

Javasolt kertvárosias lakóterület új előírása

Lke5-4AA42 lesz, ahol beépítési mód: "szabadonálló-általános"

teleknagyság: minimum 800 m² (új "A" jelű építési övezeti jel kerül bevezetésre a 800 m² legkisebb telekminimumhoz)

beépítettség: max. 35 %

zöldfelület: min. 45 % (új övezeti jel kerül bevezetésre „A”: a telken belüli zöldfelület legkisebb mértéke 45 %.)

épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

Lke5 jelű kertvárosias lakóterületen az egy telken elhelyezhető lakások száma legfeljebb 2 db lakás.

Az 1484/6 hrsz új kertvárosias lakózónájának északi oldalán, a 22 m szélességű útszabályozástól nyomvonala a kertvárosias lakóterülethez igazodóan módosításra kerül a szabályozási tervlapon, egyben pufferzónaként kerül kijelölésre a jelenlegi Ki terület szabályozás megtartása mellett.

A szabályozási terven a szabályozási vonalak, a tervezett kiszolgáló utak mentén 16 m szélességű utat tartalmaz a Vadkert körút felől, amely lehetővé tesz kétirányú gépjárműforgalmat, kétoldali zöldsávval, kétoldali járdával, vagy egyoldali gyalogkerékpárúttal, akár nyílt kerékpársávval. Vendégparkoló igény esetén kialakítható.

A terület nyugati, Aranyos ér alatti területén 12 m-es kiszolgáló utak létesülnek, mivel egy-egy útszakasz relatív kevés telket szolgál majd ki.

A terület közlekedéssileg észak felé a tervezési területen kívüli 22 m-es úthálózathoz is csatlakozni fog.

Településszerkezeti terv szerinti változások:

- Ki jelű különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre 9,084 ha nagyságban;
- Ki jelű különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből közlekedési terület kerül kijelölésre 2,0330 ha nagyságban;
- Ki jelű különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből zöldterület kerül kijelölésre 0,3366 ha nagyságban;
- Ki jelű különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre 0,5613 ha nagyságban.

Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelele
Tájképvédelmi terület övezete		Igen

Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztervezési fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

Hatályos településszerkezeti terv



Javasolt településszerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv (E3-1, E3-3)



Javasolt szabályozási terv (E3-1, E3-3)



Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel nem ellátott. A teljes terület kiszolgálására új vízvezeték, földkábeles villamosenergia ellátó rendszer, földkábeles közvilágítás, földkábeles hírközlési hálózat, szennyvíz-elvezető rendszer, igény esetén gázvezeték, zárt csapadékvíz-elvezető rendszer alakítandó ki. A víz, gáz, szennyvíz-elvezetés csatlakozási pontja a Vadkert körútnál lévő kiépített közműhálózat. A területe lejtviszonyai alapján (nyugat felé lejt a terep) a Bagolyrét nyugati részén, a termál kút térségében új szennyvízátemelő építendő, amely az odagravitáló szennyvizeket emeli át a Vadkert körút alatt húzódó kiépített hálózathoz.

A csapadékvizek befogadója a Rábavízgyűjtő bal oldali mellékvízfolyása az Aranyos ér.

A területet nyugatról határoló 0271 hrsz Rába védtöltés mentén a 83/2014.(III.14.) korm. rendelet szerinti védősáv - az elsőrendű árvízvédelmi töltés mindkét oldalán, annak lábvonalatól számított, 10-10 méter szélességű területsáv - biztosított.

Örökségvédelmi érintettség:

A tervezési területen belül műemlék - nemzeti érték és műemlék műemléki környezete nem található.

A régészeti örökség védelme alapján a 46637 azonosítójú lelőhely érinti a tervezési terület.

18.	46637	Bagolyrét	Szörvénytelen: közé- és késő középkor	52-132	1484/3- 14	689415	213364	155
-----	-------	-----------	--	--------	---------------	--------	--------	-----



Természetvédelmi érintettség:

A tervezési területen belül természetvédelmi terület, objektum, sem NATURA 2000, sem országos, sem helyi védelem alatt nem található.



Natura 2000 terület (zöld vonal, zöld kitöltés) áttekinthető térképen, barna lehatárolás a tervezett beépítés helyszíne

Fotódokumentáció:

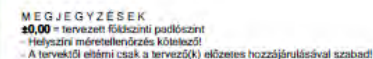




A tervezési terület fényképei

Sárvár, 2025. április 3.

Gergye Péter
TT/1-18-0204
vezető településtervező



	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (K1 jelű építési övezetből)
	ZÖLDTERÜLET (K1 jelű építési övezetből)
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (K1 jelű építési övezetből)

- | | |
|----------|-------------------------------|
| | Telekhatar |
| | Védőtávolság határa |
| | Javasolt beépítés |
| | Javasolt telekhatar |
| | Termékút területe |
| | Szennyvíztisztító területe |
| | Régiészeti leltérny határa |
| | Tervezési terület határa |
| | |
| Közművek | |
| | Villamos energia ellátás |
| | Csapadékvíz-elvezető csatorna |
| | Gázvezeték |
| | Szennyvíz-vezeték |
| | Vízvezeték |

	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ERDŐ TERÜLET
	KISVÁROSI LAKÓTERÜLET
	KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET
	ZÖLDTERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

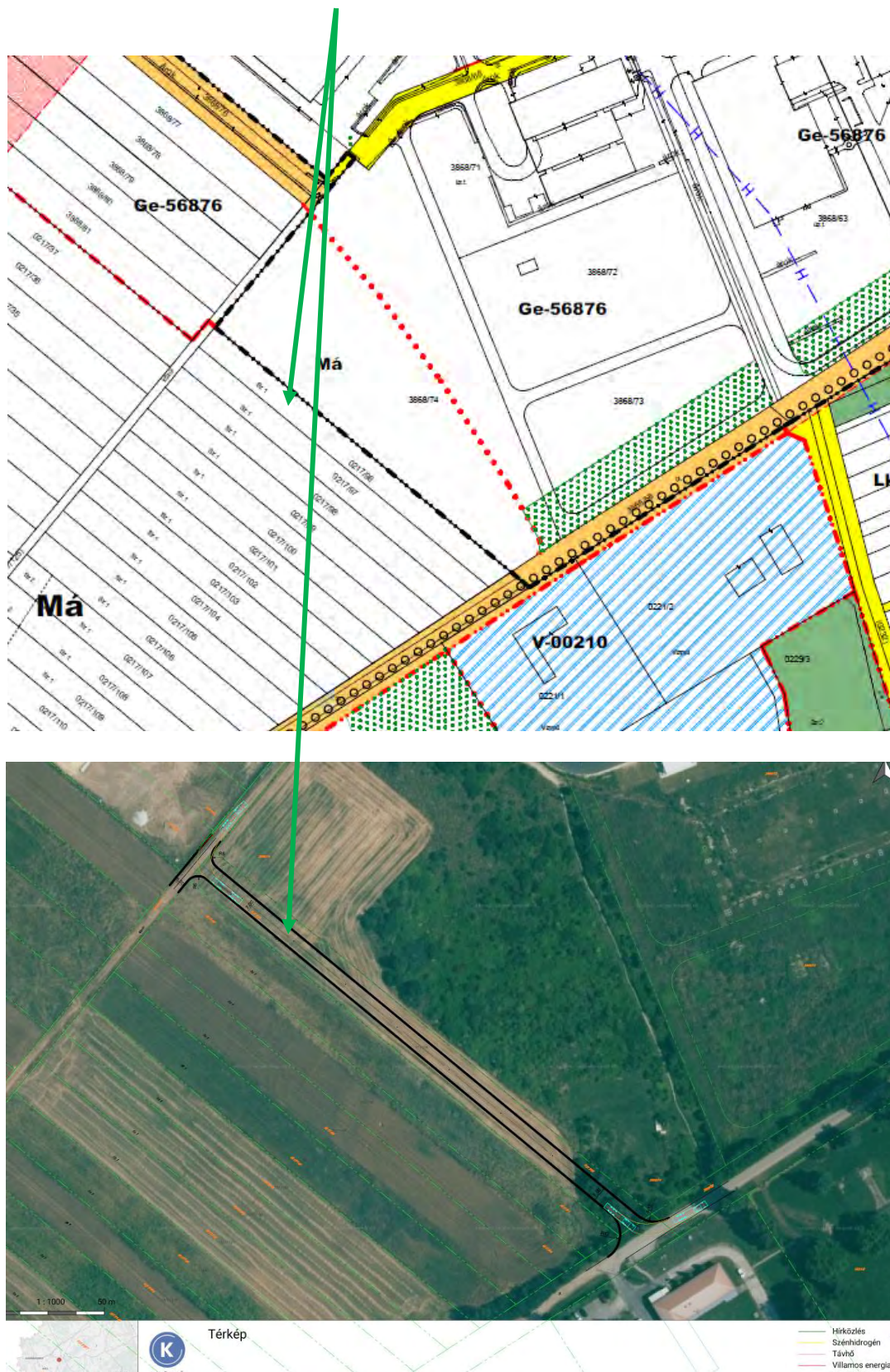
32. (2) Különleges közhatalmú építmény létesíték (Kt és Kkt) állóelemei tekintetével szolgáló közhatalmú építmények elhelyezése szabványok.

LX6-4AAA2 lesz, ahol beépítési mód: "szabadonálló-átjárós"
telek nagyság: minimum 800 m² (ú "A" jelű építési övezeti jel kerüli bevezetésre a 800 m² legkisebb telekminimumhoz) beépítésság: max. 35 %
zöldfelület: min. 45 % (ú övezeti jel kerüli bevezetésre "A": a telken belüli zöldfelület legkisebb mértéke 45 %) épülmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.
LX6 jelű kényvörösias lakóterületen az egy telken elhelyezhető lakások száma legfeljebb 2 lakás.

61

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

A 2.12 módosítási cél szerinti Sárvár, 0217/96 hrsz-ú ingatlan elhelyezkedése

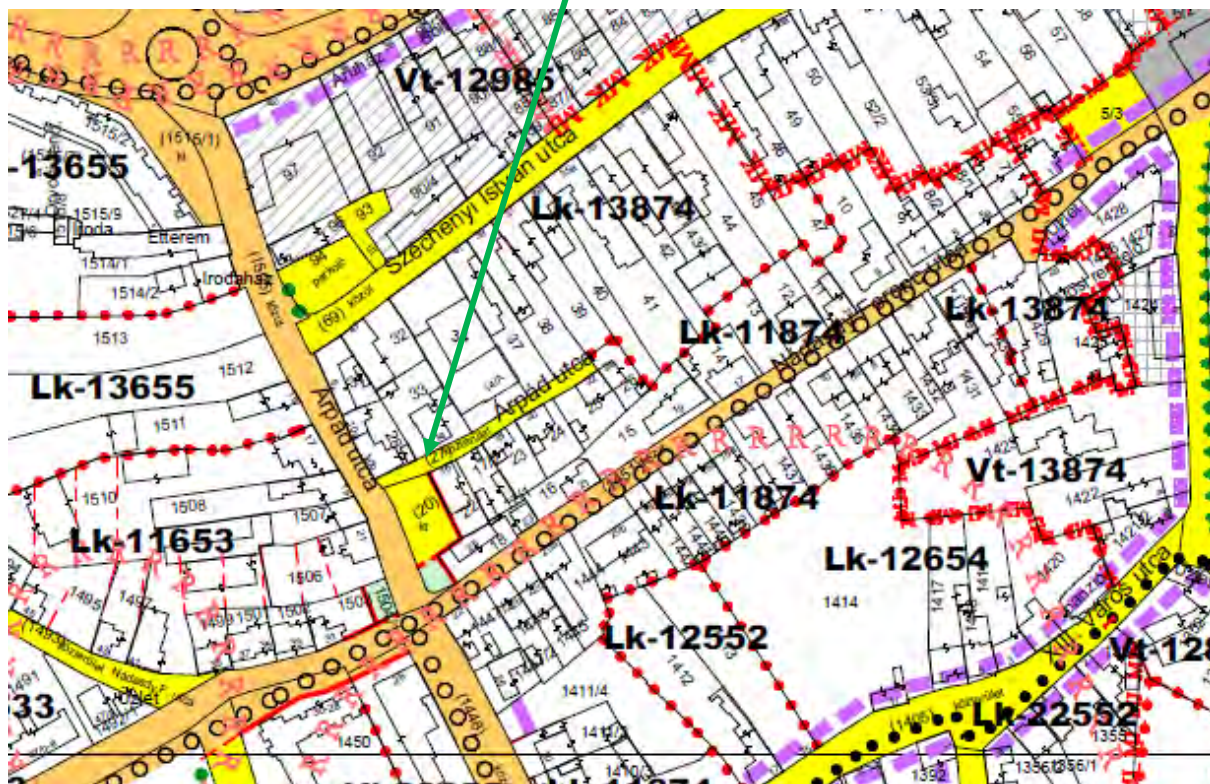


A 2.13 módosítási cél szerinti Sárvár, 4999 hrsz-ú ingatlan elhelyezkedése



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

A 2.14 módosítási cél szerinti Sárvár, 27 hrsz-ú ingatlan elhelyezkedése



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

Főépítési feljegyzés

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

A város hatályos településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel rendelkezik, mint a 269/2016.(XI.24.) számú határozattal elfogadott és többször módosított településszerkezeti terv, valamint Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) többször módosított önkormányzati rendelet. Jelen módosítás a 29.

Az önkormányzat kezdeményezi a településrendezési eszközök felülvizsgálatát az alábbi területeteket érintően:

1. A Sárvár, 062/1, 063/4, 064/38, 06446 és 064/58 hrsz-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Kke (különleges kereskedelmi terület) építési övezetbe történő átsorolása több épületből álló üzletközpont kialakítása érdekében
2. A Sárvár, 3864 hrsz-ú ingatlanon megvalósult kerékpárút nyomvonalának megvalósult állapot szerinti feltüntetése a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon
3. A SÉSZ telekalakításra vonatkozó szabályainak módosítása a telekalakítás lehetőségének biztosítása érdekében azokban az esetekben, amikor az övezeti határ mentén történő telekmegosztás után kialakuló építési telkek mérete kis mértékben ugyan, de nem éri el a szabályozási tervben előírt minimális teleknagyságot
4. A kertvárosias lakó (Lke) építési övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek (üzlet, iroda) számának korlátozása
5. A falusias lakó (Lf) építési övezetben elhelyezhető szálláshely és egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek számának korlátozása
6. A Sárvár, Szatmár utca - Madách Imre utca – Attila utcától a Cukorgyári utcáig terjedő telektömb (894 hrsz-tól – 907-hrsz-ig; 909 hrsz-tól – 930/2 hrsz-ig, 852, 853, 854, 855/4, 856/2, 857/2, 858/2, 859/2, 860/2, 862/2, 863/2, 865/2, 866/2, 867/2, 869/1, 869/2 hrsz-ú ingatlanok , a 870 hrsz-tól 882 hrsz-ig), valamint a Cukorgyári utcától délre eső 883-890 hrsz-ú ingatlanok területének övezeti átsorolása
7. A Sárvár Újsziget utca – Fekete híd utca kereszteződésében a 805 hrsz-ú ingatlan és a 804 hrsz-ú Újsziget utca valamint a 779/5 hrsz-ú ingatlan telekhatár rendezése, a szükséges övezeti és építési övezeti átvezetése
8. A jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt sárvári 1154/2 hrsz-ú ingatlan átsorolása a szomszédos Vt (településközpont) építési övezetbe
9. A jelenleg zöldterület-közpark övezetbe sorolt 1259/3 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolása

10. A Sárvár Bagolyrét területén található 1484/3 hrsz-tól a 1484/6-ig, és a 1484/26 hrsz-tól a 1484/33 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Ki idegenforgalom rekreáció építési övezetből Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe, közlekedési (közlekedési és közmű elhelyezésére szolgáló) és zöldterület övezetbe a lakóterületi fejlesztések elősegítése érdekében

11. A Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt területekre vonatkozóan az újonnan létesülő épület, építmények elhelyezésére vonatkozó szabályozás módosítása

12. A Sárvár, 0217/96 hrsz-ú jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlan átsorolása közlekedési célú közterületbe

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

14. Árpád u. zsákutca szakasz (Sárvár 27 hrsz.) ingatlanáról a közlekedési célú közterület jelölés törlése az ingatlan Lk (kisvárosias lakó) építési övezetbe történő átminősítése érdekében

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslok kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javaslok meghatározni az 1, 7, 8, 13, és 14 pontokhoz kapcsolódóan, valamint a 1484/24 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslok kijelölni, övezeti besorolásaként „Z-kk” (Zöldterület-közkert) övezetet javaslok meghatározni a 9. ponthoz kapcsolódóan.

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

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

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási tervlapok a tervezési terület vonatkozásában kerülnek módosításra.

A korábbi megalapozó munkarész a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerint felhasználható, mivel készítése teljeskörűen a 26. sorszámú módosításhoz 2024-ben elkészült.

A településrendezési eszközök módosításához a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket az OTÉK 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a korábbi R. jelmagyarázatának megfelelően kell elkészíteni.

Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás a feladat mélységének függvényében.

A telepítési tanulmánytervek összhangban állnak a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

Sárvár, 2025. április 7.

