

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

**M E G H Í V Ó**

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága 2025. december 17-én (szerdán) 14.15 órai kezdettel a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal nagytermében ülést tart, amelyre tisztelettel meghívom.

**N A P I R E N D:**

**Zárt ülésen történő tárgyalását javaslom:**

**A bizottság saját hatáskörébe tartozó döntések:**

1. „Sárvár Város közigazgatási területén a fűnyírési és kaszálási feladatok ellátása 5 évre szóló szerződés alapján” tárgyú közbeszerzési eljárásban az eljárás típusának és fajtájának a meghatározása, valamint a közbeszerzési dokumentumok jóváhagyása *(később kerül megküldésre)*
2. „Sárvár város közigazgatási területén a közterület-fenntartási feladatok ellátása 5 évre szóló szerződés alapján” tárgyú közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött vállalkozási szerződések módosítása

**Nyílt ülésen történő tárgyalását javaslom:**

**A képviselő-testület 2025. december 17-én tartandó ülésének előkészítése:**

1. Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat 2026. évi átmeneti gazdálkodásáról
2. Előterjesztés Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítására irányuló eljárás kezdeményezéséről
3. A képviselő-testület 2026. évi munkatervének megállapítása
4. Az önkormányzat 2026. évi belső ellenőrzési tervének megállapítása
5. Sárvár Környezetvédelmi Programjának felülvizsgálata
6. Beszámoló Sárvár város sport-ifjúsági és lakásügyi tanácsnokának 2025. évi tevékenységéről

7. Előterjesztés a Téglagyári-tóra és a Csónakázó-tóra vonatkozó földtulajdonosi halgazdálkodási haszonbérleti szerződés, továbbá a halgazdálkodási jog alhaszonbérbe adására vonatkozó szerződés megkötéséről
8. Előterjesztés a Sárvár, Zártkert 4998 hrsz-ú, természetben a Tölgyfa utca mellett található ingatlan belterületbe vonása iránti kérelemről

**A bizottság saját hatáskörébe tartozó döntések:**

9. Előterjesztés a Sárvár, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület utca 17/A. szám alatt található orvosi rendelőre vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodás megkötéséről
10. Előterjesztés a Sárvár, Kopácsi dűlön „Zsákutca” tábla kihelyezéséről

Sárvár, 2025. december 11.

Németh Róbert s.k  
a bizottság elnöke



## ELŐTERJESZTÉS

### Rendeletalkotás az önkormányzat 2026. évi átmeneti gazdálkodásáról

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Az általános és részletes indokolásban ismertetésre kerülő okokra tekintettel kérem, hogy az önkormányzat 2026. évi átmeneti gazdálkodásáról szóló rendelet-tervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

#### Általános indokolás

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 25. §-a meghatározza a helyi önkormányzatok átmeneti gazdálkodásának szabályait. A 25. § (1) bekezdése szerint „ha a költségvetési rendeletet a képviselő-testület a költségvetési évben legkésőbb március 15-ig nem fogadta el, az átmeneti gazdálkodásról rendeletet alkot, amelyben felhatalmazást ad, hogy a helyi önkormányzat és költségvetési szervei a bevételeiket folytatólagosan beszédhessék, kiadásait teljesítsék.”

A rendelet-alkotással a képviselő-testület felhatalmazást ad a polgármesternek arra, hogy az önkormányzat bevételeit folytatólagosan beszédhesse, és kiadásait fedezhesse. Az önkormányzat 2026. évi átmeneti gazdálkodásáról szóló rendelet-tervezetben részletesen meghatározásra kerültek azok a szabályok, keretek, amelyek között a kiemelt működési célú kiadásokra, a felhalmozási, beruházási, felújítási feladatokra kötelezettségek vállalhatók, illetve kifizetések teljesíthetők, valamint az e kiadások teljesítésének fedezetére szolgáló bevételek.

A bevételek beszédésére, illetve kiadások teljesítésére szóló felhatalmazás - az átmeneti gazdálkodásról szóló rendelet hatálya - 2026. január 1-jétől a város 2026. évi költségvetési rendelete hatálybalépésének napjáig szól. Az átmeneti időszak alatt teljesített bevételek és kiadások az önkormányzat 2026. évi költségvetésébe beépülnek.

Sárvár Város Önkormányzatának 2026. év eleji, átmeneti időszak alatti folyamatos működésének biztosítása érdekében terjesztjük a Képviselő-testület elé az átmeneti gazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet-tervezetet.

#### Részletes indokolás

##### 1. § - hoz

Az átmeneti gazdálkodásról szóló rendeletben a képviselő-testület felhatalmazást ad arra a polgármesternek, hogy a helyi önkormányzat bevételeit beszédhesse, és folyamatos működéséhez szükséges kiadásokat fedezhesse.

## **2. § - hoz**

Az átmeneti gazdálkodás időszakára vonatkozóan a rendelet meghatározza a működési kiadások teljesítésére vonatkozó cselekvési keretet, amely kiterjed az önkormányzatra és az irányítása alá tartozó költségvetési szervekre egyaránt, tartalmazza azokat a felhatalmazásokat, melyek szükségesek a költségvetési rendelet elfogadásáig a folyamatos működéshez.

## **3. § - hoz**

Fejlesztések és felújítások tekintetében új feladatok vállalására csak e rendeletben meghatározott esetekben kerülhet sor. Az előző évi költségvetés terhére vállalt, a következő évre áthúzódó saját vagy pályázati forrásokkal fedezett kötelezettségek teljesítésére felhatalmazást ad a polgármester részére. Megfogalmazza az újonnan induló beruházások és felújítások esetében azokat a kivételeket, amelyekre kötelezettség vállalható és kifizetés teljesíthető.

## **4. § - hoz**

Felhatalmazást ad a polgármesternek a folyamatos városüzemeltetési és eredményes beszerzési és közbeszerzési szerződések megkötésére.

## **5. – 6. § - hoz**

Az átmeneti gazdálkodás időszakára vonatkozóan a rendelet meghatározza a kiadások teljesítéséhez rendelkezésre álló forrásokat, valamint felhatalmazást ad a polgármesternek és költségvetési szervek vezetőinek a bevételek beszedésére.

## **7. § - hoz**

Az átmeneti gazdálkodásról szóló rendelet megfogalmazza, hogy a gazdálkodás rendjére vonatkozóan a 2025. évi költségvetési rendeletben elfogadott szabályok érvényesek.

## **8. § - hoz**

A rendeletet 2026. január 1-jétől az új költségvetési rendelet hatályba lépéséig kell alkalmazni. A költségvetési rendeletet az átmeneti gazdálkodás alapján beszedett bevételek és teljesített kiadások beépítésével kell elfogadni.

## **9. § - hoz**

A költségvetési rendeletet az átmeneti gazdálkodás alapján beszedett bevételek és teljesített kiadások beépítésével kell elfogadni.

### **Várható hatások a jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvény 17. § (1) bekezdése alapján**

A jogszabály előkészítésének hatásvizsgálatával kapcsolatban - a rendelet várható következményeiről - az alábbi tájékoztatást adjuk:

### **1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:**

A rendelet-tervezet társadalmi, gazdasági és költségvetési hatással nem bír, mivel a 2026. évi költségvetésről szóló rendelet hatálybalépéséig terjedő átmeneti időszak gazdálkodásának szabályaira vonatkozik.

### **2. Környezeti, egészségi következmények:**

A rendelet-tervezetben foglaltaknak a jelenlegi helyzethez viszonyított számottevő környezeti és egészségi következményei, eltérései nincsenek.

### **3. A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A rendelet-tervezet a jelenlegihez képest jelentős adminisztratív terheket nem keletkeztet.

### **4. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rendelet megalkotását az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 25. § (1) bekezdése teszi indokolttá.

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

A rendelet-tervezet elfogadása esetén az új rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi feltételt nem igényel.

Sárvár, 2025. december 10.

**Kondora István**  
polgármester

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

## az önkormányzat 2026. évi átmeneti gazdálkodásáról

[1] Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat 2026. január 1. napjától a 2026. évi költségvetési rendeletének hatályba lépése napjáig tartó átmeneti időszak gazdálkodásának szabályairól rendeletet alkot.

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

### 1. §

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2026. évi költségvetésről szóló önkormányzati rendelet hatályba lépéséig – az e rendeletben szabályozott keretek között – az önkormányzat bevételeit a hatályos jogszabályi kereteken belül folytatólagosan beszedje, illetve kiadásait teljesítse.

