



MEGHÍVÓ

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. október 22-én (szerdán) 14.45 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:

Zárt ülésen történő tárgyalását javaslom:

1. Önkormányzati képviselő méltatlanságának megállapítására irányuló kezdeményezés
Előadó: Kondora István polgármester
2. Méltányossági alapon lakbér csökkentése iránti kérelem elbírálása.
Előadó: Kondora István polgármester

Nyilvános ülésen történő tárgyalását javaslom:

1. Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása – az eljárást lezáró döntések meghozatala *(később kerül megküldésre)*
Előadó: Kondora István polgármester
2. Önkormányzati rendeletalkotás a szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előadó: Kondora István polgármester
3. A Téglagyári-tóra és a Csónakázó-tóra vonatkozó halgazdálkodási haszonbérleti szerződés megkötése
Előadó: Kondora István polgármester
4. A Sárvár, Tölgyfa utcában szennyvíz-gerincvezeték kiépítéséhez szükséges 6443 hrsz-ú (Almáskerti utca) és a 6463 hrsz-ú (Tölgyfa utca) ingatlanok egyes területeirészeinek megvásárlása
Előadó: Kondora István polgármester

5. A Sárvár, 804 hrsz-ú és a 779/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Újsziget utca és Fekete-híd utca kereszteződésében található ingatlanrészekkel kapcsolatos telekalakítással vegyes adásvétel jóváhagyása
Előadó: Kondora István polgármester

6. Ingatlanok belterületbe vonása:

- a) Sárvár, Külterület 0155/15 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Ipartelep utca mellett található ingatlan
- b) Sárvár, Zártkert 4945 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Tölgyfa utca mellett található ingatlan
- c) Sárvár, Zártkert 4824/3 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Sótonyi út 59. szám alatt található ingatlan
- d) Sárvár, Zártkert 4453/2 hrsz-ú, természetben a Sótonyi út - Vöröskavicsos utca – Felső-Sótonyi út között elhelyezkedő, Sárvár Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlan
- e) Sárvár, Zártkert 4823/1 hrsz-ú, természetben a Sótonyi út mellett található ingatlan belterületbe vonása

Előadó: Kondora István polgármester

7. A Sárvár, 84-es számú főútvonal melletti beruházási terület bővítéséhez kapcsolódó döntés

Előadó: Kondora István polgármester

8. A Sárvár, Rábasömjéni utcába telepített Trafibox készülékkel kapcsolatos, a Vas Vármegyei Rendőr-főkapitánysággal kötendő haszonkölcsön szerződés jóváhagyásáról
Előadó: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester

9. Az 1. számú felnőtt fogorvosi körzetre vonatkozó feladat-ellátási szerződés módosítása (Dr. Soós Dorottya fogorvos)

Előadó: Dr. Máhr Tivadar alpolgármester

10. Egyebek

Napirend után: kérdések, bejelentések

Sárvár, 2025. október 16.

Kondora István
polgármester



SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

ELŐTERJESZTÉS

Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. módosítása – az eljárást lezáró döntések meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

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. módosítását a tisztelt Képviselő-testület már 3 ízben tárgyalta az elmúlt időszakban az alábbiak szerint:**

A Képviselő-testület döntött

- a módosítási eljárás kezdeményezéséről (2025. április 10.), majd
- a várható környezeti hatás szükségességének eldöntéséről (2025. június 25.), végül
- a véleményezési szakasz lezárásáról (a beérkezett vélemények és az egyeztetési tárgyalás alapján kialakult végleges módosítási célokra vonatkozó döntés - 2025. szeptember 24.).

A legutóbbi Képviselő-testületi döntést követően elindult az ún. záró szakasz, melynek befejezéséhez az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadása szükséges.

A könnyebb áttekinthetőség érdekében a végleges módosítási célokat az előterjesztés 8. mellékletét képező táblázatban részletesen összefoglaltuk annak érdekében, hogy a lezárás előtt álló módosítások pontosan milyen célokat érintenek.

Az egyeztetés folyamata eljárási szakaszainak részletes összefoglalása:

1. A településrendezési eszközök 29. módosításának kezdeményezése

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. módosítására vonatkozó eljárást kezdeményezett a 110/2025. (VII.15.) számú Polgármesteri határozattal módosított 61/2025. (IV.10.) számú képviselő-testületi határozatával (továbbiakban: Határozat).** (A 61/2025. (IV.10.) számú Képviselő-testületi határozat és a 110/2025. (VII.15.) számú Polgármesteri 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.).

2. Környezeti értékelés

A településrendezési eszközök 29. módosítása során a várható környezeti hatás eldöntésére irányuló, 2025. május 14-én elektronikus úton kezdeményezett eljárásban 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.)

3. Véleményezési szakasz

A véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a dokumentáció kiegészítésére volt szükség a Sárvár Bagolyrét területén az 1484/30 hrsz-ú ingatlanon vízjogi engedéllyel létesített termálkút területe, illetve az egymástól élesen elkülönülő két építési övezet - Ki (különleges intézményi idegenforgalom, rekreáció) és Lke (kertvárosias lakó) határán fasor telepítésének szabályozása vonatkozásában, mely a Határozat 2.10 pontját érintette.

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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. § -a alapján az önkormányzat a véleményezendő dokumentáció E-TÉR felületre való feltöltésével 2025. július 17. napján kezdeményezte az eljárás véleményezési szakaszának lefolytatását, 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.

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 megkeresett véleményező szervek közül az Állami Főépítészeti 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 szervezetek történő megküldésével került sor.

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

Állami Főépítési Iroda VA/ÁFI/673-10/2025. iktatószámú közbenső 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. (Az egyeztetési tárgyalás jegyzőkönyve az előterjesztés 5. mellékletét képezi).

A beérkezett vélemények és az egyeztetési tárgyaláson kialakult egyetértés alapján a Képviselő-testület 188/2025. (IX.24.) számú Képviselő-testületi határozatával a véleményezési szakaszt lezárta. (A 188/2025. (IX.24.) számú Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 6. mellékletét képezi. A Képviselő-testületi határozat terjedelme miatt mellékletek nélkül kerül csatolásra, a teljes határozat a Sárospataki Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 11-es irodájában megtekinthető.)

4. Záró szakasz

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

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

a) 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv vagy a módosítása elfogadásához,

b) 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervezet bevonásával, vagy

c) 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével – hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.”

A R. 67. §-a alapján a záró szakasz kezdeményezése a - véleményezésre jogosult szervezetek és a partnerek elfogadott véleménye, illetve az egyeztetési tárgyalás alapján véglegesített - dokumentáció 2025. október 1-én E-TÉR felületre történő feltöltésével történt meg.

A záró szakmai vélemény 2025. október 20. napján VA/ÁFI/673-16/2025. iktatószámon a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részéről kiadmányozásra került, és jelen előterjesztés 7. 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. Szerkezeti terv módosítása

/2025. (...) számú képviselő-testületi határozat **Sárvár város településszerkezeti tervének módosításáról**

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 61/2025. (IV.10.) számú határozat, a 110/2025. (VII. 16.) számú polgármesteri határozat, a 129/2025.(VIII.18.) számú polgármesteri határozat mint településfejlesztési döntések figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész VA/ÁFI/673-16/2025. számon kiadott, 2025. október 20-án kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő ötödik 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. október 20.

Kondora István
polgármester

Kihirdetve: 2025.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

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

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

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

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

2. SZERKEZETI TERV 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:

Kisvárosias lakóterület

- a) Közlekedési területből kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre az Újsziget utca 804 hrsz ingatlan vonatkozásában ~335 m² nagyságban. (7.sorszám)

Kertvárosias lakóterület

- a) Településközpont vegyes területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre 2,3584 ha nagyságban. (6. sorszám)
- b) Kisvárosias lakóterületből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre 2,224 ha nagyságban. (6. sorszám)
- c) Nagyvárosias lakóterületből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 57 m² nagyságú telekrész a 779/5 hrsz-ból. (7. sorszám)
- d) Ki jelű különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre 11,074 ha nagyságban. (10. sorszám)

Falusias lakóterület

- a) Közlekedési területből falusias lakóterület kerül kijelölésre ~1510 m² nagyságban a 4999 hrsz ingatlan területén úgy, hogy a 4962 hrsz Tölgyfa utca 5 m-es egységes szabályozása biztosított legyen. (13. sorszám)

Településközpont vegyes terület

- b) közlekedési területből településközpont vegyes terület kerül kijelölésre 251 m² nagyságban az 1154/2 hrsz ingatlan területén. (8. sorszám)

Különleges kereskedelmi terület

- a) általános mezőgazdasági területből különleges kereskedelmi építési övezet kerül kijelölésre a 062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 és 064/59 hrsz-ú ingatlanokon ~2,0655 ha nagyságban. (1. sorszám)
- b) közlekedési területből különleges kereskedelmi célú építési övezet kerül kijelölésre a 062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 és 064/59 hrsz ingatlanokon ~0,0245 ha nagyságban. (1. sorszám)

Közlekedési terület

- a) Általános mezőgazdasági területből közlekedési terület kerül kijelölésre 0,93 ha nagyságban az OTÉK 38.§ (8) bekezdés szerinti országos főút úttengelyétől való 50m-es távolság biztosítása érdekében. (1. sorszám)

- b) Zöldterületből közlekedési területbe kerül átsorolásra 198 m² a kerékpárút nyomvonalának megvalósulás szerinti jelölése érdekében. (2. sorszám)

Általános mezőgazdasági terület

- a) a MATRT 12.§ (3) bekezdés a) pontja szerint Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetből – a 062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 és 064/59 hrsz-ú új különleges kereskedelmi építési övezet - csere területeként általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra a 062/11 hrsz ingatlant részben érintve 2,09 ha nagyságban. (1. sorszám)
- b) Csere területként a 062/11 hrsz ingatlanon Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre 251 m² nagyságban. (8. sorszám)
- c) Csere területként a 062/11 hrsz ingatlanon Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre 151 m² nagyságban. (13. sorszám)
- d) Csere területként a 062/11 hrsz ingatlanon Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre 35 m² nagyságban. (14. sorszám)
- e) Csere területként a 062/11 hrsz ingatlanon Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre 335 m² nagyságban. (7. sorszám)

Zöldterület

- a) Közlekedési területből zöldterületbe sorolandó 56 m² nagyságban a kerékpárút nyomvonalának megvalósulás szerinti jelölése érdekében. (2. sorszám)
- b) Ki jelű különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből zöldterület kerül kijelölésre 0,3366 ha nagyságban. (10. sorszám)

Vízgazdálkodási terület

- a) Ki jelű különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre 0,5613 ha nagyságban. (10. sorszám)
- b) KI jelű különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből vízmű vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre az 1484/30 hrsz-en meglévő termálkút számára ~0,043 ha nagyságban. (10. sorszám)

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.

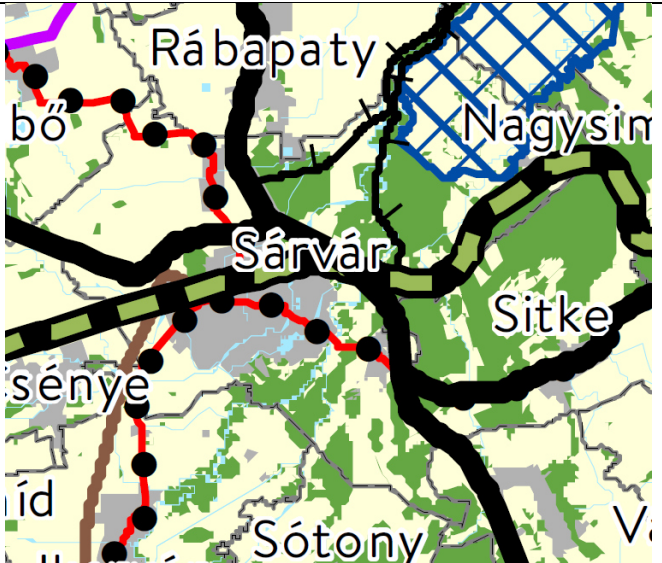
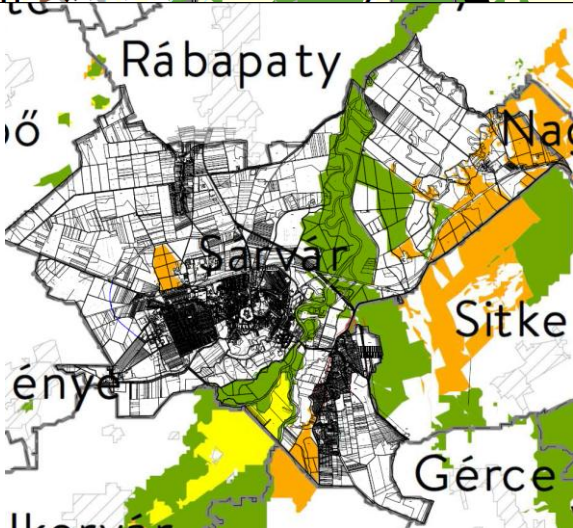
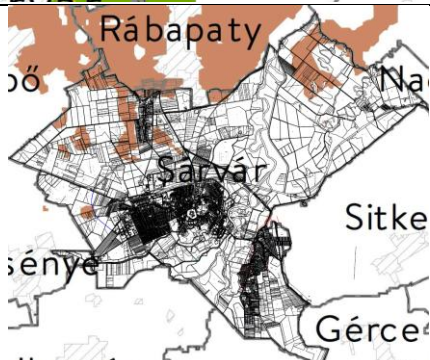
4. melléklet a .../2025.(...) számú Képviselő-testületi határozathoz

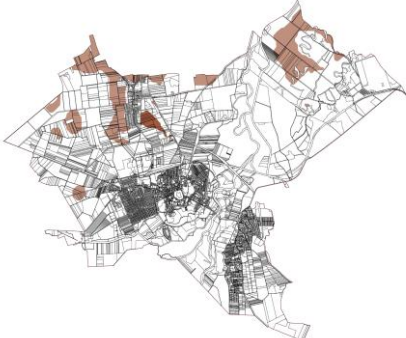
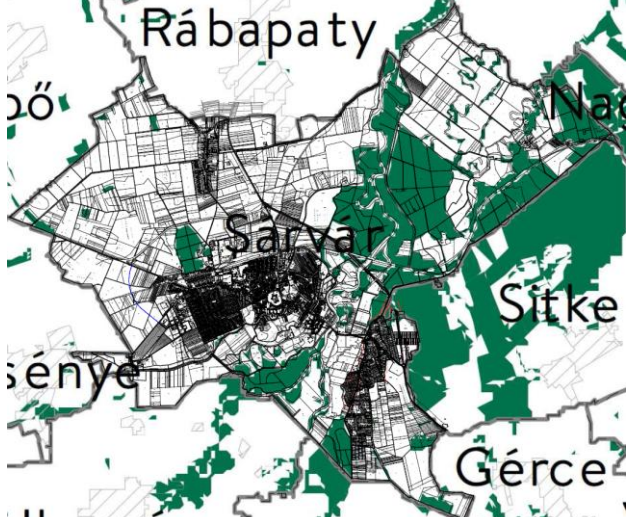
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

4. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

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

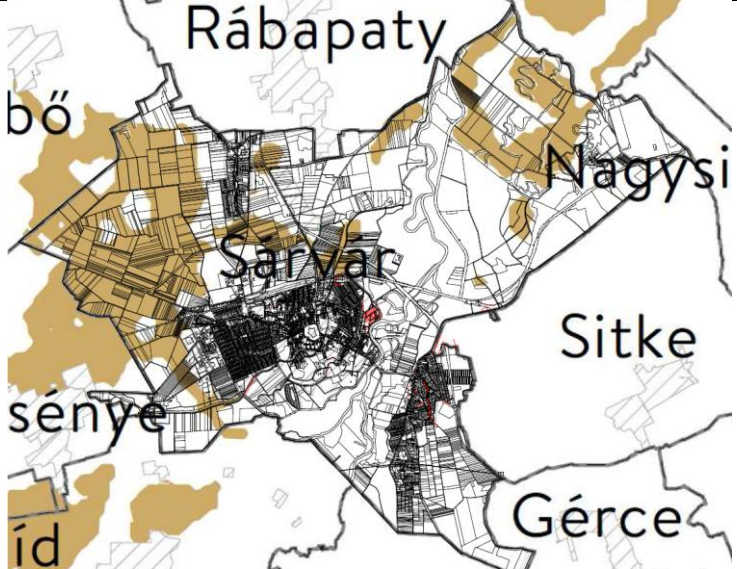
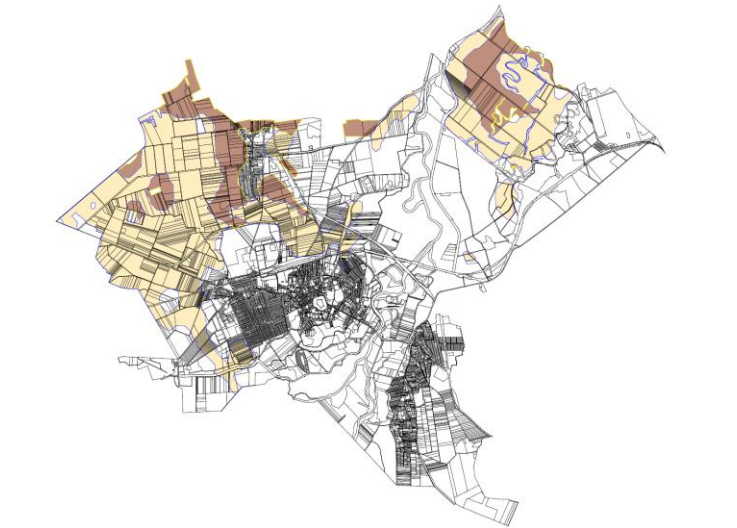
A MaTrT Sárvárt érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Települési térséget érint	
Ökológiai hálózat övezete	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Érinti az 1. sorszámú területet.	

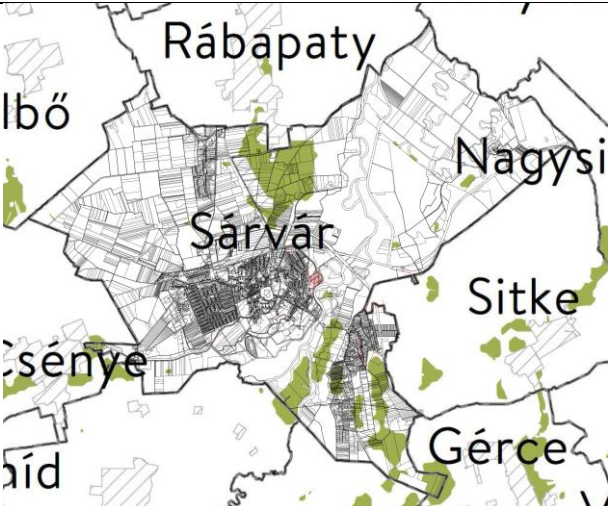
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (sötét barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosítva	Érinti az 1. sorszámú területet.	
Erdők övezete	Nem érinti	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	

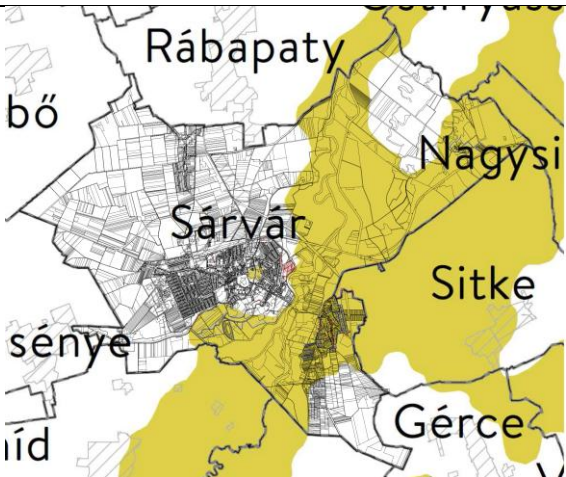
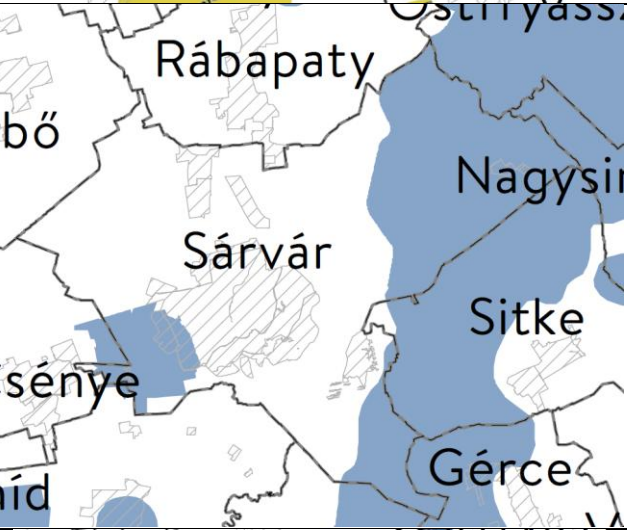
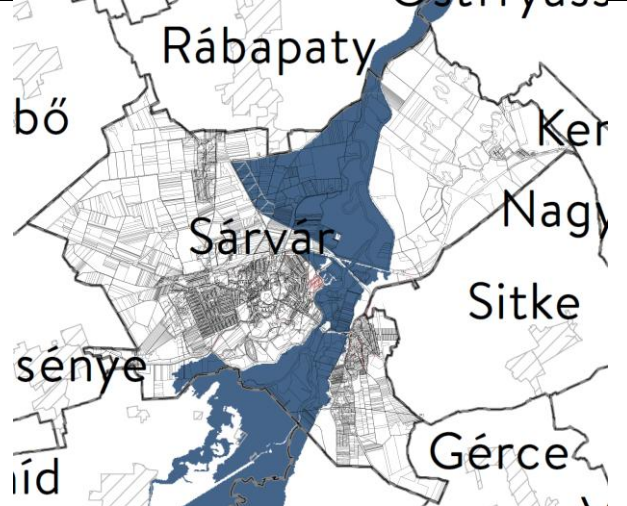
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
--	------------	--

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 az 1.; a 12. sorszámú területeket	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Érinti az 1.; a 12. sorszámú területeket	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 az 1.; a 12. sorszámú területeket	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), 29-es (-0,13667 ha) TE módosítás során módosított lehatárolás szerint	Nem érinti	516,56-1,08 = 515,48 ha (20-as mód.) 515,48-1,1=514,38 ha (23 mód) 514,38-1,3667= 513,0133 ha a 29. módosítás után	

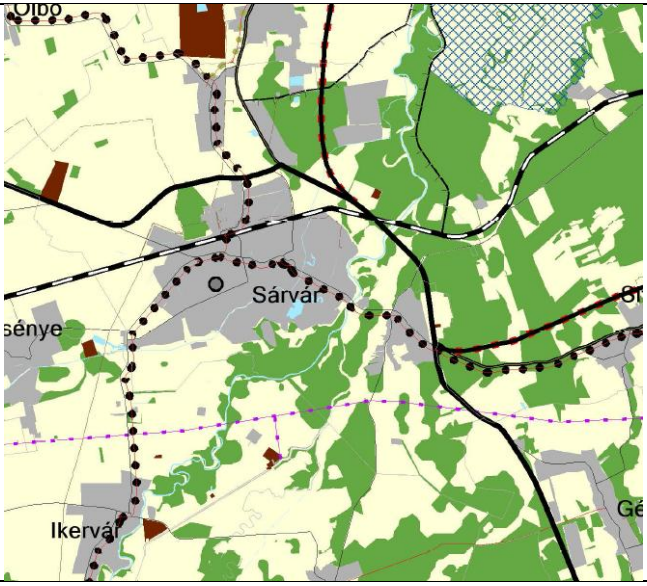
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 2., 5. 10., 11., 13., 15. sorszámú tervezési területeket	2566,21	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti az 12. sorszámú területet	2226,46	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	1382,59	

