SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

M E G H Í V Ó

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. szeptember 24-én (szerdán) 16.00 órai kezdettel** a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal nagytermében (Sárvár, Várkerület u. 3. II. em.) ülést tart, amelyre meghívom.

Napirend előtt:
- A polgármester beszámol a két ülés között történt jelentősebb eseményekről, tett intézkedésekről.
- Polgármesteri tájékoztató az átruházott hatáskörben hozott határozatokról.

N A P I R E N D:

Nyilvános ülésen történő tárgyalását javaslom:

1. „Sárvár Iparterületet elkerülő út előkészítése" tárgyú tervezési projekt bemutatása
   Előadó: Pántya József, az Építési és Közlekedési Minisztérium út- és vasútépítésért felelős helyettes államtitkára

2. Sárvár város településrendezési eszközeinek 30. módosítása (Iparterületet elkerülő út) – az eljárást lezáró döntések meghozatala
   Előadó: Kondora István polgármester

3. Sárvár, Iparterületet elkerülő út tulajdonosi és kezelői lehatárolási tervének jóváhagyása
   Előadó: Kondora István polgármester

4. Sárvár településrendezési eszközeinek 31. módosítása (Sótonyi úti körforgalom) – az eljárást lezáró döntések meghozatala
   Előadó: Kondora István polgármester

5. Sárvár településrendezési eszközeinek 29. módosítása – véleményezési szakasz lezárásáról szóló döntés meghozatala
   Előadó: Kondora István polgármester

6. Tájékoztató a Vas Vármegyei Kormányhivatal Sárvári Járási Hivatal működéséről
   Előadó: Dr. Németh Gábor hivatalvezető-helyettes

7. Tájékoztató Sárvár város munkaerő-piaci helyzetéről
   Előadó: Dr. Németh Gábor hivatalvezető-helyettes
   Németh Zsolt osztályvezető

8. Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 4/2025. (II. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról
   Előadó: Kondora István polgármester

9. Önkormányzati rendeletalkotás a gyermekek napközbeni ellátásáért és a gyermekétkeztetésért fizetendő térítési díjakról szóló 7/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról
   Előadó: Kondora István polgármester

10. Önkormányzati rendeletalkotás a szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról
    Előadó: Kondora István polgármester

11. Sárvár Város Önkormányzata 2025. évi Közbeszerzési Tervének módosítása
    Előadó: Kondora István polgármester

12. A Sárvár, 4933 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Tölgyfa utca mellett található ingatlan belterületbe vonása
    Előadó: Kondora István polgármester

13. A Sárvári Vármelléki Óvoda működésével kapcsolatos fenntartói döntések:
    a) A 2025-2026. nevelési évre vonatkozó óvodai munkaterv jóváhagyása
    b) A helyi pedagógiai program jóváhagyása
    c) A köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban állók létszámának módosítása
    Előadó: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester

14. Csatlakozás a Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjpályázat 2026. évi fordulójához
    Előadó: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester

15. A Sárvár 43/1/A/6 és 43/1/A/7 hrsz-ú, természetben a Sárvár, Széchenyi u. 31. szám alatti ingatlanok ingyenes használatba adása a Magyar Vöröskereszt Vas Vármegyei Szervezete részére
    Előadó: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester

16. Egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok rekreációs célú használatba adása
    Előadó: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester

17. Az 1. számú felnőtt fogorvosi körzetre vonatkozó feladat-ellátási előszerződés módosítása (Dr. Soós Dorottya fogorvos)
    Előadó: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester

18. A Sárvár, 1344/5 hrsz-ú, természetben a Sárvár, Várkerület 17/A. szám alatti ingatlan egyes helyiségeinek a Sárvári Oratórikus Kórus részére történő ingyenes használatba adására vonatkozó szerződés módosítása
    Előadó: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester

19. Egyebek

Napirend után: kérdések, bejelentések

Zárt ülésen történő tárgyalását javaslom:

1. Önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti ajánlatok elbírálása
   Előadó: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. szeptember 23.

Kondora István
polgármester

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

9600 Sárvár, Várkerület 2. Pf. 78. Fax.: 95/320-230, Tel.:95/ 320-265
Hivatali kapu: SARVARONK; KRID: 328729101

ELŐTERJESZTÉS

Sárvár város településrendezési eszközeinek 30. módosítása (Iparterületet elkerülő út fejlesztése) – az eljárást lezáró döntések meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete **a településrendezési eszközök** (többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv) **módosítására irányuló eljárást indított az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 1.2.161 pontja alapján a Kormány által nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánított „Sárvár dél-nyugati elkerülő út megvalósítása" beruházás megvalósíthatósága érdekében.**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-a értelmében: „**68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő**
a) készítése vagy **módosítása esetén, ha**
aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy **a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,"**

A településrendezési eszközök módosítási folyamatának összefoglalása:

1. Telepítési tanulmányterv befogadása

A tervezett fejlesztéshez az iparterületet elkerülő út nyomvonala által érintett területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet a Pannonway Építő Kft. megbízásából az AKCIÓTERV Kft. (székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7., képviseli: Gergye Péter ügyvezető, településtervező: Gergye Péter) elkészítette.

A telepítési tanulmánytervet az Építési és Közlekedési Minisztérium jóváhagyta, Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 38/2025. (III.27.) számú képviselő-testületi határozatával befogadta és elrendelte a partnerekkel történő egyeztetés lefolytatását. (A

38/2025. (III.30.) számú Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 1. mellékletét képezi. A Képviselő-testületi határozat terjedelme miatt mellékletek nélkül kerül csatolásra, a teljes határozat a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 11-es irodájában megtekinthető)

2. Telepítési tanulmányterv partneri egyeztetése és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárás elindításáról szóló Képviselő-testületi döntés

A Képviselő-testület 78/2025. (IV.30.) számú Képviselő-testületi határozatával megállapította, hogy a Sárvár iparterületet elkerülő út tanulmánytervének partnerségi egyeztetése 2025. április 1. és 2025. április 17. között megtörtént, a partnerek részéről észrevétel sem a lakossági fórumon, sem egyéb formában nem érkezett, ezért a Képviselő-testület a 79/2025. (IV.30.) számú Képviselő-testületi határozatával a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás elindításáról döntött. (A 78/2025./ (IV. 30.) és a 79/2025. (IV.30.) számú Képviselő-testületi határozatok az előterjesztés 2. és 3. mellékleteit képezik. A Képviselő-testületi határozat terjedelme miatt mellékletek nélkül kerül csatolásra, a teljes határozat a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 11-es irodájában megtekinthető.)

3. Környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről szóló Képviselő-testületi döntés

A környezeti hatás eldöntésére irányuló 2025. május 16-án elektronikus úton kezdeményezett eljárásban – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján a Képviselő-testület a 142/2025. (VI.25.) számú határozatával megállapította, hogy környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség. (A 142/2025. (VI.25.) számú Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 4. mellékletét képezi. A Képviselő-testületi határozat terjedelme miatt mellékletek nélkül kerül csatolásra, a teljes határozat a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 11-es irodájában megtekinthető)

4. Véleményezési szakasz

A R. 68.§ (2) bekezdés a) pontja értelmében: „(2) **Az egyszerűsített eljárásban** a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy
a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,”

A Képviselő-testület 164/2025. (VII.24.) számú határozatával megállapította, hogy a partnerek véleményének megismerése céljából az E-TÉR felületen a településrendezési eszközök módosításának 2025. júliusában véleményeztetésre került sor, az E-TÉR felületen kívül pedig lakossági fórum került megtartásra. A véleményezési szakaszban vélemény, javaslat sem az E-TÉR felületen, sem egyéb módon nem érkezett. (A 164/2025. (VII.24.) számú Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 5. mellékletét képezi.)

5. Véleményezési szakasz megismétlése

A véleményezési szakasz lezárását követően a Pannonway Építő Kft. és a megbízó Építési és Közlekedési Minisztérium között zajló bírálati folyamat során tett észrevételek következtében az Iparterületet elkerülő út kapcsán a műszaki tartalom és a kisajátítási vonal minimális változása többlet területek felhasználását tette szükségessé.

A változással érintett területek nagysága csekély mértékű, a teljes beruházás területfelhasználásához viszonyítva elenyésző volt.

A kisajátítási vonal változása és a többlet területek bevonása következtében a településrendezési eszközök módosítása során a véleményezési dokumentáció kiegészítésére volt szükség.

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 - hatáskörében eljárva Sárvár Város Polgármestere a 130/2025. (VIII.18.) számú és 139/2025. (VIII.27.) számú polgármesteri határozataival az ipari elkerülő út többlet területeket is érintő nyomvonalának megfelelő módosításáról, ehhez kapcsolódóan a véleményezési dokumentáció kiegészítéséről, a kiegészített főépítészi feljegyzés elfogadásáról valamint Sárvár város településképének védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel történő összhang vizsgálatáról, egyben a partnerek véleményének megismerése céljából a véleményezési eljárási szakasz megismétléséről döntött. (A 130/2025. (VIII.18.) és 139/2025. (VIII.27.) számú Polgármesteri határozatok az előterjesztés 6. és 7. mellékleteit képezik.)

A megismételt véleményezésre rendelkezésre álló 10 napos időszakban - 2025. augusztus 28. és 2025. szeptember 8. között – a partnerek/lakosság részéről sem a lakossági fórumon, sem egyéb módon észrevétel nem érkezett, ezért a Képviselő-testület 178/2025. (IX.10.) számú Képviselő-testületi határozatával a megismételt véleményezési szakaszt lezárta. (178/2025. (IX.10.) számú Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 8. mellékletét képezi)

6. Záró szakasz

A R. 67. § (1) bekezdése értelmében a polgármester 2025. szeptember 11. napján a záró szakasz lefolytatását kezdeményezte az állami főépítésznél a véleményezési dokumentáció E-TÉR-be történő feltöltésével.

A R. 68. (2) bekezdése értelmében „(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy
a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,
b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,
c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől vagy a véleményezési dokumentáció hiánytalanná válásától **számított 15 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 64. § (1) bekezdése szerinti szerveket** és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és
d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – **követő 5 napon belül adja ki**.”

Az állami főépítész a véleményezésre jogosult szerveket megkereste, a tárgyalást 2025. szeptember 22. napjára kitűzte.

A tárgyaláson a településrendezési eszközök módosítási céljával kapcsolatban észrevétel nem érkezett ezért a dokumentáció módosítására nem volt szükség.

A **záró szakmai vélemény 2025. szeptember 22. napján VA/ÁFI/825-24/2025. számon** a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részéről kiadmányozásra került és jelen előterjesztés 9. mellékletét képezi**.**

Az előterjesztéssel érintett módosítás elfogadása kettő döntést igényel, mivel a településszerkezeti terv módosítása normatív határozattal, a helyi építési szabályzat módosítása rendelettel fogadható el.

I. Településszerkezeti terv módosítása

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

HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 79/2025.(IV.30.) számú képviselő-testületi határozat a 130/2025. (VIII.18.) számú polgármesteri határozat, mint településfejlesztési döntés figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész VA/ÁFI/825-24/2025 számon kiadott, 2025. szeptember 22-én 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

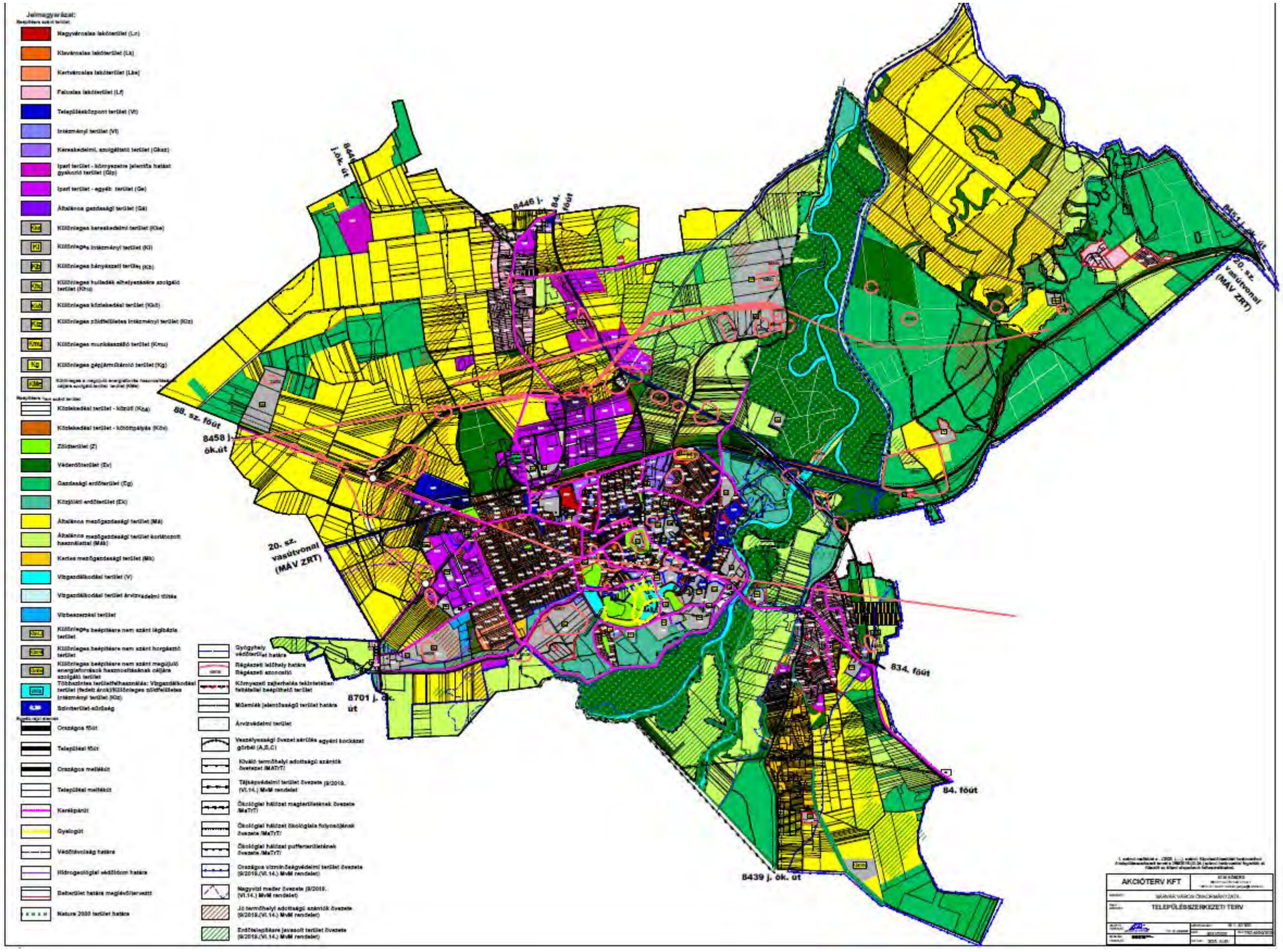
Sárvár, 2025. szeptember 22.

Kondora István
polgármester

Kihirdetve: 2025. ……..……

dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

1. melléklet a ../2024.(….) számú képviselő-testületi határozathoz
„Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 1. melléklete


Jelmagyarázat:
Nagyvárosias lakóterület (Ln)
Klasszikus lakóterület (Lk)
Kertvárosias lakóterület (Lke)
Falusias lakóterület (Lf)
Településközpont terület (Vt)
Intézményi terület (Vi)
Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
Ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület (Gip)
Ipari terület - egyéb terület (Ge)
Általános gazdasági terület (Gá)
Különleges kereskedelmi terület (Kke)
Különleges intézményi terület (Ki)
Különleges bányászati terület (Kb)
Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló terület (Khu)
Különleges közlekedési terület (Köz)
Különleges zöldfelületes intézményi terület (Kzi)
Különleges munkaszálló terület (Kmu)
Különleges gépjárműtároló terület (Kg)
Közlekedési terület - közúti (Köu)
Közlekedési terület - közúthálózat (Köv)
Zöldterület (Z)
Véderdőterület (Ev)
Gazdasági erdőterület (Eg)
Közjóléti erdőterület (Ek)
Általános mezőgazdasági terület (Má)
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
Vízgazdálkodási terület (V)
Vízbeszerzési terület
Gyógyhely védőterület határa
Régészeti lelőhely határa
Régészeti azonosító
Műemlék jelentőségű terület határa
Árvízvédelmi terület
Szintterület-sűrűség
Országos főút
Települési főút
Országos mellékút
Települési mellékút
Kerékpárút
Gyalogút
Vízfolyás, vízmű
Hidrogeológiai védőidom
Nature 2000 terület
88. sz. főút
8458 j. ök.út
20. sz. vasútvonal (MÁV ZRT)
8446 j. ök. út
8701 j. ök. út
834. főút
84. főút
8439 j. ök. út
AKCIÓTERV KFT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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 VÁLTOZÁSÁNAK LEÍRÁSA

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

Területfelhasználás változása:

Közlekedési terület

a) általános mezőgazdasági területből 0217/35-37 hrsz ingatlanok területén ~0,0091 ha nagyságban közlekedési terület kerül kijelölésre.
b) általános mezőgazdasági területből 0183/31-64, 0183/65, 0186/1-3, 0188/31, 0188/32, 0188/2, 0188/4, 0188/5, 0188/12, 0188/19, 0188/26, 0190, 0191/9 hrsz ingatlanok területén ~7,218 ha nagyságban közlekedési terület kerül kijelölésre.
c) általános mezőgazdasági területből 0118/19-24 és a 0172/14-16 hrsz ingatlanok területén ~0,2345 ha nagyságban közlekedési terület kerül kijelölésre.
d) Védelmi erdőterületből a 0118/12 és 0118/14 hrsz ingatlanok területén ~0,1714 ha nagyságban közlekedési terület kerül kijelölésre.
e) Vízgazdálkodási területből a 0184 és 0190 hrsz ingatlan területén 0,045 ha nagyságban közlekedési terület kerül kijelölésre.

Általános mezőgazdasági terület

a) Közlekedési területből általános mezőgazdasági területbe sorolandó 2,6099 ha nagyságú terület a korábbi nyomvonalváltozatok vonatkozásában.

Vízgazdálkodási terület

a) Közlekedési területből vízgazdálkodási területbe sorolandó a korábbi nyomvonal változattal érintett terület 0,0203 ha nagyságban.

3. melléklet a …/2025.(…..) számú képviselő-testületi határozathoz
   Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-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.

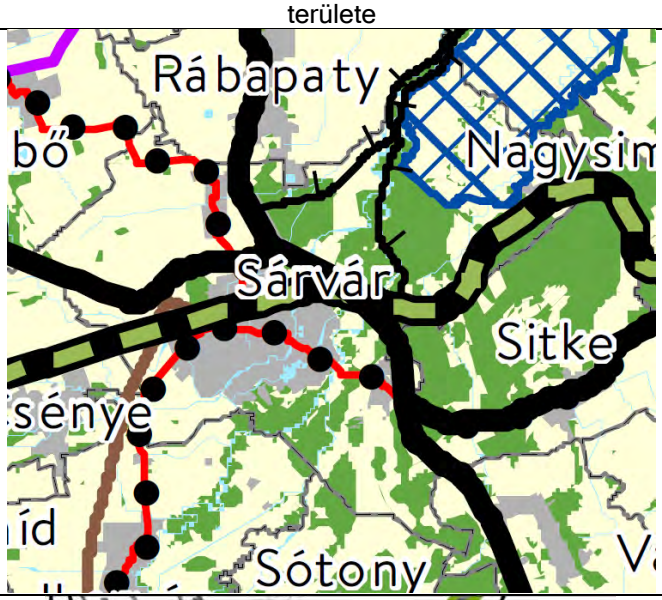
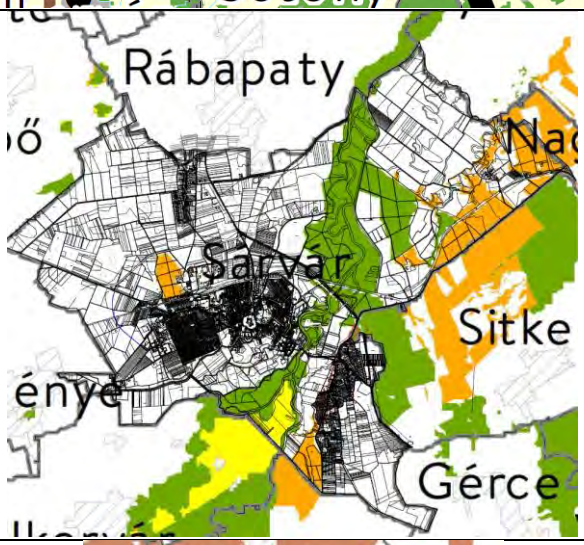
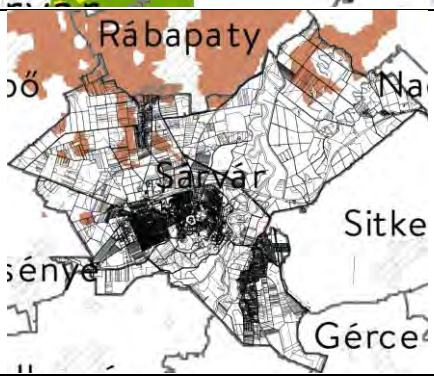
4. melléklet a ../2025.(….) számú Képviselő-testületi határozathoz

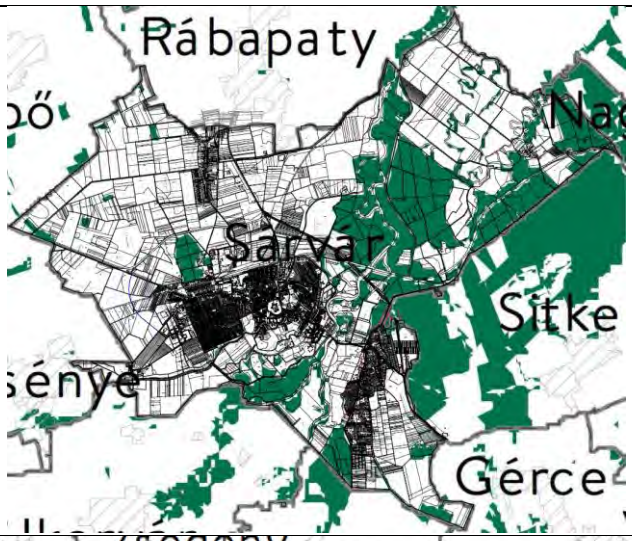
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

4. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

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

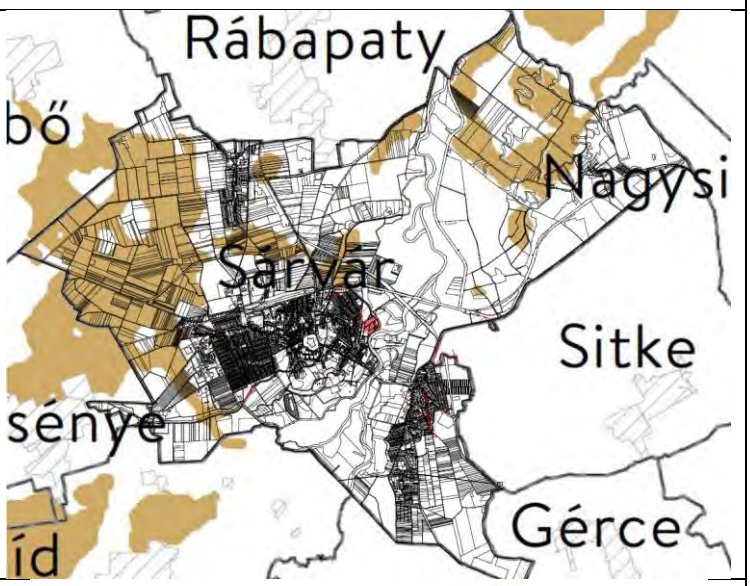
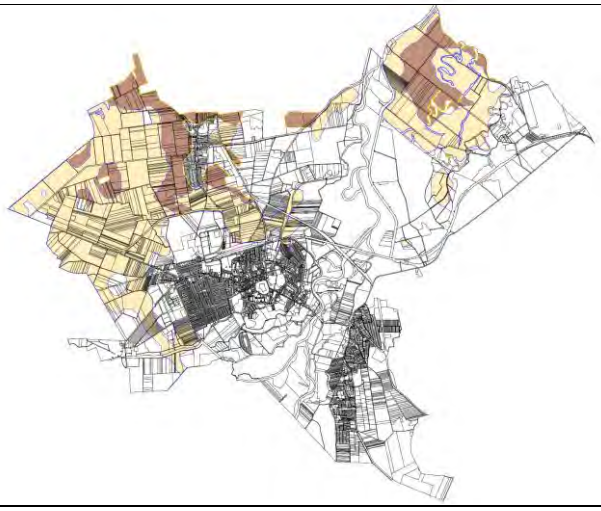
A MaTrT Sárvárt érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Mezőgazdasági térséget érint	
Ökológiai hálózat övezete	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	

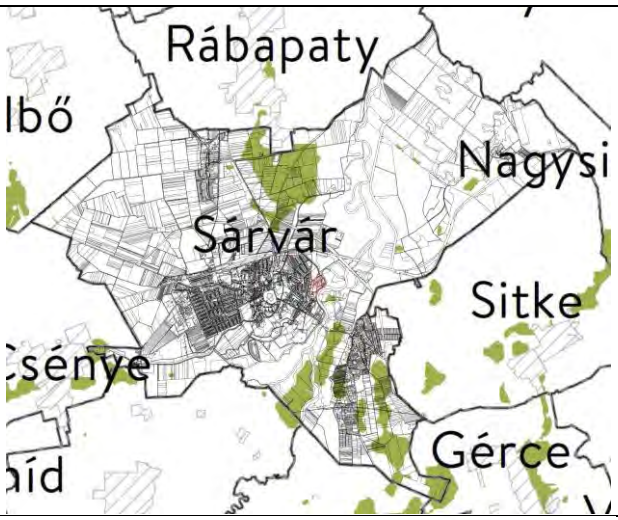
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (sötét barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) Korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosítva	Nem érinti	
Erdők övezete	Nem érinti	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	

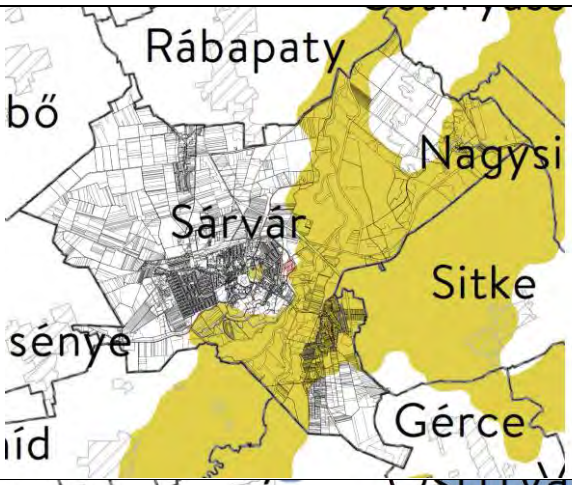
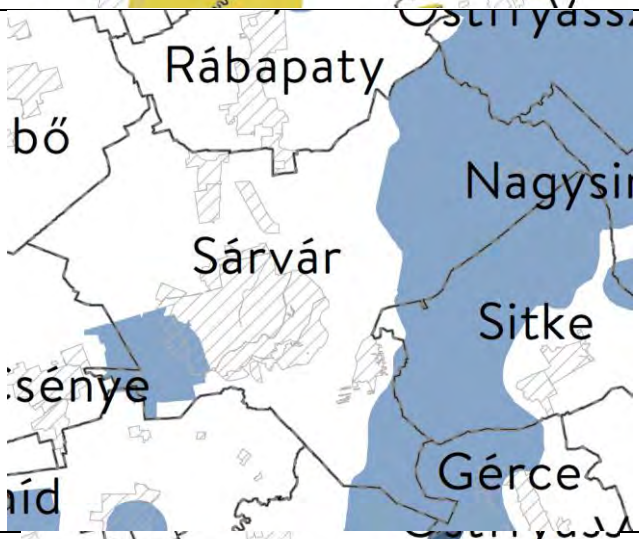
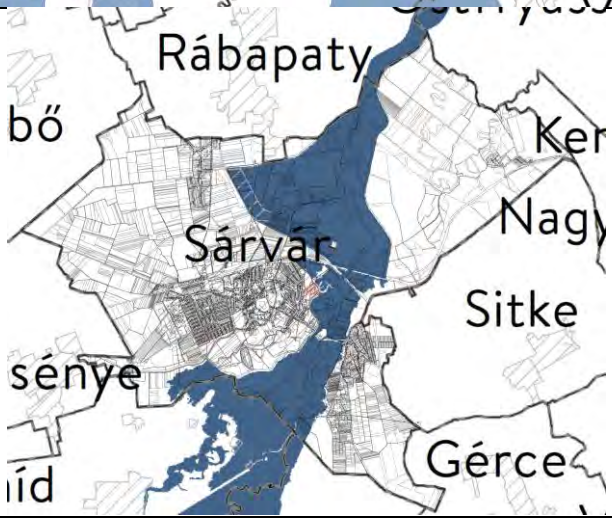
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	

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

Forrás: teir adatszolgáltatás

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT szerint	Érinti	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) Korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	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)	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 20-as (-1,08 ha) és 23-as (-1,1 ha) TE módosítás során módosított lehatárolás szerint	Nem érinti	516,3152 - 2,316667 ha 514,1352 ha	

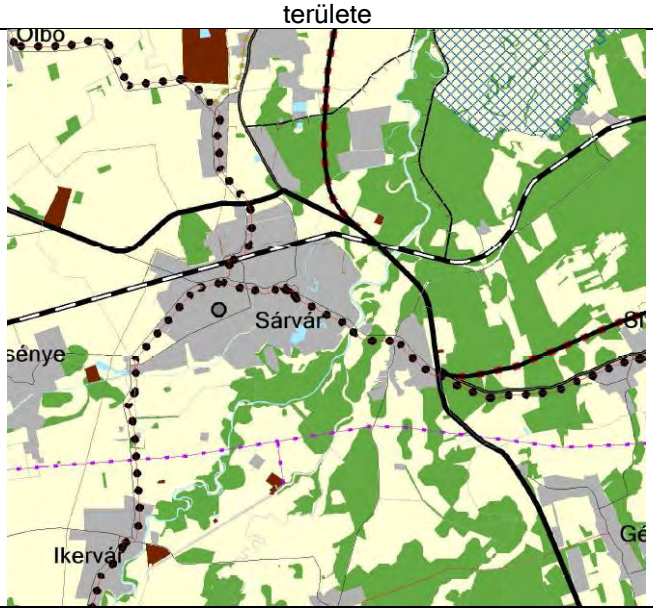
Tájképvédelmi terület övezete	Nem érinti	2566,21	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	2226,46	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	1382,59	

VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

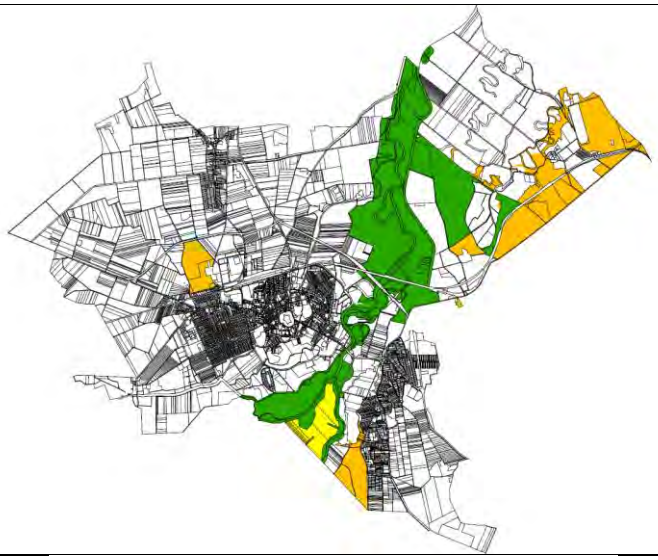
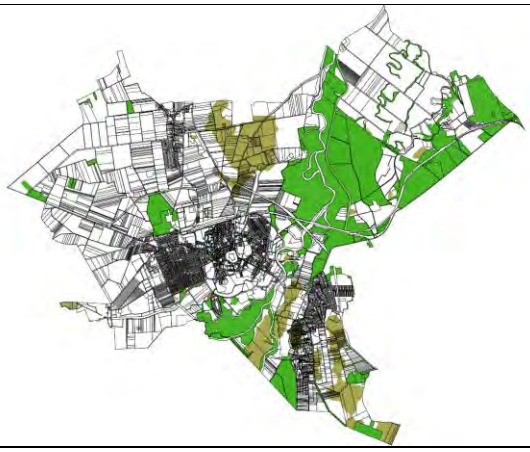
b.) Vas megye területrendezési tervének térségi lehatárolása

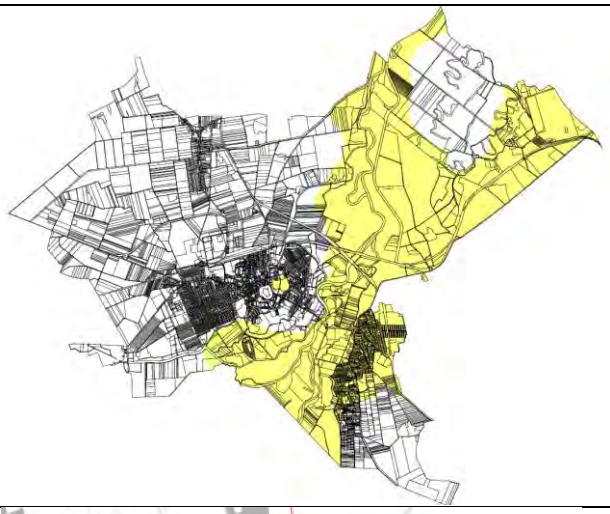
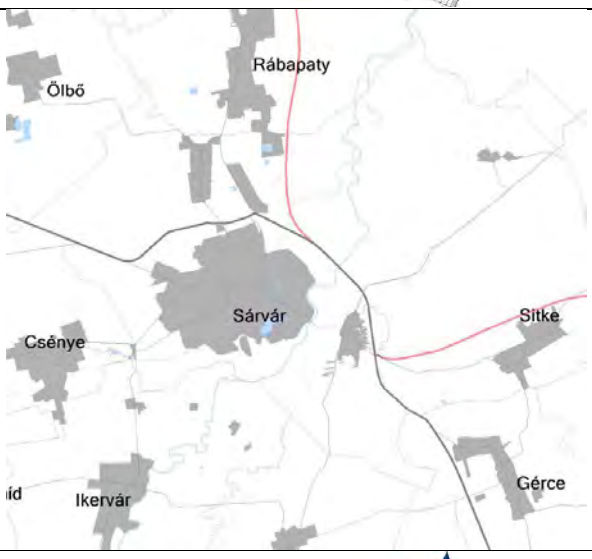
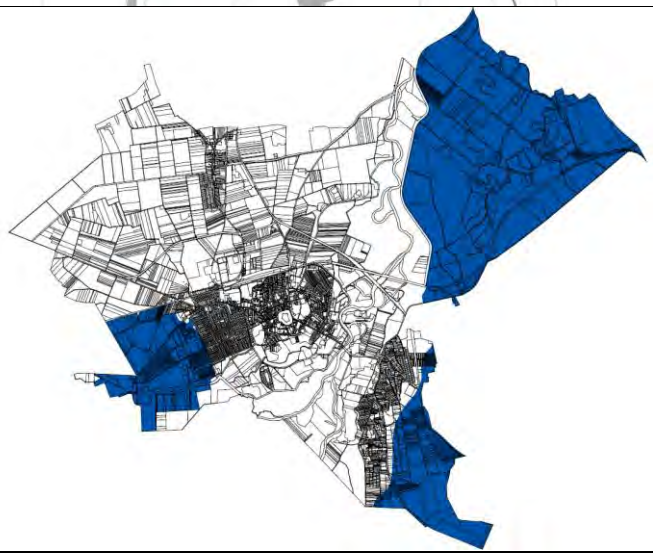
c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

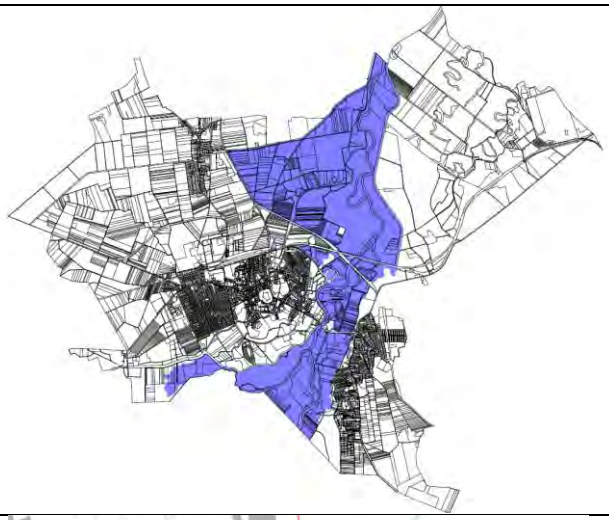
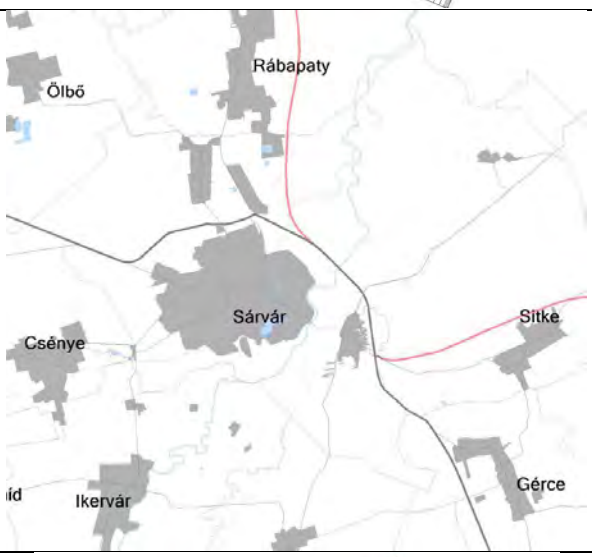
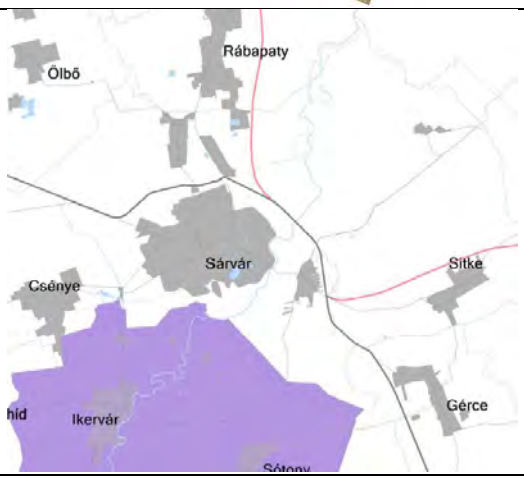
A VTrT Sárvár várost érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

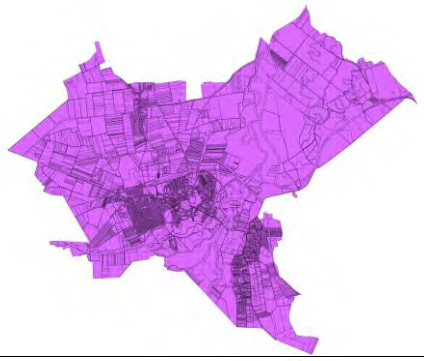
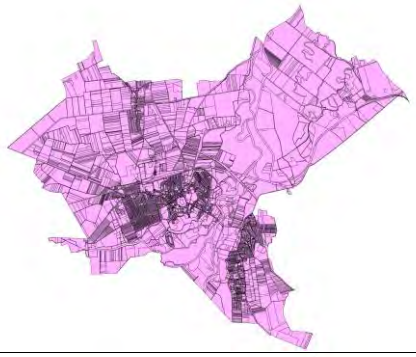
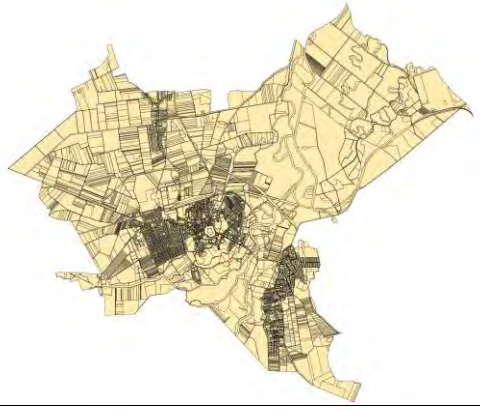
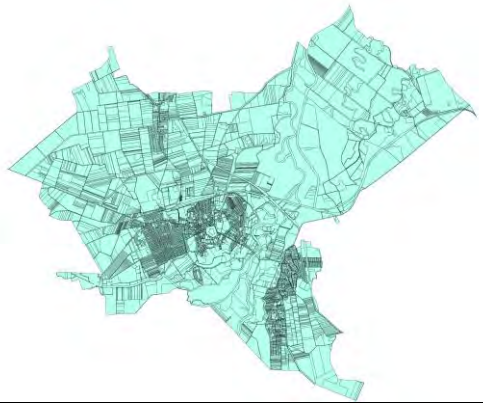
VTrT övezete:	érintettség	területe
VTrT térségi szerkezeti terve	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett	

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi övezet megnevezése	**Érintettség, hatályosság**	**Térségi övezet** (készült a téradatok felhasználásával)
Ökológiai hálózat magterület övezet Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete Ökológiai hálózat pufferterület övezete	Nem érinti Nem érinti Nem érinti.	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti Érinti	
Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti Nem érinti	

Tájképvédelmi terület övezete	Nem érinti	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	

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

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

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

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

A biológiai aktivitási értékszámítás nem változik a 30. sorszámú módosítás során.

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:

6. Területi mérleg

(Változással érintett területek vonatkozásában)

Területi mérleg

TSZT módosítás		Terület (ha)
Hatályos TSZT	Javasolt TSZT	
közlekedési terület	vízgazdálkodási terület	0,0203 ha
közlekedési terület	általános mezőgazdasági terület	2,6099 ha
általános mezőgazdasági terület	közlekedési terület	7,4616 ha
Védelmi erdőterület	Közlekedési terület	0,1714 ha
Vízgazdálkodási terület	Közlekedési terület	0,045 ha

II. <u>Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása:</u>

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének ../2025. (….) önkormányzati rendelete

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

{1} A rendelet megalkotásának célja Sárvár város helyi építési szabályzatáról szóló rendelet módosításával az épített környezet és a település tervszerű alakítása Sárvár város közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás megvalósíthatóságának elősegítése.

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

1. §

(1) A SÁRVÁR VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A SÁRVÁR VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 2. melléklet lép.