### 2. §

A képviselő-testület a 2026. január 1-je és az önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelet hatálybalépése közötti időszak (a továbbiakban: átmeneti időszak) alatt teljesíthető működési kiadásokat az alábbiak szerint határozza meg:

- a) Az önkormányzati tisztségviselők, képviselők, külsős bizottsági tagok, valamint az intézményekben közszolgálati, közalkalmazotti, megbízási jogviszonyban, munkaviszonyban állók részére járó illetmények, díjak, esedékes jubileumi jutalmak, és az ehhez kapcsolódó járulékok a törvényi előírásoknak megfelelően számfejthetők és kifizethetők. Ugyancsak számfejthetők és kifizethetők a közfoglalkoztatás keretében alkalmazott közfoglalkoztatottak átmeneti időszak alatt esedékes munkabére és járulékai.
- b) A köztisztviselők és a közalkalmazottak jogállásáról szóló törvények, valamint egyéb szabályok szerint a munkavállalók részére jogszerűen járó egyéb juttatások - beleértve az átmeneti időszakban a nyugdíjba vonuláshoz, valamint az esetleges létszámcsökkenésekhez kapcsolódó kiadásokat is - teljesíthetők. A Képviselő-testület az átmeneti időszakban a Közös Önkormányzati Hivatalban foglalkoztatott köztisztviselők illetményalapját 95.650 forintban állapítja meg.
- c) Az önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelet hatályba lépéséig bérfeljesztésre kötelezettséget vállalni nem lehet, kivéve a közalkalmazottak és köztisztviselők előmenetelével, illetve minimálbér és garantált bérminimummal kapcsolatos átsorolásokkal együtt járó többletbérek időarányos részét.
- d) A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény, a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény, valamint az önkormányzat e tárgyú rendeletei alapján járó, ezen időszakban bármely jogcímen esedékes pénzbeli vagy természetbeni ellátások (segélyek, támogatások, díjak) kifizethetők a 2025. évi költségvetésben e jogcímre - amennyiben törvényi előírás alapján, önkormányzati rendeleti szabályozás változása kapcsán az eredeti jogcím helyébe más jogcím lép, ebben az esetben is – a tervezett eredeti előirányzat 2/12-ed részének összegéig. E korlátozás nem vonatkozik azon természetbeni és pénzbeli ellátásokra, amelyek előirányzatának felhasználása esetében a havi ütemezés nem értelmezhető (pl. első lakáshoz jutók támogatása, temetési kölcsön, köztemetés). Ezen ellátások esetén a felmerült, a hatáskör címzettje által megállapított ellátás erejéig teljesíthető kifizetés, de legfeljebb Sárvár Város Önkormányzata 2025. évi

- költségvetéséről szóló 4/2025. (II. 14.) önkormányzati rendeletben szereplő azonos tárgyú előirányzat mértékéig.
- e) A sportcélú kiegészítő támogatások, továbbá a sporttelepek fenntartásához működési támogatás a 2025. évi költségvetés szerint e feladatokra tervezett előirányzatok 2/12-ed része mértékéig utalható.
  - f) Az iskola fogászat működtetéséhez nyújtott támogatásból az ellátási szerződésben meghatározott, 2025. évre érvényes havi összeg folyósítható 2026. január-február hónapban.
  - g) A Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjpályázat 2026. évi fordulója I. félévre eső 5 havi önkormányzati támogatása a jóváhagyott döntés alapján folyósítható a Bursa célszámlára.
  - h) A Rábasömjénért Egyesület részére működési támogatásként az átmeneti időszakban 200.000 Ft utalható. A civil szervezetek működéséhez szükséges polgármesteri hatáskörben jóváhagyott támogatások összegei folyósíthatók.
  - i) A kiadások tekintetében az önkormányzat, az intézmények, a gazdasági társaságok, civil szervezetek működtetéséhez kapcsolódó időarányos, továbbá az önkormányzat, az intézmények, valamint a gazdasági társaságok, civil szervezetek 2026. évi működtetéséhez elengedhetetlen, de nem időarányos kiadásokra vállalható kötelezettség. Ezen kiadások a 2026. évre is érvényes kötelezettségvállalásokból, valamint a 2026. évben a polgármester jóváhagyásával megkötött kötelezettségvállalásokból eredő kötelezettségek erejéig teljesíthetők.
  - j) Az átmeneti időszakban kötelezettség vállalható az utakkal, járdákkal kapcsolatos dologi, fejlesztési kiadásokra.
  - k) Az önkormányzati költségvetési szervek intézményi finanszírozása az átmeneti gazdálkodás időszakában a 2025. évi költségvetési rendeletben részükre eredeti előirányzatként megállapított támogatás főösszege 2/12 részének megfelelő összegben biztosítható a kiskincstári rendszer működési szabályai szerint.

### 3. §

(1) A jóváhagyott, folyamatban lévő 2025. december 31-ig megkötött szerződések alapján (saját forrásból, pályázati támogatásból) megvalósuló önkormányzati felhalmozási, felújítási feladatokhoz kapcsolódóan kifizethető:

- a) 2025. évre ütemezett építési beruházás, árubeszerzés, szolgáltatás 2026. évre áthúzódó ellenértéke,
- b) 2026. évre ütemezett építési beruházás, árubeszerzés, szolgáltatás 2026. évre esedékes ellenértéke.

(2) Az átmeneti időszak alatt új, induló felújítási, illetve felhalmozási feladatokra kötelezettség nem vállalható a (3)–(4) bekezdésben foglaltak kivételével. A 2026. évi pályázati lehetőségek megtartása érdekében a pályázatok benyújtásához szükséges tervezési, előkészítési munkálatokra kötelezettség vállalható.

(3) Kötelezettség vállalható az önkormányzat által benyújtott és elbírált beruházási és fejlesztési célú pályázatokhoz kapcsolódó feladatok kiadásaira, továbbá az önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 4/2025. (II. 14.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében meghatározott összeghatárt meg nem haladó egyéb önkormányzati beruházási, felújítási feladatokra, egyéb felhalmozási célú kiadások teljesítésére.

(4) Kötelezettség vállalható az előkészítés alatt álló vagy már benyújtott Európai Unió források felhasználásával megvalósuló pályázati projekthez kapcsolódó, projekt előkészítési, tervezési feladatok ellátására.

#### 4. §

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a folyamatos városüzemeltetési – így különösen zöldterület gondozási, útkarbantartási - feladatok vonatkozásában a Beszerzési és Közbeszerzési szabályzatban a polgármester hatáskörébe tartozó beszerzések értékhatáráig, az eredményes beszerzési és közbeszerzési eljárások lezárásaként a 2026. évi költségvetési rendelet megalkotása előtt a szerződéseket megkösse.

#### 5. §

A 2–4. §-ban meghatározott kiadások átmeneti fedezetére az adott időszakban beszedett bevételek, az önkormányzatot megillető államháztartási támogatások, hozzájárulások, központosított előirányzatok, a feladatok lebonyolításához átvett pénzeszközök, elnyert pályázati támogatások, valamint az önkormányzat előző évi költségvetési maradványa szolgál.

#### 6. §

A polgármester és a költségvetési intézmények vezetői jogosultak, illetve kötelesek az önkormányzatot, illetve az intézményeket megillető bevételek beszédésére.

#### 7. §

A gazdálkodás rendjére vonatkozóan az önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 4/2025. (II. 14.) önkormányzati rendelet megfelelő rendelkezései irányadóak.

#### 8. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba, és az önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelet hatálybalépése napján hatályát veszti.

#### 9. §

Jelen önkormányzati rendelet hatálya alatt beszedett bevételek és teljesített kiadások a 2026. évi költségvetésről szóló önkormányzati rendeletbe beépülnek.

Sárvár, 2025. .... hó .... nap

Kondora István  
polgármester

Dr. Szijártó Valéria  
címetes főjegyző

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.  
Sárvár, 2025. .... hó .... nap

Dr. Szijártó Valéria  
címetes főjegyző



## ELŐTERJESZTÉS

### Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítására irányuló eljárás kezdeményezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

#### I. A településrendezési eszközök módosítását meghatározó főbb jogszabályi előírások

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

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

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

„81. § [A helyi építési szabályzat]

*(1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg. A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit – a (4) és (5) bekezdésben foglaltakkal összhangban – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg.*

*(2) A helyi építési szabályzat célja*

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

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

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

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

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

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

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

**A TÉKA 136.§ (2) bekezdése értelmében:**

**„Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően**

**a) indul a hatósági eljárás,**

**b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,**

**c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,**

**d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy**

**e) kezdik meg a területhasználatot,**

**az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5) és (9) bekezdését, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. §, valamint az 1. és 2. melléklet érintett rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.”**

Jelen módosítási célok közül az előterjesztés 13. pontját érinti a TÉKA 59. §-a, melyet Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendeletének hatályba lépésétől függetlenül alkalmazni kell.

**Sárvár város közigazgatási területére vonatkozóan a helyi építési szabályokat Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló**

37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (és a mellékletét képező szabályozási terv, továbbiakban: SÉSZ) állapítja meg.

Az előzőekben idézett jogszabályi rendelkezéseket összefoglalva megállapítható, hogy

- A SÉSZ 2027. június 30-ig módosítható,
- tartalmilag az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. mellékletei - a TÉKA 136. § (2) bekezdésében foglalt eltérésekkel
- az eljárásrendet tekintve pedig az új R. eljárási rendelkezései az irányadók.

Az új R. 59. § (2) bekezdése szerint:

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

a) a készítés vagy módosítás tényét,

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

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

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

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

„7.§ (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

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

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

A Méptv. 92. §-a rendelkezik a településrendezési szerződést érintő szabályozásról:

**92. § [A településrendezési szerződés]**

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

**(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.**

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

**(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen**

**a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,**

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

**Az új R. 34/A. alcíme alapján: A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok:**

**56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.**

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

**(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.**

**(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.**

Fenti jogszabályi rendelkezések alapján az egyes módosítási célokat megalapozó **telepítési tanulmányterveket akkor kell az új R. 56/A §-ban meghatározott megelőző eljárásban a Képviselő-testületnek jóváhagyni, ha azok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köt.**

Megállapítható, hogy minden szükséges esetben a telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll, **jelen módosítási eljárás során egyetlen cél vonatkozásában sem került sor településrendezési szerződés megkötésére, így a telepítési tanulmánytervek megelőző eljárásban történő jóváhagyása sem vált szükségessé.**

Ezen állásponttal – mely szerint amennyiben településrendezési szerződés nem kerül megkötésre az egyes módosítási célok megvalósítása érdekében, akkor az új R. 56/A §-ban meghatározott eljárási cselekményeket nem kell lefolytatni - Állami Főépítész is egyetértett a SÉSZ legutóbbi módosításaira irányuló eljárások során.