Czigány István
önkormányzati főépítész

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy Sárvár 062/1, 063/4, 064/38, 064/46 és 064/58 hrsz-ú ingatlanok „Má” mezőgazdasági általános övezetből Kke (különleges kereskedelmi) építési övezetbe történő átsorolása során

- **csereterületként a Sárvár 062/11 hrsz-ú jelenleg Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze kerül visszasorolásra „Má” övezetbe**
- **a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken**
- **a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál**
- **a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 35,77117 pontérték, valamennyi módosítás figyelembe vételével számított biológiai aktivitásérték 57,60988 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, a többletpontértéke 21,83871 lett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol**
- **új lakóterület kijelölése nem történik**
- **a település már beépítésre szánt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó Kke (különleges kereskedelmi) építési övezetnek megfelel. A település már beépítésre szánt területén egy darab Kke (különleges kereskedelmi) építési övezetbe sorolt terület van, melyen a beépítés megtörtént.**
- **a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a 062/11 hrsz-ú ingatlanon biztosított.**

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. április 9.

Kondora István
polgármester

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



Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye

Sárvár város 29. 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
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	2,0655	3,09825	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,0655	7,64235
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	0,0245	0,3675	közeledési terület	0,6	0,0245	0,0147
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	közeledési terület	0,6	0,93	0,558	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,93	3,441
3864 hrsz (2.)	Zöldterület	6	0,0056	0,0336	Közeledési terület	0,6	0,0056	0,00336
3864 hrsz (2.)	Közeledési terület	0,6	0,0198	0,01188	Zöldterület	6	0,0198	0,1188
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,354	6,3558	Településközpont vegyes terület	0,5	2,354	1,177
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,224	6,0048	Kisvárosias lakóterület	1,2	2,224	2,6688
805 hrsz (7.)	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0335	0,0402	Közeledési terület	0,6	0,0335	0,0201
805 hrsz (7.)	kisvárosias lakóterület	1,2	0,0057	0,00684	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0,0057	0,00342
1154/2 hrsz (8.)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0251	0,01255	Közeledési terület	0,6	0,0251	0,01506
1259/3. hrsz (9.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,0068	0,01836	Zöldterület	6	0,0068	0,0408
1484/3 - 1484/6 hrsz-ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	9,084	24,5268	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	9,084	13,626

1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Közlekedési terület	0,6	2,0216	1,21296	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	2,0216	3,0324
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Zöldterület	6	0,348	2,088	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,348	0,522
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Vízgazdálkodási terület	7	0,5613	3,9291	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,5613	0,84195
0217/96 hrsz (12.)	Közlekedési terület	0,6	0,4197	0,25182	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,4197	1,55289
4999 hrsz (13.)	Lf falusias lakóterület	2,4	0,151	0,3624	közlekedési terület	0,6	0,151	0,0906
27 hrsz (14.)	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	0,035	0,042	közlekedési terület	0,6	0,035	0,021
				48,92086				34,83223
	BA kompenzáció							
062/11 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,09	7,733	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	2,09	0,836
062/11 hrsz (8. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0251	0,09287	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0251	0,01004
062/11 hrsz (4999 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,151	0,5587	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,151	0,0604
062/11 hrsz (Árpád utca csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,035	0,1295	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,035	0,014
1484/24 hrsz (9. csere területe)	Zöldterület	6	0,0085	0,051	Közlekedési terület	0,6	0,0085	0,0051
062/11 805 hrsz csere terület	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0335	0,12395	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0335	0,0134
Összesen				57,60988				35,77117

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 29. sorszámú módosítás többletpontértéke 21,83871

III. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 804 hrsz-ú ingatlan 335 m2 nagyságú területrésze közlekedési célú közterület övezetből „Lk” (kisvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolása során

- csereterületként a Sárvár 062/11 hrsz-ú jelenleg Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze (335 m2) kerül visszasorolásra „Má” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 35,77117 pontérték, valamennyi módosítás figyelembe vételével számított biológiai aktivitásérték 57,60988 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, a többletpontértéke 21,83871 lett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol
- a 804 hrsz-ú ingatlan 335 m2 nagyságú területrésze Lk (kisvárosias lakó) építési övezetbe sorolásával az ingatlan a 805 hrsz-ú ingatlannal összevonásra kerül, így valójában új lakóterület kijelölése nem történik, csak az eddig lakóterületként kijelölt kisvárosias lakó építési övezet bővül
- a 805 hrsz-ú ingatlan jelenleg is szilárd burkolatú úton megközelíthető, a közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak
- az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen rendelkezésre áll
- az érintett ingatlanrész szervesen kapcsolódik a 805 hrsz-ú ingatlanhoz, a két ingatlan telekösszevonással történő egyesítése során a beépítési feltételek javulnak
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a 062/11 hrsz-ú ingatlanon biztosított.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. április 9.

Kondora István
polgármester

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



Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye

Sárvár város 29. 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
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	2,0655	3,09825	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,0655	7,64235
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	0,0245	0,3675	közeledési terület	0,6	0,0245	0,0147
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	közeledési terület	0,6	0,93	0,558	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,93	3,441
3864 hrsz (2.)	Zöldterület	6	0,0056	0,0336	Közeledési terület	0,6	0,0056	0,00336
3864 hrsz (2.)	Közeledési terület	0,6	0,0198	0,01188	Zöldterület	6	0,0198	0,1188
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,354	6,3558	Településközpont vegyes terület	0,5	2,354	1,177
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,224	6,0048	Kisvárosias lakóterület	1,2	2,224	2,6688
805 hrsz (7.)	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0335	0,0402	Közeledési terület	0,6	0,0335	0,0201
805 hrsz (7.)	kisvárosias lakóterület	1,2	0,0057	0,00684	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0,0057	0,00342
1154/2 hrsz (8.)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0251	0,01255	Közeledési terület	0,6	0,0251	0,01506
1259/3. hrsz (9.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,0068	0,01836	Zöldterület	6	0,0068	0,0408
1484/3 - 1484/6 hrsz-ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	9,084	24,5268	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	9,084	13,626

1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Közlekedési terület	0,6	2,0216	1,21296	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	2,0216	3,0324
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Zöldterület	6	0,348	2,088	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,348	0,522
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Vízgazdálkodási terület	7	0,5613	3,9291	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,5613	0,84195
0217/96 hrsz (12.)	Közlekedési terület	0,6	0,4197	0,25182	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,4197	1,55289
4999 hrsz (13.)	Lf falusias lakóterület	2,4	0,151	0,3624	közlekedési terület	0,6	0,151	0,0906
27 hrsz (14.)	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	0,035	0,042	közlekedési terület	0,6	0,035	0,021
				48,92086				34,83223
	BA kompenzáció							
062/11 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,09	7,733	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	2,09	0,836
062/11 hrsz (8. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0251	0,09287	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0251	0,01004
062/11 hrsz (4999 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,151	0,5587	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,151	0,0604
062/11 hrsz (Árpád utca csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,035	0,1295	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,035	0,014
1484/24 hrsz (9. csere területe)	Zöldterület	6	0,0085	0,051	Közlekedési terület	0,6	0,0085	0,0051
062/11 805 hrsz csere terület	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0335	0,12395	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0335	0,0134
Összesen				57,60988				35,77117

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 29. sorszámú módosítás többletpontértéke 21,83871

IV. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 1154/2 hrsz-ú ingatlan közlekedési célú közterület övezetből „Vt” (településközpont) építési övezetbe történő átsorolása során

- csereterületként a Sárvár 062/11 hrsz-ú jelenleg Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze kerül visszasorolásra „Má” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 35,77117 pontérték, valamennyi módosítás figyelembe vételével számított biológiai aktivitásérték 57,60988 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, a többletpontértéke 21,83871 lett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol
- a 1154/2 hrsz-ú ingatlan Vt (településközpont) építési övezetbe sorolásával az ingatlan a 1154/6 hrsz-ú ingatlannal összevonásra kerül, így valójában új lakóterület kijelölése nem történik, csak az eddig lakóterületként kijelölt településközpont építési övezet bővül minimális nagysággal
- az 1154/6 hrsz-ú ingatlan jelenleg is szilárd burkolatú úton megközelíthető, a közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak
- az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen rendelkezésre áll
- az érintett ingatlan szervesen kapcsolódik a 1154/6 hrsz-ú ingatlanhoz, a két ingatlan telekösszevonással történő egyesítése során a beépítési feltételek javulnak
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a 062/11 hrsz-ú ingatlanon biztosított.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. április 9.

Kondora István
polgármester

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



Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye

Sárvár város 29. 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
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	2,0655	3,09825	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,0655	7,64235
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	0,0245	0,3675	közeledési terület	0,6	0,0245	0,0147
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	közeledési terület	0,6	0,93	0,558	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,93	3,441
3864 hrsz (2.)	Zöldterület	6	0,0056	0,0336	Közeledési terület	0,6	0,0056	0,00336
3864 hrsz (2.)	Közeledési terület	0,6	0,0198	0,01188	Zöldterület	6	0,0198	0,1188
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,354	6,3558	Településközpont vegyes terület	0,5	2,354	1,177
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,224	6,0048	Kisvárosias lakóterület	1,2	2,224	2,6688
805 hrsz (7.)	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0335	0,0402	Közeledési terület	0,6	0,0335	0,0201
805 hrsz (7.)	kisvárosias lakóterület	1,2	0,0057	0,00684	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0,0057	0,00342
1154/2 hrsz (8.)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0251	0,01255	Közeledési terület	0,6	0,0251	0,01506
1259/3. hrsz (9.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,0068	0,01836	Zöldterület	6	0,0068	0,0408
1484/3 - 1484/6 hrsz-ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	9,084	24,5268	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	9,084	13,626

1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Közlekedési terület	0,6	2,0216	1,21296	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	2,0216	3,0324
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Zöldterület	6	0,348	2,088	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,348	0,522
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Vízgazdálkodási terület	7	0,5613	3,9291	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,5613	0,84195
0217/96 hrsz (12.)	Közlekedési terület	0,6	0,4197	0,25182	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,4197	1,55289
4999 hrsz (13.)	Lf falusias lakóterület	2,4	0,151	0,3624	közlekedési terület	0,6	0,151	0,0906
27 hrsz (14.)	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	0,035	0,042	közlekedési terület	0,6	0,035	0,021
				48,92086				34,83223
	BA kompenzáció							
062/11 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,09	7,733	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	2,09	0,836
062/11 hrsz (8. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0251	0,09287	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0251	0,01004
062/11 hrsz (4999 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,151	0,5587	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,151	0,0604
062/11 hrsz (Árpád utca csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,035	0,1295	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,035	0,014
1484/24 hrsz (9. csere területe)	Zöldterület	6	0,0085	0,051	Közlekedési terület	0,6	0,0085	0,0051
062/11 805 hrsz csere terület	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0335	0,12395	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0335	0,0134
Összesen				57,60988				35,77117

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 29. sorszámú módosítás többletpontértéke 21,83871

V. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár sorolt 1259/3 hrsz-ú ingatlan „Z-kp” zöldterület-közpark övezetből „Lke” (kertvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolása során

- csereterületként a Sárvár 1484/24 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületből a közkerttel kapcsolódó területén a 1259/3 hrsz-ú ingatlan területének 125%-a (85 m²) kerül visszasorolásra zöldterület közkert „Z-kk” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százaléknál
- a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 35,77117 pontérték, valamennyi módosítás figyelembe vételével számított biológiai aktivitásérték 57,60988 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, a többletpontértéke 21,83871 lett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol
- a 1259/3 hrsz-ú ingatlan Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe sorolásával az ingatlan a 1264 hrsz-ú ingatlannal összevonásra kerül, így valójában új lakóterület kijelölése nem történik, csak az eddig lakóterületként kijelölt kertvárosi lakó építési övezet bővül minimális nagysággal
- az 1264 hrsz-ú ingatlan jelenleg is szilárd burkolatú úton megközelíthető, a közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak
- az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen rendelkezésre áll
- az érintett ingatlan szervesen kapcsolódik a 1264 hrsz-ú ingatlanhoz, a két ingatlan telekösszevonással történő egyesítése során a beépítési feltételek javulnak, más beépítésre szánt területhez az ingatlan nem csatolható
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a 1484/24 hrsz-ú ingatlanon biztosított.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. április 9.

Kondora István
polgármester

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



Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye

Sárvár város 29. 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
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	2,0655	3,09825	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,0655	7,64235
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	0,0245	0,3675	közeledési terület	0,6	0,0245	0,0147
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	közeledési terület	0,6	0,93	0,558	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,93	3,441
3864 hrsz (2.)	Zöldterület	6	0,0056	0,0336	Közeledési terület	0,6	0,0056	0,00336
3864 hrsz (2.)	Közeledési terület	0,6	0,0198	0,01188	Zöldterület	6	0,0198	0,1188
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,354	6,3558	Településközpont vegyes terület	0,5	2,354	1,177
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,224	6,0048	Kisvárosias lakóterület	1,2	2,224	2,6688
805 hrsz (7.)	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0335	0,0402	Közeledési terület	0,6	0,0335	0,0201
805 hrsz (7.)	kisvárosias lakóterület	1,2	0,0057	0,00684	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0,0057	0,00342
1154/2 hrsz (8.)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0251	0,01255	Közeledési terület	0,6	0,0251	0,01506
1259/3. hrsz (9.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,0068	0,01836	Zöldterület	6	0,0068	0,0408
1484/3 - 1484/6 hrsz-ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	9,084	24,5268	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	9,084	13,626

1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Közlekedési terület	0,6	2,0216	1,21296	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	2,0216	3,0324
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Zöldterület	6	0,348	2,088	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,348	0,522
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Vízgazdálkodási terület	7	0,5613	3,9291	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,5613	0,84195
0217/96 hrsz (12.)	Közlekedési terület	0,6	0,4197	0,25182	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,4197	1,55289
4999 hrsz (13.)	Lf falusias lakóterület	2,4	0,151	0,3624	közlekedési terület	0,6	0,151	0,0906
27 hrsz (14.)	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	0,035	0,042	közlekedési terület	0,6	0,035	0,021
				48,92086				34,83223
	BA kompenzáció							
062/11 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,09	7,733	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	2,09	0,836
062/11 hrsz (8. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0251	0,09287	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0251	0,01004
062/11 hrsz (4999 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,151	0,5587	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,151	0,0604
062/11 hrsz (Árpád utca csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,035	0,1295	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,035	0,014
1484/24 hrsz (9. csere területe)	Zöldterület	6	0,0085	0,051	Közlekedési terület	0,6	0,0085	0,0051
062/11 805 hrsz csere terület	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0335	0,12395	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0335	0,0134
Összesen				57,60988				35,77117

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 29. sorszámú módosítás többletpontértéke 21,83871

VI. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 4999 hrsz-ú ingatlan közlekedési célú közterület övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása során

- csereterületként a Sárvár 062/11 hrsz-ú jelenleg Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze (1510 m²) kerül visszasorolásra „Má” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 35,77117 pontérték, valamennyi módosítás figyelembe vételével számított biológiai aktivitásérték 57,60988 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, a többletpontértéke 21,83871 lett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol
- A Méptv 88.§ 5) bekezdése alapján „(5) A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről...”
- a 4999 hrsz-ú ingatlan jelenleg is szilárd burkolatú úton megközelíthető, a közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak
- az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen rendelkezésre áll
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a 062/11 hrsz-ú ingatlanon biztosított.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. április 9.

Kondora István
polgármester

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



Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye

Sárvár város 29. 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
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	2,0655	3,09825	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,0655	7,64235
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	0,0245	0,3675	közeledési terület	0,6	0,0245	0,0147
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	közeledési terület	0,6	0,93	0,558	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,93	3,441
3864 hrsz (2.)	Zöldterület	6	0,0056	0,0336	Közeledési terület	0,6	0,0056	0,00336
3864 hrsz (2.)	Közeledési terület	0,6	0,0198	0,01188	Zöldterület	6	0,0198	0,1188
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,354	6,3558	Településközpont vegyes terület	0,5	2,354	1,177
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,224	6,0048	Kisvárosias lakóterület	1,2	2,224	2,6688
805 hrsz (7.)	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0335	0,0402	Közeledési terület	0,6	0,0335	0,0201
805 hrsz (7.)	kisvárosias lakóterület	1,2	0,0057	0,00684	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0,0057	0,00342
1154/2 hrsz (8.)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0251	0,01255	Közeledési terület	0,6	0,0251	0,01506
1259/3. hrsz (9.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,0068	0,01836	Zöldterület	6	0,0068	0,0408
1484/3 - 1484/6 hrsz-ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	9,084	24,5268	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	9,084	13,626

1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Közlekedési terület	0,6	2,0216	1,21296	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	2,0216	3,0324
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Zöldterület	6	0,348	2,088	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,348	0,522
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Vízgazdálkodási terület	7	0,5613	3,9291	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,5613	0,84195
0217/96 hrsz (12.)	Közlekedési terület	0,6	0,4197	0,25182	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,4197	1,55289
4999 hrsz (13.)	Lf falusias lakóterület	2,4	0,151	0,3624	közlekedési terület	0,6	0,151	0,0906
27 hrsz (14.)	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	0,035	0,042	közlekedési terület	0,6	0,035	0,021
				48,92086				34,83223
	BA kompenzáció							
062/11 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,09	7,733	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	2,09	0,836
062/11 hrsz (8. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0251	0,09287	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0251	0,01004
062/11 hrsz (4999 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,151	0,5587	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,151	0,0604
062/11 hrsz (Árpád utca csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,035	0,1295	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,035	0,014
1484/24 hrsz (9. csere területe)	Zöldterület	6	0,0085	0,051	Közlekedési terület	0,6	0,0085	0,0051
062/11 805 hrsz csere terület	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0335	0,12395	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0335	0,0134
Összesen				57,60988				35,77117

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 29. sorszámú módosítás többletpontértéke 21,83871

VII. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 27 hrsz-ú ingatlan közlekedési célú közterület övezetből „Lk” (kisvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolása során

- csereterületként a Sárvár 062/11 hrsz-ú jelenleg Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze (350 m²) kerül visszasorolásra „Má” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 35,77117 pontérték, valamennyi módosítás figyelembe vételével számított biológiai aktivitásérték 57,60988 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, a többletpontértéke 21,83871 lett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol
- a 27 hrsz-ú ingatlan Lk (kisvárosias lakó) építési övezetbe sorolásával az önkormányzat nem új lakóterület kijelölését szándékozik megvalósítani, az ingatlan magánútként továbbra is önkormányzati tulajdonban marad, a szomszédos ingatlanokkal összevonásra nem kerül, a közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak
- az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen rendelkezésre áll
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a 062/11 hrsz-ú ingatlanon biztosított.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. április 9.