2. §

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. .....-től
(30. módosítás)

SÁRVÁR, TÉRINFORMATIKAILAG FELDOLGOZOTT SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

RAJZI ELEMEK

Településszerkezeti jelentőségű | Nem településszerkezeti jelentőségű

FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
- Közlekedési célú közterület (belterületen és külterület beépítésre szánt területen belül)
- Véderdő
- Közjóléti erdő
- Vízfelület
- Árvízvédelmi töltés (vízgazdálkodási terület szárazulatán)
- Zöldterület (közterület)
- Zöldfelületi rendeltetésű közterület (köztér)
- Magánút
- Vasút területe
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Vízbeszerzési (vízgazdálkodási) terület (vízmű)
- Telken belüli védőfásítás (betöltési kötelezettség)
- A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen
- Ökológiai hálózat
- Építési hely
- Csak a tömb egészére érvényes SZT alapján beépíthető telekrész
- Általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hatókövet ill. a telek valamilyen okból nem beépíthető része
- Műemlék épület telke
- Helyileg védett épület telke
- Helyi településszerkezeti védettség
- Közhasználatra megnyitott telekterület
- Utca, gyalogos tér díszburkolattal
- Gyógyhely területe és határa
- Gyógyhely védőterülete
- Intézményivert területe
- A telek be nem építhető része

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belterület
- Tervezett belterület határa
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Készítendő szabályozási terv (változtatási tilalom) határa
- Építési övezet, övezetek határa és jele (a szinek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet határa
- Régészeti terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Natura 2000 hálózat határa
- Tájképvédelmi terület határa
- Környezeti zajterhelés tekintetében feltétellel beépíthető terület

VONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezett szabályozási vonal
- Tervezett telekhatár
- Keretezőfásítás, telken belül fasor-ültetési kötelezettség
- Megyefásítás határa
- Kötelező beépítési vonal
- Védett, értékes fa, fasor
- Településszerkezeti jelentőségű gépjármű út tengely
- Vegyes használatú osztalpfott ill. korlátozott forgalmú gépjárműút tengelye
- Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
- Önálló vagy kijelölt gyalogút tengelye
- Közterületi fásítás
- 22 — Szabályozási szélesség
- -5- -10- helyi építési szabályzatban rögzített előkert mértezésből eltérő előkert mérete
- oldalkert minimum 3 m- helyi építési szabályzatban rögzített oldalkert mértezésből eltérő oldalkert mérete

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPESEN MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Megtartandó fa
- Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
- Közterületi, magánúti áthajtó gépjármű és gyalogos számára
- Megszüntető jel

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- E — Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
- G — Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
- Ásványvagyont tartalmazó - megkutatott - terület határa
- Geodéziailag nem bemért meglévő épület
- Geodéziailag nem bemért meglévő parkoló

FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Meglévő közigazgatási határa
- Meglévő belterületi határa
- Telekhatár
- Épületkontúr
- Útburkolat
- Termálkút, vízműkút
- Híd, felüljáró

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Települési közigazgatási határ
2. Belterületi határ
3. beépítésre szánt terület határa külterületen
4. Szabályozási vonal
5. Művi védelmi ill. táj- és természetvédelmi határvonal
6. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
7. Telekhatár

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Hidrogeológiai és nyílt karsztterület védelmi zónájának határa
- Árvízvédelmi korlátozás területének határa
- Vasúti átjáró látóháromszögének védőtávolságának határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 57557 Építési övezet jele

Ln a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési egységbe esik (melyik rendeltetéshasználati egységbe tartozik)

Rendeltetési területegységek jele és megnevezése (amelyek településszerkezeti jelentőségűek)

Beépítésre szánt területen belül

- **Ln** nagyvárosias lakó
- **Lk, Lk1** kisvárosias lakó
- **Lke, Lke3, Lke4** kertvárosias lakó
- **Lf** falusias lakó
- **Vt** településközpont
- **Vi** intézményterület
- **Gk** kereskedelmi, szolgáltató
- **Gip, Gip1** zavaró hatású ipari
- **Ge** egyéb ipari
- **Gá** általános
- **Kke** különleges kereskedelmi
- **Ki** különleges intézményi a funkció megjelölésével
- **Kiz** különleges intézményi jelentős zöldfelülettel, a funkció megjelölésével
- **Kb** különleges bányászati
- **Khu** különleges hulladék elhelyezésére szolgáló
- **Kkö** különleges közlekedési
- **Kmu** különleges munkaeszköz
- **Kg** különleges gépjárműtároló
- **KMe** különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

Beépítésre nem szánt területen belül

- **Z-kp** zöldterület: közpark
- **Z-Kk** zöldterület: kisker
- **Ev** védelmi rendeltetésű erdő
- **Ek** közjóléti erdő
- **Eg** gazdasági erdő
- **Mk** mezőgazdasági kertes
- **Má, Má1, Má2, Má3** mezőgazdasági általános
- **V** vízgazdálkodási (vízmű)
- **Kbnlz** különleges beépítésre nem szánt intézmény terület jelentős zöldfelülettel
- **KbnLb** különleges beépítésre nem szánt légimentési terület
- **KbnHt** különleges beépítésre nem szánt horgászó terület
- **Kbnme** különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

Ln5.... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. zártsorú
2. oldalhatáron álló
3. ikres
4. szabadonálló- általános
5. szabadonálló- telepszerű
0. adottságtól függően

Ln.7.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága

1. 300 m2
2. 500 m2
3. 720 m2
4. 900 m2
5. 1100 m2
6. 1500 m2
7. 5000 m2
8. 10000 m2
9. 20000 m2
0. adottságtól függően

Ln..5... a harmadik szám, vagy betű azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke

1. 3 %
2. 10 %
3. 20 %
4. 25 %
5. 30 %
6. 40 %
7. 50 %
8. 60 %
9. 80 %
0. adottságtól függően

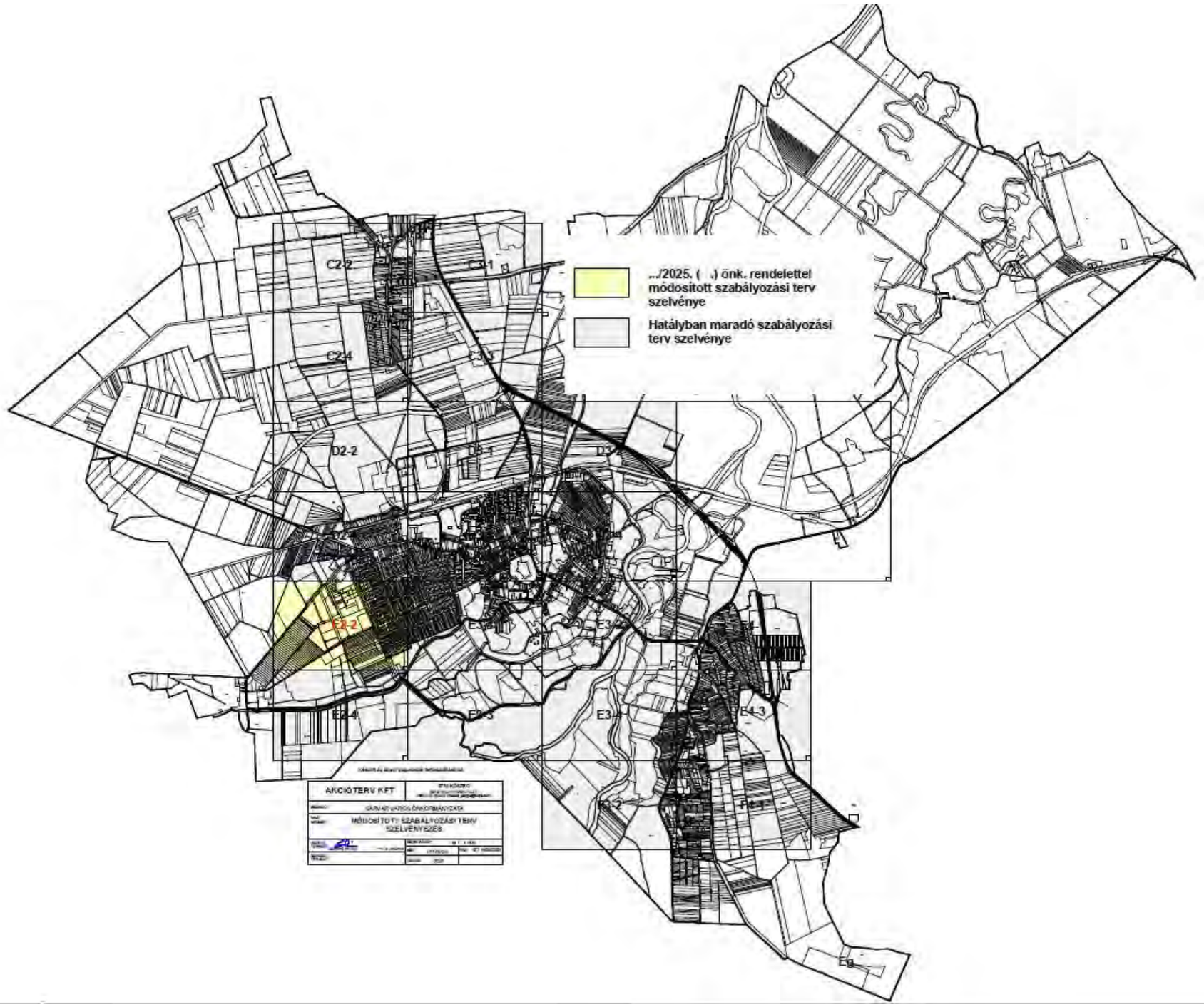
A. 35 %

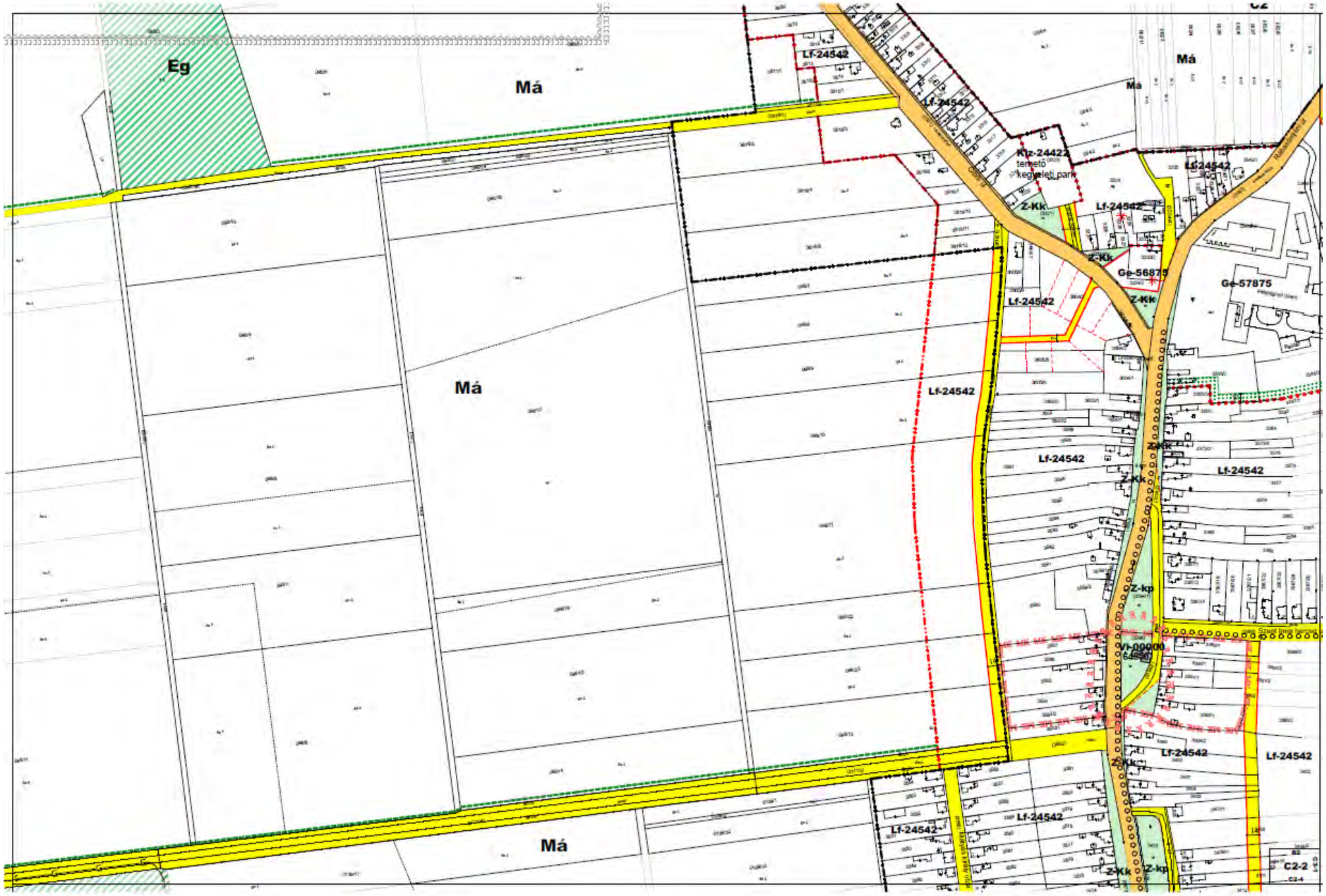
Ln....5. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a legkisebb zöldfelület % mértéke

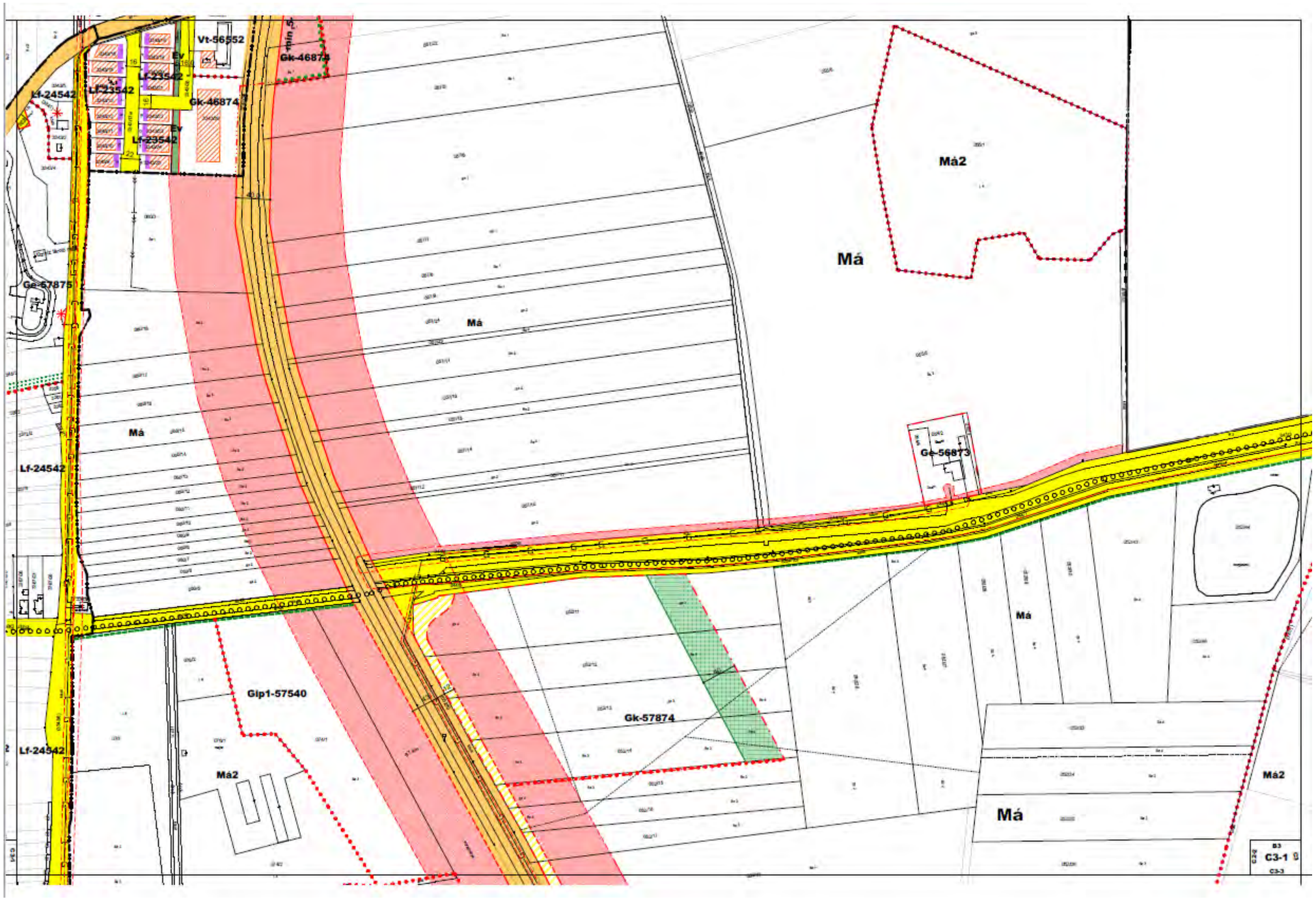
1. 80 %
2. 60 %
3. 50 %
4. 40 %
5. 30 %
6. 25 %
7. 20 %
8. 10 %
9. a be nem épített terület 50 %-a
0. adottságtól függően

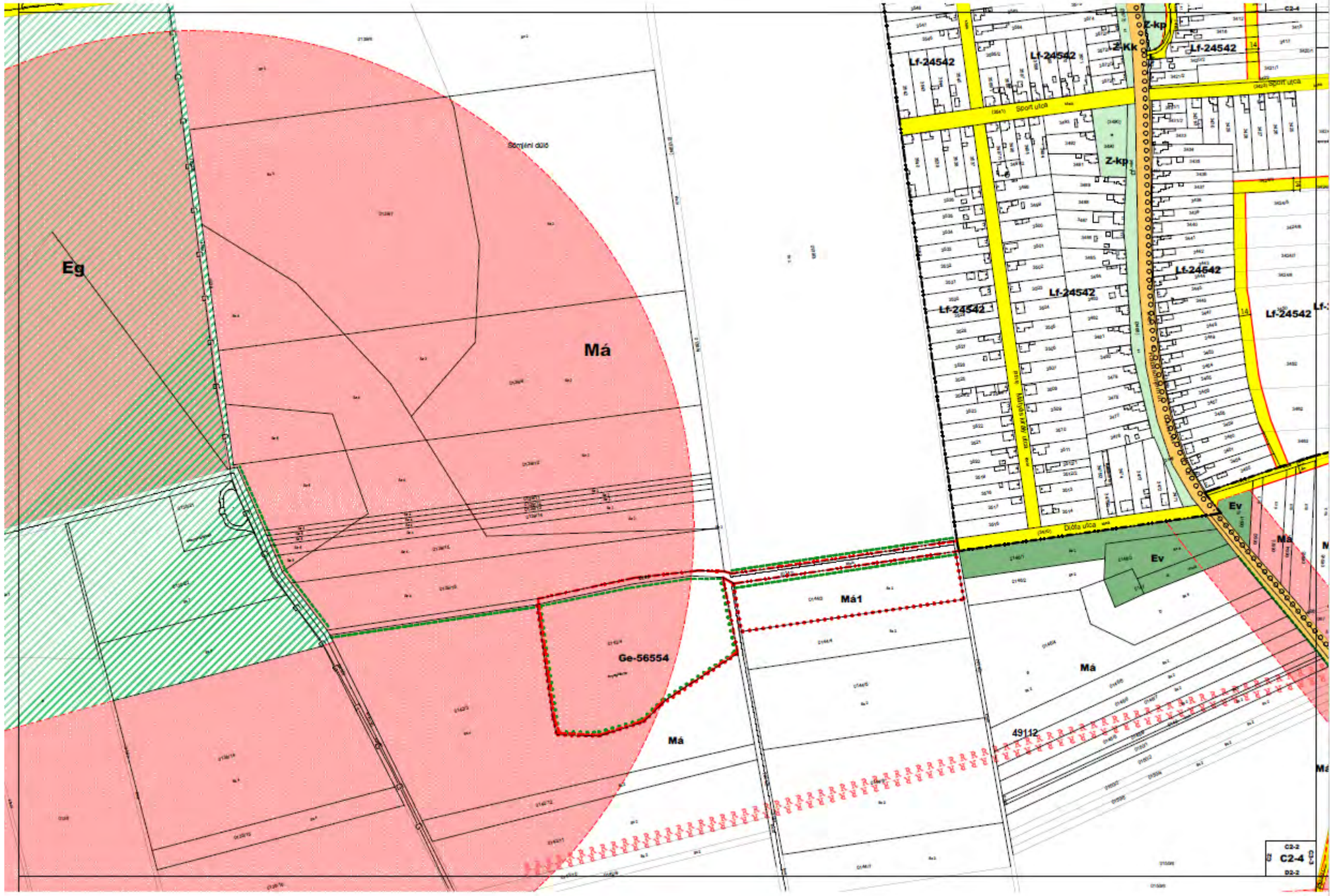
Ln.....7 az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett épületmagasság

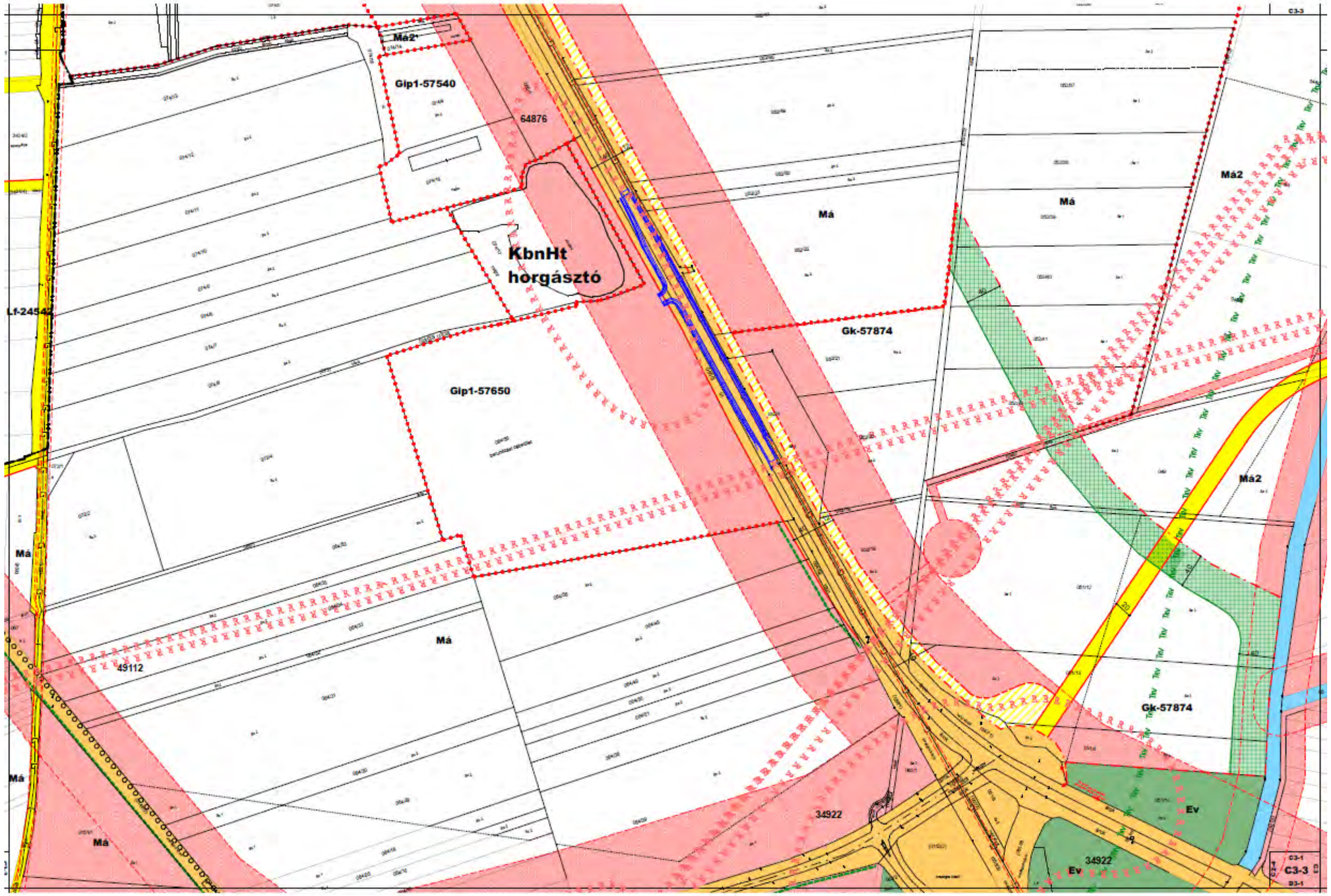
1. 3,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 3,5 m
2. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m
3. 6,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m
4. 7,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m
5. 9,0 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 m
6. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,0 m
7. 12,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 14,5 m
8. 16,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 18,5 m
9. 20 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 22,0 m
0. adottságtól függően

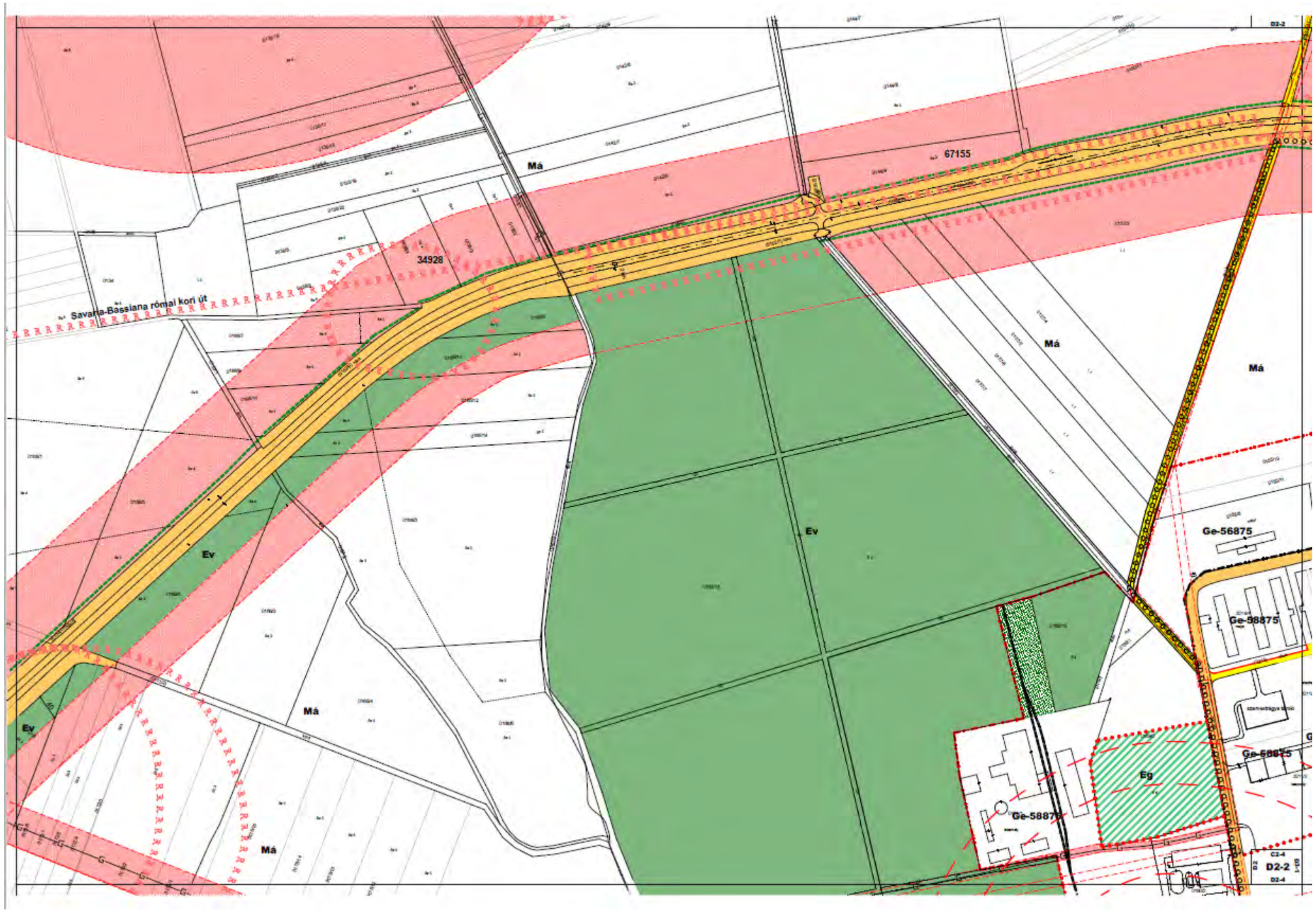

.../2025. (.) önk. rendelettel módosított szabályozási terv szelvénye
Hatályban maradó szabályozási terv szelvénye
C2-2
C2-1
C2-4
C3-3
D2-2
D2-1
D3-1
E2-2
E2-4
E2-3
E3-4
E4-3
E4-2
E4-1
AKCIÓTERV KFT

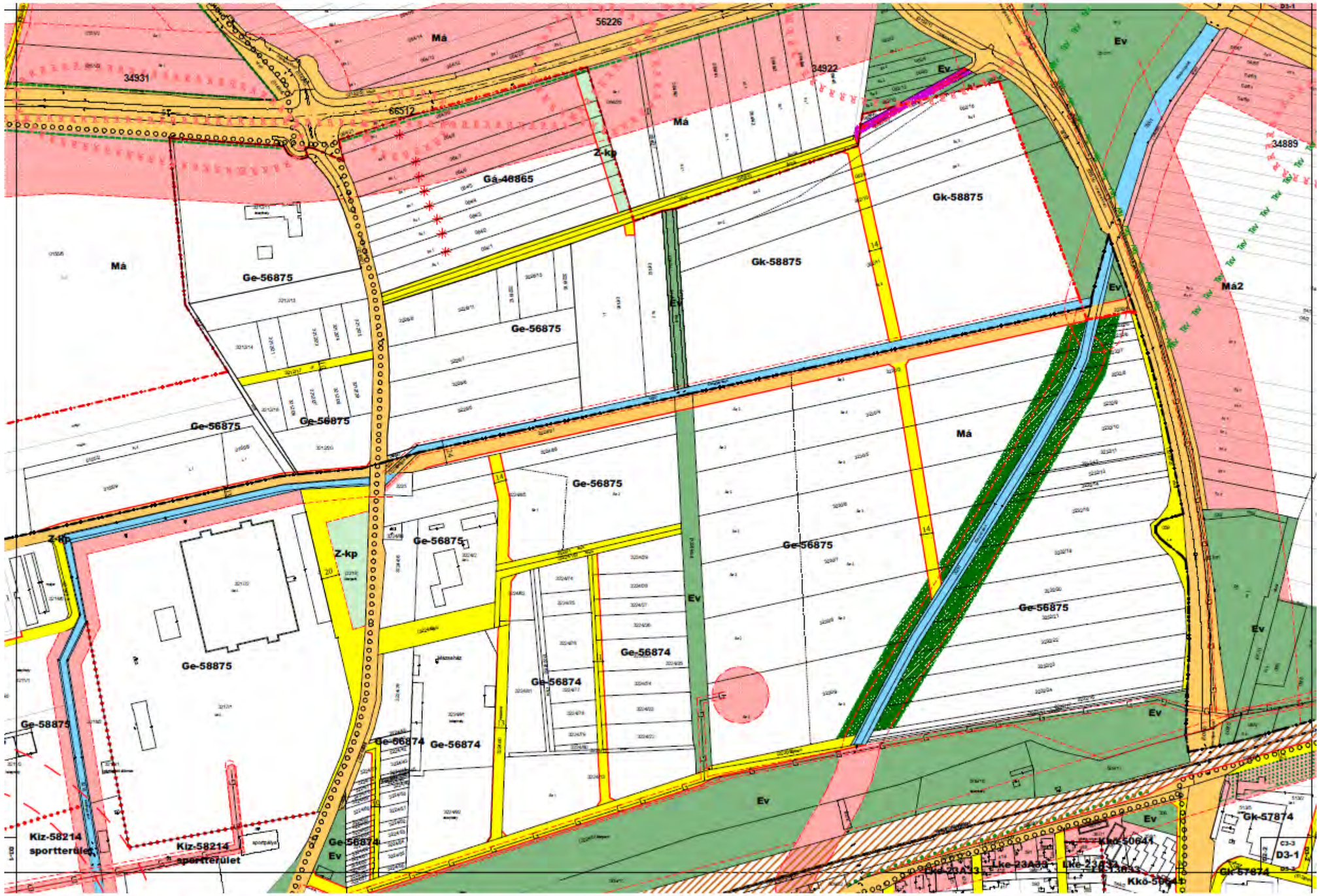

Eg
Má
Má
Má
Má
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Kiz-24422
temető
kegyeleti park
Z-Kk
Z-Kk
Z-Kk
Z-Kk
Z-Kk
Z-Kk
Z-Kk
Z-Kk
Z-kp
Z-kp
Ge-56875
Ge-57875
Vi-00000
64820
C2-2

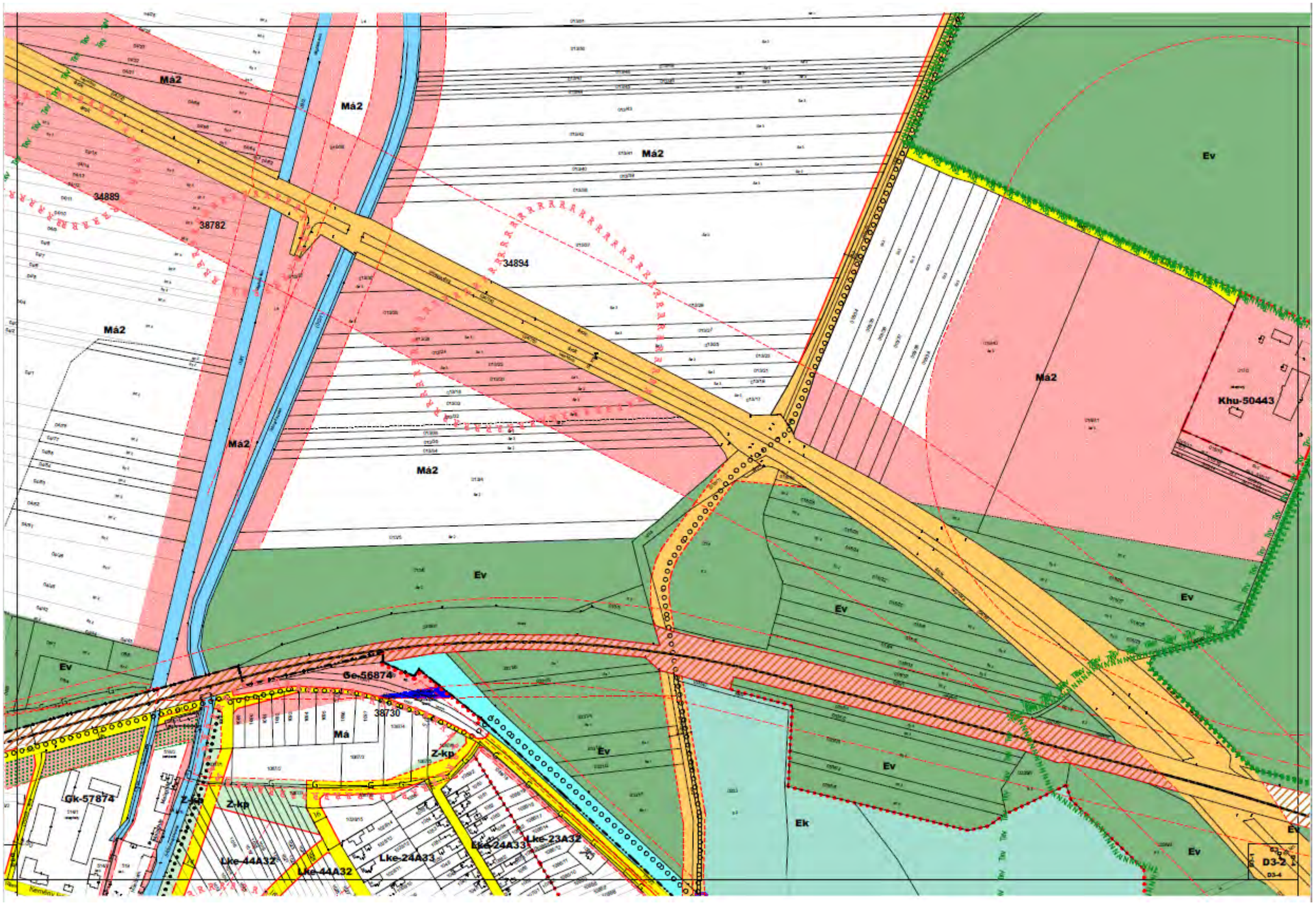

Vt-56552
Gk-46873
Lf-23542
Lf-23542
Gk-46874
Lf-23542
Lf-24542
Ev
Ev
Ge-57875
Má
Má2
Má
Má
Ge-56873
Lf-24542
Má
Gip1-57540
Gk-57874
Lf-24542
Má2
Má
Má2
C3-1

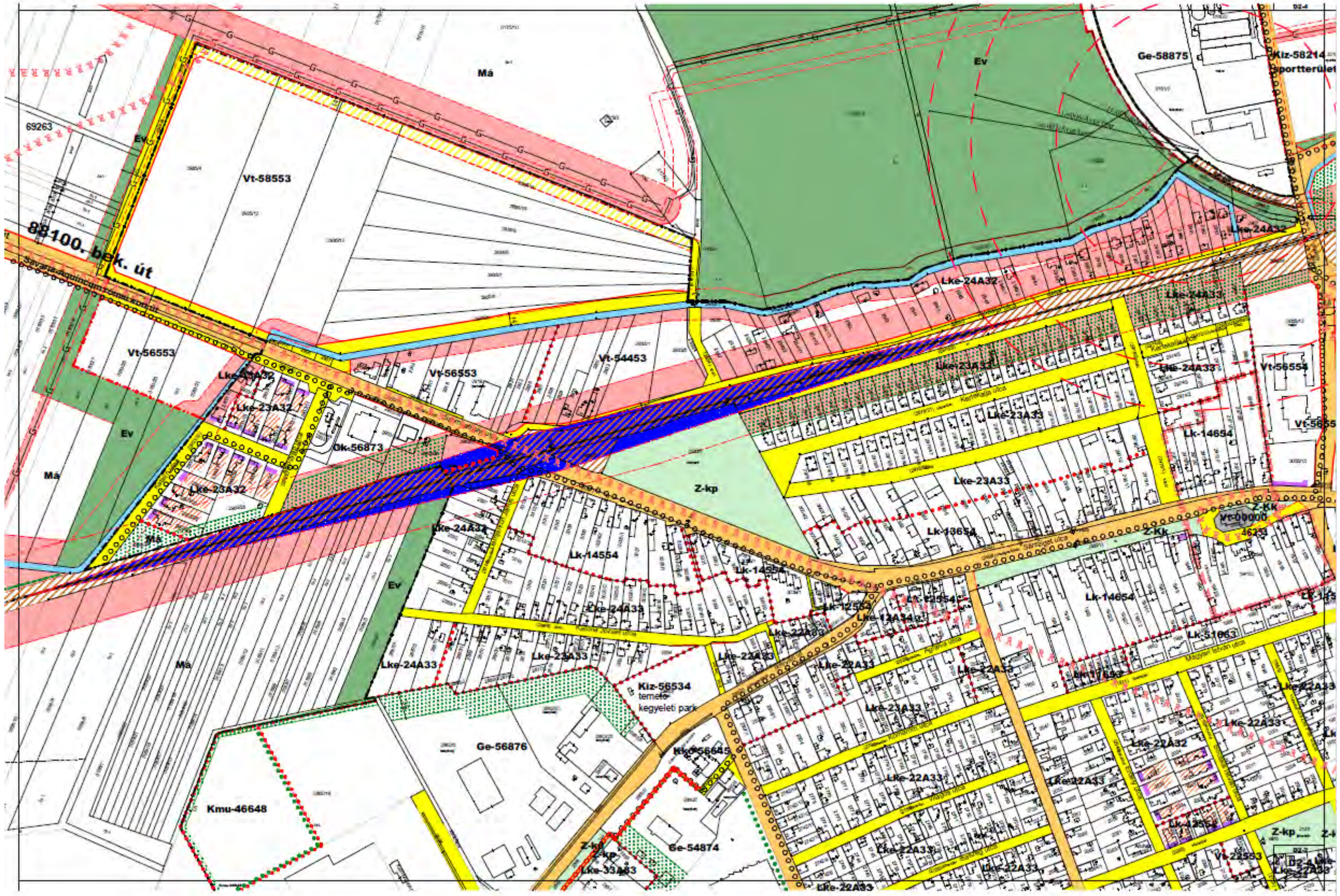

Eg
Má
Ge-56554
Má1
Má
Má
49112
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Lf-24542
Z-Kk
Z-kp
Z-kp
Sport ulica
Dvôta ulica
Ev
Ev
Má
C2-2
C2-4
D2-2

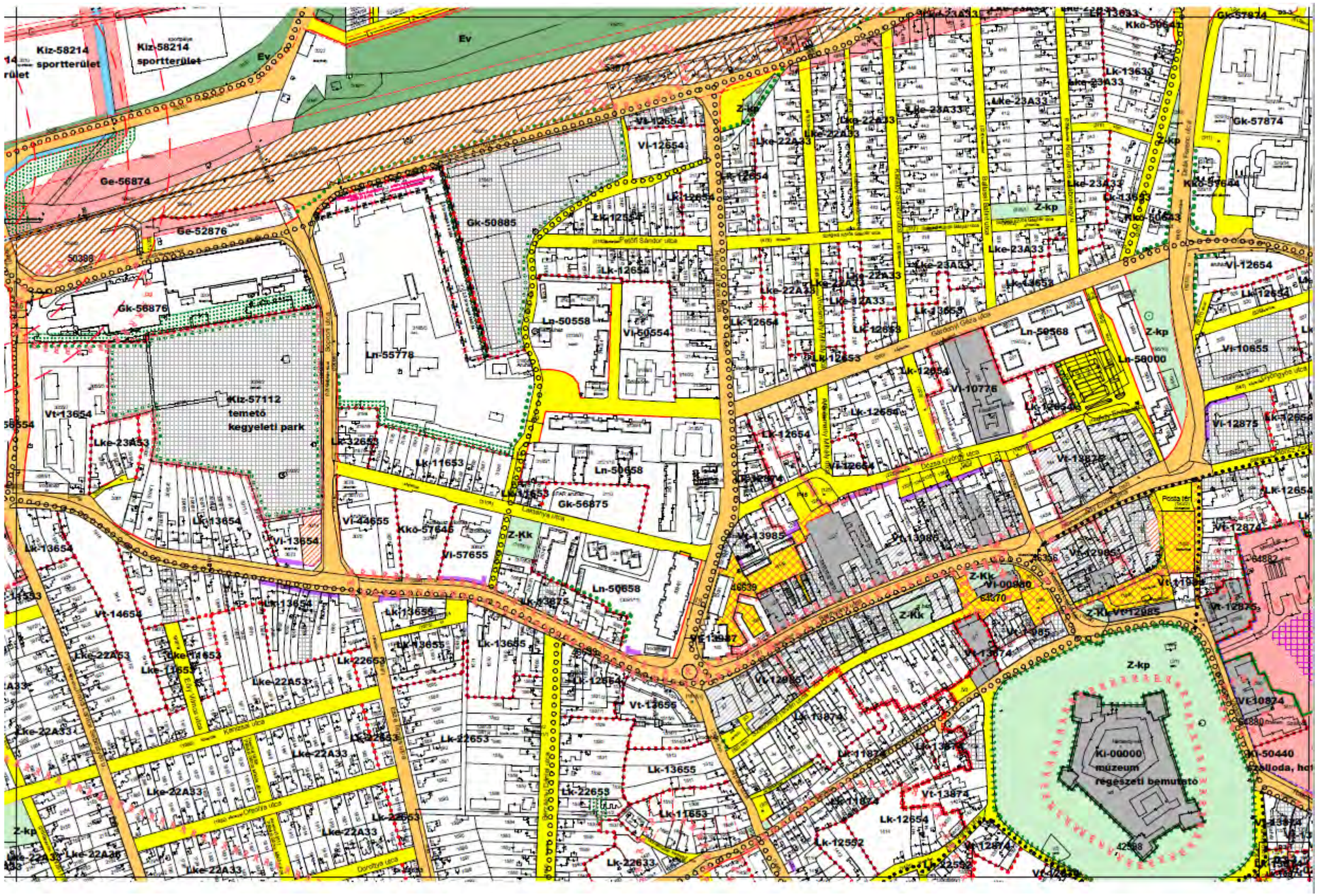

Má2
Gip1-57540
64876
KbnHt
horgásztó
Lf-24542
Má
Má
Má2
Gk-57874
Gip1-57650
Má2
Má
49112
Gk-57874
Má
34922
Ev
34922
Ev
C3-3

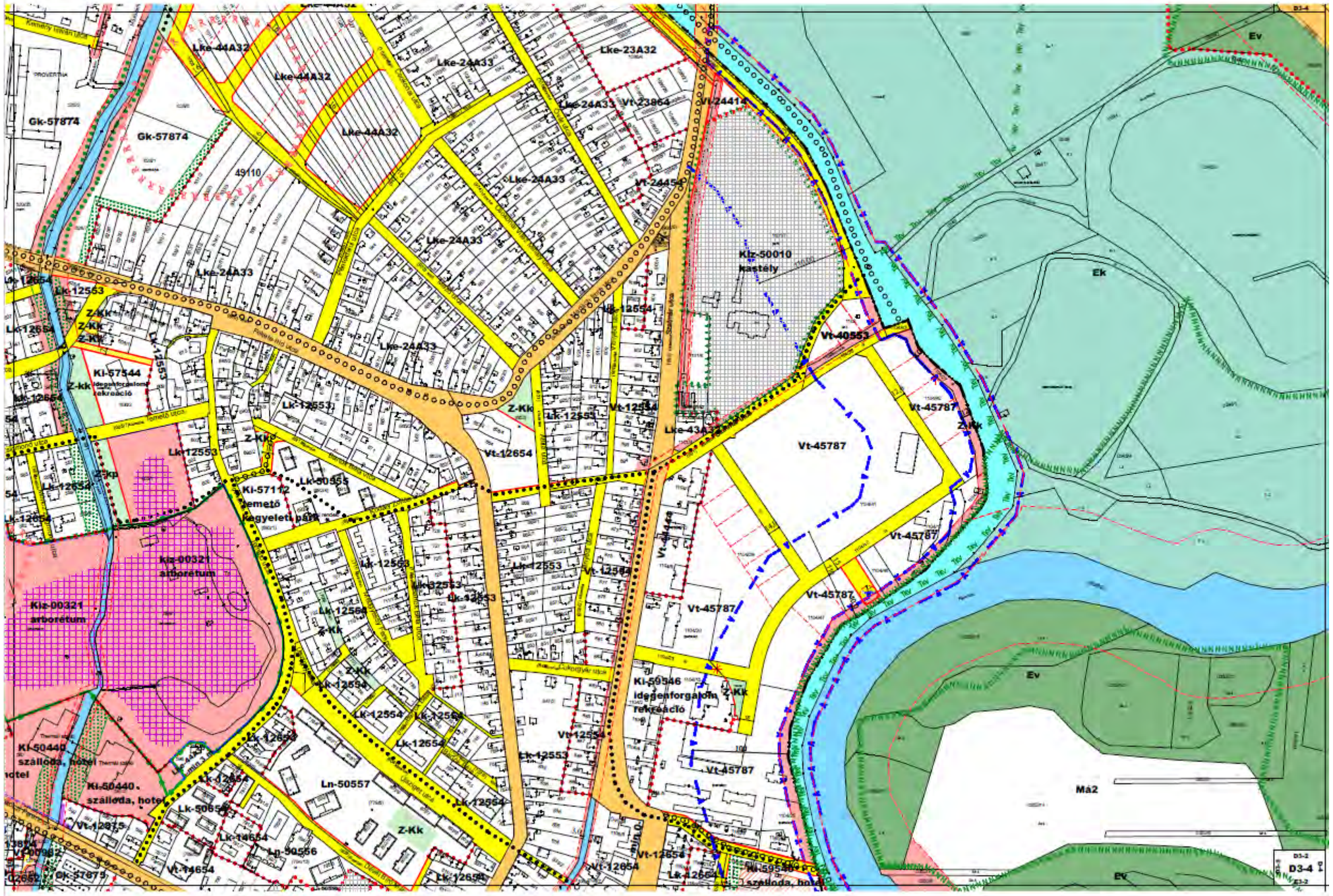

Má
67155
34928
Savaria-Bassiana római kori út
Má
Má
Ev
Ge-56875
Ev
Ge-58875
Má
Ev
Ge-58875
Eg
Má
D2-2

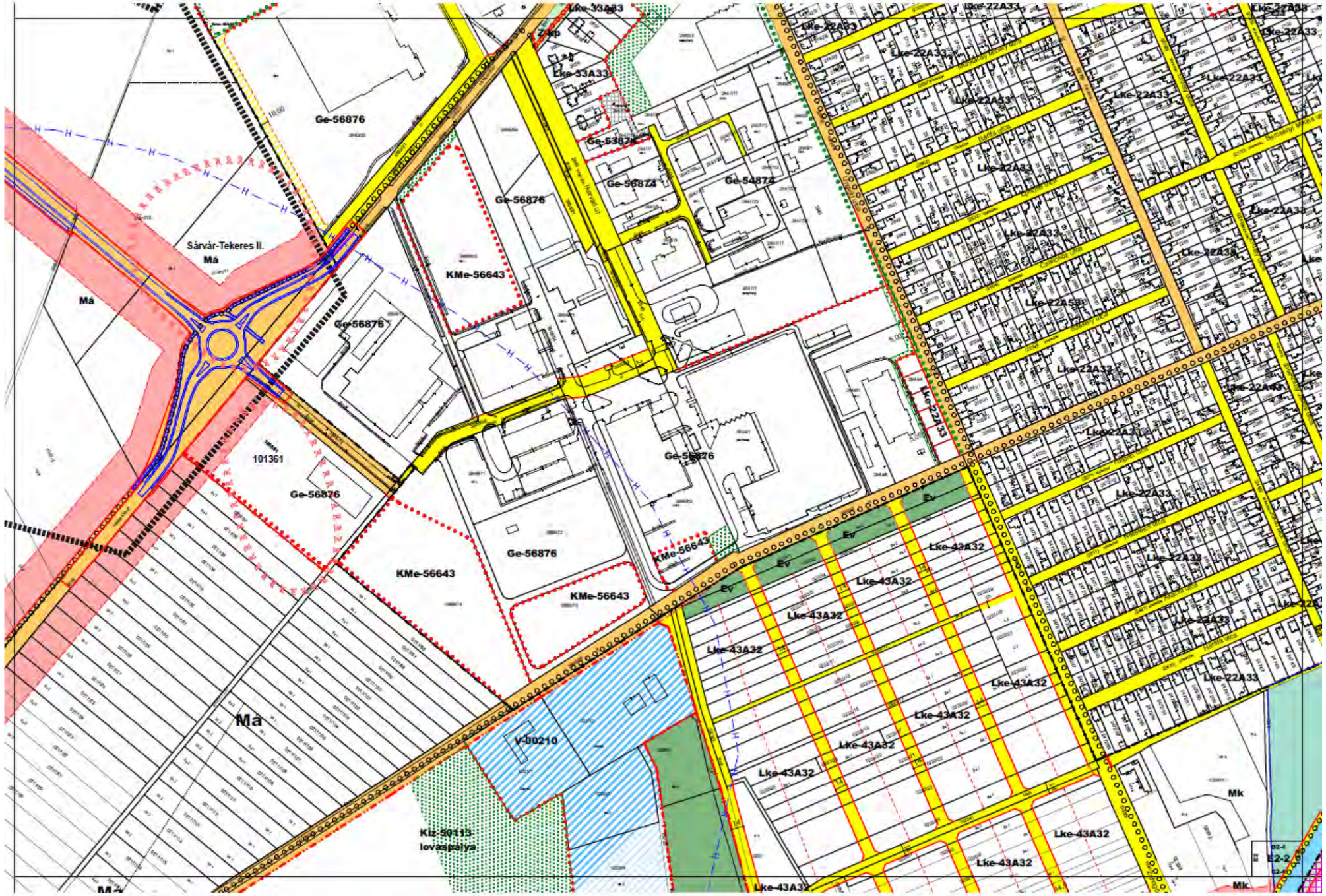

Má
56226
34931
66512
34922
Ev
34889
Z-kp
Gá-46865
Gk-58875
Ge-56875
Ge-56874
Ge-58875
Má2
Kiz-58214
sportterület
Gk-57874
Kkö-50641
D3-1