**A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ -a szerint**

**„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]**

(1) A zöldterület övezet nagysága

- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
- b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

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

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
- b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
- c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

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

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

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

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

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

**(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt**

területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(4) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben**

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

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

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

## II. A településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás során megvizsgálásra kerülő egyes módosítási célok:

1. A Sárvár 3868/21 hrsz-ú (természetben az Ikervári útnak az Ipari parkhoz bevezető szakasza mellett elhelyezkedő) ingatlan tulajdonosa Csejtei Tamás kérelemmel fordul az önkormányzathoz, hogy a tulajdonában álló jelenleg közlekedési célú közterület övezeti besorolású ingatlant az önkormányzat a szomszédos ingatlannal azonos Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók (Ge-56876) előírása mellett.  
Az ingatlan eredetileg az Ikervári utca szélesítésének szabályozásaként került a SÉSZ szabályozási tervlapján feltüntetésre az Ipari Park építésének kiszolgálása érdekében, azonban az Ipari park beépítése során arra szükség nem volt, a SÉSZ-ben történő további fenntartása, közlekedési területként történő szabályozása okafogyottá vált. Figyelemmel arra, hogy az önkormányzatnak a jelenleg közlekedési területnek minősülő, de évtizedek óta nem használt ingatlanra közfeladatainak ellátásához nincs szüksége, az Ikervári út közlekedési funkciója az érintett ingatlan nélkül is biztosított volt és továbbra is biztosított, így nincs akadálya a közlekedési célú ingatlan átminősítésének.  
A fejlesztési célt bemutató tanulmányterv rendelkezésre áll. A korábban idézett jogszabályi helyek alapján a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére ne került sor. (A telepítési tanulmánytervet az I. határozati javaslat 1. melléklete mutatja be.)

**Az új R. 78/D. § (4) bekezdése szerint:**

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.....

**b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”**

*Az országos főépítész EPAT/2752-5/2025/TEFO számú szakmai álláspontjában kifejti, hogy „területcsökkenés alatt az út szabályozási szélességének változása érthető...”,* tehát jelen esetben a közlekedési célú közterület megszüntetése új beépítésre szánt terület kijelölésének minősül, így fenti jogszabályi rendelkezés nem alkalmazható.

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

A Matr.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt Sárvár, 062/9-12; 062/17 és 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból 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 ingatlanok vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy Gk (kereskedelmi, szolgáltató) és Ge (egyéb ipari) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

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

**Javaslom, hogy az önkormányzat vizsgálja meg a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt Sárvár 3868/21 hrsz-ú (természetben az Ikervári útnak az Ipari parkhoz bevezető szakasza mellett elhelyezkedő) ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolásának lehetőségét, szabadonálló beépítési mód, 1500 m<sup>2</sup> minimum teleknagyság, 60% legnagyobb megengedett beépítettség, 20% minimum zöldterület 10,5 m legnagyobb épületmagasság, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12 méter előírások szabályozásával.**

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/9-12; 062/17 hrsz-ú és Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból azonos nagyságú területrészt övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

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

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

**A felülvizsgálat a lakó-és kiszolgáló utak vonatkozásában a szabályozási terv teljes egészének tekintetében a 156/2023. (IX.29.) számú képviselő-testületi határozattal megtörtént, ettől függetlenül az önkormányzat fontosnak tartja, folyamatosan vizsgálja az egyes szabályozási vonalakat, ehhez kötődően a magántulajdonú ingatlanok, illetve ingatlanrészek közérdekű igénybevételeinek szükségességét. Azokban az esetekben, amelyekben már nem, vagy csak részben áll fenn a közérdekű indok, ott a SÉSZ módosítását, ideértve a szabályozási tervlap módosítását is, el kell végezni.**

a) A Hegyközségben lévő Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) szabályozási vonalát az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének

optimalizálása végett az önkormányzat felülvizsgálta. Megállapítást nyert, hogy a szabályozási vonallal érintett utak ingatlanjainak szélessége 3,6 m és 4,5 m között változó. A szabályozási vonallal 5 m szélességre szabályozott közlekedési célú közterület ezen szélességgel sem elégíti ki a kétirányú forgalmi rendet lebonyolító úttal kapcsolatos követelményeket, így a cca. 1 m-el történő szélesítéssel ez a cél nem is érhető el. Az út forgalmi, közlekedési helyzetén az útszélesítés említett fenntartása érdemben nem segít. Ezek alapján az útszélesítés fenntartása nem indokolt. Az érintett szakaszon a közművek a jelenlegi közlekedési területen már rendelkezésre állnak, további szélesítés, szabályozás a közművek elhelyezése miatt sem indokolt. A Hegyközség történetileg kialakult településszerkezetéhez viszonyítva, különösen az utak státuszára, ezáltal forgalmára (kizárólag lakótelkek megközelítésére szolgál, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység nem alakult ki) tekintettel az ingatlan nyilvántartási szélesség fenntartása elégséges, a szabályozási vonallal történő szélesítés fenntartása nem indokolt. Az utcák beépítettségét, ezzel együtt a gépjármű forgalom növekedését az önkormányzat folyamatosan figyelemmel kíséri, és amennyiben indokolt lesz, úgy, mint a helyi közutak kezelője a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. Tv-ben biztosított feladat és hatáskörében eljárva a forgalmi rendet felülvizsgálja, és ha szükséges, akkor megfontolja az utak egyirányúsítását és/vagy a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II.5.) KPM-BM együttes rendelet 39/A §-ban meghatározott lakó-pihenő övezet kijelölését. (A módosítással érintett területet az I. határozati javaslat 3. melléklete mutatja be.)

**A R. 78/D § (4) bekezdése szerint**

***„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek***

a) (...)

***b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”***

**Javaslom, hogy az önkormányzat vizsgálja felül a Sárvár Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) szabályozási szélességét biztosító a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási vonalak szükségességét, azt a szabályozási tervlapokról törölje, és a közlekedési célú közterület szabályozási tervlapon történő feljelölése az utak tényleges, ingatlan nyilvántartási telekhatárhoz, szélességéhez igazodjon.**

b) A Hegyközségben lévő, Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlan Sárvár Város Önkormányzatának tulajdonában van, természetben a Tölgyfa utca és Almáskerti között az Újhegy utca egy szakasza halad rajta. Megállapítást nyert, hogy az út természetbeni nyomvonala egy szakaszon eltér a SÉSZ szabályozási tervlapján közlekedési célú közterületként szabályozott ingatlanon jelölt nyomvonaltól, és a Sárvár 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú magántulajdonú ingatlanok területét (mindösszesen cca. 68 m<sup>2</sup> nagyságban) érinti, mely a magántulajdonú ingatlanok telekhatárainak kitűzése és esetleges bekerítése során problémát jelent. Az út nyomvonala az ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz nem igazítható, mivel a 84150-es számú bekötőút mellett található autóbusz megállóhely és támfala az út területébe benyúlik, annak áthelyezése mind fizikailag mind költségét tekintve aránytalanul nagy ráfordítást igényel.

Mindezen indokokra tekintettel a közlekedési közterület kibővítése szükséges az út természetbeni állapotához igazodóan.

(A módosítással érintett területet az I. határozati javaslat 4. melléklete mutatja be.)

**Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár, Újhegy utca (6295 hrsz) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálatát és a közlekedési célú közterület övezet határát az utca kialakult, természetbeni nyomvonalához igazítsa, ennek keretében a Sárvár 4998, 4999, 6451 hrsz-ú ingatlanok esetében a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon szabályozási vonal feltüntetésével jelölje ki a magántulajdonú ingatlanokból közlekedési célú közterület céljára igénybe veendő területrészeket.**

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

A SÁRVÁR-HÁZ Kft. (9600 Sárvár, Kiss J. Alt. 2/a) kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a 88-as főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett található, jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt 0155/5 hrsz-ú ingatlant sorolja át Ge (egyéb ipari) építési övezetbe, és a belterületi határt is az ingatlan telekhatáránál jelölje ki.

Az átsorolással a jelenlegi szomszédos iparterületek bővítését és kiszolgálását szeretnék biztosítani. Lehetőség nyílna egy összetett ipari fejlesztési koncepció kialakítására több szereplő bevonásával. A beépítési mutatókat oldalhatáron álló beépítési módban, 1500 m<sup>2</sup> legkisebb építési telek nagyságban, 60% megengedett legnagyobb beépíthetőségben, 40 % legkisebb zöldfelületben és 9,0 m épületmagasságban kéri meghatározni.

A fejlesztési célt bemutató tanulmányterv rendelkezésre áll. A korábban idézett jogszabályi helyek alapján a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére ne került sor. (A telepítési tanulmányterv az I. határozati javaslat 5. melléklete)

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

A Matr.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt Sárvár, 062/9-12; 062/17 és 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból 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 Gk (kereskedelmi, szolgáltató) és Ge (egyéb ipari) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) és Ge (egyéb ipari) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése)

szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen. Az említett tények, körülmények és jogszabályok alapján megállapítható, hogy a visszasorolásnak akadálya nincs.