VTT-tárolók övezete	Nem érinti	-	
------------------------	------------	---	--

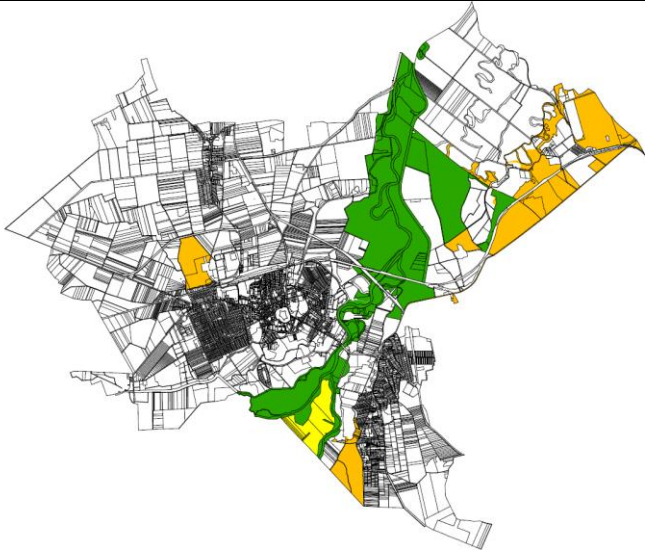
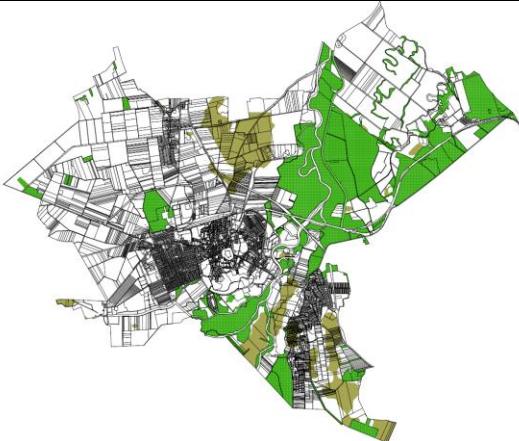
b.) Vas megye területrendezési tervének térségi lehatárolása

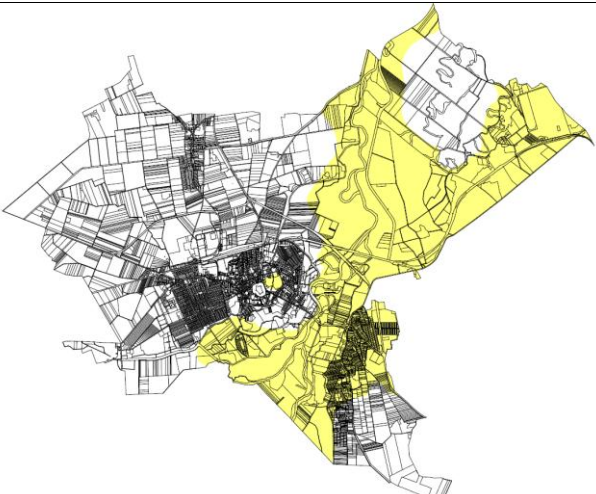
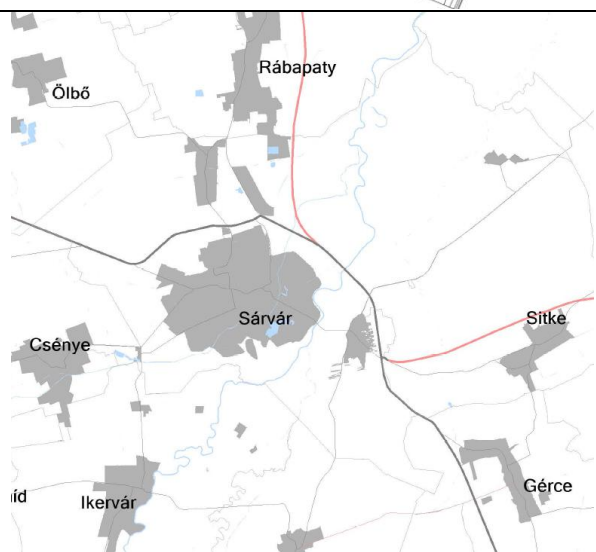
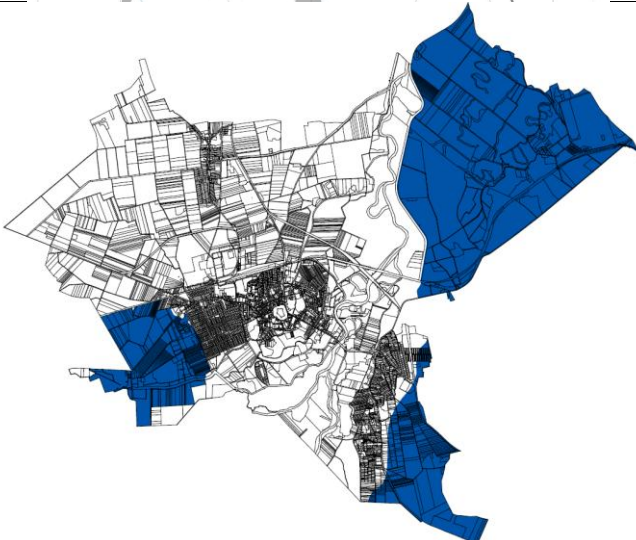
c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

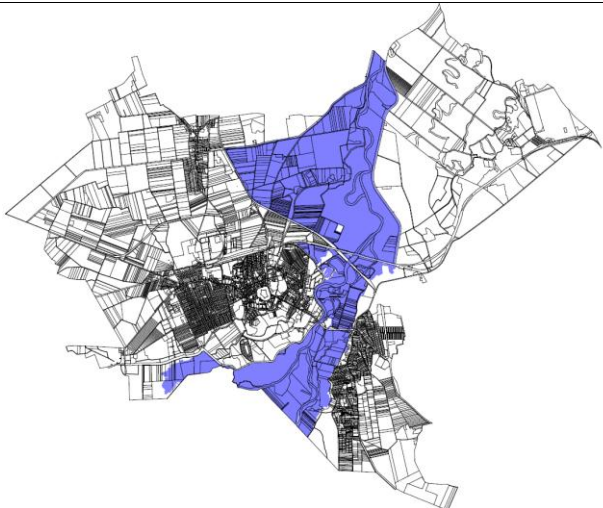
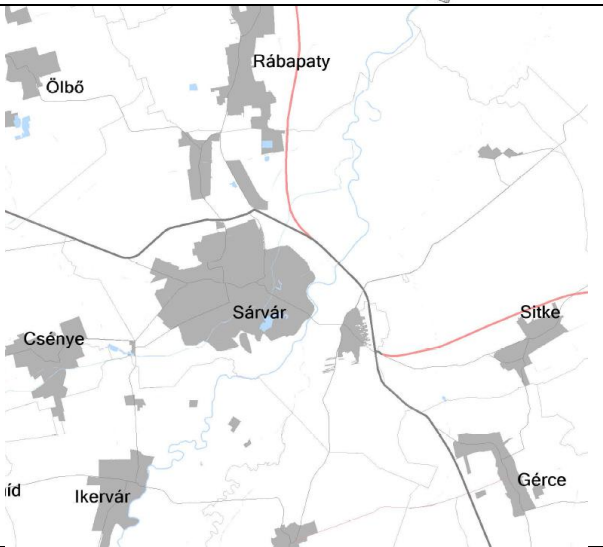
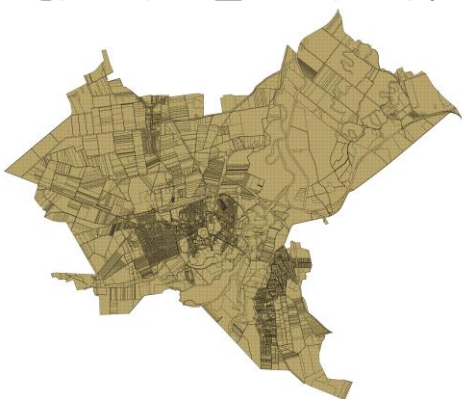
A VTrT Sárvár várost érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

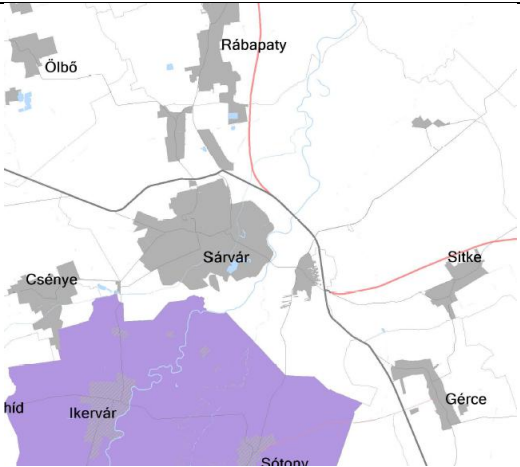
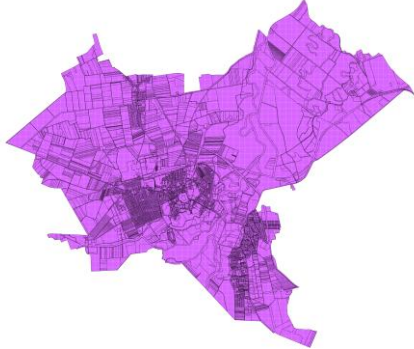
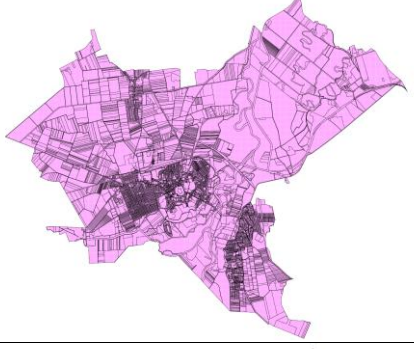
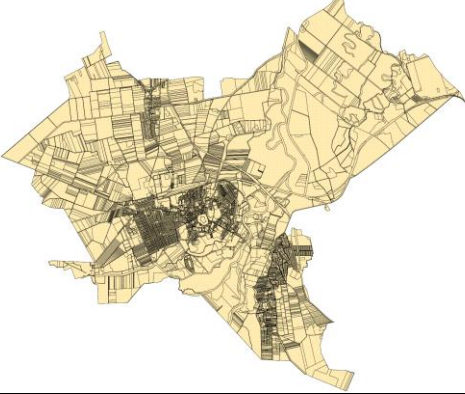
VTrT övezete:	érintettség	területe
VTrT térségi szerkezeti terve	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett	

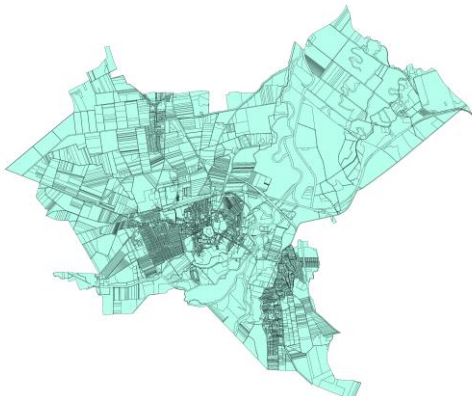
Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (készült a téradatok felhasználásával)
Ökológiai hálózat magterület övezet Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete Ökológiai hálózat puffterület övezete	Nem érinti Nem érinti Nem érinti.	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti Érinti az 1.; a 12. sorszámú területeket	
Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti Nem érinti	

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 2., 5. 10., 11., 13., 15. sorszámú tervezési területeket	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti az 12. sorszámú területet	

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

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

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

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

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

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 18. §-a szerint az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, az Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni.

Sárvár város 29. településrendezési eszközeinek módosítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	2,0655	3,09825	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,0655	7,64235
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	0,0245	0,03675	közlekedési terület	0,6	0,0245	0,0147
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	közlekedési terület	0,6	0,93	0,558	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,93	3,441
3864 hrsz (2.)	Zöldterület	6	0,0056	0,0336	Közlekedési terület	0,6	0,0056	0,00336
3864 hrsz (2.)	Közlekedési terület	0,6	0,0198	0,01188	Zöldterület	6	0,0198	0,1188
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,3584	6,36768	Településközpont vegyes terület	0,5	2,3584	1,1792
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,224	6,0048	Kisvárosias lakóterület	1,2	2,224	2,6688
805 hrsz (7.)	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0335	0,0402	Közlekedési terület	0,6	0,0335	0,0201

805 hrsz (7.)	kisvárosias lakóterület	1,2	0,0057	0,00684	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0,0057	0,00342
1154/2 hrsz (8.)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0251	0,01255	Közlekedési terület	0,6	0,0251	0,01506
1484/3 - 1484/6 hrsz-ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	11,074	29,8998	Ki különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	11,074	16,611
1484/30 hrsz (10.)	Vízmű vízgazdálkodási terület	7	0,043	0,301	Ki különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,043	0,0645
1484/3 - 1484/6 hrsz-ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Zöldterület terület	6	0,3366	2,0196	Ki különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,3366	0,5049
1484/3 - 1484/6 hrsz-ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Vízgazdálkodási terület	7	0,5613	3,9291	Ki különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,5613	0,84195
4999 hrsz (13.)	Lf falusias lakóterület	2,4	0,151	0,3624	közlekedési terület	0,6	0,151	0,0906
27 hrsz (14.)	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	0,035	0,042	közlekedési terület	0,6	0,035	0,021
				52,72445				33,32234
	BA kompenzáció							
062/11 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,09	7,733	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	2,09	0,836
062/11 hrsz (8. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0251	0,09287	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0251	0,01004
062/11 hrsz (4999 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,151	0,5587	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,151	0,0604
062/11 hrsz (Árpád utca csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,035	0,1295	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,035	0,014
062/11 805 hrsz csereterülete	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0335	0,12395	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0335	0,0134
Összesen				61,36247				34,25618

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 29. sorszámú módosítás többletpontértéke 27,10629.

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

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

Területi mérleg
(Változással érintett területek vonatkozásában)

TSZT módosítás		Terület (ha)
Hatályos TSZT	Javasolt TSZT	
általános mezőgazdasági terület	különleges kereskedelmi terület	2,0655 ha
közlekedési terület	különleges kereskedelmi terület	0,0245 ha
általános mezőgazdasági terület	közlekedési terület	0,93 ha
Közlekedési terület	Zöldterület	0,0056 ha
Zöldterület	Közlekedési terület	0,0198 ha
Településközpont vegyes terület	Kertvárosias lakóterület	2,3584 ha
Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	2,224 ha
Közlekedési terület	Kisvárosias lakóterület	0,0335 ha
Nagyvárosias lakóterület	kisvárosias lakóterület	0,0057 ha
Közlekedési terület	Településközpont vegyes terület	0,0251 ha
KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	Kertvárosias lakóterület	11,074 ha
KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	Zöldterület terület	0,3366 ha
KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	Vízgazdálkodási terület	0,5613 ha
KI különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	Vízmű vízgazdálkodási terület	0,043 ha
közlekedési terület	Lf falusias lakóterület	0,151 ha
közlekedési terület	Lk kisvárosias lakóterület	0,035 ha
Gk kereskedelmi szolgáltató területből	általános mezőgazdasági terület	2,09 ha
Gk kereskedelmi szolgáltató területből	általános mezőgazdasági terület	0,0251 ha
Gk kereskedelmi szolgáltató területből	általános mezőgazdasági terület	0,151 ha
Gk kereskedelmi szolgáltató területből	általános mezőgazdasági terület	0,035 ha
Gk kereskedelmi szolgáltató területből	általános mezőgazdasági terület	0,0335 ha

II. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

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

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

[1] A rendelet megalkotásának célja Sárvár város helyi építési szabályzatáról szóló rendelet módosításával az épített környezet és a település tervszerű alakítása Sárvár város közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, lakóterületi fejlesztések elősegítése, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelmények településfejlesztési és településrendezési feladatokkal való összhangjának biztosítása.

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

1. §

A SÁRVÁR VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) 11. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az 1484/6 és 1484/7 hrsz-ú ingatlanok területén látványbeli takarás érdekében a szabályozási terven jelölt helyeken egysoros fasorral létesítendő mezsgyefásítás kialakítása szükséges.”

2. §

(1) A SÉSZ 20. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Ha a telek jelenlegi jellemzői az építési övezeti előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:)

„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- hátsókert méretek, tűztávolság) betarthatók.”

(2) 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 legfeljebb 10 %-os mértékben eltér.”

3. §

(1) A SÉSZ 27. § (3) bekezdés d) pontja a következő dc) alponttal egészül ki:

(Kertvárosias lakóterületen)

Kertvárosias lakóterületen a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló Korm. rendeletben meghatározottak közül)

„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”

(2) A SÉSZ 27. § (3) bekezdése a következő e) és f) ponttal egészül ki:

(Kertvárosias lakóterületen)

„e) Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben - amennyiben a teleknagyság 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 teleknagyság 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, 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”

(3) A SÉSZ 27. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A falusias lakóterületen (Lf) az OTÉK 14. §-a szerinti építmények helyezhetők el azzal, hogy

a) 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,

b) az ingatlanon a szálláshely a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló Korm. rendeletben meghatározottak közül kizárólag az üdülőház, magánszálláshely, panzió és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy ingatlanonként legfeljebb 2 db épület, és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db,

c) az egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek száma

ca) a lakó vagy szálláshely rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen legfeljebb 4 db,

cb) a lakó vagy szálláshely rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén a lakó vagy szálláshely rendeltetési egységek számával csökkentve kerülhet megállapításra.”

4. §

(1) A SÉSZ 33. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Különleges kereskedelmi építési övezet (Kke) elsősorban bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület. A területen kivételesen elhelyezhetők

- a) a különleges rendeltetést hordozó épületeken kívül szállás jellegű, iroda,
- b) szociális, szórakoztató és vendéglátó épületek.”

(2) A SÉSZ 33. §-a a következő (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(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.”

5. §

A SÉSZ 38. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A telken újonnan létesülő épület szabadonállóan, a már kialakult előkerthez igazodóan, ennek hiányában a telekhatártól 5 méterre és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhető el.”

6. §

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

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

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

Sárvár, 2025.....

Kondora István
polgármester

dr. Szijártó Valéria
címmzetes főjegyző

Kihirdetve: Sárvár, 2025.....

dr. Szijártó Valéria
címmzetes főjegyző

1. melléklet a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez Belterület szabályozási tervlapok
Hatályos: 2025.-tól
(29. módosítás)

SÁRVÁR, TÉRINFORMATIKAILAG FELDOLGOZOTT SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

RAJZI ELEMOK

Településszervezeti jelentőségű
Nem településszervezeti jelentőségű

FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

	Településszervezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
	Közlekedési célú közterület (belsőterület és közterület beépítésre szánt területen belül)
	Vidterd
	Közlekedési erd
	Vízfelület
	Árvízvédelmi töltés (vízgazdálkodási terület szárazulatán)
	Zöldterület (közterület)
	Zöldfelületi rendeltetésű közterület (közút)
	Magánút
	Vasút területe
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
	Vízgazdálkodási terület: vízbeszerzési, vízmű
	Telken belüli vídfásítás (beépítési kötelezettség)
	A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen
	Ökológiai hálózat
	Építési hely
	Csak a töltő egységére érvényes SZT alapján beépíthető telek rész
	Általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókerítési II. a telek valamilyen okból nem beépíthető része
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett épület telke
	Helyi településszervezeti védettség
	Közhasználatra megnyitott telekterület
	Utca, gyalogos tér díszburkolattal
	Gyógyhely területe és határa
	Gyógyhely védőterülete
	Intézménykert területe
	A telek be nem építhető része

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

	Belterület
	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa közterületen
	Kiszérendő szabályozási terv (változtatási terv) határa
	Építési övezet, övezetek határa (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet határa
	Régiészeti terület határa
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Natura 2000 hálózat határa
	Tájképvédelmi terület határa
	Környezeti zajterhelés tekintetében

VONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

	Tervezett szabályozási vonal
	Tervezett telekhatár
	Keretfásítás, telken belüli fasor-ültetési kötelezettség
	Meggyefásítás határa
	Kötelező beépítési vonal
	Védett, értékes fa, fasor
	Településszervezeti jelentőségű gipjarmú út tengelye
	Vegyes használatú csatlakozott II. korlátozott forgalmú gipjarmút tengelye
	Önálló vagy kiegészítő kerékpárút tengelye
	Önálló vagy kiegészítő gyalogút tengelye
	Közterületi fasítás
	Szabályozási szélesség
	Javasolt telekhatár (magánút mellett)
	helyi építési szabályzatban rögzített előírt mértékű eltérő előírt mérete
	helyi építési szabályzatban rögzített oldalkert mértékű eltérő oldalkert mérete

PONTSZERŰ VAGY JELKEPESEN MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

	Megtartandó fa
	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
	Közterület, magánút áthaladó gipjarmú és gyalogos számára
	Megszüntetési jel

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

	Jelentős vízdőnterület igénylő elektromos távezeték
	Jelentős vízdőnterület igénylő gázvezeték
	Árványgyűjtő tartalmazó - megkezdett - terület határa
	Geodizálalag nem bémrt megérvő épület
	Geodizálalag nem bémrt megérvő parkoló

FÖLDHIVATALI ALAPTERKÉPI ELEMOK

	Megérvő közigazgatási határa
	Megérvő belterületi határa
	Telekhatár
	Épületkontúr
	Útburkolat
	Termálkút, vízműkút
	Híd, felújáró

VONALAS ELEMOK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Hidrogeológiai és nyílt karstterület védelmi zónájának határa
	Árvízvédelmi korlátozás területének határa
	Vasúti áthaladó látványromszögének védőtávolságának határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

Ln 57557 Építési övezet jele

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

Rendeltetési területjegyzékek jele és megnevezése (amelyek településszervezeti jelentőségűek)

Beépítésre szánt területen belül

Ln	nagyvárosias lakó
Lk, Lk1	kisvárosias lakó
Lke, Lke3, Lke4, Lke5	kertvárosias lakó
Lf	fakusias 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
Kkó	különleges közlekedési
Kmu	különleges munkásszállás
Kg	különleges gépjárműtároló
KMe	különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

Beépítésre nem szánt területen belül

Z-kp	zöldterület, közpark
Z-Kk	zöldterület, közpark
Ev	védelmi rendeltetésű erdő
Ek	közlekedési erdő
Eg	gazdasági erdő
Mk	mezőgazdasági kertés
Má, Má1, Má2, Má3	mezőgazdasági általános
V	vízgazdálkodási (vízmű)
Kbniz	különleges beépítésre nem szánt intézmény terület jelentős zöldfelülettel
KbnLb	különleges beépítésre nem szánt légmentesítési terület
KbnHt	különleges beépítésre nem szánt horgászati 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. zártkörű
2. oldalhatáron álló
3. írkés
4. szabadonálló- általános
5. szabadonálló- telepesszerű
6. 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
- A. 800 m²

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

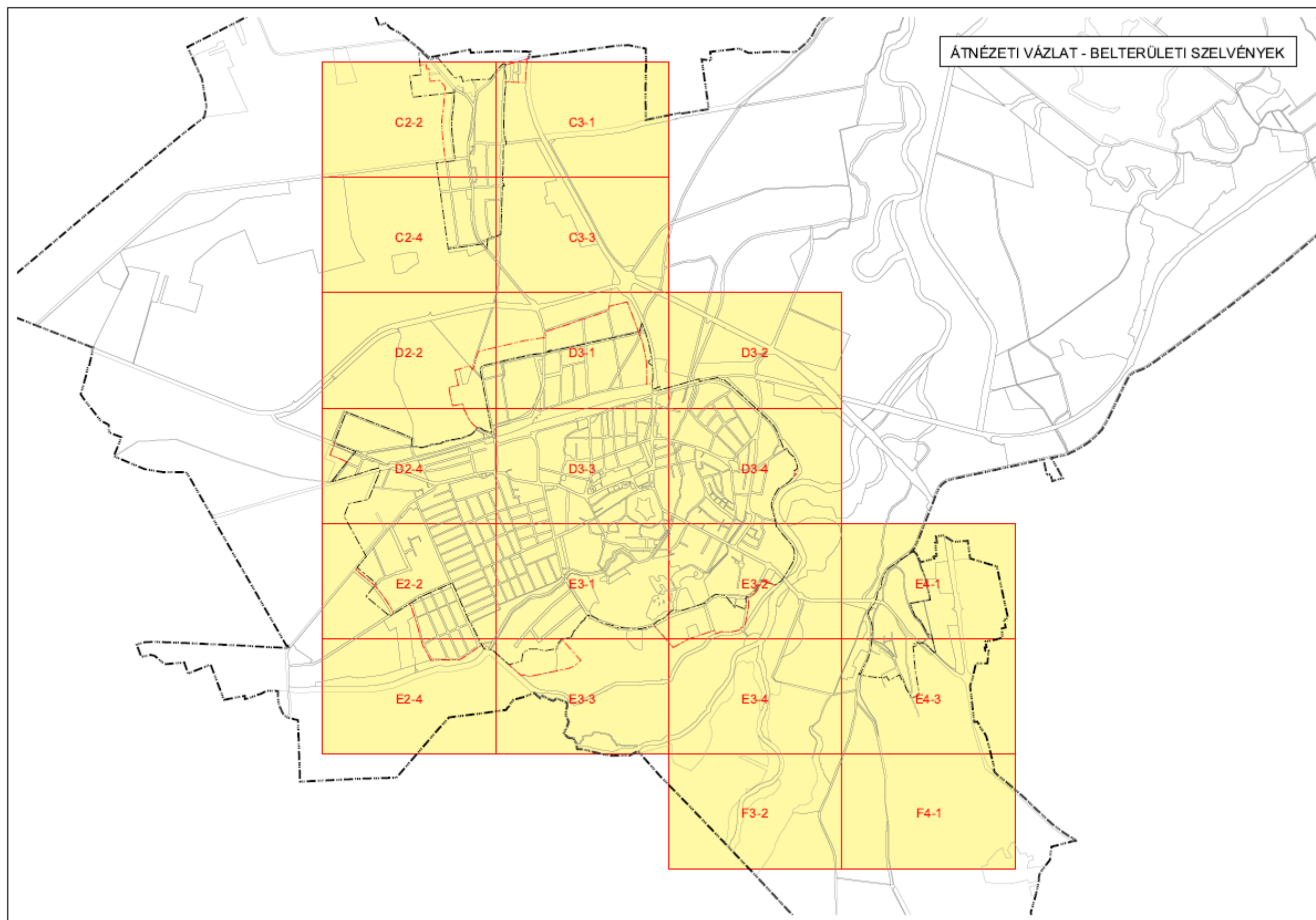
1. 3 %
2. 10 %
3. 20 %
4. 25 %
5. 30 %
6. 40 %
7. 50 %
8. 60 %
9. 80 %
0. adottságtól függően
- A. 35 %