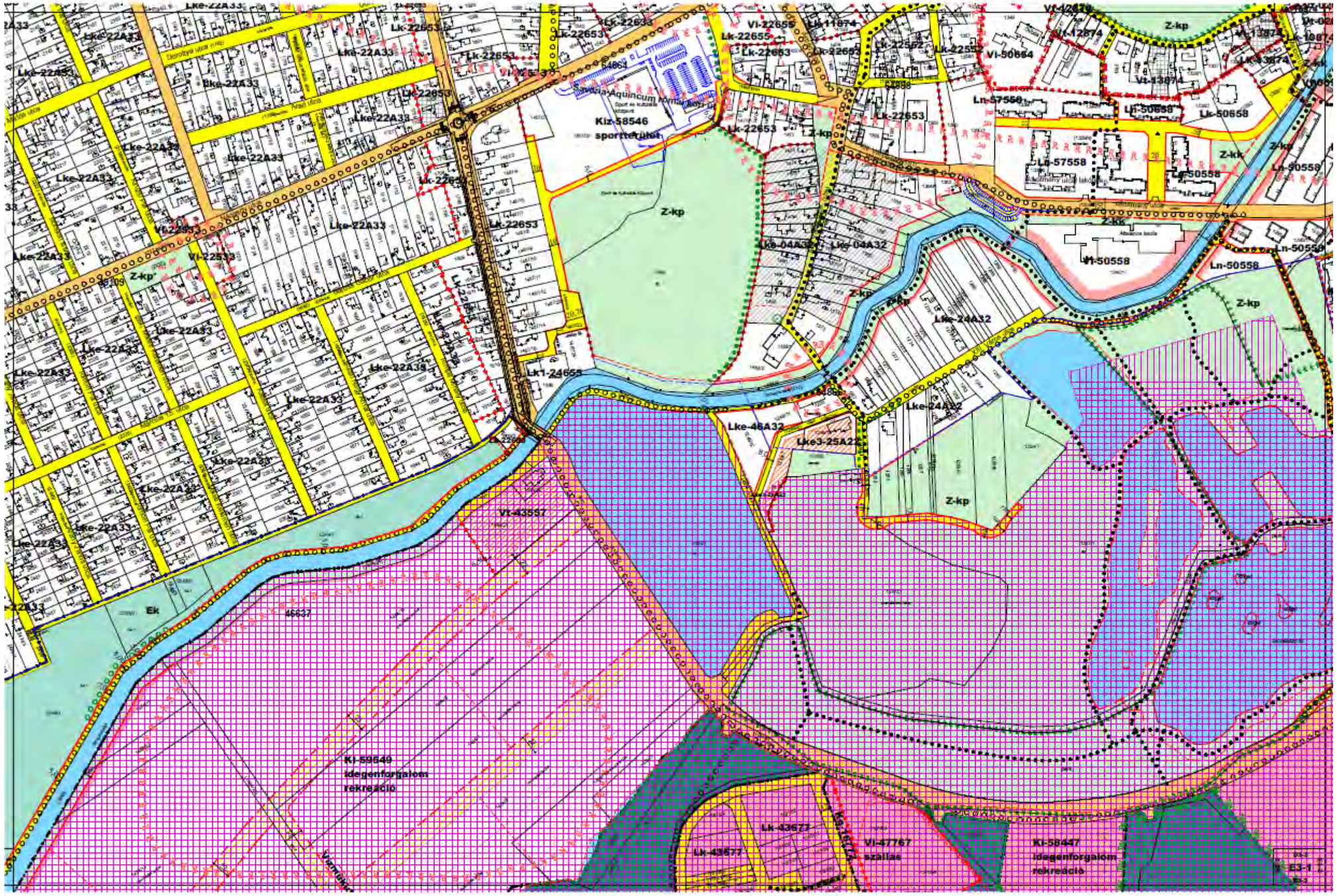

Má2
Má2
Má2
34889
38782
34894
Má2
Má2
Má2
Ev
Má2
Khu-50443
Ev
Ev
Ev
Ge-56874
38730
Má
Z-kp
Ev
Ev
Ek
Ev
Ev
Gk-57874
Z-kp
Z-kp
Lke-44A32
Lke-44A32
Lke-24A33
Lke-24A33
Lke-23A32
D3-2

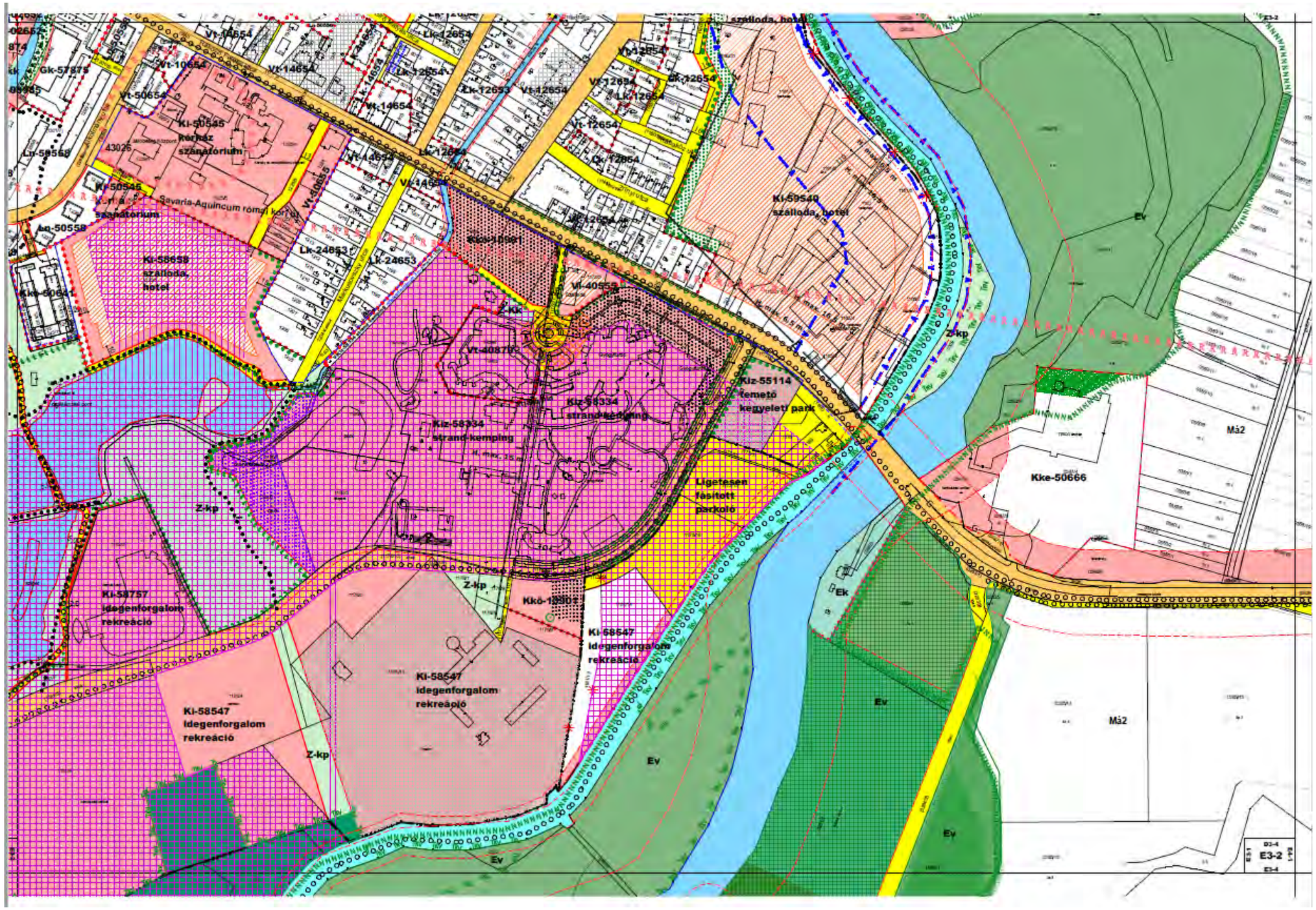

88100. bek. út
Má
Ev
Vt-58553
Vt-56553
Vt-54453
Lke-24A32
Lke-23A32
Lke-24A33
Lke-23A33
Lk-14654
Lk-14554
Lk-13654
Z-kp
Z-Kk
Ok-56873
Kiz-56534
temető
kegyeleti park
Ge-56876
Ge-54874
Kmu-46648
Ge-58875
Kiz-58214
sportterület
Lk-51063
Lke-22A33
Lke-22A32
Vt-22553
69263

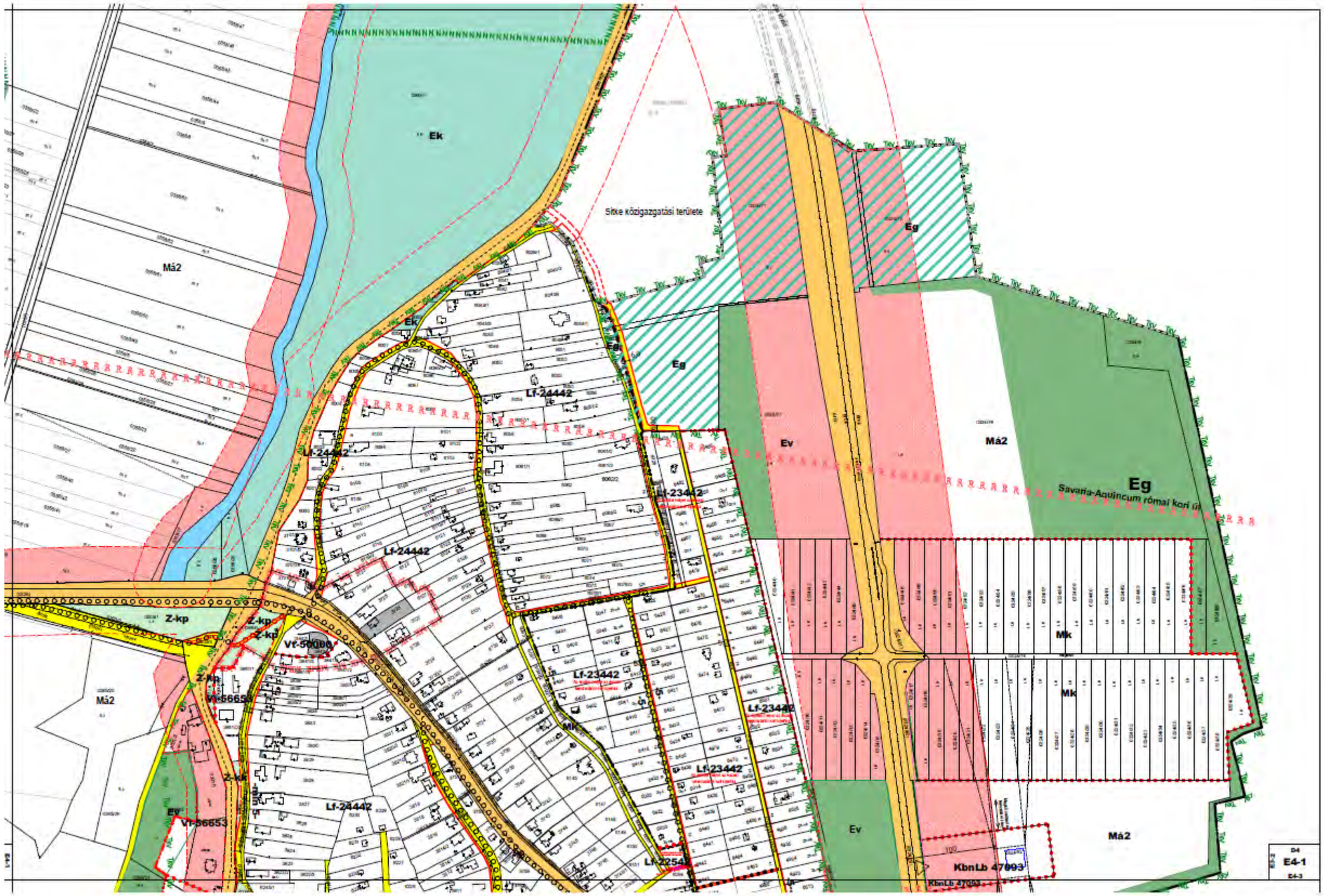

Kiz-58214
sportterület
Kiz-58214
sportterület
Ev
Ev
Ge-56874
Ge-52876
Gk-56876
Gk-50885
Ln-50558
Vt-50554
Ln-55778
Kiz-57112
temető
kegyeleti park
Vt-13654
Lke-23A53
Lk-12654
Lk-11653
Ln-50658
Gk-56875
Vt-44655
Kko-57645
Vt-57655
Z-Kk
Lk-13654
Vt-13654
Vt-14654
Lk-13655
Lk-22653
Lk-22633
Vt-13655
Lk-13875
Vt-13987
Vt-12654
Lk-12654
Lke-22A33
Lk-13653
Ln-50568
Ln-50000
Vt-10776
Z-kp
Vt-10655
Vt-12875
Vt-13876
Vt-13985
Vt-12985
Vt-12874
Vt-10824
Ki-00000
múzeum
régészeti bemutató
Ki-50440
Lk-12552
Lk-13874
Lk-11874
Vt-13874
Gk-57874
Kko-57644
Kko-50643
Lke-23A33
Lk-13633
Z-kp
Z-Kk

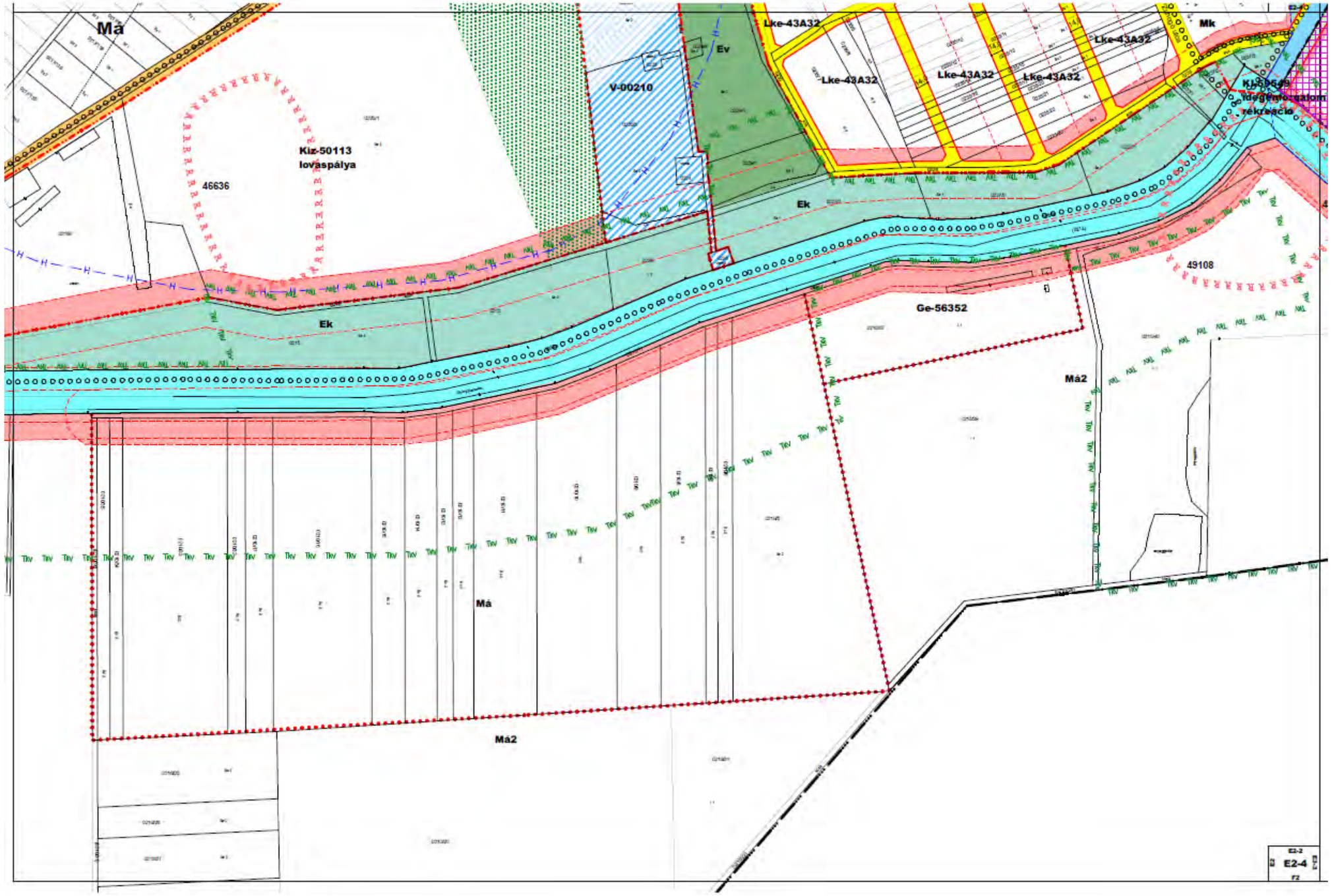

Lke-44A32
Lke-24A33
Lke-23A32
Gk-57874
49110
Vt-23864
Vt-24414
Vt-24454
Kiz-50010
kastély
Ek
Ev
Lk-12553
Lk-12654
Z-Kk
Ki-57544
idegenforgalom
rekreáció
Vt-40553
Vt-45787
Vt-12654
Lke-43A32
Kiz-00321
arborétum
Ki-57112
temető
Lk-50555
Lk-12554
Ki-59546
idegenforgalom
rekreáció
Ki-50440
szálloda, hotel
Ln-50557
Lk-50654
Lk-14654
Ln-90556
Vt-12815
Vt-14654
Ki-57875
Má2
D3-4

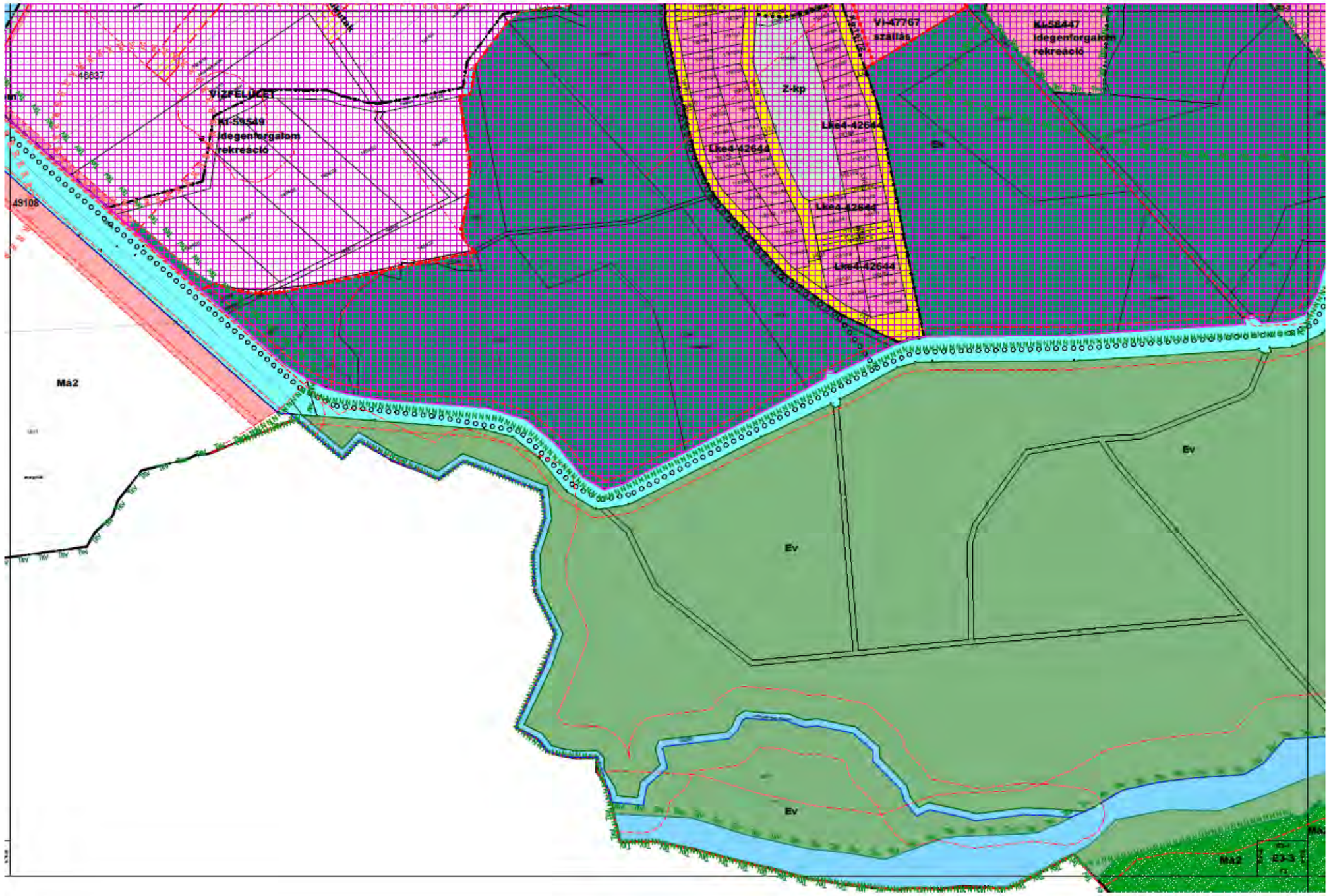

Ge-56876
Sárvár-Tekeres II.
Má
Má
KMe-56643
Ge-56876
101361
Ge-56876
Ge-56876
KMe-56643
KMe-56643
Ge-56876
Ge-56874
Ge-54874
Lke-33A33
Zkp
Lke-22A33
Lke-43A32
Ev
Ma
V-00210
Kiz-50113
lovaspálya
Mk

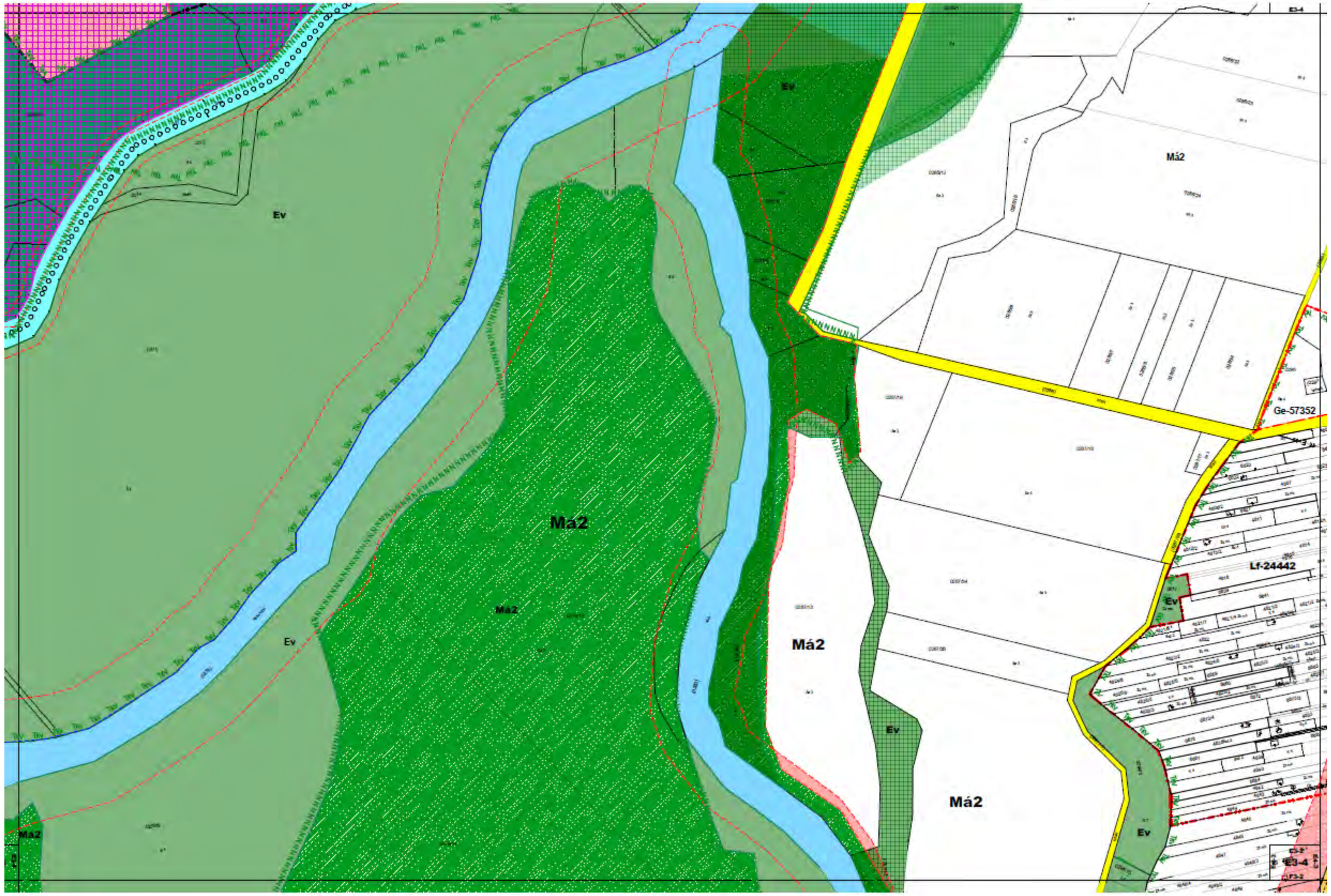

Lke-22A33
Lk-22653
Lk-22633
Vl-22655
Lk-11874
Lk-22655
Lk-22663
Lk-22662
Lk-22552
Vl-50664
Vl-12874
Vl-13874
Z-kp
Ln-57558
Ln-50658
Lk-50658
Kiz-58546
sportterület
Z-kp
Lk-22653
Ln-57558
Z-kk
Ln-50558
Vl-22533
Lke-04A32
Vl-50558
Ln-50558
Lke-24A32
Lk1-24653
Lke-46A32
Lke3-25A22
Vt-43557
Ek
46637
Kl-59649
idegenforgalom
rekreáció
Lk-43677
Vl-47767
szállás
Kl-58447
idegenforgalom
rekreáció
E3-1

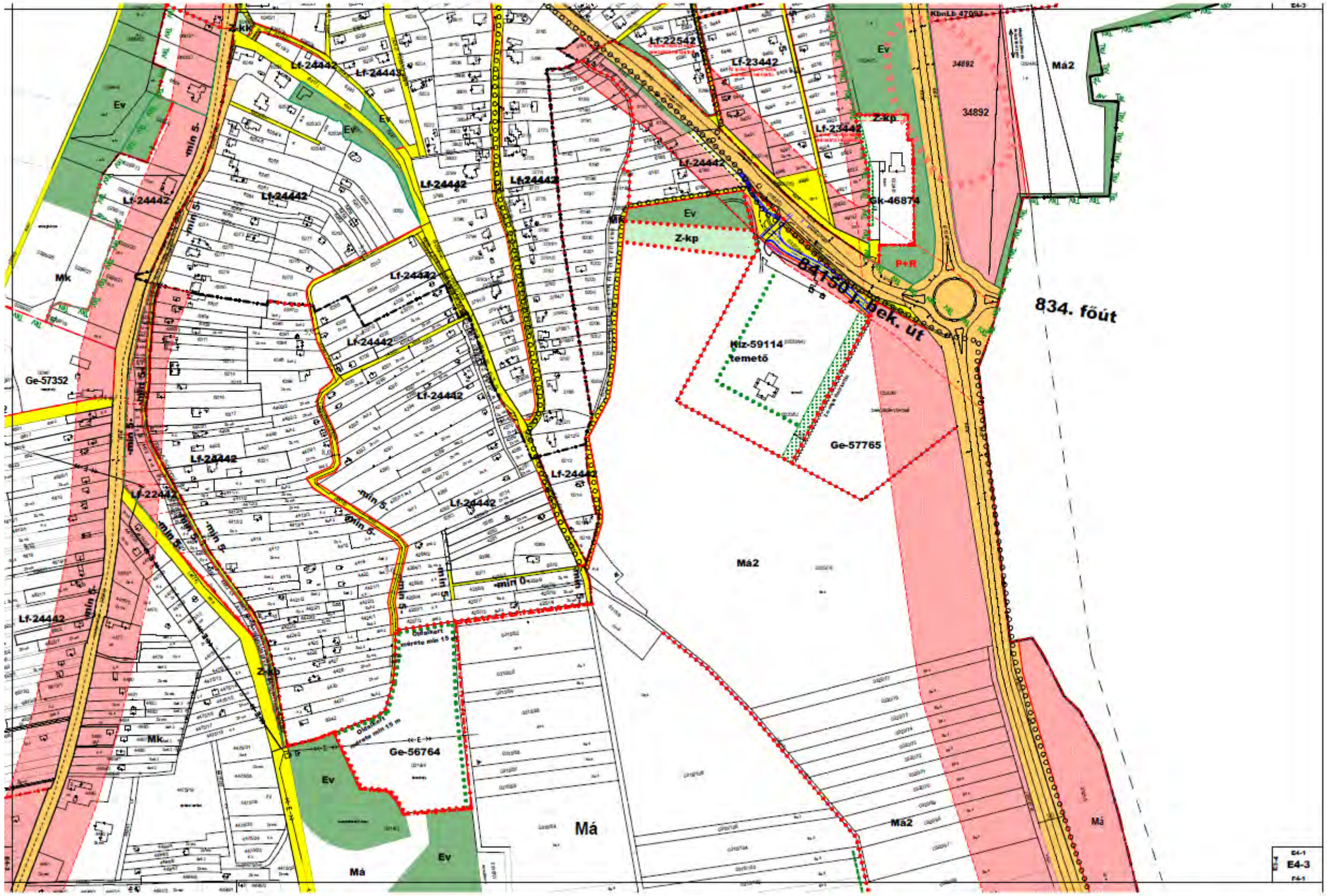

szálloda, hotel
Vt-10654
Vt-14654
Lk-12654
Vt-12654
Gk-57875
Vt-50654
Ki-50545
kórház
szanatórium
43026
Ln-58568
Ki-50546
szanatórium
Savaria-Aquincum római kori o.
Ln-50558
Vt-40615
Lk-24653
Ki-58658
szálloda,
hotel
Kkö-40601
Vl-40555
Z-kk
Vt-40870
Ki-59549
szálloda, hotel
Ev
Z-kp
Kiz-55114
temető
kegyeleti park
Kiz-58334
strand-kemping
Ligetesen
fásított
parkoló
Kke-50666
Má2
Z-kp
Ki-58757
idegenforgalom
rekreáció
Kkö-12302
Ki-58547
idegenforgalom
rekreáció
Ek
Ev
E3-2


Ek
Sitke közigazgatási területe
Eg
Má2
Lf-24442
Lf-23442
Ev
Savaria-Aquincum római kori út
Z-kp
Vf-50000
Vf-56653
Mk
Lf-22542
KbnLb 47093
E4-1

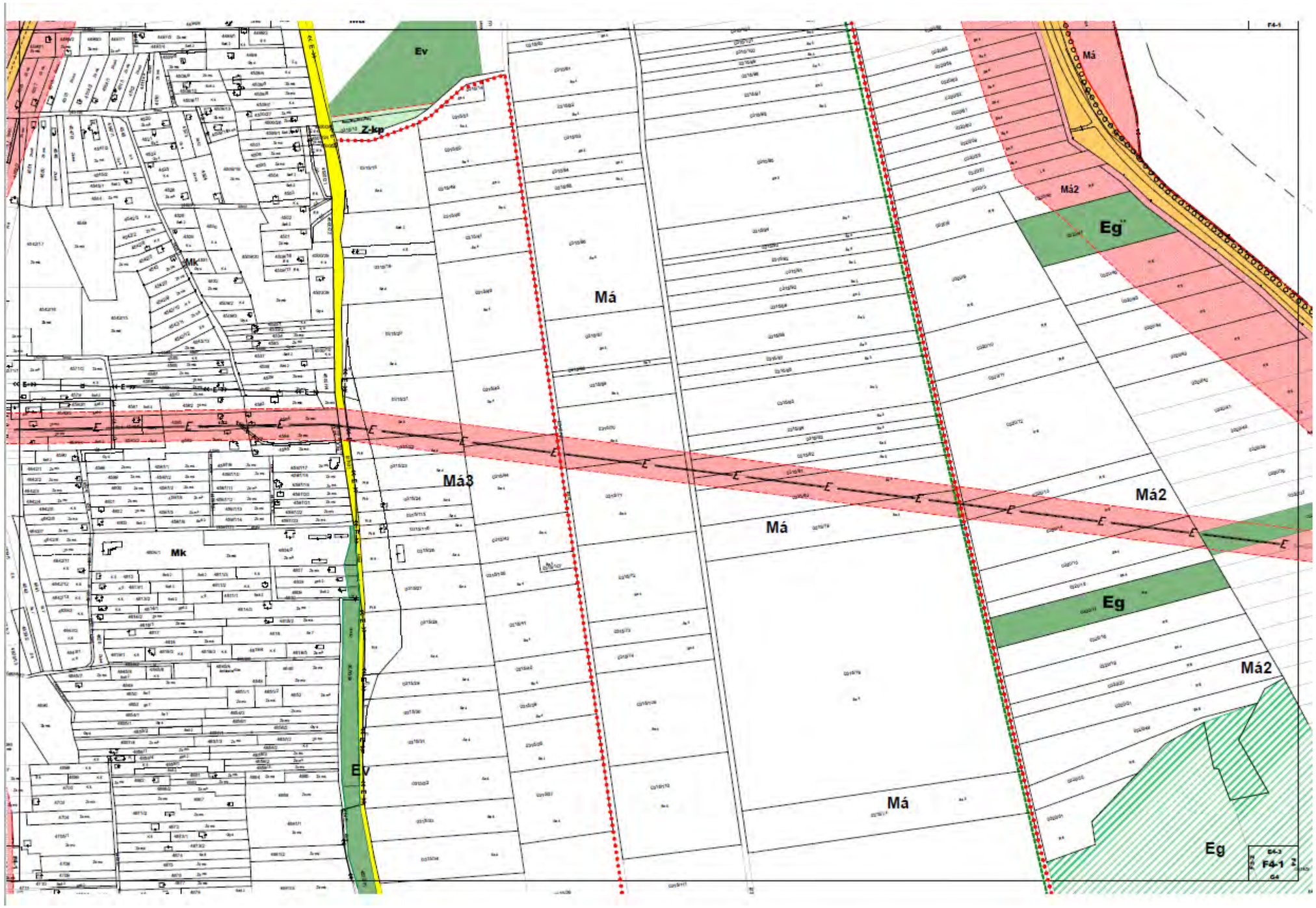

Má
Kiz-50113
lóvaspálya
46636
V-00210
Ev
Lke-43A32
Lke-43A32
Lke-43A32
Lke-43A32
Lke-43A32
Mk
Ek
Ek
Ge-56352
49108
Má2
Má
Má2
E2-2
E2-4
F2


48837
VIZFELÜLET
Kt-59549
idegenforgalom
rekreáció
49108
Ma2
Vt-47767
szállás
Kt-58447
idegenforgalom
rekreáció
Z-kp
Lke4-42644
Lke4-42644
Lke4-42644
Lke4-42644
Ev
Ev
Ev
Ma2


Ev
Ev
Má2
Má2
Má2
Má2
Má2
Ev
Ev
Ev
Ev
Ge-57352
Lf-24442
E3-4


Lf-22542
Lf-23442
Lf-24442
Ev
Z-kp
Gk-46874
P+R
34892
Má2
834. főút
84150 Ipek. út
Kiz-59114
temető
Ge-57765
Ge-57352
Mk
Ge-56764
Má
min 5
min 0
Odaúszó
mérete min 15 m
Odaúszó
méretе min 19 m
E4-1
E4-3

Má2
Má2
Má
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
Ev
Mk
Mk
Mk
Eg
E
E
E
E
E
E
E
F3-2
F3-2


Ev
Z-kp
Mk
Má
Má3
Má2
Eg
Ev
F4-1

2. melléklet a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez Külterület szabályozási tervlapok
Hatályos: 2025. .....-től
(30. módosítás)

A1
B2
B3
B4
B5
C1
C4
C5
D1
D5
E1
F2
F3
G4
.../2025. ( ) önk. rendelettel módosított szabályozási terv szelvénye
Hatályban maradó szabályozási terv szelvénye
ARCKÖTÉSZ KFT

SÁRVÁR, TÉRINFORMATIKAILAG FELDOLGOZOTT SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

RAJZI ELEMEK

Településszerkezeti jelentőségű | Nem településszerkezeti jelentőségű

FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
- Közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- Véderdő
- Közjóléti erdő
- Vízfelület
- Árvízvédelmi töltés (vízgazdálkodási terület szárazulaton)
- Zöldterület (közterület)
- Zöldfelületi rendeltetésű közterület (köztér)
- Magánút
- Vasút területe
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Vízbeszerzési (vízgazdálkodási) terület (vízmű)
- Telken belüli védőfásítás (beültetési kötelezettség)
- A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen
- Ökológiai hálózat
- Építési hely
- Csak a tömb egészére érvényes SZT alapján beépíthető telekrész
- Általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hézsökert lll. a telek valamilyen okból nem beépíthető része
- Műemlék épület telke
- Helyileg védett épület telke
- Helyi településszerkezeti védettség
- Közhasználatra megnyitott telekterület
- Utca, gyalogos tér díszburkolattal
- Gyógyhely területe és határa
- Gyógyhely védőterülete
- Intézményelert területe
- A telek be nem építhető része

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belterület
- Tervezett belterület határa
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Készítendő szabályozási terv (változtatási tilalom) határa
- Építési övezet, övezetek határa és jele (a szélek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet határa
- Régészeti terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Natura 2000 hálózat határa
- Tv Tv Tv Tv Tájképvédelmi terület határa
- Környezeti zajterhelés tekintetében feltételtel beépíthető terület

VONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezett szabályozási vonal
- Tervezett telekhatár
- Keretezőfásítás, telken belül fasor-ültetési kötelezettség
- Mezővédő fásítás határa
- Kötelező beépítési vonal
- Védett, értékes fa, fasor
- Településszerkezeti jelentőségű gépjármű út tengely
- Vegyes használatú osillapított lll. korlátozott forgalmú gépjárműút tengelye
- Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
- Önálló vagy kijelölt gyalogút tengelye
- Közterületi fásítás
- 22 — Szabályozási szélesség
- -3- -10- helyi építési szabályzatban rögzített előkert mértékétől eltérő előkert mérete
- oldalkert minimum 3 m- helyi építési szabályzatban rögzített oldalkert mértékétől eltérő oldalkert mérete

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPESEN MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Megtartandó fa
- Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
- Közterületi, magánúti áthajtó gépjármű és gyalogos számára
- Megszüntető jel

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- E — Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
- G — G — Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
- Ásványvagyont tartalmazó - megkutatott - terület határa
- Geodéziailag nem bemért meglévő épület
- Geodéziailag nem bemért meglévő parkoló

FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Meglévő közigazgatási határa
- Meglévő belterületi határa
- Telekhatár
- Épületkontúr
- Útburkolat
- Termálkút, vízmkút
- Híd, felüljáró

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Települési közigazgatási határ
2. Belterületi határ
3. beépítésre szánt terület határa külterületen
4. Szabályozási vonal
5. Művi védelmi ill. táj- és természetvédelmi határvonal
6. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
7. Telekhatár

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Hidrogeológiai és nyílt karsztterület védelmi zónájának határa
- Árvízvédelmi korlátozás területének határa
- Vasúti átjáró látóháromszögének védőtávolságának határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 57557 Építési övezet jele

Ln a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési egységbe esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési területegységek jele és megnevezése (személyek településszerkezeti jelentőségének)

Beépítésre szánt területen belül

- **Ln** nagyvárosias lakó
- **Lk, Lk1** kertvárosias lakó
- **Lke, Lke3, Lke4** kertvárosias lakó
- **Lf** falusias lakó
- **Vt** településközponti
- **Vi** intézményterület
- **Gk** kereskedelmi, szolgáltató
- **Gip, Gip1** zavaró hatású ipari
- **Ge** egyéb ipari
- **Gá** általános
- **Kke** különleges kereskedelmi
- **Ki** különleges intézményi a funkció megjelölésével
- **Kiz** különleges intézményi jelentős zöldfelülettel, a funkció megjelölésével
- **Kb** különleges bányászati
- **Khu** különleges hulladék elhelyezésére szolgáló
- **Kkö** különleges közlekedési
- **Kmu** különleges munkaszállás
- **Kg** különleges gépjárműtároló
- **KMe** különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

Beépítésre nem szánt területen belül

- **Z-kp** zöldterület: közpark
- **Z-Kk** zöldterület: kiskert
- **Ev** védelmi rendeltetésű erdő
- **Ek** közjóléti erdő
- **Eg** gazdasági erdő
- **Mk** mezőgazdasági kertes
- **Má, Má1, Má2, Má3** mezőgazdasági általános
- **V** vízgazdálkodási (vízmű)
- **Kbnlz** különleges beépítésre nem szánt intézmény terület jelentős zöldfelülettel
- **KbnLb** különleges beépítésre nem szánt légmentési terület
- **KbnHt** különleges beépítésre nem szánt horgászó terület
- **Kbnme** különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaformák hasznosításának céljára szolgáló terület

Ln5..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. zártsorú
2. oldalhatáron álló
3. ikres
4. szabadonálló- általános
5. szabadonálló- telepszerű
0. adottságtól függően

Ln.7.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága

1. 300 m2
2. 500 m2
3. 720 m2
4. 900 m2
5. 1100 m2
6. 1500 m2
7. 5000 m2
8. 10000 m2
9. 20000 m2
0. adottságtól függően

Ln..5... a harmadik szám, vagy betű azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

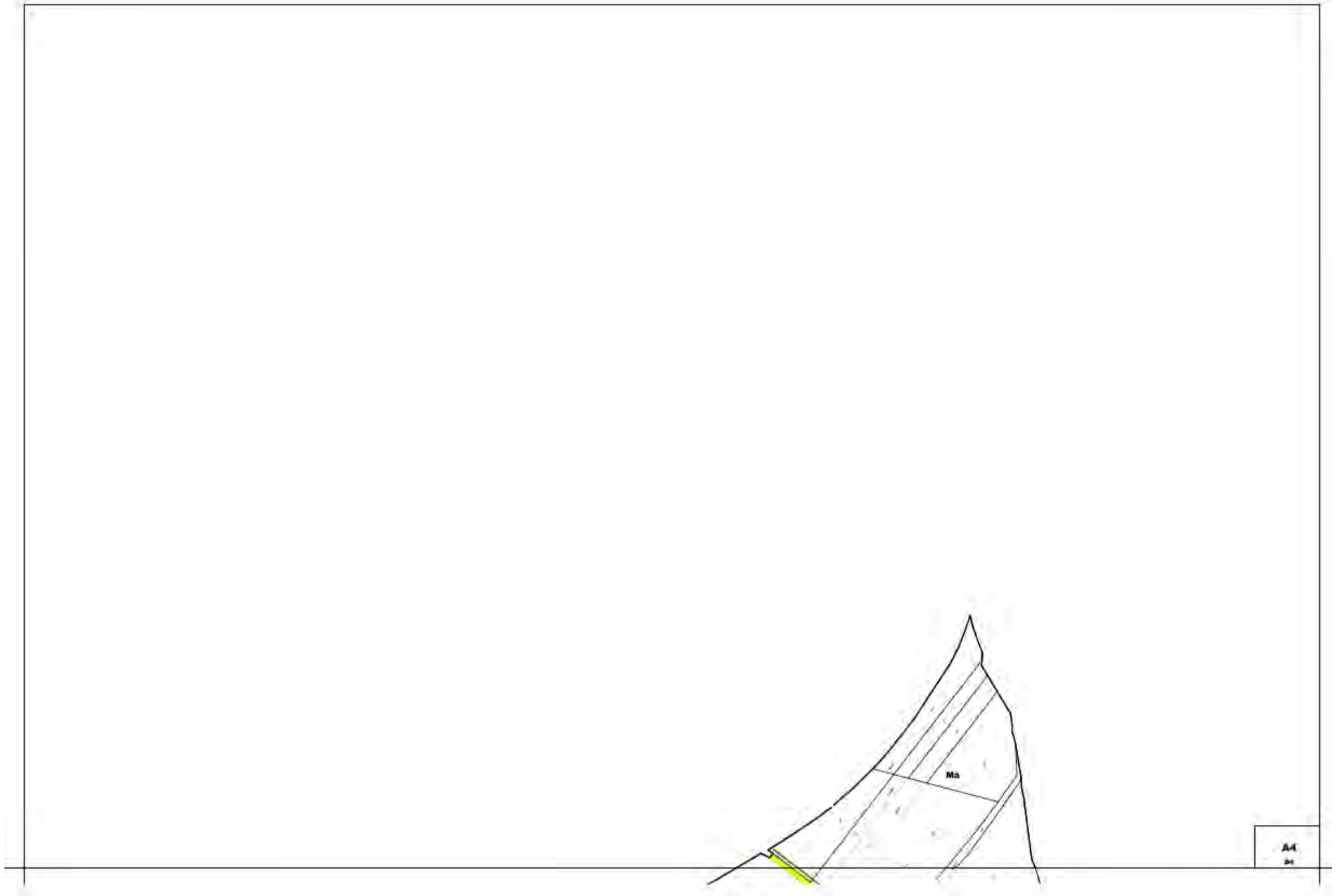
1. 3 %
2. 10 %
3. 20 %
4. 25 %
5. 30 %
6. 40 %
7. 50 %
8. 60 %
9. 80 %
0. adottságtól függően
A. 35 %

Ln....5. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a legkisebb zöldfelület % mértéke

1. 80 %
2. 60 %
3. 50 %
4. 40 %
5. 30 %
6. 25 %
7. 20 %
8. 10 %
9. a be nem épített terület 50 %-a
0. adottságtól függően

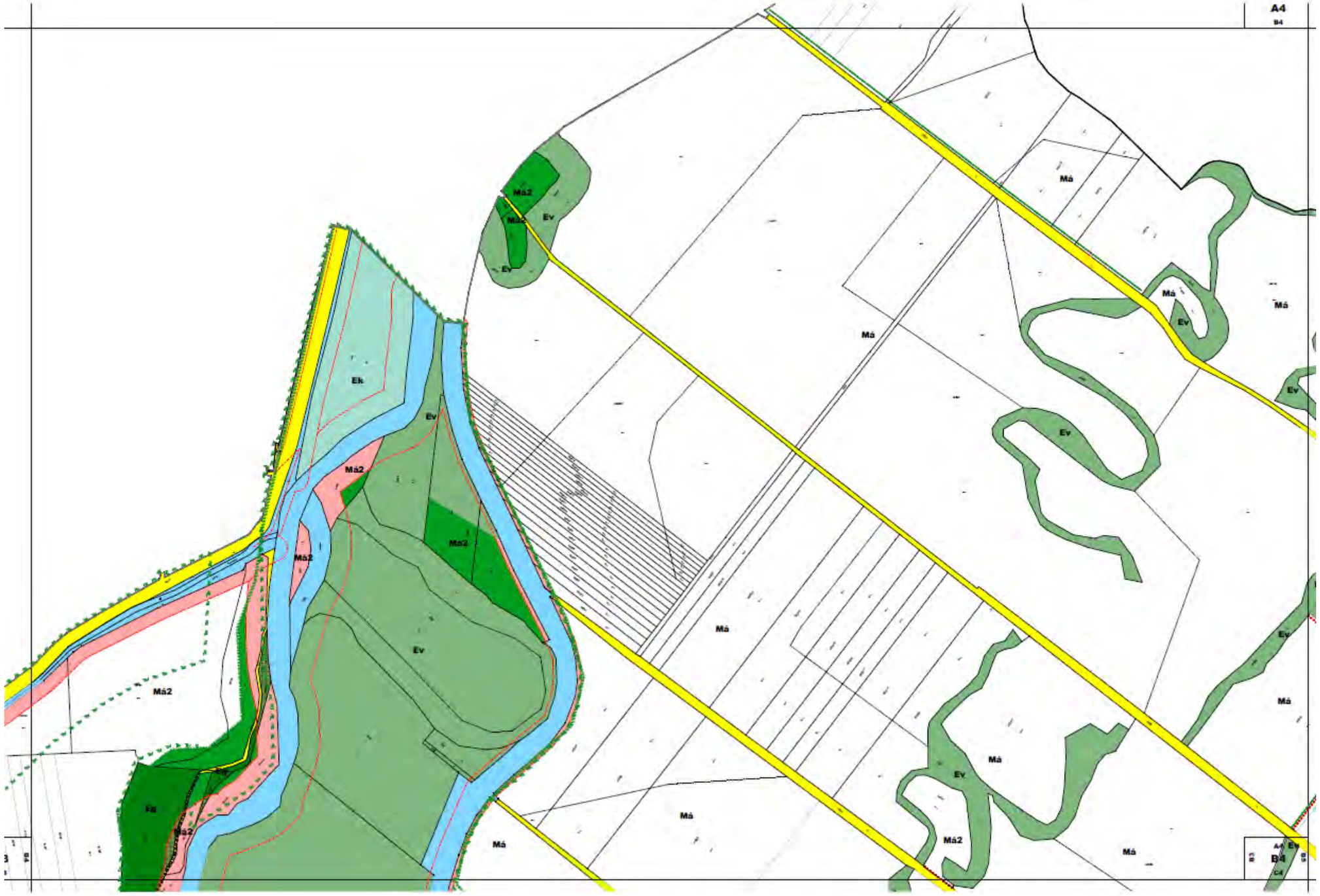
Ln.....7 az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett épületmagasság