Kondora István
polgármester

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



Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye

Sárvár város 29. 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
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	2,0655	3,09825	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,0655	7,64235
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	0,0245	0,3675	közeledési terület	0,6	0,0245	0,0147
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	közeledési terület	0,6	0,93	0,558	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,93	3,441
3864 hrsz (2.)	Zöldterület	6	0,0056	0,0336	Közeledési terület	0,6	0,0056	0,00336
3864 hrsz (2.)	Közeledési terület	0,6	0,0198	0,01188	Zöldterület	6	0,0198	0,1188
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,354	6,3558	Településközpont vegyes terület	0,5	2,354	1,177
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,224	6,0048	Kisvárosias lakóterület	1,2	2,224	2,6688
805 hrsz (7.)	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0335	0,0402	Közeledési terület	0,6	0,0335	0,0201
805 hrsz (7.)	kisvárosias lakóterület	1,2	0,0057	0,00684	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0,0057	0,00342
1154/2 hrsz (8.)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0251	0,01255	Közeledési terület	0,6	0,0251	0,01506
1259/3. hrsz (9.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,0068	0,01836	Zöldterület	6	0,0068	0,0408
1484/3 - 1484/6 hrsz-ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	9,084	24,5268	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	9,084	13,626

1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Közlekedési terület	0,6	2,0216	1,21296	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	2,0216	3,0324
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Zöldterület	6	0,348	2,088	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,348	0,522
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Vízgazdálkodási terület	7	0,5613	3,9291	KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,5613	0,84195
0217/96 hrsz (12.)	Közlekedési terület	0,6	0,4197	0,25182	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,4197	1,55289
4999 hrsz (13.)	Lf falusias lakóterület	2,4	0,151	0,3624	közlekedési terület	0,6	0,151	0,0906
27 hrsz (14.)	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	0,035	0,042	közlekedési terület	0,6	0,035	0,021
				48,92086				34,83223
	BA kompenzáció							
062/11 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,09	7,733	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	2,09	0,836
062/11 hrsz (8. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0251	0,09287	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0251	0,01004
062/11 hrsz (4999 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,151	0,5587	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,151	0,0604
062/11 hrsz (Árpád utca csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,035	0,1295	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,035	0,014
1484/24 hrsz (9. csere területe)	Zöldterület	6	0,0085	0,051	Közlekedési terület	0,6	0,0085	0,0051
062/11 805 hrsz csere terület	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0335	0,12395	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0335	0,0134
Összesen				57,60988				35,77117

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 29. sorszámú módosítás többletpontértéke 21,83871

SÉSZ 29. módosítási célok összefoglalása

Határozati javaslat sorszámozása	Módosítási cél
2.1	A Sárvár, 062/1, 063/4, 064/38, 06446 és 064/58 hrsz-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében <u>Kke</u> (különleges kereskedelmi terület) építési övezetbe történő átsorolása több épületből álló üzletközpont kialakítása érdekében
2.2	A Sárvár, 3864 hrsz-ú ingatlanon megvalósult kerékpárút nyomvonalának megvalósult állapot szerinti feltüntetése a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon
2.3	A SÉSZ telekalakításra vonatkozó szabályainak módosítása a telekalakítás lehetőségének biztosítása érdekében azokban az esetekben, amikor az övezeti határ mentén történő telekmegosztás után kialakuló építési telkek mérete kis mértékben ugyan, de nem éri el a szabályozási tervben előírt minimális teleknagyságot
2.4	A kertvárosias lakó (<u>Lke</u>) építési övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek (üzlet, iroda) számának korlátozása
2.5	A falusias lakó (Lf) építési övezetben elhelyezhető szálláshely és egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek számának korlátozása
2.6	A Sárvár, Szatmár utca - Madách Imre utca – Attila utcától a Cukorgyári utcáig terjedő telektömb valamint a Cukorgyári utcától délre eső 883-890 hrsz-ú ingatlanok területének övezeti átsorolása kertvárosias lakó (<u>Lke</u>) építési övezetbe
2.7	A Sárvár Újsziget utca – Fekete híd utca kereszteződésében a 805 hrsz-ú ingatlan és a 804 hrsz-ú Újsziget <u>utca</u> valamint a 779/5 hrsz-ú ingatlan telekhatár rendezése, a szükséges övezeti és építési övezeti átvezetése
2.8	A jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt sárvári 1154/2 hrsz-ú ingatlan átsorolása a szomszédos Vt (településközpont) építési övezetbe
2.9	A jelenleg zöldterület-közpark övezetbe sorolt 1259/3 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt terület kijelölése keretében <u>Lke</u> (kertvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolása (Tizenháromváros utca)
2.10	A Sárvár Bagolyrét területén található 1484/3 hrsz-tól a 1484/6-ig, és a 1484/26 hrsz-tól a 1484/33 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Ki idegenforgalom rekreáció építési övezetből <u>Lke</u> (kertvárosias lakó) építési övezetbe, közlekedési (közlekedési és közmű elhelyezésére szolgáló) és zöldterület övezetbe a lakóterületi fejlesztések elősegítése érdekében
2.11	A Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt területekre vonatkozóan az újonnan létesülő épület, építmények elhelyezésére vonatkozó szabályozás módosítása
2.12	A Sárvár, 0217/96 hrsz-ú jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlan átsorolása közlekedési célú közterületbe (AWF telephely megközelítése)
2.13	Sárvár, 4999 hrsz-ú zártkerti ingatlanról a közlekedési célú közterület jelölés törlése és (Lf) falusias lakó építési övezetbe sorolása (<u>Celli</u> út, temetővel szemben)
2.14	Árpád u. zsákutca szakasz (Sárvár 27 hrsz.) ingatlanáról a közlekedési célú közterület jelölés törlése az ingatlan Lk (kisvárosias lakó) építési övezetbe történő átminősítése érdekében



ELŐTERJESZTÉS

Sárvár Város Önkormányzata öt éves gazdasági ciklusprogramjának elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarországi helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény (a továbbiakban: Mötv.) 116.§ (1) bekezdése szerint „*A képviselő-testület hosszú távú fejlesztési elképzeléseit gazdasági programban, fejlesztési tervben rögzíti, melynek elkészítéséért a helyi önkormányzat felelős.*” Az Mötv. 42.§ 4. pontja a képviselő-testület át nem ruházható hatásköröként határozza meg a gazdasági program elfogadását.

Az Mötv. 116.§ (5) bekezdése megszabja, hogy „*A gazdasági programot, fejlesztési tervet a képviselő-testület az alakuló ülését követő hat hónapon belül fogadja el.*” A képviselő-testület alakuló ülése 2024. október 10. napján volt, vagyis a hivatkozott jogszabályhely alapján a gazdasági programot 2025. április 10. napjáig szükséges elfogadni.

Az Mötv. 116.§-a (2) – (4) bekezdései útmutatást adnak a program tartalmára vonatkozóan:
„(2) *A gazdasági program, fejlesztési terv a képviselő-testület megbízatásának időtartamára vagy azt meghaladó időszakra szól.*

(3) *A gazdasági program, fejlesztési terv helyi szinten meghatározza mindazokat a célkitűzéseket és feladatokat, amelyek a helyi önkormányzat költségvetési lehetőségeivel összhangban, a helyi társadalmi, környezeti és gazdasági adottságok átfogó figyelembevételével a helyi önkormányzat által nyújtandó feladatok biztosítását, színvonalának javítását szolgálják.*

(4) *A gazdasági program, fejlesztési terv – a vármegyei területfejlesztési elképzelésekkel összhangban – tartalmazza, különösen: az egyes közszolgáltatások biztosítására, színvonalának javítására vonatkozó fejlesztési elképzeléseket.*”

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat mellékeltét képező, az Önkormányzat 2024 és 2029 közötti gazdasági ciklusprogramját megtárgyalni és jóváhagyni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár Város Önkormányzatának 5 éves gazdasági ciklusprogramját a határozat mellékletét képező tartalommal elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025.április 7.

Kondora István
polgármester

”

GAZDASÁGI PROGRAM

SÁRVÁR VÁROS FEJLŐDÉSÉNEK A 2024-2029-ES ÖNKORMÁNYZATI CIKLUSRA TERVEZETT LEHETŐSÉGEIRŐL

Sárvár, 2025. április 10.

1. Bevezetés

1.1. Jogszabályi háttér

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 42. § 4. pontja képviselő-testület át nem ruházható hatáskörként határozza meg a gazdasági program elfogadását.

Az Mötv. 116.§-a ad útmutatást a program tartalmára vonatkozóan:

A gazdasági program helyi szinten meghatározza mindazokat a célkitűzéseket és feladatokat, amelyek a helyi önkormányzat költségvetési lehetőségeivel összhangban, a helyi társadalmi, környezeti és gazdasági adottságok átfogó figyelembevételével a helyi önkormányzat által nyújtandó feladatok biztosítását, színvonalának javítását szolgálják.

A gazdasági program, fejlesztési terv – a vármegyei területfejlesztési elképzelésekkel összhangban – tartalmazza, különösen: az egyes közszolgáltatások biztosítására, színvonalának javítására vonatkozó fejlesztési elképzeléseket.

A 2024-2029 közötti önkormányzati ciklusra szóló gazdasági program elkészítése során mindenképpen figyelembe kell venni az ország alaptörvényét, valamint az önkormányzati törvényt. Ezen jogszabályok alapjaiban érintik az önkormányzati rendszer működését, finanszírozását, elsősorban a kötelező és önként vállalt feladatok meghatározásával. A programban ezért a szigorúan vett gazdasági program mellett szót kell ejtenünk az oktatás, az egészségügy, valamint a közszolgáltatások területéről is.

A gazdasági programot a képviselő-testületnek az alakuló ülését követő hat hónapon belül kell elfogadnia.

1.2 Helyzetelemzés

Az előző, 2019-2024. közötti önkormányzati ciklus gazdasági programjának értékelésével kapcsolatosan lényeges kiemelni, hogy az előző gazdasági ciklus közel fele alatt olyan, az elmúlt évtizedek során nem tapasztalt, rendkívüli külső tényezők okozta helyzetben – és ebből fakadóan rendkívüli gazdasági körülmények között és jogrendben – kellett önkormányzatunknak működnie, melyek komolyan korlátozták az önkormányzat által kiaknázható lehetőségek irányait, számát, volumenét. Elmondható azonban, hogy a COVID - járvány, az ebből fakadó gazdasági visszaesés, majd a háborús veszélyhelyzet és az ezzel összefüggésben kialakuló energiaár emelkedés és jelentős pénzromlás ellenére – hathatós állami támogatások és komoly mértékű önkormányzati források allokációjával, továbbá felelős és szigorú költségvetési gazdálkodással – Sárvár nem csupán fenntartotta működőképességét, de jelentős fejlesztéseket is végre tudott hajtani.

Az előző önkormányzati ciklus kezdetén a COVID - járvány következményeinek elhárítása érdekében kihirdetett veszélyhelyzet idején Sárvár Város Polgármesterének a képviselő-testület feladat- és hatáskörének gyakorlása keretében hozott 39/2020. (III.31.) számú határozatával elfogadott gazdasági programjában megfogalmazott fejlesztési elképzelések szinte teljes egészében megvalósultak. Figyelemre méltó eredmény, hogy számos beruházásához sikerült pályázati forrást elnyerni, és önerős fejlesztéseink is jelentősen gyarapodtak.

A pandémia, az energiaárrobbanás és a háborús veszélyhelyzet ellenére a város megőrizte előkelő pozícióit a gyógyhelyi turizmus területén. A „Sárvár” márka, mint a desztinációépítés egyik sarokpontja még ismertebb lett, köszönhetően a sikeres városmarketingnek, a fiatalos, lendületes turizmust irányító és koordináló csapatnak. Ennek a csoportnak központi magja a Sárvárfürdő, a nagyobb szállodák és a helyi turisztikai egyesület kreatív energiákat összesítő együttműködése, amely kooperáció és együttgondolkodás országosan is egyedülálló. Mindezt a statisztikák is visszaigazolják, hiszen 2024-ben a városban eltöltött vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken az előzetes adatok alapján megközelítette a 610 ezret, mely mennyiség a 2019-es adatokhoz képest – a közel 15%-os emelkedést jelent. A Sárvárfürdőt 2024-ben 665 ezren látogatták, mely szám egyelőre még elmarad a 2019-es – rekordévet jelentő – 780 ezres látogatói létszámtól, azonban a folyamatban lévő, és a közeljövőben megvalósuló fejlesztések remélhetőleg hozzásegítik a Sárvárfürdőt a látogatók számának megőrzéséhez, bővüléséhez. Ezt segítheti elő, hogy a turisztikai térségek meghatározásáról szóló 429/2020. (IX. 14.) Korm. rendelet hatályba lépésével a kormány a Bük-Sárvár turisztikai térséget önálló turisztikai térségként nevesítette, ezzel elismerve városunk hazai idegenforgalomban betöltött kiemelkedő szerepét és reményeink szerint hosszú távon lehetőséget biztosítva egyes, kifejezetten turisztikai térségek részére kiírásra kerülő pályázati források, támogatások elnyerésére, lehívására.

1.2.1. Pályázati támogatással végeztük el a következő feladatokat:

- Sikertől megvásárolni a Sárvár Aréna és a gyógyhely közötti, frekventált terület jelentős részét kitevő volt LEIER - agyagbánya ingatlanát (Sárvár, 1488 hrsz-ú ingatlan), mely még ugyanezen ciklusban megvalósuló és elinduló infrastrukturális és turisztikai beruházások előtt nyitotta meg a lehetőséget.
- Útfelújítások, útépitések valósultak meg a város számos pontján (Vörösmarty u. és Uzsoki u. egy szakasza, Eperjes u., Sport u. egy szakasza, Újhegy u. egy szakasza, Bercsényi u., Dorottya u., Tizenháromváros u., Téglagyári u., Berzsényi Dániel u., Várkerület u. egy szakasza).
- Elsősorban turisztikai célú, de a hivatásforgalmat is segítő kerékpáros fejlesztések valósulhattak meg (Csónakázó-tó, Tizenháromváros u., Gyöngyös műcsatorna partja).

- A gyógyhely területet és annak közvetlen környékét érintő további turisztikai-rekreációs célú fejlesztések valósulhattak meg (rekortán burkolatú futópálya és Nordic Walking építése, valamint a gyermek KRESZ - park felújítása a Csónakázó-tónál; játszótér fejlesztés a Dévai Bíró Mátyás utcában; továbbá előkészítés alatt van az Aréna mögötti terület turisztikai fejlesztése).
- Nemcsak önerős, hanem támogatásból megvalósított parkolóépítésekkel, felújításokkal is sikerült enyhíteni a város parkolási gondjain (Dózsa György u., Alkotmány u., Csónakázó-tó).
- A város a klímaváltozás okozta kockázatok enyhítése érdekében figyelmet fordíthatott a kékinfrastruktúra fejlesztésekre is, mely során a Vágóhídi árok és a Gyöngyös műcsatorna összekapcsolása, valamint az Újmajori árok és a Gyöngyös műcsatorna összekapcsolása is megtörtén 1-1 csapadékvíz - átemelő megépítésével és az átemelők környezetében található csapadékvíz-elvezető infrastruktúra felújításával, rekonstrukciójával, továbbá a csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítésével néhány kertvárosi utcában.
- Az előzőekben felsorolt infrastrukturális fejlesztések során számos esetben valósult meg olyan közműfejlesztés, közműrekonstrukció, melyre ugyancsak fedezetet nyújtott a támogatás (pl. köz- és térvilágítás kiépítése a Csónakázó - tó környékén, a Téglagyári utcában, az újonnan épült parkolóknál, ivóvíz- és szennyvízhálózat kiépítése a Téglagyári utcában, a Zuhogó utcai csapadékvíz-átemelő villamosenergia ellátásának kiépítése).
- A vidékfejlesztési program keretében 2,7 hektáros külterületi ingatlan erdősítésére került sor.
- Az önkormányzati fenntartású gyermeknevelésre szolgáló ingatlanok közül jelentős bővítésen esett át a Sárvári Cseperedő Bölcsőde épülete és teljeskörűen megújult a Sárvári Vármelléki Óvoda Szatmár utcai óvodai telephelye.
- A Rákóczi u. 21. szám alatti volt tüdőgondozó épületének felújításával az egészségügyi alapszolgáltatási infrastruktúra fejlesztése keretében új gyermekorvosi rendelők kialakítása valósulhatott meg.
- Hazánk és városunk történelmében játszott szerepére tekintettel méltó tiszteletadásként Gróf Batthyány Lajos köztéri szobrot kapott a városközpont kiemelt helyén.
- SMART CITY pilot projektek valósultak meg a Gárdonyi iskola melletti és a Rákóczi u. Alkotmány utcai útcsatlakozásánál lévő gyalogátkelőhelyek okoszebrává történő fejlesztésével.