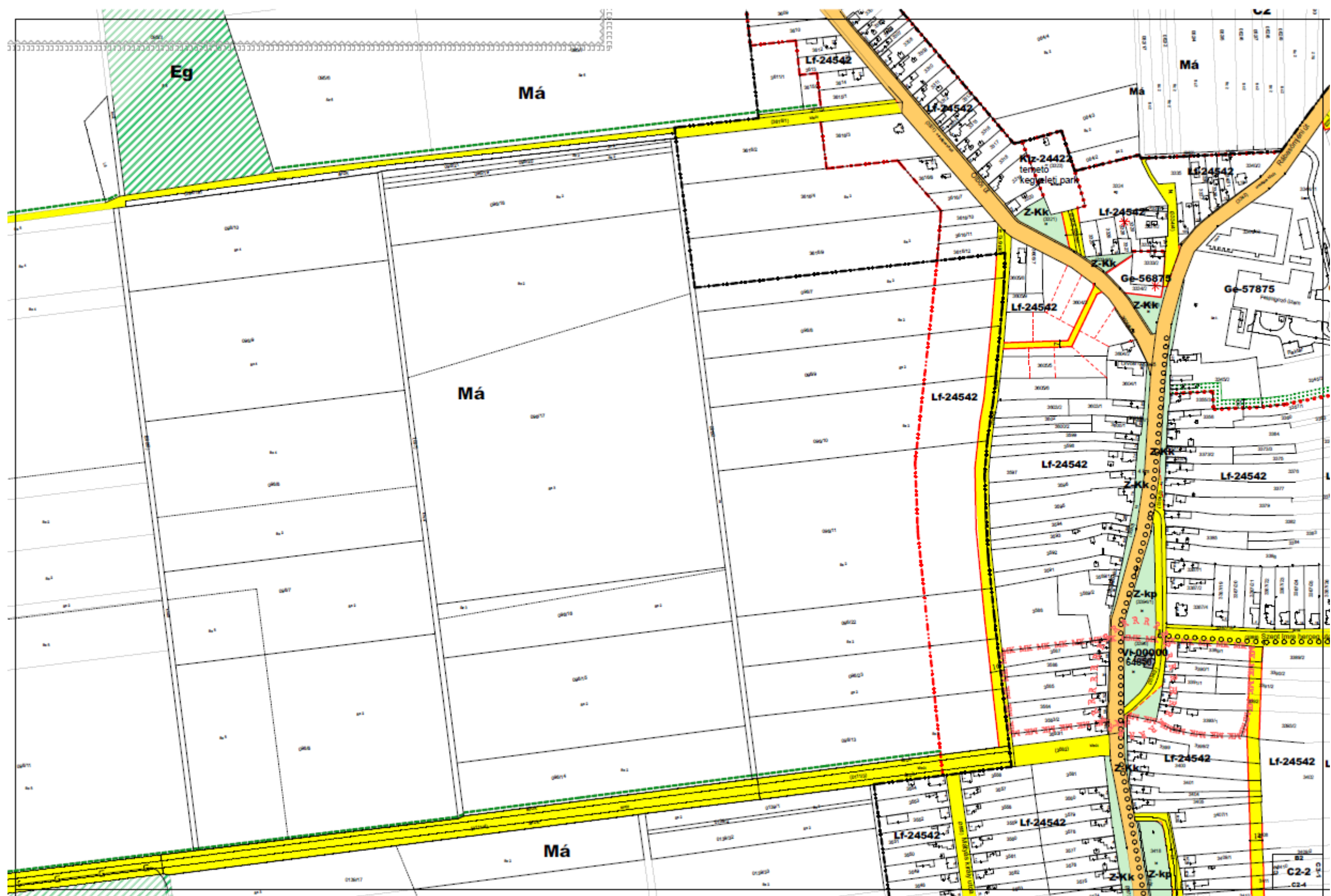
Ln....5. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a legkisebb zöldfelületi % mértéke

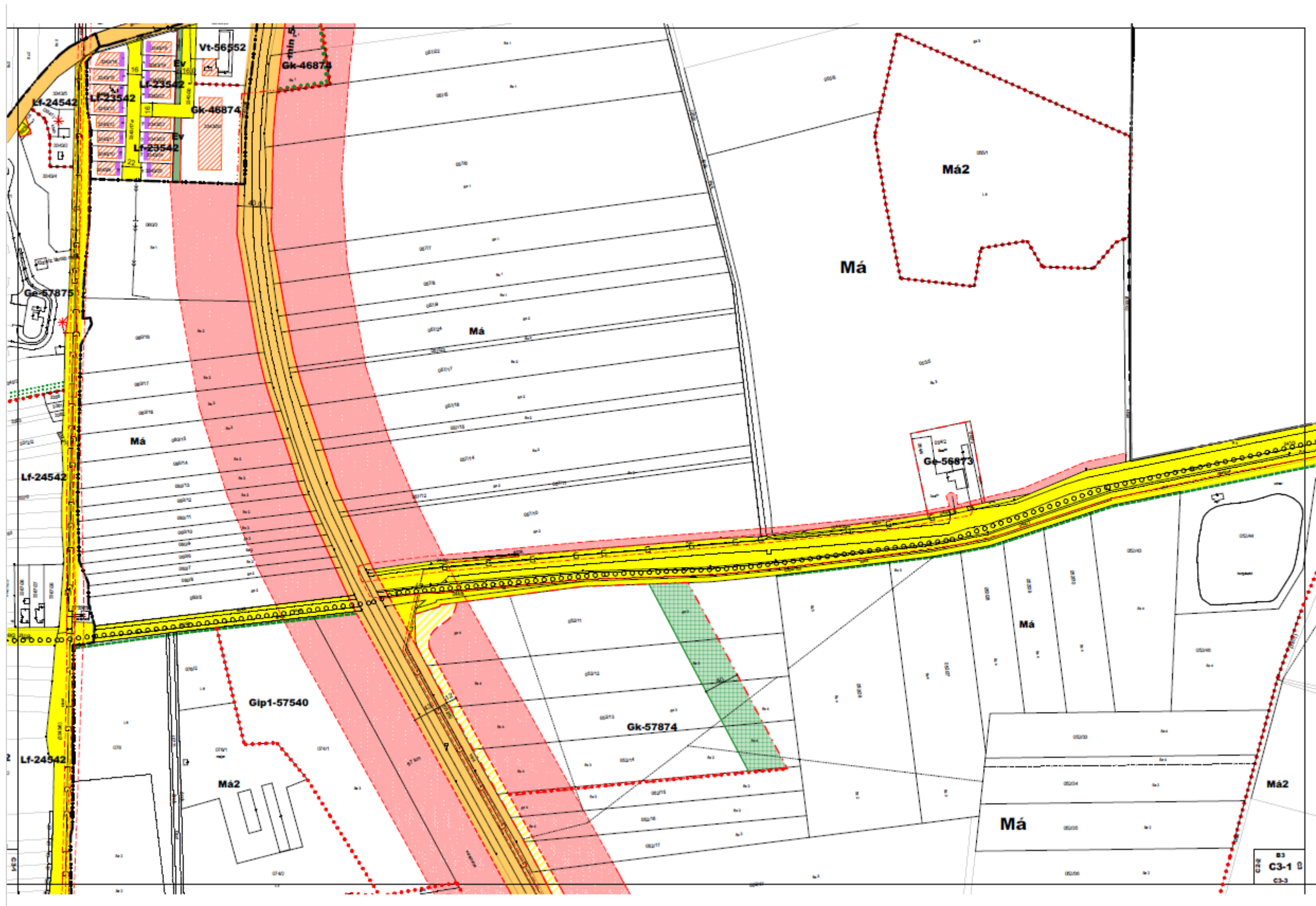
1. 80 %
2. 60 %
3. 50 %
4. 40 %
5. 30 %
6. 25 %
7. 20 %
8. 10 %
9. a be nem épített terület 50 %-a
0. adottságtól függően
- A. 45 %

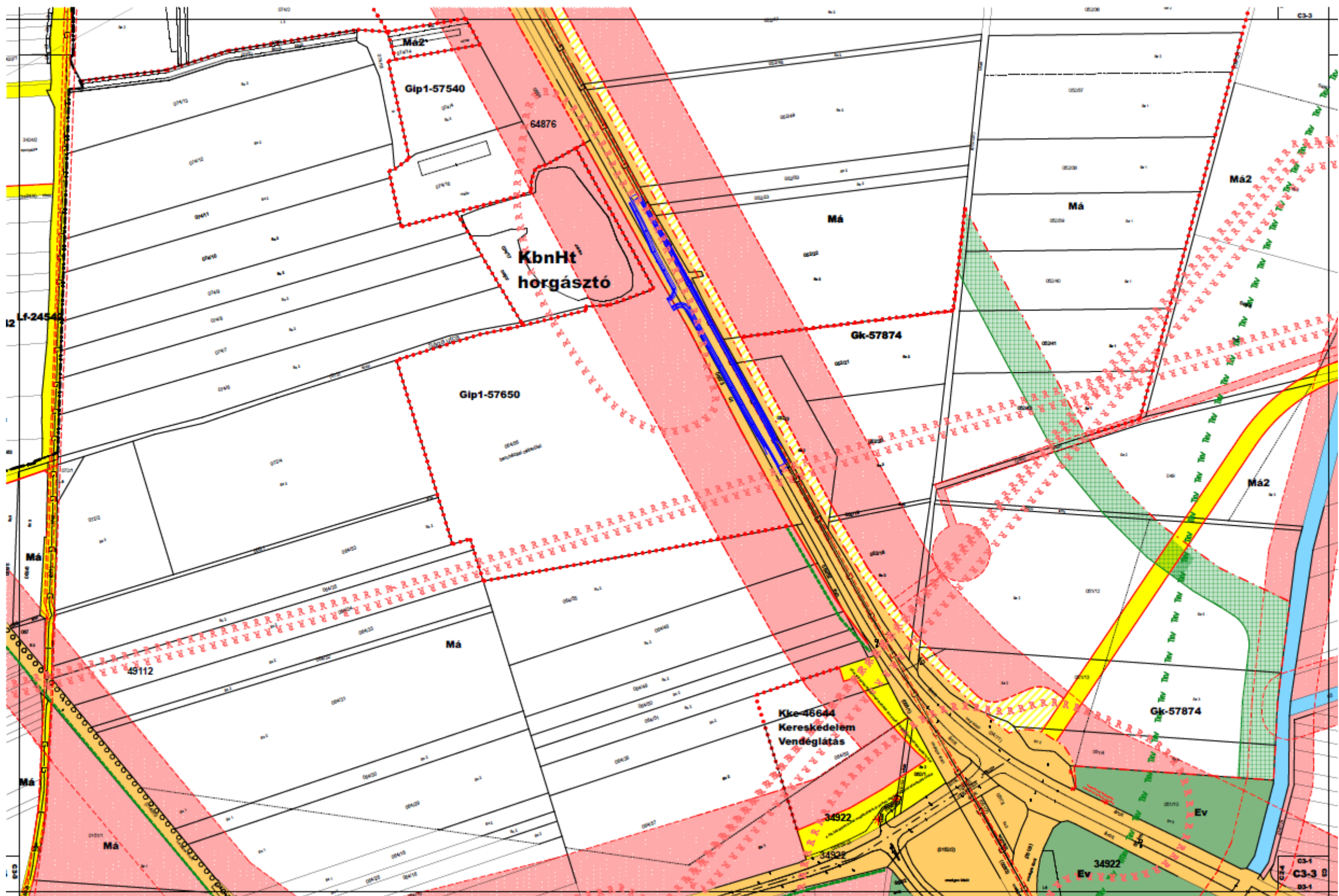
Ln.....7 az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett épületmagasság

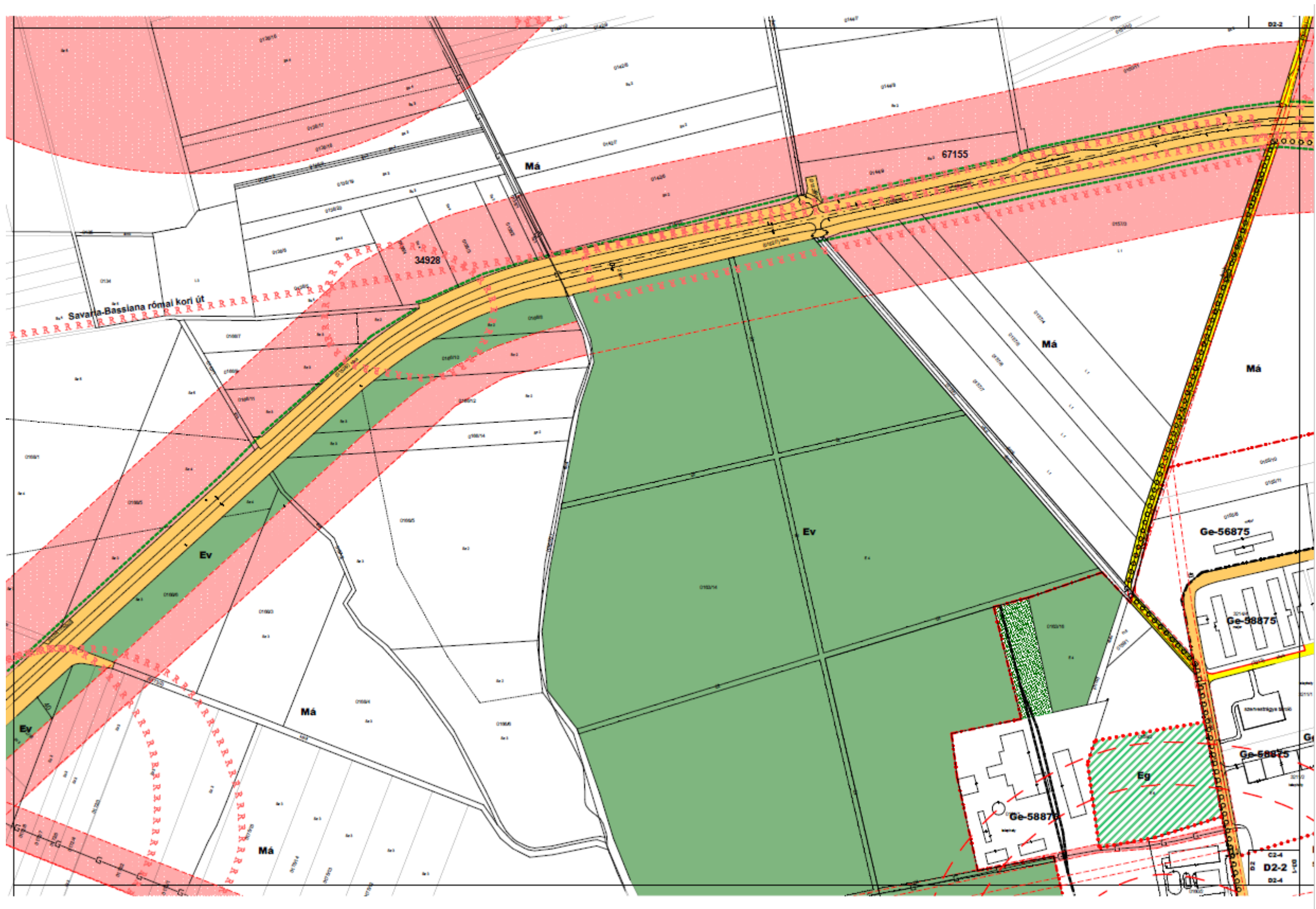
1. 3,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 3,5 m
2. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m
3. 6,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m
4. 7,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m
5. 9,0 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 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