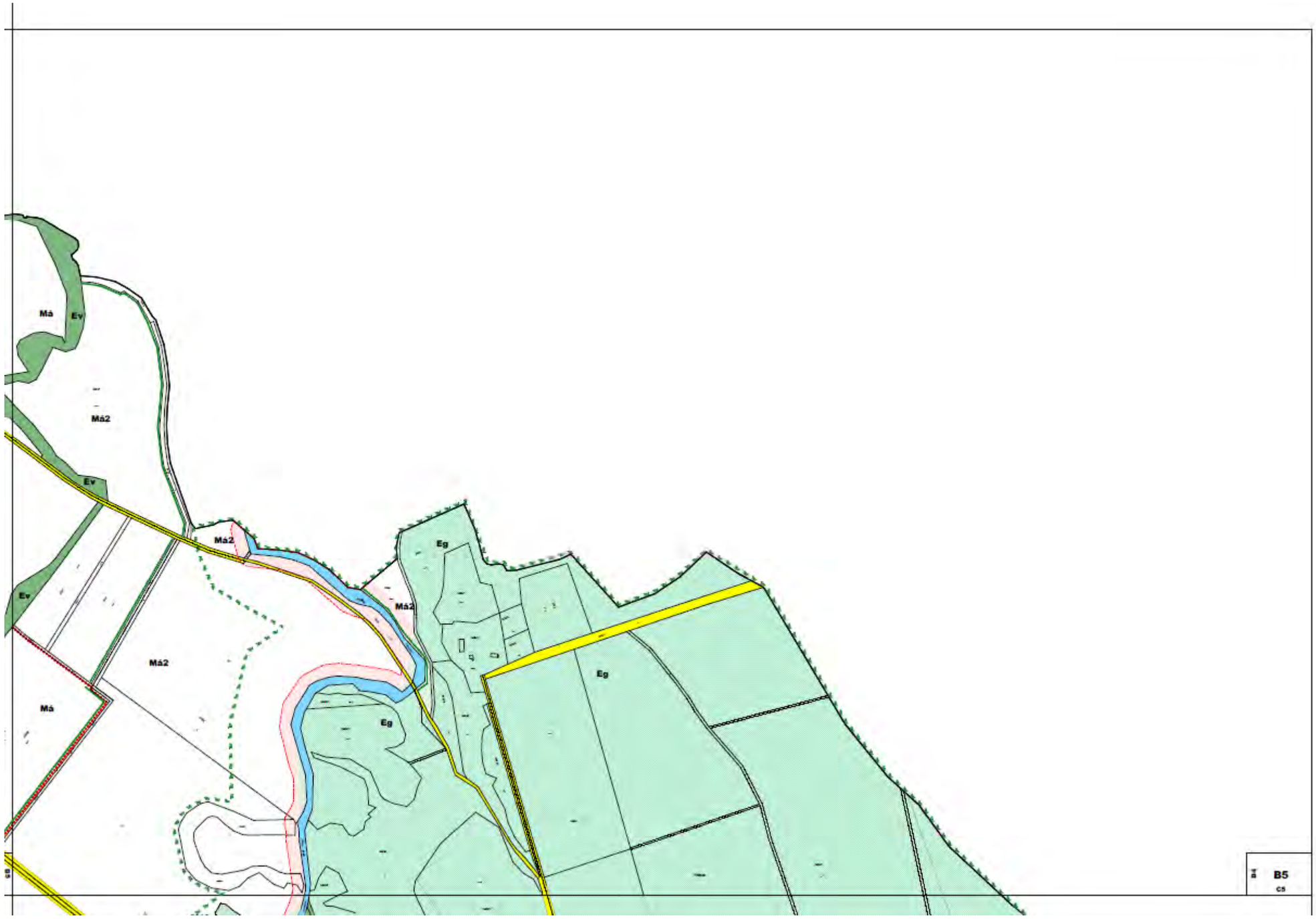
1. 3,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 3,5 m
2. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m
3. 6,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m
4. 7,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m
5. 9,0 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 m
6. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,0 m
7. 12,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 14,5 m
8. 16,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 18,5 m
9. 20 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 22,0 m
0. adottságtól függően


Ma
A4

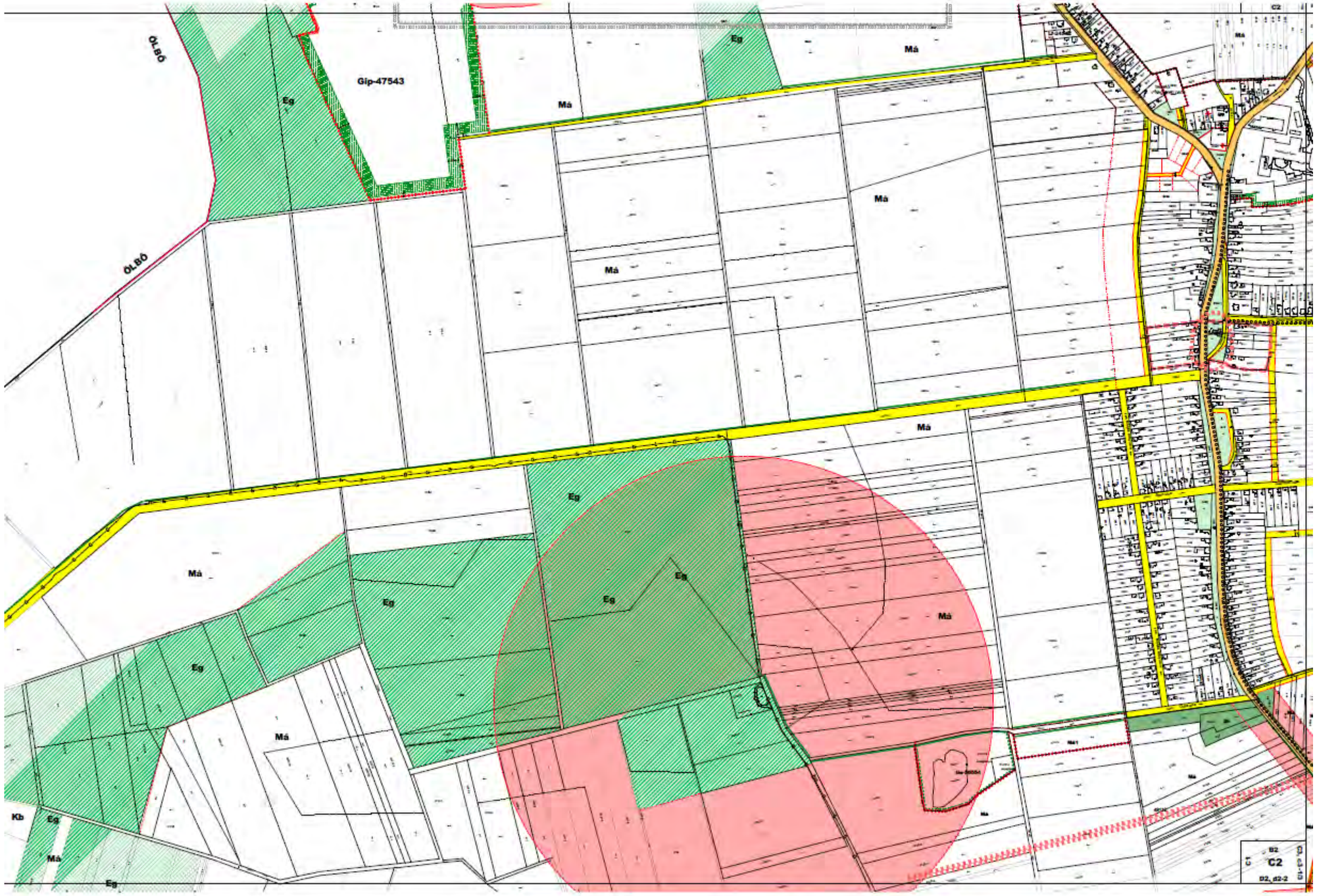
Eg
Eg
Ma
ÖLBÖ
8446 Jäk- ut
ÖLBÖ
Eg
Mä
Eg
Gip-47543
Mä
Eg
Ma
B2

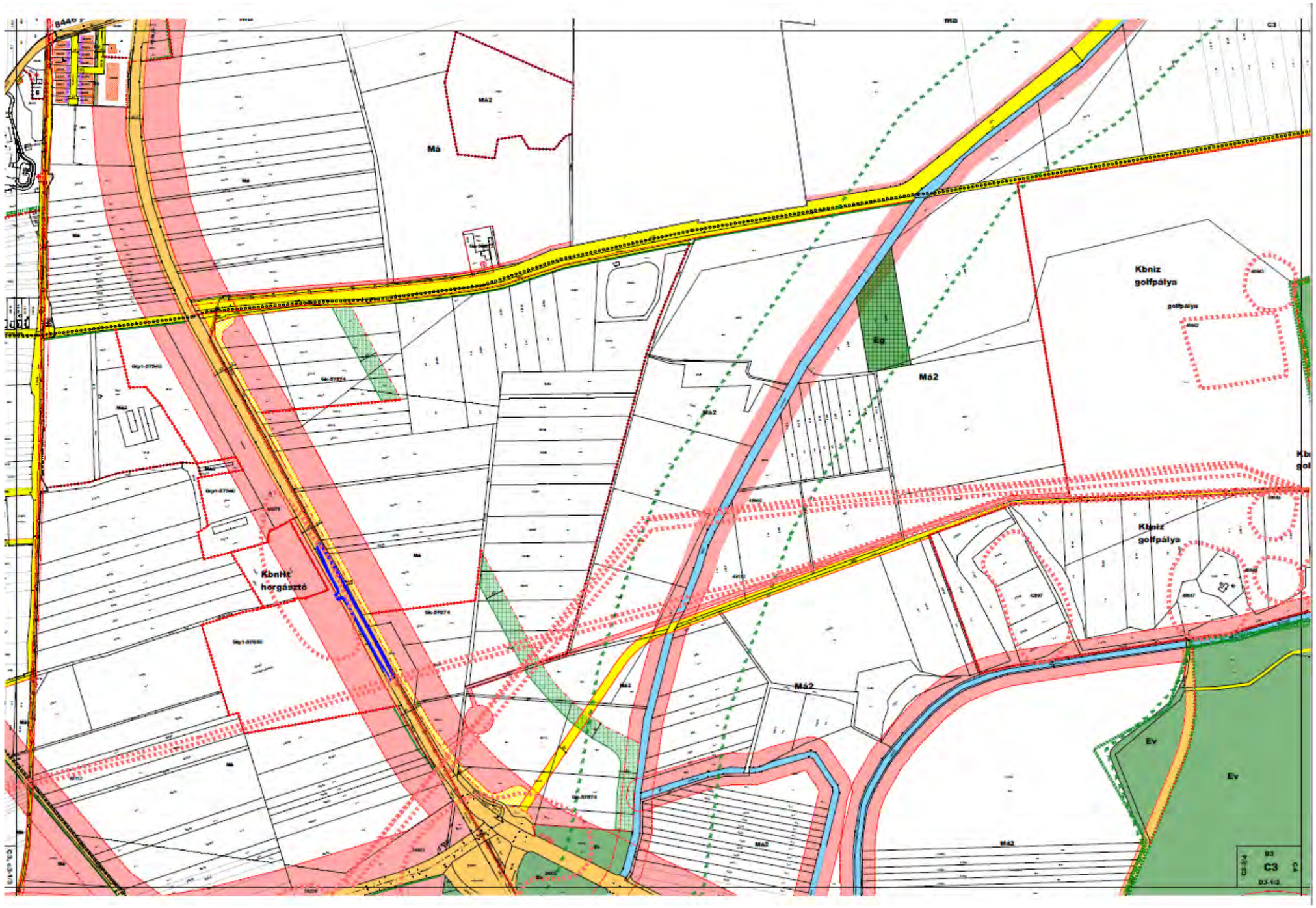
Má
Má
Má2
B3

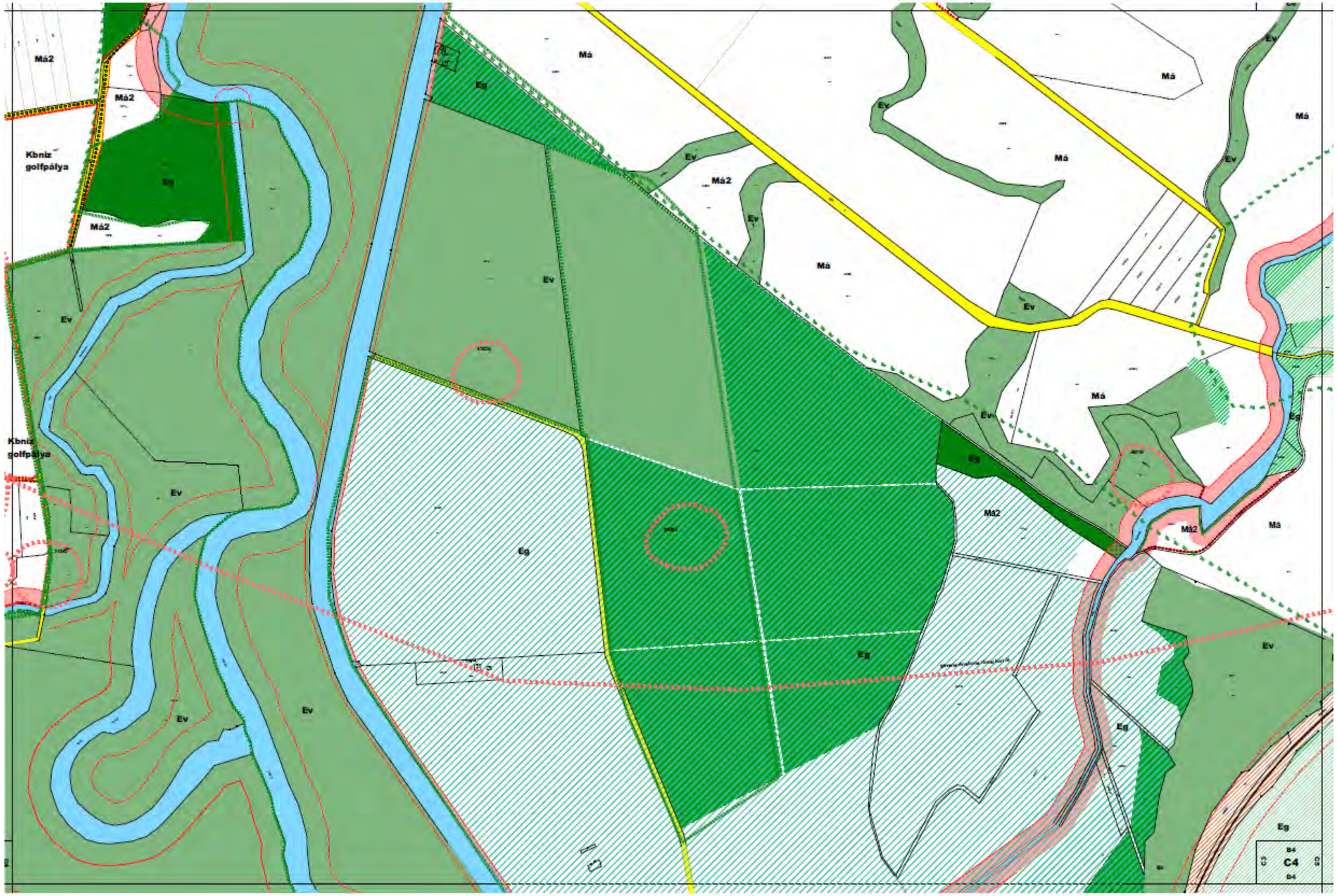

A4
Má2
Má
Ev
Ek
Eb

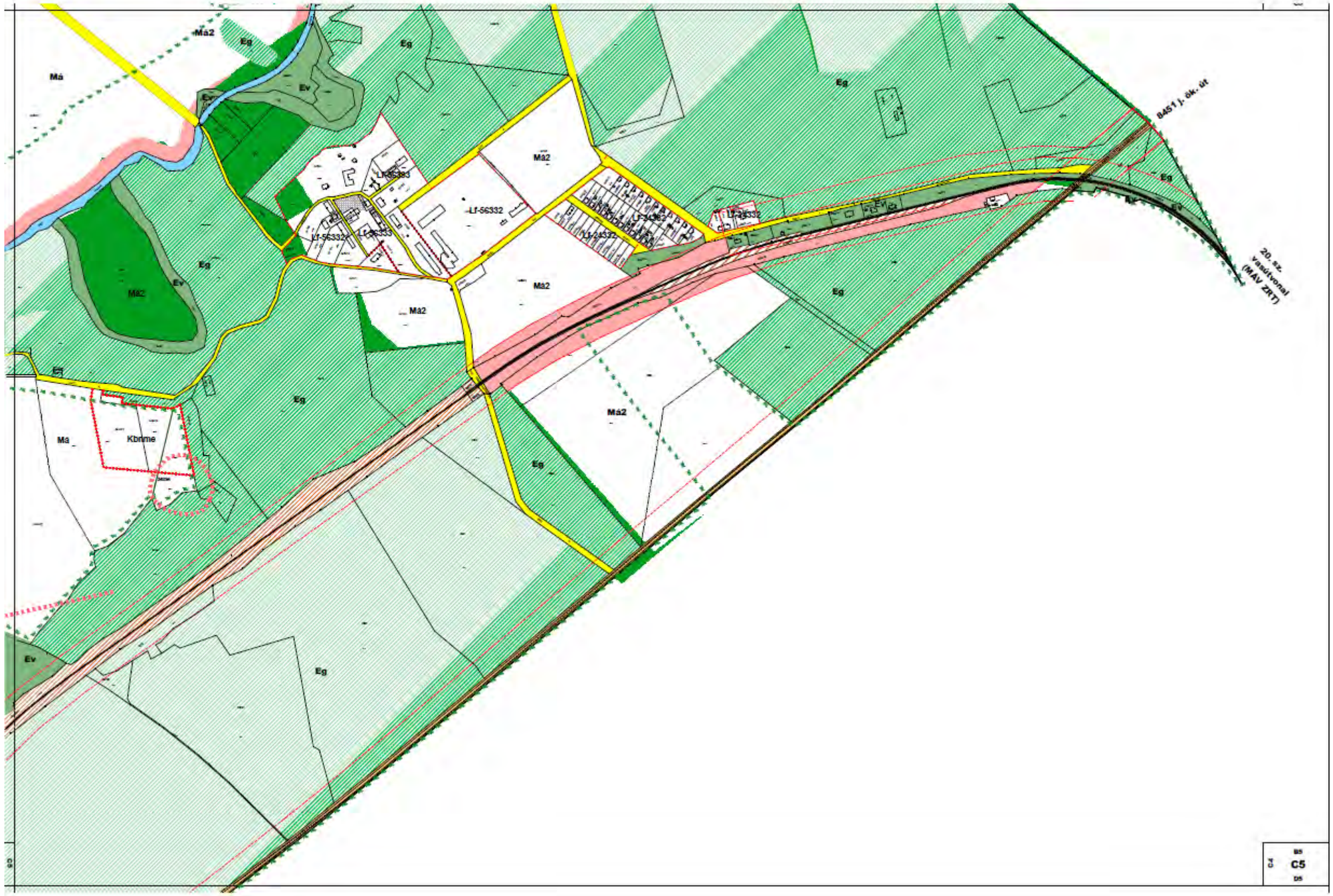

Má
Ev
Má2
Ev
Má2
Ev
Má2
Má2
Eg
Eg
Eg
Má
B5

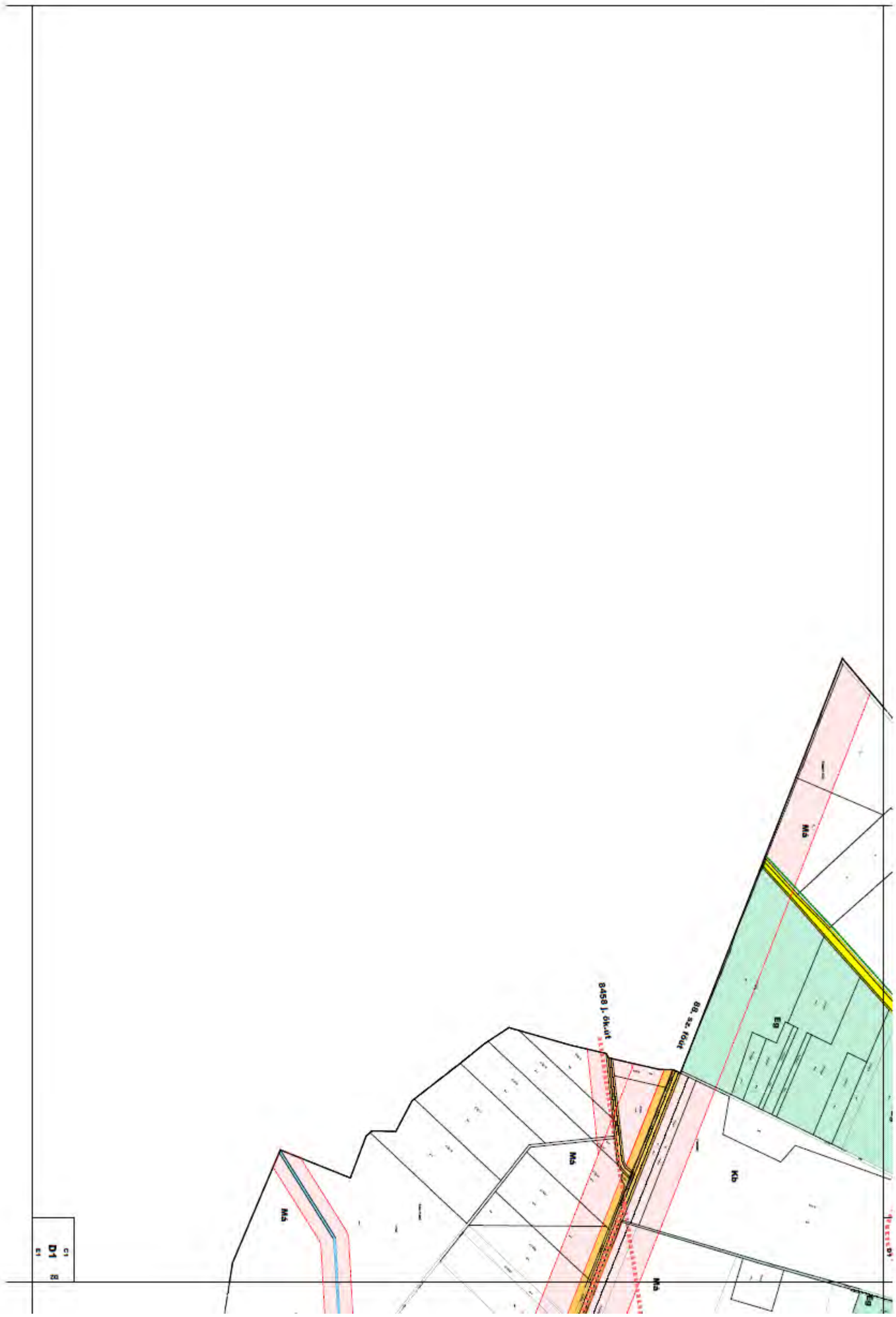
Ma
Ma
Ma
Ma
Eg
Eg
Kb
C1
Kb

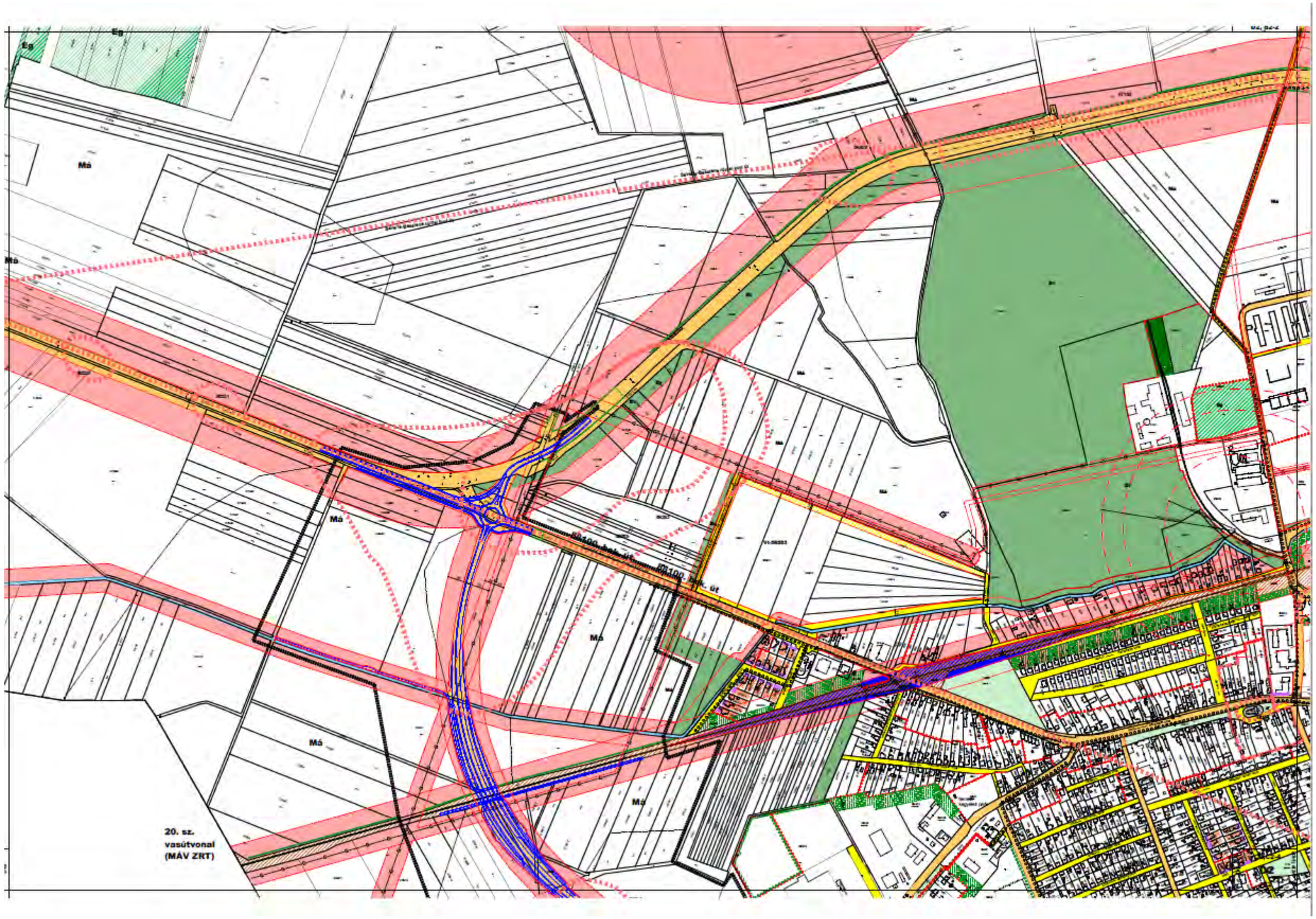

ÓLBÓ
ÓLBÓ
Gip-47543
Eg
Má
Kb
C2

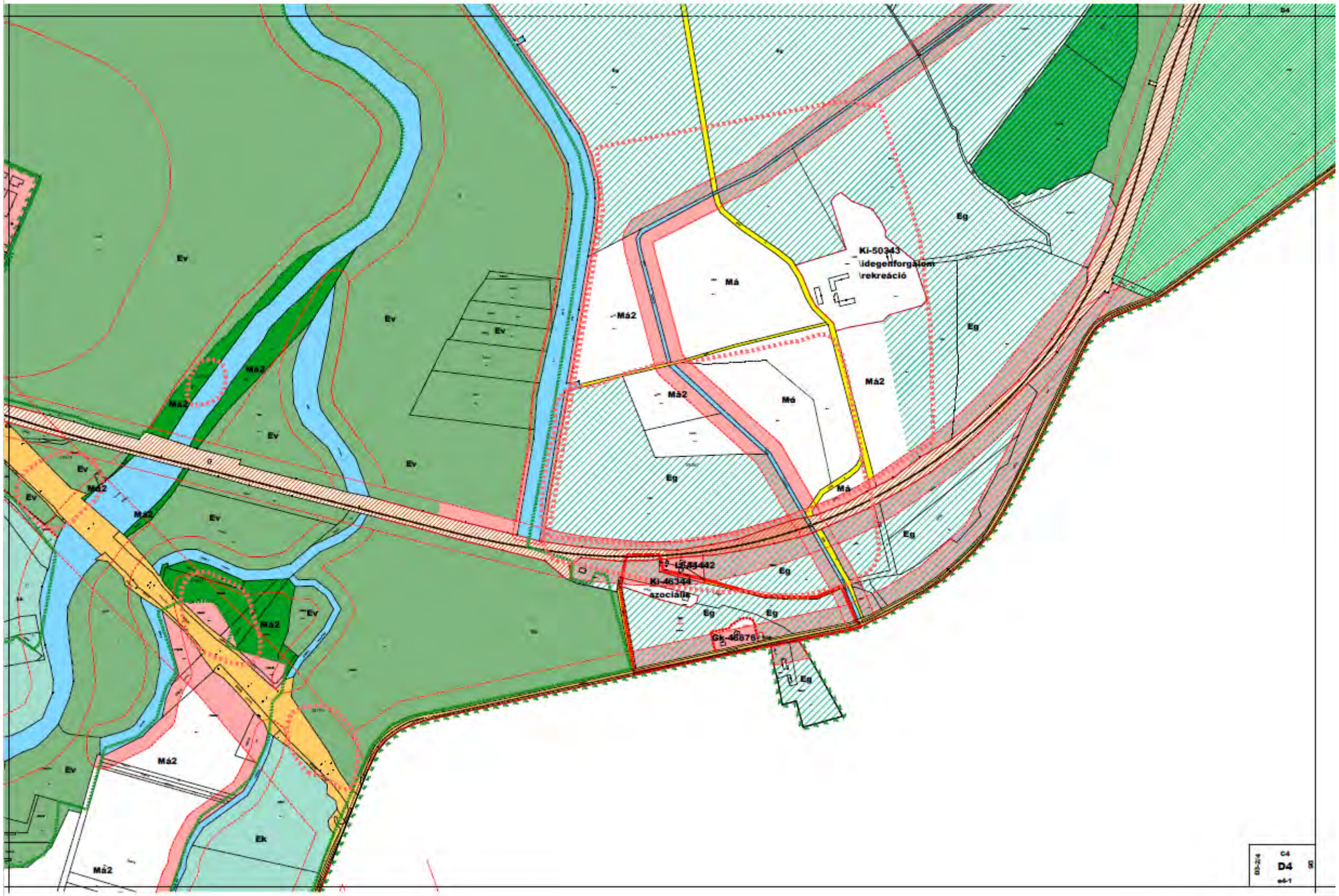

Má
Má2
Kbniz
golfpálya
Eg
Má2
Kbniz
golfpálya
KbnHt
horgásztó
Má2
Ev
Ev
C3

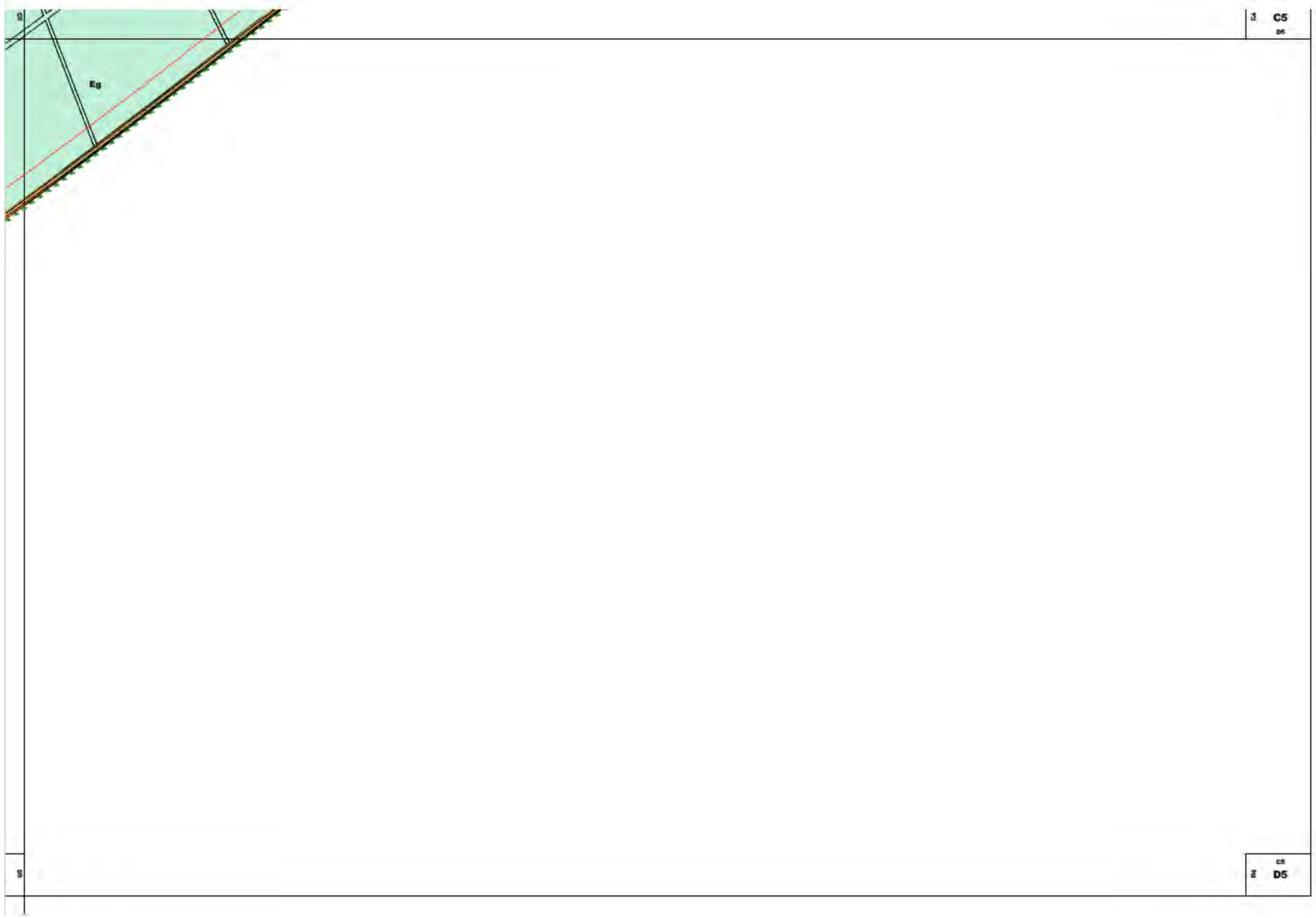

Má2
Má2
Kbniz golfpálya
Eg
Má2
Ev
Kbniz golfpálya
Ev
Ev
Eg
Ev
Má
Eg
Ev
Má2
Ev
Má
Má
Ev
Ev
Má
Ev
Eg
Má2
Má2
Má
Eg
Ev
Eg
Eg
C4

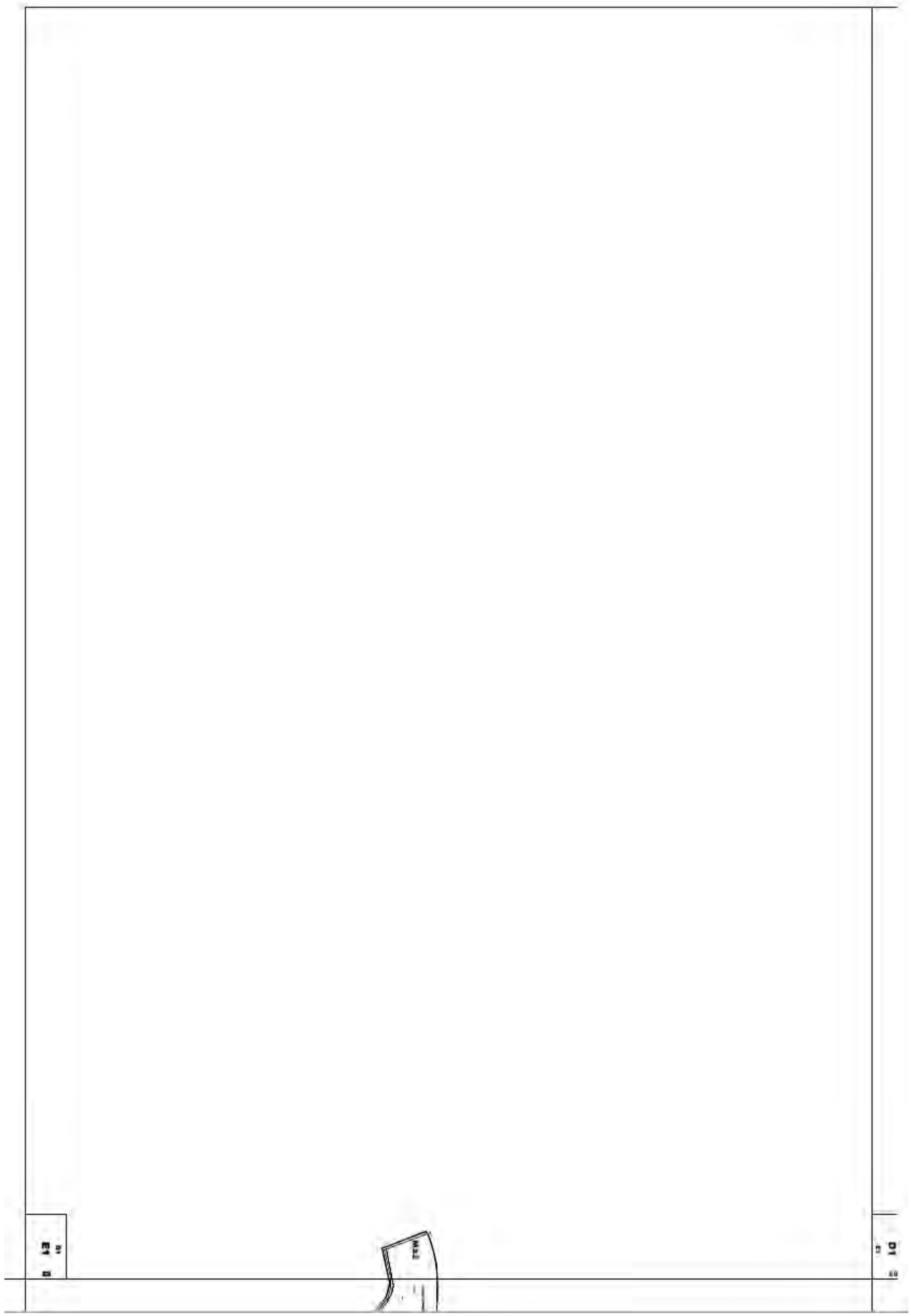

Má2
Eg
Má
Ev
Lf-56332
Lf-56333
Má2
Kbrme
8451 j. ök. út
20. sz. vasútvonal (MÁV ZRt.)
C5

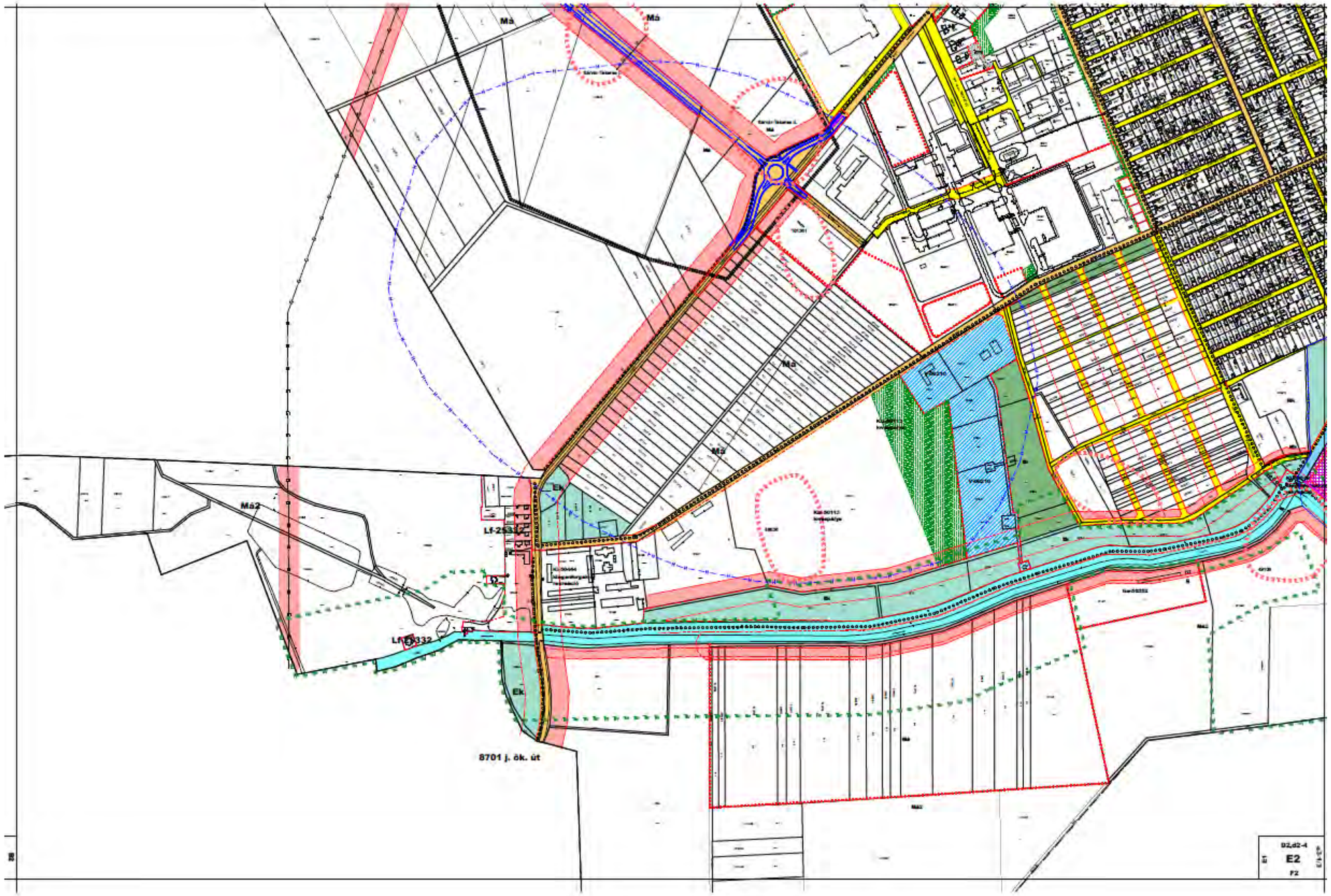

Ma
Eg
Kb
Ma
Ma
Ma
Eg
Kb
Ma
Ma
Ma

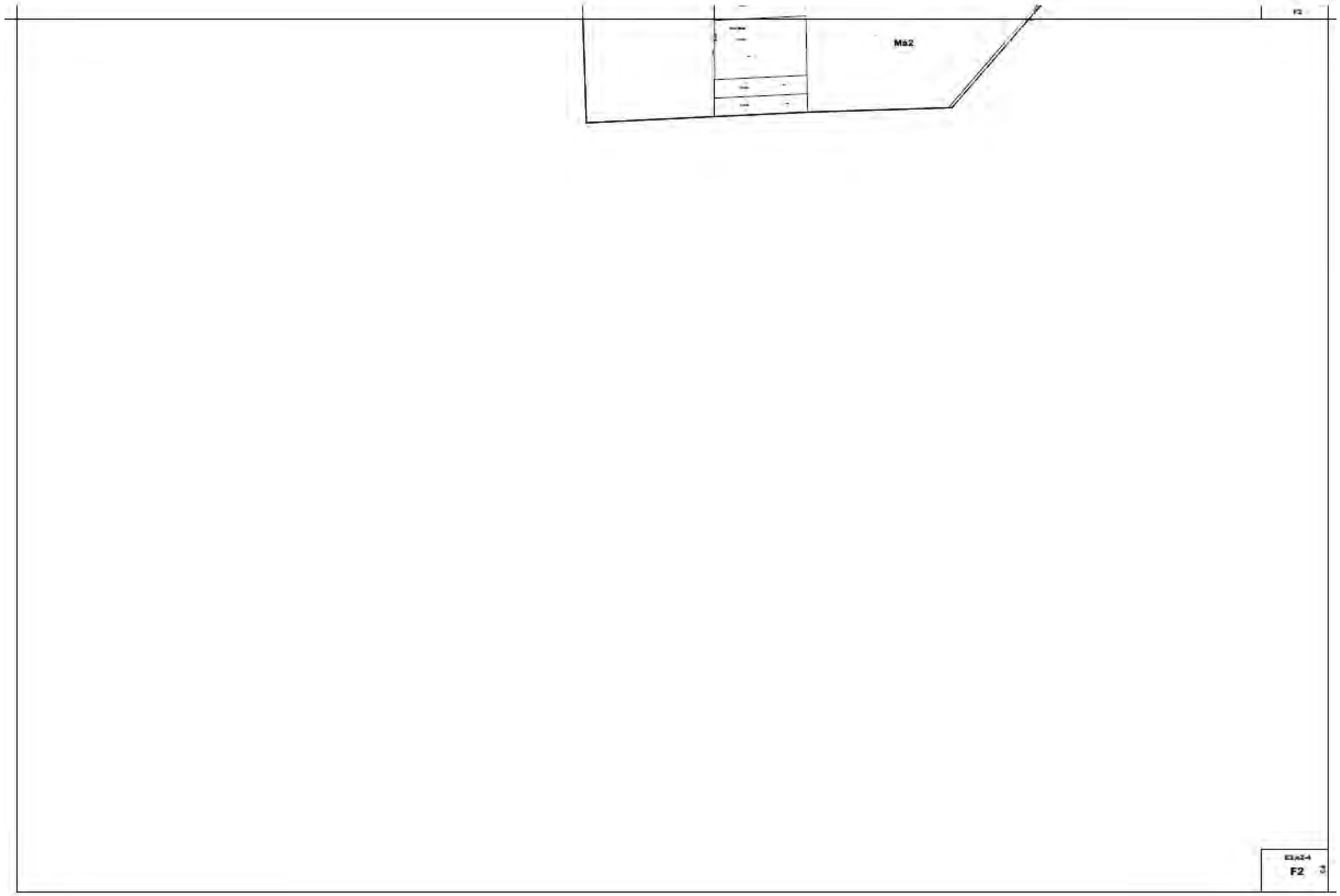

Eg
Eg
Má
Má
Má
Má
Má
Má
20. sz.
vasútvonal
(MÁV ZRT)


Ev
Má2
Má
Ki-50343
idegenforgalom
rekreáció
Eg
Ek
Ki-46344
szociális
Gk-46876
D4


Eg
C5
D5

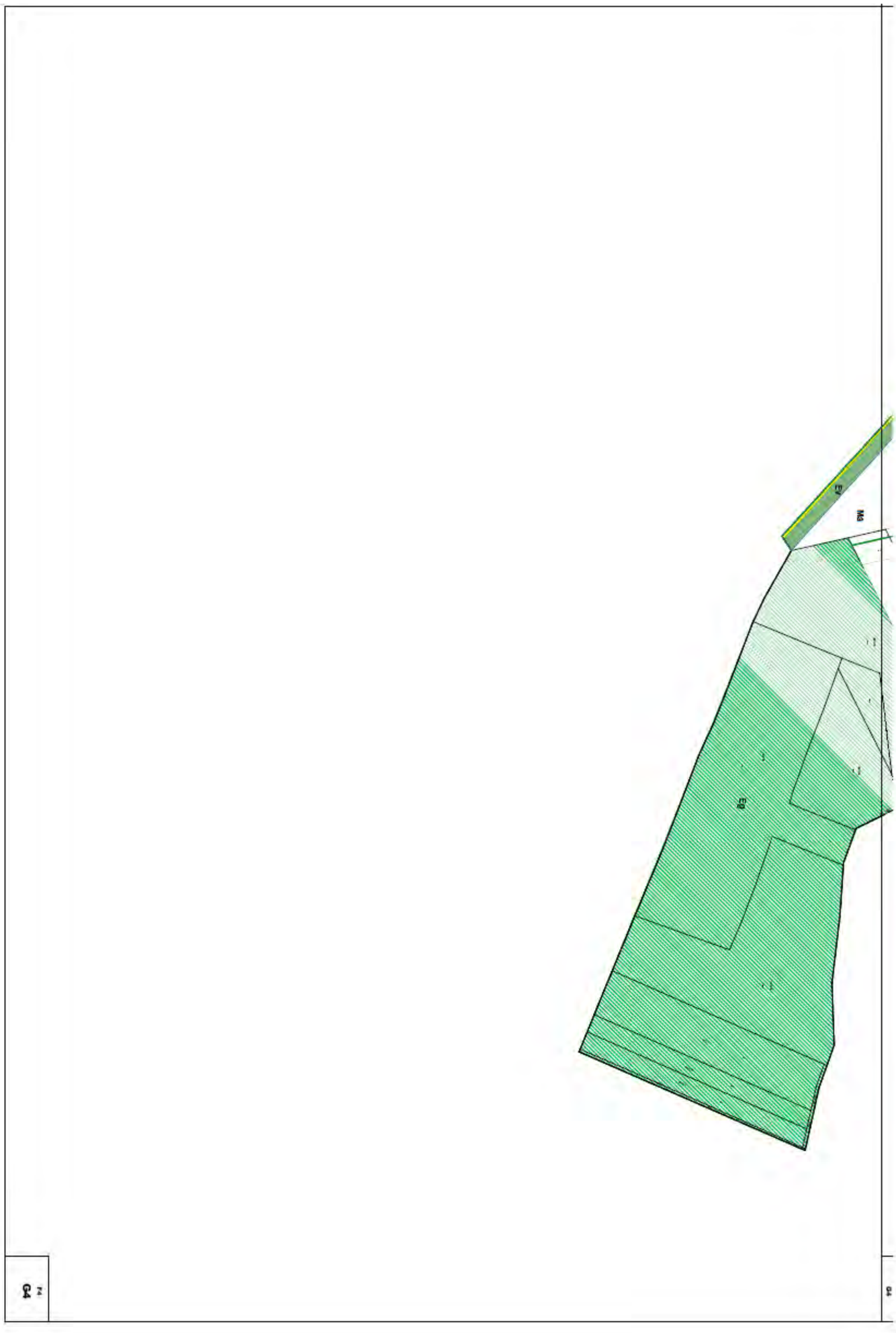



Má
Má
Má
Má
Má2
Ek
Lf-25332
Lf-25332
Ek
8701 j. ök. út
D2,d2-4
E2
F2


Ma2
F2

Ma2
Ma2
Ma2
Ma
Eg
Eg
Ma
8439 j. ök. út
E3-e3/4
F3

Mä
Mä3
Mä
Mä2
Eg
Eg
Mä2
84. fóút
Eg
Eg
Eg
Mä
EV
Mä
Kbnme
Mä
Eg
F4


EB
M3
EB

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 79/2025.(IV.30.) 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 SÉSZ 1. melléklet– szabályozási tervlapok belterületi szelvényeinek, E2-2 szelvényeinek módosulásáról rendelkezik, valamint a SÉSZ 2. melléklet– szabályozási tervlapok külterületi szelvényeinek D2; E2, - módosulásáról rendelkezik. A LocLex rendeletszerkesztő felület miatt technikailag az 1. és 2. melléklet újra szabályozásra kerül.
Az egyeztetési anyagban csak a változással érintett szelvények szerepelnek, a rendelet módosításának elfogadása során a nem érintett szelvények is szerepelnek.