Pályázati támogatással együtt összesen 5,16 Mrd Ft értékű fejlesztést valósítottunk meg, amelyhez a fejlesztések volumenéhez képest csekély mértékű, 287 millió Ft önerőt biztosítottunk.

1.2.2. Mindezek mellett saját forrásainkat használva előre léptünk a városi infrastruktúra építésben is:

- Minden évben jelentős saját forrás felhasználásával folytatódott a sárvári utcák útburkolatának, járdáinak, parkolóterületeinek, csapadékvíz-szikkasztó és -elvezető rendszereinek felújítása, rekonstrukciója.
- Megépült a hegyközségi temető mellett az iparterületi útsatlakozás, továbbá barnamezős területek rehabilitációja előkészítéseként a Cukorgyári utca az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokat érintően.
- Jelentősebb önerős parkolóépítés, parkolófelújítás történt a járóbeteg szakellátónál és a Szatmár utcai óvodánál.
- A szükséges járda- és közműfejlesztések megvalósításával együtt gyalogátkelőhelyek kerültek kiépítésre a Sársziget utcában, a Soproni utcában, a Gárdonyi utcában és az Ikervári úton.
- Több kisebb, szórvány jellegű közvilágítás - bővítés mellett kiépült a közvilágítás a TESCO áruház és a Sótornyai út között, a Csónakázó - tó körüli kiépített sétányok egyes területein és a Gayer Endre sétányon. Ezen túlmenően jelentősen megújult Lánkapusztai településrész közvilágítása.
- Az évente elfogadásra kerülő gördülő fejlesztési tervek alapján folytatódott az önkormányzati tulajdonú, de a VASIVÍZ ZRt. üzemeltetésében lévő városi ivóvízrendszer és szennyvíz-elvezető rendszer ütemezett felújítása, rekonstrukciója, mely során különös figyelmet fordítottunk a ciklus során felújításra került utcák kapcsán az egyes útfelújításokat megelőző rekonstrukciókra.
- Kiépült a szennyvíz-elvezető hálózat az Almáskerti utcában, az északi iparterületen, az Ikervári utcában az ipari park felé eső szakaszon és a Cukorgyári utcában, továbbá kiépült az ivóvíz hálózat az Ikervári utcában az ipari park felé eső szakaszon és a Cukorgyári utcában.
- Az önkormányzat, mit tulajdonostárs pályázati önrészként jelentős összeggel járult hozzá a VASIVÍZ ZRt. energiahatékonysági projektjéhez.
- Játsszótéri eszközökkel és utcabútorokkal újultak meg, bővültek a város játszóterei.
- Jelentős mértékben fejlesztésre került a város térfigyelő rendszere, ezen belül a kameraállomány a 2018 év végi 57 db-hoz képest 2024 év végére közel duplájára, 112 db-ra bővült.
- Az önkormányzati tulajdonú épületek vonatkozásában saját forrásból valósult meg a korábbi ciklus során többek között a civil szervezeteknek otthont adó Várkerület 17/A szám alatti épület tetőzetének felújítása, a Sárvár, Széchenyi u. 13. szám alatti ingatlanban az IGESZ irodák kialakítása, a Sárvári Tinódi Gimnázium tetőzetének részleges felújítása, Sárvári Vármelléki Óvoda Szatmár utcai telephelyén – a nyertes pályázat keretében történt felújítást megelőzően – a tető és a telephelyi konyha felújítása.

- Felújításra került a Nádasdy - vár udvarán található színpad és a vár központi WC-je.
- Felújításra került a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal udvarának szennyvíz-vezeték hálózata és az udvar burkolatának egy része.
- Beruházások előkészítése érdekében önkormányzati ingatlanvásárlások valósultak meg, többek között az új TDM iroda kialakítása és az új SÁGA üzem megépítésének előkészítése érdekében.

Önerős beruházásaink több, mint 2,5 Mrd Ft értékben szolgálják a sárváriak életét.

A város fejlődését mindeközben további állami beruházások is támogatják, és segítik a városba bevezető és azon átvezető utak felújításával, a Sárvár, iparterületet elkerülő út építésének, továbbá a hegyközségi Sótonyi út - Celli út kereszteződésének körforgalmi csomóponttá történő fejlesztésének tervezésével.

1.2.3. Intézmények működésének rövid bemutatása

Mind az önkormányzati fenntartású intézmények, mind az önkormányzati tulajdonú cégek esetén kiemelendő, hogy a korábban említett külső, turbulens negatív hatások (COVID - járvány, gazdasági visszaesés, háborús veszélyhelyzettel összefüggő energiaárrobbanás és infláció) ellenére jelentős sikerként könyvelhető el a humán erőforrás megóvása, a munkaerő-stabilitás megtartása, ugyanis állami és önkormányzati támogatással mind a cégek, mind az intézmények képesek voltak – az egyéb okból önként távozó kollégákat ide nem számítva - megőrizni a foglalkoztatotti létszámukat, hozzájárulva ezáltal többszáz sárvári család, háztartás egzisztenciális biztonságához ezekben a nehéz években.

Sárvár Város Önkormányzata valamennyi intézményének alapvető feladata a sárvári lakosok és az intézmények szolgáltatásait igénybe vevő emberek jólétének és jóllétének szolgálata. A Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal ezt közhatalmi, városüzemeltetési, szociális feladatkörei révén, az Intézmények Gazdálkodását Ellátó Szervezet a többi intézmény gazdálkodásának felügyeletével látja el. A Sárvári Cseperedő Bölcsőde és a Sárvári Vármelléki Óvoda a gyermekgondozás és - nevelés, a Sárvári Gondozási és Gyermekjóléti Központ pedig a szociális és időskori gondozás terén nyújt pótolhatatlan szolgáltatásokat a gyermekes családoknak, a rászoruló embertársainknak és az időseknek. A Nádasdy Kulturális Központ a Nádasdy - várban üzemelő városi könyvtár, korábbi művelődési ház és múzeum magas színvonalú üzemeltetése mellett a városi rendezvények egy részének szervezése útján is szolgálja a kultúrát, a közművelődést, megteremtve a szabadidő tartalmas eltöltésének lehetőségét és hozzájárulva a város turisztikai kínálatának színesítéséhez.

Az előző ciklus során a Sárvári Csicsergő Óvoda Petőfi utcai központi telephelyének fenntartója változott: a korábban önkormányzati fenntartású intézmény fenntartója 2021.09.01-jétől a Szombathelyi Egyházmegye, az óvoda neve pedig ettől az időponttól Szent Piroska Katolikus Óvoda. A Sárvári Csicsergő Óvoda Bocskai utcai telephelye pedig ettől az időponttól a Sárvári Vármelléki Óvoda telephelyeként működött tovább. Az

intézményrendszer átalakítása a magas színvonalú gyermeknevelési munkában semmilyen fennakadást nem okozott.

1.2.4. Önkormányzati cégek működésének rövid bemutatása

A Sárvár Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló négy cég kiegyensúlyozott működéssel szolgálja ki a sárváriak és a városba látogatók igényeit az élet számos területén.

A Sárvári Gyógyfürdő Kft. tartja fenn és üzemelteti, és - megfelelő források rendelkezésre állása esetén - fejleszti a város idegenforgalmi zászlóshajóját, a Sárvári Gyógy- és Wellnessfürdőt, valamint a Sárvári Kalandparkot és a kempinget.

Sárvári Városgondnokság Kft. biztosítja a távfűtést 994 sárvári lakás, valamint több közintézmény számára, üzemelteti a nem egyházi fenntartású sárvári temetőket és játszótereket, gondozza az önkormányzati tulajdonú bérlakás állományt.

Sárvári Média Műsorszolgáltató és Lapkiadó Közhasznú Nonprofit Kft. a médiatartalom gyártás és közzététel útján közhasznú tevékenységként ellátja a helyi társadalom kapcsolatrendszerének, közösségi életének, érdekérvényesítésének segítését, Sárvár környezeti, szellemi, művészeti értékeinek, hagyományainak feltárását, megismertetését. Elvárás a társasággal szemben az is, hogy a város minden lényeges eseményéről időben és pontosan értesítse, illetve tájékoztassa a lakosságot.

Sárvári Sportfólió és Kulturális Kft. a Sárvár Aréna és a Zene Háza Sárvár ingatlanainak a fenntartásával üzemeltetésével jelentős részben hozzájárul a város kulturális- és sportéletének színesítéséhez. Különösen örömteli, hogy a Sárvár Aréna megnyitását követően kezdődött világjárvány miatti lezárások okán az Aréna első teljes „üzemévé”, vagyis 2023 óta az épület és az épület által biztosított szolgáltatások (pl. Kabos László Filmszínház, verseny minősítésű teke- és kézilabda pálya, edzőtermek, stb.) kihasználtsága meredeken emelkedik.

1.2.5. Jelentősebb magánberuházások az elmúlt ciklusban

Az elmúlt öt esztendőben ismét több olyan magánberuházás történt a városban, amelyek - összhangban az önkormányzat városépítési, fejlesztési elképzeléseivel - jelentősen javították a városképet és munkahelyeket teremtettek, nem utolsósorban pedig az önkormányzat adóbevételeinek stabilitását eredményezték.

- Megnyílt városunk második 5 csillagos szállodája, a Hotel Melea
- Bővült az apartmanházak száma minőségi építményekkel, szolgáltatásokkal (pl. Rákóczi u., Dévai u.)
- Társasházak épültek (pl. Sársziget u, Árpád u., Dévai Bíró Mátyás u., Szatmár u., Krisztina - lakópark)
- Új családi házas övezet kialakulása kezdődött a Krisztina - lakópark területén

- Ipari beruházások történtek: AWF üzem bővítés, a Taravis Kft. meglévő üzemének bővítése, és egy új üzem építésének előkészítése, a MASTERGOOD Csoporthoz tartozó SáGa új üzemének építése, északi iparterület fejlődése

Fentiekben részletezett, megvalósított fejlesztések és beruházások kiváló alapot teremtenek a 2024-2029. évekre vonatkozó gazdasági programnak. **Figyelembe kell azonban vennünk, hogy a bennünket körülvevő gazdasági folyamatok módosíthatják az elképzelések megvalósítását.**

2. A gazdasági program megalkotását befolyásoló tényezők

Fejlesztési terveinknek alapot küldetésünk ad:

Sárvár, mint nemzetközi gyógyhely az itt élő sárvári polgárok, illetve az ide látogató vendégek számára egy lakható és mind magasabb életszínvonalat kínáló szolgáltató várossá válik.

A gazdasági ciklusprogram ráépül a korábbi integrált településfejlesztési stratégiára (ITS) és a gyógyhely fejlesztési programra is, valamint kapcsolódik a megyei gazdaságfejlesztési stratégiához.

Ezek a stratégiai dokumentumok adnak keretet városunk fejlődésének a következő évtizedben.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 33/2025.(II.28.) számú képviselő-testületi határozatával döntött Sárvár város teljes közigazgatási területére kiterjedően *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. szerinti településterv kidolgozásáról, melynek részét fogja képezni a korábbi településfejlesztési koncepciót és integrált településfejlesztési stratégiát tartalmilag lefedő településfejlesztési terv, továbbá a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet felváltó településrendezési terv. A településterv mielőbbi megalkotása azért szükséges, mivel a hivatkozott kormányrendelet 10.§ (1) bekezdése értelmében *„A fejlesztési terv a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.”*, vagyis a város önkormányzati ciklusokon átívelő fejlesztési stratégiájának alapidokumentuma lesz.

2.1. A fejlesztések forrása

Fejlesztési elképzeléseink megvalósítása során továbbra is három alapvető forrásra támaszkodhatunk, amelyek természetesen szoros összefüggésben vannak egymással:

- önkormányzati pénzeszközök

- nemzeti és/vagy uniós közvetlen támogatás, pályázat útján, illetve egyedi döntéssel elnyerhető források
- magántőke.

2.1.1. Önkormányzati pénzeszközök

A kitűzött fejlesztési célok megvalósítása során az önkormányzati pénzeszközöknek, mint felhalmozási célú kiadásoknak kettős funkciója van: egyrészt biztosítják a pályázatokhoz szükséges önerőt, másrészt fedezetet biztosítanak a tisztán önkormányzati forrásból megvalósuló beruházásokra felújításokra.

Az elmúlt évek szigorú költségvetési gazdálkodásának eredményeképpen a város valamennyi pályázati forrásból megvalósuló beruházáshoz képes volt biztosítani a szükséges önerőt, továbbá képes volt fedezetet biztosítani a beruházások megvalósítása során felmerült többletkiadásokra.

Tisztán önkormányzati forrásból megvalósuló, évenként felülvizsgált fejlesztési tervek alapján programozott, visszatérő építési beruházás például az önkormányzat út- járda és csapadékvíz-elvezető rendszer felújítási programja.

Alapvető követelmény, hogy a fejlesztésekhez szükséges források biztosítása nem veszélyeztetheti a városüzemeltetést és az önkormányzati intézményrendszer működtetését.

2.1.2. Lehetséges támogatások

A 2024-2029. évekre vonatkozóan (legalább részben) támogatásból megvalósítható fejlesztések kapcsán a jelenlegi EU-s pályázati ciklus még lehetséges kiírásaival számolhatunk. A következő évek terveinek előkészítésénél már alapoznunk kell az új, 2028-2034. évi Európai Unió ciklus pályázati lehetőségeire is. Mindezek mellett folyamatosan figyeljük a nemzeti, országos pályázatok lehetőségét, amely ugyan kisebb mértékben, de folyamatosan biztosítja feladataink finanszírozását. Az új pályázatok elsősorban a gazdasági szereplőket, közülük is a kis- és közepes vállalkozásokat célozzák meg. Feladatunk tehát kettős: egyrészt az önkormányzat által még elérhető pályázati lehetőségek felkutatása, valamint a helyi vállalkozások segítése a források megszerzésében.

A pályázatok fő fókuszpontjait a következőkben határozhatjuk meg:

Regionális gazdaságfejlesztés - Turizmusfejlesztés

Célunk a Nyugat-Dunántúl természeti, történelmi-kulturális örökségének értéktudatos, komplex megőrzése, a desztinációfejlesztés együttműködésben megvalósuló új, egyedi

arculatú, magas minőségű fejlesztése, mely tartalmazza a termálvízkincsre alapozott egészségturisztikai-rekreációs fejlesztéseket, a történelmi emlékek, kulturális értékek integrált fejlesztését, sportturisztikai fejlesztéseket.

Prioritás az önkormányzat számára a kulturális és sportturisztikai fejlesztések, attrakcióbővítés, egészségturisztikai programok megvalósítása. Korábban már elkészült a Nádasdy-vár turisztikai célú fejlesztési terve, és rendelkezésre állnak a Sárvárfürdő prioritást élvező fejlesztési tervei is.

Városi infrastruktúra

A prioritás egyrészt a város különböző részein integrált település-rehabilitációs akciók végrehajtását jelenti, továbbá a barnamezős területek fizikai megújítását és a városi funkciók (gazdasági, közösségi, közfunkciók) bővítését.

Prioritásként említhetjük a Csónakázó - tó és Horgász - tó környéke élőhely-rehabilitációját, a Sárvár Aréna melletti sport- és rekreációs övezet, az ehhez kapcsolódó városi infrastruktúra hálózat (utak, sétányok) kialakítását, játszóterek felújítását, a Nádasdy-vár parkjának revitalizációját.

Környezetvédelmi és közlekedési infrastruktúra

Célunk a településszerkezethez és a tájhoz illeszkedő környezetbarát rendszerek alkalmazásának elősegítése, környezeti tudatosság növelése, a klímaváltozáshoz történő alkalmazkodás. Az alsóbbrendű közúthálózat és a kerékpárút-hálózat fejlesztésével a település belső elérhetőségi viszonyainak javítása.

Prioritásként kezeljük a belterületi utak fejlesztését, a kerékpárút-hálózat további építését, csapadékvíz- és szennyvíz - elvezető rendszerek fejlesztését.

Helyi és térségi közszolgáltatások infrastrukturális fejlesztése

A kulturális, szociális és egészségügyi ellátást biztosító intézmények, óvodák, valamint alap- és középfokú oktatási intézmények az elmúlt években szinte teljes mértékben megújultak. Néhány infrastrukturális fejlesztési elem vár még megvalósításra, például a zárda, a Vármelléki Óvoda Bocskai utcai telephelye és a hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó hulladékudvar. Ezek után a szolgáltatásokhoz való hozzáférhetőség magas színvonalát kell megtartanunk, említhetjük az akadálymentes szolgáltatásokhoz hozzáférést, ugyanakkor a kiváló emberi hozzáállást is.

2.1.3. Magántőke

A városfejlesztés harmadik alapvető pillére a magántőke, amelynek bevonásával a legeredményesebben lehet munkahelyeket teremteni, s az önkormányzat saját bevételeit növelni.