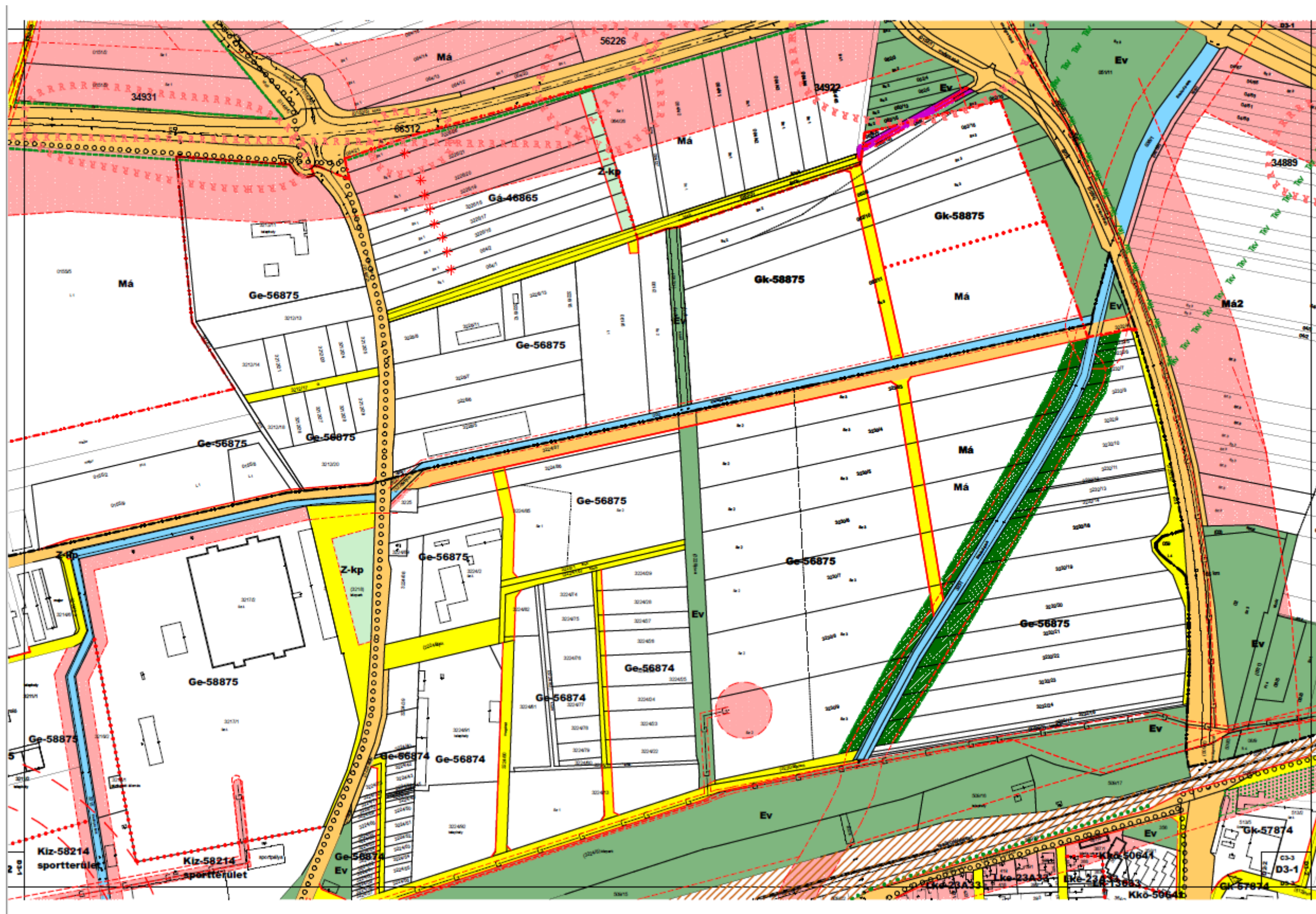


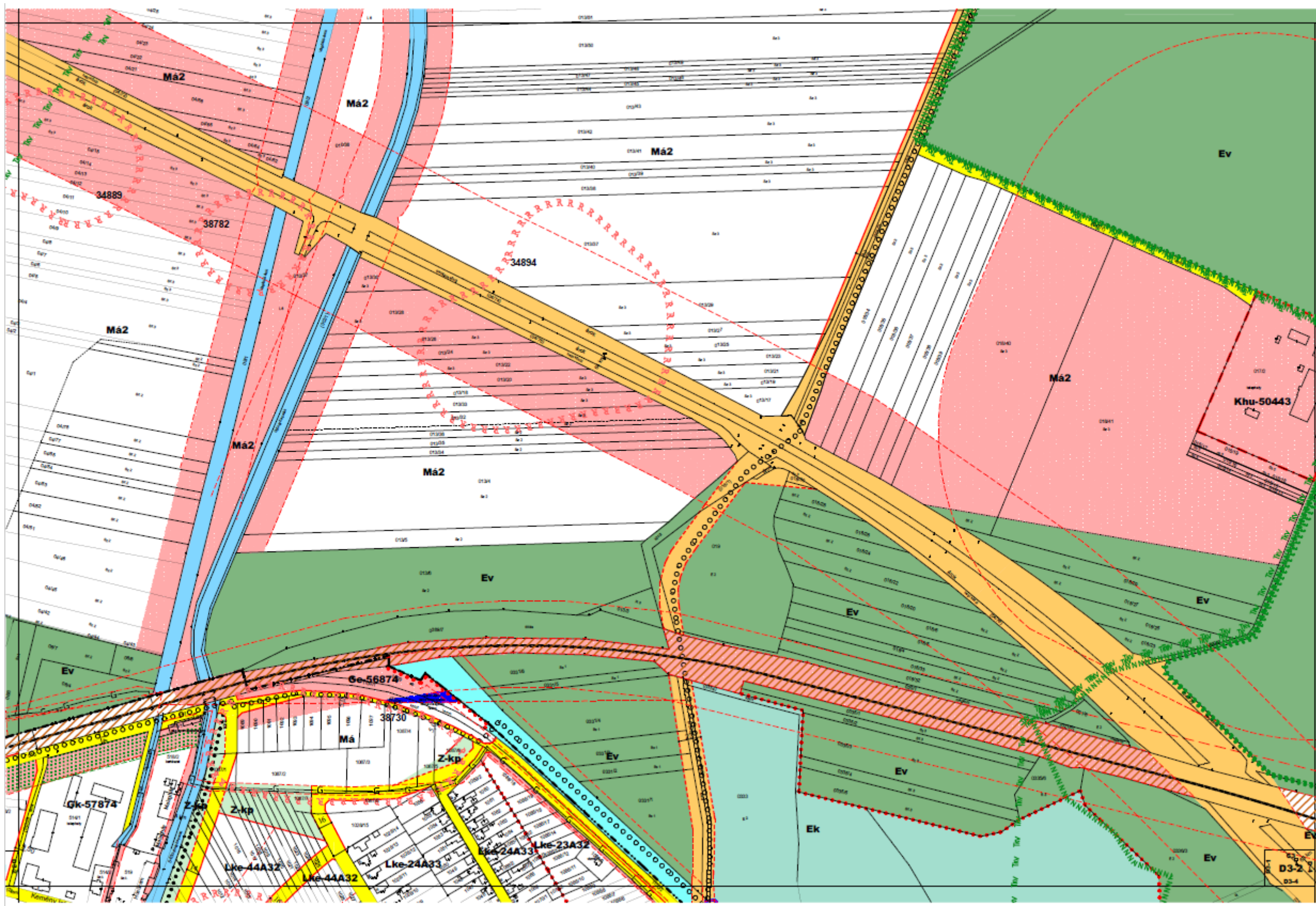


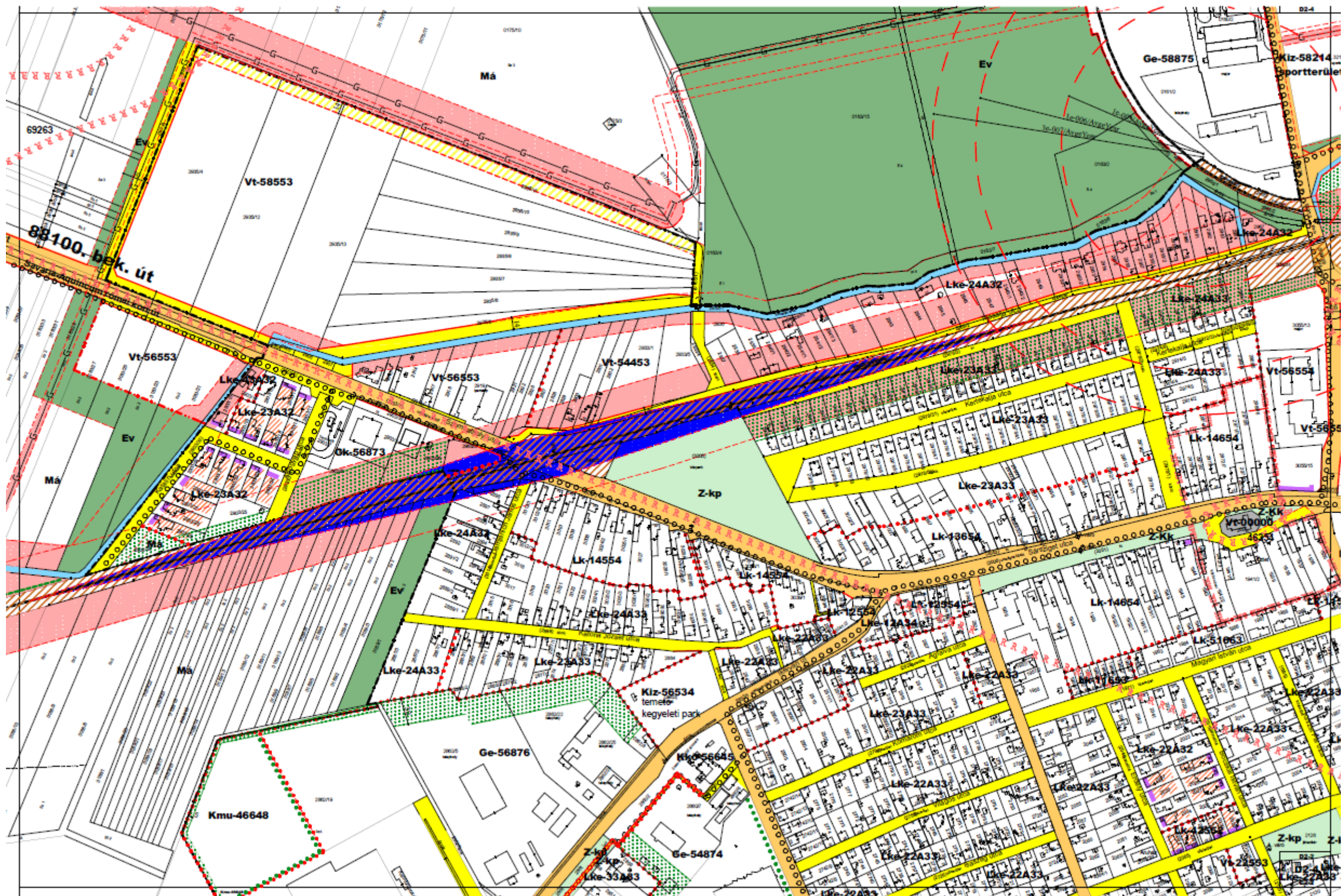


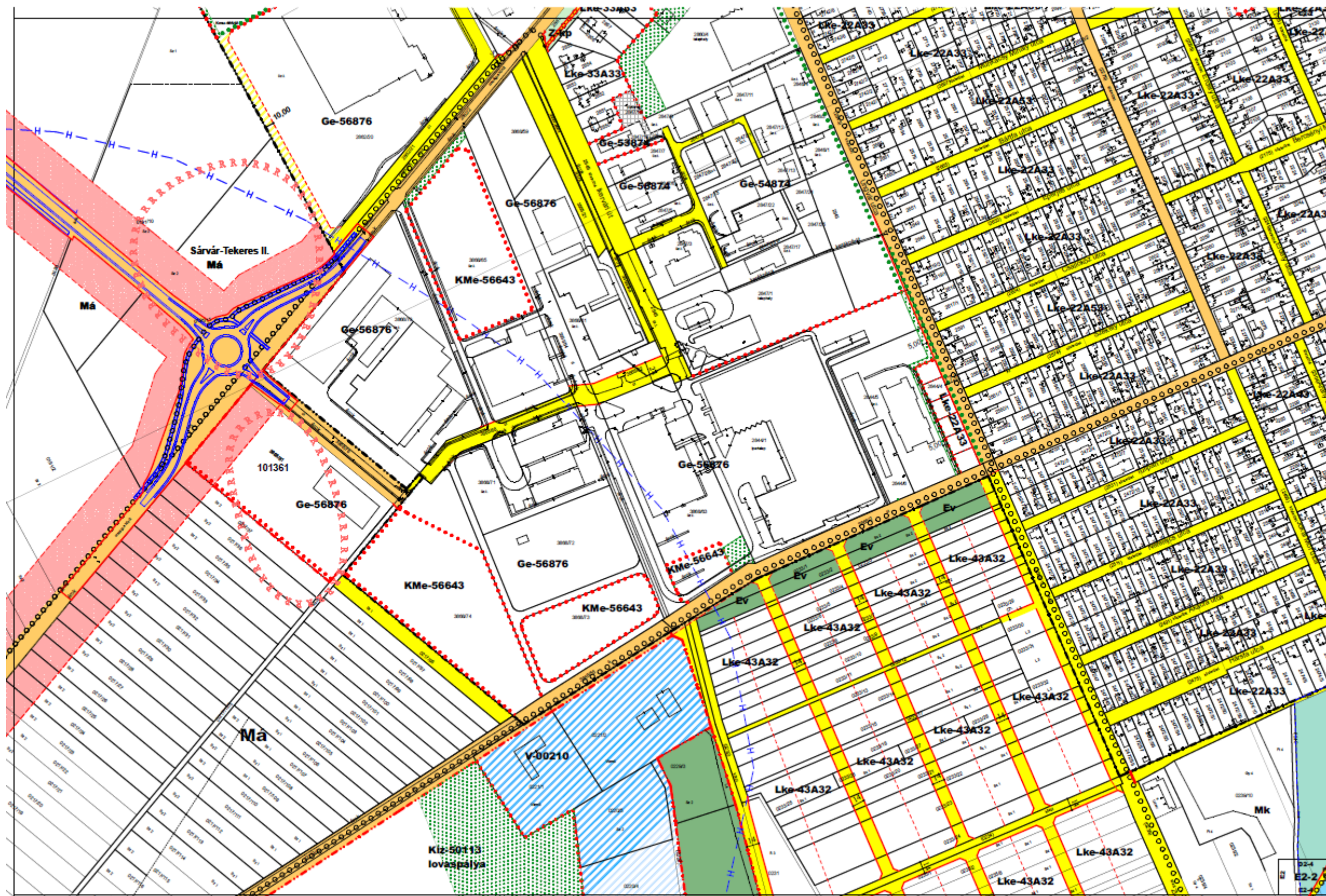


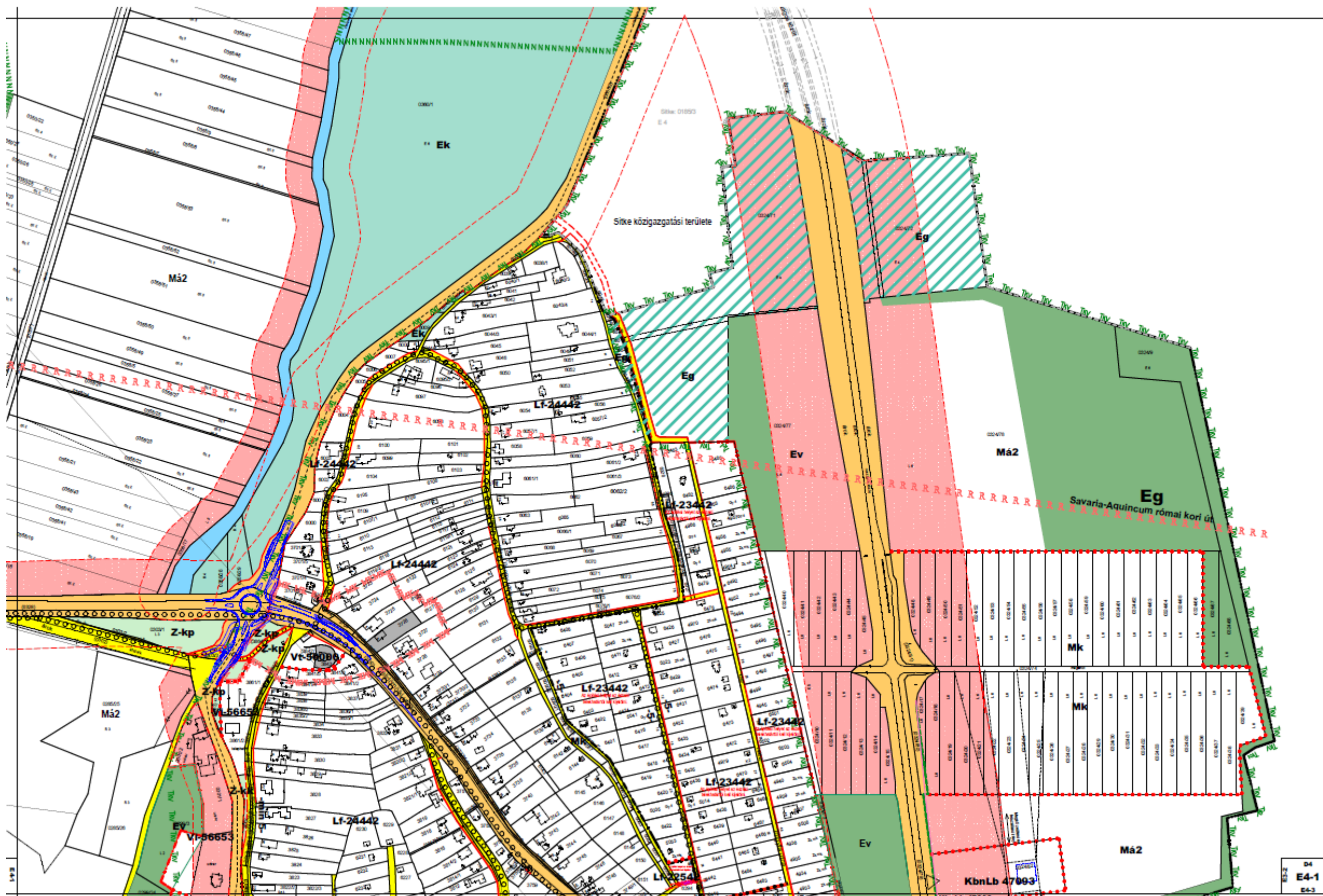


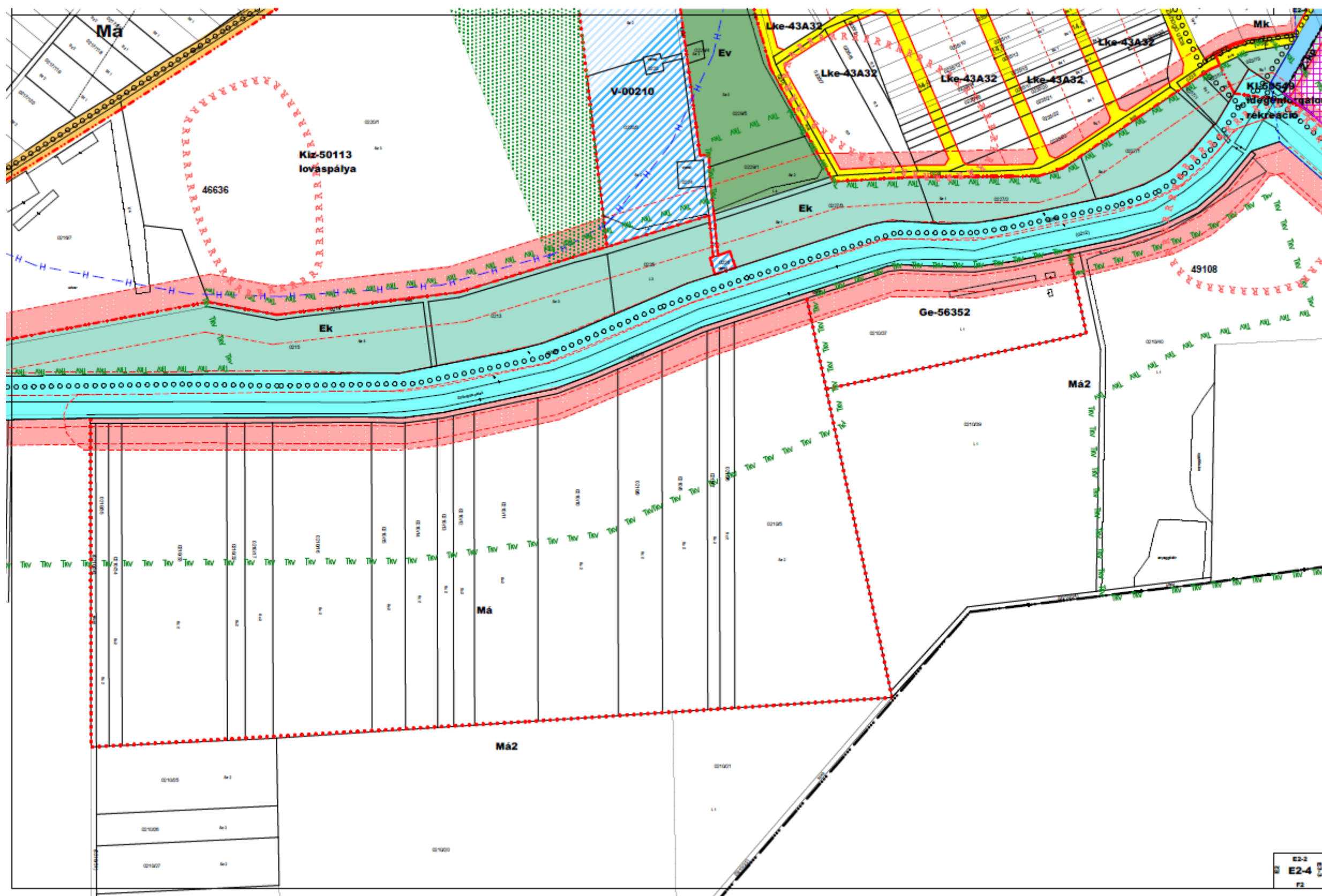


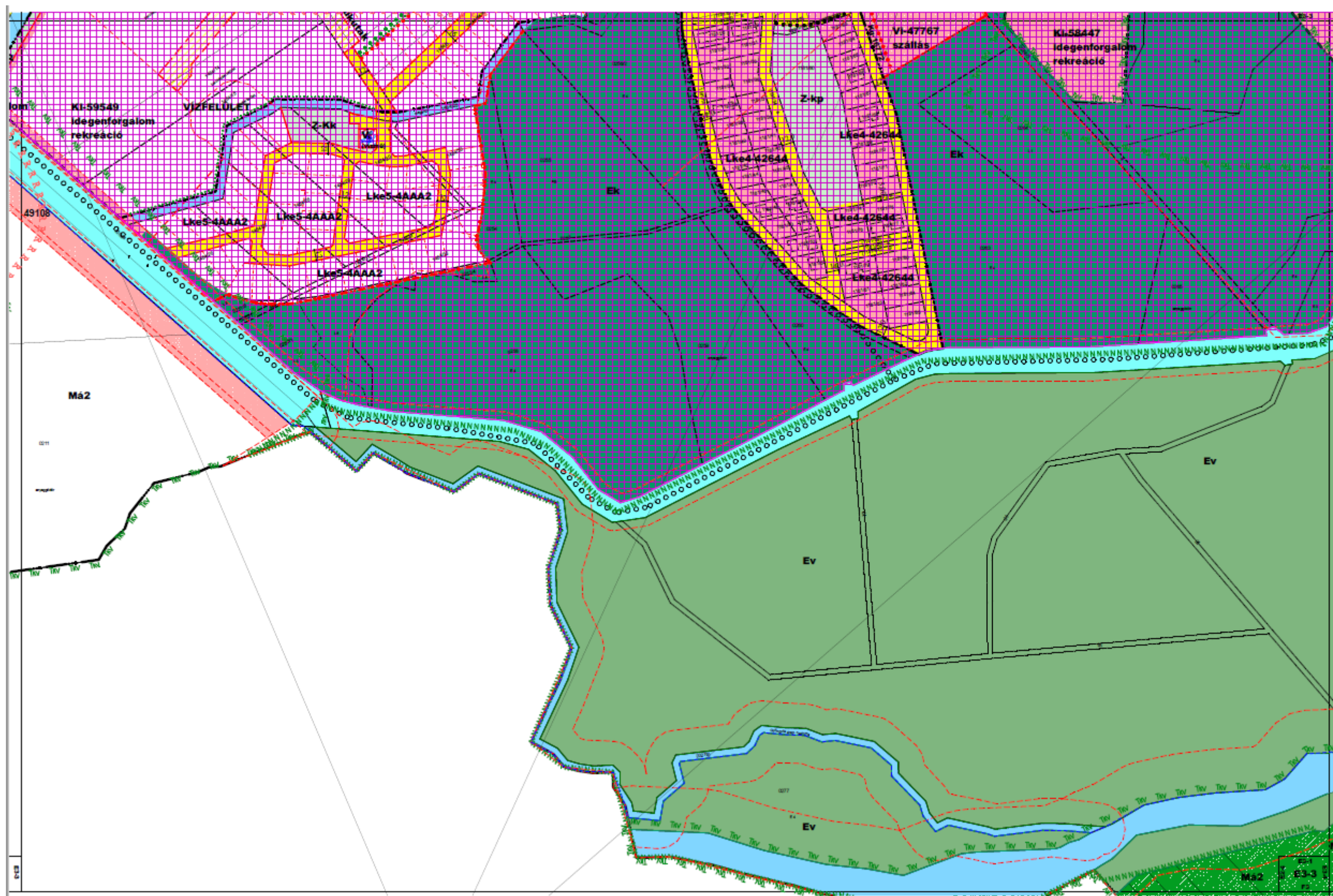


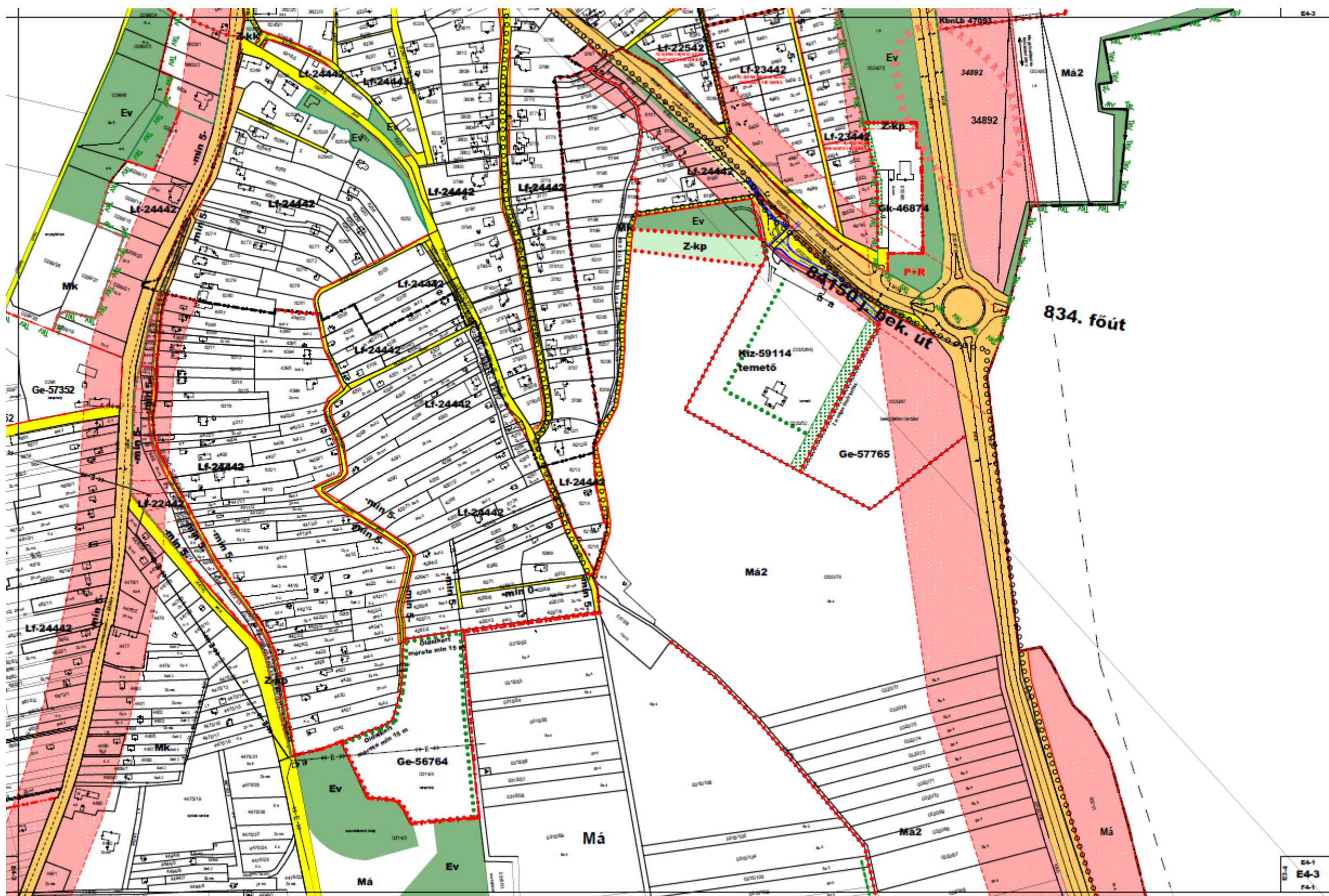


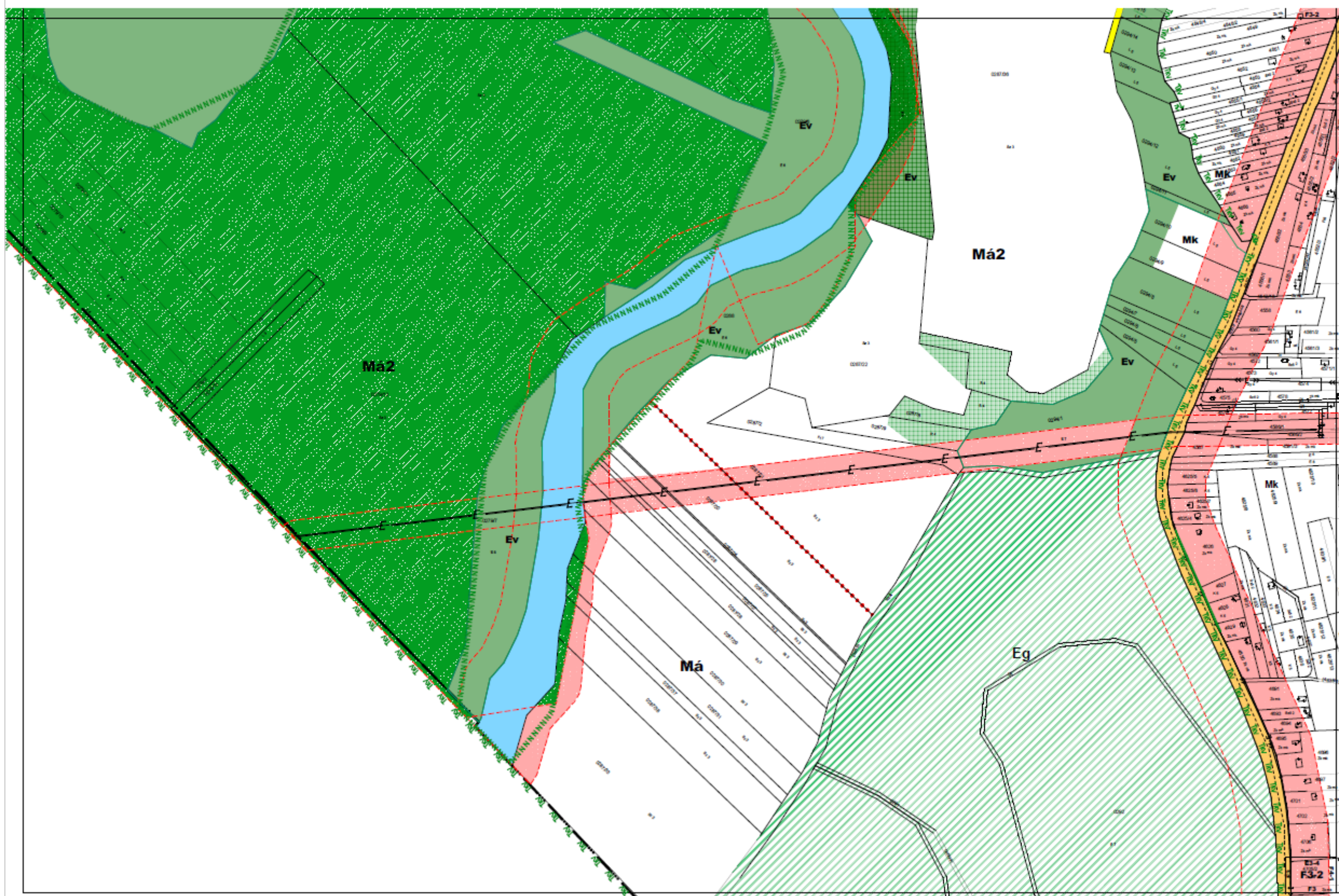


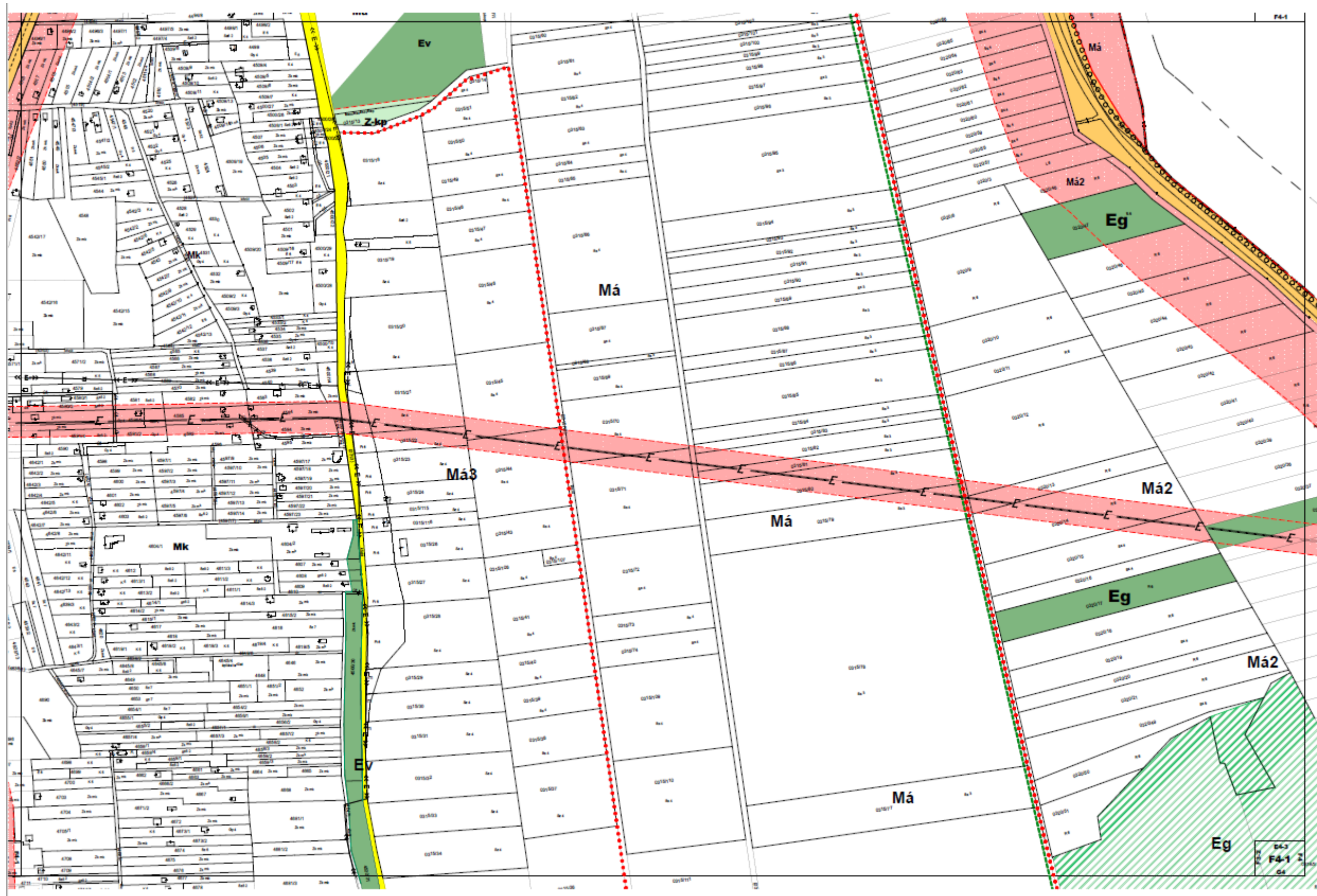










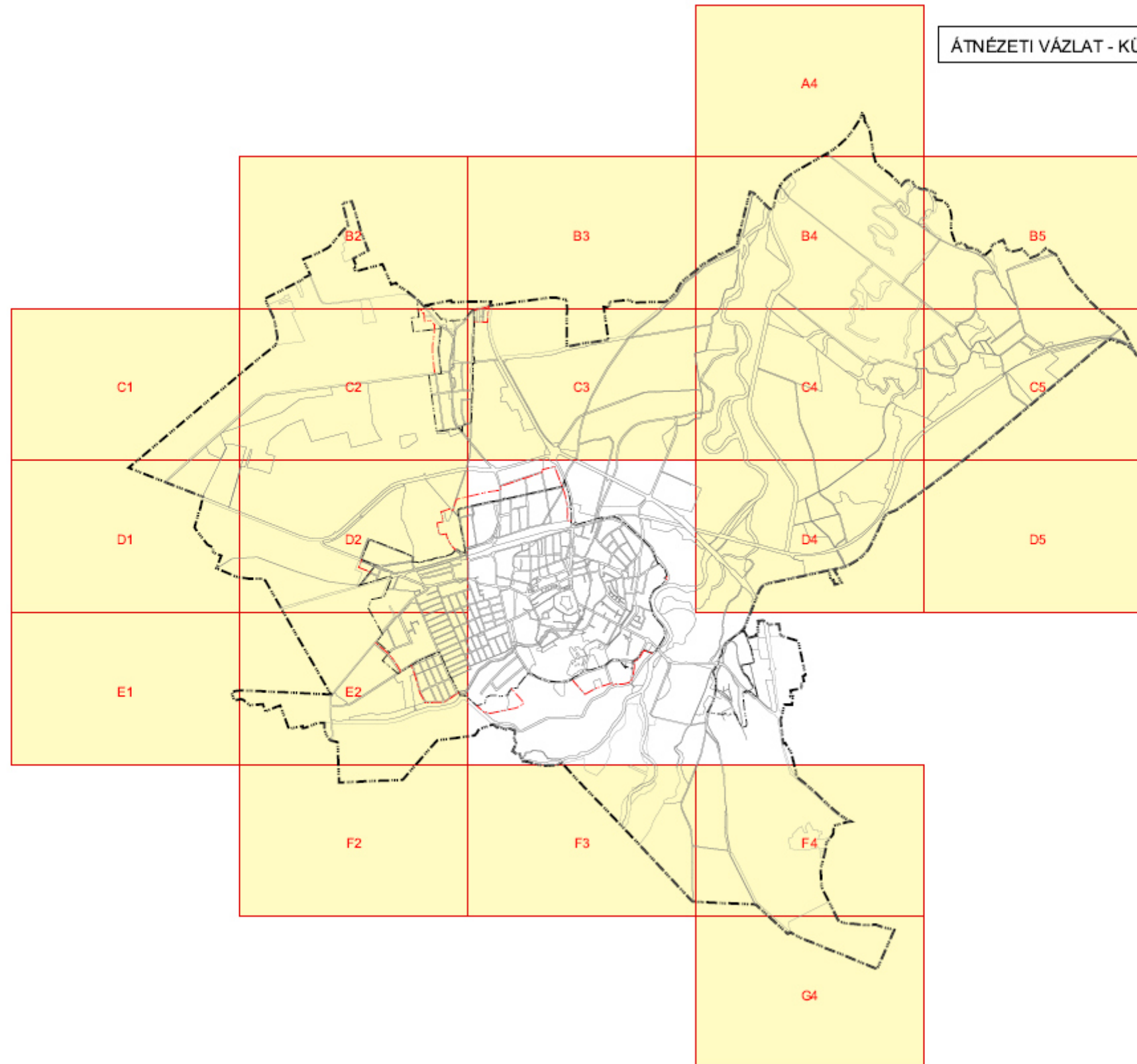


2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez Külföldi terület szabályozási tervlapok

Hatályos: 2025.-tól

(29. módosítás)

ÁTNÉZETI VÁZLAT - KÖLTERÜLETI SZELVÉNYEK



SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM

FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

VONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

 Tervezett szabályozási vonal
 Tervezett telekhatár
 Keresztfásítás, telken belüli faszor-útlelési kötelezettség
 Meggyefásításhatára
 Kötelező beépítési vonal

 Vidett, értékes fa, faszor
 Településszerkezeti jelentőségű gipjármű út tengely
 Vegyes használatú csatlakozott ill. korlátozott forgalmú gipjárműút tengelye
 Ősfa vagy kijelölt kerékpárút tengelye
 Ősfa vagy kijelölt gyalogút tengelye
 Közterületi fasítás
 Szabályozási szélesség
 Javasolt telekhatár (magánút mellett)
 -3- helyi építési szabályzatban rögzített előírt mérete
 -10- helyi építési szabályzatban rögzített előírt mérete

	Megtartandó fa
	Tervezett hid (öntési sírt nem telepítési, ha a hid számozott országos útvonalon van)
	Készletű, magánúthasználatú gépjármű és gyalogos számára
	Megszüntetendő jel

	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Ásványvagyont tartalmazó - megkutatott - terület határa
	Geodizálással nem bennért meglévő épület
	Geodizálással nem bennért meglévő parkoló

	Meglévő közgazdasági határ
	Meglévő belterületi határ
	Telekhatár
	Építéskontúr
	Útbunkolat
	Termálkút, vízműkút
	Híd, felüljáró

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

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Hydrogeológiai és nyílt karsztterület védelmi zónájának határa
	Árvízvédelmi korlátozás területének határa
	Vasúti tájóról Istóháromszögnek a védőtávolságának határa

	Belterület