A 2. § a rendelet hatályba lépéséről 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. szeptember 22.

Kondora István
polgármester

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 2025. március 27-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

38/2025. (III. 27.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19. §-a alapján elfogadja a Pannonway Építő Kft. (székhely: 8900 Zalaegerszeg, Batsányi J. u. 9. képviseli: Tüske Zsolt ügyvezető), mint beruházó meghatalmazottja által – *Egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről* szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 1.2.161 pontja alapján a Kormány által nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánított beruházás - a Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a határozat 1. melléklete szerint.

2. A települési önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a módosításhoz a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát tartalmazó, valamint a telepítési tanulmánytervről és a településrendezési szerződés tervezetéről szóló a képviselő-testületi határozat 2. mellékletét képező feljegyzését elfogadja.

3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a telepítési tanulmányterv véleményeztetésének lefolytatása érdekében minden további intézkedést, mindenre kiterjedő nyilatkozatot tegyen.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. március 28.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes 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 2025. április 30-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

78/2025. (IV. 30.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete (továbbiakban: Önkormányzat) megállapítja, hogy 38/2025. (III.27.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár iparterületet elkerülő út tanulmánytervének partnerségi egyeztetése az alábbiak szerint megtörtént:

1.1. A tanulmányterv partnerségi egyeztetéséről szóló hirdetmény kifüggesztése, továbbá a hirdetmény és a partnerségi egyeztetés teljes dokumentációja közzététele 2025. április 1-én, levétele 2025. április 17-én történt meg. Az eltelt 15 napos időszakban a partnerektől észrevétel/vélemény sem szóban sem írásban nem érkezett.

1.2. A lakossági fórum megtartására 2025. április 8-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.

2. Az Önkormányzat megállapítja, hogy a partnerségi egyeztetésre nyitva álló időszakban - 2025. április 1. és 2025. április 17. között – a partnerektől észrevétel/vélemény nem érkezett.

3. Az Önkormányzat a településrendezési szerződés megkötéséről a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás kezdeményezésével együtt dönt.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. május 5.

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 2025. április 30-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

79/2025. (IV. 30.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a 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 (a továbbiakban: SÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv módosítására irányuló eljárást indít a 2. pontban meghatározott területre megvalósítani kívánt és részletezett fejlesztési, beruházási célhoz kapcsolódóan.

A módosítás célja és hatása: Egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 1.2.161 pontja alapján a Kormány által nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánított „Sárvár dél-nyugati elkerülő út megvalósítása" beruházás megvalósíthatósága érdekében a településszerkezeti tervben országos mellékútként és a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjain településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületként kijelölt nyomvonal felülvizsgálata és a telepítési tanulmánytervben szereplő nyomvonalnak megfelelő módosítása.
A beruházás megvalósulása jelentős mértékben hozzájárulhat a város belterületeit, különösen a lakóövezeteket érintő, a gépjármű közlekedés, elsősorban a közúti teher- és árufuvarozás okozta jelentős környezeti terhelés csökkentéséhez.

2. A településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervet érintő módosítási javaslat:
Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár iparterületet elkerülő út településszerkezeti tervben országos mellékútként és a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjain településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületként kijelölt nyomvonal felülvizsgálatát és a képviselő-testület által elfogadott telepítési tanulmánytervben szereplő nyomvonalnak megfelelő módosítását.
A módosítás indoka: A Kormány által nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánított Sárvár iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó telepítési tanulmánytervben szereplő nyomvonal és a Sárvári Ipari Parkot elkerülő út eredetileg tervezett és a településszerkezeti tervben, valamint a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjain feltüntetett nyomvonala eltér egymástól. Jelen esetben olyan mértékű módosításról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül a 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv módosítását is igényli. Az érintett fejlesztéshez az iparterületet elkerülő út nyomvonala által érintett területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet a

Pannonway Építő Kft. meghízásából az AKCIÓTERV Kft. (székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7., képviseli: Gergye Péter ügyvezető, településtervező: Gergye Péter) készítette el. A telepítési tanulmánytervet az Építési és Közlekedési Minisztérium jóváhagyta, Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 38/2025. (III.27.) számú képviselő-testületi határozatával befogadta.
A Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya VA/KTHF/61-18/2025. iktatószám alatt az út létesítésével kapcsolatos előzetes vizsgálat tárgyában benyújtott dokumentációt elfogadta, és megállapította, hogy jelentős környezeti hatás nem feltételezhető.

3. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosítására településrendezési-tervezési szerződést köt a Pannonway Kft-vel – mint költségviselő – (székhely: 8900 Zalaegerszeg, Batsányi J. u.9., képviseli: id. Tüske Zsolt ügyvezető) és az AKCIÓTERV Kft-vel – mint tervező – (székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7., képviseli: Gergye Péter ügyvezető). Az önkormányzat a határozati javaslat mellékletét képező településrendezési-tervezési szerződés tervezetet jóváhagyja. Az önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés tartalmának véglegezése érdekében minden szükséges intézkedést meglegyen, a szerződést aláírja.

4. 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 68. § alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során egyszerűsített eljárás lefolytatására kerül sor.

5. 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 településrendezési-tervezési szerződés 2. mellékletét képező feljegyzését elfogadja.

6. A képviselő-testület a 78/2025. (IV. 30.) számú határozatával megállapította, hogy a partnerségi egyeztetésre nyitva álló időszakban – 2025. április 1. és 2025. április 17. között – a partnerektől észrevétel/vélemény nem érkezett.

7. 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

8. 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 meglegyen.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. május 5.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

4. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT
a képviselő-testület 2025. június 25-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

142/2025. (VI. 25.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 79/2025. (IV.30.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 30. módosítása során a környezeti hatás eldöntésére irányuló 2025. május 16-án elektronikus úton kezdeményezett eljárásban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek jelen határozat 2. 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, nyilatkozatot megtegyen.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. június 26.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

5. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT
a képviselő-testület 2025. július 24-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

164/2025. (VII. 24.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 79/2025. (IV. 30.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 30. módosításának véleményezési szakasza során a véleményezési dokumentáció E-TÉR-ben történő feltöltése, a lakossági fórumról szóló hirdetmény kifüggesztése, továbbá a hirdetmény és véleményezési dokumentáció közzététele (2025. július 10.) és levétele (2025. július 21.) közötti 10 napos időszakban 2025. július 10. és 2025. július 20. között az E-TÉR felületen véleményeztetésre került sor, az E-TÉR felületen kívül pedig lakossági fórum megtartására került sor, a véleményezési szakaszban vélemény, javaslat nem érkezett.

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

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. július 25.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

6. 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/6463-37/2025.

Sárvár Város Polgármesterének
130/2025. (VIII.18.) 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 79/2025. (IV.30.) számú képviselő-testületi határozat 8. pontjára is, a következő határozatot hozom:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 79/2025. (IV.30.) 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. pontja 2. bekezdése**

   „Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár ipartertületet elkerülő út településszerkezeti tervben országos mellékútként és a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjain településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületként kijelölt nyomvonal felülvizsgálatát és a képviselő testület által elfogadott telepítési tanulmánytervben szereplő nyomvonalnak megfelelő módosítását."

helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár ipartertületet elkerülő út településszerkezeti tervben országos mellékútként és a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjain településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületként kijelölt nyomvonal felülvizsgálatát és a képviselő testület által elfogadott telepítési tanulmánytervben szereplő, ***valamint a Sárvár, 0118/19-24 hrsz-ű és a Sárvár, 0172/14-16 hrsz-ű ingatlanokat érintő*** nyomvonalnak megfelelő módosítását."

A módosítás indoka: Az Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány u. 5.) megbízásából a Pannonway Építő Kft. (8900 Zalaegerszeg, Batsányi J. u. 9.) kezdeményezte az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 1.2.161 pontja alapján

a Kormány által nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúraberuházással összefüggő ügyé nyilvánított „Sárvár dél-nyugati elkerülő út megvalósítása" beruházás megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítását.
A Pannonway Építő Kft. és a megbízó Építési és Közlekedési Minisztérium között zajló bírálati folyamat során tett észrevételek következtében a műszaki tartalom és a kisajátítási vonal minimális változása többlet területek felhasználását tette szükségessé. A változással érintett területek nagysága csekély mértékű, a Sárvár 0118/19-24 hrsz-ú ingatlanok esetében 1573,93 m2, míg a Sárvár, 0172/14-16 hrsz-ú ingatlanok esetében mindössze 770, 69 m2, így a többlet területek nagysága a teljes beruházás területfelhasználásához viszonyítva elenyésző. A többlet területek jellege egységes, 3 minőségi osztályú szántóterületek.
A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyekkel kapcsolatos jelentések, valamint tájékoztatások részletszabályairól szóló 7/2022. (IV. 21.) MvM rendelet alapján a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánított engedélyezési, valamint egyéb közigazgatási hatósági eljárásokról szóló 2025. 7. havi tájékoztatás szerint a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. az érintett területek vonatkozásában a termőföld végleges más célú hasznosítását 15033/12/2025. számú határozatával engedélyezte.

2. A partnerek véleményének megismerése céljából a dokumentáció egyidejű kiegészítésével a véleményezési eljárás megismétlése mellett döntök.

3. A településrendezési eszközök módosítási eljárásának záró szakasza jelen határozat 1.-2. pontja alapján kiegészített tartalmú dokumentáció megküldésével kerül kezdeményezésre.

Sárvár, 2025. augusztus 18.

Kondora István
polgármester

7. 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

Sárvár Város Polgármesterének
139/2025. (VIII.27.) 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 79/2025. (IV.30.) számú képviselő-testületi határozat 8. pontjára is, a következő határozatot hozom:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 130/2025. (VIII. 18.) számú polgármesteri határozattal módosított 79/2025. (IV.30.) számú képviselő-testületi határozattal (továbbiakban: Határozat) megindított és 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 az alábbi határozatot hozom:

1. A települési önkormányzati főépítész 2025. augusztus 26-án kelt, jelen határozat mellékletét képező kiegészített főépítészi feljegyzését elfogadom.

2. A megismételt véleményezési szakasz dokumentációja kiegészítésre kerül Sárvár város településképének védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel történő összhang vizsgálatával.

3. A településrendezési eszközök módosítási eljárásának véleményezési valamint záró szakasza jelen határozat 1.-2. pontja alapján kiegészített tartalmú dokumentáció megküldésével kerül kezdeményezésre.

Sárvár, 2025. augusztus 27.

SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

Kondora István
polgármester

8. 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. szeptember 10-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

178/2025. (IX. 10.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 130/2025. (VIII. 18.) számú polgármesteri határozattal módosított 79/2025. (IV.30.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 30. módosításának megismételt véleményezési szakasza során a lakossági fórumról szóló hirdetmény kifüggesztése, továbbá a hirdetmény és a kiegészített véleményezési dokumentáció közzététele - 2025. augusztus 28. - és levétele - 2025. szeptember 8. - közötti 10 napos időszakban a partnerek részéről vélemény, javaslat nem érkezett.

2. A képviselő-testület a dokumentáció kiegészítéséről szóló 130/2025. (VIII. 18.) számú és a 139/2025. (VIII. 27.) számú polgármesteri határozatokban foglaltakat tudomásul veszi és elfogadja.

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

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. szeptember 10.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

9. melléklet az előterjesztéshez – Állami Főépítész záró véleménye

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Csermelyi Andrea
2025.09.22 14:31:06

3803/6468-43/2025

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére
Sárvár Város Önkormányzata

9600 Sárvár
Várkerület 2.

Iktatószám: VA/ÁFI/825-24/2025
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36 30 468-80-79
Hiv.szám: SRV/6563-39/2025.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 30. sz. módosítása - egyszerűsített eljárás – záró vélemény
Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek – a 269/2016.(XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város Építési Szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) – – módosításával kapcsolatos 2025. szeptember 11-én kelt és aznap az E-TÉR-ben Hivatalunkhoz beérkezett SRV/6563-39/2025. számú megkeresésére, valamint az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. által készített **„Sárvár Településrendezési eszközök módosítása – 30. sz. módosítás – Egyszerűsített eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció"** megnevezésű dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 55. § (2) bekezdés b) pontja, 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: Jszr.), 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.6.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) szabályaira épül, és az eljárást megindító 80/2025.(IV.30.) számú képviselő-testületi döntés a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) hatálybalépését követő keltezésű, a TÉKA 135. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
9700 Szombathely, Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208.– Telefon: +36 30 718 6569
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu – KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.
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 79/2025.(IV.30.) számú képviselő-testületi határozatával kinyilvánította a településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos szándékát, mely határozat megfelel az újR. 59. § (2) bekezdésének és Czigány István önkormányzati főépítész Főépítészi feljegyzésén alapul.
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 164/2025.(VII.25.) számú határozattal a véleményezési szakaszt lezárta.

<u>A záró szakmai véleményre megküldött dokumentáció tartalma</u>:
Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012.(XII.6.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 1.2.161 pontja alapján a Kormány által nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánított „Sárvár dél-nyugati elkerülő út megvalósítása".

Mivel a tervezett módosítás az újR. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja szerint nem tartalmaz új beépítésre szánt terület kijelölését, a Méptv. 54. § (2) bekezdés b) pontja és 76. § (1) bekezdése alapján az országos főépítészt nem kellett megkeresnem.

Jogalkotás, jogszabályszerkesztési szempontjából észrevételem nincs.

Fentiekre tekintettel, a tárgyi dokumentációban szereplő módosítás képviselő-testület elé terjesztéséhez – a VA/ÁFI/825-23/2025. számon kiadott jegyzőkönyvben foglaltak szerint – **hozzájáruló záró szakmai véleményt adok azzal, hogy a rendelet-tervezetnek hiánytalanul tartalmaznia kell a helyi építési szabályzat módosítással érintett 1. és 2. mellékletének módosuló, továbbá módosítással nem érintett szelvényeit.**

A véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

Felhívom a figyelmet arra, hogy **a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja 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 főépítészt és az önkormányzatot.

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. A (2) bekezdés értelmében a rendezési terv módosítása esetén az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni 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 főépítészi 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 időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

9600 Sárvár, Várkerület utca 2. Pf. 78. Telefonszám: +36-95/523-100

ELŐTERJESZTÉS

Sárvár, Iparterületet elkerülő út tulajdonosi és kezelői lehatárolási tervének jóváhagyása

Tisztelt Képviselő-testület!

Egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 1.2.161 pontja alapján a „Sárvár dél-nyugati elkerülő út megvalósítása" beruházást a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánította.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium a „Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése (K088.05.) tárgyában a 2024. évben lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeként a tervezési munkák elkészítésével a Pannonway Építő Kft-t (8900 Zalaegerszeg, Batsányi J. u. 9. képviseli: Tüske Zsolt ügyvezető), mint tervezőt bízta meg.

A tervezés során az engedélyezési terv részeként elkészült a tulajdonosi és kezelői lehatárolás munkarész, mely érinti Sárvár Város Önkormányzata jövőbeli feladatait is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez mellékelt Határozati javaslatot és annak mellékletét képező Tulajdonosi és kezelő lehatárolási tervet szíveskedjen jóváhagyni.

HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Pannonway Építő Kft. (8900 Zalaegerszeg, Batsányi J. u. 9.) által 01324 tervszámú engedélyezési tervdokumentáció tulajdonosi és kezelői lehatárolás munkarészéhez hozzájárulását adja az alábbiak szerint:

L.04.01 tervlap:
A K-2 jelű kerékpárút kezelője annak padkáival és részűivel Sárvár Város Önkormányzata
A 8701 j. út 26+565 km szelvény környezetében lévő kerékpárút alatti áteresz és a hozzá tartozó burkolt árokszakaszok Sárvár Város Önkormányzatának kezelésébe kerüljenek. a 8701 j. út 26+565 km szelvény környezetében lévő kerékpárúti csatlakozás esetében, a csatlakozás lekerekítő íveinek végeire állított merőlegesek közötti padka, rézsű és árok szakaszok kezelője is a kerékpárút kezelője legyen.

L.04.02; L.04.03 és L.04.04. tervlapok:
A tervezett SZ-1, SZ-2 és SZ-3 jelű szervizutak, valamint az országos közúthálózatból kikerülő körforgalmú csomóponti ágak kezelője azok padkáival és rézsűivel együtt, a Magyar Közút kezelésében álló árkok külső éléig Sárvár Város Önkormányzata.
A 8701 j. út 26+925 km szelvény környezetében az áteresz kifolyási oldalán lévő burkolt árokszakasz kezelője a szervizút kezelője, Sárvár Város Önkormányzata.

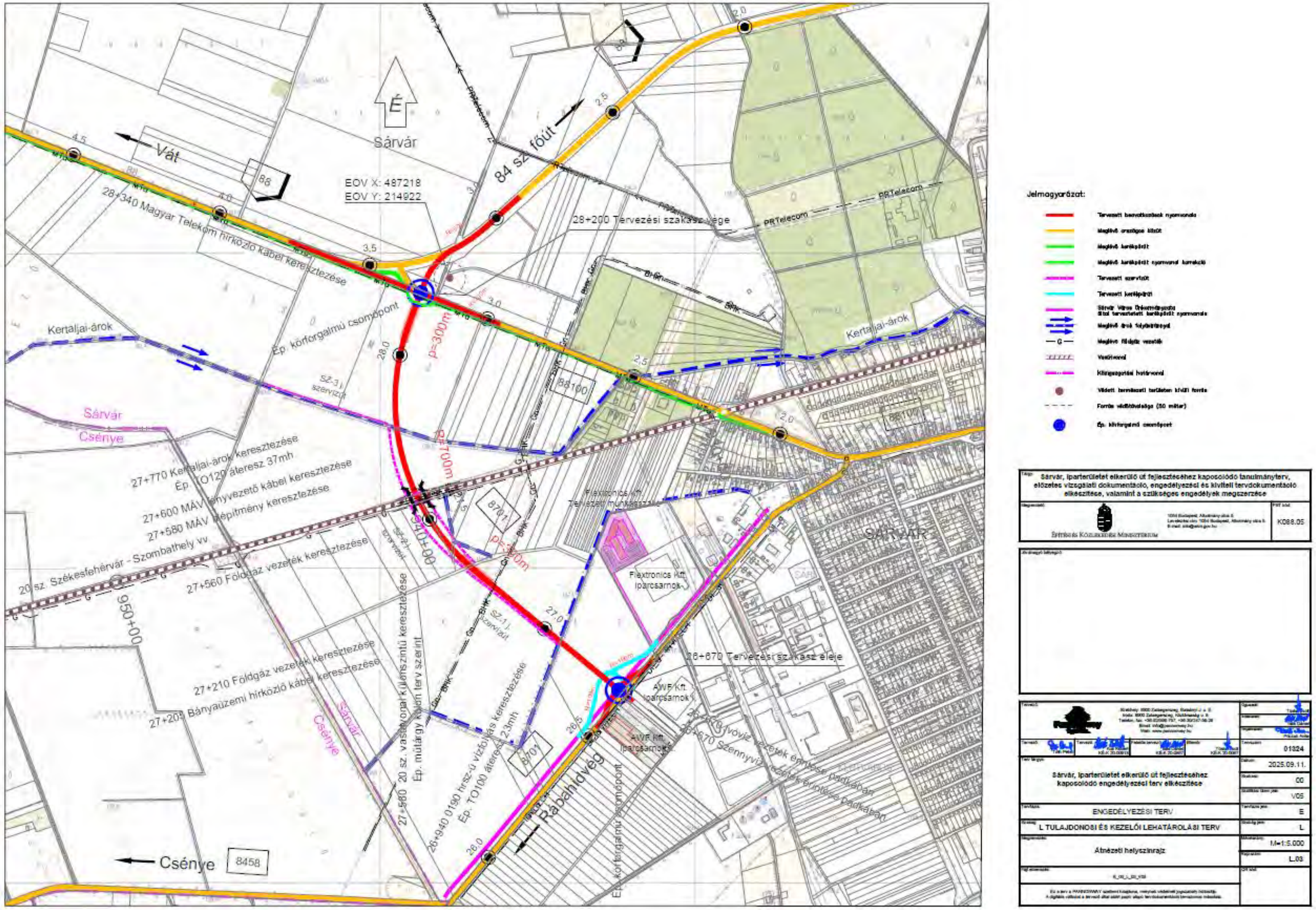
L.04.05 tervlap:
Az SR-1 és SR-2 jelű sárrázó burkolatok alatt található átereszek és a hozzájuk tartozó burkolt árokszakaszok Sárvár Város Önkormányzatának kezelésébe kerülnek.
Az SR-3 sárrázó burkolat alatti áteresz és a hozzá tartozó burkolt árokszakaszok, valamint a sárrázóburkolat teljes hosszban és szélességben Sárvár Város Önkormányzatának kezelésébe kerül.
Az SR-1, SR-2, és SR-3 sárrázók esetében a csatlakozások lekerekítő íveinek végeire állított merőlegesek közötti padka, rézsű és árok szakaszok kezelője a sárrázó burkolat kezelője. Az SR-3 sárrázó burkolat esetén Sárvár Város Önkormányzatának területe a kerékpárút padkájának vonaláig tart.

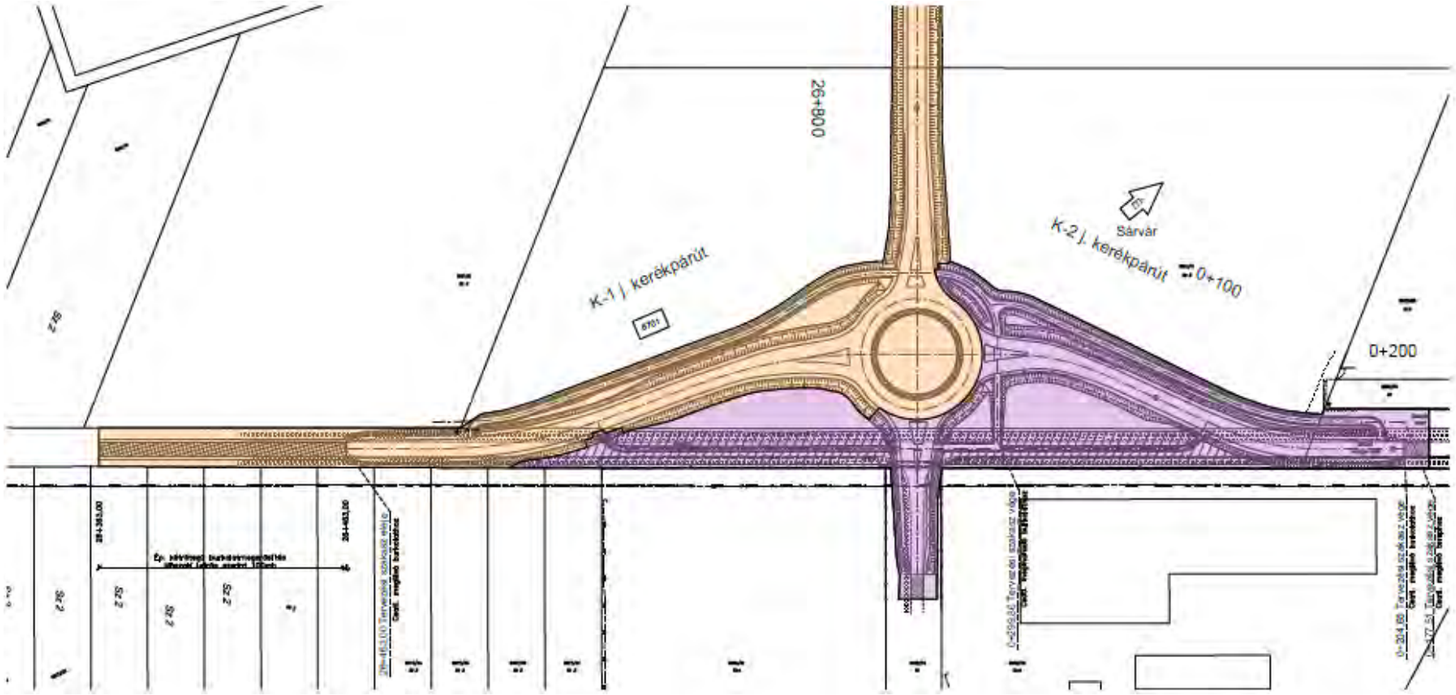
Jelen hozzájárulás nem vonatkozik a 88100 jelű bekötőút, valamint a 8701 jelű összekötő út azon város felé eső szakaszaira, melyek a tervezési terület határain túl találhatóak.

Sárvár, 2025. szeptember 18.

Kondora István
polgármester

Melléklet a ……/2025. (IX.24.) számú Képviselő-testületi határozathoz





Jelmagyarázat:

Kezelői határ

		Kezelők, üzemeltetők
	1	Magyar Közút Zrt. Vas Vármegyei Igazgatósága
	2	Sárvár Város Önkormányzata

Tárgy: Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmányterv, előzetes vizsgálati dokumentáció, engedélyezési és kiviteli tervdokumentáció elkészítése, valamint a szükséges engedélyek megszerzése

Megrendelő: Építési és Közlekedési Minisztérium

PST szám: K088.05

Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó engedélyezési terv elkészítése

Munkaszám: 01324

Dátum: 2025.09.11

Verzió: 00

Tervfázis: ENGEDÉLYEZÉSI TERV

Tervlap jele: E

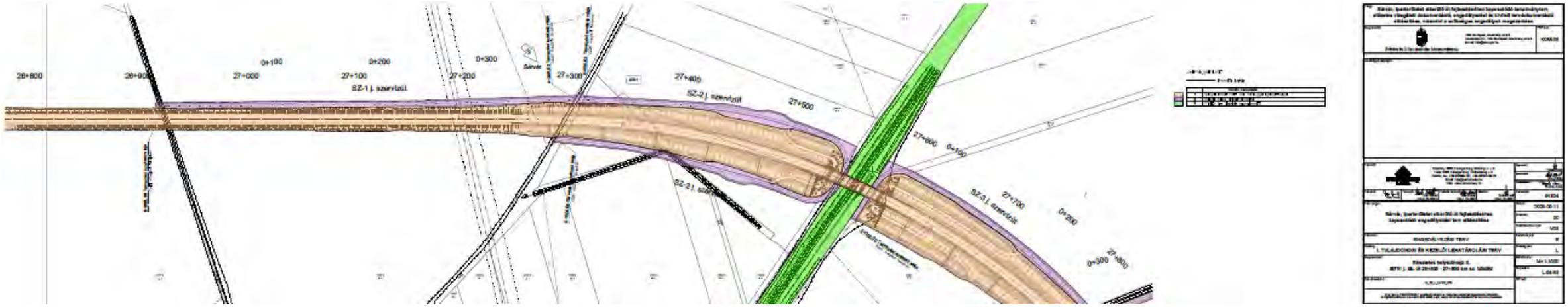
Tartalom: I. TULAJDONOSI ÉS KEZELŐI LEHATÁROLÁSI TERV

Szelvény jele: L

Megnevezés: Részletes helyszínrajz I. (Kezdő csomópont kialakítása)

Méretarány: M=1:1000

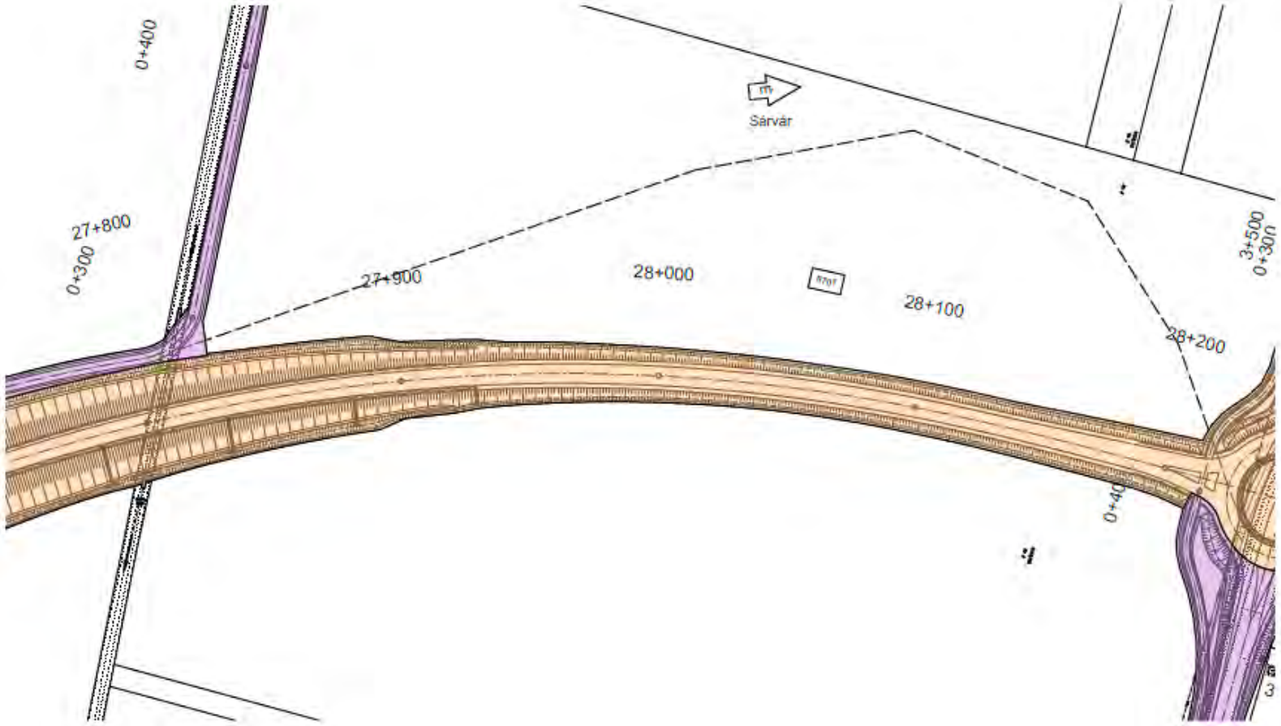
Rajszám: L.04.01



Jelmagyarázat:

Kezelői határ

		Kezelők, üzemeltetők
	1	Magyar Közút Zrt. Vas Vármegyei Igazgatósága
	2	Sárvár Város Önkormányzata
	3	GYSEV Zrt. (kijelölt vagyonkezelő)



Jelmagyarázat:

Kezelői határ

		Kezelők, üzemeltetők
	1	Magyar Közút Nzrt. Vas Vármegyei Igazgatósága
	2	Sárvár Város Önkormányzata

Tárgy: Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmányterv, előzetes vizsgálati dokumentáció, engedélyezési és kiviteli tervdokumentáció elkészítése, valamint a szükséges engedélyek megszerzése

Megrendelő: ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTÉRIUM
1054 Budapest, Akadémia utca 5.
Levelezési cím: 1054 Budapest, Akadémia utca 5
E-mail: info@ekm.gov.hu

PST szám: K086.05

Jóváhagyó bélyegző:

Tervező: Zalaegerszeg, Batthyány J. u. 9
levél: 8900 Zalaegerszeg, Kórházmező u. 5.
Telefon, fax: +36-92/596-757, +36-30/241-06-29
E-mail: info@pannonvia.hu
Web: www.pannonvia.hu

Igazgató: Tóth Máté
Irodavezető: Kiss Gábor
Projektvezető: Kocsis Attila

Tervezők: Tóth Máté; Tervezők: Kiss Gábor KÉ-K 20-00016; Műszaki ellenőr: Kiss Gábor KÉ-K 20-0061; Ellenőr: Tóth Máté KÉ-K 20-0067

Tervszám: 01324
Dátum: 2025.09.11.
Szám: 00
Szakág: tömb jele: V05

Terv tárgya: Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó engedélyezési terv elkészítése

Tervfázis: ENGEDÉLYEZÉSI TERV
Tervfázis jele: E

Szakág: L TULAJDONOSI ÉS KEZELŐI LEHATÁROLÁSI TERV
Szakág jele: L

Megnevezés: Részletes helyszínrajz III. /8701 j. ök. út 27+800 - 28+250 km sz. között/
Méretarány: M=1:1000
Rajzszám: L.04.03

Fájl elnevezés: E_00_L_04.03_V05
QR kód:

Ez a terv a PANNONVIA® szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. A digitális változat a tervező által aláírt papír alapú tervdokumentáció tartalmának megfelelő.

Jelmagyarázat:

Kezelői határ

		Kezelők, üzemeltetők
	1	Magyar Közút Zrt. Vas Vármegyei Igazgatósága
	2	Sárvár Város Önkormányzata

Jelmagyarázat:

Kezelői határ

		Kezelők, üzemeltetők
	1	Magyar Közút Nzrt. Vas Vármegyei Igazgatósága
	2	Sárvár Város Önkormányzata

Tárgy: Sárvár, Ipartérületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmányterv, előzetes vizsgálati dokumentáció, engedélyezési és kiviteli tervdokumentáció elkészítése, valamint a szükséges engedélyek megszerzése

Megrendelő: ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTÉRIUM
1054 Budapest, Akadémia utca 6.
Levelezési cím: 1364 Budapest, Akadémia utca 6.
E-mail: info@mkm.gov.hu

PST szám: K088.05

Ütemterv helyszínt:

Tervező: Szabóky 2000 Zalaegerszeg, Balatoni J. u. 8.
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Kórházmező u. 6.
Telefon, fax: +36-92/596-757, +36-30/247-58-29
Email: info@szabokynet.hu
Web: www.szabokynet.hu

Tervező: Tóth Péter
Tervező: KÉ-K 20-0049
Felelős tervező: KÉ-K 20-0063
Ellenőr: KÉ-K 20-0067

Igazgató: Tóth Péter
Vezetőmérnök: Tóth Péter
Projektvezető: Pólyák Anikó

Terv tárgya: Sárvár, Ipartérületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó engedélyezési terv elkészítése

Tervszám: 01324
Dátum: 2025.09.11.
Módosítás: 00
Módosítási szám jele: V05

Tervfázis: ENGEDÉLYEZÉSI TERV
Tervfázis jele: E

Csoport: L TULAJDONOSI ÉS KEZELŐI LEHATÁROLÁSI TERV
Csoport jele: L

Megnevezés: Részletes helyszínrajz IV.
/SZ-4 j. szervízút 0+300 - 0+705,14 km sz. között/

Méretarány: M=1:1000
Rajszám: L.04.04

Fájlneve szám: E_00_L_04.04_V05

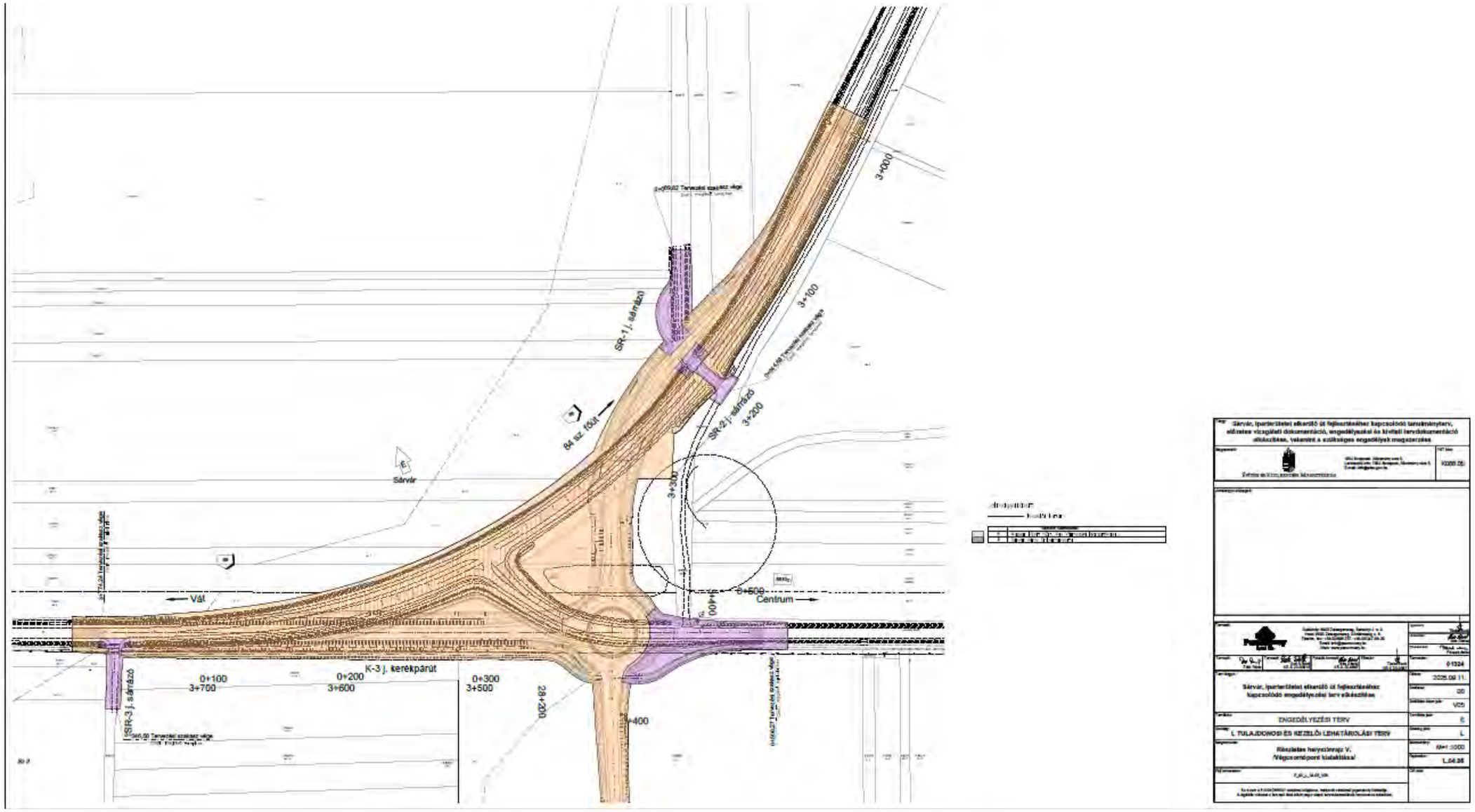
DR szám:

Ez a terv a PANNONTERV szellemi tulajdona, melyben védelmet jogszabály biztosítja.
A digitális vétkezet a tervezőt illő adott papír alapú tervdokumentáció tartalmának minősül.

Jelmagyarázat:

Kezelői határ

		Kezelők, üzemeltetők
	1	Magyar Közút Zrt. Vas Vármegyei Igazgatósága
	2	Sárvár Város Önkormányzata



Jelmagyarázat:

Kezelői határ

		Kezelők, üzemeltetők
	1	Magyar Közút Zrt. Vas Vármegyei Igazgatósága
	2	Sárvár Város Önkormányzata

SÁRVÁR

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 29. módosítása - a véleményezési szakasz lezárásáról szóló döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete **a településrendezési eszközök** (többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv) **29. módosításra vonatkozó eljárást kezdeményezett** a **110/2025. (VII.15.) számú Polgármesteri határozattal módosított 61/2025. (IV.10.) számú képviselő-testületi határozatával (továbbiakban: Határozat).** (A 110/2025. (VII.15.) számú Polgármesteri határozat és a 61/2025. (IV.10.) számú Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 1. és 2. mellékletét képezi. A Képviselő-testületi határozat terjedelme miatt mellékletek nélkül kerül csatolásra, a teljes határozat a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 11-es irodájában megtekinthető.).

Az egyeztetés folyamatának összefoglalása:

1. **Környezeti értékelés**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 60. § (3) - (4) bekezdései alapján: „(3) **Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén**, az SKVr. 4. §-a szerinti – a **várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló – eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni**, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. **A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje 15 nap**, és ilyen esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.
(4) **Az SKVr. 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül**, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény szerinti **elektronikus úton kell lefolytatni**, és az megelőzi a 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.”

A településrendezési eszközök 29. módosítása során a tervező által elkészített várható környezeti hatás eldöntésére irányuló dokumentációval 2025. május 14-én elektronikus úton kezdeményezett eljárásban megkeresésre kerültek a jogszabályban meghatározott szervek.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján környezeti értékelés elkészítésére nem volt szükség, melyet a Képviselő-testület 141/2025. (VI.25.) számú határozatával elfogadott. (A 141/2025. (VI.25.) 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 11-es irodájában megtekinthető.)

2. Véleményezési szakasz

A véleményezési szakasz kezdeményezése előtt dokumentáció kiegészítésére volt szükség a Sárvár, a Bagolyrét területén az 1484/30 hrsz-ú ingatlanon vízjogi engedéllyel létesített termálkút területe vonatkozásában, mely a Határozat 2.10 pontja szerint közlekedési területbe került volna kijelölésre. Mivel a termálkút hasznosítása, az arról nyomvonalas vezetékként történő termálvíz-vezeték kiépítése bizonytalan időpontban várható, és közlekedési övezetben termálkút csak úgy helyezhető el, hogy arról nyomvonalas vezeték kiépítése is megtörténik, ezért a jelenlegi módosításnál a termálkút és védőterületének kijelölése beépítésre nem szánt területbe, vízgazdálkodási (vízmű) terület övezetbe kerül kijelölésre, valamint szintén a Határozat 2.10 pontja szerinti módosítási cél vonatkozásában az egymástól élesen elkülönülő két építési övezet - Ki (különleges intézményi idegenforgalom, rekreáció) és Lke (kertvárosias lakó) határán célszerű volt fasor telepítésének szabályozása.
Fenti módosításokról Sárvár Város Polgármestere a képviselő-testület által átruházott hatáskörben hozott 110/2025. (VII.16.) számú határozatával döntött. A véleményezési szakasz ezen módosításokkal kiegészített dokumentációval került kezdeményezésre.

A R. 66. § -a szerint „(1) Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban.
(2) A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv – ideértve e § alkalmazásában a környezet védelméért felelős szerveket is –
a) tervkészítés esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül,
b) településterv módosítása esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül
tölti fel írásos véleményét.
(3) A véleményét a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg."
A R. 64. §-a szerint „(1) A véleményezésre jogosult szerv – ideértve e § alkalmazásában a környezet védelméért felelős szerveket is – az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad szakmai véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az egyeztetésért felelős önkormányzati kapcsolattartónak."

A véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az E-TÉR felületre 2025. július 17. napján került feltöltésre a véleményezendő dokumentáció, illetve elektronikus úton került megkeresésre a szomszédos önkormányzatok közül Ölbő Község Önkormányzata és Rábapaty Község Önkormányzata, tekintettel arra, hogy a tervezési folyamat elindításakor az E-TÉR felületen történő bevonásukra nem volt lehetőség.

A R. 65. §-a szerint „(1) A partner az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az önkormányzati főépítésznek.

(2) A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.
(3) **A partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül, a helyben szokásos módon – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.**
(4) A lakossági fórumon a polgármester és a tervező ismerteti a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javaslataik elmondására.
(5) A partner az észrevételét és javaslatát
a) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,
b) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, vagy
c) közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel a lakossági fórumot követő 5 napon belül.

A településrendezési eszközök módosítása során a partnerekkel E-TÉR-ben történő véleményeztetésére, valamint
a) az önkormányzat hirdetőtábláján hirdetmény kifüggesztésére
b) közterületen elhelyezett hirdetőfelületeken hirdetmény kifüggesztésére
c) az önkormányzat hivatalos honlapján hirdetmény megjelentetésére
d) az önkormányzati hivatalban lakossági fórum megtartására
került sor.

Fentiek alapján a partnerségi egyeztetés 2025. július 17. napjától 2025. augusztus 1. napjáig tartott, mely idő alatt a partnerektől vélemény, észrevétel sem a 2025. július 25-én megtartott lakossági fórum keretében, sem egyéb más módon nem érkezett.

A R. 66.§ (3) bekezdése szerint: „A véleményét a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.
(3a**) A véleményezésre jogosult szerv** új terv készítése esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül, **terv módosítása esetén 8 napon belül – a hiányok pontos megjelölésével – hiánypótlásra vagy a terv átdolgozására szólíthatja fel a kérelmezőt**. Ha a tervdokumentáció az e rendeletben foglalt követelményeknek nem felel meg, a kérelmezőt hiánypótlásra, ha a hiányok olyan széles körűek, hogy az a tervdokumentáció elbírálását lehetetlenné teszi, a kérelmezőt a terv átdolgozására kell felszólítani.
(3b) A hiánypótlási felhívásban a hiányok pótlására biztosított határidő legfeljebb 30 nap. A hiányok pótlását követő naptól kell számítani az ügyintézés határidejét.