(A csereterületet az I. határozati javaslat 2. melléklete mutatja be.)

**Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár 0155/5 hrsz-ú, természetben a 88-as főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett található ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolását és a belterületi határ kiterjesztését az ingatlan határáig. Az ingatlan beépítési mutatóit az alábbiakban határozza meg: oldalhatáros beépítési mód, legkisebb teleknagyság 1500 m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%, legkisebb zöldfelület 40%, épületmagasság 9,0 m, ahol a homlokzatmagasság 10,5 m.**

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/9-12; 062/17 hrsz-ú és Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból azonos nagyságú területrész övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

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

4. A Sárvár 3343/28 hrsz-ú természetben a Rábasömjéni településrészen a 84151 számú bekötőút mellett található ingatlan tulajdonosa Tóth Istvánné Emmer Zsuzsanna kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a jelenleg közlekedési célú közterület övezetbe sorolt ingatlanok azon telekrészét amely közvetlenül határos a Vt (településközpont vegyes) építési övezettel, sorolja át Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe a szomszédos övezettel azonos beépítési mutatók előírásával.

A módosítási célt bemutató tanulmányterv rendelkezésre áll. A korábban idézett jogszabályi helyek alapján a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor. (A telepítési tanulmányterv az I. határozati javaslat 6. melléklete)

Az érintett terület rész közlekedési célú közterületből történő átsorolásának akadálya nincs, a fennmaradó közlekedési célú közterületről valamennyi határos ingatlan megközelíthető, a szintén megmaradó véderdő pedig védi a lakó építési övezetet.

Az országos főépítész EPAT/2752-5/2025/TEFO számú szakmai álláspontjában kifejti, hogy „területcsökkenés alatt az út szabályozási szélességének változása érthető, ugyanis a közlekedési terület hosszirányú rövidülése az érintett útszakasz törlésének felel meg, így az nem csupán az érintett közlekedési terület nagyságának csökkenését, hanem használati szempontból annak megszüntetését okozza”. Fentiek értelmében jelen esetben a közlekedési célú közterület csökkenése során új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

**A MaTrt. fentiekben idézett rendelkezései alapján a közlekedési célú közterület övezetbe sorolt területrészrel megegyező nagyságú un. csereterület visszatorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.**

A Matr.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt Sárvár, 062/9-12; 062/17 és 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból 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) és Ge (egyéb ipari) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) és Ge (egyéb ipari) 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 visszatorolásnak akadálya nincs. (A csereterületet az I. határozati javaslat 2. melléklete mutatja be.)

**Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár 3343/28 hrsz-ú, természetben a Rábasömjéni településrészen a 84151 számú bekötőút mellett található, jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan - a telepítési tanulmányterven ábrázolt – területrészének új beépítésre szánt terület kijelölése keretében történő átsorolását Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe a szomszédos Vt építési övezettel azonos beépítési mutatók előírásával.**

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/9-12; 062/17 hrsz-ú és Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból azonos nagyságú területrész övezeti visszatorolását javaslok Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

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

5. Az önkormányzat kiemelt céljai között szerepel az város turisztikai, idegenforgalmi vonzerejének bővítése különféle szolgáltatások bevezetésével, a meglévő szolgáltatások bővítési lehetőségének biztosításával, a befektetők ösztönzése a jogi háttér megteremtésével.

a) A Sárvár, Rákóczi u. 32. szám (1224 hrsz) alatt üzemeltett Onyx Luxury szálloda tulajdonosai az épületegyüttest bővíteni szeretnék. Kapacitásukat és lehetőségeiket a piaci igényekhez igazodva - saját vendégeik részére - wellness szolgáltatásokkal

szeretnék bővíteni, melyhez új épületrész építését tervezik. A bővíteni kívánt épületrész engedélyezését a jelenlegi beépítési mutatók nem teszik lehetővé, ezért kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy az ingatlan jelenlegi beépítési mutatóit (Vt (településközpont) építési övezet, szabadon álló beépítési mód, legnagyobb beépíthetőség 40%, legkisebb zöldterület 30%, legnagyobb épületmagasság 9,0 m) a telepítési tanulmánytervben szereplő előírásokra változtassa meg. **A területfelhasználás nem változna, maradna Vt (településközpont) építési övezet, szintén nem változna szabadon álló beépítési mód. A legnagyobb beépíthetőség növekedne 60%-ra, a legkisebb zöldterület pedig csökkenne 10 %-ra. Az épületmagasság szintén nem változna.** Az OTÉK előírásai szerint az övezetben a legnagyobb megengedett beépíthetőség 80% lehet, a legkisebb zöldterület 10%.

A módosítási célt bemutató tanulmányterv rendelkezésre áll. A korábban idézett jogszabályi helyek alapján a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

(A telepítési tanulmányterv az I. határozati javaslat 7. melléklete)

**Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítását az alábbiak szerint: Vt (településközpont) építési övezet, szabadon álló beépítési mód, megengedett legnagyobb beépíthetőség 60 %, legkisebb zöldterület 10 %, épületmagasság 9,0 m, ahol a legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 m.**

b) A 0239/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak meghatalmazásából Tischler Balázs kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a tulajdonukban álló ingatlant Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből sorolja Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe és vonja belterületbe. A legkisebb teleknagyságot 1500 m<sup>2</sup>-ben, a beépítési módot szabadon álló beépítéssel, a beépítési százalékot 30%-ban, a legkisebb zöldfelület 50%-ban, az épületmagasságot 4,5 m-ben kéri megállapítani. Egy telken belül legfeljebb 5 épület elhelyezését, egy épületen belül az üdülőegységek számát maximum 2 egységben szeretné meghatározni. Az ingatlanon jelenleg is apartman házat üzemeltet, melyet további külön épületekben további apartmanokkal szeretne bővíteni. A jelenlegi övezeti besorolás beépítési százalékát már maximálisan kihasználta, továbbá külterületi besorolású ingatlanokra egyéb források igénybevétele sem lehetséges, így a további bővítésnek ez akadálya. Az idegenforgalmi célokat kielégítő beruházás a már üzemelő apartmanházak bővítését szolgálja, helyhez kötött beruházás.

A fejlesztési célt bemutató tanulmányterv rendelkezésre áll. A korábban idézett jogszabályi helyek alapján a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére ne került sor. (A beépítési tanulmányterv az I. határozati javaslat 8. melléklete.)

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

A Matr.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt Sárvár, 0231, 0233/23-24, 0235/1-22, 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 Lke (kertvárosias lakó) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Lke (kertvárosias lakó) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen. Az említett tények, körülmények és jogszabályok alapján megállapítható, hogy a visszasorolásnak akadálya nincs. (A csereterületet az I. határozati javaslat 9. melléklete mutatja be.)

**Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár 0239/11 hrsz-ú, természetben a Zuhogó utca végén található ingatlan belterületbe vonását és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolását szabadon álló beépítési mód, minimum 1500 m<sup>2</sup> teleknagyság, 30% legnagyobb beépíthetőség, 50% minimum zöldterület, 4,5 m megengedett épületmagasság meghatározása mellett.**

**Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke (kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanokból azonos nagyságú területrész övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.**

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

c) A Sárvár 0299/27 hrsz-ú, természetben a Sótónyi út nyugati oldalán található ingatlan tulajdonosa dr. Deák György András kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a szintén a tulajdonát képező 6610 hrsz-ú ingatlanával határos, jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezeti besorolású ingatlant az önkormányzat vonja belterületbe, és a határoló ingatlanokkal azonos Lf (falusias lakóterület) építési övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók előírása mellett, továbbá kéri, hogy az ingatlanra a SÉSZ 27.§ (4) bekezdésétől eltérően 2 épületben 14-14 db szálláshely elhelyezését tegye lehetővé. Kérelmének indokaként előadja, hogy a tulajdonában lévő szomszédos ingatlanon fenti beruházást tervezi, melyhez az övezeti előírások betartása mellett az ingatlan mérete nem megfelelő, így a szintén a tulajdonában lévő 0299/27 hrsz-ú ingatlannal szeretné azt összevonni, melyet a különböző övezeti besorolás akadályoz. Az övezeti átsorolás helyhez kötött beruházás megvalósulását segítené elő. A két érintett ingatlan területe 7090 m<sup>2</sup>, mely az övezeti besorolás szerinti 900 m<sup>2</sup> minimális teleknagyság közel nyolcszorosa. A Sótónyi út ezen szakasza jelenleg is laza beépítésű. Az ingatlan egyedi elhelyezkedése, területnagysága

egy egyéb adottságai miatt a turisztikai fejlesztés elősegítése érdekében az ingatlanra egyedi szabályozás – 4-nél több szálláshely elhelyezésének lehetősége – megállapítása indokolt.

A fejlesztési célt bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll. A korábban idézett jogszabályi helyek alapján a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor. (A telepítési tanulmányterv az I. határozati javaslat 10. melléklete.)

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

A Matr.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt Sárvár, 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanokból 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 az Lke (kertvárosias lakó) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy az Lke (kertvárosias lakó) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen. Az említett tények, körülmények és jogszabályok alapján megállapítható, hogy a visszasorolásnak akadálya nincs. (A csereterületet az I. határozati javaslat 9. melléklete mutatja be.)

**Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a jelenleg Mk (mezőgazdasági kertés) övezetbe sorolt 0299/27 hrsz-ú, természetben a Sótonyi út nyugati oldalán található ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolását a belterületi határ kiterjesztésével. A beépítési paraméterek a szomszédos falusias lakó építési övezetbe sorolt ingatlannal azonos beépítési mutatókkal kerüljenek meghatározásra. Az elhelyezhető rendeltetési egységek számra vonatkozó SÉSZ 27. § (4) bekezdés hatálya a fejlesztéssel érintett ingatlanokra ne terjedjen ki.**

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke (kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanból azonos nagyságú területrész övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

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

6. A Sárvár 1116 hrsz-ú és kis mértékben az 1115 hrsz-ú - természetben az Aranyos ér zárt szakasza – ingatlan területére kérelmező 1993-ban raktár és eladótér kivitelezésére építési engedélyt, majd visszavonásig érvényes fennmaradási engedélyt kapott. Mivel az ingatlan nyilvántartási feltüntetés fenti dokumentumok alapján nem lehetséges, építető kezdeményezte a SÉSZ módosítását. Az Aranyos ér területét a településszerkezeti terv és szabályozási terv V jelű vízgazdálkodási területbe sorolja. Az Aranyos ér Rákóczi F. utcával érintett fedett szakaszán a vízgazdálkodási területből többszintes területfelhasználás kijelölésével lehetővé tenné azon építmény elhelyezését fennmaradását. Az OTÉK 6.§ (6) bekezdése lehetővé teszi egy területen egymás felett a többszintes területfelhasználást. A fedett csatorna területén terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület maradna, mely lehetővé teszi az önkormányzat csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatos feladatainak elvégzését. Az Aranyos éren az ingatlan előtt a Rákóczi utcán, valamint az ingatlan mögött az 1106 hrsz-ú ingatlanon található tisztító akna. A terepszint felett a terület felhasználás a szomszédos Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe igazodva kerülne Vt építési övezetbe átsorolásra. Az építési övezetre speciális, a telekhez igazodó egyedi építési övezet előírás szabályozása indokolt, ahol a beépítési mód zártsorú, a teleknagyság kialakult, a megengedett beépítettség 80%, a minimális zöldfelület a be nem épített terület 50%-a, az épületmagasság 4,5 m. A gépjármű várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 150 m-en belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

A fejlesztési célt bemutató tanulmányterv rendelkezésre áll. A korábban idézett jogszabályi helyek alapján a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor. (A telepítési tanulmányterv az I. határozati javaslat 11. melléklete)

**Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár Aranyos ér fedett szakaszán, a 1116 hrsz-ú és 1106 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmánytervben bemutatott részén V jelű vízgazdálkodási terület övezet módosítását többszintes terület felhasználásra, terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület övezet, terepszinten felette Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe történő átsorolással, valamint az 1115 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmányterven ábrázolt ingatlanrészén szintén Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolását. A Vt övezet előírásait zártsorú építési módban, kialakult teleknagyságban, 80% megengedett beépítettségben, a be nem épített terület 50%-os minimális zöldterületében és 4,5 m épületmagasságban állapítsa meg. A gépjármű várakozóhelyek elhelyezését a telekhatártól mért, legfeljebb 150 m-en belül biztosítsa.**

7. A város Lke (kertvárosias lakó) építési övezeteiben az egyes építési telkeken elhelyezhető lakóépületek, illetve rendeltetési egységek száma a SÉSZ 2016-ban történt elfogadása óta már többször változott. A 2025.04.12-től hatályos módosítás során a kertvárosias lakó építési övezetben a lakó rendeltetési egységek esetében egységesen került korlátozásra a szabályozás, az egyes építési telkeken legfeljebb 2 lakóépület (telkenként legfeljebb kettő lakás) helyezhető el, azzal, hogy azokhoz lakásonként egy különálló tároló is tartozhat.

A Krisztina park déli területén elhelyezkedő 1181/79-85 hrsz-ú 7 ingatlanból álló telektömbben a Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi Osztály tájékoztatása alapján 4 ingatlanon már megvalósult az építkezés, további 2 ingatlanra már van bejelentés 2 illetve 3 lakás megvalósítására még a régi szabályozás előírásai alapján, mely szerint az övezetben a lakóépületek (lakások) száma nem került korlátozásra, egy ingatlan vonatkozásában még sem építési engedélyezési sem bejelentési eljárást nem kezdeményeztek. A telektömbben a megépült épületek közül a legtöbb rendeltetési egységet tartalmazó ingatlanon álló lakóépület 4 lakást tartalmaz. (A módosítással érintett területet az I. határozati javaslat 12. melléklete mutatja be.)

Megfontolandó, hogy a telektömbön belül a még be nem épített ingatlanokat is megillessék a már beépített ingatlanokat megillető építési jogok, az eddig megépült legtöbb rendeltetési egységet tartalmazó építési telken elhelyezett lakásszámmal maximalizálva.

**Javasolom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Krisztina park Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe sorolt 1181/79-85 hrsz-ú ingatlanai által alkotott telektömbben a lakó (lakás) rendeltetési egységek esetében az egy telken elhelyezhető lakások számának 4 lakó rendeltetési egységben történő meghatározását úgy, hogy az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db.**

8. A Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa Pitzingerné Szalai Ramóna kezdeményezte a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt ingatlanoknak az átsorolását különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe. Az ingatlanokon lovarda építését tervezik, a lovarda rendeltetés kiszolgálását célzó rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények, pl. garázsok, tárolók, a használó és a személyzet (munkavállalók) lakhatására szolgáló épületek elhelyezésével. A megengedett legnagyobb beépíthetőség meghatározását 10 %-ban, az épületmagasság meghatározását 7,5 m-ben kérik meghatározni.

A különleges beépítésre nem szánt területen épület – legfeljebb 10%-ig – a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.

A fejlesztési célt bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll. A korábban idézett jogszabályi helyek alapján a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor. (A telepítési tanulmányterv az I. határozati javaslat 13. melléklete.)

**A Méptv. előbbieken idézett rendelkezései alapján zöldterület övezetből különleges beépítésre nem szánt övezet kijelölésénél legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet, un. csereterület visszatorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.**

**Javasolom, hogy az önkormányzat vizsgálja meg a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú, természetben a volt Tizenháromváros utcai hulladéklerakó mellett található ingatlanok különleges**

beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolásának lehetőségét. A megengedett legnagyobb beépíthetőséget 10 %-ban, az épületmagasságot 7,5 m-ben javaslom megállapítani. Az ingatlanokon a különleges lovarda rendeltetés mellett a lovarda rendeltetés kiszolgálását célzó rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények pl. garázsok, tárolók, a használó és a személyzet (munkavállalók) lakhatására szolgáló épületek is legyenek elhelyezhetők.

9. Az önkormányzat kiemelt céljai között szerepel mind turisztikai, mind közlekedési szempontból, hogy a város bel- és külterületén minél több közlekedési terület kerüljön felújításra, valamint kerékpáros közlekedésre alkalmas útvonal kerüljön kijelölésre és – az önkormányzat gazdasági lehetőségei, továbbá a pályázati források függvényében - megvalósításra, megépítésre.

a) A Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlan Sárvár Város Önkormányzatának tulajdonában van, jelenleg a SÉSZ szabályozási tervlapja szerint zöldterület, fizikailag az Újhegy utca egy szakasza halad rajta. Az ingatlannyilvántartási megnevezése "kivett helyi közút". Az önkormányzat céljai közt szerepel pályázat benyújtása kapcsán a jelenleg szilárd burkolattal el nem látott közlekedési terület szilárd burkolattal történő felújítása, azonban az egységes ingatlan létrehozásának (telekegyesítés) - mely az építési engedély kiadásának előfeltétele - akadálya a zöldterületbe sorolt ingatlanrész. (A módosítással érintett területet az I. határozati javaslat 14. melléklete mutatja be.)

Mivel újonnan beépített terület a módosítással nem kerül kijelölésre, így a MaTrt. 12. §-a szerint csereterület kijelölésére nincs szükség.

**Javaslom, hogy az önkormányzat az Újhegy utca egységes szabályozásának érdekében vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy a jelenleg zöldterületi övezeti besorolás módosítható-e közlekedési célú közterület besorolásra, kialakítható-e közlekedési célú közterület.**

b) Az Ikervári útfolytatásaként a 8701 számú Rábahídvég- - Sárvár összekötő út és a vele szomszédos Má (mezőgazdasági általános) területek igénybevételével a Csényei bekötő útig a SÉSZ tervlapjai kerékpárút céljára szolgáló közlekedési terület nyomvonalát tartalmazzák. A Versenyképes járások pályázat során merült fel, hogy a korábbi tervekhez képest – a hatóság előírásainak teljesítése érdekében - plusz helyigény keletkezett a kerékpárút nyomvonalának kijelölése során, melyet a szabályozási tervlapon is fel kell tüntetni. A területigény szaktervező bevonásával került meghatározásra, pontosításra, mely területigényt a felszámolás alatt álló HUKÉ telephely területéből lehetne biztosítani. (A módosítással érintett területet az I. határozati javaslat 15. melléklete mutatja be.)

**Javaslom, hogy a turisztikai célú közlekedési területek – kerékpárutak – további fejlesztése, megvalósítása és a hatósági előírások teljesítése érdekében a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon közlekedési célú közterület, kerékpárút kerüljön feljelölésre.**

10. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) legutóbbi módosítása lehetővé tette a zártkerti ingatlanok zártkerti művelés alól történő kivonását.