	Tervezett belterület határa
	Belépőkre szánt terület határa külterületen
	Készítendő szabályozási terv (változtatási tálalom) határa
	Építési övezet, övezeteki határa és jele (a színek határa / jeiyen nem kerül kiölön jelölésre az övezethatár)
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet határa
	Régiósi terület határa
	Országos jelentőségű természeti terület határa
	Natura 2000 hálózati határa
	Tájfelvidemi terület határa
	Környezeti zárlati és tekintélyben

Ln	nagyvírúslás lakó
Lk, Lk1	kisvírúslás lakó
Lk4, Lk4e, Lk5	kertvírúslás lakó
Lf	falusias lakó
Vt	településközpont
Vi	intézményterület
Gk	kereskedelmi, szolgáltató
Gip, Gip1	zavaró hatású ipari
Ge	egyéb ipari
Gá	általános
Kke	külsőleges kereskedelmi
Ki	külsőleges intézményi a funkció megjelölésével
Kiz	külsőleges intézményi jelentős zöldfelülettel, a funkció megjelölésével
Kb	külsőleges bányászati
Khu	külsőleges hulladék elhelyezésére szolgáló
Kkö	külsőleges közlekedési
Kmu	külsőleges munkásszállás
Kg	külsőleges gépjárműtároló
KMe	külsőleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

Z-kp	zöldterület: közpark
Z-Kk	zöldterület: közfent
Ev	védelmi rendeltetésű erdő
Ek	közművel erdő
Eg	gazdasági erdő
Mk	mezőgazdasági kertes
Ma1, Ma2, Ma3	mezőgazdasági általános
V	vízgazdálkodási (vízmű)
Kbniz	különleges beépítésre nem szánt intézmény terület jelentős zöldfelülettel
KbnLb	különleges beépítésre nem szánt légitemelési terület
KbnHt	különleges beépítésre nem szánt horgászó terület
Kbnme	különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

1. zártkörű
2. oldalhatáron kívül
3. köz
4. szabadonálló-állalános
5. szabadonálló-telepíszterű
6. adatszolgáltatásig

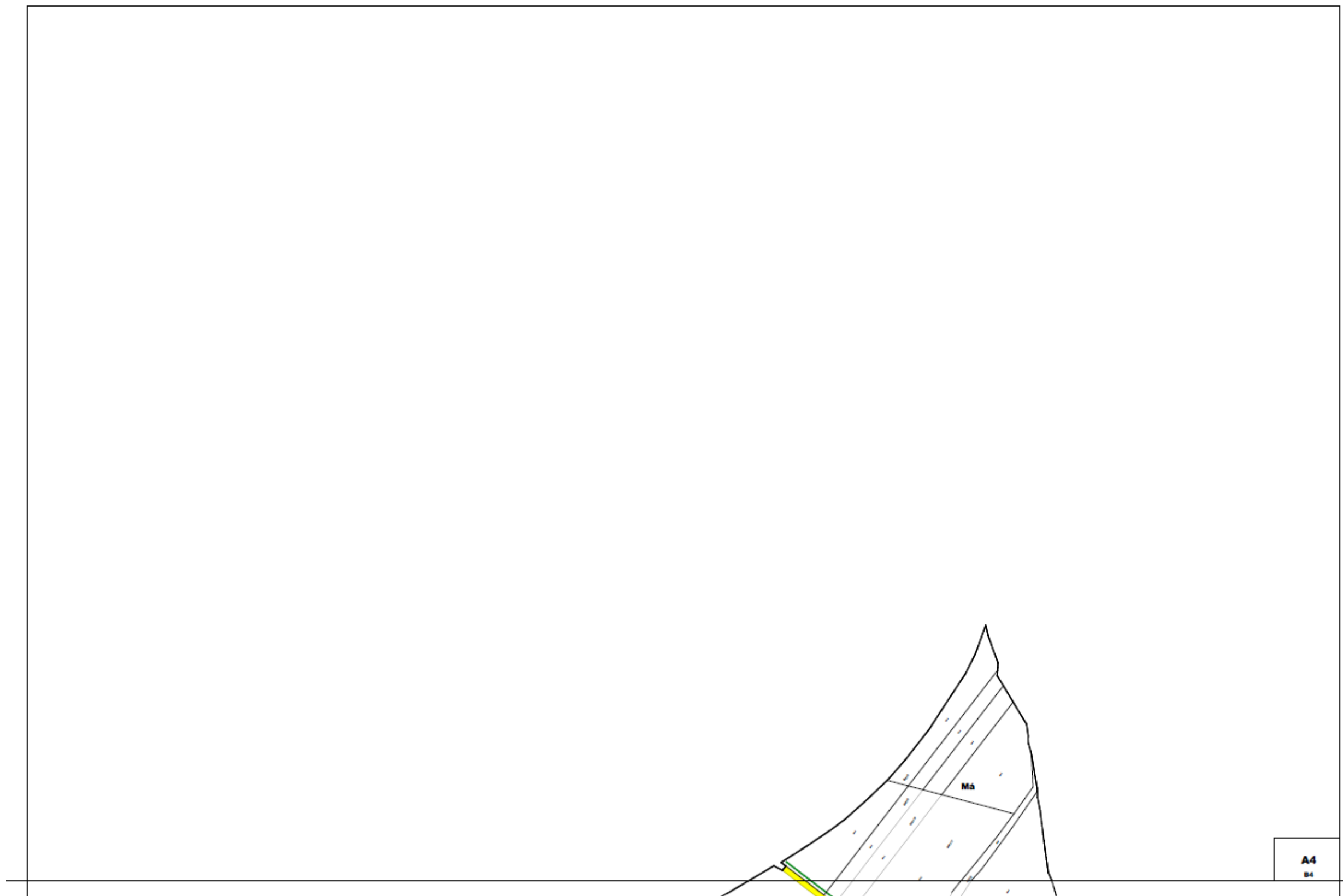
Ln.7.... a második szám az jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága

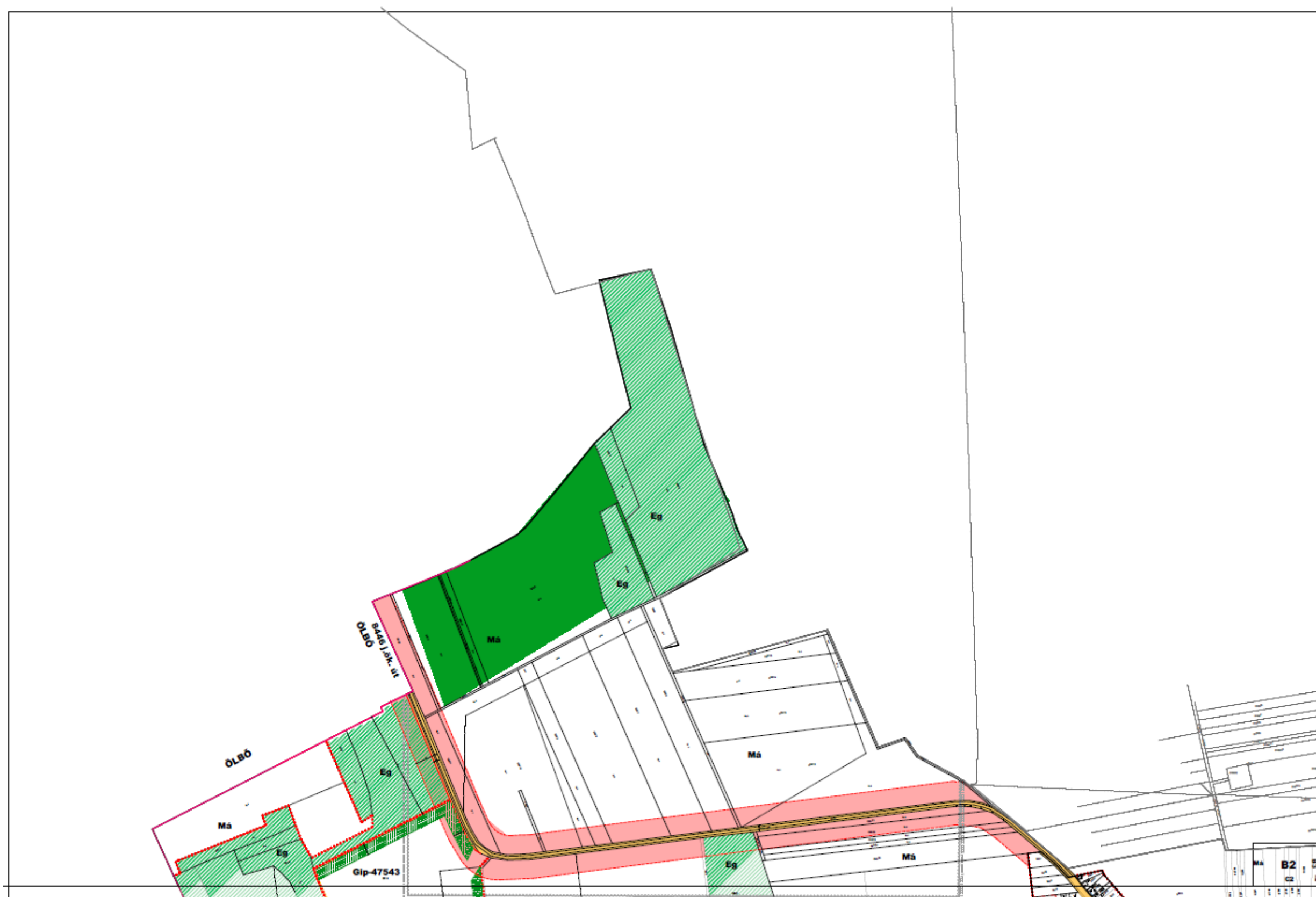
3. 720 m²
4. 900 m²
5. 1100 m²
6. 1500 m²
7. 5000 m²
8. 10000 m²
9. 20000 m²
0. að öðrum stað flogið
- 800 m²

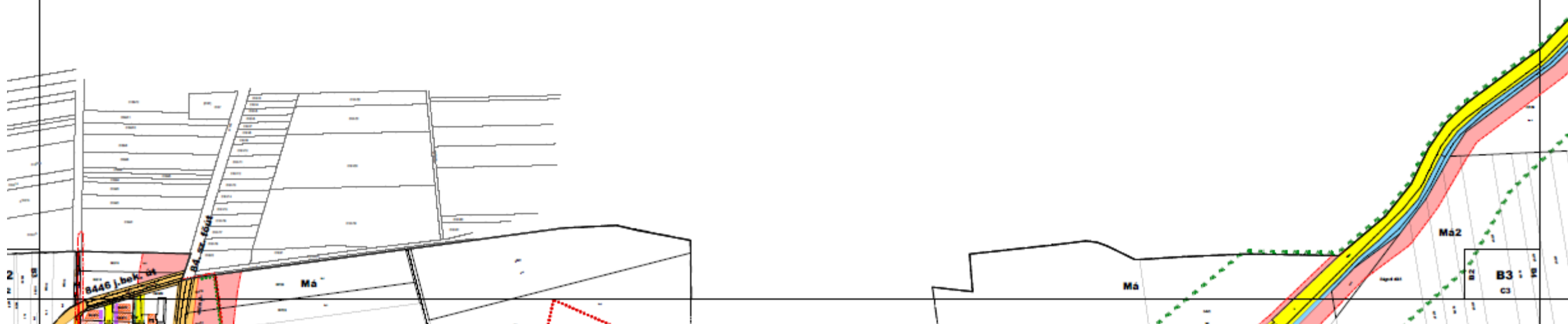
1. 3 %
2. 10 %
3. 20 %
4. 25 %
5. 30 %
6. 40 %
7. 50 %
8. 60 %
9. 80 %
0. addatlaigtól függően
A. 35 %

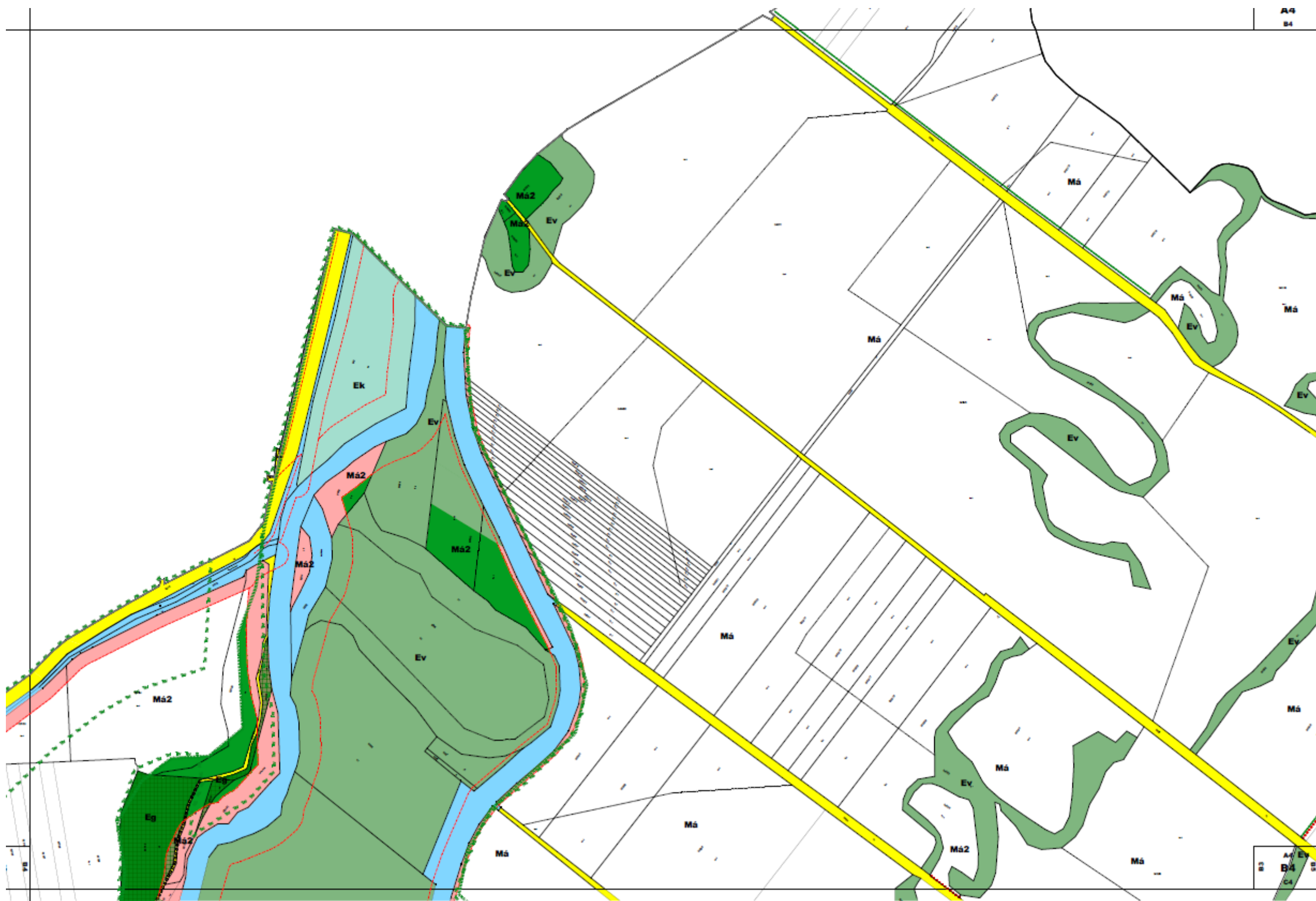
2. 60 %
3. 50 %
4. 40 %
5. 30 %
6. 25 %
7. 20 %
8. 10 %
9. a be nem épített terület 50 %-a
10. adottságtól függően