A R. 66. § (7) bekezdése szerint „(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-

testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell."

A megkeresett szervek részéről a megadott határidőn belül - az Állami Főépítész hiánypótlási felhívása előtt - a határozati javaslat 1. mellékletében csatolt vélemények érkeztek.

A megkeresett véleményező szervek közül az Állami Főépítészi Iroda VA/ÁFI/673-5/2025. iktatószámú 2025. július 23-án kelt hiánypótlási felhívásában a dokumentáció kiegészítését és a hiányosságok pótlását kérte.

A hiányosságok pótlására Sárvár Város Polgármesterének a képviselő-testület által átruházott hatáskörben hozott 129/2025. (VIII.18.) számú határozatával (az 4. előterjesztés melléklete) és az ennek megfelelően kiegészített dokumentáció véleményező szerveknek történő megküldésével került sor.

A kiegészített dokumentáció 2025. augusztus 19-én került megküldésre a véleményező szervek részére, illetve ismét lakossági fórum került meghirdetésre.

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

Állami Főépítészi Iroda VA/ÁFI/673-10/2025. iktatószámú véleményében több módosítási cél vonatkozásában eltérő véleményt fogalmazott meg.

A R. 66. § (4) bekezdése szerint „(4) Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül **a (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül**, fővárosi településterv készítése esetén 20 napon belül **egyeztetést kezdeményezhet**, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről mind a partnerek, mind a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

A véleményeltérésre tekintettel, fenti jogszabályhely alapján 2025. szeptember 22. napján egyeztetési tárgyalás megtartására került sor, melyen minden lényeges kérdésben sikerült egyetértésre jutni, így a véleményezési eljárás lezárható. (Az egyeztetési tárgyalás Állami Főépítészi Iroda által aláírt jegyzőkönyve az előterjesztés 5. mellékletét képezi).

Fenti előzmények ismeretében javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a véleményezési szakasz lezárása érdekében a következő határozati javaslat elfogadását.

A véleményezési szakasz lezárását követően javaslom az eljárás záró szakasza lefolytatásának kezdeményezését.

HATÁROZATI JAVASLAT:

1. **A Képviselő-testület a 110/2025. (VII.15.) számú Polgármesteri határozatban foglaltakat és a véleményezési szakaszban a hiánypótlási felhívás miatt szükségessé**

vált 129/2025. (VIII.18.) számú Polgármesteri határozatban foglaltakat tudomásul veszi és elfogadja.

2. **Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 110/2025. (VII.15.) számú Polgármesteri határozattal módosított 61/2025. (IV.10.) számú határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 29. módosítása során a véleményezési szakaszban a településrendezési eszközök módosításának partnerségi véleményezése az alábbiak szerint megtörtént:**

   2.1 A dokumentáció feltöltése az E-TÉR felületen 2025. július 17-én megtörtént, a véleményezésre nyitva álló határidő 2025. augusztus 1-én 24 órakor járt le. Az E-TÉR-ben a partnerek részéről észrevétel/vélemény nem érkezett.

   2.2 Az E-TÉR felületen kívül lakossági fórum került meghirdetésre, melyről szóló hirdetmény kifüggesztése, továbbá a hirdetmény és a partnerségi egyeztetés teljes dokumentációja közzététele 2025. július 17-én, levétele 2025. augusztus 4-én történt meg. A lakossági fórum megtartására 2025. július 25-én 8.30 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.

   2.3 A véleményezési szakaszban a hiánypótlást követően a kiegészített dokumentáció partneri véleményezése céljából az E-TÉR felületen kívül ismételten lakossági fórum került meghirdetésre, melyről szóló hirdetmény kifüggesztése, továbbá a hirdetmény és a partnerségi egyeztetés teljes dokumentációja közzététele 2025. augusztus 19-én, levétele 2025. szeptember 4-én történt meg. A lakossági fórum megtartására 2025. augusztus 26-án 8.30 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.

   2.4 Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy partnerségi véleményezésre nyitva álló időszakban - 2025. július 17. és 2025. augusztus 4. között– sem az E-TÉR felületen, sem az E-TÉR felületen kívül a partnerektől észrevétel/vélemény nem érkezett, valamint a kiegészített dokumentáció partnerségi véleményezésére nyitva álló időszakban - 2025. augusztus 19. és 2025. szeptember 4. - között az E-TÉR felületen kívül a partnerektől észrevétel/vélemény nem érkezett.

3. **Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 61/2025.** (IV.10.) számú határozattal kezdeményezett **településrendezési eszközök 29. módosításának véleményezési szakasza – a véleményező szervek részéről - az alábbiak szerint történt meg:**

   3.1 A véleményezési szakasz 2025. július 17-én a dokumentáció E-TÉR felületen történő feltöltésével elindult és – a hiánypótlás 2025. augusztus 19-én történt teljesítése után – az É-TÉR felületen kívül 2025. szeptember 9-én 24 órakor zárult le.

4. **A Képviselő-testület az Állami Főépítész véleményezési szakaszban érkezett eltérő véleményével kapcsolatban a 2025. szeptember 22-én tartott egyeztető tárgyalás eredményeképpen a következők szerint határoz:**

4.1 A Határozat 2.9 pontja szerinti módosítási céltól az Önkormányzat eláll.

4.2 A Képviselő-testület az egyeztetési tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek alapján a záró szakasz kezdeményezéséhez benyújtandó dokumentáció módosításáról gondoskodik az alábbiak szerint:

4.2.1 A Határozat 2.1 pontja esetében a Kke jelű építési övezet megközelítését és parkoló ellátását biztosító közlekedési terület a szabályozási tervlapon kerül feltüntetésre.

4.2.2 A Határozat 2.3 pontja esetében meghatározza azt a konkrét %-os mértéket, amely esetében az övezeti vagy építési övezeti határ mentén telekalakításra kerül sor. Ennek megfelelően a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek vagy telkek területnagysága az építési övezeti és övezeti előírásoktól legfeljebb 10 %-os mértékben eltérnek.

4.2.3 A Határozat 2.4 pontja esetében a rendeltetési egységek számát a teleknagyságtól teszi függővé, ennek megfelelően a 900 m2-t elérő teleknagyság esetében a nem lakó rendeltetési egységek számát legfeljebb 4 db-ban állapítja meg, a 900 m2-t el nem erő teleknagyság esetében a nem lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db. A lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek számát a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kell megállapítani.

4.2.4 A Határozat 2.10 pontja esetében:

- **az Lke 5 jelű kertvárosi lakó építési övezet és a Ki (idegenforgalom, rekreáció) építési övezet határa mentén húzódó közlekedési terület törlésre kerül**
- **a két építési övezetet összekötő út változatlanul megmarad közlekedési és közmű elhelyezését is szolgáló útterületként kerül kijelölésre**
- **a jelmagyarázat kiegészítésre kerül a javasolt telekhatár (magánút mellett) jelöléssel (** **)**
- **az építési övezetek közös határán, valamint az Aranyos ér észak-nyugati oldalán keretező fásítás kerül kijelölésre**
- **a Lke 5 jelű kertvárosi lakó építési övezet és a Ki (idegenforgalom, rekreáció) építési övezet terhére közlekedési terület kerül kijelölésre a lakóterületről kis ívben jobbra kanyaródók részére és balra besoroló sáv lehetőségének kialakítására**
- **Lke5 jelű kertvárosias lakó építési övezetben csak lakás rendeltetési egység helyezhető el, az egy telken elhelyezhető lakások száma legfeljebb 2 db, kialakításuk egy épületben lehetséges**

4.2.5 A Határozat 2.13 pontja esetében az önkormányzat eredeti módosítási szándékát fenntartja azzal, hogy azzal, hogy a 84150 jelű bekötő út

szabályozási tervlapon jelölt védőtávolságát a Sárvár, 4999 hrsz-ú ingatlant érintően törlésre kerül

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

Felelős: Kondora István polgármester
Határidő: azonnal

Sárvár, 2025. szeptember 23.

Kondora István
polgármester

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

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Csermelyi Andrea
2025.07.23 15:07:39

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István polgármester úr részére
Sárvár Város Önkormányzata

9600 Sárvár
Várkerület utca 2.

Iktatószám: VA/ÁFI/673-5/2025.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36 30 468-80-79

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása – általános eljárás – véleményezési szakasz - felhívás hiányosságok pótlására
Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek – Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 269/2016.(XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) – módosításával kapcsolatos, Hivatalunkhoz E-TÉR felületen 2025. július 17-én érkezett, az AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. által készített **„Sárvár településrendezési eszközök módosítása – 29. módosítás Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési dokumentáció"** megnevezésű dokumentációkban foglaltakkal kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban újR.) 66. § (3a) bekezdés alapján az alábbi hiányosságok pótlására hívom fel, mely hiányosságok pótlására biztosított határidő az újR. 66. § (3b) bekezdése alapján legfeljebb 30 nap, így

a teljesítési határidő 2025. augusztus 22.

1. Kérem a megalapozó és alátámasztó munkarészek Aláírólapjain az újR. 7. § (1) bekezdése alapján a főépítész aláírását feltüntetni!
2. Az eljárást megalapozó 61/2025.(IV.10.) számú határozat mellékletét képező 2025. április 7-én kelt Főépítészi feljegyzés nem teljes mértékben felel meg az újR. 56/A. § (2) bekezdésében szereplő, tartalomra vonatkozó felsorolásnak. Kérem a hiányosságokat pótolni!
3. A benyújtott dokumentáció nem tartalmazza az újR. 56/A. § szerint lefolytatott eljárás igazoló iratait, és az azt lezáró önkormányzati döntést. Kérem pótolni!
4. A dokumentáció több ponton (digitális 6., 115. és 189. oldal) hivatkozik a Lechner Tudásközpont 2025. április 30-án kiadott véleményére, melyben a lehatárolás módosításához hozzájárult. A dokumentáció nem került becsatolásra, ahogy annak hiányában az sem egyértelmű, hogy a lehatárolás kizárólag a kiváló termőhelyi adottságú szántókra vonatkozik-e, vagy az erdőtelepítésre javasolt területekre is. Kérem pótolni a teljes egyeztetési anyagot!
5. A dokumentáció és a Főépítészi feljegyzés nem tartalmazza a Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 34/2017.(XII.15.) önkormányzati rendeletével való összhang vizsgálatát. Kérem pótolni!

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
9700 Szombathely, Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 30 716 6669
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu – KRID: 768676925 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

6. A Sárvár 062/1, 063/4, 064/38, 064/46, 064/58 és 064/59 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosítással kapcsolatban (2.1.1) kérem a dokumentáció kiegészítését a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 13. § szerinti érintettségek vizsgálatával!
7. Felhívom rá a figyelmet, hogy a szerkezeti tervre – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet 1. Fejezet „Nyomvonalas elemek, objektumok" elnevezésű táblázat 4.1 Közúti közlekedés elemei táblázat tartalma alapján – csak a helyi gyűjtő út és annál magasabb rendű utak ábrázolhatók, kiszolgáló utak nem, ezért pl. a 10. módosítási tartalomban szereplő utak feltüntetése nem szükséges (sőt, kifejezetten visszalépést jelent a beépítésre szánt területből). Kérem a szerkezeti tervre vonatkozó változtatásokat (pl.: 12. módosítás) eszerint újragondolni!
8. A dokumentáció digitális 117-118. oldalán hibás hivatkozás található (erdőtelepítésre javasolt terület helyett a kiváló termőhelyadottságú szántókra vonatkozó). Kérem javítani!
9. Kérem a dokumentáció digitális 129-130. oldalán található, a területi mérlegre vonatkozó, táblázat átvizsgálását, szükség szerint javítását, mert ellentmondásokat tartalmaz a meglévő és az új területi mérlegek tekintetében. Pl.: 3.4. és 3.5. övezetek, a lehatárolás alapján változik a besorolás, ehhez képest a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének területe csökken (100% marad?) és a jó termőhelyi adottságú szántóké változatlan. Mivel nem áll rendelkezésünkre a Lechner Tudásközpont új lehatárolása, ezért bizonytalan ennek a két sornak a tartalma (lehet, hogy jó). Ugyanez vonatkozik a 3.6. és 3.7. sorokra is.

Mivel az E-TÉR fejlesztése nem felel meg az újR. eljárási szabályainak, jelen esetben az E-TÉR-ben hiánypótlás nem írható ki és hiánypótlás nem teljesíthető, ezért felhívásomat hivatali kapun keresztül teszem meg és az önkormányzat a hiánypótlást az összes véleményező és a partnerség felé is elektronikus úton kell, hogy teljesítse!
A véleményezésre nyitva álló határidő – az újR. 66. § (3b) bekezdése értelmében – minden véleményezésben résztvevő esetében a hiányosságok pótlását követően indul.

Felhívom Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy az újR. 66. § (3e) bekezdése értelmében, ha a hiánypótlásra nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, a véleményezésre jogosult szerv 8 napon belül nem támogató véleményt bocsát ki.
Felhívom Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra is, hogy a hiányosságok pótlása és a jogszerű eljárás lefolytathatósága érdekében az E-TÉR-ben az eljárási határidőt állítsa át úgy, hogy az a hiánypótlás teljesítésének napját követő 15. nap legyen!

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítészi 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 időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

2

Tájékoztatásul kapja:

1. VVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
    a. Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
    b. Hulladékgazdálkodási Osztály
2. Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
3. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
4. Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, vízügyi igazgatóság
5. Országos Vízügyi Főigazgatóság
6. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság – polgári védelem
7. Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály – vízügyi hatóság, iparbiztonság
8. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, vízügyi hatóság
9. Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
11. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
12. Építési és Közlekedési Minisztérium
    a. Vasúti Hatósági Főosztály - közlekedésért felelős miniszter (út, vasút)
    b. Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály léginavigációs és repülőtéri közlekedési hatóság
13. VVKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály
14. VVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
15. VVKH Agrárügyi Főosztály
    a. Növény- és Talajvédelmi Osztály
    b. Erdészeti Osztály
16. VVKH Földhivatali Főosztály
17. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (honvédelemért felelős miniszter)
18. Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság
19. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprém Bányászati Osztály
20. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
21. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
22. Vas Vármegyei Önkormányzat
23. Sárvár Város Önkormányzata
24. Rábapaty Község Önkormányzata
25. Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
26. Nagysimonyi Község Önkormányzata
27. Sitke Község Önkormányzata
28. Górce Község Önkormányzata
29. Sótony Község Önkormányzata
30. Ikervár Község Önkormányzata
31. Csénye Község Önkormányzata
32. Ölbő Község Önkormányzata
33. Czigány István városi főépítész - istvan.czigany@zalaart.hu
34. Gergye Péter településtervező – modulor.gergye@t-online.hu

SRV/6143-59/2025.

nmhh
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Soproni Hatósági Iroda

Iktatószám: K/18364-2/2025.
Tárgy: Tájékoztatás
Ügyintéző: Varga Tamás
E-mail cím: varga.tamas@nmhh.hu
Telefon: (99) 518-535
Hivatkozási szám: SRV/6143-40/2025.
Készült: 2025.08.05.

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata
Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Sárvár Város Önkormányzata képviselő-testületének a településtervének – benne a helyi építési szabályzatról szóló rendeletének – 29. számú módosítását (a továbbiakban: **rendelettervezet**) megvizsgálta.

A Hatóság megállapította, hogy a rendelettervezet elektronikus hírközlési érdeket nem sért, 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**) 66. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Simon Imre építésügyi csoportvezető Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban

Rácz Imre Miklós

Digitálisan aláírta: Rácz Imre Miklós
Dátum: 2025.07.29 15:35:54 +02'00'

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTÉRIUM

VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám:	KÖFAT/44483-2/2025/VHF
Ügyintéző:	Tóth-Németh Szilvia
Telefonszám:	+36 1 814 1842
E-mail:	orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu
Postacím:	1442 Budapest Pf.: 89.
KRID:	162737765 EKMVHF
Hiv.sz.:	E-TÉR 26832

Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár Város Önkormányzata (9600 Sárvár, Várkerület u. 2.) E-TÉR 26832 hivatkozott számon, valamint a SRV/6143-40/2025. iktatószámon az **Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz** (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: **vasúti közlekedési hatóság**) megküldött *„Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása - általános eljárás - felhívás hiányosságok pótlására"* tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A *közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az *egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről* szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Rácz Imre
osztályvezető

A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

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

Digitálisan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
dr. Kalmár Patrícia Eszter
2025.07.30. 13:08:06

SRV/6143-55/2025.

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Kondora István polgármester
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/02963-5/2025.
Ügyintéző:	Rácz Eszter
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	SRV/6143-40/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközök – 29. számú – módosítása tárgyában, hivatkozott számú levelében, az E-TÉR rendszeren keresztül történt megkeresése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A település területén az alábbi gyógytényezők találhatóak:

***Gyógyfürdő*:**

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

Gyógyszálló:

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

Gyógyhely:

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

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

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A gyógyhely területén az alábbi természetes gyógytényezők találhatóak:

Gyógyvizes kút:

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

Ásványvizes kút:

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

A csatolt dokumentum alapján a város településrendezési eszközeinek 2.9 és a 2.10 számú módosításai a „Sárvár-Gyógyvarázs" elnevezésű gyógyhely területén találhatóak.

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

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

településrendezési eszközök módosítása kapcsán szükséges, hogy a betegek nyugalmát biztosító környezeti feltételek ne változzanak.

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

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

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Címzett:

1. Sárvár Város Önkormányzata – E-TÉR
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

ÉDUVIZIG

ÉSZAK-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG GYŐR

SRV/6143-40/2025

IGAZGATÓ

Dátum:
2025. 07. 29.

Címzett hivatkozási száma:
SRV/6143-40/2025.

Címzett ügyintézője:
Pörneczi Martina

Iktatószám:
41134-0010/2025

Előadó:
Kisgyörgy-Sáfár Anikó

Tárgy: Sárvár – településrendezési eszközök 29. módosítása (v8) – véleményezési szakasz – vélemény

Kondora István részére
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata
Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügyben (E-TÉR azonosító: 26832) érkezett településrendezési tervmódosítás dokumentációt áttekintettük.

Tájékoztatást kaptunk, hogy a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda 2025. július 23. napján VA/ÁFI/673-5/2025. iktatószámon hiánypótlási felhívást írt ki Sárvár Város Önkormányzatának, melynek teljesítési határideje 2025. augusztus 22.

A dokumentációt ettől függetlenül vízgazdálkodási szempontból megvizsgáltuk. A tervezési terület nem érint Igazgatóságunk vagyonkezelésében lévő csatornát, vízrendezési létesítményt, illetve vízgazdálkodási tevékenységet sem, ezért a tervezett módosításhoz előzetesen az alábbi feltétellel hozzájárulunk:

A beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki!

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet "*V. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN*" rész "*56. Az építmények közműellátása, megújuló energiaforrások igénybevétele*" pontjának 67. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza a csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó részletes előírásokat.

A MI VÍZÜGYÜNK

Tájékoztatjuk, hogy az eljárásban az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel:

Németh József
igazgató

NNGYK Digitálisan aláírta: dr. Deim Szilvia 2025.07.23. 16:24:53

6143-53/2025

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/56094-2/2025
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök 29. módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: SRV/6143/40/2025.
Ügyintézőjük: Pörneczi Martina
Melléklet: -

Kondora István
polgármester részére

Sárvár Város Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően *„érintettség esetén"*, nem *„minden"* esetben vesz részt.

Sárvár Város településrendezési eszközeinek üzletközpont létesítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.
Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Ügyzeti, Irattár

[illegible] Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: +36 1 [illegible]
kembizt@nngyk.gov.hu

614 s – 52/2025.

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

CS/393-2/2025

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

Kondora István részére

Sárvár Város Önkormányzata
Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár Település Településrendezési eszközeinek 29. módosítására vonatkozó általános egyeztetési eljárással kapcsolatban az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe feltöltött Polgármesteri, valamint Képviselő-testületi határozatokat és a Véleményezési tervdokumentációt megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást nem emelek.

Csénye, 2025. július 23.

Tisztelettel:

Králl Csaba
polgármester

Mu / 814 s - 51 /

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

Ikt.szám: I/28-9/2025.

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

Kondora István részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár Település Településrendezési eszközeinek 29. módosítására vonatkozó általános egyeztetési eljárással kapcsolatban az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe feltöltött Polgármesteri, valamint Képviselő-testületi határozatokat és a Véleményezési tervdokumentációt megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást nem emelek.

Ikervár, 2025. július 22.

Tisztelettel:

Szőke Szeverina Anna
polgármester

Sk/6143-50/2025

ŐRSÉGI NEMZETI PARK

Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
9941 Őriszentpéter, Városszőlő 57.
telefon | +36 94-548-036
e-mail | onpi@onpi.hu

SRV/6143-40/2025
SÁNDOR ANDRÁS

Kondora István
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tárgy: Településrendezési eszközök 29. módosítása – véleményezési szakasz

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 Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Településrendezési eszközök 29. módosítása – véleményezési szakasz" tárgyában:

Igazgatóságunk áttanulmányozta a megküldött tervezetet.

Az előirányzott módosítások 1-9., valamint 11-15. pontjai természet- illetve tájképvédelmi értékeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést **nem fűz hozzájuk**.

A tervezet 10., **„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"** pontjához a következő állásfoglalást tesszük:
Az átsorolás nem eredményez természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változást, ezért Igazgatóságunk természet- illetve tájképvédelmi szempontból **kifogást nem emel vele szemben**. Tájékoztatjuk, hogy a tervezetben érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek.

Ugyanakkor felhívjuk figyelmüket, hogy az ingatlanokon és a tőlük északra található területen jelenleg egy nagy kiterjedésű, jó természetességű

ŐRSÉGI NEMZETI PARK

Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
9941 Őriszentpéter, Városszer 57.
telefon | +36 94-548-036
e-mail | onpi@onpi.hu

franciaperjés rét található, mely számos védett növény- és állatfajnak biztosít táplálkozó-, illetve szaporodóhelyet. Igazgatóságunk adatbázisában többek között a tövisszúró gébics (*Lanius collurio*) és a kékes rétihéja (*Circus cyaneus*) előfordulása szerepel. Kérjük, hogy terület hasznosításánál legyen tekintettel a védett fajok előfordulására. Kérjük továbbá, hogy az 1484/6 hrsz-ú ingatlan északi határa mellé takaró fasort alakítsanak ki a tőle északra húzódó értékes gyepterület megóvása érdekében.

A mellékelt tervjavaslatok alapján a módosítások főbb pontjai ellen természet- illetve tájképvédelmi szempontból **nem emel kifogást** az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság.

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

Őriszentpéter, 2025. július 23.

Üdvözlettel:

Dr. Németh Csaba
igazgató

SRV/6143-40/2025

Elektronikusan aláírta
Budapest Főváros Kormányhivatala
Koszéj Adél
osztályvezető
2025.07.22. 08:27:10

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Kondora István polgármester úr
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: BP/0801/00144-6/2025
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 815 9633
Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. sz. módosítása – véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 328729101

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos SRV/6143-40/2025. iktatószámú, 2025. július 17-én kelt – Hivatalomhoz 2025. július 17-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

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

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

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Koszéj Adél
osztályvezető

Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704
E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

SRV/6143-47/2025.

VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása
Hiv. szám: SRV/6143-40/2025.
Ügyintézőjük: Pörneczi Martina
Ügyintéző: Varga Lívia tű. őrnagy

Kondora István
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. számú módosításával kapcsolatos megkeresésére *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése és *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § alapján az alábbi véleményt adom:

Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása polgári védelmi szempontból elfogadható.

A tervdokumentáció II. Alátámasztó munkarész 2.9. fejezetében (Korlátozások - Tűzvédelem) szereplő, a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 2021. 12. 31-én hatályát vesztette, az adott tárgykört a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet szabályozza.

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Bognár Balázs PhD. tű. dandártábornok
Igazgató

Melléklet: -
Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapja: Címzett (E-tér)

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

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

36800/676-1/2025.ált.

ORSZÁGOS VÍZÜGYI FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ
Sk2/6143-45/2025

Dátum:
2022.10.25.

Ügyiratszám:
25778-0830/2022

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Melléklet: -

Tárgy: Meghatalmazás

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Tisztelt Önkormányzat!

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

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

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

Sáv/6143-45/2025.

SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

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

Iktatószám: STK/604-2/2025.
Ügyintéző: Pörneczi Martina

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása
Hiv.szám: SRV/6143-40/2025.

Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár
Várkerület u. 2.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata által (9600 Sárvár, Várkerület u. 2.) kezdeményezett, Sitke Község Önkormányzatához (9671 Sitke, Hunyadi u. 1.) az E-TÉR felületen érkezett „Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása" tárgyú megkeresésére a rendelkezésre álló dokumentumok áttanulmányozása után az alábbi tájékoztatást adom:

Sitke Község Önkormányzata Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása vonatkozásában észrevételt nem tesz, a tervezett módosítások Sitke község érdekeit nem sértik.

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

Sitke, 2025. július 18.

Morgós István
polgármester

(Ko)/6143 - 40/2025

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
mini 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: 10161-2/2025/h
Hiv. szám: SRV/6143-40/2025.

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!"

Kondora István
Sárvár Város Önkormányzata
polgármester

9600 Sárvár
Várkerület 2.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása - általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti 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 és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban
Egy példány: 2 lap
Ügyintéző (tel./fax): Gottwald Brzsébet (tel.: +36 (1) 474-1331/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)
Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

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

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Koós Tamás
Időpont: 2025.07.18 10:40:19 CEST

2. Melléklet a …/2025. (…) számú képviselőtestületi határozathoz

© Vármegyei Kormányhivatal
Hitelesítő aláírás:
Takácsné Knizner Beáta
2025.09.04 15:02:58

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére
Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: VA/ÁFI/673-10/2025
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36 30 716 6569
Hivatkozási szám: SVR/6143-40/2025.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása – általános eljárás – közbenső vélemény
Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek – a Képviselő-testület 269/2016. (XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város Építési Szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SÉSZ) – módosításával kapcsolatos 2025. július 17-én kelt és az E-TÉR felületen aznap Hivatalunkhoz beérkezett SRV/6143-40/2025. számú megkeresésére, a 2025. július 23-án kelt, VA/ÁFI/673-5/2025. számú hiánypótlási felhívásunkra 2025. augusztus 19-én megküldött, az Akcióterv Mémöki Iroda Kft. által 2025. augusztus 18-án készített **„Sárvár Településrendezési eszközök módosítása – 29. sz. módosítás – Általános eljárás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési tervdokumentáció a VA/ÁFI/673-5/2025. iktatószámú, Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott hiánypótlási felhívás alapján kiegészítve"** megnevezésű dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Mépty.) 75. § (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 66. § (2) bekezdése b) pontja alapján, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (továbbiakban: Jat.), a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jszr.) és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár Város településkép védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete figyelembevételével az alábbi véleményt adom.

Tekintettel arra, hogy a SÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) szabályaira épül, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható 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. A véleményezés során az OTÉK ezen időállapotát vettem figyelembe.

Az újR. 76. § (1a) bekezdés b) pontja értelmében a módosításnál az Eljr. I-IV. Fejezeteinek és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell figyelembe venni.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
9700 Szombathely, Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 30 716 6569
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu – KRID: 758976923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

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

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 61/2025. (IV.10.) számú településfejlesztési döntésével döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A tervmódosítási eljárás során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően a környezeti egyeztetés szükségességének előzetes egyeztetése megtörtént.
Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 141/2025. (VI.25.) számú határozatában kimondta, hogy a beérkezett vélemények ismeretében – egyik véleményező szerv sem kérte a készítést – környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.

A 61/2025. (IV.10.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott 2025. április 7-én kelt önkormányzati főépítészi feljegyzés 2025. augusztus 13-án kiegészítésre került a VA/ÁFI/673-5/2025. számú hiánypótlási felhívásunknak megfelelően. A feljegyzés kiegészítését az önkormányzat 61/2025. (IV.10.) számú képviselő-testületi határozat 7. pontjában rögzített felhatalmazása alapján a polgármester 129/2025.(VIII.18.) számú határozatával elfogadta. A döntés megfelel az újR. 66. § (7) bekezdés szerinti átruházott hatáskörben hozott döntésnek.

<u>I. A megalapozó és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos véleményem:</u>
A dokumentumrészek megfelelnek az Eljr. és az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmi követelményeknek, a településképi rendeletnek való megfelelés vizsgálatát elfogadom.

<u>II. A településrendezési eszközöket érintő változásokkal kapcsolatos véleményem:</u>
Az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (továbbiakban. MaTrT.) és a Méptv. új beépítésre szánt területekre vonatkozó megfelelésének vizsgálatát lsd. véleményem V. pontjában.

1. *A 2.1 módosítás – a Sárvár, 062/1, 063/4, 064/38, 064/46, 064/58 és 064/59 hrsz. alatti ingatlanok általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt különleges kereskedelmi területbe sorolása – új beépítésre szánt terület kijelölése (2,09 ha)*
   Bár a területre Telepítési tanulmány terv készült, elfogadom a Polgármesteri nyilatkozatot, mely szerint az önkormányzat a módosítást nem településrendezési szerződés alapján kívánja megvalósítani, így az újR. 34/A. Alcímében szereplő rendelkezések a módosítási tartalomra nem vonatkoznak.
   Eljárásomban megállapítottam, hogy az új, Kke jelű különleges kereskedelmi építési övezetre vonatkozó építésügyi előírások a vonatkozó jogszabályoknak továbbra is megfelelnek, a kijelölt terület figyelembe veszi az OTÉK 38. § (8) b) pontjában szereplő korlátozást, azaz új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki az országos közút tengelyétől számított 50 méter széles területen.
   Tekintettel arra, hogy a 062/11 hrsz.-ú ingatlanon a területfelhasználás kijelölése óta kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezésére szándék nem született, a módosítási terület ipari területfelhasználási zónában van, különleges kereskedelmi területbe való átsorolása **ellen kifogást nem emelek azzal**, hogy a szükséges gépjármű-várakozó helyeket elsősorban telken belül kell kialakítani, és csak a szükséges zöldfelület biztosítása, valamint a rendeltetéssel összefüggő, telken belüli közlekedési terület kialakítása érdekében lehet a szomszédos, közlekedési terület övezetbe sorolt ingatlanokat igénybe venni. Ennek érdekében kérem a szomszédos közlekedési terület övezetek megnevezésének pontosítását (pl. Kke építési övezet megközelítését és parkolóellátását biztosító közlekedési terület).

2. *A 2.2 módosítás – a Sárvár, 3864 hrsz. alatti megvalósult kerékpárút tényleges állapotnak megfelelő szabályozása a szabályozási tervlapon*
   A kialakult állapotra való tekintettel **kifogást nem emelek**.

3. *A 2.3 módosítás – a SÉSZ telekalakítási szabályainak módosítása elősegítve azokat a telekalakításokat, ahol a kialakuló építési telkek mérete kis mértékben ugyan, de nem éri el a szabályozási tervben előírt minimális teleknagyságot*
Elviekben támogatom a telekalakítások megkönnyítése kapcsán születendő szabályozásokat, azonban jelen esetben a rendelkezés
   a) nem csak a „kis mértékben" alulmaradó telkekről szól, hanem általánosságban minden telekről. Kérem a „kis mérték" nagyságát százalékban meghatározni vagy az önkormányzati célt pontosítani;
   b) a rendelkezés nem a megfelelő helyre kerül, mivel ebben a bekezdésben „a telek jelenlegi jellemzői" alapján szab meg a SÉSZ kivételeket. Kérem külön bekezdésben rendelkezni a telekalakítási kivételről, valamint összhangba hozni a 20. § (1) bekezdés b) pontjával!

4. *A 2.4 módosítás – a kertvárosias lakó építési övezetekben a kialakítható rendeltetési egységek számának csökkentése: nem lakó rendeltetési egység legfeljebb 4 db, lakó rendeltetési egység megléte esetén a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerül a szám megállapításra*
A tervezett módosítás ellen **elvi kifogást nem emelek**, mivel az a beépítés intenzitására és az érintett területek infrastrukturális leterheltségére is kedvezően hat. Kérem ugyanakkor megvizsgálni, hogy a teleknagyság függvényében a rendeltetési egység száma
   a) egységesen határozandó-e meg (kérem a záró szakaszban az önkormányzati válasz részletes indokolását), továbbá, hogy
   b) a rendeltetési egység szám nem csökkenthető-e tovább – a négy ellentmond még mindig az OTÉK 13. § (1) bekezdésében foglaltaknak, miszerint a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes építési övezet.

5. *A 2.5 módosítás – a falusias lakó építési övezetben elhelyezhető szállás rendeltetési egységek számának korlátozása: legfeljebb két épületben épületenként legfeljebb két szoba, de lakó rendeltetéssel érintett ingatlan esetén a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerül megállapításra a rendeltetési egység száma*
A tervezett módosítás ellen **kifogást nem emelek**, mivel az a beépítés intenzitására és az érintett területek infrastrukturális leterheltségére is kedvezően hat.

6. *A 2.6 módosítás – a Sárvár, Szatmár u. – Madách Imre u. – Attila u. – Cukorgyári u., valamint a Cukorgyári utcától délre eső területek településközponti vegyes és kisvárosias lakó építési övezetekből kertvárosias lakó építési övezetbe történő átsorolása*
Mivel a módosítások intenzitás csökkenéssel, és így a zöldfelület növekedésével járnak, így a módosítási szándékot **támogatom**.

7. *A 2.7 módosítás – a Sárvár, 804, 805 és 779/5 hrsz. alatti ingatlanok egy részének átsorolása közlekedési terület övezetből és nagyvárosias lakó építési övezetből kisvárosias lakó építési övezetbe – új beépítésre szánt terület kijelölése (0,0335 ha)*
Mivel a módosítás a kialakult állapotot követi, a közterület-leválasztás a kerítéssel, és a bokorsorral már megtörtént, és illeszkedik az utca további vonalvezetéséhez, és álláspontom szerint közérdeket a továbbiakban már nem sért, a módosítás ellen **kifogást nem emelek**.
Azonban felhívom a figyelmet, hogy a dokumentáció digitális 178. oldalán, a módosításhoz tartozó megfelelési táblázat felett kivastagított, dőlt betűkkel szereplő szöveg nem ide illőnek tűnik, kérem felülvizsgálni, szükség szerint javítani!

8. *A 2.8 módosítás – a Sárvár, 1154/2 hrsz. alatti ingatlan közlekedési övezetből történő átsorolása településközponti vegyes építési övezetbe – új beépítésre szánt terület kijelölése (0,0251 ha)*
Mivel a rendezési terven szereplő út megszüntetésével nem jön létre olyan ingatlan, amely így közterületről nem megközelíthető lesz, ezért a módosítás ellen **kifogást nem emelek**.

9. *A 2.9 módosítás – a Sárvár, 1259/3 hrsz. alatti ingatlan zöldterület övezetből kertvárosias lakó építési övezetbe történő átsorolása – új beépítésre szánt terület kijelölése (0,0068 ha)*
Álláspontom szerint az átsorolás indokolása – mely szerint az ingatlant magántulajdonok veszik körül, sem közútról, sem magánútról nem megközelíthető, így a terület gondozása ellehetetlenül – nem alapozza meg a tervezett módosítást, és utat nyithat további igények megjelenésének, ami végső soron a zöldterület jelentős csökkenéséhez vezethet. A módosítást **nem támogatom**.

10. *A 2.10 módosítás – a Sárvár, 1484/3-tól 1484/6 hrsz-ig, és a 1484/26-tól a 1484/33 hrsz. alatti ingatlanok idegenforgalom rekreáció építési övezetből kertvárosias lakó építési övezetbe, közlekedési és zöldterület övezetbe történő átsorolása azzal, hogy a 1487/7 hrsz-ú ingatlanra tervezett magánút az Lke építési övezet határához igazodik*
Bár a területre Telepítési tanulmány terv készült, elfogadom a Polgármesteri nyilatkozatot, mely szerint az önkormányzat a módosítást nem településrendezési szerződés alapján kívánja megvalósítani, így az újR. 34/A. Alcímében szereplő rendelkezések a módosítási tartalomra nem vonatkoznak.
Az építési övezet módosítása ellen elvi kifogást nem emelek, ugyanakkor indokoltnak tartom – az eltérő használat miatt – a két építési övezet határozott elválasztását:
   a) a két építési övezet határa mentén húzódó közlekedési terület elhagyásával (szabályozási tervlapon ez a jelkulcs nem szerepel, ezért is szükséges),
   b) a két építési övezetet összekötő út megszüntetésével és
   c) az építési övezetek közös határán, valamint az Aranyos-ér észak-nyugati oldalán többszintes ültetési kötelezettség kijelölésével (a lakó funkció élvez védelmet az idegenforgalmi, rekreációs funkcióval szemben).

Meglátásom szerint a tervezett területfelhasználás – 99 telken 198 lakásegység létesítése – kiszolgálásához nem elegendő 1 db közúti csatlakozás a 1181/3 hrsz. alatti úthoz, a csomópont kialakítása sem átgondolt (jellemzően balra, nagy ívben fognak kikanyarodni a területről, a város felé).
A telkek min. 800 m2-esek, a tervezett épületmagasság max. 4,5 méter, homlokzatmagasság 5,5 méter. A dokumentáció arra hivatkozik, hogy Sárváron évente 30-50 lakás épül, és ez a max. 198 jól illeszkedik ehhez. A minimális telekméretre tekintettel nem értek egyet két lakóépület elhelyezésével, álláspontom szerint szükséges lenne annak szabályozása, hogy a legfeljebb két lakóegységet egy épületben kell kialakítani.
A kialakítandó telkek számával és az azokon elhelyezhető rendeltetési egységszámmal további észrevételem, hogy az túlzó beépítést eredményez, így a Méptv. 5. § (4) bekezdésébe, azaz a szükséges minimum elvébe ütközik.
Nem életszerű, hogy a területen csak lakó rendeltetést lehessen elhelyezni – javaslom annak megfontolását, hogy a tervezett zöldterülethez kapcsolódóan kijelölésre kerüljön egy olyan építési övezet, ahol korlátozottan, de szolgáltató rendeltetések (étterem, kávéző, fodrászat, kisbolt) is elhelyezhető lenne.
Fentiek figyelembevételével kérem a szabályozás újra gondolását!

11. *A Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt területekre vonatkozón az újonnan létesülő épület, építmények elhelyezésére vonatkozó szabályozás módosítása*
A módosítás ellen **kifogást nem emelek.**

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

13. *Sárvár, 4999 hrsz-ú zártkerti ingatlanról a közlekedési célú közterület jelölés törlése és (Lf) falusias lakó építési övezetbe sorolása (Celli út, temetővel szemben)*
Mivel a 84150 jelű bekötőút országos közút, ezért vonatkozik rá az OTÉK 38. § (8) bekezdés b) pontja által előírt tilalom, azaz az országos közút mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület

főút és gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 méter széles területen.
A 0322/2 hrsz. alatti főút tengelyétől számított 50 méteren belül helyezkedik el a módosítással érintett ingatlan mintegy 97%-a, ezért a **módosításhoz nem járulok hozzá.**

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*
Mivel a SÉSZ külön nem tiltja a magánút kialakítását, ezért a módosítás ellen **kifogást nem emelek.**

15. *Új beépítésre szánt terület kijelölés 2.1., 2.7, 2.8, 2.9, 2.13, 2.14 pont szerinti csereterület kijelölés a MaTrt. 12. § (2)-(3) bekezdése alapján*
Tekintettel arra, hogy a 062/11 hrsz.-ú ingatlanon a területfelhasználás kijelölése óta kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezésére szándék nem született, a terület általános mezőgazdasági területbe való átsorolását **támogatom.** Ugyanakkor javaslom a szükséges terület nagyságának felülvizsgálatát a fenti módosításokhoz adott véleményeim alapján!

16. *A 2.9. módosítási pont csereterület kijelölése*
A csereterület kijelölése nem ellentétes a hatályos jogszabályokkal, azonban megjegyzem, hogy nem valós zöldterület kijelölés, feltehetően csak a rendezési terv számára készült kompenzációként soha nem fog megvalósulni, változatlanul közútterület marad, amely a jogalkotói szándéknak nem felel meg.

III. A normaszöveg (Tervezet) tekintetében:

1. Az 1. §-ban szereplő takarófasor előírása nem felel meg a SÉSZ 11. § (4) bekezdésének, mivel nem lehet besorolni az ott szereplő fásítási fogalmak egyikébe sem. Kérem a fásítási cél pontos meghatározását a „védőfásítás", „keretező fásítás" vagy „mezsgyefásítás" fogalmak egyikének használatával!
2. A 2. § módosítása szükséges véleményem II./3. pontja alapján.
3. A 3. § (1) bekezdése módosítandó véleményem II./10. pontja alapján.
4. A 4.-6. §§ ellen kifogást nem emelek azzal, hogy a SÉSZ 33. § új (1b) bekezdését a véleményemnek megfelelően módosítani kell!
5. A 7. §-ban szereplő hatályosság megállapításánál kérem figyelembe venni, hogy a jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell meghatározni, hogy kellő idő maradjon a jogalkalmazók számára a jogszabály alkalmazására való felkészüléshez.

Jogszabályszerkesztési szempontból tett észrevételeim:

1. A Jat. 2. § (1) bekezdése rögzíti: „*2. § (1) A jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.*" A módosító rendelet-tervezet 2. §-ában az „övezet/építési övezet határ" szabályozás nem egyértelmű.
2. A Jszr. 7. § (3) bekezdése előírja, hogy „*Az „illetve" kötőszó jogszabály tervezetében csak más egyértelmű nyelvi megfogalmazás alkalmazhatatlansága esetén alkalmazható.*" [lsd. a módosító rendelet-tervezet 2. §-ával összefüggésben a Rendelet 20. § (1) bekezdés első mondata.]
3. A módosító rendelet tervezet 1. melléletének az előterjesztésben hivatkozott E2-4, valamint E4-1 szelvénye nem került feltüntetésre sárgított színnel a „módosított szabályozási terv szelvénye" között és e módosító szelvények nem kerül becsatolásra a rendelet-tervezet mellékleteként sem. Szükséges áttekinteni, hogy e szelvények módosulnak-e vagy a rendelet-tervezet előterjesztése tartalmaz elírást.
4. A rendelet-tervezet módosítással érintett 1. és 2. mellékletének a módosuló továbbá a módosítással nem érintett szelvényeket hiánytalanul tartalmaznia kell.

IV. Az országos főépítész módosításokkal kapcsolatos véleménye

A véleményezési eljárás során a Méptv. 76. § (2) bekezdésében foglaltakkal élve megkerestem az országos főépítészt véleménye megkérése céljából. Az országos főépítész EPAT/6752-1/2025/TEFO sz. véleménye:

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

*A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészének VA/ÁFI/673-7/2025. 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

Csermelyi Andrea állami főépítész asszony fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Sárvár Város Önkormányzata módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervezett változások 23.414 m² nagyságban új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazzák

- *az 1. módosítási pont esetében 20.655 m² Má jelű általános mezőgazdasági területből Kke jelű különleges beépítésre szánt kereskedelmi területbe,*
- *az 1. módosítási pont esetében 245 m² KÖu jelű közúti közlekedési területből Kke jelű különleges beépítésre szánt kereskedelmi területbe,*
- *a 7. módosítási pont esetében 335 m² KÖu jelű közúti közlekedési területből Lk jelű kisvárosias lakóterületbe,*
- *a 8. módosítási pont esetében 251 m² KÖu jelű közúti közlekedési területből Vt jelű településközponti vegyes területbe,*
- *a 9. módosítási pont esetében 68 m² Z-Kp jelű zöldterületből Lke jelű kertvárosias lakóterületbe,*
- *a 13. módosítási pont esetében 1.510 m² KÖu jelű közúti közlekedési területből Lf jelű falusias lakóterületbe,*
- *a 14. módosítási pont esetében 350 m² KÖu jelű közúti közlekedési területből Lk jelű kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra),*

ezért az Állami Főépítész a szakmai véleményezés során – a Méptv. 76. § (2) 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 Méptv. 8. § (3) bekezdése szerinti önkormányzati döntést, valamint az elvárt csereterület visszasorolását. Az új beépítésre szánt területek a település közigazgatási határától több, mint 250 méterre találhatóak és a helyszíneket nem érinti olyan országos vagy térségi övezet, amely a módosításokat ellehetetlenítené. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási érték 27,21 ponttal növekedett. A településen a beépítésre szánt területek nagysága összességében 2,92 hektárral csökken. A tervdokumentációban foglaltak összhangban vannak az Országos Főépítész által vizsgált országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményekkel.

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 főépítészi 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 főépítészi hatáskörömben eljárva, a Méptv. 76. § (1) - (5) bekezdései alapján hoztam meg.“

V. Az új beépítésre szánt területekkel összefüggő rendelkezéseknek való megfelelés vizsgálata:

A Méptv.-nek való megfelelés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

Új beépítésre szánt terület kijelölésével a 2.1., 2.7., 2.8., 2.9., 2.13. és 2.14. módosítások érintettek. Az átsorolások során a 062/11 hrsz.-ú és a 1481/24 hrsz.-ú ingatlanok csereterületként való kijelölése megfelel a Méptv. 7. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek, az új területek teljesítik a Méptv. 8. § (2) bekezdésében szereplő feltételeket, azaz a lakóterületek csatlakoznak a meglévő települési területhez (részei), szomszédos településekkel való összenövés nem jön létre, zöldgyűrű nem sérül, a város közigazgatási területén belül nincs megfelelő barnamezős terület. Az önkormányzat a Méptv. 8. § (3) bekezdésének megfelelő nyilatkozatokat, számításokat elvégezte.

A MaTrT. 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 1182/6 hrsz. alatti ingatlan területén történő átsorolással a területnövekménynek eleget tett.

A MaTrT. 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti, a 12. módosításhoz köthető, 0159/2 hrsz.-ú ingatlanra kijelölt gazdasági erdőterület nagysága az előírásoknak megfelel.

A MaTrT. 13. §-ban meghatározott kataszterekkel a módosítási területek nem érintettek.

Véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

Mivel az E-TÉR fejlesztése nem felel meg az újR. eljárási szabályainak, jelen esetben hiánypótlás teljesítése érdekében az önkormányzat SRV/6143-62/2025. számú tájékoztatása szerint az eljárási határidő nem volt átállítható, véleményemet a hiánypótlás beérkezését követően az újR. 66. § (2) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint rendelkezésemre álló eljárási időn belül hivatali kapun keresztül küldöm meg.

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

„(4) Véleményeltérés esetén a polgármester az E–TÉR-en keresztül a (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül, fővárosi településterv készítése esetén 20 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről mind a partnerek, mind a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

(5) A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a (4) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 15 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.

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

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

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

(7b) A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.

(8) A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.

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

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

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 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 nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

SRV/6143-62/2025

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Bolla Attila
2025.09.03 09:34:17

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület 2.
9600

Iktatószám: VA/FF-FO1/17005/17/2025
Ügyintéző: Abéri Rita
Telefonszám: +36 30 269 1105
Hivatkozási szám: SRV/6143-62/2025.
Melléklet: -

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása – általános eljárás – véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

A Tfvt. 10. § (4) bekezdése értelmében termőföld más célú hasznosítása az igénybevevő személyétől függetlenül kizárólag **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) **13. § (3) bekezdésében meghatározott célú igénybevételekre engedélyezhető, ha az érintett termőföld tulajdonjoga megszerzésének napjától** a más célú hasznosítás iránti kérelem benyújtásának napjáig **5 év még nem telt el**, és a tulajdonos a tulajdonszerzés alapjául szolgáló okiratban a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerinti **nyilatkozatot tett,** kivéve ha a termőföld

igénybevétele kisajátítás céljának megvalósítása érdekében szükséges, vagy ha a termőföld igénybevétele olyan, a tulajdonjog korlátozását lehetővé tevő közérdekű célt szolgál, amelynél törvény lehetővé teszi a tulajdonos, illetve haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvező hozzájáruló nyilatkozatának bíróság vagy hatóság döntésével történő pótlását.