Az Inytv. 72/E. §-a szerint: 72/E. § (1) bekezdés: „**Ha az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi, a tulajdonos** – e törvény és az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint – **kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.** „

Az Inytv. 91. § (5) bekezdése alapján **felhatalmazást kap a települési önkormányzat képviselő- testülete, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét**, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a rendeletet 2025. novemberi ülésén megalkotta.

A SÉSZ szabályozási tervlapjai alapján a zártkerti művelés alól kivonható ingatlanok nagy része Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe tartozik, a kivonással beépítésre nem szánt övezetben marad. A SÉSZ előírásai alapján a zártkerti művelés alól történő kivonással az egyes ingatlanok beépíthetősége azonban pozitívan változik, lakó és mezőgazdasági építmény is elhelyezhetővé válik teleknagyságtól függetlenül. Gazdasági épület esetén legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel, lakóépület esetén 5%-os beépítéssel és 4,5 m-es épület magassággal. A mezőgazdasági kertes övezetben szabadon álló beépítés az előírás, 3 m oldalkert biztosításával.

A SÉSZ a mezőgazdasági kertes övezetben a termőföldnek minősülő ingatlanok esetében lakóépülettel történő beépítés esetén 14 méter minimális telekszélességet ír elő az építési helyen, a zártkerti művelés alól kivett területek esetében ugyanakkor a minimális telekszélesség jelenleg nincs szabályozva.

A zártkerti ingatlanok egy része jellemzően kisparcellás, az egyes telkek keskeny szélességűek. Annak érdekében, hogy a zártkerti művelés alól kivonásra kerülő ingatlanok beépíthetősége ne eredményezzen nagyon keskeny „vonatszerű” építményeket, célszerű annak meghatározása, - a beépítésre szánt területekhez hasonlóan – hogy milyen beépítési móddal építhető be az ingatlan, mekkora oldalkert biztosításával, és mi az a telekszélesség az építési hely közterület felőli határánál, melyre építmény helyezhető el.

**Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a SÉSZ módosítását a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatosan. A beépítési módot szabadon álló beépítési módban, az oldalkert méretét 3 m-ben, a telekszélességet pedig az építési hely közterület felőli határán minimum 14 m-ben állapítsa meg.**

11. A Sárvár, 4475/24 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Horváth József azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a tulajdonában álló ingatlanon a meglévő épület feltüntetését tegye lehetővé, mivel az épület annak elkészülte után az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre. A

Sárvár, 4475/24 hrsz-ú ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben helyezkedik el. Az Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben a SÉSZ előírásai szerint lakóépület szabadonállóan, a már kialakult előkerthez igazodóan, ennek hiányában a telekhatártól 5 méterre és 3 méter oldalkert biztosításával helyezhető el. A meglévő épület a 3 méteres oldalkert biztosításának előírását nem biztosítja, ezért az épület ingatlannyilvántartásban történő feltüntetéshez az Építésügyi Hatóság a szükséges hatósági bizonyítványt nem tudja kiállítani. Ugyanakkor megállapítást nyert, hogy a szóban forgó épület már a SÉSZ 2017. január 1-i hatályba lépése előtt is létezett. Megfontolandó, hogy a SÉSZ hatályba lépése előtt létesült épületek vonatkozásában a 3 méter oldalkert biztosításának szükségességétől az önkormányzat tekintsen el, ha a meglévő épület az egyéb építési előírásoknak egyébként megfelel.

**Javaslom, hogy az önkormányzat a SÉSZ hatályba lépése (2017. január 1.) előtt az Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben létesített építmények vonatkozásában a SÉSZ előírásaiban meghatározott 3 méter oldalkert előírásának alkalmazása alól a SÉSZ módosítása révén adjon felmentést, és ezzel tegye lehetővé az egyéb építési előírásoknak megfelelő építmények ingatlan nyilvántartási feltüntetését.**

12. A Sárvár 3761 hrsz-ú, 6153-6169 hrsz-ú, 6447-6451 hrsz-ú, 6455-6456 hrsz-ú, 4997-4998 hrsz-ú, 4919 hrsz-ú, 4921 hrsz-ú és 6525 hrsz-ú ingatlanokat – természetben a Celli út mellett található ingatlanok – a SÉSZ szabályozási tervlapján a volt 84-es számú főút védő-és korlátozási övezete érinti. A szabályozási tervlapon feltüntetett korlátozás idejében a Celli út még az országos közúthálózat részeként, annak kétszemjegyű útjaként (volt 84-es) funkcionált. A MaTrt. és Vas Megyei Területrendezési Terv is taxative felsorolja mely utakat kell főútnak tekinteni Sárvár város területén. Fenti ingatlanokat a 84-es főút védőtávolsága nem érinti, mint a MaTrt-ben is rögzített országos főút. A Celli út a 84150 számú bekötő út, melyre az OTÉK 38.§ (8) bekezdésében nincs meghatározott védőtávolság, mivel az csak a főúthoz és a gyorsforgalmi úthoz rendel védőtávolságot. Fentiek értelmében a védő-és és korlátozási övezet feltüntetése okafogyottá vált. (A módosítással érintett területet az I. határozati javaslat 16. melléklete mutatja be.)

**Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a 84150 számú bekötő út (Celli út) mellett található védő-és korlátozási övezettel érintett ingatlanok esetében a védő-és korlátozási övezet törlését a szabályozási tervlapról.**

13. Dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna a Hold 8-10. Ingatlan Kereskedelmi Kft. (1067 Budapest, Szondi u. 24. fszt.3.) jogi képviselője kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben előadta, hogy a Sárvár, Hold u. 8-10. szám alatt üzemeltetett szállodai szobák esetében az elhelyezendő gépjárművekre vonatkozóan a SÉSZ szigorúbb szabályokat ír elő mint a TÉKA, valamint a SÉSZ 24. §-a bizonyos utcák (Rákóczi, Várkerület, Batthyány....) esetében a kereskedelmi szálláshelyeknél pedig megengedőbb szabályozást ír elő, ezért az önkormányzat módosítsa az ingatlanra vonatkozó előírásokat.

A Hold u. 8-10 szám alatti társasház az ingatlannyilvántartás szerint jelenleg lakásokat tartalmaz, nem kereskedelmi szálláshelyet, így a SÉSZ 24. §-ban meghatározott

kereskedelmi szálláshelyekre vonatkozó szabályok rá nem vonatkoznak. A TÉKA 59. §-a és 4. melléklete írja elő az önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű elhelyezési kötelezettséget. A 136. § (2) bek. e) pontja alapján a gépjármű elhelyezésre vonatkozóan az 59. § rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni. Továbbá az önkormányzat álláspontja, hogy az általánostól eltérő szabályozás a történelmileg kialakult telek és úthálózattal, sűrű beépítéssel rendelkező városrészekben (pl. belváros, Gyógyfürdő környezete) indokolt. A Hold utcában egy eltérő szabályozás alkalmazásával a gépjárművek az amúgy is telített közterületekre szorulnának, a szűk keresztmetszetű, ugyanakkor jelentős gépjármű forgalmat bonyolító, az érintett telekkel határos utcák (Hold utca. Alkotmány utca) gépjármű terheltségét méginkább növelné, mely a kérelem teljesítését fizikailag is kizárja. (A módosítással érintett területet az előterjesztés 1. melléklete mutatja be.)

**Javaslom, hogy az önkormányzat a Sárvár, Hold u. 8-10. szám alatti – jelenleg lakásokat tartalmazó épületrészt is magában foglaló – ingatlanra - a Dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna a Hold 8-10. Ingatlan Kereskedelmi Kft. (1067 Budapest, Szondi u. 24. fszt. 3.) jogi képviselője által kezdeményezett - gépjármű elhelyezési szabályok módosítását ne támogassa, e tárgyban a településrendezési eszközök módosítását ne kezdeményezze, mivel a gépjármű elhelyezésre vonatkozóan a TÉKA 59. § -ban meghatározott előírásokat kell alkalmazni.**

14. Molnár László (4846 hrsz) kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a tulajdonát képező ingatlan belterületbe történő kijelölését kezdeményezze az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával. Az érintett ingatlan övezeti besorolása jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezet, tehát ún. beépítésre nem szánt területnek minősül. A beépítésre nem szánt övezet megszüntetése és új beépítésre szánt terület kijelölése az eddigi tapasztalataink alapján az állami főépítész és a Méptv. 8. §-a alapján az országos főépítész által nem támogatott abban az esetben, ha az új beépítésre szánt területtel azonos építési övezeti besorolású, építési tevékenységgel nem érintett ingatlanok, területek már rendelkezésre állnak. A város közigazgatási területén belül már kijelölt – építési tevékenységgel nem érintett – falusias lakó építési övezet több helyen is rendelkezésre áll (pl.: Hegyközség különböző részein, Rábasömjénben, Lánkapusztán). Az Önkormányzat már SÉSZ 15. módosítása során, 2019. évben már kezdeményezte az érintett terület belterületbe sorolását, azonban az Állami Főépítész a falusias lakóövezet kijelölését nem támogatta mivel a tervezett rendeltetésnek megfelelő - a beépítésre szánt területen már kijelölt - beépítetlen földrészletek már akkor is rendelkezésre álltak. Az Állami Főépítész eltérő véleménye miatt a módosítási szándéktól az Önkormányzat elállt. Mivel az akkori jogszabályi környezet és indokok kedvezően nem változtak, sőt az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán jelentősen szigorodtak, a az említett okok és törvényi rendelkezés miatt a falusias lakó építési övezetté történő átsorolásra nincs reális esély. (A módosítással érintett területet az előterjesztés 2. melléklete mutatja be.)