A befektetés-támogatási politika csak akkor lehet eredményes, ha:

- a város teljes körű és korszerű infrastruktúrával rendelkezik,
- megfelelő a városmarketing.

- a városban már jelen levő befektetőkkel kialakított jó kapcsolat révén élnünk kell a „kapcsolati tőke” kínálta lehetőségekkel,
- végül, de nem utolsó sorban az önkormányzati adópolitika is befolyásolja a befektetők döntését,
- a rendezési terv folyamatos aktualizálása, illetve az új településrendezési terv megalkotása a befektetői igények, valamint a városfejlesztési elképzelések harmonizálásával.

Az elmúlt évek külső körülményekből adódó nehézségei ellenére a gazdasági szereplők városunkban továbbra is aktívak, további beruházási ötletekkel, tervekkel rendelkeznek. Folytatódik az északi és a nyugati iparterület fejlesztése, amely a következő években tovább erősíti a város ipari potenciálját. A támogató városi beruházáspolitikai eredményeként, a megvalósult magánberuházások nyomán a város munkaerő piaci helyzete kedvező, és növekedtek a helyi adóbevételeink. Szólnunk kell arról is, hogy néhány kisebb vállalkozás befejezte működését Sárváron (Lafuma, Sarbo), azonban az újonnan letelepedő és fejlesztő beruházások (Taravis, AWF, Mastergood, Melea) reményeink szerint ellensúlyozzák a negatív, munkaerőt érintő és gazdasági hatásokat.

3. A 2024-2029-es ciklus lehetőségeiről

3.1. Turizmus, városmarketing, desztinációépítés

Az európai szintű fürdőfejlesztés megvalósítását követően továbbra is kiemelt célunk a fürdő gazdaságos üzemeltetésének biztosítása az ésszerű gazdálkodás feltételeinek megteremtésével. Meg kell őrizni a minőségi fürdőszolgáltatások terén elért pozíciónkat, amelyhez a következő években a 2002-ben épült fürdő infrastrukturális felújítása elengedhetetlen lesz. Ezen túl a turizmus további fejlesztésének lehetőségét elsősorban a magántőke beruházásaihoz kapcsoljuk, melynek feltételeit a városrendezési terv folyamatos aktualizálásával teremthetjük meg, összhangban a gyógyhelyé nyilvánítás feltételeivel.

Meg kell erősítenünk és fenn kell tartanunk azt a vonzó városképet, városimázst, amelynek köszönhetően az elmúlt évtizedekben Sárvár a hazai turizmus legkedveltebb célpontjai közé került, és nemzetközileg is jegyzett üdülőhellyé vált. Ennek érdekében a városmarketing területén folytatnunk kell a közös munkát a helyi turizmus szereplőivel, és koordinált, célzott akciókkal érdemes az eddig kialakult, kulturális, természeti és idegenforgalmi értékeinket bemutató városképet tovább építeni. Ez a munka akkor lehet igazán eredményes, ha az idegenforgalomban érintett valamennyi szervezet, vállalkozás összehangolt tevékenységével valósul meg. E cél megvalósítása a TDM (Turizmus Desztináció Menedzsment) szervezet feladata.

Célunk, hogy a turizmus fejlődésével párhuzamosan a magánvállalkozások is mind nagyobb számban találják meg boldogulásukat ezen a területen.

3.1.1 A Csónakázó-tó és a Horgász - tó környékének fejlesztése

Lehetőségként merül fel a Csónakázó-tó mellett nyugati irányban meglévő agyag-nyerőhely rekultivációjával a tó meglévő vízfelületének bővítése, pihenőerdő, gyalogösvények kialakítása. Ennek a fejlesztési gondolatnak egyik első lépése a 2025 év elején elindított városerdő projekt.

Ezek a fejlesztések hosszútávon jó hatással vannak a turisztikai teljesítményre, növekszik a vendégtartózkodási idő, egyben pozitív hatást gyakorol a város gazdasági helyzetére. Mindezekon túl a város polgárai is igénybe veszik a szolgáltatásokat, ezzel is növekszik a természetközeli közösségi terek száma, pozitív hatással a társadalmi jól-létre.

3.1.2 A Nádasdy - vár állagmegóvása, energetikai korszerűsítése és turisztikai attrakciófejlesztése

A Nádasdy - vár jelenleg a Magyar Állam tulajdona, történelmi emlékhely, a város kezelésében van. Műemlékjellege miatt az állagmegóvás, energetikai korszerűsítés körültekintő tervezést és megoldást igényel. Ugyanakkor a régi, ódon - méter vastag - falak mentén az 1976-ban telepített távhő rendszerű radiátorok és csőrendszerek rendkívüli módon előregedtek. A korszerűsítéssel megközelítőleg 20-30% energia takarítható meg.

Mindezek mellett ezen a kiváló műemléki helyszínen érdemes további turisztikai és közösségi fejlesztésben gondolkodni. A vár központi elhelyezkedése, egyedisége, a kulturális központ eddigi programkínálata és a múzeum magas szakmai színvonala lehetőséget ad további attrakciófejlesztésre.

A 2024-ben elfogadott kastélytörvény reményeink szerint lehetőséget ad önkormányzatunknak arra, hogy jó gazdája legyen a várnak és sikerrel pályázzon a fejlesztési lehetőségekre.

3.1.3 Sport- és rekreációs övezet

A Sárvár Aréna melletti terület lehetőséget ad a sport- és rekreációs övezet fejlesztésének továbbgondolására, hiszen az Arénához kapcsolódó beruházások érdemben hozzájárulnak a sport- és kulturális turizmus fejlődéséhez. A Sárvár Aréna központhoz tartozó további elemek, pl. pumpa pálya, szabadtéri sportpályák a meglévő szálláshely kapacitással együtt alkalmasak akár nemzetközi szintű sport- és edzőtáborok megszervezésére, lebonyolítására is.

A városi közlekedésben, a munkahelyi ingázásban az utóbbi évtizedekben egyre nagyobb szerepet játszik a kerékpáros közlekedés. A kerékpározás amellet, hogy a legkörnyezetkímélőbb közlekedési forma, az egészséges életmód, illetve az aktív turizmus egyik meghatározó eleme. Kiemelt szerep jut a kerékpáros közlekedés feltételrendszerének gondozására, kerékpárkölcsonzó hálózat kialakítása.

3.2. Városi infrastruktúra

3.2.1 Kerékpárutak fejlesztése

Az elmúlt évek sikeres kerékpárút fejlesztési programját érdemes folytatni. Ez egyrészt Csénye-Ikervár irányába, másrészt a városon belüli hálózat fejlesztésével képzelhető el. A város adottságaihoz mérten önálló kerékpárutak, kerékpársávok kialakítása lehetséges, illetve -bizonyos helyeken- kerékpáros nyomvonal felfestése is segítheti a közlekedőket.

3.2.2 Belterületi út-, járdaépítés, felújítás, forgalomszervezés újragondolása

Sárvár településszerkezeti adottságait, belső közlekedési viszonyait nagyban meghatározzák a természetes határok (pl. délről a Rába és a Gyöngyös), valamint az épített környezet (pl. északról a vasút és az elkerülő út). A gyorsan bővülő turizmus, motorizáció, a tranzitforgalom növekedése miatt is szükséges a belső forgalomszervezés újragondolása. A biztonságos közlekedés megteremtése az út és járdafelújítási programok folytatását igénylik: folyamatosan fel kell mérni és újítani az alap nélküli, elhasználódott járdafelületeket és utakat, különös tekintettel azokon a városrészeken, ahol az elmúlt évtizedekben a közműbevezetés után nem került sor megújításra.

3.2.3 Szennyvíz és gáz gerinchálózatok fejlesztése

Elsősorban a hegyközségi városrészen az elmúlt években a lakók száma növekedett, ez magával hozta a szennyvíz - elvezető rendszer bővítésének igényét, a gáz gerinchálózat fejlesztésének szükségét. Fontos megjegyezni, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény célkitűzéseivel összhangban módosított, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 2024-től hatályos szabályai jelentősen megnehezítették új beépítésre szánt területek kijelölését és így közvetve az ingatlanok betelepítését, ami hatással van arra, hogy a lakossági gáz bekötések csak korlátozott földrajzi területen kerülhetnek ingyenesen kiépítésre. Az önkormányzat a gáz gerinchálózat kialakítását direkt módon nem irányítja, azonban támogató koordinációval segíti a szolgáltató és a lakosság közötti együttműködést. A hegyközségi utak aszfaltozásának feltétele a szennyvíz (és lehetőség szerint a gáz) gerinchálózat lefektetése, így a következő évek feladata, hogy - ahol lehetséges és erre igény van- fejlesszük a gerinchálózatok elérhetőségét.

Át kell gondolni, hogy milyen módon tudjuk a láncapusztai városrész szennyvíz - elvezető rendszerét kialakítani, és milyen jogi megoldások szükségesek a láncai városrész - harmadik fél által tulajdonolt- útjainak felújításához.

3.2.4 Lakóházak energetikai célú felújítása, állagmegóvásuk elősegítése

Sárvár klímastratégiája feladatokat ad számunkra a társasházi környezet energiahatékonnyá tételében is. Ez szükségszerűen az épületek homlokzatának megújulását is jelenti, amely városképi szempontból szintén elsődleges érdekünk. Az önkormányzat anyagi lehetőségeinek függvényében évről évre támogatja a műemléki és

helyi védettség alatt álló társasházak homlokzati felújítását, különös tekintettel azokra, amelyek a frekventált – turisták által is látogatott- városrészekben találhatók.

3.2.5 Települési környezetvédelmi infrastrukturális fejlesztés

A program a város központi belterületi részét 30 vízgyűjtő területre határolta le, mely területeket érintő szükséges beavatkozások a befogadóktól visszafelé indulva, részben egymásra épülve, egy jól átgondolt rendszerben biztosítják majd a település megfelelő, biztonságos, fenntartható csapadékvíz gazdálkodását. A csapadékvíz elvezetési hálózati terv a település még nem csatornázott részét fedi le. Az elmúlt évek sikeres programjának folytatásaként az önkormányzat anyagi erőforrásaitól függően támogatja a fenntartható, klíma-tudatos és adaptációs fejlesztéseket. Ezek a fejlesztések elsősorban ma már nem a csapadékvíz elvezetését szolgálják, hanem a változó klímához alkalmazkodó, vizek helybentartását, ugyanakkor biztonságos kezelését lehetővé tevő megoldásokat.

3.2.6 Játsszóterek

A városban található 13 játszótér folyamatos felújítása és állagmegóvása a következő évek feladata. Az Aréna mögött egy új közösségi tér alakul ki, amely lehetőséget ad a gyerekek biztonságos szabadidő eltöltésére, egyben a sport- és rekreációs övezet fejlesztésével a városlakók jóllétéhez is hozzájárul.

3.2.7 Barnamezős területek revitalizációja, új, stratégiaailag fontos területek bekapcsolása

A volt cukorgyár területe évtizedeken keresztül elhanyagolt, használaton kívüli barnamező volt, amely azonban a következő években magánberuházás által életre kel. A Sárvár Aréna környékén szükségessé válik új közlekedési hálózat kialakítása, hiszen csak ezáltal indulhat meg a terület fejlődése. A Vadkert előkerülő út környékén létrejövő magánberuházások az önkormányzat érdekeit is szolgálják, hiszen ezzel a gyógyhelyi térség fejlődik, ami majd további lökést ad a fejlesztéseknek. Az északi iparterület fejlődése magánberuházások keretében elindult, további építések, ipari vállalkozások letelepedése várható. Az önkormányzat feladata, hogy a barnamezők és eddig kihasználatlan területek felszámolását elősegítse, az új városrészek kialakítását segítő kooperációval támogassa. Ezek a fejlesztések hosszútávon, évtizedekre előre meghatározzák a város fejlődési irányait, ezért előmozdításuk stratégiai érdekünk.

3.3 Élő város

3.3.1 Sárváriinak lenni jó - Kulturális és közösségi terek fejlesztése, helyi értékek megőrzése és helyi közösség-szervezési programok, a SÁRVÁR identitás erősítése

A megvalósítandó fejlesztések fókuszterülete elsősorban a kultúra, a sport, a kikapcsolódás egyéb formáinak mindennapokba történő szerves beépítése, minel

szélesebb körű, változatosabb megjelenésük elérése. A kulturális kiállítások, színpadi előadások, a civilekkel közösen szervezett programok segítik a pezsgő, városi létben rejtőző lehetőségek kihasználását. Az elmúlt évtizedek intenzív infrastrukturális fejlesztési megalapozták azt a sárvári érzést, amelyben jó lenni és ahol jó élni.

3.3.2 Tudás, tanulás a gazdaságfejlesztés szolgálatában

Sárvár két pilléren nyugvó gazdasági bázisa (ipar és turizmus) feladatot ad az oktatás szervezése, a tudásmegosztás területén is. Ugyan nem közvetlen önkormányzati feladatként, azonban segítő, koordináló szereplőként önkormányzatunk ebben is közreműködik.

Városunk gazdaságának egyik húzóágazata a turizmus, amely egyben jelentős szakemberszükségletet is jelent a gazdasági szereplőknek. A megfelelően képzett munkaerő egyik bázisa lehet a városban működő Sárvári Tinódi Gimnázium és a Sárvári Turisztikai Technikum. A képzések fejlesztésével az iskolák megfelelő – mind oktatási, képzés és innovációs szempontból - kapcsolatok lehetnek a gyakorlati képzésbe bevonható és megfelelően képzett munkaerő alkalmazásában érdekelt vendéglátóhelyek és szálláshelyek, valamint a középfokú oktatásban is egyre intenzívebb szerepet vállaló idegenforgalmi felsőoktatás szakemberei, karai között. Mindezek mellett anyagi forrást kell találni a gimnázium és technikum épületének felújításához, hiszen a város legrégebbi oktatási intézményét meg kell őrizni a jövő generációinak is.

Mindezek mellett az ipari szegmensben megjelenő szakemberigény egy részét az ipari háttérrel működő Barabás György Műszaki Szakképző Iskola adja, ahol a duális képzés révén szoros az együttműködés a helyi és a vármegyei ipari szereplőkkel, akik szaktantermek kialakításával, munkahelyek biztosításával is segítik a jövő generációinak műszaki képzését. Az önkormányzat kapocs lehet az oktatásszervezés és a gazdaság szereplői közötti térben.

3.3.3. Mozdulj, Sárvár! - ép városban ép test és lélek

A programok elsősorban a közös élményt helyezik előtérbe, ehhez szükséges megtalálni azokat a mozgásformákat, amelyekkel azok is bátran próbálkozhatnak, akik a mindennapjaikban nem sportolnak rendszeresen. A szándék természetesen hosszabb távon az, hogy e rendezvényeknek köszönhetően minél több ember válassza a szabadidő eltöltésének ezt a hasznos és egészséges módját. A Mozdulj Sárvár program az elmúlt évtizedben a város egészségfejlesztő programjává vált, hiszen további civil szervezetekkel közösen számos programot tudtunk és tudunk megvalósítani mind a fizikai sport aktivitások népszerűsítésével, mind az egyéb egészséges életmódot népszerűsítő kampányok, rendezvények szervezésével. Ez nagyszerű alapod ad ahhoz, hogy a ciklusban elindítsuk az „Egészséges Sárvár” programot, melynek célja, hogy közösségünk számára támogatást adjunk az egészség megvédéséhez, az egészséges életmód

kialakításához, a mozgás fontosságának felismeréséhez, a prevenciók lehetőségei elterjesztéséhez.

3.4 Közlekedési infrastruktúra fejlesztés

3.4.1 Sárvárt elkerülő út, hegyközségi körforgalom

A várost északról elkerülő körgyűrű III. szakaszának megépítése az Ipari Park működésének stabilitását, illetve a 2012-ben gyógyhellyé minősített település belső forgalmának csillapítását eredményezi.

A várost északról elkerülő út építése több ütemben készült el az elmúlt évtizedben. A III. ütem megvalósítása időszerű, a forgalom növekedése miatt a városrészre zúduló tehergépjármű forgalmat csökkenteni szükséges. Az út jelenleg tervezés alatt van és a következő években megépül, ezzel jelentősen komfortosabbá teszi a kertvárosi és sári lakók életét.

A helyközségi körforgalom tervezés alatt van és a biztonságos közlekedés érdekében feltétlenül szükséges is. A városrész irányában megépült ártéri kerékpárút jelentősen javította a kerékpáros közlekedés feltételeit, a körforgalom és a remélhetőleg a temetőig futó kerékpárút tovább javítja az hegyközségi lakók biztonságérzetét.

3.4.2 Parkolók kialakítása, parkolási infrastruktúra fejlesztése

Az elmúlt ciklusban több száz parkoló épült a városban. A motorizáció fejlődésével azonban ez sem tudott lépést tartani, A város területén, a kritikus pontokon a közlekedésbiztonság javítása érdekében folytatjuk a parkolók kialakítását, ezt azonban csak holisztikus, több szempontot figyelembe vevő tervezési és szervezési rendszerben képzelhetjük el, kiegészítve az alternatív közlekedési módok (kerékpár, gyalogos közlekedés) népszerűsítésével. Különösen át kell gondolnunk az iskolák környékén található parkolók használatát és közös megoldáson kell gondolkodnunk ezen intézmények körüli közlekedési és parkolási kihívások kezelésében.