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

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

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

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

Konkrét módosítási elképzeléseket is megjelöltek a településrendezési eszközeiket érintően: A csatolt 61/2025. (IV. 10.) számú településfejlesztési döntésen alapuló dokumentáció szerint Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölését is tervezik.
Megállapítottam, hogy az átsorolás érint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet, a tervezett igénybevétel indokolt mértékű, a szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolások szerinti területfelhasználás nem akadályozza, valamint az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben nincs lehetőség a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén. Földvédelmi szempontból nem emelek kifogást a tervezett szándékok vonatkozásában.

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

Az ingatlanügyi hatóság a termőföldek más célú hasznosításával összefüggő hatósági eljárása során – a fentiekben körülírt – termőföldvédelmi szempontok érvényre juttatása alapján dönt.

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Bolla Attila
osztályvezető

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Dr. Szentiványi Beatrix
2025.09.02 15:16:30

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Polgármestere
Sárvár
Várkerület 2.
9600

Iktatószám: VA/KTHF-HO/00051-15/2025.
Ügyintéző: Bertalan Ágnes
Telefonszám: +36 70 705 1122
Hivatkozási szám: SRV/6143-62/2025

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelével megkereste Osztályomat a helyi településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása előtt, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően.

A benyújtottak alapján a stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a hulladékgazdálkodásra kiterjedően az alábbiak szerint nyilatkozom:

A tervezett módosítás kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Hatáskörömet és illetékességemet az Skvr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II.1. e) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

dr. Szentiványi Beatrix
osztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 – Tel.: +36 70 705 1122
E-mail: hulladekgazdalkodas@vas.gov.hu – KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

nmhh

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szolgáltatási Igazgatóság

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT

Iktatószám: K/20166-2/2025.
Tárgy: Tájékoztatás
Ügyintéző: Varga Tamás
E-mail cím: varga.tamas@nmhh.hu
Telefon: (99) 518-535
Hivatkozási szám: SRV/6143-62/2025.
Készült: 2025.09.02.

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata
Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Sárvár Város Önkormányzata képviselő-testületének a településtervének – benne a helyi építési szabályzatról szóló rendeletének – a javított 29. számú módosítását (a továbbiakban: **rendelettervezet**) megvizsgálta.

A Hatóság megállapította, hogy a rendelettervezet elektronikus hírközlési érdeket nem sért, 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**) 66. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Aranyosné dr. Bércs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Simon Imre építésügyi csoportvezető Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban

SRV/6143-84/2025.

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
dr. Király Ildikó Mónika
2025.09.02 13:27:48

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Polgármestere

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00025-20/2025.
Ügyintéző: Varga Renáta
Telefonszám: +36 30 370 6098
Hivatkozási szám: SRV/6143-62/2025.
Melléklet: -

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása – hiánypótlás – Hiv. szám: VA/ÁFI/673-5/2025. – Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal) a 2025. augusztus 19. napján érkezett, SRV/6143-62/2025. hivatkozási számú megkeresésére – *Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása – hiánypótlás – Hiv. szám: VA/ÁFI/673-5/2025.* tárgyban – a benyújtott dokumentációval kapcsolatban az általános eljárás során az alábbi

szakmai véleményt

adja:

- **Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítási javaslataival kapcsolatban a Hivatal közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.**

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

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

Jelen eljárásban a Hivatal vizsgálta a „Sárvár – Településrendezési eszközök módosítása – 29. sz. módosítás – Általános eljárás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési tervdokumentáció a VA/ÁFI/673-5/2025. iktatószámú, Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott hiánypótlási felhívás alapján kiegészítve – 2025. augusztus 18. – AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7." dokumentumot: a 61/2025. (IV.10.), a 62/2025. (IV.10.), a 63/2025. (IV.10.), a 64/2025. (IV.10.), a 65/2025. (IV.10.), a 66/2025. (IV.10.) és a 67/2025. (IV.10.) számú Képviselő-testületi határozatot, a főépítész feljegyzéseket, a megalapozó vizsgálat-, alátámasztó-, jóváhagyó munkarészeket, a telepítési tanulmányterveket, továbbá Sárvár Város Polgármesterének 110/2025. (VII.16.) és 129/2025. (VIII.18.) számú határozatait.

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.

A módosítások az alábbiak:

1. A Sárvár, 062/1, 063/4, 064/38, 064/46, 064/59 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 hrsz.-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), vízgazdálkodási (vízmű), és zöldterület övezetbe a lakóterületi fejlesztések elősegítése érdekében.
11. A Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt területekre vonatkozón 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 (Lf) falusias lakóövezetbe sorolása.
14. Árpád utca zsákutcai szakasz (Sárvár 27 hrsz.) ingatlanáról a közlekedési célú közterület jelölés törlése az ingatlan Lk (kisvárosias lakó) építési övezetbe történő átminősítése érdekében.

Az áttanulmányozás az alábbi szakkérdésekre terjedt ki:

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

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

Az alátámasztó munkarészében az egyes változtatások ismertetésre kerülnek, majd ezután a 2.6. fejezetben a közműellátás a jelen módosítások tekintetében kerül ismertetésre.

A tervező bemutatja, hogy az 1. sorszámú bevárásloudvar kialakítása részben meglévő és részben fejlesztéssel megvalósítandó közműellátást érint. 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 létesülő új gyáregység felől építhető ki a meglévő hálózat továbbfejlesztésével. A csapadékvizek befogadója a Rába vízrendszeréhez tartozó Szaput árok. Vízminőségvédelmi terület, vízbázis és védőtávolsága nem érinti a tervezési területet.
Leírja továbbá, hogy a 10. sorszámú Bagolyrét tervezési terület – a kertvárosias lakóterület kijelölése során összesen 99 db építési telek, ha minden telken két lakás létesülne, akkor maximum 198 db lakás lesz elhelyezhető – 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 terület lejt viszonyai 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.
Az irat tartalmazza, hogy Sárvár város vízellátása Sárvár Körzeti vízbázisra épült, amely sérülékeny kategóriába tartozik. A vízvezeték kiépítettsége a város egészét lefedi. A város szennyvízcsatorna hálózata és szennyvíz tisztító rendszere több lépcsőben valósult meg.

2.7. Környezetalakítás fejezetben tájékoztat a felszíni és felszín alatti vizek tekintetében, hogy a tervezett módosítások területei felszíni vízfolyásokat közvetlenül nem érintenek.
Szennyvízelvezetés vonatkozásában a tervezett módosítások esetében – ahol igény van a beépítések jellege alapján erre – új szennyvízelvezetés kialakítása megoldható a belterület közelében a meglévő hálózathoz való kapcsolódással. Ahol a szennyvízelvezetés nem áll rendelkezésre, vagy a csatlakozás a távolság miatt nem megoldható, ott korszerű közműpótló elhelyezhető. Az Ikervári út térségében a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

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

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

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Király Ildikó Mónika
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető

SRV/6143-28/2025.

ÉDUVIZIG

ÉSZAK-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG GYŐR

IGAZGATÓ

Dátum:
2025. 08. 29.

Címzett hivatkozási száma:
SRV/6143-62/2025.

Címzett ügyintézője:
Pőrneczi Martina

Iktatószám:
041134-0016/2025

Előadó:
Makra Ágnes

Tárgy: Sárvár – településrendezési eszközök 29. módosítása (v8) – véleményezési szakasz – vélemény

Kondora István részére
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata
Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Sárvár Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja:

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk, a korábban kiadott 041134-0010/2025. iktatószámú véleményünkben foglaltakat változtatások nélkül fenntartjuk.

Tájékoztatjuk, hogy az eljárásban az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel:

Németh József
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Balaton Tihamér
2025.08.27 13:07:36

SRV/6143-62/2025.

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester részére

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/70-16/2025.
Ügyintéző: Pernyész István
Telefonszám: +36 70 454-0436
Hivatkozási szám: SRV/6143-62/2025.

Sárvár Város Polgármestere
Sárvár
Várkerület 2.
9600

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása.

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelével megkereste Osztályomat, a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása előtt, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően.

A benyújtott dokumentáció alapján a stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a környezeti hatásokra kiterjedően az alábbiak szerint nyilatkozom:

A megkereséshez mellékelt dokumentáció kielégíti a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi jogszabályi követelményeket. A tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, így **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**
A tervezett módosításokhoz környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból hozzájárulok.

Indokolás

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.

A módosítással érintett ingatlanok nem állnak országos vagy európai közösségi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt.

Levegőtisztaság-védelmi, földtani közeg védelmi, zajvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szempontból megvizsgálva a módosításokat, megállapítottam, hogy azok megvalósításának kizáró oka nincs.

Fentiek alapján nyilatkozom arról, hogy tárgyi ügyben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján (továbbiakban Korm. rend.) környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár.

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

Véleményemet a Korm. rend. 1. § (2) és (3) bekezdéseiben, 4. § (1) és (2) bekezdéseiben, valamint az 1. melléklet 2. pontjában és a 2. melléklet 2. bekezdésében foglaltak, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (3) bekezdés alapján adtam ki.

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

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet (Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása) 12. b.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Balaton Tihamér
osztályvezető

Kapja:

- Címzett
- Vas Varmegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda - 9700 Szombathely Berzsenyi tér 1.

SRV/6143-81/2025

ŐRSÉGI NEMZETI PARK

Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
9941 Őriszentpéter, Városszer 57
telefon | +36 94-548-036
e-mail | onpi@onpi.hu

ÜGYIRATSZÁM: SRV/6143-62/2025
ÜGYINTÉZŐ: SÁNDOR ANDRÁS

Kondora István
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tárgy: Sárvár Város településrendezési eszközeinek 29. módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a fenti ügyiratszámú, az Elektronikus Térségi Tervezési Támogató Rendszerben (E-TÉR) történt megkeresésükre, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62 § alapján, az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Sárvár Város településrendezési eszközeinek 29. módosítása" tárgyában:

Igazgatóságunk áttanulmányozta a hiánypótlást követően megküldött tervezetet.

Az előirányzott módosítások 1-9., valamint 11-15. pontjai természet- illetve tájképvédelmi értékeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést **nem fűz hozzájuk**.

A tervezet 10., **„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"** pontjához a következő állásfoglalást tesszük:
Az átsorolás nem eredményez természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változást, ezért Igazgatóságunk természet- illetve tájképvédelmi szempontból **kifogást nem emel vele szemben**. Tájékoztatjuk, hogy a tervezetben érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetet nem érintenek.

ŐRSÉGI NEMZETI PARK

Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
9941 Őriszentpéter, Vasvári u. 57
telefon: +36 94/ 548-036
e-mail: info@orsegnp.hu

Ugyanakkor felhívjuk figyelmüket, hogy az ingatlanokon és a tőlük északra található területen jelenleg egy nagy kiterjedésű, jó természetességű franciaperjés rét található, mely számos védett növény- és állatfajnak biztosít táplálkozó-, illetve szaporodóhelyet. Igazgatóságunk adatbázisában többek között a tövisszúró gébics (*Lanius collurio*) és a kékes rétihéja (*Circus cyaneus*) előfordulása szerepel. Kérjük, hogy terület hasznosításánál legyen tekintettel a védett fajok előfordulására. Kérjük továbbá, hogy az 1484/6 hrsz-ú ingatlan északi határa mellé takaró fasort alakítsanak ki a tőle északra húzódó értékes gyepterület megóvása érdekében.

A mellékelt tervjavaslatok alapján a módosítások főbb pontjai ellen természet- illetve tájképvédelmi szempontból **nem emel kifogást** az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság.

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

Őriszentpéter, 2025. augusztus 27.

Üdvözlettel:

Dr. Németh Csaba
igazgató

SRV 6143 - 80/2025

SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

9671 Sitke Hunyadi u. 1. Tel: 95/ 442-010
Hivatali kapu: ONKSITKE; KRID:752928925

Iktatószám: STK/604-4/2025.
Ügyintéző: Pörneczi Martina

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása
Hiv.szám: SRV/6143-62/2025.

Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár
Várkerület u. 2.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata által (9600 Sárvár, Várkerület u. 2.) kezdeményezett, Sitke Község Önkormányzatához (9671 Sitke, Hunyadi u. 1.) „Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása - hiánypótlás" tárgyú megkeresésére a rendelkezésre álló kiegészített dokumentumok áttanulmányozása után az alábbi tájékoztatást adom:

Sitke Község Önkormányzata Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása vonatkozásában észrevételt nem tesz, a tervezett módosítások Sitke község érdekeit nem sértik.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. §-a alapján adtam meg.

Sitke, 2025. augusztus 27.

Morgós István
polgármester

NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY

SRV/6143-62/2025

Dátum:
„időbélyegző szerint"

Címzett
Iktatószáma:
SRV/6143-62/2025

Címzett ügyintézője:
Pörneczi Martina

Iktatószám:
1013-011/2025

Ügyintéző:
Molnár Viktória

Ügyintéző
elérhetősége:
molnar.viktoria@nyudu
vizig.hu
+36 94 521 245

Tárgy: Sárvár Város településrendezési eszközeinek 29. módosítása
Melléklet:-

Sárvár Város Polgármestere
részére

Sárvár
Várkerület u. 2.
Pf. 78.

Tisztelt Cím!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatósághoz (Továbbiakban: Igazgatóság), érkezett megkeresés *„Sárvár Város településrendezési eszközeinek 29. módosítása"* tárggyal kapcsolatban, melyre az alábbi véleményt adjuk:

Sárvár 0217/96 hrsz ingatlan érinti Sárvár Város felszínalatti vízbázis hidrogeológiai "B" védőterületét és védőidomát, ezért az érintett területre a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet valamint a 332-1/10/2011.I. számon kiadott Sárvár üzemelő sérülékeny vízbázis védőidomának kijelölő határozat vonatkozó előírásai az irányadók.

Sárvár 0217/96 hrsz. ingatlan érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, vonatkozó előírásai az irányadók.

Az egyéb tervezett módosítások által érintett ingatlanok vízbázist- vagy az országos vízminőség-védelmi terület övezetet nem érintenek, egyéb észrevételt nem teszünk.

Tájékoztatjuk, hogy az Igazgatóság a véleményezés során az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviseletében is eljár.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy Sárvár településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető

A MI VÍZÜGYÜNK

SRV/6143-89/2025

Elektronikusan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
Szécsényi-Nagy Gergely
- 2025.08.26. 08:33:48

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Kondora István polgármester úr
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: BP/0801/00144-11/2025
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 815 9633
Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. sz. módosítása – ismételt véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 328729101

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos SRV/6143-62/2025. számú, 2025. augusztus 19-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A megkeresésében ismertetettek alapján és a korábbi véleményezési szakasz során adott BP/0801/00144-6/2025. számú, 2025. július 22-én kelt véleményem fenntartása mellett, Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban észrevételt nem teszek, annak elfogadását támogatom.

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

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Koszéj Adél
osztályvezető távollétében

Szécsényi-Nagy Gergely
útügyi szakügyintéző

Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704
E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

SRV/6143-62/2025.

VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása
Hiv. szám: SRV/6143-62/2025.
Ügyintézőjük: Pörneczi Martina
Ügyintéző: Varga Lívia tű. őrnagy

Kondora István
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. számú módosításával kapcsolatos megkeresésére *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése és *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § alapján az alábbi véleményt adom:

Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása polgári védelmi szempontból elfogadható.

A tervdokumentáció II. Alátámasztó munkarész 2.9. fejezetében (Korlátozások - Tűzvédelem) szereplő, a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 2021. 12. 31-én hatályát vesztette, az adott tárgykört a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet szabályozza.

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Bognár Balázs PhD. tű. dandártábornok
Igazgató

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

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

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

SRV/6143-62/2025

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
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: 11796-2/2025/h
Hiv. szám: SRV/6143-62/2025.

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!"

Kondora István
Sárvár Város Önkormányzata
polgármester

9600 Sárvár
Várkerület 2.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása – általános eljárás, megismételt véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A 2025. július 18. napján kiadott, 10161-2/2025/h nyilvántartási számú állásfoglalásban foglaltakat továbbra is fenntartom, a tárgyi dokumentációban foglalt kiegészítések kapcsán további észrevételt nem teszek.

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

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

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 55. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály vezetőjeként (főosztályvezető helyettes) a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint"

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
nevében és megbízásából

Dr. Czimer István
építésügyi hatósági osztályvezető (főov. h.)

Készült: 2 példányban
Egy példány: 2 lap
Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.:+36 (1) 474-1111/21-632; HM 022-21-632; fax: +36 (1) 474-1467)
Kapják: 1. sz. pld.: Banki
2. sz. pld.: Czimer

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

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: dr. Czímer István
Időpont: 2025.08.21 14:08:57 CEST

SRV/6143-62/2025

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Moór Adrián
2025.08.21 14:10:45

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: VA/AF-NTO/01224-5/2025.
Ügyintéző: Ágfalvi Miklós
Telefonszám: +36704364880
Hivatkozási szám: SRV/6143-62/2025.
Melléklet: -

Tárgy: Sárvár településrendezési eszközök 29. módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – hiánypótlás alapján adott szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

2025. augusztus 19-én érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:

a kiegészített tervezet alapján, a bemutatott javaslatokkal egyetértünk, a tervezett változtatás eredményeképpen termőföldre gyakorolt jelentős **környezeti hatás nem várható, vizsgálata talajvédelmi szempontból mellőzhető.**

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Moór Adrián
mb. főosztályvezető

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY
9700 Szombathely, Zanati út 3. – 9702 Szombathely, Pf. 34. – Tel.: +36 30 751 7972
E-mail: noveny-talaj@vas.gov.hu – KRID: 612081758 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DUSZ_bely

SRU/6143-54/2025

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

I/28-13/2025

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

Kondora István részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása során felmerült hiánypótlással kapcsolatban megküldött 129/2025. (VIII.18.) számú határozatot és a javított dokumentációt megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást nem emelek.

Ikervár, 2025. augusztus 22.

Tisztelettel:

Szőke Szeverina Anna
polgármester

IKERVÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
IKERVÁR

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 2025. április 10-i rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

61/2025. (IV. 10.) számú képviselő-testületi határozat

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 és erdőtelepítésre javasolt terület övezetének a 1. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervben az új beépítésre szánt ingatlanokhoz igazodó lehatárolásával - kezdeményezi kiváló termőhelyi adottságú szántók és erdőtelepítésre javasolt terület övezeti határ módosítását.
Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt 062/1, 063/4, 064/38, 064/59, 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 cseretérületként 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 nyílva lehet az önálló telkeken lévő kereskedelmi-szolgáltató épületeket és azok parkolóit megközelíteni. A tervezett beépítés szerint a területen üzletközpont, vendéglátó egység, autószalon 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 jelentőségő 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 területrészre közfeladatinak 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 ingatlannak a szomszédos Vt (településközpont) építési övezetbe történő átsorolását azzal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett. (A módosítással érintett ingatlant 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) övezetet 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 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 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 elökészítési (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 területrész (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 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 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 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 gerincvezetékekre 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 c) 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 akadálya 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 szabályzatból, 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) területrész 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 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. 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 (képviseli: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) bízza 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 11.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

2. 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/6143-39/2025.

Sárvár Város Polgármesterének
110/2025. (VII.16.) 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 61/2025. (IV.10.) számú képviselő-testületi határozat 7. pontjára is, a következő határozatot hozom:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 61/2025. (IV.10.) 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 2.10 pontja 1. bekezdése**

„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."

helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„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), ***vízgazdálkodási (vízmű),*** és zöldterület övezetbe azzal, hogy a 1487/7 hrsz-ú ingatlanra tervezett magánút (közlekedési övezet) az Lke építési övezet határához igazodik. ***A jelenleg 1484/6 és 1484/7 hrsz-ú ingatlanokon, a kialakítani tervezett Lke (kertvárosias lakó) építési övezet északi határán, telken belüli fasor ültetési kötelezettség kerül ábrázolásra***. 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 1484/30 hrsz-ú ingatlanon vízjogi engedéllyel létesített termálkút területe a Határozat 2.10 pontjában közlekedési területbe került volna kijelölésre. Mivel a termálkút hasznosítása, az arról nyomvonalas vezetékként történő termálvíz-vezeték kiépítése bizonytalan időpontban várható, és közlekedési övezetben termálkút csak úgy helyezhető el, hogy arról nyomvonalas vezeték kiépítése is megtörténik, ezért a jelenlegi módosításnál a termálkút és védőterületének kijelölése beépítésre nem szánt területbe, vízgazdálkodási (vízmű) terület övezetbe kerül.
Az egymástól élesen elkülönülő két építési övezet - Ki (különleges intézményi idegenforgalom, rekreáció) és Lke (kertvárosias lakó) - határán a tervezett magánút nem kötelező elem a helyi építési szabályzatban, ezért a két eltérő területfelhasználás határán célszerű fasor telepítésének szabályozása, mely a SÉSZ 11. §-ban is előírásra kerül.

Sárvár, 2025. július 16.

SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

Kondora István
polgármester

3. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT
a képviselő-testület 2025. június 25-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

141/2025. (VI. 25.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 61/2025. (IV. 10.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 29. módosítása során a környezeti hatás eldöntésére irányuló 2025. május 14-én elektronikus úton kezdeményezett eljárásban – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek jelen határozat 2. mellékletét képező, megadott határidőn belül érkezett nyilatkozatai, véleményei 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, nyilatkozatot megtegyen.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondoru István polgármester

Sárvár, 2025. június 26.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

4. melléklet az előterjesztéshez

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

Iktatószám: SRV/6143-61/2025. Tárgy: Hiánypótlás teljesítése

Sárvár Város Polgármesterének
129/2025. (VIII.18.) 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 61/2025. (IV.10.) számú képviselő-testületi határozat 7. pontjára is - a következő határozatot hozom:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 61/2025. (IV.10.) számú képviselő-testületi határozattal (továbbiakban: Határozat) és az azt módosító 110/2025. (VII.16.) számú polgármesteri határozattal 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 módosításával kapcsolatos **VA/ÁFI/673-5/2025. iktatószámú, Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott hiánypótlásra** (továbbiakban: Hiánypótlás) **az alábbi hiánypótlást teszem:**

1. **A Hiánypótlás 1. pontjához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat:**

„1. Kérem a megalapozó és alátámasztó munkarészek Aláírólapjain az újR. 7. § (1) bekezdése alapján a főépítész aláírását feltüntetni!"

Az aláírólapon az önkormányzati főépítész aláírása pótlásra került (digitális 3. oldal)

2. **A Hiánypótlás 2. és 3. pontjához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat:**

„2. Az eljárást megalapozó 61/2025.(IV.10.) számú határozat mellékletét képező 2025. április 7-én kelt Főépítészi feljegyzés nem teljes mértékben felel meg az újR. 56/A. § (2) bekezdésében szereplő, tartalomra vonatkozó felsorolásnak. Kérem a hiányosságokat pótolni!

3. A benyújtott dokumentáció nem tartalmazza az újR. 56/A. § szerint lefolytatott eljárás igazoló iratait, és az azt lezáró önkormányzati döntést. Kérem pótolni!"

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. § szerinti településrendezési szerződés megkötésére nem került sor, a településrendezési eszközök módosításának minden költségét Sárvár Város Önkormányzata viseli, ebből következően a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 34/A alcíme szerinti településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok alkalmazása nem vált szükségessé.
Fentiek alapján a főépítészi feljegyzés kiegészítésére sem volt szükség.

3. **A Hiánypótlás 4. pontjához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat:**

„4. A dokumentáció több ponton (digitális 6., 115. és 189. oldal) hivatkozik a Lechner Tudásközpont 2025. április 30-án kiadott véleményére, melyben a lehatárolás módosításához hozzájárult. A dokumentáció nem került becsatolásra, ahogy annak hiányában az sem egyértelmű, hogy a lehatárolás kizárólag a kiváló termőhelyi adottságú szántókra vonatkozik-e, vagy az erdőtelepítésre javasolt területekre is. Kérem pótolni a teljes egyeztetési anyagot!"

A lehatárolás mind a kiváló termőhelyi adottságú szántókra, mind az erőtelepítésre javasolt területekre vonatkozik. A Lechner Tudásközpont 2025. április 30-án kiadott véleménye – melyben a lehatároláshoz hozzájárult – „Településrendezési eszközök módosítása, 29. sz. módosítás, Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint Véleményezési tervdokumentáció" tartalmazta (digitális 81. oldal).
A dokumentáció kiegészítésre került a Lechner Tudásközpont Sárvár Város Önkormányzata általi megkereséssel. (digitális 72.-80. oldal)

4. **A Hiánypótlás 5. pontjához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat:**

„5. A dokumentáció és a Főépítészi feljegyzés nem tartalmazza a Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 34/2017.(XII.18.) önkormányzati rendeletével való összhang vizsgálatát. Kérem pótolni!"

Sárvár Város Önkormányzata megvizsgálta a módosítási célok Sárvár Város településképének védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Tkr.) való összhangját és megállapította, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás pontjai közül a 3., 4., 5., 10., 14. módosítási cél és a módosítási célokhoz kapcsolódó csereterületek kijelöléséről szóló 15. pont esetében releváns a Tkr. szerinti érintettség.

A 3., 4., és 5. módosítási cél esetében a helyi építési szabályzat előírásainak változása ugyan érint helyi védett területeket, de nem ellentétes annak a Tkr-ben foglalt előírásaival.

A 10. módosítással érintett ingatlanok és a 15. pontban szereplő 1424/24 hrsz-ú csereterület településképi szempontból meghatározó területen, TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges.

A 14. módosítással érintett kisvárosias lakó építési övezetbe sorolt Sárvár, Árpád utca zsákutca szakasza (27 hrsz) helyi területi védelmemmel érintett, helyi védett településszerkezet (HT1-1). Az ingatlan a szomszédos kisvárosias építési övezetbe sorolt ingatlanokkal összevonásra nem kerül, továbbra is útként, csak nem közútként, hanem magánútként marad önkormányzati tulajdonban és kezelésben, így a Tkr. előírásai nem változnak és csorbulnak.

Fentiek alapján a Tkr. módosítása nem vált szükségessé.

A dokumentációban a Tkr.-el való összhang vizsgálata a digitális 245. -251. oldalakon található, a főépítészi feljegyzésben pedig pótlásra került. A kiegészített főépítészi feljegyzés a véleményezési dokumentáció digitális 84. – 91. oldala.

5. **A Hiánypótlás 6. pontjához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat:**

„6. A Sárvár 062/1, 063/4, 064/38, 064/46, 064/58 és 064/59 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosítással kapcsolatban (2.1.1) kérem a dokumentáció kiegészítését a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 13. § szerinti érintettségek vizsgálatával!"

A dokumentáció 2.1.1 pontját érintő ingatlanokat érintő módosítással kapcsolatban Sárvár Város Önkormányzata megvizsgálta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 13. § szerinti érintettséget és megállapította, hogy az érintettség nem áll fenn, a dokumentáció a digitális 159. - 163. oldalakon kiegészítésre került.

6. **A Hiánypótlás 7. pontjához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat:**

„7. Felhívom rá a figyelmet, hogy a szerkezeti tervre – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet 1. Fejezet „Nyomvonalas elemek, objektumok" elnevezésű táblázat 4.1 Közúti közlekedés elemei táblázat tartalma alapján – csak a helyi gyűjtő út és annál magasabb rendű utak ábrázolhatók, kiszolgáló utak nem, ezért pl. a 10. módosítási tartalomban szereplő utak feltüntetése nem szükséges (sőt, kifejezetten visszalépést jelent a beépítésre szánt területből). Kérem a szerkezeti tervre vonatkozó változtatásokat (pl.: 12. módosítás) eszerint újragondolni!"

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet 1. Fejezet „Nyomvonalas elemek, objektumok" elnevezésű táblázat 4.1 Közúti közlekedés elemei táblázat tartalma alapján a 10. és a 12. módosítás javasolt szerkezeti tervrészletein az utak nem kerültek feltüntetésre a dokumentációban (digitális 193. és 196. oldal valamint digitális 325. oldal), ezzel összefüggésben a területi mérleg (digitális 146. – 147. oldal valamint a digitális 343. oldal) és a biológiai aktivitásérték számítás (digitális 239. -241. oldal valamint a digitális 341. – 342. oldal). korrigálásra került

7. **A Hiánypótlás 8. pontjához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat:**

„8. A dokumentáció digitális 117-118. oldalán hibás hivatkozás található (erdőtelepítésre javasolt terület helyett a kiváló termőhelyadottságú szántókra vonatkozó). Kérem javítani!"

A téves hivatkozás a dokumentáció digitális 135. oldalán javításra került.

8. A Hiánypótlás 9. pontjához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat

„9. Kérem a dokumentáció digitális 129-130. oldalán található, a területi mérlegre vonatkozó táblázat átvizsgálását, szükség szerint javítását, mert ellentmondásokat tartalmaz a meglévő és az új területi mérlegek tekintetében. Pl.: 3.4. és 3.5. övezetek, a lehatárolás alapján változik a besorolás, ehhez képest a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének területe csökken (100% marad?) és a jó termőhelyi adottságú szántóké változatlan. Mivel nem áll rendelkezésünkre a Lechner Tudásközpont új lehatárolása, ezért bizonytalan ennek a két sornak a tartalma (lehet, hogy jó). Ugyanez vonatkozik a 3.6. és 3.7. sorokra is."

A dokumentációban a területi mérlegre vonatkozó táblázat felülvizsgálatra és javításra került a digitális 147. -148. oldalakon.

Sárvár, 2025. augusztus 18.

Kondora István
polgármester

5. melléklet az előterjesztéshez

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

SÁRVÁR

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

Ügyiratszám: SRV/6143-90/2025.
Ügyintéző: Pörneczi Martina

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása – általános eljárás - egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

JEGYZŐKÖNYV

Tárgy:
Sárvár Város Önkormányzatának (többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv) módosítása céljából egyeztetési tárgyalás megtartása a véleményezési eljárás során, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda VA/ÁFI/673-10/2025. iktatószámú levelében közölt véleményeltérésére figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ (4) bekezdése alapján.

Az eljárást megindítását a 110/2025. (VII.16.) Polgármesteri határozattal módosított 61/2025. (IV.10.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési döntés, illetve az új beépítésre szánt területekhez kapcsolódó csereterületek vonatkozásában a 62/2025. (IV.10.), 63/2025. (IV.10.), 64/2025. (IV.10.), 65/2025. (IV.10.), 66/2025. (IV.10.) és a 67/2025. (IV.10.) számú határozatokkal történt Képviselő-testületi döntések alapozzák meg.

Az egyeztetési tárgyalás meghívója 2025. szeptember 12-én elektronikus úton megküldésre került a véleményezési szakaszban részt vevő valamennyi véleményező szerv részére.

Időpont: **2025. szeptember 22. (hétfő) 13.30 óra**

Helyszín: **Vas Vármegyei Kormányhivatal**
Állami Főépítészi Iroda tárgyalója
9700 Szombathely, Berzsenyi D. tér 1.

Résztvevők: **Jelenléti ív szerint**

A véleményező szervek írásban megküldött, illetve a megjelentek szóban közölt és jegyzőkönyvben közölt vélemények a következők:

Az egyeztetés a következő módosítási célok vonatkozásában került kezdeményezésre:

Módosítás sorszáma	A módosítás célja és az állami főépítész közbenső véleményében kifejtett álláspontja	Sárvár Város Önkormányzata álláspontja, javaslata	Egyeztetés eredménye
2.1.	**A 2.1 módosítás - a Sárvár, 062/1, 063/4, 064/38, 064/46, 064/58 és 064/59 hrsz. alatti ingatlanok általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt különleges kereskedelmi területbe sorolása – új beépítésre szánt terület kijelölése (2,09 ha)** Bár a területre Telepítési tanulmány terv készült, elfogadom a Polgármesteri nyilatkozatot, mely szerint az önkormányzat a módosítást nem településrendezési szerződés alapján kívánja megvalósítani, így az újR. 34/A. Alcímében szereplő rendelkezések a módosítási tartalomra nem vonatkoznak. Eljárásomban megállapítottam, hogy az új, Kke jelű különleges kereskedelmi építési övezetre vonatkozó építésügyi előírások a vonatkozó jogszabályoknak továbbra is megfelelnek, a kijelölt terület figyelembe veszi az OTÉK 38. § (8) b) pontjában szereplő korlátozást, azaz új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki az országos közút tengelyétől számított 50 méter széles területen. Tekintettel arra, hogy a 062/11 hrsz.-ú ingatlanon a területfelhasználás kijelölése óta kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezésére szándék nem született, a módosítási terület ipari területfelhasználási zónában van, különleges kereskedelmi területbe való	Az önkormányzat az állami főépítész véleményét elfogadja. A módosítás révén kiegészíteni tervezett SÉSZ 33. § (1b) bekezdése az alábbi további kiegészítéssel kerülne elfogadásra: „(1b) A különleges kereskedelmi építési övezetben a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 50 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, ***amely egyben a Kke jelű építési övezet megközelítését és parkolóellátását biztosító közlekedési terület.***" <u>**vagy**</u> A Szabályozási tervlapon a közlekedési területen a következő szöveges megjegyzés kerül feltüntetésre: ***„A Kke jelű építési övezet megközelítését és parkoló ellátását biztosító közlekedési terület"***	**A Kke jelű építési övezet megközelítését és parkoló ellátását biztosító közlekedési terület a Szabályozási tervlapon kerül feltüntetésre.**

2

Tea Zs

	átsorolása ellen kifogást nem emelek azzal, hogy a szükséges gépjármű-várakozó helyeket elsősorban telken belül kell kialakítani, és csak a szükséges zöldfelület biztosítása, valamint a rendeltetéssel összefüggő, telken belüli közlekedési terület kialakítása érdekében lehet a szomszédos, közlekedési terület övezetbe sorolt ingatlanokat igénybe venni. Ennek érdekében kérem a szomszédos közlekedési terület övezetek megnevezésének pontosítását (pl. Kke építési övezet megközelítését és parkolóellátását biztosító közlekedési terület).		
2.3	A 2.3 módosítás - a SÉSZ telekalakítási szabályainak módosítása elősegítve azokat a telekalakításokat, ahol a kialakuló építési telkek mérete kis mértékben ugyan, de nem éri el a szabályozási tervben előírt minimális teleknagyságot. Elvekben támogatom a telekalakítások megkönnyítése kapcsán születendő szabályozásokat, azonban jelen esetben a rendelkezés a) nem csak a „kis mértékben" alulmaradó telkekről szól, hanem általánosságban minden telekről. Kérem a „kis mérték" nagyságát százalékban meghatározni vagy az önkormányzati	Az észrevételt elfogadjuk. A „kis mérték" nagysága 10 % százalékban és külön bekezdésben kerülne meghatározásra, továbbá a SÉSZ 20. § (1) bekezdés b) pontja is újra szabályozásra kerül az összhang megteremtése érdekében. ***A SÉSZ 20. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:*** ***„(1a) Amennyiben a telekalakításra az övezeti vagy építési övezeti határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek vagy telkek területnagysága az építési övezeti és övezeti előírásoktól 10 % mértékben eltérnek."*** ***A SÉSZ 20. § (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:*** „(b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést ***és az (1a) bekezdésben foglaltakat kivéve*** - tovább nem csökkenthetők. A telek beépíthető, ha a vonatkozó egyéb országos és építési előírások (elő-, oldal-	**Az önkormányzati javaslat elfogadható azzal, hogy „legfeljebb" 10%-os mértékű eltérés elfogadható.**

3

Ta 70

	célt pontosítani; b) a rendelkezés nem a megfelelő helyre kerül, mivel ebben a bekezdésben „a telek jelenlegi jellemzői" alapján szab meg a SÉSZ kivételeket. Kérem külön bekezdésben rendelkezni a telekalakítási kivételről, valamint összhangba hozni a 20. § (1) bekezdés b) pontjával.	hátsókert méretek, tűztávolság) betarthatók	
2.4	2.4 módosítás – a kertvárosias lakó építési övezetekben a kialakítható rendeltetési egységek számának csökkentése: nem lakó rendeltetési egység legfeljebb 4 db, lakó rendeltetési egység megléte esetén a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerül a szám megállapításra A tervezett módosítás ellen elvi kifogást nem emelek, mivel az a beépítés intenzitására és az érintett területek infrastrukturális leterheltségére is kedvezően hat. Kérem ugyanakkor megvizsgálni, hogy a telekmagyság függvényében a rendeltetési egység száma a) egységesen határozandó-e meg (kérem a záró szakaszban az önkormányzati válasz részletes indokolását), továbbá, hogy b) a rendeltetési egység szám nem csökkenthető-e tovább – a négy ellentmond még mindig az OTÉK 13. § (1) bekezdésében foglaltaknak, miszerint a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes építési övezet.	Az észrevételt elfogadjuk, és az önkormányzat az eredeti módosítási javaslathoz képest a legfeljebb 4 nem lakó rendeltetési egységet a 900 m2-t elérő telekmagyság esetében tenné lehetővé, míg a 900 m2-t el nem erő telkek esetében a nem lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehetne. ***A SÉSZ 27. § (3) bekezdése a következő e) és f) ponttal egészül ki:*** *(Kertvárosias lakóterületen)* „e) Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben - ***amennyiben a telekmagyság eléri a 900 m2-t*** - elhelyezhető ingatlanonként legfeljebb 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) oly módon, hogy ea) a lakó rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen legfeljebb 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) helyezhető el, eb) a lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek számát a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kell megállapítani. ***f) Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben - amennyiben a telekmagyság nem éri el a 900 m2-t - elhelyezhető ingatlanonként legfeljebb 2 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) oly módon, hogy*** ***fa) a lakó rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen legfeljebb 2 egyéb rendeltetési egység (üzlet,***	**Az önkormányzati javaslat elfogadható.**

4

Tai Ba

		iroda) helyezhető el, *fb) a lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek számát a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kell megállapítani."*	
2.9	2.9 módosítási cél - a Sárvár, 1259/3 hrsz. alatti ingatlan zöldterület övezetből kertvárosias lakó építési övezetbe történő átsorolása – új beépítésre szánt terület kijelölése (0,0068 ha) Álláspontom szerint az átsorolás indokolása – mely szerint az ingatlant magántulajdonok veszik körül, sem közútról, sem magánútról nem megközelíthető, így a terület gondozása ellehetetlenül – nem alapozza meg a tervezett módosítást, és utat nyithat további igények megjelenésének, ami végső soron a zöldterület jelentős csökkenéséhez vezethet. A módosítást **nem támogatom.**	**Az állami főépítész észrevételét elfogadva az önkormányzat a módosítási szándékától eláll.**	
2.10.	A 2.10 módosítási cél - a Sárvár, 1484/3-tól 1484/6 hrsz-ig, és a 1484/26-tól a 1484/33 hrsz. alatti ingatlanok idegenforgalom rekreáció építési övezetből kertvárosias lakó építési övezetbe, közlekedési és zöldterület övezetbe történő átsorolása azzal, hogy a 1487/7 hrsz-ú ingatlanra tervezett magánút az Lke építési övezet határához igazodik. Bár a területre Telepítési tanulmány terv készült, elfogadom a Polgármesteri nyilatkozatot, mely szerint az	**Az állami főépítészi véleményt elfogadva** **a) a két építési övezet határa mentén húzódó közlekedési terület elhagyásra kerül** **b) a két építési övezetet összekötő út változatlanul megmarad közlekedési és közmű elhelyezését is szolgáló útterületként, az út egyirányú útként kerül kijelölésre a lakóterület felől a Ki-idegenforgalom, rekreáció építési övezet irányába. Az út kijelölés fenntartását alátámasztja a Vasivíz Zrt. szakmai véleménye, mely szerint a lakóterületet feltáró úton kiépítésre kerülő ivóvíz-vezetéket úgy kell megtervezni, hogy annak méretezése egy lecsatlakozással a lakóterülettől északra eső idegenforgalmi terület ellátását is**	**A két építési övezet határa mentén húzódó közlekedési terület elhagyásra kerül.** **A két építési övezetet összekötő út változatlanul megmarad közlekedési és közmű elhelyezését is szolgáló útterületként kerül kijelölésre.**

5

	önkormányzat a módosítási nem településrendezési szerződés alapján kívánja megvalósítani, így az ÚjR. 34/A. Alcímében szereplő rendelkezések a módosítási tartalomra nem vonatkoznak. Az építési övezet módosítás ellen elvi kifogást nem emelek, ugyanakkor indokolatnak tartom – az eltérő használat miatt – a két építési övezet határozott elválasztását: a) a két építési övezet határa mentén húzódó közlekedési terület elhagyásával (szabályozási tervlapon ez a jelkulcs nem szerepel, miért is szükséges), b) a két építési övezetet összekötő út megszüntetésével és c) az építési övezetek közös határán, valamint az Arany-ér észak-nyugati oldalán többszintes utcaképi kötelezettség kijelölésével (a lakó funkció élvez védelmet az idegenforgalmi, rekreációs funkcióval szemben).	**szolgálja.** **c) az építési övezetek közös határán, valamint az Arany-ér észak-nyugati oldalán keretező fásítás kijelölésre kerüljön.** 	**Jelmagyarázat kiegészítésre kerül: — vonal tájékoztató jellegű telekhatár.** **Az önkormányzati javaslat elfogadható.**

	Megítélésem szerint a tervezett területfelhasználás – 99 db-ban 198 lakóegység létesítése – kiszolgálóutakat nem elegendő 1 db közös csatlakozó a 1181/2 hrsz. alatt. ehhez, a csomópont kialakítása szűk lépcsőket (jellemzően sáros, nagy lejtes fognak kikanyarodni a területről, a város felé).	A Vadkert körút szabályozási szélességének változása a lakóövezet és az Ki idegenforgalom, rekreáció építési övezet terhére lehetővé teszi a busz nagyívben kikanyarodók számára besorolós sáv kialakítását, a lakóterületről kisívben jobbra kanyarodók részére a lakó építési övezet terhére jobbra kanyarodó sáv kerül kijelölésre a szabályozási tervlapon. Hatályos szabályozási terv (F3-1, F3-3, F3-2, F3-4) 	Az önkormányzati javaslat szerinti módosított szabályozási vázzal elfogadható.

7

8

	A telkek min. 800 m2-esek, a tervezett épületmagasság max. 4,5 méter, homlokzatmagasság 5,5 méter. A dokumentáció arra hivatkozik, hogy Sárváron évente 30-50 lakás épül, és ez a max. 198 jól illeszkedik ehhez. A minimális telekméretre tekintettel nem értek egyet két lakóépület elhelyezésével, álláspontom szerint szükséges lenne annak szabályozása, hogy a legfeljebb két lakóegységet egy épületben kell kialakítani. A kialakítandó telkek számával és az azokon elhelyezhető rendeltetési egységszámmal további észrevételem, hogy az túlzó beépítést eredményez, így a Méptv. 5. § (4) bekezdésébe, azaz a szükséges minimum elvébe ütközik. Nem életszerű, hogy a területen csak lakó rendeltetést lehessen elhelyezni – javaslom annak megfontolását, hogy a tervezett zöldterülethez kapcsolódóan kijelölésre kerüljön egy olyan építési övezet, ahol korlátozottan, de szolgáltató rendeltetések (étterem, kávézó, fodrászat, kisbolt) is elhelyezhető lenne. **Fentiek figyelembevételével kérem a szabályozás újra gondolását!**	Az állami főépítész észrevételét elfogadjuk, a két lakóegység csak egy épületben lenne kialakítható. ***(1) A SÉSZ 27. § (3) bekezdés d) pontja a következő dc) alponttal egészül ki:*** *„dc)* Lke5 jelű kertvárosias lakó építési övezetben, csak lakás rendeltetési egység helyezhető el, az egy telken elhelyezhető lakások száma legfeljebb 2 db, ***kialakításuk egy épületben lehetséges.”*** A területen alapvetően, de az alábbiakban kifejtettek szerint nem kizárólagosan lakó rendeltetés létesülhet. A 2021. július 15-ei OTÉK alapján zöldterületen 3 %-os beépítés mellett vendéglátás (fagyizó, kávézó) is kialakítható. A tervezett zöldterület nagysága 3366 m2 lesz, amelynek a 3 %-a: = 101 m2 elegendő a terület ellátási igényeihez mérten. A SÉSZ 36.§ (3) bekezdése alapján: „(3) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, jégpálya, KRESZ park, sportpálya), építményeket kiszolgáló parkolóterület, vendéglátó épület, pavilon, szabadtéri színpad és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.” Az OTÉK 27.§-a alapján: 27. § (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. (2) A zöldterületnek közútról, közterről közvetlenül – kerekesszékkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és	**Az önkormányzati javaslat elfogadható.** **Az Állami Főépítész továbbra is fenntartja véleményét, mely nem szakmai vélemény, az önkormányzat javaslata ellen kifogást nem emel.**

9

Tai Be

		használhatónak kell lennie. (3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület. (4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el. (5) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő: a) közkert esetében aa) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%, ab) a legkisebb zöldfelület: 60%, b) közpark esetében ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%, bb) a legkisebb zöldfelület: 70%.	
2.13	A 2.13 módosítási cél - Sárvár, 4999 hrsz-ú zártkerti ingatlanról a közlekedési célú közterület jelölés törlése és (1.f) falusias lakó építési övezetbe sorolása (Celli út, temetővel szemben Mivel a 84150 jelű bekötőút országos közút, ezért vonatkozik rá az OTÉK 38. § (8) bekezdés b) pontja által előírt tilalom, azaz az országos közút mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület főút és gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 méter széles területen. A 0322/2 hrsz. alatti főút tengelyétől számított 50 méteren belül helyezkedik el a módosítással érintett ingatlan mintegy 97%-a, ezért a **módosításhoz nem járulok hozzá.**	**Válasz: Az önkormányzat a tárgyaláson kívánja egyeztetni, hogy a hivatkozott út az OTÉK hivatkozott út kategóriák valamelyikébe tartozik-e, így az állami főépítész által jelzett, a módosítást kizáró feltétel fennáll-e.** **A kérdés azért merült fel, mert a 84150 jelű bekötő út, nem főút, nem gyorsforgalmi út.** Sárvár város területét a 84-es főút és a 88-as főút érinti, gyorsforgalmi út nem. A MATRT és a Vas megyei területrendezési terv is taxative felsorolja mely utakat kell a főutaknak tekinteni Sárvár város területén. 4999 hrsz ingatlant 84-es főút védőtávolsága nem érinti, mint a MART-ban is rögzített országos főút. A 4999 hrsz ingatlant a 84150 bekötő út, amelyre az OTÉK 38.§ (8) bekezdésben nincsen meghatározott védőtávolság, mivel az csak főúthoz és gyorsforgalmi úthoz rendel védőtávolságot.	**Az eredeti módosítási cél vonatkozásában az Állami Főépítészi Iroda kifogást nem emel, azzal, hogy a 84150 jelű bekötő út szabályozási tervlapon jelölt védőtávolságát a Sárvár, 4999 hrsz-ú ingatlant érintően törölni szükséges.**

Az egyeztetés előtt a véleményező szervek részéről érkezett nyilatkozatokat összefoglaló táblázat

Megkeresett államigazgatási szerv, települési önkormányzat, önkormányzati főépítész	Közöli nyilatkozatot
Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	Az egyeztetés eredménye oszlopban kerültek rögzítésre az Állami Főépítészi Iroda véleménye.
Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	041134-0010/2025. iktatószámú véleményét fenntartja. Az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	Az eljárás korábbi szakaszaiban adott 10161-2/2025. és 11796-2/2025. nyilvántartási számú véleményét fenntartja, az egyeztetető tárgyaláson nem vesz részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	1611-7/2025. ügyiratszámú állásfoglalását fenntartja. Az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	BP/0801/00144-11/2025. számú véleménye fenntartása mellett az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	Észrevételt nem tesz, az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	VA/NEF-KJO/00025-20/2025. iktatószámú véleményét fenntartja. Az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Vas Vármegyei Önkormányzat	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság	Egyeztetési tárgyaláson nem vesz részt, az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	A módosítás ellen kifogást nem emel, az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.