**Javaslom, hogy az önkormányzat a Sárvár, Sótonyi u. 115. sz. (4846 hrsz) alatti ingatlan belterületbe vonását és beépítésre szánt területként falusias lakó építési övezetté történő átsorolását - mivel a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás során a Méptv. 8. § (3) bekezdésben foglalt előírások, feltételek nem teljesülnek - ne kezdeményezze.**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Javaslom a Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslatok elfogadását.**

## **I. HATÁROZATI JAVASLAT**

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

**A módosítás célja és hatása: Megvalósítani tervezett lakóterületi fejlesztések, kereskedelmi, gazdasági, turisztikai célú beruházások fejlesztésének révén a**

gazdasági fejlődés elősegítése, a közlekedési célú területek, kiszolgáló utak kijelölése, lakó építési övezetben a lakás rendeltetési egységek számának módosítása, a zárkerti művelés alól kivont mezőgazdasági területeken az épület elhelyezés elősegítése.

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

**2.1 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt Sárvár, 3868/21 hrsz-ú, természetben az Ikervári útnak az Ipari parkhoz bevezető szakasza mellett elhelyezkedő ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolását. A beépítési paraméterek az alábbiak szerint kerülnek meghatározásra: beépítési mód: szabadon álló, legkisebb teleknagyság: 1500 m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb beépíthetőség: 60%, legkisebb zöldfelület: 20%, megengedett épületmagasság: 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,0 m. (A telepítési tanulmányterv a határozat 1. melléklete.)**

**Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/9-12; 062/17-18 hrsz-ú és Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból azonos nagyságú, a határozat 2. mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt, övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetet határozza meg. (A csereterületet a határozat 2. melléklete mutatja be.)**

**A módosítás indoka:** Az ingatlan eredetileg az Ikervári utca szélesítésének szabályozásaként került a SÉSZ szabályozási tervlapján feltüntetésre az Ipari Park építésének kiszolgálása érdekében, azonban az Ipari park beépítése során arra szükség nem volt, a SÉSZ-ben történő további fenntartása, közlekedési területként történő szabályozása okafogyottá vált. Figyelemmel arra, hogy az önkormányzatnak a jelenleg közlekedési területnek minősülő, de évtizedek óta nem használt ingatlanra közfeladatainak ellátásához nincs szüksége, az Ikervári út közlekedési funkciója az érintett ingatlan nélkül is biztosított volt és továbbra is biztosított, így nincs akadálya a közlekedési célú ingatlan átminősítésének.

A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/9-12; 062/17 hrsz-ú és Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból 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) és Ge (egyéb ipari) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) és Ge (egyéb ipari) 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 Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) szabályozási szélességét biztosító a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási vonalak törlését a szabályozási tervlapokról, és az utak tényleges, ingatlan nyilvántartási telekhatárhoz igazodó szélességi méretének hatályban tartása mellett. (A módosítással érintett területet a határozat 3. melléklete mutatja be.)**

**A módosítás indoka:** A Hegyközségben lévő Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) szabályozási vonalát az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása végett az önkormányzat felülvizsgálta. Megállapítást nyert, hogy a szabályozási vonallal érintett utak ingatlanjainak szélessége 3,6 m és 4,5 m között változó. A szabályozási vonallal 5 m szélességre szabályozott közlekedési célú közterület ezen szélességgel sem elégíti ki a kétirányú forgalmi rendet lebonyolító úttal kapcsolatos követelményeket, így a cca. 1 m-el történő szélesítéssel ez a cél nem is érhető el. Az út forgalmi, közlekedési helyzetén érdemben nem segít. Ezek alapján az útszélesítés fenntartása nem indokolt. Az érintett szakaszon a közművek a jelenlegi közlekedési területen már rendelkezésre állnak, további szélesítés, szabályozás a közművek elhelyezése miatt sem indokolt. A Hegyközség történetileg kialakult településszerkezetéhez viszonyítva, különösen az utak státuszára, ezáltal forgalmára (kizárólag lakótelkek megközelítésére szolgál, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység nem alakult ki) tekintettel az ingatlan nyilvántartási szélesség fenntartása elégséges, a szabályozási vonallal történő szélesítés fenntartása nem indokolt. Az utcák beépítettségét, ezzel együtt a gépjármű forgalom növekedését az önkormányzat folyamatosan figyelemmel kíséri, és amennyiben indokolt lesz, úgy, mint a helyi közutak kezelője a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. Tv-ben biztosított feladat és hatáskörében eljárva a forgalmi rendet felülvizsgálja, és ha szükséges, akkor megfontolja az utak egyirányúsítását és/vagy a közúti közlekedés szabályairól szólón 1/1975. (II.5.) KPM-BM együttes rendelet 39/A §-ban meghatározott lakó-pihenő övezet kijelölését.

**2.3 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, Újhegy utca (6295 hrsz) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálatát és a közlekedési célú közterület övezet határát az utca kialakult, természetbeni nyomvonalához igazítását, ennek keretében a Sárvár, 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú ingatlanok esetében a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon szabályozási vonal feltüntetésével jelöli ki a magántulajdonú ingatlanokból közlekedési célú közterület céljára igénybe veendő területrészeket. (A módosítással érintett területet a határozat 4. melléklete mutatja be.)**

**A módosítás indoka:** A Hegyközségben lévő, Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlan Sárvár Város Önkormányzatának tulajdonában van, természetben a Tölgyfa utca és Almáskerti között az Újhegy utca egy szakasza halad rajta. Megállapítást nyert, hogy az út természetbeni

nyomvonala egy szakaszon eltér a SÉSZ szabályozási tervlapján közlekedési célú közterületként szabályozott ingatlanon jelölt nyomvonalától, és a Sárvár 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú magántulajdonú ingatlanok területét (mindösszesen cca. 68m<sup>2</sup> nagyságban) érinti, mely a magántulajdonú ingatlanok telekhatárainak kitézése és esetleges bekerítése során problémát jelent. Az út nyomvonala az ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz nem igazítható, mivel a 84150-es számú bekötőút mellett található autóbusz megállóhely és támfala az út területébe benyúlik, annak áthelyezése mind fizikailag mind költségét tekintve aránytalanul nagy ráfordítást igényel. Mindezen indokokra tekintettel a közlekedési közterült kibővítése szükséges az út természetbeni állapotához igazodóan

**2.4 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 0155/5 hrsz-ú, természetben a 88-as főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett található ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolását és a belterületi határ kiterjesztését az ingatlan határáig. Az ingatlan beépítési mutatóit az alábbiakban határozza meg: oldalhatáros beépítési mód, legkisebb teleknagyság 1500 m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%, legkisebb zöldfelület 40%, épületmagasság 9,0 m, ahol a homlokzatmagasság 10,5 m. (A telepítési tanulmányterv a határozat 5. melléklete)**

Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/9-12; 062/17-18 hrsz-ú és Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból azonos nagyságú, a határozat 2. mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt, övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetet határozza meg. (A csereterület bemutatása a határozat 2. melléklete.)

**A módosítás indoka:** A SÁRVÁR-HÁZ Kft. (9600 Sárvár, Kiss J. Alt. 2/a) kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a 88-as főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett található, jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt 0155/5 hrsz-ú ingatlant sorolja át Ge (egyéb ipari) építési övezetbe, és a belterületi határt is az ingatlan telekhatáránál jelölje ki.

Az átsorolással a jelenlegi szomszédos iparterületek bővítését és kiszolgálását szeretnék biztosítani. Lehetőség nyílna egy összetett ipari fejlesztési koncepció kialakítására több szereplő bevonásával. A beépítési mutatókat oldalhatáron álló beépítési módban, 1500 m<sup>2</sup> legkisebb építési telek nagyságban, 60% megengedett legnagyobb beépíthetőségben, 40 % legkisebb zöldfelületben és 9,0 m épületmagasságban kérik meghatározni.

A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/9-12; 062/17-18 hrsz-ú és Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból 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) és Ge (egyéb ipari) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) és Ge (egyéb ipari) 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.

**2.5 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 3343/28 hrsz-ú, természetben a Rábasömjéni településrészen a 84151 számú bekötőút mellett található, jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan - a telepítési tanulmányterven ábrázolt – területrészének új beépítésre szánt terület kijelölése keretében történő átsorolását Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe a szomszédos Vt építési övezettel azonos beépítési mutatók előírásával. (A telepítési tanulmányterv a határozat 6. melléklete.)**

**Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/9-12; 062/17-18 hrsz-ú és Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból azonos nagyságú, a határozat 2. mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt, övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetet határozza meg. (A csereterületet határozat 2. melléklete mutatja be.)**

**A módosítás indoka:** A Sárvár, 3343/28 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Tóth Istvánné Emmer Zsuzsanna kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a jelenleg közlekedési célú közterület övezetbe sorolt ingatlanok azon telekrészét, amely közvetlenül határos a Vt (településközponti vegyes) építési övezettel, sorolja át a Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe a szomszédos övezettel azonos beépítési mutatók előírásával. Az érintett területrész közlekedési célú közterületből történő átsorolásának akadálya nincs, a fennmaradó közlekedési célú közterületről valamennyi határos ingatlan megközelíthető, a szintén megmaradó véderdő pedig védi a lakó építési övezetet.