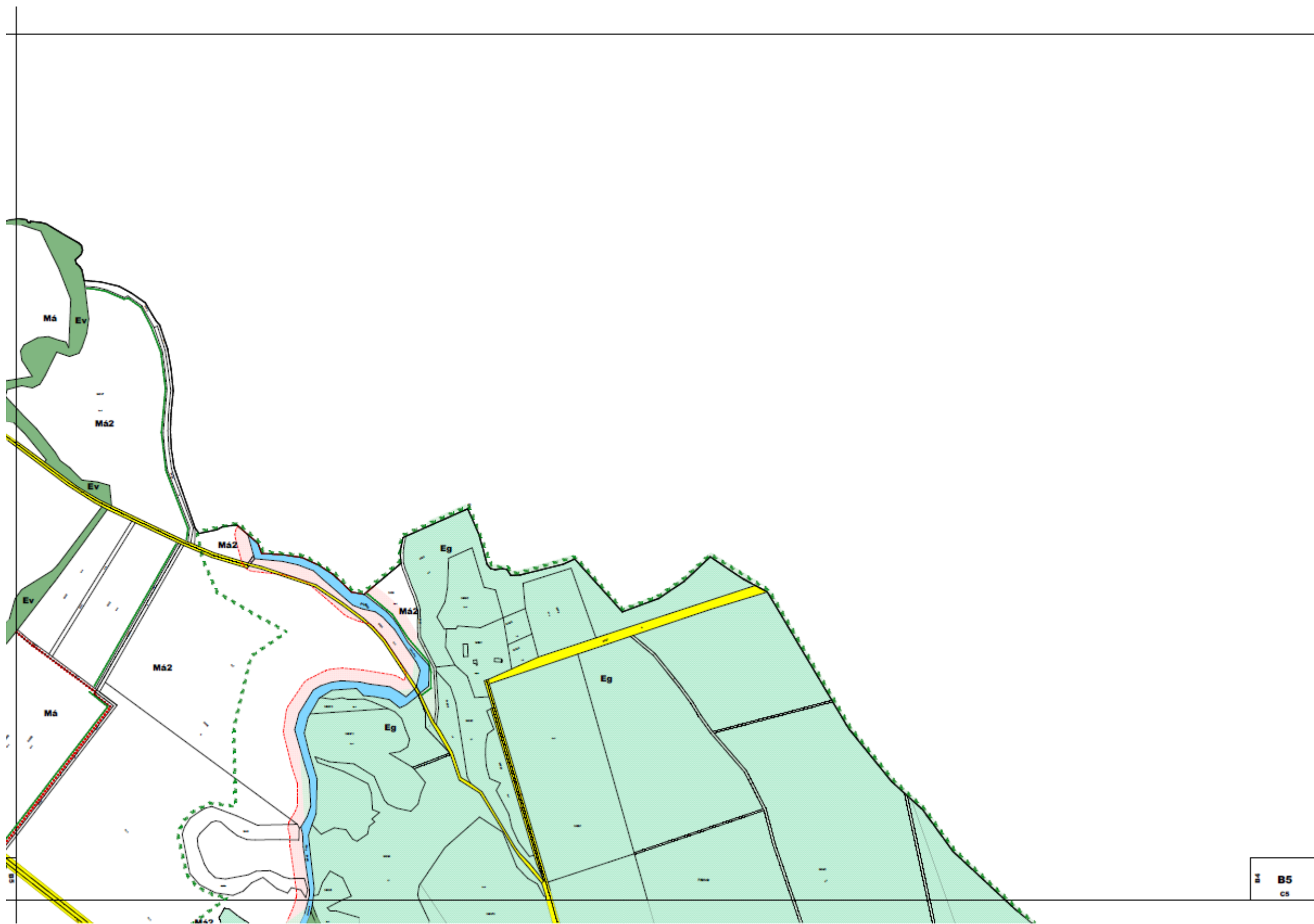
1. 3,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 3,5 m
2. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m
3. 6,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m
4. 7,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m
5. 9,0 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 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 17,5 m
9. 20 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 22,0 m
10. addig tartó függően