11

Vas Vármegyei Kormánykormányhivatal Földhivatali Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály - Közlekedési és Útügyi Osztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Szombathely	A módosítási célokkal kapcsolatban kifogást nem emel. Az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Országos Vízügyi Igazgatóság	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF/02963-5/2025. számú véleményét fenntartja, az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Csénye Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Ikervár Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Nagysimonyi Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Rábapaty Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Ölbő Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Sitke Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Gérce Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Sótony Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Czigány István önkormányzati főépítész	Az önkormányzati szándékkal egyetért, az egyeztető tárgyaláson nem kíván részt venni.

A jegyzőkönyv 2025. szeptember 22-én 14.25 perckor lezárásra került.

.....
Pörneczi Martina
jegyzőkönyv-vezető

Sárvár Város Önkormányzat meghatalmazottja:

.....
Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Kapja:

1. VVKH – Állami Főépítész
2. VVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
    a. Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
    b. Hulladékgazdálkodási Osztály
3. Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
4. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
5. Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
6. Országos Vízügyi Főigazgatóság
7. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság – polgári védelem
8. Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály – vízügyi hatóság, iparbiztonság
9. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, vízügyi hatóság
10. Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
11. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
12. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
13. Építési és Közlekedési Minisztérium
    a. Vasúti Hatósági Főosztály - közlekedésért felelős miniszter (út, vasút)
    b. Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály léginavigációs és repülőtéri közlekedési hatóság
14. VVKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály
15. VVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
16. VVKH Agrárügyi Főosztály
    a. Növény- és Talajvédelmi Osztály
    b. Erdészeti Osztály
17. VVKH Földhivatali Főosztály
18. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (honvédelemért felelős miniszter)
19. Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság
20. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányászati Osztály
21. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
22. Nemzeti Népegészségügyi Központ
23. Vas Vármegyei Önkormányzat
24. Rábapaty Község Önkormányzata
25. Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
26. Nagysimonyi Község Önkormányzata
27. Sitke Község Önkormányzata
28. Gérce Község Önkormányzata
29. Sótony Község Önkormányzata
30. Ikervár Község Önkormányzata
31. Csénye Község Önkormányzata
32. Ölbő Község Önkormányzata
33. Czigány István városi főépítész - istvan.czigany@zalaart.hu
34. Gergye Péter településtervező – modulor.gergye@t-online.hu

JELENLÉTI ÍV

Készült: Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda tárgyalójában (9700 Szombathely, Berzsenyi D. tér 1.) Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása eljárásban a véleményezési szakasz során tartott egyeztető tárgyaláson

NÉV	KÉPVISELT SZERV	ALÁÍRÁS
Csermelyi Andrea	Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	
Takácsné Knizner Beáta	Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	
Dr. Szijártó Valéria címzetes főjegyző	Sárvár Város Önkormányzata	
Dr. Bankits László aljegyző	Sárvár Város Önkormányzata	
Rosenfeld Istvánné	Sárvár Város Önkormányzata	
Pörneczi Martina jegyzőkönyv-vezető	Sárvár Város Önkormányzata	
Gergye Péter településtervező	Akcióterv Kft.	

SÁRVÁR

SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

9600 Sárvár, Várkerület u. 2, Pf. 78. Fax.: 95/323-555, Tel.:95/ 320-265

ELŐTERJESZTÉS

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Általános indokolás

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. (továbbiakban: Szt.) 92.§ (1) bekezdése alapján: *„A személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételéről, valamint a fizetendő térítési díjakról*
a) a fenntartó önkormányzat, (...)
rendeletet alkot.
Az Szt. 92/B.§ (1) bekezdése alapján: *„A személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmény állami fenntartója*
a) konkrét összegben meghatározza az intézményi térítési díjat; (...)”
Az Szt. 115.§ (1) bekezdése alapján: *„Az intézményi térítési díj a személyes gondoskodás körébe tartozó szociális ellátások ellenértékeként megállapított összeg (a továbbiakban: intézményi térítési díj).* ***Az intézményi térítési díjat a fenntartó tárgyév április 1-jéig állapítja meg.*** *Az intézményi térítési díj összege nem haladhatja meg a szolgáltatási önköltséget.* ***Az intézményi térítési díj év közben egy alkalommal,*** *támogatott lakhatás esetében két alkalommal* ***korrigálható****. Az intézményi térítési díjat integrált intézmény esetében szolgáltatásonként, szakápolási központ esetében a szakápolási ellátásra külön kell meghatározni, ilyen esetben az önköltség számítása során a közös költségelemeket a szolgáltatásonkénti közvetlen költségek arányában kell megosztani.”*

Az intézményi térítési díj meghatározásakor a szolgáltatási önköltség az intézményi térítési díj felső határa. A jogszabály a fenntartók számára rugalmasabb térítési díj megállapítást tesz lehetővé, másrészt hangsúlyosabbá teszi az öngondoskodás elvének érvényesülését azok esetében, akik jövedelmi és vagyoni helyzetük alapján erre képesek.

A személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások térítési díjáról szóló 29/1993.(II.17.) Korm. rend. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9.§ (4)-(5) bekezdése alapján: *„Az étkeztetés intézményi térítési díja aszerint differenciált, hogy az ételt a helyszínen fogyasztják el vagy az igénybevétel helyére szállítják. A kiosztó helyen, illetve a lakáson történő étkeztetés térítési díja a kiszállítás költségét is tartalmazza. Ha az étel lakásra történő kiszállítása közös háztartásban élő személyek részére történik, a kiszállításért fizetendő személyi térítési díjat csak egy személyre lehet megállapítani. Az étel helyben fogyasztásáért vagy elviteléért fizetendő személyi térítési díj a napi személyi térítési díj és az adott hónapban igénybe vett étkezési napok szorzata. Az étel kiszállítása esetén a személyi térítési díj a kiszállításra számított térítési díjnak és az adott hónapban kiszállítással igénybe vett étkezési napok szorzatának összegével növekszik.”*

A Korm. rendelet 15.§-a alapján: *„(1) Nappali ellátás esetében az intézményi térítési díjat külön meg kell határozni*

a) a csak napközbeni tartózkodást igénybe vevőkre, illetve
b) a napközbeni tartózkodást és ott étkezést igénybe vevőkre, ahol az intézményi térítési díj megegyezik az a) pont szerint meghatározott és a (2) bekezdés szerinti díj összegével.
(2) A nappali ellátás keretében igénybe vett étkezés esetében a személyi térítési díj megállapítására a 9. § (5) bekezdésében foglaltak az irányadók."

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény határozza meg a szociális szolgáltatásban részesülő ellátottak után igénybe vehető támogatás mértékét.

Az előzőekben részletesen ismertetett jogszabályi előírásokra figyelemmel korrigálásra kerül a Sárvári Gondozási és Gyermekjóléti Központ (a továbbiakban: SGGyK) által biztosított szociális alapszolgáltatás, az Szt.62.§ - ában meghatározott **étkeztetés**.

Sárvár Város Önkormányzata részére a szociális étkeztetést 2025. szeptember 1-jétől továbbra is az ELAMEN Zrt. biztosítja, mivel a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 182/2025.(VI.25.) számú bizottsági határozatában a 2025. május 21. napján indított nyílt közbeszerzési eljárás lefolytatása eredményeként a **legjobb ár-érték arányt megjelenítő érvényes ajánlatot adó ELAMEN Zrt.-t hirdette ki nyertes ajánlattevőnek.**

A Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság a 220/2025./VII.24./ számú bizottsági határozatával jóváhagyta az ELAMEN Zrt. 2025. szeptember 1-jétől hatályos szerződésében szereplő nettó egységárak részét képező szociális étkezés élelmezési nyersanyagköltségét, melyben az előző évhez viszonyítva 6 %-os indexálás érvényesül, mely igazodott a KSH által hivatalosan közzétett előző 12 hónapra vonatkozó ágazati inflációs ráták (élelmiszerárak, szolgáltatási díjak, ágazati átlagbér) súlyozott átlagához.

Ezt az emelést az önkormányzat a térítési díj összegének megállapítása során nem kívánja a szociális étkezőkre áthárítani, így a 6 %-os nyersanyagnorma emeléshez képest 3 %-os térítési díj indexálást javaslok.
A 6 %-os nyersanyagnorma növekedéséhez igazodó 6 %-os térítési díj emelés helyett, csupán 3 %-os térítési díj indexálást javaslok. A különbözetet az önkormányzat saját forrásai terhére biztosítja.

Beszereztük a SGGyK. javaslatát a 2025. október 1. napjától alkalmazandó térítési díj megállapításához. Az intézményvezető az élelmiszerárak változása miatt egységesen a jelenleg hatályban lévő szociális étkeztetés térítési díjának 3 %-os indexálását javasolta:

- az **étkeztetés** vonatkozásában a jogszabály alapján maximum fizethető 1.785,- Ft intézményi térítési díj csökkentett mértékben, **nettó 1030,- Ft+ÁFA (bruttó 1.310, - Ft) összegben kerüljön** megállapításra, figyelemmel arra, hogy a 2025. április 1-től érvényes térítési díjhoz (1270 Ft) képest 515 Ft-tal emelt összegű térítési díjat a szociálisan rászorulók nem tudnak megfizetni.
- **szállítási díj** vonatkozásában a maximálisan fizethető 215,- Ft/adag helyett továbbra is **210,- Ft/adag** kerüljön megállapításra.

Az idősek nappali ellátását és étkeztetést is igénybe vevő személyek a nappali tartózkodásért külön térítési díjat továbbra sem **fizetnek**, hiszen annak beszedésére reális esély nincsen, mivel a szociálisan hátrányos helyzetűek ezt az összeget jövedelmi viszonyaik miatt megfizetni nem tudják.

A fentiekből fakadó – központi költségvetési támogatásból nem finanszírozható - bevételkiesést az intézmény a személyi juttatások előirányzatán elért, illetve elérhető megtakarításokból fedezné.
Az Szt.

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.

Az Önkormányzat 2022. január 1-jétől vezette be szociális támogatásként az időskorúak támogatási formát. Ezt a támogatást az Önkormányzat a saját költségvetése terhére biztosítja az életkoruknál fogva a leginkább rászoruló nyugdíjas polgárok számára, akiknek a hatályos jogszabályi rendelkezés alapján a nyugdíjfolyósító szerv a minimálbér nettó összegét meg nem haladó ellátást folyósít.

Aktuálissá vált a támogatásra vonatkozó rendelkezések felülvizsgálata. A tervezet elfogadása esetén a támogatás a 70. életévüket betöltötteken kívül kiterjedne a 65-70 éves korosztályra is, amennyiben a nyugdíjfolyósító szerv 200.000 forintot meg nem haladó összegű ellátását folyósít.

A támogatás mértékének legkisebb összege 5.000 Ft-ról 10.000 Ft-ra emelkedne.

A rendelet kiegészülne azzal, ha a jogosult kórházban vagy bentlakásos szociális intézményben tartózkodik, az utalványt a címzett helyett a hozzátartozója is átveheti.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az időskorúak támogatása keretében nyújtott utalvány átvételére vonatkozó módosító rendelkezés.

A 2. §-hoz

A 2025. október 1-jétől alkalmazandó intézményi térítési díj mértékét meghatározó rendelkezést tartalmazza.

A 3. §-hoz

Az időskorúak támogatása jogosultsági feltételét, és a támogatás legkisebb összegét módosító rendelkezés.

A 4. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezés.

Az 1. melléklethez

Az 11. mellékletet módosító rendelkezés.

A szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosítással érintett 22/A. §-a:

„(1) A Képviselő-testület a saját költségvetése terhére évente legfeljebb két alkalommal, hivatalból, szociális támogatást állapít meg annak a rászoruló személynek, aki a 70. életévét legkésőbb a tárgyévben betölti és a nyugdíjfolyósító szerv adatszolgáltatása alapján 200000 forintot meg nem haladó összegű, a nyugdíjfolyósító szerv által folyósított ellátással rendelkezik.
(2) A támogatás mértéke legalább 5000 forint.
(3) A támogatás kizárólag utalvány formájában nyújtható. A támogatással üdvözlőlap is jár.
(4) A támogatás megállapításáról szóló döntést az ügyiratra kell feljegyezni.
(5) A Gazdasági és Pénzügyi Iroda gondoskodik az utalványok beszerzéséről és őrzéséről.
(6) A támogatás kézbesítéséről a polgármester gondoskodik.”

A módosítást követően:
„22/A. §
(1) A Képviselő-testület a saját költségvetése terhére évente legfeljebb két alkalommal, hivatalból, szociális támogatást állapít meg annak a rászoruló személynek, aki a **65**. életévét legkésőbb a tárgyévben betölti és a nyugdíjfolyósító szerv adatszolgáltatása alapján 200000 forintot meg nem haladó összegű, a nyugdíjfolyósító szerv által folyósított ellátással rendelkezik.
(2) A támogatás mértéke legalább **10000** forint.
(3) A támogatás kizárólag utalvány formájában nyújtható. A támogatással üdvözlőlap is jár.
(4) A támogatás megállapításáról szóló döntést az ügyiratra kell feljegyezni.
(5) A Gazdasági és Pénzügyi Iroda gondoskodik az utalványok beszerzéséről és őrzéséről.
(6) A támogatás kézbesítéséről a polgármester gondoskodik. **Az utalványt a kórházban, bentlakásos szociális intézményben tartózkodó címzett helyett annak hozzátartozója is átveheti**.”

A szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosítással érintett 11. melléklete vonatkozásában a változás:
Szociális étkeztetés esetében az intézményi térítési díj a 2025. április 1-től megállapított 1.270 Ft intézményi térítési díjhoz képest bruttó 1.310 Ft lesz, a személyi térítési díj mértéke továbbra sem haladhatja meg a szolgáltatást igénybe vevő személy rendszeres havi jövedelmének 30 %-át. A szállításért fizetendő díj nem változik, továbbra is 210 Ft.

Várható hatások

A javaslat kapcsán a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások intézményi térítési díja kerül meghatározásra a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján.
Szociális étkeztetés esetében az intézményi térítési díj a 2025. április 1-től megállapított 1.270 Ft intézményi térítési díjhoz képest nettó 1.030,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 1.310 Ft-ra változik, a személyi térítési díj mértéke továbbra sem haladhatja meg a szolgáltatást igénybe vevő személy rendszeres havi jövedelmének 30 %-át.
Az idősek nappali ellátását és étkeztetést is igénybe vevő személyek a nappali tartózkodásért külön térítési díjat továbbra sem fizetnek, csak az étkeztetésért.

Az intézményi térítési díj az 1 és 2 forintos címletű érmék bevonása következtében szükséges kerekítés szabályairól szóló 2008. évi III. törvény rendelkezéseinek megfelelő kerekítéssel került meghatározásra a rendelet-tervezetben.

Az intézményi költségvetések tervezése során a díjemelés, illetve kedvezmények figyelembevételre kerültek. A térítési díj tervezet szerinti elfogadása nem igényel többlet önkormányzati támogatást.
A rendelet-tervezetnek jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti és egészségi következménye, illetve adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs. A szolgáltatásokat igénybevevők részére aránytalan terhet nem jelent.

A rendelet megalkotása kötelező, elmaradása esetén jogalkotási kötelezettség elmulasztása miatt a kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárást indíthat. Az időskorúak támogatása jogosultsági felteleinek módosítása következtében a szociális támogatásokkal kapcsolatos kiadások várhatóan emelkednek.

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. szeptember 22.

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 szociális biztonság megteremtése és megőrzése érdekében a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény által meghatározott pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátások igénybevételének helyi szabályait megállapítsa, rendelkezzék az egyes ellátások igénybevételének feltételeiről, a fizetendő térítési díjról, az ellátások mértékéről, igénybevételük módjáról, folyósításáról.

[2] A rendelet-módosítás célja továbbá az időskorúak támogatására vonatkozó jogosultsági feltételek módosítása.

[3] Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 1. § (2) bekezdésében, a 26. §-ában, a 32. § (3) bekezdésében, a 92. §-ában 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 (a továbbiakban: Ör.) 22/A. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A támogatás kézbesítéséről a polgármester gondoskodik. Az utalványt a kórházban, bentlakásos szociális intézményben tartózkodó címzett helyett annak hozzátartozója is átveheti.”

2. §

Az Ör. 11. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Az Ör.
a) 22/A. § (1) bekezdésében a „70” szövegrész helyébe a „65” szöveg,
b) 22/A. § (2) bekezdésében az „5000” szövegrész helyébe a „10000” szöveg
lép.

4. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2025. október 1-jén lép hatályba.

(2) Az 1. § és a 3. § az e rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárvár, 2025. …..

(: Kondora István :)
polgármester

(: Dr. Szijártó Valéria :)
címzetes főjegyző

Ez a rendelet a mai napon kihirdetésre került:

Sárvár, 2025. ……

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

1. *<u>melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez</u>*

1. Az Ör. 11. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat B:1 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(B)
(1)	1030-

”

2. Az Ör. 11. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat B:2 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(B)
(2)	1310,-

”

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

9600 Sárvár, Várkerület utca 2. Pf. 78., Telefonszám: +36-95/523-100

ELŐTERJESZTÉS

A Sárvár, 1344/5 hrsz-ú, természetben a Sárvár, Várkerület 17/A. szám alatti ingatlan egyes helyiségeinek a Sárvári Oratórikus Kórus részére történő ingyenes használatba adására vonatkozó szerződés módosításáról

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Mötv.**) **13. §-a rendelkezik a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében különösen ellátandó helyi önkormányzati feladatokról**:

„13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

(...)

7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;

(...)”

Az önkormányzati feladatellátásban saját tevékenységük révén érdemben közreműködnek egyes civil szervezetek, illetve természetes személyek által létrehozott egyesületnek nem minősülő, de az egyesülési jog alapján működő közösségek, melyek **működésének feltételeit az önkormányzat a tulajdonában álló helyiségek rendelkezésre bocsátásával korábban és jelenleg is segíti. Az egyes szervezetek elhelyezésére** – többek között – **a Sárvár Belterület, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület utca 17/A. szám alatt található, *„kivett bölcsőde”* megnevezésű ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan**) **szolgál.**

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 3/2013. (II.18.) önkormányzati rendelete 16. § m) pontja alapján **a Képviselő-testület hatáskörébe tartoznak a vagyonkezelői joggal és ingyenes használati, hasznosítási jog átengedésével kapcsolatos döntések.**

A **Sárvári Oratórikus Kórus egyesület** (székhely: 9600 Sárvár, Temető utca 27/B., nyilvántartási szám: 18-02-0200522; adószám: 18624384-1-18; vezető tisztségviselő: dr. Szalai Ferenc; a továbbiakban: **Kórus**) **számára az Ingatlanban található egyes** – az előterjesztéshez mellékelt használatba adási szerződés mellékletét képező felmérési rajzon megjelölt, mindösszesen 185 m^2 alapterületű – **helyiségek használatának jogát Sárvár Város Önkormányzata 2020. október 1. napjától** – egy korábban megvalósítani tervezett pályázat kötelező fenntartási időszakára figyelemmel – **2031. december 31. napjáig biztosította. Az egyes helyiségek vonatkozásában Sárvár Város Önkormányzata** – az önkormányzati közfeladatban való érdemi feladatvállalásra tekintettel – **ingyenes használatot biztosított a Kórus részére.**

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy **a Miniszterelnökség *„A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása””* című, VCA-KP-1-2026 kódszámú pályázati felhívást tett közzé.**

A *„Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2026/1)”* kategóriájú pályázati felhívás (a továbbiakban: **Pályázati felhívás**) **benyújtásához szükséges feltétel –** a civil szervezet használatában lévő, helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan felújításának támogatásához – **a civil szervezet és a helyi önkormányzat között legalább a fenntartási időszakra szóló (5 éves), az ingatlan ingyenes használatról szóló előzetes megállapodás megléte.**

A Pályázati felhívás kapcsán a pályázat benyújtására 2025. október 1. napja 14 óra 00 percig van lehetőség.

A Kórus a Pályázati felhívásra pályázatot kíván benyújtani, ezért szükséges az ingyenes használatba adási szerződés időtartamának legalább a Miniszterelnökség *„A Városi Civil Alap keretében a „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása””* című, VCA-KP-1-2026 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2026/1) pályázati kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt **fenntartási időszak végéig történő módosítása. Tekintettel arra, hogy az 5 éves fenntartási időszak kezdő időpontja jelenleg, a pályázat benyújtását megelőzően pontosan nem határozható meg, az ingyenes használatba adási szerződés időtartamának 2032. december 31. napjáig történő meghosszabbítása indokolt.**

Tekintettel a pályázati határidő kötöttsége miatt korábban és a jövőben is lehetségesen előforduló azonnali döntéshozatal szükségességére, továbbá arra, hogy hasonló tárgyban már sor került egyszer szerződésmódosításra, javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az e tárgykörben szükséges szerződésmódosítással kapcsolatos intézkedések megtételére szíveskedjen felhatalmazni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete – Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 3/2013. (II.18.) önkormányzati rendeletének 16. § m) pontjában biztosított feladat- és hatáskörében eljárva – a **Sárvári Oratórikus Kórussal** (székhely: 9600 Sárvár, Temető utca 27/B., nyilvántartási szám: 18-02-0200522; adószám: 18624384-1-18; vezető tisztségviselő: dr. Szalai Ferenc) **2020. szeptember 30. napján kötött, a Sárvár Belterület, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület utca 17/A. szám alatt található, *„kivett bölcsőde”* megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlan egyes helyiségeire vonatkozó, határozott időtartamra**, **2020. október 1. napjától 2031. december 31. napjáig szóló ingyenes használatba adási szerződést** (a továbbiakban: **Szerződés**) **a jelen határozat mellékletét képező 5. számú módosításban foglaltaknak megfelelően módosítja.**

A Szerződés VIII. pont 17. alpontja – *„A szerződő felek a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától **2031. december 31. napjáig** kötik azzal, hogy amennyiben a Miniszterelnökség „A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása” című, **VCA-KP-1-2025 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2025/1)** pályázati kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt fenntartási időszak a határozott időtartam után szűnne meg, úgy a használatba adási szerződés időtartama a szerződés külön módosítása nélkül a fenntartási időszak végéig*

meghosszabbodik." – helyébe az alábbi 17. alpont lép:

„A szerződő felek a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától ***2032. december 31. napjáig*** *kötik azzal, hogy amennyiben a Miniszterelnökség „A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása" című,* ***VCA-KP-1-2026 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2026/1)*** *pályázati kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt fenntartási időszak a határozott időtartam után szűnne meg, úgy a használatba adási szerződés időtartama a szerződés külön módosítása nélkül a fenntartási időszak végéig meghosszabbodik."*

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingyenes használatba adási szerződés módosításával kapcsolatos minden további intézkedést, szóbeli vagy írásbeli jognyilatkozatot megtegyen, továbbá arra, hogy amennyiben a szerződésmódosítás jövőbeli indoka valamely pályázattal kapcsolatos, lényegesnek nem minősülő adat – ideértve különösen az érintett pályázat azonosító számának, tárgyának módosítását, szerződés időtartamát stb. – módosítása miatt szükséges, úgy a polgármester saját hatáskörében eljárva gondoskodjon az ehhez szükséges intézkedések megtételéről, szerződés aláírásáról.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. szeptember 23.

Kondora István
polgármester

Melléklet a …/2025. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozathoz:

HASZNÁLATBA ADÁSI SZERZŐDÉS
5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről

Sárvár Város Önkormányzata
székhely: 9600 Sárvár, Várkerület utca 2.
törzskönyvi azonosító szám: 733634
adószám: 15733634-2-18
bankszámlaszám: 11747037-15733634
képviseli: Kondora István polgármester
mint használatba adó, tulajdonos
(a továbbiakban: ***Tulajdonos, Önkormányzat***)

másrészről

Sárvári Oratórikus Kórus
székhely: 9600 Sárvár, Temető utca 27/B.
nyilvántartási szám: 18-02-0200522
adószám: 18624384-1-18
vezető tisztségviselő: dr. Szalai Ferenc
mint használatba vevő
(a továbbiakban: **Használatba vevő**)
(a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**)
között az alulírott helyen és időben ***Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete …../2025. (IX. 24.) számú határozatának*** *felhatalmazása alapján alábbi feltételek mellett.*

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy közöttük Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 95/2020. (IX. 24.) számú határozatának felhatalmazása alapján 2020. szeptember 30. napján a Sárvár Belterület, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület utca 17/A. szám alatt található ingatlan épületének *„próbaterem”* megnevezésű, kulturális funkciójú, mindösszesen 185 m^2 alapterületű épületrészére határozott időtartamú ingyenes használatba adási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) jött létre. Szerződő Felek a használatba adási szerződés 1. számú módosítását 2021. március 26. napján, a 2. számú módosítását 2021. május 27. napján, a 3. számú módosítását 2022. február 28. napján, valamint a 4. számú módosítását 2025. február 28. napján írták alá.

2. Szerződő Felek a Szerződést közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják.

   A Szerződés VIII. pont 17. alpontja – „*A szerződő felek a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2031. december 31. napjáig kötik azzal, hogy amennyiben a Miniszterelnökség „A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása” című, VCA-KP-1-2025 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2025/1) pályázati kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt fenntartási időszak a határozott időtartam után szűnne meg, úgy a használatba adási szerződés időtartama a szerződés külön módosítása nélkül a fenntartási időszak végéig meghosszabbodik.”* – helyébe az alábbi 17. alpont lép:

„A szerződő felek a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2032. december 31. napjáig kötik azzal, hogy amennyiben a Miniszterelnökség „A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása" című, VCA-KP-1-2026 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2026/1) pályázati kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt fenntartási időszak a határozott időtartam után szűnne meg, úgy a használatba adási szerződés időtartama a szerződés külön módosítása nélkül a fenntartási időszak végéig meghosszabbodik."

3. A Szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései továbbra is hatályban maradnak.

Szerződő Felek a jelen szerződés módosítást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt képviselőik útján, jóváhagyólag írták alá.

Sárvár, 2025. …….. hó …. napján

.....……	……
Sárvár Város Önkormányzata	**Sárvári Oratórikus Kórus**
tulajdonos, használatba adó	**használatba vevő**
képviseletében	**képviseletében**
Kondora István	**dr. Szalai Ferenc**
polgármester	**vezető tisztségviselő**

.....……

Halászné Udvardi Sarolta
Sárvár Város Önkormányzata
gazdasági vezető
pénzügyi ellenjegyző

Mellékletek az előterjesztéshez:

1. *számú melléklet: Használatba adási szerződés 4. számú módosítása*

HASZNÁLATBA ADÁSI SZERZŐDÉS
4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről

Sárvár Város Önkormányzata
székhely: 9600 Sárvár, Várkerület utca 2.
törzskönyvi azonosító szám: 733634
adószám: 15733634-2-18
bankszámlaszám: 11747037-15733634
képviseli: Kondora István polgármester
mint használatba adó, tulajdonos
(a továbbiakban: ***Tulajdonos, Önkormányzat***)

másrészről

Sárvári Oratórikus Kórus
székhely: 9600 Sárvár, Temető utca 27/B.
nyilvántartási szám: 18-02-0200522
adószám: 18624384-1-18
vezető tisztségviselő: dr. Szalai Ferenc
mint használatba vevő
(a továbbiakban: **Használatba vevő**)
(a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**)
között az alulírott helyen és időben ***Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 35/2025. (II. 28.) számú határozatának*** *felhatalmazása alapján alábbi feltételek mellett.*

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy közöttük Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 95/2020. (IX. 24.) számú határozatának felhatalmazása alapján 2020. szeptember 30. napján a Sárvár Belterület, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület utca 17/A. szám alatt található ingatlan épületének *„próbaterem"* megnevezésű, kulturális funkciójú, mindösszesen 185 m^2 alapterületű épületrészére határozott időtartamú ingyenes használatba adási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) jött létre. Szerződő Felek a használatba adási szerződés 1. számú módosítását 2021. március 26. napján, a 2. számú módosítását 2021. május 27. napján, valamint a 3. számú módosítását 2022. február 28. napján írták alá.

2. Szerződő Felek a Szerződést közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják.

3. A Szerződés VIII. pont 17. alpontja – *„A szerződő felek a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2028. december 31. napjáig kötik azzal, hogy VCA-KP-1-2021/1-000200 pályázati azonosítószámú Támogatói okirat szerinti fenntartási időszak végéig, továbbá amennyiben a Miniszterelnökség „A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása" című, VCA-KP-1-2022 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2022/1) pályázati kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt fenntartási időszak a határozott időtartam után szűnne meg, úgy a használatba adási szerződés időtartama a szerződés külön módosítása nélkül a fenntartási időszak végéig meghosszabbodik."*

– helyébe az alábbi 17. alpont lép:
„A szerződő felek a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2031. december 31. napjáig kötik azzal, hogy amennyiben a Miniszterelnökség „A Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása" című, VCA-KP-1-2025 kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása (VCA-KP-1-2025/1) pályázati kategóriájú pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő támogatói okiratában foglalt fenntartási időszak a határozott időtartam után szűnne meg, úgy a használatba adási szerződés időtartama a szerződés külön módosítása nélkül a fenntartási időszak végéig meghosszabbodik."

4. A Szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései továbbra is hatályban maradnak.

Szerződő Felek a jelen szerződés módosítást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt képviselőik útján, jóváhagyólag írták alá.

Sárvár, 2025. február 28.

.....

Sárvár Város Önkormányzata
tulajdonos, használatba adó
képviseletében
Kondora István
polgármester

.....

Sárvári Oratórikus Kórus
használatba vevő
képviseletében
dr. Szalai Ferenc
vezető tisztségviselő

.....

Halászné Udvardi Sarolta
Sárvár Város Önkormányzata
gazdasági vezető
pénzügyi ellenjegyző

2. számú melléklet: Alapszerződés

HASZNÁLATBA ADÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár, Várkerület 2.
Törzskönyvi azonosító szám: 733634
Adószám: 15733634-2-18
Bankszámlaszám: 11747037-15733634
Képviseli: Kondora István polgármester
mint használatba adó tulajdonos
/továbbiakban: tulajdonos, Önkormányzat/

másrészről
Sárvári Oratórikus Kórus
nyilvántartási szám: 18-02-0200522;
székhely: 9600 Sárvár, Temető u. 27B.;
adószám: 18624384-1-18;
vezető tisztségviselő: dr. Szalai Ferenc, mint használatba vevő
/továbbiakban: használatba vevő/
között az alulírott helyen és időben *Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 95/2020. (IX.24.) sz. határozatának felhatalmazása alapján alábbi feltételek mellett.*

I.
A szerződés tárgya, célja

1. *Sárvár Város Önkormányzata tulajdonában áll az alábbi ingatlan:*
   a Sárvár 1344/5 hrsz-ú, természetben a Sárvár, Várkerület 17/A. szám alatt található ingatlan

A szerződés célja:
kulturális szolgáltatás, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;

2. Annak érdekében, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 1. pontban megjelölt – alapvetően a civil szervezetek elhelyezésére szolgáló - vagyontárgy hasznosítása hosszútávon és magas színvonalon, továbbá azonos jogi keretek között és egységes elvek szerint ***előadó-művészeti szervezet támogatása, továbbá a helyi közművelődési tevékenység támogatása*** – ezzel együtt a vagyon értékének a megőrzése – érdekében biztosítható legyen, szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanra használati jogot létesítő ingyenes használatba adási szerződést kötnek az alábbi helyiségekre:

- **66,62 m2** alapterületű *(a mellékelt alaprajzon 1. sorszámmal jelölt)* „óratórikus kórus terem" megnevezésű helyiség,
- **14,64 m2** alapterületű *(a mellékelt alaprajzon 2. sorszámmal jelölt)* „tároló" megnevezésű helyiség,
- **26,04 m2** alapterületű *(a mellékelt alaprajzon 3. sorszámmal jelölt)* „tároló" megnevezésű helyiség,
- **11,04 m2** alapterületű *(a mellékelt alaprajzon 4. sorszámmal jelölt)* „tároló" megnevezésű helyiség,
- a közlekedők, valamint
- a mellékhelyiségek.

II.
Részletes szerződési feltételek

A feladat meghatározása, a használati jog és annak ellenértéke

3. Sárvár város Önkormányzata feladatát képezi a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló ***2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 7. pontjában*** **meghatározottak szerinti** *kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;*A használatba vevő **előadó-művészeti tevékenységet** végez. Az Önkormányzat –mint tulajdonos – az említett közfeladat minél teljesebb körű – a helyi társadalmi integrációra, önszerveződő közösségekre is építő – ellátása érdekében az önkormányzati vagyoni körbe eső 1-2. pontban megjelölt vagyontárgyra ezennel ingyenes használati jogot létesít a használatba vevő részére ***határozott*** **időtartamra.** A használatba vevő a szerződésben megállapított használati jogot és annak gyakorlását ezennel elfogadja, vállalja, hogy a tevékenységi körébe eső **előadó-művészeti tevékenység** ellátásával tevékenyen közreműködik az említett önkormányzati feladat ellátásában.

4. A használatba vevő a használati jogot a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján ingyenesen szerzi meg. A használatba vevőt a használati jog alapján nem illetik meg a tulajdonos jogai és kötelezettségei. *A használatba vevő kizárólag az ingók és az ingatlan működtetésére, továbbá a rendeltetésszerű használat érdekében szükséges karbantartási munkálatok megfelelő időben történő elvégzésére jogosult és köteles.*

III.

A vagyonnal kapcsolatos rendelkezések, a vagyon üzemeltetése

5. A használatba vevő kijelenti, hogy a szerződés 1-2. pontjában szereplő, a használati jog tárgyát képező vagyontárgyat ismeri, azt a szerződésben meghatározott feladatok ellátására alkalmasnak tartja. Tulajdonos az 1-2. pontban meghatározott vagyontárgyat használatba vevő birtokába adja, Felek a birtokba adás vonatkozásában valamennyi releváns információt, adatot tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel.

6. A használatba vevő köteles a vagyon megóvásáról a hatályos jogszabályok és e szerződés rendelkezéseinek betartásáról és betartatásáról gondoskodni, a vagyonelemek károsodástól mentes állapotát megőrizni. A vagyon megóvása érdekében tett halaszthatatlan intézkedéseiről használatba vevő a tulajdonost tájékoztatja.

7. A felek megállapodnak abban, hogy a használatba vevő által végzett vagy végeztetett, államgmegóvást meghaladó mértékű felújítási és rekonstrukciós beruházásokkal az adott vagyontárgyakon nem szerez tulajdonjogot, osztatlan közös tulajdoni hányadként sem. A felek megállapodnak abban, hogy ilyen jellegű beruházás csak a Tulajdonossal történt előzetes írásbeli megállapodás alapján lehetséges.

8. A használatba vevő köteles - lényeges szerződéses kötelezettségeként – a vagyontárgyakat a jogviszony fennállta alatt folyamatosan és ténylegesen a 2. pontban meghatározott célra használni, és azokat e célhoz rendelten hasznosítani. A használatba vevő az általa végzett rekonstrukciós, felújítási, államgegóvó, valamint értéknövelő beruházásokat, illetve üzemeltetési tevékenységet is az így meghatározott elsődleges szerződéses célt szolgálóan végezheti.

IV.

A vagyonnal való gazdálkodás

9. **A használatba vevő a vagyon használatáért díjat a tulajdonosnak nem fizet.** A használatba vevő a vagyontárgyak hasznosításából keletkező bevételeiből köteles a vagyontárgyak állapotát és értékét hosszú távon megőrizni, továbbá a 3. pontban meghatározott feladat magas szintű ellátásához szükséges technikai színvonalon fenntartani. **A vagyonnal kapcsolatos közüzemi szolgáltatások költsége az Önkormányzatot, mint tulajdonost terheli.**

10. A szerződő felek rögzítik azon tényt, hogy a szerződés tárgyát képező vagyontárgyak a nemzeti vagyon részét képezik, így az ezzel való gazdálkodás fokozott felelősséggel jár. Ebből kifolyólag használatba vevő a szerződéses viszony fennállta alatt folyamatosan köteles a használatba vett vagyonnal eredményesen, a jó gazda gondosságával eljárva gazdálkodni. E

kötelezettsége keretében köteles a tulajdonost haladéktalanul értesíteni, amennyiben a gazdálkodás eredményessége bármilyen okból veszélybe kerül. E pontba foglalt kötelezettsége felróható és folyamatos, illetve visszatérő, a vagyon értékét és épségét veszélyeztető megszegése esetén Tulajdonos azonnali hatályú rendkívüli felmondással élhet a 22. pontban foglaltak szerint.

11. A használatba vevő a használatába vett vagyontárgyak hasznosításából származó bevételeit, közvetlen költségeit és ráfordításait, saját vagyonának a hasznosításából származó bevételeitől elkülönítetten köteles nyilvántartani. Használatba vevő az ingyenes használatba vett vagyontárgyakat másnak használatba nem adhatja, ellenkező esetben a tulajdonos a 21. pont szerinti rendkívüli felmondás lehetőségével élhet.

V.
Adatszolgáltatási és nyilvántartási kötelezettség

12. A használatba vevő a használatba átvett vagyon vonatkozásában az államháztartás szervezetei beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 4/2013. (I.11.) sz. Korm. rendeletben foglalt adatokkal kapcsolatban **adatszolgáltatási és adat-nyilvántartási kötelezettség** terheli a **Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal vagyonnyilvántartása számára.** Ennek keretében a használatba vevő:

- az önkormányzati vagyon-kimutatáshoz az adott évet követő legkésőbb március 31-ig – a tulajdonos által meghatározott módon és formában - összesítő kimutatást kell készítenie a vagyonban bekövetkezett változásokról.

13. A használatba vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltak szerint haladéktalanul köteles a Tulajdonost értesíteni, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a használatba vevővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

VI.
A nemzeti vagyonnal történő elszámolás

14. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a használatba vevő az adott évet követő március 31-ig írásban beszámol Sárvár város Önkormányzatának az általa a 3. pont alapján ellátott feladatok ellátásáról és a hozzá kapcsolódó vagyon működtetéséről. A használatba vevő a gazdálkodásra és a vagyonra vonatkozó főbb mutatókat is tartalmazó **beszámolót** Sárvár város **Polgármesteréhez kell benyújtania**. A **beszámolót a Polgármester** Sárvár Város Önkormányzata **Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága elé terjeszti** és annak állásfoglalása alapján dönt annak elfogadásáról.

15. A használatba vevő a használati jog megszűnésekor köteles a használatba vett vagyontárgyak jelen szerződés megkötéskori értékének a megszűnéskori vagyoni értékéhez viszonyított érték különbözetével elszámolni a következők szerint:

- Ha a vagyon csökkenése az elszámolt értékcsökkenéseknek megfelelő karbantartások és felújítások elvégzése, illetve az éves beruházási tervek megvalósítása ellenére úgy következett be, hogy a használatba vevőt, illetve az általa alkalmazott alvállalkozót ezzel kapcsolatban felelősség nem terheli, akkor a használatba vevő a különbözetet nem köteles megtéríteni.
- Amennyiben a fent felsorolt feltételek nem teljesültek, illetve a vagyon csökkenésében használatba vevőt felelősség terheli, a különbözetet használatba vevő köteles megtéríteni.
- A vagyon növekedéséből származó többletre /darab, érték/ használatba vevő nem tarthat igényt, arra nézve sem tulajdonjoga /rész tulajdon/ nem keletkezik, sem pedig megtérítési igénnyel nem léphet fel.

VII.
Biztosítások

16. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az átvett vagyonelemek működtetésére vonatkozó tevékenység végzésével kapcsolatosan esetleg felmerülő károk elleni

felelősségbiztosítást szükség esetén a Használatba vevő köti a saját költségére.

VIII.
Az ingyenes használat időtartama

17. A szerződő felek *a használatba adási szerződést határozott időtartamra, 2020. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig kötik.*

IX.
A szerződés megszűnése

18. A szerződés szerződő felek erre irányuló megegyezésével, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben szabályozottak és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvényben szabályozottak, valamint a szerződésben meghatározott egyéb ok miatti felmondás esetében a következők szerint szűnhet meg.
19. A használatba adási szerződés megszűnik a határozott idő elteltével.
A használatba adási szerződés megszüntethető
- rendes felmondással,
- a felek közös megegyezésével,
- rendkívüli felmondással,
- az ingyenes használó jogutód nélküli megszűnésével,
- az adott vagyontárgy megsemmisülésével, erre a vagyontárgyra vonatkozóan.

20. A tulajdonos rendes felmondással a használatba adási szerződést legalább 3 hónapos felmondási idővel szüntetheti meg.
21. A tulajdonos a használatba adási szerződést rendkívüli felmondással - 30 napos felmondási idővel - akkor szüntetheti meg, ha - a használatba vevő használatba vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvényben foglalt kötelezettségeit megszegi továbbá, ha a használatba vevő a szerződés tárgyát nem a 2. pontban meghatározott célra használja.
22. A tulajdonos azonnali hatályú rendkívüli felmondással felmondhatja a szerződést, ha a használatba vevő:
- a szerződésben részletezett feladatokat nem látja el, a vagyont rendeltetés ellenesen használja, abban kárt okoz,
- a konkrét vagyonhasznosításhoz alvállalkozót vagy közreműködőt nem e szerződésben foglaltak szerint alkalmaz,
- jogszabályban meghatározott egyéb ok fennállása esetén.

23. A szerződő felek a szerződés megszűnésekor ezen szerződésben foglaltak szerint elszámolnak egymással, azzal, hogy a használatba vevőt megilleti a ius tollendi, de az állagsérelem nélkül el nem távolítható dolgok vonatkozásában megtérítést nem követelhet.

X.
A használati jog gyakorlásának az ellenőrzése

24. A használatba vevő köteles tűrni, hogy a tulajdonos Önkormányzat a nemzeti vagyonnal kapcsolatos tevékenységére, annak célszerűségére, törvényességére vonatkozó ellenőrzési jogait zavartalanul gyakorolhassa.
25. A szerződő feleknek az ellenőrzéssel kapcsolatban jogaik és kötelezettségeik teljesítése során figyelemmel kell lenniük az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseire, illetve az üzleti titokra vonatkozó jogi szabályozásban foglaltakra.

XI.
Egyéb általános és záró rendelkezések
Bizalmas információk

26. A szerződő felek kötelesek bizalmasan kezelni a szerződéssel kapcsolatban a tudomásukra

jutott bizalmas információkat, elsősorban az üzleti vagy szolgálati titkot.
27. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben szereplő bizalmas információkat harmadik felek előtt csak azt követően tárják fel mikor arról a másik féllel egyeztettek.

XII.
Együttműködés, viták rendezése

28. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeik teljesítése során a tőlük elvárható módon, jóhiszeműen együttműködnek.
29. A jelen szerződésből eredő vagy azzal összefüggő bármely vitát felek kötelesek egyeztető tárgyaláson rendezni. A vitás kérdések egyeztetését bármelyik fél írásban a használatba vevő vezetőjéhez, illetve az önkormányzatot képviselő Polgármesterhez intézett levélben kezdeményezheti. Az egyeztető tárgyalást felek a lehető legközelebbi időpontban folytatják le.
30. Amennyiben az előző pontban írt egyeztető tárgyalásokon a vitás kérdést – legfeljebb 5 napon belül – felek nem tudják rendezni, úgy a vita eldöntésére felek – hatáskörtől függően – alávetik magukat a Sárvári Járási Bíróság, illetve a Szombathelyi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

XIII.
Záró rendelkezések

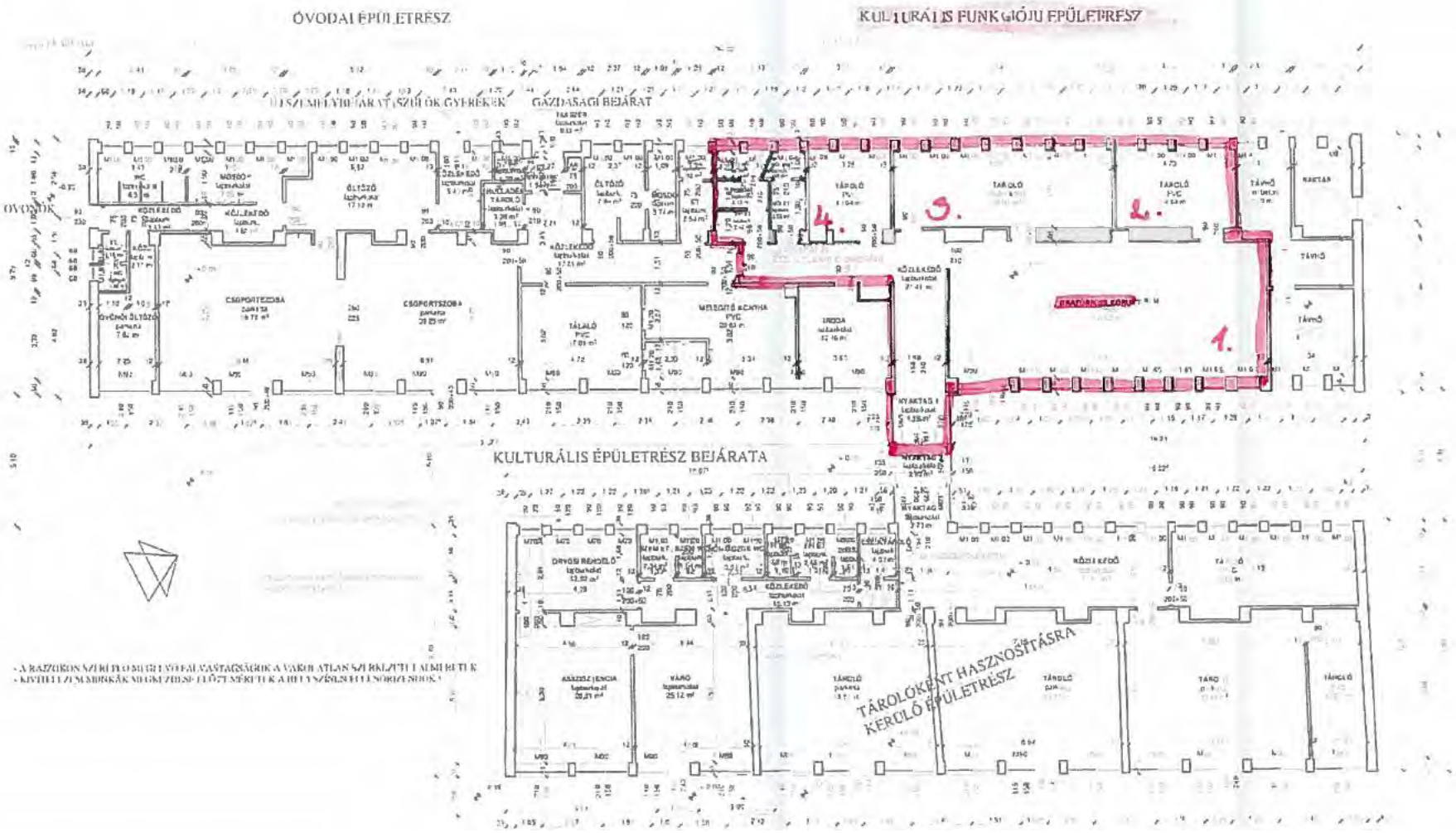
31. A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonos Magyarország helyi önkormányzata, míg használatba vevő **az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény 5. §-a szerinti, a természetes személyeknek az egyesülési jog alapján létrehozott közössége** és ezen szerződés megkötésére vonatkozó képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.
32. A szerződő felek a szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az államháztartás szervezetei beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 4/2013. (I.11.) sz. Korm. rendelet, a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit, szabályait kell alkalmazni.
A szerződő felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Sárvár, 2020. szeptember 30.

.....
Sárvár Város Önkormányzata tulajdonos
használatba adó
Képviseletében
Kondora István
Polgármester

.....
Sárvári Oratórikus Kórus
használatba vevő
Képviseletében
dr. Szalai Ferenc
vezetőtisztségviselő

.....
Halászné Udvardi Sarolta
Sárvár Város Önkormányzata
gazdasági vezető
pénzügyi ellenjegyző

Melléklet a szerződéshez:

VOLT BÖLCSŐDE ÉPÜLET TERVEZETT ÁLLAPOT FÖLDSZINTI ALAPRAJZA M 1:100