3.4.3 Közbiztonság, biztonságunkat növelő beruházások

Sárvár biztonságos város, ezt támasztják alá évek óta a rendőrség beszámolóí, jelzései. Azonban mi sem tudjuk függetleníteni magunkat az országban több helyen is megfigyelhető -sajnos esetenként kriminalisztikai- eseményektől, hatásoktól. Ezért folytatjuk az elmúlt évek közvilágítás és kamera fejlesztési programját a szükséges kritikus pontokon. Folyamatos feladatot jelent a közterületen tárolt rendszám nélküli autók elszállíttatása. Az önkormányzat a jogszabályi kereteket betartva felkutatja a tulajdonosokat és megteszi a szükséges intézkedéseket. Munkánkat össze kell hangolni közlekedésszervezési feladatokkal is. 2025-ben nagy lépést teszünk előre a

rendszenyfelismerő rendszerek fejlesztésében és bővül a trafibox állomások száma is. A közterület felügyelet napi kapcsolatban van a rendőrséggel, a polgárőr egyesülettel, közösen felügyelik városunk biztonságát.

4. Önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok által nyújtott közszolgáltatások színvonalának javítása, hosszú távú fejlesztési elképzelések

4.1 A Sárvárfürdő további fejlesztési lehetőségei

4.1.1 Attrakcióbővítés, szolgáltatásfejlesztés

Sárvári Gyógyfürdő Kft. a mai igényekhez igazodóan magas szintű szaunaszolgáltatás fejlesztését tervezi több ütemben a meglévő szaunavilág, a szaunakert területének átalakításával, a szaunakapacitás bővítésével és a vendégélmény fokozására alkalmas technológiák alkalmazásával. A projekt a tetőtéri „mediterrán” pihenőteret belső lépcsővel integrálja a szaunatérhez, melynek során jelentős belsőépítészeti és gépészeti átalakítások történnek, az igényes, átlátható pihenőzóna kialakítása, valamint a szaunaszeánszok jobb lebonyolíthatósága céljából.

A meglévő csúszdák rekonstrukciója, valamint egy új kültéri csúszdapark létesítése valósul meg a következő gazdasági ciklusban, melynek célja az állagmegóvason túl egy olyan csúszdapark létrehozása, amely az egyik legfontosabb vendégkör (3-12 év közötti gyermekek) magas szintű, biztonságos kiszolgálását célozza.

Az újonnan kialakult sport és rekreációs területen az üzemeltető lábtenisz és padel pályák kialakítását tervezi, amely fontos helyszíne lesz az uszoda, a fitness és a meglévő strandröplabda, petanque pályák mellett a sportanimációs programok lebonyolításának.

A meglévő, saját üzemeltetésű vendéglátóhelyek fejlesztése, kínálatának optimalizálása mellett fontos cél új értékesítési pontok kialakítása a fürdő és a kemping területén. Ennek keretében az új szezonális sportpályák mellett sportbüfé, a kemping területén a megújult, többfunkciós kiszolgáló létesítmény részeként vendéglátóhely, és rendezvényterem épül.

4.1.2. Szállás- és létesítménybővítés

A kempingben, a meglévő kiszolgáló épület helyén egy többfunkciós, több, mint 500 m² alapterületű új épület megvalósítását tervezik. A létesítményben a kemping kiszolgáló funkciói mellett helyet kap egy vendéglátóhely, valamint egy rendezvények és animációs programok lebonyolítására is alkalmas, szekcionálható tér is.

A kemping területén a szálláshelyek (beállók, mobilházak) bővítése mellett a Patkó-tó környezetében tóra teraszos, igényes apartmanházak fokozatos építését tervezik, valamint azoktól elkülönítve gyermek táborok lebonyolítására természetközeli modulházakat telepítenek.

4.1.3. Patkó-tó rehabilitációja, turisztikai hasznosítása

A projekt fő eleme a „Patkó-tó” rehabilitációja, kotrása, a partfal, a tó körüli sétány és híd építése, de részét képezi a stégek, és a meglévő vízgépészeti berendezések, zsilipek cseréje is.

4.1.4. Energetikai, és technológiai, belsőépítészeti korszerűsítések megvalósítása

A geológiai tanulmányok alapján egy 4-600 m-es mélységű kút fúrását tervezik a legnagyobb strandmedence vízellátására, valamint a főszezonon kívül energetikai célú hasznosítás céljából.

Több projektterv készült a napelemek telepítésével kombinált földszondás, geotermális energia, valamint az elfolyó vizek hőenergiájának hasznosítására, ezek fokozatos megvalósítását tervezik. Fontos cél kazáncsereprogram megtervezése és megvalósítása.

A 2002 óta magas kihasználtsággal működő fürdőben a fenntartható és gazdaságos üzemelés érdekében ebben a gazdasági ciklusban időszerűvé válik a régi fürdő komplett energetikai és víztechnológia megújítása, a szellőzőrendszer cseréje, a medencék és a medencetér burkolatainak megújítása, tetőszigetelés elvégzése, az élményelemek felfrissítése, világításkorszerűsítés megvalósítása és a régi fürdőépület teljes belsőépítészeti megújítása, új beléptető rendszer telepítése.

4.2 Sárvári Városgondnokság Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerint: „13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: (...) 20. távhőszolgáltatás;”

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény szerint „6. § (1) A területileg illetékes települési önkormányzat (...) az engedélyes vagy engedélyesek útján köteles biztosítani a távhőszolgáltatással ellátott létesítmények távhőellátását.

Sárvár város Önkormányzata a törvényi közzolgáltatási kötelezettségének a Sárvári Városgondnokság Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság működtetésével tesz eleget. Az önkormányzat kiemelt feladatának tekinti a közzolgáltatás színvonalának folytonos javítását, a szolgáltatás energia-és költséghatékony működtetését. A távhőszolgáltatás működtetésénél ki kell térni arra a fontos tényre, hogy mivel a lakossági felhasználók alap- és hődíja a rezsicsökkentés miatt 2014. október 1-től befagyasztásra került, a Mavir által folyósított támogatás havi fix és hőmennyiség függő része elengedhetetlen a közzolgáltatás biztosításához. Az önkormányzat rövid-és hosszú távú elképzelései között folyamatos célként szerepel a szolgáltató és a szolgáltatás fejlesztése, mely cél megvalósítására az állami és európai uniós pályázati források, a Kft., valamint a tulajdonos önkormányzat gazdasági lehetőségei függvényében kerülhet sor.

Mindenképpen ki kell emelni az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2023/1791 irányelvét az energiahatékonyságról, és az (EU) 2023/955 rendelet 26. cikk szerinti hatékony távfűtési és -hűtési rendszer elérését.

2028. január 1-jétől olyan rendszer, amelyben legalább:

- a megújuló energia: 50 %, a hulladékhő: 50 %, a megújuló energia és a hulladékhő: 50 %, a nagy hatásfokú kapcsolt energiatermelés: 80 %
- vagy a megújuló energia: 5 % és a megújuló energia, a hulladékhő vagy a nagy hatásfokú kapcsolt energiatermelés: 50 %

Az irányelvnek való megfelelés lehetőségeinek vizsgálatát a 2025. évben el kell végezni, hogy a finanszírozás megteremtéséhez és a kivitelezéshez is maradjon még elegendő idő.

Az elmúlt ciklusban megvalósult a hőkörizetek kazánházi és távhőhálózati korszerűsítése. Mely során a Kórház kazánházban 2 db 2 MW teljesítményű gázégő és kazán cseréje, a kazánházi belső primer vezeték hálózat dimenzió bővítés miatti cseréje, és új távfelügyeleti szoftver bevezetésére került sor. A hőközpontokban folytatódott a hőcserélők, szivattyúk, motoros szelepek és szabályozó automatikák cseréje.

Lakásgazdálkodási feladatainkat tekintve, a 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő társasházak felújítása, tetőszerkezetének cseréje, állagmegóvása jelentős mértékben javítja az épületek energetikai minőség szerinti besorolását. A szociális bérlakás és FHO lakásállomány korszerűsítése, felújítása folyamatos feladatot ad a Városgondnokságnak. A korszerűsítések után a bérlők elégedettebbek lesznek a bérleményekkel, a fűtési költségek csökkennének, ami a közszolgáltatás színvonalát is javítja.

Játsszóter felújítási programunk a sárvári kisgyerekes családok komfortérzetét javítja, lehetőséget ad a kicsiknek mozogni, sportolni a társasházi övezetekben is.

A tulajdonos önkormányzat a szolgáltató éves üzleti tervének kidolgozása és elfogadása során dönt a tárgyévi fejlesztési célokról.

4.3 Sárvári Média és Műsorszolgáltató és Lapkiadó Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerint: 13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: (...) 7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;”.

Sárvár Város Önkormányzata a helyi közművelődésről szóló 7/2019. (III.29.) számú rendelete alapján helyi önkormányzati feladatnak tekinti a helyi újság kiadását, a helyi televízió, a helyi rádió, az önkormányzati honlap és az önkormányzati közösségi oldal működtetését. Ezen feladatkörébe tartozó közszolgáltatások ellátására közszolgáltatási szerződést kötött a Sárvári Média Nonprofit Kft.-vel.

A közszolgáltatási szerződés értelmében a Sárvári Média Nonprofit Kft. feladata, hogy Sárvár város lakossága megfelelő tájékoztatást kapjon a helyi közélet ügyeiről, továbbá olyan helyi médiaszolgáltatás legyen elérhető, mely biztosítja a nemzeti önazonosság és az európai identitás, a nemzeti, családi, etnikai, vallási közösségek megőrzését és megerősítését, a magyar és a nemzetiségi nyelvek, kultúra ápolását, gazdagítását, az állampolgárok tájékozódási és kulturális igényeinek kielégítését. A Sárvári Média Nonprofit Kft. ennek megvalósítása érdekében a lakosság számára humán, közhasznú és

kulturális információkat gyűjt, és azokat az általa működtetett médiumokon keresztül eljuttatja a város lakossága számára.

A közszolgáltató feladata továbbá Sárvár környezeti, szellemi, művészeti értékeinek, hagyományainak feltárása, megismertetése, a helyi művelődési szokások gondozása, gazdagítása. A Sárvári Média Nonprofit Kft. vállalja, hogy az általa működtetett médiumokon keresztül megismerteti a város kiemelkedő személyiségeinek értékteremtő tevékenységét, közreműködik emlékükhöz méltó ápolásában, megőrökíti a helyi közösségek eseményeit és mindezeket közismertté teszi. Ezen túlmenően a Sárvári Média Nonprofit Kft. közreműködik az állami és helyi ünnepek kultúrájának gondozásában is.

Sárvár város Önkormányzata kiemelt feladatának tekinti a feladatellátás színvonalának folyamatos javítását. Az önkormányzat rövid- és hosszú távú elképzelései között folyamatos célként szerepel a Sárvári Média Nonprofit Kft. szolgáltatásának fejlesztése, mely cél megvalósítására az állami és európai uniós pályázati források, a Kft., valamint a tulajdonos önkormányzat gazdasági lehetőségei függvényében kerülhet sor. A tulajdonos önkormányzat a szolgáltató éves üzleti tervének kidolgozása és elfogadása során dönt a tárgyévi fejlesztési célokról.

A Sárvári Média Nonprofit Kft. működteti a Sárvári Televíziót, a Sárvár Rádiót és a hozzájuk tartozó közösségi online felületeket, kiadója Sárvár város Önkormányzata hivatalos lapjának, a Sárvári Hírlapnak, üzemeltetője Sárvár város Önkormányzata hivatalos weboldalának, a sarvarvaros.hu-nak és Sárvár város Önkormányzata hivatalos közösségi oldalának, a Sárvár Lendületben Facebook-oldalnak és a hozzá kapcsolódó Instagram-fióknak.

A hagyományos médiumok, mint a nyomtatott sajtó és a televízió, egyre inkább háttérbe szorulnak, míg az online és digitális platformok előtérbe kerülnek. Ez a változás nemcsak új kihívásokat jelent, hanem számos lehetőséget is kínál a médiának. A nézői és olvasói szokások gyorsan változnak, a nyomtatott sajtó olvasottsága csökken, míg az online híroldalak népszerűsége növekszik. A digitalizáció nemcsak technológiai kihívásokat jelent, hanem a tartalomgyártás és a közönség elérése terén is új stratégiák kidolgozását igényli. A hagyományos médiának fel kell ismernie, hogy az online térben más szabályok érvényesülnek, és ennek megfelelően kell alakítani a stratégiáit.

Fontos lépés, hogy a jogalkotó is felismerte az ezzel járó felelősséget, és hatályba lépett 2025. január 1-jén a sajtószabadságról és a médiatartalmak alapvető szabályairól szóló a 2010. évi CIV. törvény módosítása, amelynek értelmében, ha az internetes sajtótermék kiadója az általa szerkesztett internetes felületen vagy más által üzemeltetett online platformon biztosítja a sajtótermék tartalmait tekintetében az olvasói hozzászólások lehetőségét, úgy köteles a jogellenes tartalmú hozzászólásokkal szembeni fellépés érdekében azok közzétételét követően alkalmazandó eljárásról szabályzatot alkotni és ennek megfelelő hatékony megoldást alkalmazni.

A digitalizáció elkerülhetetlen folyamat, amely alapvetően átalakítja a magyar médiaipart, így a Sárvári Média Nonprofit Kft. működését is. Elengedhetetlen, hogy alkalmazkodjon a Kft. ehhez a változáshoz, és a médiaszakemberek mellett meg kell találni a megfelelő IT

és digitális marketing szakembereket, akik segítenek a digitális átállás megvalósításában.

4.4 A Sárvári Sportfólió Korlátolt Felelősségű Társaság

A Sárvári Sportfólió és Kulturális Kft. vonatkozásában a 2024-es év tekinthető olyan bázisévnek, amely során a társaság az alapító szándéka szerinti működés teljes spektrumát lefedte.

A teltházas, magas színvonalon lebonyolított hagyományos és új rendezvények, a pezsgő sportolói élet és a városi programok megvalósításában való aktív szerepvállalás azt mutatják, hogy a cég a kulturális életbe való bekapcsolódással, az események összehangolásával, a szervezetek kölcsönös támogatásával és segítségével nagyban hozzájárul a társadalmi háló erősítéséhez.

A Sárvár Aréna és a Zene Háza üzemeltetési mechanizmusa átgondolt, megalapozott és kiszámítható pilléreken nyugszik. Folyamatos a hardveres és a szoftveres finomhangolás, a korrekció és a bővítés. Mindezeknek köszönhetően a komplexumok energia fogyasztása tervezhető és az időjárás kiszámíthatatlanságát leszámítva stabil. A természetes, mindennapi működésből eredő amortizáció kezelése, a gépészeti eszközök meghibásodásainak orvoslása, a szoftveres anomáliák kiküszöbölése a társaság üzleti tervének és középtávú tervének szerves részét képezi. Közép- és hosszútávon a napelempark bővítésével, a megtermelt és fel nem használt villamos energia eltárolásával, majd annak termelési időszakon kívül eső hasznosításával kíván további költséghatékonyságot növelő beruházást eszközölni a cég.

Sárvár Város Önkormányzata a Sárvári Sportfólió és Kulturális Kft. közvetlen közelébe újabb, aktív turisztikai fejlesztéseket tervez. A jelenlegi elképzelések szerint az üzemeltetésben és a fenntartásban a cégnek is lesz feladata, így a Sárvár Aréna és a Zene Háza mindennapi működését jelenleg is alacsony számú munkavállalóval ellátó személyzeti struktúra átalakítása és bővítése elkerülhetetlen.

A cég tevékenységi körének várható szélesedése miatt indokolt a közeljövőben egy kisteherautó, valamint egy nagyteljesítményű, multifunkcionális, kültéri takarítógép beszerzése, amelyek által nemcsak a jelenleg is nehézséget okozó logisztikai kihívások, hanem a zöldfelület gondozás, a létesítményekhez kapcsolódó eszközpark szállítása és a takarítás is hatékonyabbá és gyorsabbá válik.

5. Klímavédelem

A városnak a Polgármesterek Szövetségébe történő csatlakozása nemcsak lehetőséget, hanem kötelezettséget is jelent. Fejlesztéseink a már kialakított, de a következő években átdolgozásra kerülő klímastratégia mentén értelmezhetőek, amely magába foglalja a környezeti változásokhoz történő alkalmazkodást is.

Az elmúlt években sikeresen megvalósított pályázati programjaink a globális változásokhoz alkalmazkodó infrastruktúrát és üzemeltetési módokat eredményeztek. A Hild park csapadékvíz - gyűjtő és azt öntözésre felhasználó rendszere, a központi hálózatba bekapcsolt napelemek az épületek hőszigetelése és hőszivattyús energetikai

működtetése mind a klímavédelem érdekében tett lépésként értelmezhető.

Nemcsak klímatudatosan kell építkeznünk és a helyi identitást ezáltal is erősíteni, hanem el kell fogadnunk a klímaváltozáshoz tartozó adaptációs szükségletet is. Az infrastruktúra tervezése és fejlesztése, a városi kommunikáció, a PR feladatok, a turizmusmarketing és desztináció építés a klímatudatos sárvári közösség felelős gondolkodásán alapul. Sárvár Magyarország egyik legszebb gyógyhelye, egy fénylő pont a hazai és nemzetközi turizmus térképén. Klímatudatos beruházások, jövőbemutató megoldások, jó példák és a jövő generációjáért érzett felelősség jellemzik a várost és polgárait. Mindez egy válasz a globális kihívásokra, amely megkülönböztet, eredményessé tesz és Sárvár gazdag kulturális és természeti öröksége mentén a jövőbe tekint.