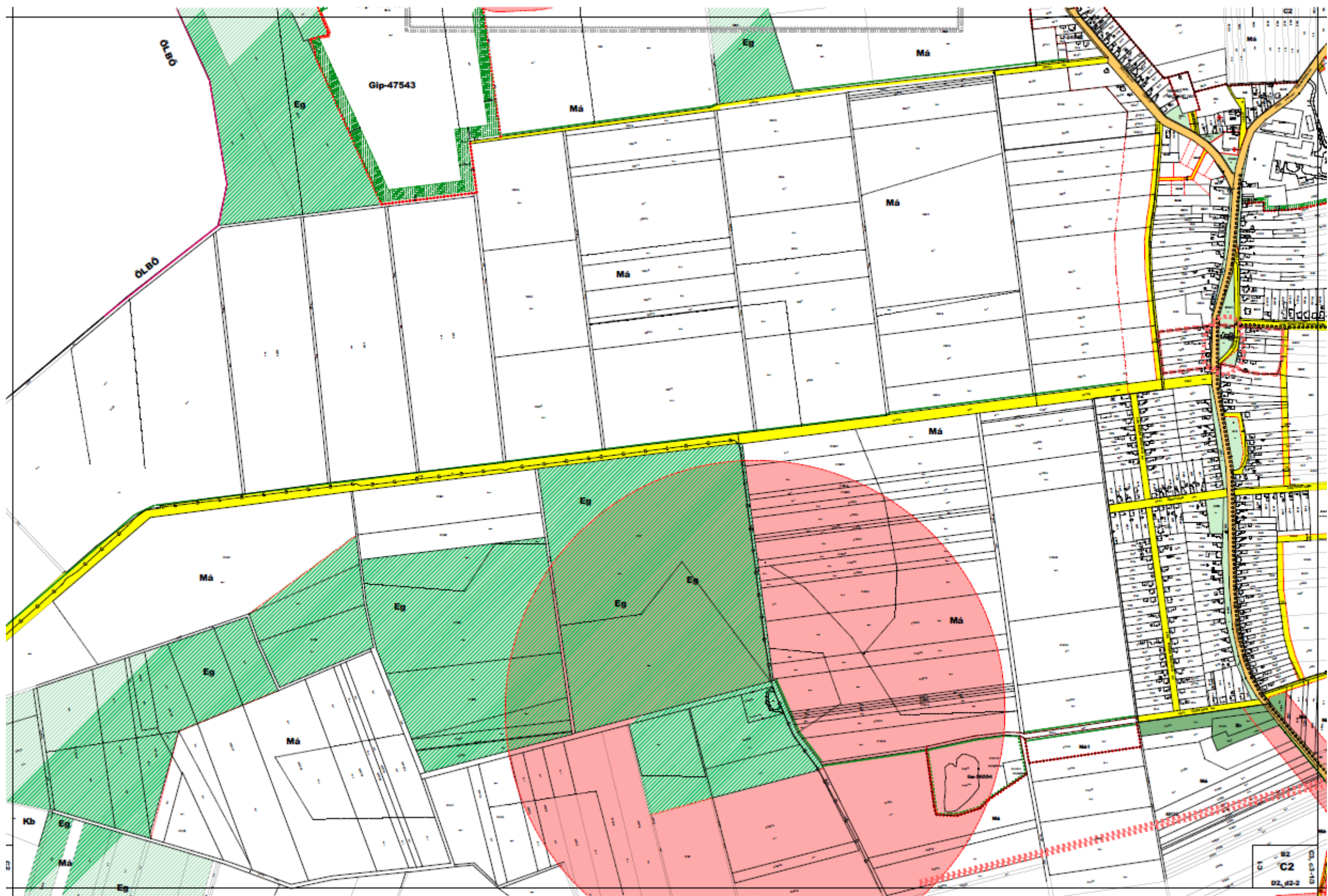


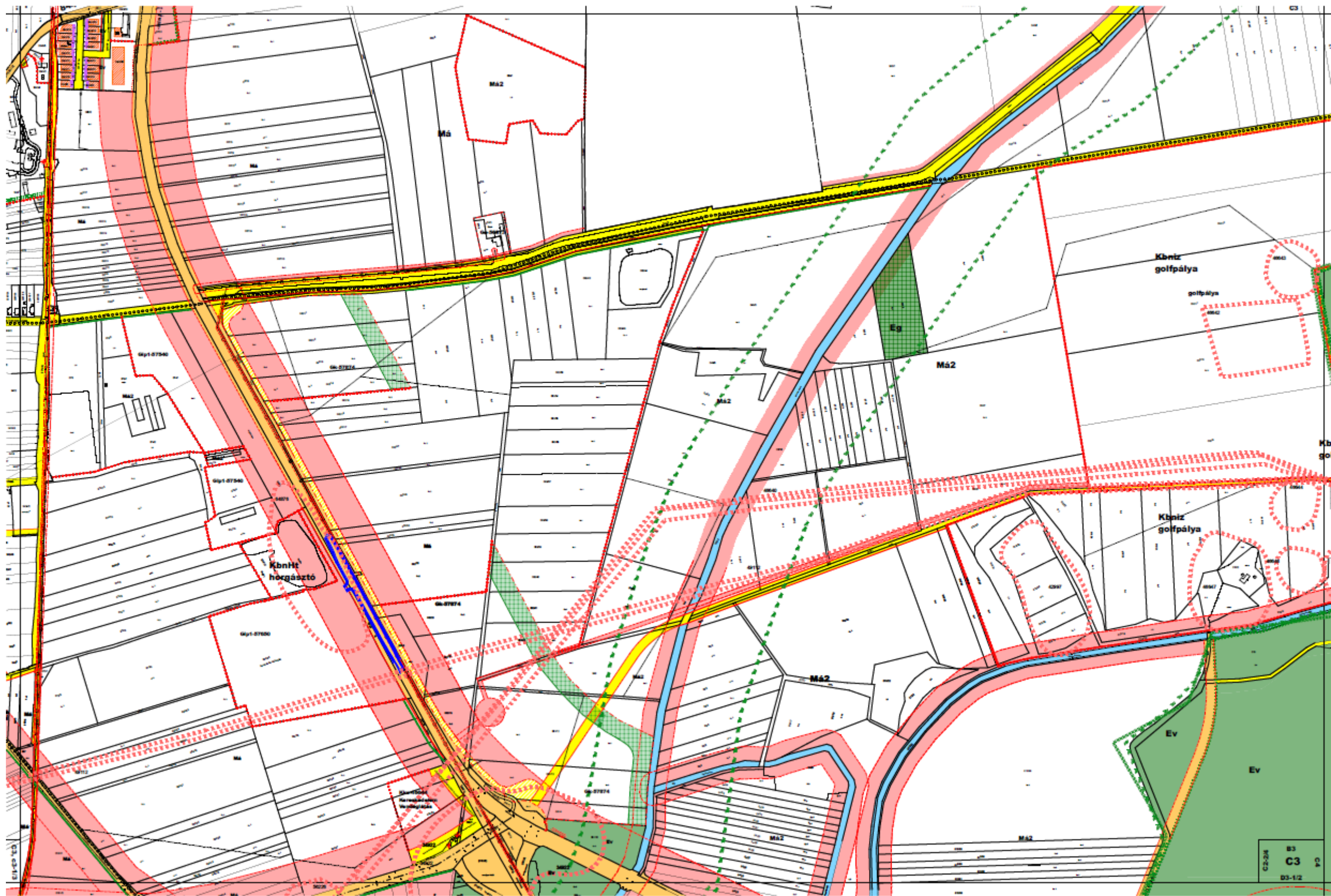


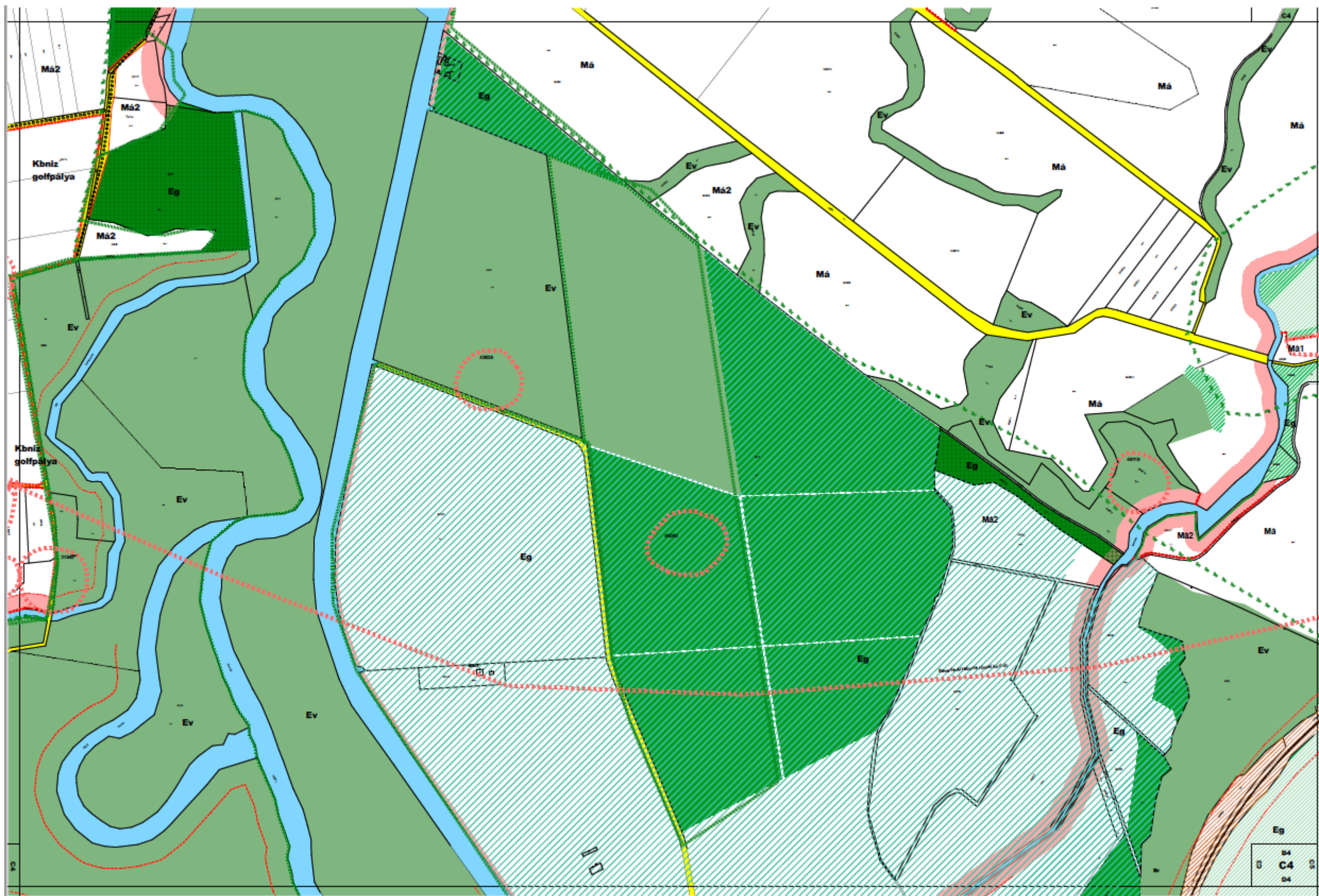


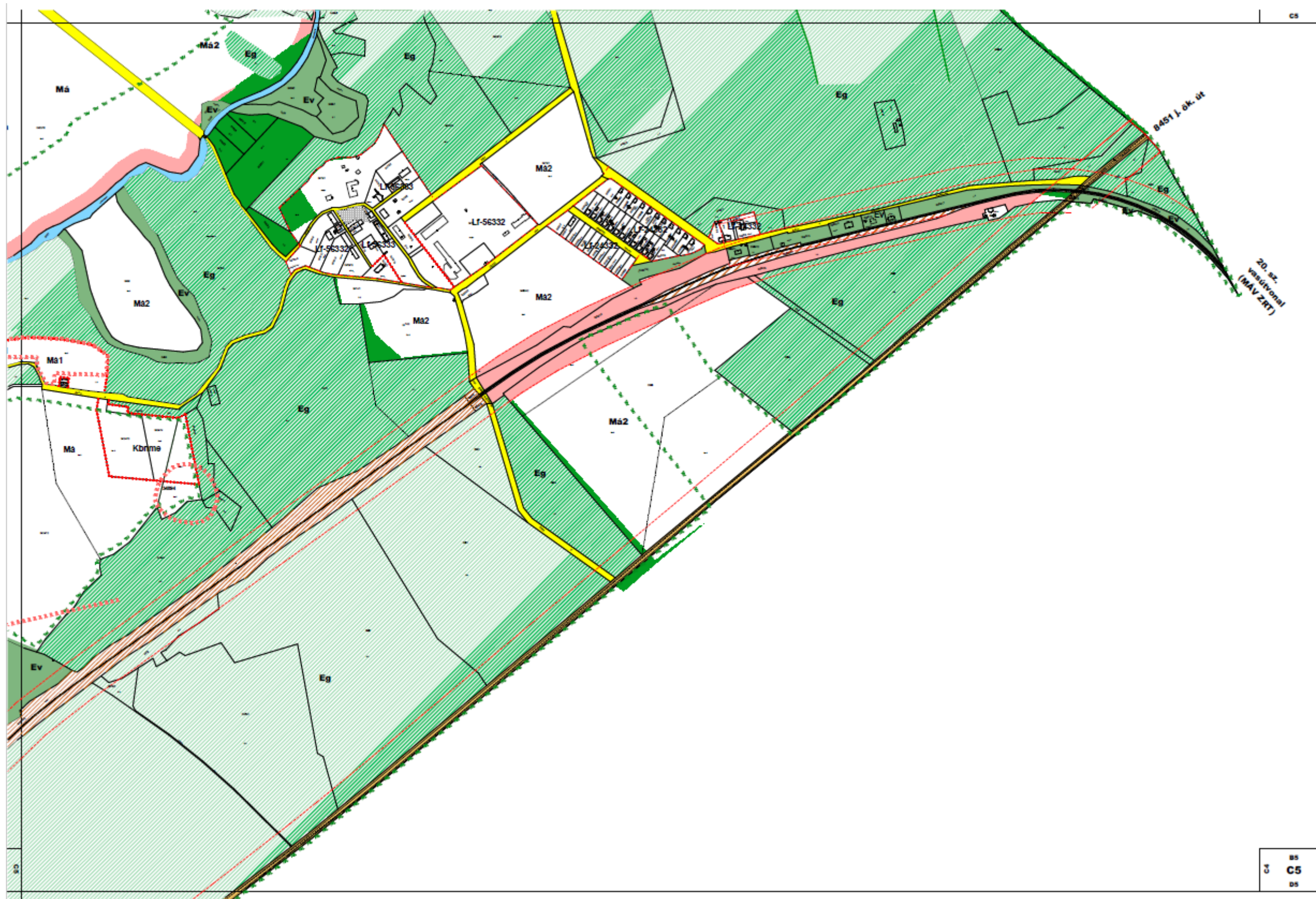


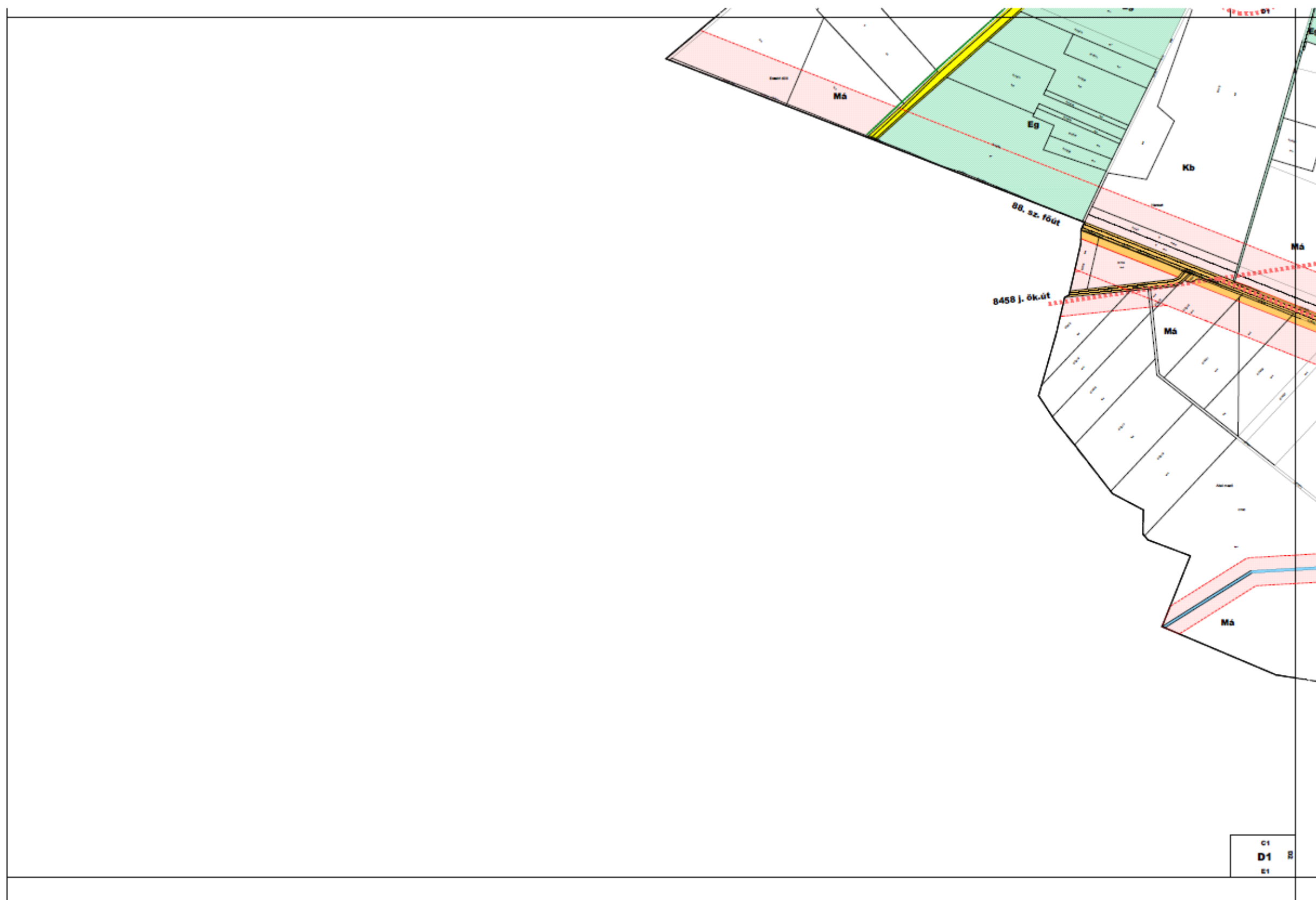


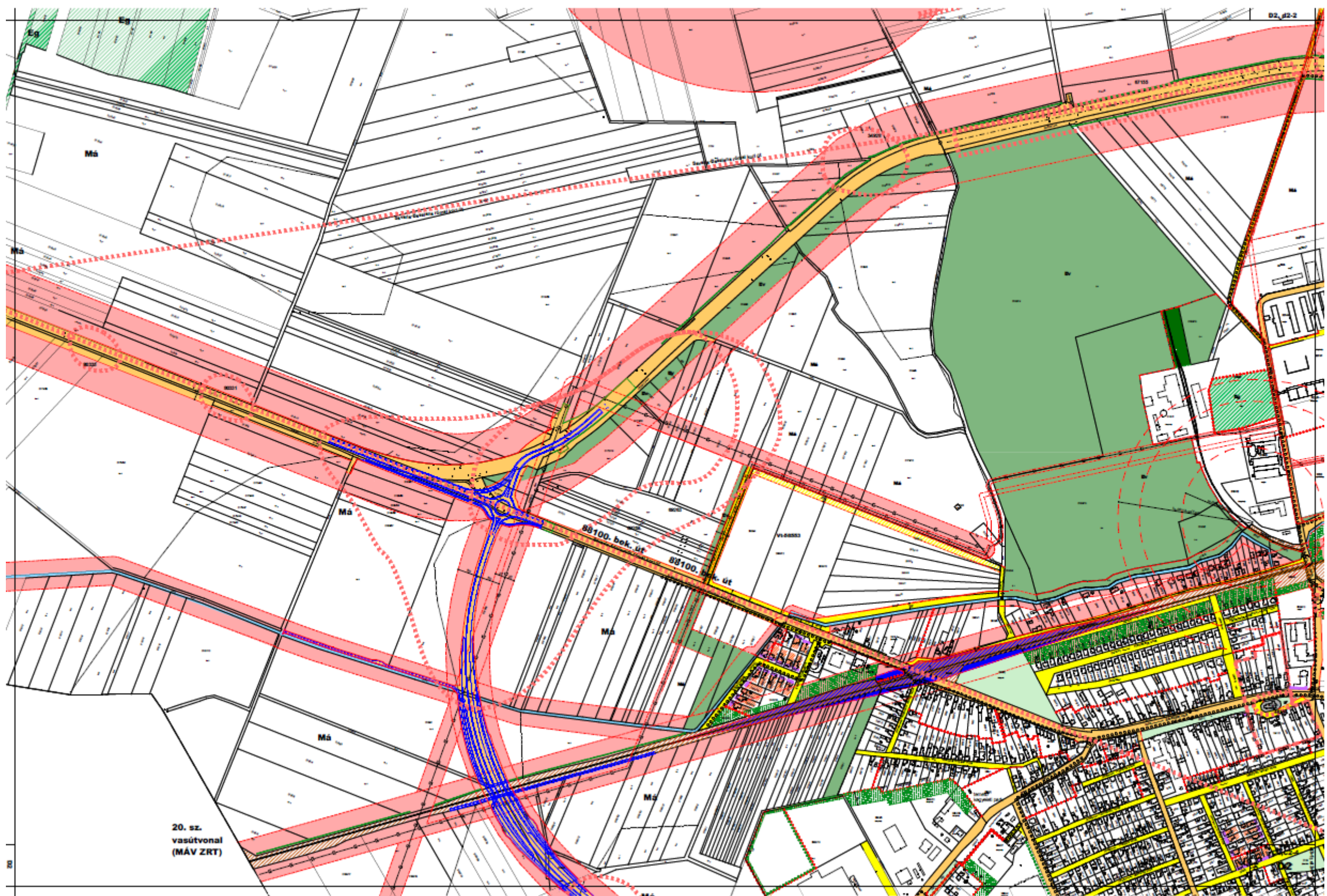


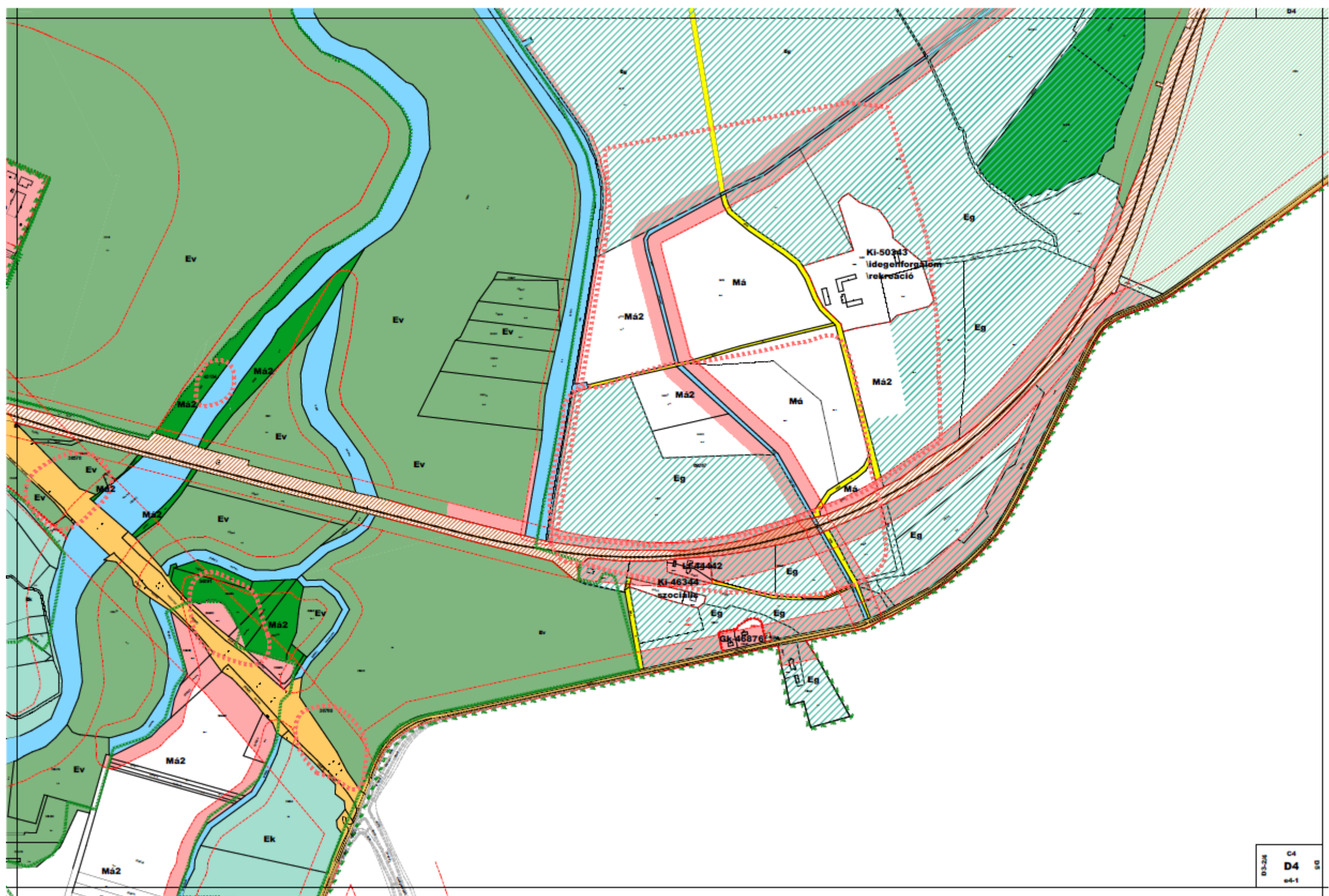


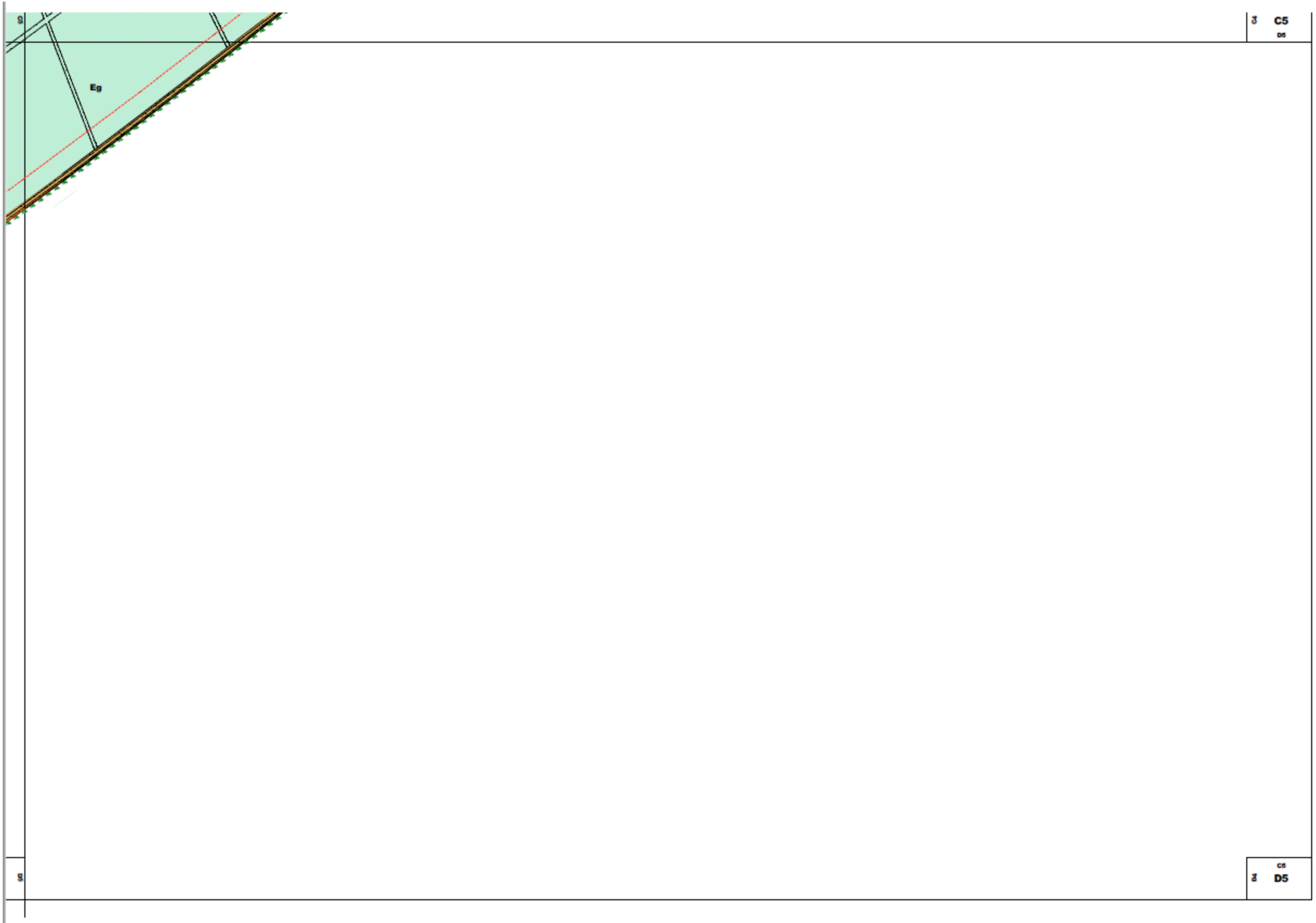


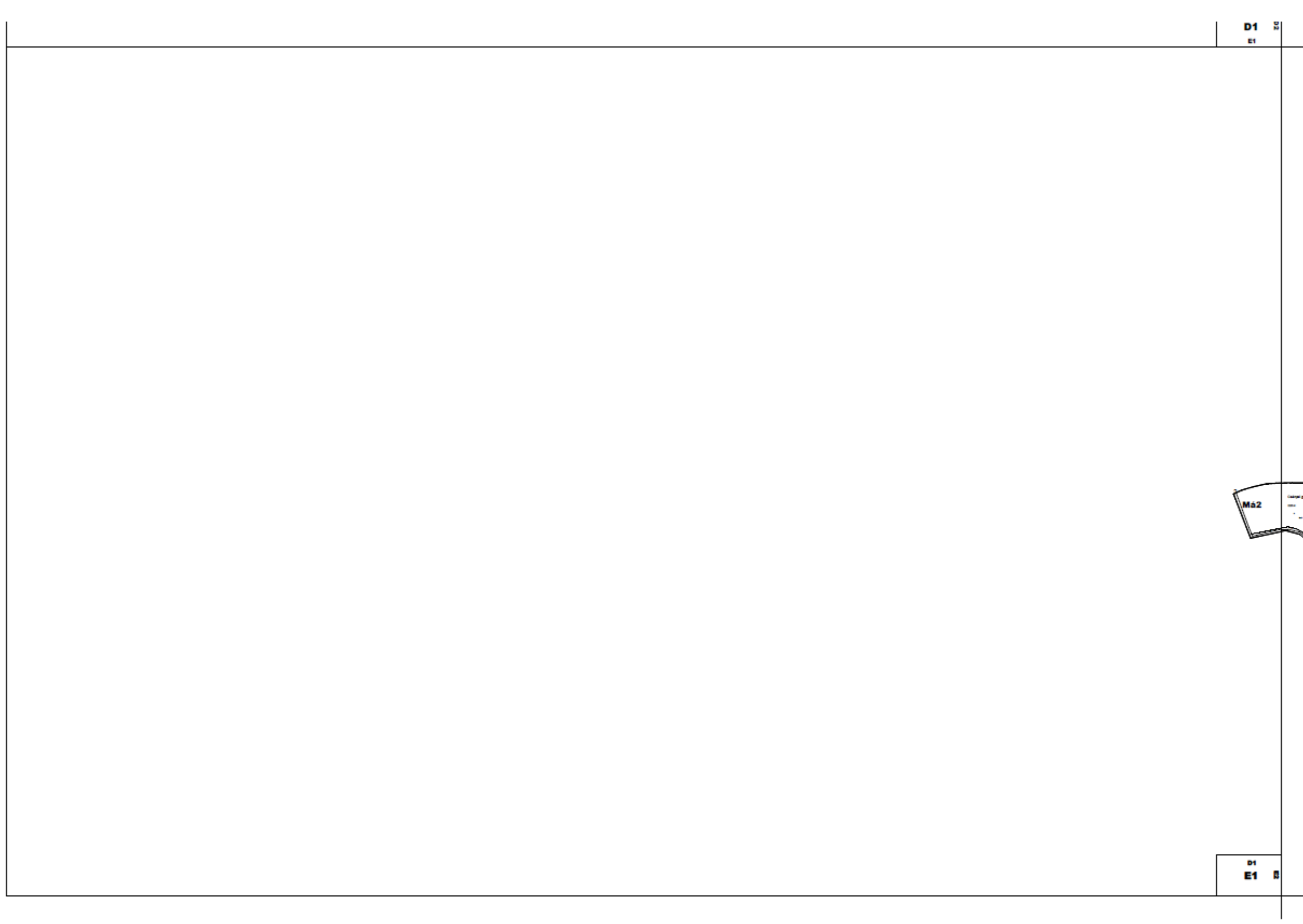


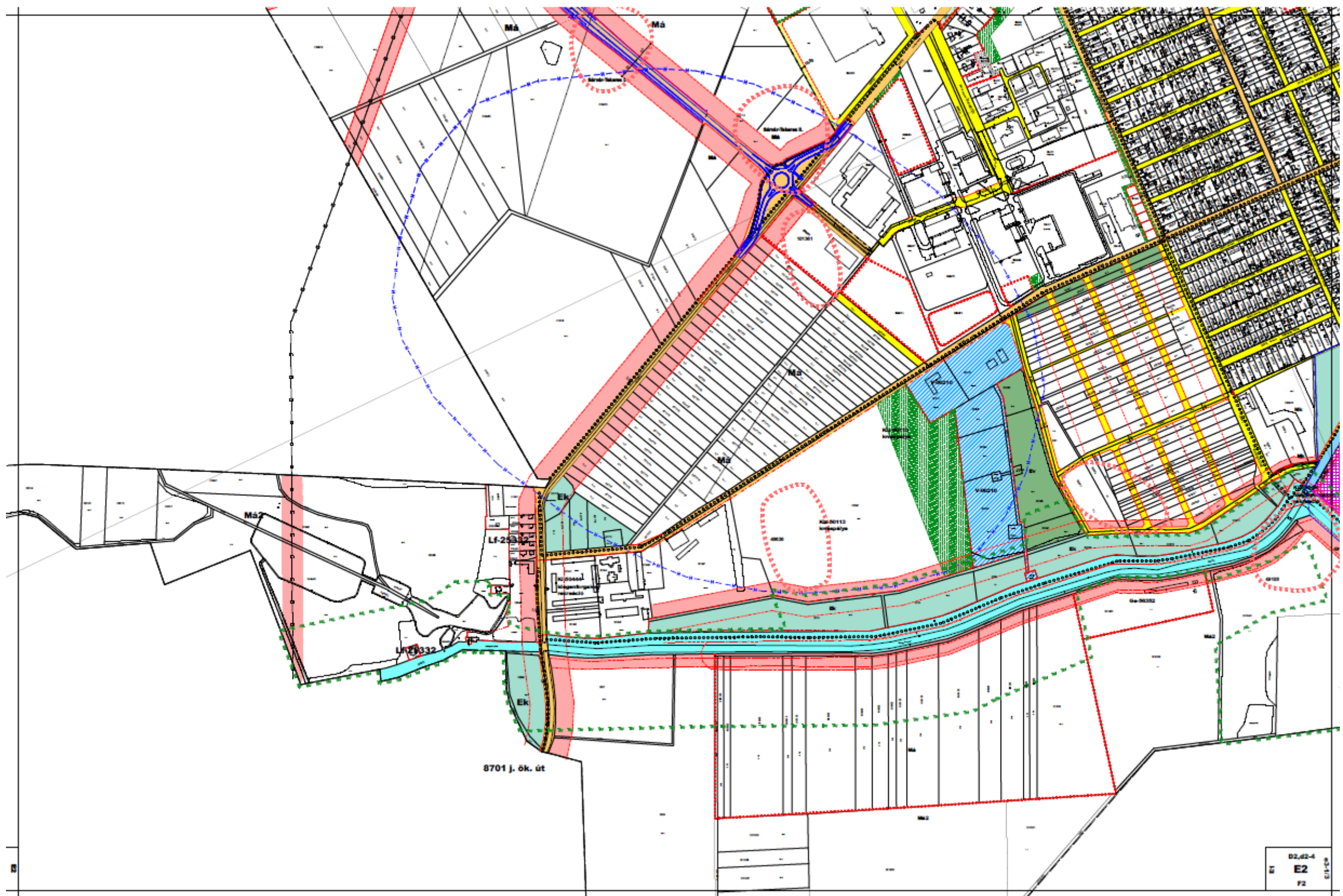


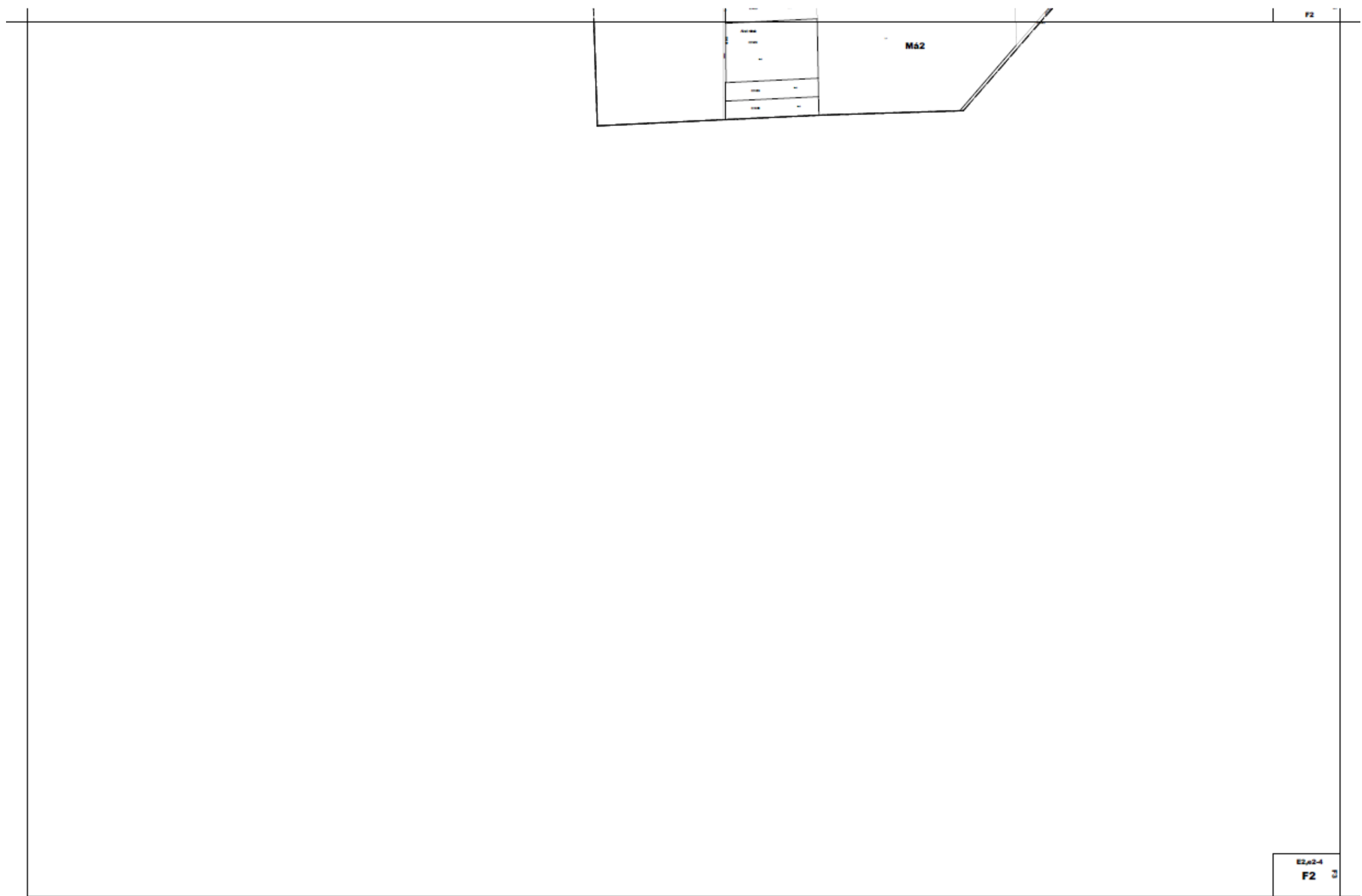






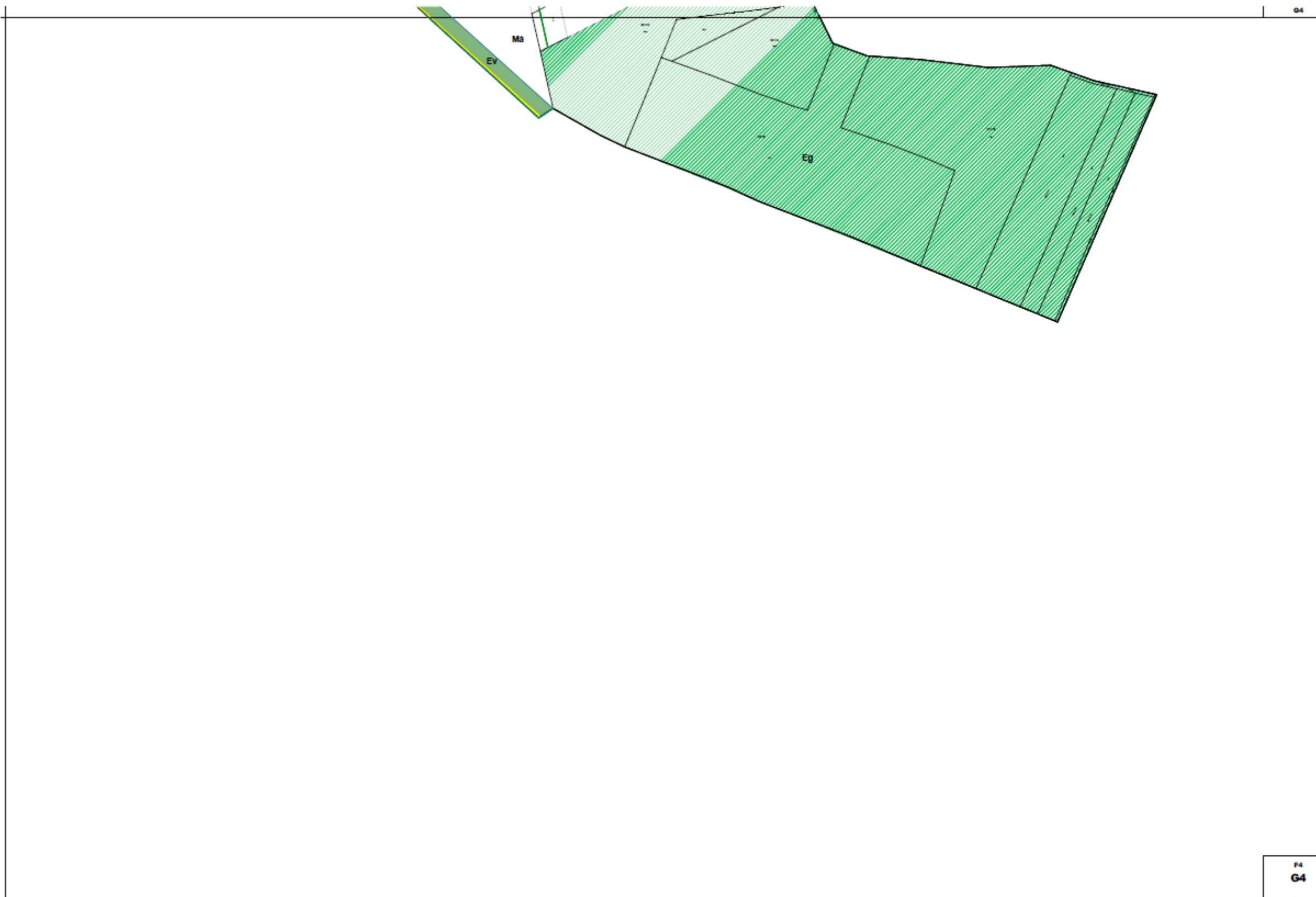












Általános indokolás

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 építészetéről 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 61/2025. (IV.10.) számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását.