A fentiekhez kapcsolódó feladataink természetesen megjelennek a mindennapokban is. A zöldterületek megóvása, ápolása fontos várospolitikai célkitűzés. A Soproni Egyetem Erdészeti Tudományos Intézete kereste meg azzal a szándékkal a sárvári önkormányzatot, hogy az országban még egyedülálló mintaprojektet indítson el egy települési környezetben található fás terület, városerdő kialakításával és fenntartásával. Ez a projekt, amely a Horgász-tó és a Csónakázó – tó közötti 4 hektáros területen valósul meg, nem a jelenlegi parkok fenntartását jelenti, hanem a klímaváltozásra való felkészülést. Első lépésként ebben egy gyalogösvényt alakítunk majd ki, hogy belülről is élvezhessék az emberek a fák adta árnyékot, és ennek a kedvező hatásait. Pótolni kell a fákat, és a klímaváltozásra felkészülve olyan őshonos fafajokat fogunk ültetni, amelyek hosszútávú megoldást kínálnak. Ezt szeretnék be is mutatni az embereknek, egyrészt a középiskolásokat bevonjuk a faültetésbe, másrészt információs táblákat helyezünk ki, amelyek közérthető módon mutatják be az ERTI munkáját.

A lakosság és a vállalkozások aktivitására is számítunk a tiszta, virágos város megteremtésében. A szelektív hulladékgyűjtés kiterjesztése, hatékonyságának növelése, az illegális szemétkerítés visszaszorítása fontos közügy!

6. Okos város

Az emberiség természetes törekvése, hogy környezetét a saját igényeire szabja azért, hogy minden megfelelően komfortos legyen számára. Ez különösen a személyes terekre igaz, de ma már természetesnek mondható, hogy ezt a komfortzónát nagyobb területekre szeretnénk kiterjeszteni. Az IT fejlődése megteremtette ennek lehetőségét és mind az ipari szegmens, mind a közszolgáltatások területe hatékonyabbá, komfortosabbá válhat a fejlesztések által. A XXI. századi fejlődés természetes velejárója, hogy szinte minden a számítógépek felügyelete alá kerül, a munkánk, a mozgásunk, egyáltalán az életünk „adatosodik”. A fentiekre az ipar területén az „ipar 4.0” fogalom vált általánosan elfogadottá. A kifejezés a negyedik ipari forradalomra utalva az információs technológia és az automatizálás egyre szorosabb összefonódását, illetve ezen keresztül a gyártási módszerek alapvető megváltozását jelenti. Feltételrendszerét tekintve érdemes

megemlítenünk a M2M (machine to machine) kommunikációt, a megfelelő információs csatornát (IoT – internet of things), az adathalmazok „big data” kezelését, a felhőalapú szolgáltatások térnyerését.

Ahogy senki sem, így városunk sem maradhat ki a technológiai fejlődésből, feltételezhetően 5-10 éven belül számos – ma még idegennek tűnő – technológia, megoldás elfogadott lesz a hétköznapiakban. Igaz ez a városban működő ipari struktúrákra és a város saját működtetésében lévő különböző szolgáltatásokra, azok műszaki háttér infrastruktúrájára is. Különösen igaz lehet ez a Sárvarfürdő és a távhő szolgáltatás esetében. A ma még kissé idegenül hangzó új technológiák bevezetésére városunk a megfelelő tudás elsajátításával tud felkészülni, nyitottan figyelve a majd erre irányuló pályázati lehetőségeket is.

Mindez elvezet bennünket az okosváros koncepcióhoz, amely az informatikai és kommunikációs rendszerekre épülő várost jelenti, ahol a város működési folyamatait a különböző entitások közötti mesterséges intelligencia segíti. Az okosváros egyik legfontosabb jellemzője, hogy ökotudatos, és környezetkímélő kell legyen. Az „okos” megoldások mást jelentenek egy nagyvárosban és mást a Sárvar nagyságú településeken. Elkészült Sárvar okosváros stratégiája, ez kellő alapot szolgáltat fejlesztéseinknek. Érdeemes felkészülnünk közép és hosszútávon is, először a tudás megszerzésével, majd a projektek kivitelezésével. (Példaként említhetők: okos parkolási rendszerek, igény szerinti - mozgásra aktív közvilágítás, mobilalkalmazások, e-bútorok, intelligens zebra).

7. Oktatás a gazdaság szolgálatában

Az óvodák és iskolák elmúlt években történt felújítását követően elmondhatjuk, hogy a közoktatási intézményeink épületállományánál a legkritikusabb, legnagyobb anyagi erőforrásokat igénylő beruházásokat megvalósítottuk. Ugyanakkor az önkormányzatnak továbbra is segíteni kell az állagmegóvási feladatokat, az iskolák esetében pedig a „jó gazda” és lokálpatrióta értékrenddel, a vagyon tulajdonlásából származó kötelezettségeket is érdemes teljesítenie.

A Klebersberg Központtal és a Vas Megyei Szakképzési Centrummal folyamatos kooperációval együtt követjük a sárvari nevelés-oktatás tárgyi feltételeinek alakulását, a hátrányos helyzetű, leszakadó, lemaradó tanulók felzárkóztatását annak érdekében, hogy tanulmányaik befejezését követően eséllyel induljanak a munkaerő-piacon. E terület erősítése egyben szociálpolitikai célokat is szolgál.

Legalább ekkora hangsúlyt kell fektetni a tehetséggondozásra, a város hosszútávú fejlődése elképzelhetetlen magasan képzett, felsősokú tanulmányaik befejezését követően szülővárosukba visszatérő fiatalok munkája, elhivatottsága nélkül. Folytatjuk a Bursa Hungarica Önkormányzati Felsőoktatási Ösztöndíjpályázatot.

Kiemelt figyelmet kell fordítani a KLIK-kel együttműködve a magas színvonalú, a munkaerőpiac igényeire gyorsan reagáló szakképzésre.

8. Betelepülő és már betelepült vállalkozásokat támogató programok, intézkedések, adók

Megítélésünk szerint a turisztikailag fejlett övezetek a vállalkozásoknak is előnyt jelentenek, hiszen a befektetők szívesebben jönnek gazdaságilag és turisztikailag preferált övezetekbe, a vállalkozások fejlődését ezzel is segítve. Az önkormányzat az egyszerű adminisztrációval, a segítő koordinációval, megfelelő kommunikációval szoros kapcsolatban segíti a vállalkozásokat, túlzás nélkül állítjuk, hogy a városunk operatív kapcsolata a vállalatok vezetőivel nem elmélet, hanem valós gyakorlat.

A befektetést kereső vállalkozásoknak több helyszín is rendelkezésére áll. Ipari területeket tekintve az északi városrész - rendezési tervben jóváhagyott módon - illetve a jelenlegi Ipari Park területe jöhet szóba. Turisztikai befektetésekre a volt Bagolyrét területét, illetve a volt cukorgyár területét javasoljuk.

Sárváron az államilag elrendelt, kötelező adónemeken felül semmilyen adó nem terheli a vállalkozásokat. Az iparüzési adó, az idegenforgalmi- és a gépjárműadó beszedésén túl önkormányzatunk nem kíván a vállalkozások életébe beavatkozni.

Sárvár következő évtizedes fejlődését alapvetően meghatározza a turizmus, a gyógyhely terület és az abban rejlő lehetőségek kihasználása.

A városi infrastruktúra magas színvonala segíti a fenti célok elérését, a sétáló övezetek, a zöld területek magas aránya, az elkerülő utak nagysága, az oktatási rendszer sokszínűsége, a zajló kulturális élet, a nemzeti hagyatékok támogató bázisát jelentik a befektetéseknél.

9. Az önkormányzat gazdálkodása

Az önkormányzat az előző 5 éves ciklusra vonatkozó gazdálkodása során a takarékosági, észszerűségi szempontokat szem előtt tartva határozta meg a kiadásokat, azok felhasználását. Gazdálkodásunkat – a gondos költségvetési tervezés, és a költségvetés szigorú, következetes, pontos végrehajtása révén - finanszírozási gondok nem nehezítették.

A kötelezően ellátandó településüzemeltetésre, szociális, kulturális feladatokra működési kiadásként az elmúlt 5 évben az éves költségvetések főösszegeinek 67-78 %-át fordította a város. A település fejlődését, szépítését, élhetőbbé tételét biztosító fejlesztések valósultak meg. A pályázati és közvetlen egyedi támogatások eredményeként az előző gazdasági ciklusban az éves költségvetések főösszegeinek 22-33%-át fordította a város felhalmozási kiadásokra.

A fejlesztések megvalósítására nem kerülhetett volna sor a megelőző önkormányzati ciklusok eredményes tartalékképző gazdálkodása nélkül.

A 2024-2029-es önkormányzati ciklus gazdálkodási céljai között a működés és a fejlesztések forrásainak - lehetőség szerint az említett arányoknak megfelelő - biztosítása

mellett, a tartalékképzés kiemelt helyen szerepel, mely megteremti a gazdasági alapjait a saját erős fejlesztéseknek, illetve a támogatott fejlesztések önerejének is.

10. Kulturális élet, rendezvények, fesztiválok

Sárvár kulturális élete történelmi hagyományokra és a kor igényeire épül. Az elmúlt évtizedekben kialakult, magas színvonalú, színes kulturális kínálat megőrzése és megújítása intézményi és civil együttműködéssel szervezhető meg. A fesztiválok kialakult rendje, műfaji sokszínűséget, változatos programkínálatot nyújt a sárváriaknak és vendégeinek egyaránt. Kiemelt nagyrendezvényeink (Nemzetközi Mazsorett Fesztivál, Nemzetközi Fúvószenei Fesztivál, Nádasdy Történelmi Fesztivál, Nemzetközi Motoros Találkozó, Városfesztivál és Nemzetközi Folklórnapok, Szüret, Simon Júdás – vásár, Sárvári Advent) színvonalának megőrzése, tartalmi megújítása a következő évek nagy kihívása.

A helyi civil társadalom megerősödését minden területen támogatni kívánjuk, mert fontos értéknek tartjuk munkájukat a kulturális, sport, oktatási, karitatív és szociális területen egyaránt. Jelenlétükkel, aktivitásukkal szerves részei a közéletnek és a társadalmi összetartozás kialakításának fontos műhelyei.

11. Összegzés

A város gazdasági programjának egyik alappillére az eredményes befektetés-támogatási politika folytatása a városfejlesztési elképzelésekkel összhangban. A turizmusban és az iparban meglévő lehetőségeink megőrzése, további fejlesztése, kapcsolatrendszerünk működtetése jó alapot ad jövőbeni terveink megvalósításának.

A városban jelenleg működő és a jövőben betelepülő vállalkozások a helyi adóbevételeinken keresztül biztosítják azokat a pénzügyi forrásokat, amelyek lehetővé teszik az önkormányzat közfeladatainak hatékony, jó színvonalú ellátását, továbbá a fejlesztéseket.

Az önkormányzati intézményrendszernek biztosítania kell a város lakossága számára a jó színvonalú közszolgáltatásokat, az egészségügyi, szociális és gyermekjóléti, kulturális, művészeti, szabadidős területeken, hozzájárulva a lakosság jóllétéhez is.

A kitűzött célok megvalósítására csak olyan ütemben kerülhet sor, amely nem veszélyezteti a város tartalékait, gazdálkodásának stabilitását, likviditását, vállalt kötelezettségeinek teljesítését.

Sárvár, 2025. április 10.

Kondora István
polgármester



SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Előterjesztés

a „Hurrá, elsős vagyok!” ajándékutalványról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Általános indokolás

Egy új támogatási formát vezet be az Önkormányzat.

Így azokat a Sárváron élő gyermekeket, akik a tárgyévben kezdik meg az általános iskolai tanulmányaikat, hivatalbóli eljárás keretében, alanyi jogon, iskolaszerek vásárlására jogosító ajándékutalvány formájában támogatja.

Az ajándékutalvány, melynek értéke legfeljebb a mindenkori kötelező legkisebb munkabér tíz százalékanak megfelelő összeg, az iskolai tanulmányokhoz felhasználható papír-, írószer vásárolható.

Az ajándékutalvánnyal kapcsolatos valamennyi hatáskör gyakorlása a javaslat szerint a Polgármesterre kerül átruházásra. Az ajándékutalvány értékét az Önkormányzat mindenkori költségvetésében a saját bevételei terhére biztosított fedezet erejéig a következő években a Polgármester határozza meg, csakúgy mint az ajándékutalványra való jogosultság megállapításáról szóló döntést is a Polgármester hozza meg.

Az ajándékutalványra minden olyan, az általános iskola első évfolyamára beiratkozott gyermek jogosult, aki magyar állampolgár és Sárváron lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik. A sárvári általános iskolákba beiratkozott gyermekek és szüleik személyazonosító és lakcím adata a beiratkozást követően az intézményi nyilvántartásból kerülnek megkérésre, amely alapján a szülő írásban kerül értesítésre az eljárás hivatalból történő megindításáról. A nem sárvári általános iskola elsős tanulói részére is biztosítható az ajándékutalvány, az érintett szülőknek a beiratkozást követő 90 napon belül lehet a beiratkozást jelezni a Hatósági Irodában.

A fentiek alapján megkapott adatokról nyilvántartást kell vezetni, mely lehetővé teszi a jogosultság megállapítását, valamint a jogosultak és az ajándékutalvány átadásának nyomonkövetését. A tervezet szerint az adatkezelés időtartama a csomag átvételétől számított egy év és a javaslat szerint a kezelt személyes adatok megismerésére harmadik fél nem jogosult.

Az ajándékutalványok kézbesítéséről augusztus 15-ig kell gondoskodni, az átadás-átvételt írásban dokumentálni kell.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz

Az önkormányzati rendelet személyi hatályára vonatkozó rendelkezés.

a 2-3. §-okhoz

Az Önkormányzat által biztosított ajándékutalvány értékével, fedezetével és az azzal kapcsolatos hatásköröket megállapító rendelkezések.

a 4-5. §-okhoz

Eljárási rendelkezések.

A 6. §-hoz

Adatkezelési rendelkezések.

A 7. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

Várható hatások

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet a tervezett jogszabály várható következményeiről.

A rendelet-tervezetnek jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti és egészségi következménye, illetve adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak. A szükséges fedezetet az Önkormányzat a mindenkori költségvetésében a saját bevételei terhére biztosítja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjék.

Sárvár, 2025. április 4.

Kondora István
polgármester

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

a „Hurrá, elsős vagyok!” ajándékutalványról

[1] Jelen rendelet célja, hogy megállapítsa a városban élő, általános iskolai tanulmányaikat kezdő gyermekek számára nyújtható ajándékutalvánnyal kapcsolatos szabályokat.

[2] Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) E rendelet hatálya kiterjed a magyar állampolgárságú, Sárváron lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező, az általános iskolai tanulmányait kezdő, annak első évfolyamára beiratkozott gyermekekre, annak szülőjére.

(2) E rendelet alkalmazásában szülő: a gyermek

- a) vér szerinti szülője, kivéve, ha a szülői felügyeleti joggal nem rendelkezik,
- b) örökbefogadó szülője, kivéve, ha a szülői felügyeleti joggal nem rendelkezik,
- c) gyámja vagy
- d) nevelőszülője

(a továbbiakban: szülő).

2. §

(1) Sárvár Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) az e rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén a Sárváron lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező, az általános iskolai tanulmányait kezdő, annak első évfolyamára beiratkozott gyermek részére ajándékutalványt biztosít.

(2) Az ajándékutalvánnyal kapcsolatos kiadásokra az Önkormányzat a költségvetésében a saját bevételei terhére fedezetet biztosít.

(3) Az ajándékutalvánnyal kapcsolatos valamennyi hatáskör gyakorlását a Képviselő-testület a polgármesterre ruházza át, ideértve az ajándékutalvány értékének megállapítását, az ajándékutalványra való jogosultság megállapításáról szóló döntés meghozatalát.

3. §

(1) Az ajándékutalvány értéke legfeljebb a mindenkor kötelező legkisebb munkabér tíz százalékának megfelelő összeg, de nem lehet kevesebb mint 10000 forint. Az ajándékutalvánnyal az iskolai tanulmányokhoz felhasználható papír-, írószer vásárolható.

(2) Az ajándékutalvány ugyanannak a gyermeknek egy alkalommal biztosítható.

(3) Az ajándékutalványt a jogosultak részére az adott naptári évben azonos összegben kell nyújtani.

4. §

(1) A polgármester a tárgyévi beiratkozás időpontját követően külön megállapodás alapján adatot igényel az intézményfenntartótól azon gyermek tanuló természetes személyazonosító adatairól,

lakóhelyéről, tartózkodási helyéről, továbbá a gyermek tanuló szüleinek nevééről, születési helyéről és idejéről, anyja születési családi és utónevéről, lakóhelyéről, tartózkodási helyéről, akinek a részére a 2. § (1) bekezdése alapján az ajándékutalvány biztosítható.

(2) A nem sárvári általános iskola első évfolyamára beiratkozott gyermek tanuló részére az ajándékutalvány a szülő jelzése alapján biztosítható. Ebben az esetben a szülőnek a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Irodájának (a továbbiakban: Hatósági Iroda) kell jeleznie a beiratkozás tényét a beiratkozás időpontjától számított 90 napon belül.

(3) Az (1) bekezdés szerinti adatszolgáltatásban szereplő gyermek és szülő (1) bekezdés szerinti adatairól e rendeletben szabályozott ajándékutalványra való jogosultság megállapítása céljából nyilvántartást kell vezetni.

(4) Az adatszolgáltatás alapján a gyermek tanuló szülőjének lakóhelyére, annak hiányában a tartózkodási helyére a Hatósági Iroda tájékoztatást küld a szülő részére az ajándékutalványról.

(5) Az ajándékutalvány biztosításának feltételül szolgáló adatokról és körülményekről a szülőnek az ajándékutalvány átadás-átvétele előtt írásban a Hatósági Iroda részére nyilatkoznia kell. A nyilatkozat tartalmazza a gyermek és a szülő személyazonosító és lakcímadatát, továbbá azt, hogy a beiratkozáskori ezen adataikban az ajándékutalvány átvételéig változás nem történt.

5. §

(1) Az ajándékutalvány biztosításáról szóló döntést az ügyiratra kell feljegyezni.

(2) Az ajándékutalvány kézbesítéséről a polgármester elsősorban kézbesítő útján gondoskodik, legkésőbb augusztus 15-ig.

(3) A Hatósági Iroda elsősorban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szerint meghatározottak szerinti szóban tart kapcsolatot a szülővel az ajándékutalvány átadása céljából. A szülők közös szülői felügyeleti jogának fennállását az ajándékutalvány biztosítása során vélelmezni kell.

(4) Az ajándékutalványt a szülő veheti át, aki az átvételkor köteles igazolni a saját személyi adatait és a lakóhelyét, amelyet az átadó a személyi igazolványba és a lakcímet igazoló hatósági bizonyítványba betekintéssel ellenőriz.

(5) Az ajándékutalvány átvételéről a Hatósági Iroda nyilvántartást vezet, mely tartalmazza az átvevő személy nevét, az átvétel időpontját.

(6) Az ajándékutalvány átvételéről az annak értékét is tartalmazó átadás-átvételi elismervényt kell kiállítani, melyet az átvevő kérésére a részére át kell adni.

6. §

(1) A jegyző az e rendelet szerinti adatokat az ajándékutalvány biztosítása feltételei fennállásának megállapítása, valamint az ajándékutalvány átvételére jogosult személyének megállapítása, az átvétel tényének megállapítása céljából az iratkezelésre vonatkozó szabályok szerint kezeli.

(2) Az adatkezelés időtartama az átvételtől számított egy év.

(3) A kezelt személyes adatok megismerésére harmadik személy nem jogosult.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárvár, 2025. hónap nap

Kondora István s. k.
polgármester

dr. Szijártó Valéria s. k.
címmzetes főjegyző

Kihirdetési záradék: A rendelet kihirdetése 2025. hónap –n megtörtént.

Sárvár, 2025. hónap nap

dr. Szijártó Valéria s. k.
címmzetes főjegyző



SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Előterjesztés

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Általános indokolás

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

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 8a. pontja alapján a szociális ellátások a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körébe tartoznak.

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény

a) 1. § (2) bekezdése: A helyi önkormányzatok az e törvényben szabályozott ellátásokon túl saját költségvetésük terhére egyéb ellátásokat is megállapíthatnak;

b) 25. § (3) bekezdés b) pontja: Szociális rászorultság esetén a jogosult számára a képviselő-testület – az e törvényben és a települési önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint – települési támogatást állapít meg;

c) 26. §-a: A képviselő-testület a hatáskörébe tartozó pénzbeli ellátásokat kiegészítheti, és a szociálisan rászorultak részére – a rendeletében meghatározott módon és feltételek szerint – más pénzbeli támogatásokat is megállapíthat;

d) 32. § (3) bekezdése: Ha e törvény másként nem rendelkezik, a települési önkormányzat képviselő-testülete rendeletben szabályozza a hatáskörébe tartozó pénzbeli ellátások megállapításának, kifizetésének, folyósításának, valamint ellenőrzésének szabályait;

e) 45. § (1) bekezdése: A képviselő-testület az e törvény rendelkezései alapján nyújtott pénzbeli és természetbeni ellátások kiegészítéseként, önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek alapján – pénzbeli vagy természetbeni formában – települési támogatást nyújt;

f) 132. § (4) bekezdés g) pontja: Felhatalmazást kap a települési önkormányzat, hogy rendeletben szabályozza a települési támogatás keretében nyújtott ellátások jogosultsági feltételeit, valamint az ellátások megállapításának, kifizetésének, folyósításának, valamint felhasználása ellenőrzésének szabályait.

Az Önkormányzat által nyújtott szociális támogatások szabályairól a szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Szm.) rendelkezik.

Az Önkormányzat az Szr.-ben egyebek mellett a rendkívüli települési támogatás keretében nyújtható szociális támogatásként vezette be a tanévkezdési támogatást. A jelenleg hatályos rendelkezések alapján tanévkezdési támogatásban részesíthetők azok a gyermekek, akik szeptemberben általános iskolai tanulmányokat kezdenek, vagy általános iskolai tanulói jogviszonnyal rendelkeznek. A támogatás – szociális támogatás lévén – szociális rászorultsághoz kötött, melynek a jövedelmi jogosultsági feltételeit az Szr. 18. §-a rögzíti, ahogy a támogatás mértékét is, mely jelenleg 12.000 forint, a kérelem céljára rendszeresített formanyomtatványt és a kérelem előterjesztésének időszakát.

Mint ismert, az Önkormányzat önkormányzati rendeletben a Sárváron élő, az általános iskola 1. évfolyamára beiratkozott gyermekek részére alanyi jogon járó juttatás bevezetését tervezi. Erre tekintettel a tanévkezdési támogatás a rendelet-tervezet elfogadása esetén a 2-8. évfolyamra beiratkozott gyermekekre tekintettel igényelhető, változatlan feltételekkel.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A támogatás mértékére vonatkozó rendelkezés újraszabályozását tartalmazza, mely pontosítja, hogy a tanévkezdési támogatás mértéke a 2-8. évfolyamra beiratkozott tanuló esetében 12000 forint.

A 2. §-hoz

A tanévkezdési támogatásra vonatkozó kérelem formanyomtatványát újraszabályozó rendelkezés.

A 3. §-hoz

A 18. § (1) bekezdésének szövegcsere módosítását tartalmazza, amely pontosítja, hogy a tanévkezdési támogatásban az általános iskola 2-8. évfolyamán tanulók részesíthetők.

A 4. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezést tartalmaz.

Várható hatások

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet a tervezett jogszabály várható következményeiről.

A rendelet-tervezetnek jelentős társadalmi, költségvetési, gazdasági, környezeti és egészségi következménye, illetve adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjenek.

Sárvár, 2025. április 2.

Kondora István s. k.
polgármester

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

a szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

rendelet-tervezet

[1] Jelen rendelet célja, hogy a "Hurrá, elsős vagyok!" ajándékkártya létrehozásával párhuzamosan, a szociális alapon a tanévkezdéshez nyújtható rendkívüli települési támogatás szabályait a 2-8. évfolyamra beiratkozott tanulókra vonatkozóan meghatározza.

[2] Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 1. § (2) bekezdésében, a 25. § (3) bekezdés b) pontjában, a 26. §-ában, a 32. § (3) bekezdésében, a 45. § (1) bekezdésében, és a 132. § (4) bekezdés g) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8a. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A támogatás mértéke a 2-8. évfolyamra beiratkozott tanuló esetében 12000 forint.”

2. §

A szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 7. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

A szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében az „általános iskolai tanulmányait kezdő, vagy általános iskolai” szövegrész helyébe az „az általános iskola 2-8. évfolyamán” szöveg lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárvár, 2025. hónap nap

Kondora István
polgármester

dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Kihirdetési záradék: A rendelet kihirdetése 2025. hónap -n megtörtént.

Sárvár, 2025. hónap nap

dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

„7. melléklet

	Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Iroda 9600 Sárvár, Várkerület u. 2., levelezési cím: 9601 Sárvár, Pf. 78., telefonszámok: (06 95)523-129, 523-130, 523-157
TANÉVKEZDÉSI TÁMOGATÁS KÉRELEM	

1.1. A kérelmező személyre vonatkozó adatok:

neve: _____	születési neve: _____
anyja neve: _____	születési helye, ideje: _____
<i>Jelölje X jellel, ahol életvitelszerűen él!</i>	TAJ: _____
☐ belföldi lakóhelye: _____	állampolgársága: _____
☐ belföldi tartózkodási helye: _____	telefonszám: _____

1.2. Az ellátás megállapítása során figyelembe vett személyek adatai

Rokonsági fok	sorszám	Név	Születési hely, idő	Anyja neve
a kérelmező házastársa/élettársa				
18 évesnél fiatalabb gyermek(ek)				
20 évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező gyermek(ek)				
23 évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező, nappali oktatás munkarendje szerint tanulmányokat folytató gyermek(ek)				
25 évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező, felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulmányokat folytató gyermek(ek)				
Fogyatékos vér szerinti, örökbe fogadott, illetve nevelt gyermek(ek)*				

A jövedelem típusa	2.1. A kérelmező és az 1.2. táblázat sorszámai szerinti személy havi jövedelme (forint)							
	1.1.							
Munkaviszonyból és más foglalkoztatási jogviszonyból származó ebből: közfoglalkoztatásból származó								
Társas és egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből származó								
Táppénz, gyermekgondozási támogatások								
Nyugellátás és egyéb nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások								
Önkormányzat, járási hivatal által folyósított támogatás								
Egyéb jövedelem								
Összes jövedelem								

3.1. Tanévkezdéshez kérem a 3.2. pontban feltüntetett gyermek(ek)re tekintettel a rendkívüli települési támogatás megállapítását.

3.2. Az általános iskolai tanulmányokat kezdő vagy folytató általános iskolai jogviszonyban álló gyermekek

neve vagy sorszáma az 1.2. táblázatban	általános iskola megnevezése, címe:	a tárgyévben kezdődő évfolyam száma:

3.3. A tanévkezdéshez megállapított rendkívüli települési támogatást

☐ az 1.1. pontban feltüntetett lakóhelyre / ☐ tartózkodási helyre / ☐ levelezési címre postai kifutással

☐ a _____ fizetési számlaszámra átutalással

kérem folyósítani a támogatást megállapító határozat véglegessé válását követő 5 napon belül.

4.1. Tudomásul veszem, hogy a szociális hatáskört gyakorló szerv – az állami adóhatóság útján – ellenőrizheti a kérelemben közölt jövedelmi adatok valóságát, továbbá köteles vagyok a feltüntetett adatokban bekövetkezett változást 15 napon belül bejelenteni az eljáró hatóságnak.

4.2. Kérelmező: Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a családomban élő közeli hozzátartozóként feltüntetett személyek életvitelszerűen az enyémmel megegyező lakcimen élnek.

4.3. Alulírottak nyilatkozunk, hogy a kérelemben közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

4.4. Alulírottak nyilatkozunk, hogy a kérelemben feltüntetett jövedelmen kívül más rendszeres jövedelemmel vagy a kérelem benyújtását megelőző 12 hónap alatt nem rendszeres vagy vállalkozásból származó jövedelemmel nem rendelkeztünk.

4.5. ☐ Alulírott kérelmező nyilatkozom továbbá, hogy a kérelemre indult eljárásban hozott, a kérelemnek teljes mértékben helyt adó határozat elleni fellebbezési jogomról lemondok.

4.6. ☐ Alulírottak nyilatkozunk, hogy a www.sarvarvaros.hu weboldalon, a https://sarvarvaros.hu/dokumentumok/trtt01_gdpr_v4-220.pdf link alatt közzétett, adatvédelemmel kapcsolatos tájékoztatásban foglaltakat megismertük és tudomásul vettük.

_____, _____.

a kérelmező aláírása

a kérelmező nagykorú közeli hozzátartozójának aláírása
„

a kérelmező nagykorú közeli hozzátartozójának aláírása

a kérelmező nagykorú közeli hozzátartozójának aláírása



SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

9600 Sárvár, Várkerület utca 2. Pf. 78. Tel.: 95/323-555 Fax: 95/320-230
e-mail: polgarmester@sarvar.hu

ELŐTERJESZTÉS

Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az indokolásban ismertetésre kerülő okokra tekintettel kérem, hogy Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) módosítására vonatkozó, az előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Általános indokolás

A képviselő-testület a működésének részletes szabályait az SZMSZ-ben határozza meg.

A „Hurra, elsős vagyok!” ajándékutalványról szóló önkormányzati rendelet megalkotása, a gazdasági társaságok alapító okiratainak 2024 decemberében történt módosítása, valamint a közútkezelői hatáskörök pontosítása miatt szükségessé vált az SZMSZ néhány rendelkezésének módosítása.

A rendelet-tervezet a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságra (2. melléklet) és a polgármesterre (4. melléklet) átruházott hatáskörök vonatkozásában tartalmaz módosító rendelkezéseket az alábbi körülményekre tekintettel.

A képviselő-testület az imént fogadta el a városban élő, általános iskolai tanulmányaikat kezdő gyermekek számára nyújtható ajándékutalványról szóló önkormányzati rendeletet. Az ajándékutalvánnyal kapcsolatos hatáskör gyakorlását a képviselő-testület a polgármesterre ruházta át. Az új hatáskörrel szükséges kiegészíteni a mellékletet.

A képviselő-testület a 2024. decemberi ülésén módosította az önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságok alapító okiratait. A Sárvári Gyógyfürdő Kft. vonatkozásában a 225/2024. (XII. 12.) számú képviselő-testületi határozat, a Sárvári Sportfólió Kft. vonatkozásában a 239/2024. (XII. 12.) számú képviselő-testületi határozat módosította a szerződéskötési értékhatárokat; a polgármesteri hatáskört érintő módosítás miatt szükséges a mellékletben feltüntetett módosított értékhatárok átvezetése.

Az SZMSZ 2. és 4. mellékletében felsorolt közútkezelői hatáskörök pontosabb meghatározása, egyértelműsítése érdekében szükséges ezen rendelkezések módosítása.

Részletes indokolás

Az 1. § az SZMSZ 2. és 4. mellékleteinek módosításáról szóló.

A 2. § a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Hatásvizsgálat

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A módosító rendeletnek az eredeti szabályozáshoz képest jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nincs.

Környezeti és egészségi következmények:

Nem releváns.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A módosító rendelet az eredeti szabályozáshoz képest nem jelent adminisztrációs többlet-terhet.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

Az elmúlt időszakban bekövetkezett változások szükségessé tették az SZMSZ módosítását.

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

A módosító rendelet az eredeti szabályozáshoz képest többletterhet nem jelent, a szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sárvár, 2025. április 3.

Kondora István
polgármester

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

Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Az önkormányzat szervezeti és működési szabályzata módosításának célja, hogy a normavilágosság követelménye alapján pontosítsa a képviselő-testület bizottságra és polgármesterre átruházott hatásköreit.

[2] Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 53. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. §

(1) A Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A SZMSZ 4. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárvár, 2025.hónap

Kondora István
polgármester

Dr. Szijártó Valéria
címmzetes főjegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Sárvár, 2025.hónap

Dr. Szijártó Valéria
címmzetes főjegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A SZMSZ 2. melléklet 9.2. pontja helyébe a következő pont lép:

„9.2. Hozzájárulás megadása útcsatlakozás létesítéséhez, átépítéséhez /A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 39. § (1) bekezdése/”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A SZMSZ 4. melléklet 13.3. pontja helyébe a következő pont lép:

„13.3. Hozzájárulás megadása a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdés a)-c) pontjaiban meghatározottakhoz, amennyiben útsatlakozás létesítésére vagy átépítésére nem kerül sor.”

2. A SZMSZ 4. melléklet 24.1.1. pontja helyébe a következő pont lép:

„24.1.1. A nettó 25.000.000,- Ft, azaz huszonötmillió forint értékhatárt meghaladó, de nettó 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint értékhatárt meg nem haladó jogügyletek megkötése előtti jóváhagyása azon esetekben, amelyek nem tartoznak a társaság Beszerzési és Közbeszerzési Szabályzatának hatálya alá (Sárvári Gyógyfürdő Kft. Alapító Okirat 12.6. a) pont)”

3. A SZMSZ 4. melléklet 24.3.1. pontja helyébe a következő pont lép:

„24.3.1. A nettó 10.000.000,- Ft azaz: tízmillió forint értékhatárt meghaladó, de nettó 15.000.000,- Ft, azaz: tizenötmillió forint értékhatárt meg nem haladó jogügyletek megkötése előtti jóváhagyása azon esetekben, amelyek nem tartoznak a társaság beszerzésekre vonatkozó szabályzatának hatálya alá (Sárvári Sportfólió Kft. Alapító Okirat 12.6. a) pont)”

4. A SZMSZ 4. melléklete a következő 25. ponttal egészül ki:

„25. A "Hurrá, elsős vagyok" ajándékutalványról szóló .../... (...) önkormányzati rendelethez kapcsolódó hatáskör:

Az ajándékutalvánnyal kapcsolatos valamennyi hatáskör gyakorlását a Képviselő-testület a polgármesterre ruházza át, ideértve az ajándékutalvány értékének megállapítását, az ajándékutalványra való jogosultság megállapításáról szóló döntés meghozatalát. /(.../... (...) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése/ ”