Részletes indokolás

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

Az 1. § a helyi építési szabályzat kiegészül a Bagolyréten tervezett kertvárosias lakóterület északi oldalán a szabályozási terven jelölt fasortelepítés előírásával.

A 2. § A helyi építési szabályzat kiegészül a telekalakításra vonatkozó szabályaival, így a telekalakítás lehetősége azokban az esetekben is biztosított, amikor az övezeti határ mentén történő telekmegosztás után kialakuló telkek mérete kis mértékben ugyan, de nem éri el a szabályozási tervben előírt minimális építési teleknagyságot.

A 3. § a helyi építési szabályzat kiegészül a kertvárosias lakóterület kiegészítő szabályozásával, az új Lke5 jelű építési övezet előírásával, illetve a kertvárosias és falusias lakóépítési övezetekben elhelyezhető szálláshely és egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek számának korlátozásával.

A 4. § Különleges kereskedelmi építési övezet (Kke) építési övezet előírásait kiegészítette a vendéglátással, illetve a telekhatár mentén fekvő legfeljebb 50 m-re lévő területen elhelyezendő gépjármű elhelyezés kiegészítő szabályaival az OTÉK 42.§ (10) bek. d) és (11) bekezdése alapján.

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

A 6. § a SÉSZ 1. melléklet– szabályozási tervlapok belterületi szelvényeinek, C3-3, D3-1, D3-3, D3-4, E2-2, E3-1, E3-2, E3-3, E4-1, E4-3 szelvényeinek módosulásáról rendelkezik, valamint a SÉSZ 2. melléklet– szabályozási tervlapok külterületi szelvényeinek C3; 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 7. § 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. október 20.

Kondora István
polgármester

Mellékletek az előterjesztéshez

1. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT

a képviselő-testület 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 CXCVIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a

jelenleg beépítésre szánt (Gk építési övezet) Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Kke (különleges kereskedelmi) építési övezettel azonos nagyságú, a határozat 2. mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt, övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetet határozza meg.

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

beépítettségé hagyományosan kertvárosias, szervesen illeszkedik az Óvár utca, Csokonai Vitéz Mihály utca és Mező utca beépítési módjához.

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

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

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

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

Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXCV. 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 területre övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetbe határozza meg. (A csereterületet a határozat 2. melléklete mutatja be.)

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

Az ingatlan egykor Cukorgyári terület volt, annak megszűnésével került magántulajdonba. A szabályozási tervlapokon 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 között felől is megközelíthető.

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

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

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

2.9 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg zöldterület-közpark övezetbe sorolt 1259/3 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolását a szomszédos Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe sorolt ingatlannal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett. (A módosítással érintett ingatlan 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 területre (85 m²) övezeti besorolásaként Z-kk (zöldterület-közkert) övezetbe 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 elhanyagolható. 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 kialakításra az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek és lakásszámok korlátozásával. A módosítás során a beépítésre szánt területek nagysága csökken a közlekedéshálózat

kialakításával és a területre tervezett új zöldterület kijelölésével. A jelenleg a 1487/7 hrsz-ú ingatlanon szabályozott magánút közlekedési övezet határát a kertvárosi lakó építési övezet határához kérik igazítani. Kérelmük indokaként előadták, hogy a város területén minőségi családi ház építésre alkalmas építési telek nem áll rendelkezésre, a városban a lakóövezetként kijelölt területek tulajdonosi köre nagy számú és még mezőgazdasági művelés alatt lévő aranykoronás ingatlanok, melyeket még művelés alól is ki kell vonni. A Vadkert körúton rendelkezésre álló gerincvezetésekre történő csatlakozással a szabályozásra kerülő közlekedési területeken a közművek kiépíthetők.

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 Sótanyi 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) területrészt övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetnek határozza meg. (A csereterületet a határozat 2. melléklete mutatja be.)

A módosítás indoka: Vörös Dávid Lukács háza, Kiscsőmötei 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 szabályzatról, 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) területre 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 MaTtr.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.) bízta meg. A módosítás egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni, a 62-66.§ alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során teljes eljárás lefolytatására kerül sor.
4. A települési önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a módosításhoz a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságát tartalmazó, valamint a telepítési tanulmánytervekről szóló a képviselő-testületi határozat 13. mellékletét képező feljegyzését elfogadja.
5. A tervezési feladat az új R. 17. § (1) bekezdés b) pontja szerint Sárvár Város hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, tárgyalásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában.
6. Jelen határozat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelt 59. § (2) bekezdése szerinti döntésnek minősül. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdésében foglalt feltételeknek való megfelelést az önkormányzat külön határozatokban igazolja.
7. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 20.1 pontjában meghatározott átruházott hatáskörében eljárva a településrendezési eszközök módosításra irányuló eljárás szakaszai (véleményezési, záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további intézkedést, az eljárás egyes szakaszaiban teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot tegyen.

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.



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: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. június 26.



[Handwritten signature]
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 Főépítész 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 Főépítész 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 építészetéről 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 főépítési 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 Sárovar Város Önkormányzata általi megkereséssel. (digitális 72.-80. oldal)

4. A Hiánypótlás 5. pontjához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat:

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

Sárovar Város Önkormányzata megvizsgálta a módosítási célok Sárovar Város településképi 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 Sárovar, Árpád utca zsákutca szakasza (27 hrsz) helyi területi védelmmel 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 főépítési feljegyzésben pedig pótlásra került. A kiegészített főépítési 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

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: Pömecki 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 Főépítési 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 Főépítési 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 véleményei 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.-ű 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, <i>amely egyben a Kke jelű építési övezet megközelítését és parkolóellátását biztosító közlekedési terület.</i>” <u>vagy</u> A Szabályozási tervlapon a közlekedési területen a következő szöveges megjegyzés kerül feltüntetésre: <i>„A Kke jelű építési övezet megközelítését és parkoló ellátását biztosító közlekedési terület”</i>	A Kke jelű építési övezet megközelítését és parkoló ellátását biztosító közlekedési terület a Szabályozási tervlapon kerül feltüntetésre.

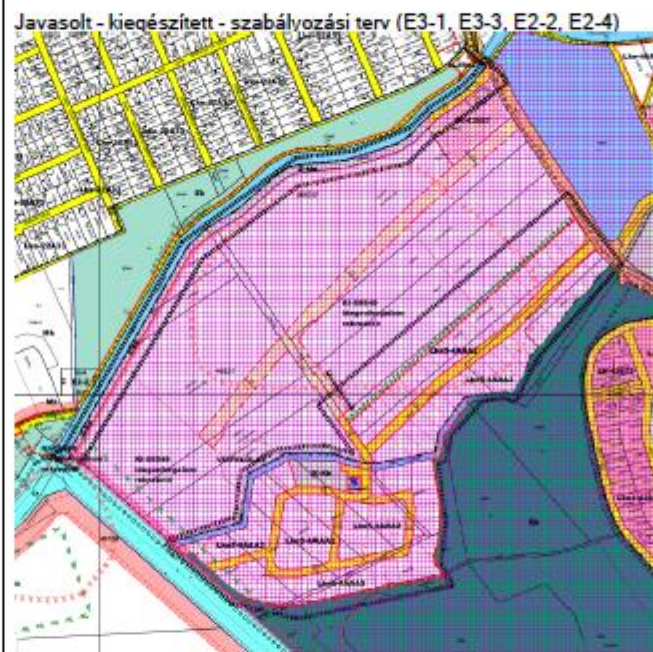
	átsorolása ellen kifogást nem emelek azzal, hogy a szükséges gépjármű-várakozó helyeket elsősorban telken belül kell kialakítani, és csak a szükséges zöldfelület biztosítása, valamint a rendeltetéssel összefüggő, telken belüli közlekedési terület kialakítása érdekében lehet a szomszédos, közlekedési 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 SESZ 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	Az észrevételt elfogadjuk. A „kis mérték” nagysága 10 % százalékban és külön bekezdésben kerülne meghatározásra, továbbá a SESZ 20. § (1) bekezdés b) pontja is újra szabályozásra kerül az összhang megteremtése érdekében. <i>A SESZ 20. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:</i> <i>„(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.”</i> <i>A SESZ 20. § (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:</i> <i>„(b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméreteket - 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-</i>	Az önkormányzati javaslat elfogadható azzal, hogy „legfeljebb” 10%-os mértékű eltérés elfogadható.

	célt pontosítani; b) a rendelkezés nem a megfelelő helyre kerül, mivel ebben a bekezdésben „a telek jelenlegi jellemzői” alapján szab meg a SESZ kivételeket. Kérem külön bekezdésben rendelkezni a telekalakítási kivételről, valamint összhangba hozni a 20. § (1) bekezdés b) pontjával.	hátsókert méretek, tüztávolság) 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 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.	Az észrevételt elfogadjuk, és az önkormányzat az eredeti módosítási javaslatához képest a legfeljebb 4 nem lakó rendeltetési egységet a 900 m²-t elérő teleknagyság esetében tenné lehetővé, míg a 900 m²-t el nem érő telkek esetében a nem lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehetne. <i>A SESZ 27. § (3) bekezdése a következő e) és f) ponttal egészül ki:</i> <i>(Kertvárosias lakóterületen)</i> <i>„e) Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben - amennyiben a teleknagyság eléri a 900 m²-t - elhelyezhető ingatlanonként legfeljebb 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) oly módon, hogy</i> <i>ea) a lakó rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen legfeljebb 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) helyezhető el,</i> <i>eb) a lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek számát a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kell megállapítani.</i> <i>f) Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben - amennyiben a teleknagyság nem éri el a 900 m²-t - elhelyezhető ingatlanonként legfeljebb 2 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) oly módon, hogy</i> <i>fa) a lakó rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen legfeljebb 2 egyéb rendeltetési egység (üzlet,</i>	Az önkormányzati javaslat elfogadható.

		<i>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.”</i>	
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 főépítési véleményét 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 feltárási úton kiépítésre kerülő ivóvíz-vezetékét úgy kell megtervezni, hogy annak méretezése egy lecsatlakozással a lakóterületől 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.

	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).	szolgálja. c) az építési övezetek közös határán, valamint az Aranyos-ér észak-nyugati oldalán keretező fasítás kijelölésre került. Hatályos településszerkezeti terv  Javasolt településszerkezeti terv 	Jelmagyarázat kiegészítésre kerül: --- vonal tájékoztató jellegű telekhatár. Az önkormányzati javaslat elfogadható.
--	---	---	---

	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 Vadkert körút szabályozási szélességének változása a lakóövezet és az Ki idegenforgalom, rekreáció építési övezet terhére lehetővé teszi a balra nagyívben kikanyarodók számára besoroló sáv kialakítását, a lakóterületről kisívben jobbra kanyarodók részére a lakó építési övezet terhére jobbra kanyarodó sáv kerül kijelölésre a szabályozási tervlapon. Hatályos szabályozási terv (E3-1, E3-3, E2-2, E2-4) 	Az önkormányzati javaslat szerinti módosított szabályozási vonal elfogadható.
--	---	---	--



	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. <i>(1) A SÉSZ 27. § (3) bekezdés d) pontja a következő dc) alponttal egészül ki:</i> „dc) Lke5 jelű kertvárosias lakó építési övezetben, csak lakás rendeltetési egység helyezhető el, az egy telken elhelyezhető lakások száma legfeljebb 2 db, <i>kialakításuk egy épületben lehetséges.</i>” 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, gyermekjátszóter, 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, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkoszival 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.
--	---	--	---

		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 (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.	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 ingatlan 84-es főút védőtávolsága nem érinti, mint a MART-ban is rögzített országos főút. A 4999 hrsz ingatlan 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 Főépítész 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	Közlött nyilatkozat
Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Az egyeztetés eredménye oszlopban kerültek rögzítésre az Állami Főépítési 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 egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Órségi Nemzeti Park Igazgatóság	1611-7/2025. ügyiratszámú állásfoglalását fenntartja. Az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közüti 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.

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 Ütügyi 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.
Ólbő 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.


Pörnczi Martina
jegyzőkönyv-vezető

Sárvár Város Önkormányzat meghatalmazottja:



Dr. Szijártó Valéria
tiszteletes főjegyző

Tör. 2025. 09. 22.
- 1 -

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. Sítke Község Önkormányzata
28. Gérce Község Önkormányzata
29. Sótorny 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 – modolor.gergye@t-online.hu

Ta Ze 7-11
1/11
2/1

JELLENLÉTI ÍV

Készült: Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési 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 Főépítési Iroda	Takácsné Beáta
Dr. Szijártó Valéria címzetes főjegyző	Sárvár Város Önkormányzata	
Dr. Bankits László aljegyző	Sárvár Város Önkormányzata	
Rosenfeld Istvánné	Sárvár Város Önkormányzata	Rosenfeld István
Pörnczi Martina jegyzőkönyv-vezető	Sárvár Város Önkormányzata	Pörnczi
Gergye Péter településtervező	Akcióterv Kft.	

6. 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 24-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

188/2025. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat

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 partnei véleményezése céljából az E-TÉR felületen kívül ismételt lakossági fórum került meghirdetésre, melyről szóló hirdetmény kifüggesztése, továbbá a hirdetmény és a partnerségi egyeztetés teljes dokumentációja közzététele 2025. 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 érő 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 kanyarodók 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

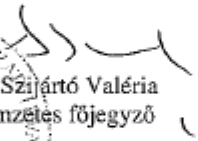
4.2.5 A Határozat 2.13 pontja esetében az önkormányzat eredeti módosítási szándékát fenntartja azzal, hogy azzal, hogy a 84150 jelű bekötő út szabályozási tervlapon jelölt védőtávolságát a Sárvár, 4999 hrsz-ú ingatlant érintően törlésre kerül

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.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. szeptember 25.


Dr. Szigárdó Valéria
címtetés főjegyző



7. melléklet az előterjesztéshez – Záró vélemény

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Csermélyi Andrea
2025.10.20 11:10:25



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére
Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/673-16/2025.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36 30 468-80-79
Hiv.szám: SRV/6143-121/2025.

9600 Sárvár
Várkerület 2.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 29. sz. módosítása - általános eljárás – záró szakmai 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. október 01-jén kelt és aznap az E-TÉR-ben Hivatalunkhoz beérkezett SRV/6143-121/2025. számú megkeresésére, valamint az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. által készített „Sárvár Településrendezési eszközök módosítása – 29. sz. módosítás – Általános 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: Jszt.), valamint Sárvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének a településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) figyelembevételével az alábbi záró szakmai véleményt adom:

Eljárásomban megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításában résztvevő összes tervező az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 268/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 1. mellékletének megfelelő jogosultsággal rendelkezik, a jogszabály rendelkezései szerint az aláírólap a tervezők saját kezű aláírását tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a SÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) szabályaira épül, és az eljárást megindító 61/2025.(IV.10.) 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 30 716 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 61/2025.(IV.10.) számú képviselő-testületi határozatával nyilvánította a településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos szándékát, mely határozat megfelel az újR. 59. § (2) bekezdésének és Czigány István önkormányzati főépítész Főépítési 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 188/2025.(IX.24.) számú határozattal a véleményezési szakaszt lezárta.

I. Az országos főépítész módosításokkal kapcsolatos véleménye

A véleményezési eljárás során a Méptv. 78. § (2) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve már a véleményezési szakaszban megkerestem az országos főépítészt véleménye megkérése céljából. Megkeresésemre EPAT/6752-1/2025/TEFO. számú véleményében az országos főépítész a módosítást támogatta.

A záró véleményezés szakaszban benyújtott dokumentáció a beépítésre szánt területek tekintetében jelentősen nem változott a véleményezett dokumentációban foglaltakhoz képest, az önkormányzat a 2.9. módosítási tartalomtól visszalépett. A záró szakmai véleményezési szakaszban a Méptv. 78. § (1) bekezdése szerinti megkereséssel éltem, azonban a szabályszerű megkeresés ellenére a (3) bekezdésben meghatározott határidőn belül válasz nem érkezett. Mivel a határidő jogvesztő, az országos főépítész kifogást nem emelő hozzájárulónak tekintendő.

II. 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., 2.13. és 2.14. módosítások érintettek. Az átsorolások során a 062/11 hrsz.-ú ingatlan egy részének 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. § (3) bekezdés a) pontja szerinti, a fent felsorolt módosításokhoz köthető, 062/11 hrsz.-ú ingatlanra kijelölt általános mezőgazdasági terület nagysága az előírásoknak megfelel.

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

III. Jogalkotás, jogszabályszerkesztési szempontjából észrevételem nincs.

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

- a 2025. szeptember 22-én megtartott egyeztető tárgyaláson is elhangzottak szerint kérem a **SÉSZ 20. § (1a) bekezdésébe bekerülő szabályozási tartalomnál a „legfeljebb 10%-os mértékben eltérnek” szöveget szerepeltetni.**

- a módosító határozat mellékletét képező szerkezeti tervlapról és a módosító rendelet mellékleteit képező szabályozási tervlapokról is le kell venni a képviselő-testület elé terjesztést megelőzően a módosítási területeket jelölő jelkulcsot és jelölést és 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.

73. § (1) *Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.*

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

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

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

A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei 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
névében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

8. melléklet az előterjesztéshez – Módosítási célok összefoglalása

61/2025. (IV.10.) számú Képviselő- testületi határozat sorszámozása	Módosítási cél	Természetbeni helyszín leírása / egyeztetési tárgyalás alapján történt módosítások, melyek a véleményezési szakaszt lezáró 188/2025. (IX.24.) számú Képviselő-testületi határozatban rögzítésre kerültek
2.1	Az önkormányzat az új beépítésre szánt terület kijelölésének érdekében – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének a 1. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervben az új beépítésre szánt ingatlanokhoz igazodó lehatárolásával - kezdeményezi kiváló termőhelyi adottságú szántók övezeti határ módosítását. Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt 062/1, 063/4, 064/38, 064/46 és 064/58 hrsz-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Kke (különleges kereskedelmi terület) építési övezetbe történő átsorolását. A beépítési paraméterek az alábbiak szerint kerüljenek meghatározásra: beépítési mód: szabadon álló, legkisebb teleknagyság: 1500 m ² , megengedett legnagyobb beépíthetőség: 40%, legkisebb zöldfelület: 40%, épületmagasság maximum 7,5 m, legnagyobb homlokzatmagasság maximum 8,5 m	Az ingatlanokon –a 88-as és 84-es országos főút csatlakozási pontjának északi oldalán- egy több épületből álló üzletközpontot szeretnének kialakítani. A jelenleg 5 telekből álló terület a tervek szerint újra osztják. A kialakításra kerülő magánútról nyilván lehet az önálló telkeken lévő kereskedelmi-szolgáltató épületeket és azok parkolóit megközelíteni. A tervezett beépítés szerint a területen üzletközpont, vendéglátó egység, autószalet és magánút kialakítását tervezik. Állami Főépítész kifogást nem emelt, az egyeztetési tárgyalás eredménye alapján a Kke jelű építési övezet megközelítését és parkoló ellátását biztosító közlekedési terület a Szabályozási tervlapon került feltüntetésre.
2.2	Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, 3864 hrsz-ú ingatlanon megvalósult kerékpárút nyomvonalának megvalósult állapot szerinti feltüntetését SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon.	A Hegyközségi kerékpárút Sótornyai út csatlakozásánál található 3864 hrsz-ú ingatlan. Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.

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.	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt, a módosítási cél pontosítását kérte az eltérés mértékére vonatkozóan. Az egyeztetési tárgyaláson kialakult álláspont alapján az eltérés mértéke legfeljebb 10% lehet.
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	Az Állami Főépítész elvi kifogást nem emelt, kérte megvizsgálni, hogy a rendeltetési egységek száma a teleknagyság függvényében egységesen meghatározható-e. Az egyeztetési tárgyalás alapján az önkormányzat az eredeti módosítási javaslatához képest a legfeljebb 4 nem lakó rendeltetési egységet a 900 m²-t elérő teleknagyság esetében tette lehetővé, míg a 900 m²-t el nem érő telkek esetében a nem lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db, azzal, hogy lakó rendeltetési egység lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve került megállapításra.
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 Állami Főépítész kifogást nem emelt.

	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.	
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.	Sárvár, Szatmár utca - Madách Imre utca – Attila utcától a Cukorgyári utcáig terjedő telektömb, valamint a Cukorgyári utcától délre eső 883-890 hrsz-ú ingatlanok területe. Az Állami Főépítész a módosítást támogatta.

2.7	A Sárvár, 804 hrsz-ú – Újsziget utca - közlekedési övezet határának módosítását a 805 hrsz-ú ingatlannal határos 335 m ² területrésze vonatkozásában, valamint a 779/5 hrsz-ú nagyvárosias lakó (Ln) építési övezetbe sorolt ingatlan 57 m ² nagyságú területrésze vonatkozásában, ezzel egyidejűleg az Lk (kisvárosias lakó) építési övezet kiterjesztését az érintett területrészekre vonatkozóan a kialakult állapot szerint.	Újsziget utca – Fekete híd utca kereszteződése Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.8	A közlekedési célú közterületbe sorolt sárvári 1154/2 hrsz-ú, magántulajdont képező ingatlannak a szomszédos Vt (településközpont) építési övezetbe történő átsorolását azzal azonos beépítési mutatók meghatározása mellett	Szatmár utca – Rábaköz utca között Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.9	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 módosítási célt az Állami Főépítész nem támogatta. Az önkormányzat a módosítási céltól elállt.
2.10	A Sárvár Bagolyrét területén található 1484/3 hrsz-tól a 1484/6-ig, és a 1484/26 hrsz-tól a 1484/33 hrsz-ú ingatlanok övezeti 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.	<i>110/2025. (VII.16.) Polgármesteri határozat alapján tett kiegészítés:</i> 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 került ábrázolásra. Az Állami Főépítész véleményében kérte a szabályozás újragondolását.

	A Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben csak lakás rendeltetési egység helyezhető el, a lakások száma építési telkenként maximum 2	Az egyeztetési tárgyaláson kialakult álláspont alapján: - az Lke 5 jelű kertvárosi lakó építési övezet és a Ki (idegenforgalom, rekreáció) építési övezet határa mentén húzódó magánútként tervezett közlekedési terület törlésre került - a két építési övezetet összekötő út változatlanul megmarad, közlekedési és közmű elhelyezését is szolgáló útterületként került kijelölésre. - a jelmagyarázat kiegészítésre került: javasolt telekhatár (magánút mellett) jelöléssel:  - az építési övezetek közös határán, valamint az Aranyos ér észak-nyugati oldalán keretező fásítás került kijelölésre - a Vadkert körút szabályozási szélességének változása a lakóövezet és az Ki idegenforgalom, rekreáció építési övezet terhére lehetővé teszi a balra nagyívben kikanyarodók számára besoroló sáv kialakítását, a lakóterületről kisívben jobbra kanyarodók részére a lakó építési övezet terhére jobbra kanyarodó sáv került kijelölésre a szabályozási tervlapon.
2.11	Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt területeken az újonnan létesülő épület, építmény homlokvonala a már kialakult beépítettséghez igazodóan, ennek hiányában a telekhatártól 5 méterre kerül meghatározásra	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.12	Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, 0217/96 hrsz-ú jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlan átsorolását közlekedési célú közterületbe	AWF és Flex telephely megközelítése Tüskési út felől.
2.13	Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt sárvári 4999 hrsz-ú ingatlan Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolását.	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt. Celli út, temetővel szemben

		Az Állami Főépítész eredeti véleményét megváltoztatva - melyben a módosítást nem támogatta – az egyeztetési tárgyalás eredményeképpen kifogást nem emelt. A 84150 jelű bekötő út szabályozási tervlapon jelölt védőtávolsága a Sárvár, 4999 hrsz-ú ingatlant érintően törlésre került.
2.14	Az önkormányzat kezdeményezi az Árpád utca zsákutcai szakaszán – a parkolót követő részen - a közlekedési célú közterület besorolás megszüntetését, helyette Lk (kisvárosias lakó) építési övezetbe történő átminősítését.	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.