Az országos főépítész EPAT/2752-5/2025/TEFO számú szakmai álláspontjában kifejti, hogy „területcsökkenés alatt az út szabályozási szélességének változása érthető, ugyanis a közlekedési terület hosszirányú rövidülése az érintett útszakasz törlésének felel meg, így az nem csupán az érintett közlekedési terület nagyságának csökkenését, hanem használati szempontból annak megszüntetését okozza”. Fentiek értelmében jelen esetben a közlekedési célú közterület csökkenése során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt .....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) és Ge (egyéb ipari) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) és Ge (egyéb ipari) 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.

**2.6 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítását az alábbiak szerint: Vt (településközpont) építési övezet, szabadon álló beépítési mód, megengedett legnagyobb beépíthetőség 60 %, legkisebb zöldterület 10 %, épületmagasság 9,0 m, ahol a legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 m. (A telepítési tanulmányterv a határozat 7. melléklete.)**

**A módosítás indoka:** A Sárvár, Rákóczi u. 32. szám (1224 hrsz) alatt üzemeltett Onyx Luxury szálloda tulajdonosai az épületegyüttest bővíteni szeretnék. Kapacitásukat és lehetőségeiket a piaci igényekhez igazodva - saját vendégeik részére - wellness szolgáltatásokkal szeretnék bővíteni, melyhez új épületrész építését tervezik. A bővíteni kívánt épületrész engedélyezését a jelenlegi beépítési mutatók nem teszik lehetővé, ezért kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy az ingatlan jelenlegi beépítési mutatóit (Vt (településközpont) építési övezet, szabadon álló beépítési mód, legnagyobb beépíthetőség 40%, legkisebb zöldterület 30%, legnagyobb épületmagasság 9,0 m) a telepítési tanulmánytervben szereplő előírásokra változtassa meg. A területfelhasználás nem változna, maradna Vt (településközpont) építési övezet, szintén nem változna szabadon álló beépítési mód. A legnagyobb beépíthetőség növekedne 60%-ra, a legkisebb zöldterület pedig csökkenne 10 %-ra. Az épületmagasság szintén nem változna.

Az OTÉK előírásai szerint az övezetben a legnagyobb megengedett beépíthetőség 80% lehet, a legkisebb zöldterület 10%.

**2.7 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 0239/11 hrsz-ú, természetben a Zuhogó utca végén található ingatlan belterületbe vonását és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolását szabadon álló beépítési mód, minimum 1500 m<sup>2</sup> teleknagyság, 30% legnagyobb beépíthetőség, 50% minimum zöldterület, 4,5 m megengedett épületmagasság meghatározása mellett. (A beépítési tanulmányterv a határozat 8. melléklete.)**

Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Lke építési övezet) Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Lke (kertvárosi lakó) építési övezettel azonos nagyságú, a határozat 9. mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt, övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetet határozza meg. (A csereterületet a határozat 9. melléklete mutatja be.)

**A módosítás indoka:** A 0239/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak meghatalmazásából Tischler Balázs kérelemmel fordult az önkormányzathoz,

hogy a tulajdonukban álló ingatlant Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből sorolja Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe és vonja belterületbe. A legkisebb teleknagyságot 1500 m<sup>2</sup>-ben, a beépítési módot szabadon álló beépítéssel, a beépítési százalékot 30%-ban, a legkisebb zöldfelület 50%-ban, az épületmagasságot 4,5 m-ben kéri megállapítani. Egy telken belül legfeljebb 5 épület elhelyezését, egy épületen belül az üdülőegységek számát maximum 2 egységben szeretné meghatározni. Az ingatlanon jelenleg is apartman házat üzemeltet, melyet további külön épületekben további apartmanokkal szeretne bővíteni. A jelenlegi övezeti besorolás beépítési százalékát már maximálisan kihasználta, továbbá külterületi besorolású ingatlanokra egyéb források igénybevétele sem lehetséges, így a további bővítésnek ez akadály. Az idegenforgalmi célokat kielégítő beruházás a már üzemelő apartmanházak bővítését szolgálja, helyhez kötött beruházás.

A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt Sárvár, 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 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 az Lke (kertvárosi lakó) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy az Lke (kertvárosi lakó) 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 akadály nincs

**2.8 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt 0299/27 hrsz-ú, természetben a Sótonyi út mellett található ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolását és a belterületi határ kiterjesztésével. A beépítési paraméterek a szomszédos falusias lakó építési övezetbe sorolt ingatlannal azonos beépítési mutatókkal kerüljenek meghatározásra. Az elhelyezhető rendeltetési egységek számra vonatkozó SÉSZ 27. § (4) bekezdés hatálya a fejlesztéssel érintett ingatlanokra nem terjed ki. (A telepítési tanulmányterv a határozat 10. melléklete.)**

**Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Lke építési övezet) Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Lf (falusias lakó) építési övezettel azonos nagyságú, a határozat 9. mellékletét képező szabályozási tervlap tervezeten jelölt területrészt, övezeti besorolásaként Má**

**(mezőgazdasági általános) övezet határozza meg.** (A csereterületet a határozat 9. melléklete mutatja be.)

**A módosítás indoka:** A Sárvár 0299/27 hrsz-ú, természetben a Sótonyi út nyugati oldalán található ingatlan tulajdonosa dr. Deák György András

kérellemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a szintén a tulajdonát képező 6610 hrsz-ú ingatlanával határos, jelenleg Mk (mezőgazdasági kertés) övezeti besorolású ingatlant az önkormányzat vonja belterületbe, és a határoló ingatlanokkal azonos Lf (falusias lakóterület) építési övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók előírása mellett, továbbá kéri, hogy az ingatlanra a SÉSZ 27.§ (4) bekezdésétől eltérően 2 épületben 14-14 db szálláshely elhelyezését tegye lehetővé. Kérelmének indokaként előadja, hogy a tulajdonában lévő szomszédos ingatlanon fenti beruházást tervezi, melyhez az övezeti előírások betartása mellett az ingatlan mérete nem megfelelő, így a szintén a tulajdonában lévő 0299/27 hrsz-ú ingatlannal szeretné azt összevonni, melyet a különböző övezeti besorolás akadályoz. Az övezeti átsorolás helyhez kötött beruházás megvalósulását segítené elő. A két érintett ingatlan területe 7090 m<sup>2</sup>, mely az övezeti besorolás szerinti 900 m<sup>2</sup> minimális teleknagyság közel nyolcszorosa. A Sótonyi út ezen szakasza jelenleg is laza beépítésű. Az ingatlan egyedi elhelyezkedése, területnagysága egy egyéb adottságai miatt a turisztikai fejlesztés elősegítése érdekében az ingatlanra egyedi szabályozás – 4-nél több szálláshely elhelyezésének lehetősége – megállapítása indokolt.

**2.9 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár Aranyos ér fedett szakaszán, a 1116 hrsz-ú és 1106 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmánytervben bemutatott részén, V jelű vízgazdálkodási terület övezet módosítását többszintes terület felhasználásra, terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület övezet, terepszinten felette Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe történő átsorolással, valamint az 1115 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmányterven ábrázolt ingatlanrészének szintén Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolását. A beépítési paraméterek a Vt építési övezetre vonatkozóan az alábbiak szerint kerülnek meghatározásra: beépítési mód: zárt sorú, legkisebb teleknagyság: kialakult, megengedett legnagyobb beépíthetőség: 80%, legkisebb zöldfelület: be nem épített telekterület 50 %-a, megengedett épületmagasság: 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.**

**A gépjármű várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 150 m-en belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.** (A telepítési tanulmányterv a határozat 11. melléklete.)

**A módosítás indoka:** A Sárvár 1116 hrsz-ú és kis mértékben az 1115 hrsz-ú - természetben az Aranyos ér zárt szakasza – ingatlan területére kérelmező 1993-ban raktár és eladótér kivitelezésére építési engedélyt, majd visszavonásig érvényes fennmaradási engedélyt kapott. Mivel az ingatlan nyilvántartási feltüntetés fenti dokumentumok alapján nem lehetséges, építető kezdeményezte a SÉSZ módosítását. Az Aranyos ér területét a településszerkezeti terv és szabályozási terv V jelű vízgazdálkodási területbe sorolja. Az Aranyos ér Rákóczi F. utcával érintett fedett szakaszán a vízgazdálkodási területből többszintes területfelhasználás kijelölésével lehetővé tenné azon építmény elhelyezését fennmaradását. Az OTÉK 6.§ (6) bekezdése lehetővé teszi egy területen egymás felett a többszintes területfelhasználást. A fedett csatorna területén terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület maradna, mely lehetővé teszi az önkormányzat csapadékvíz

elvezetéssel kapcsolatos feladatainak elvégzését. Az Aranyos éren az ingatlan előtt a Rákóczi utcán, valamint az ingatlan mögött az 1106 hrsz-ú ingatlanon található tisztító akna. A terepszint felett a terület felhasználás a szomszédos Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe igazodva kerülne Vt építési övezetbe átsorolásra. Az építési övezetre speciális, a telekhez igazodó egyedi építési övezet előírás szabályozása indokolt, ahol a beépítési mód zártos, a teleknagyság kialakult, a megengedett beépítettség 80%, a minimális zöldfelület a be nem épített terület 50%-a, az épületmagasság 4,5 m. A gépjármű várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 150 m-en belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

**2.10 Az önkormányzat kezdeményezi a Krisztina park Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe sorolt 1181/79-85 hrsz-ú ingatlanai által alkotott telektömbben a lakó (lakás) rendeltetési egységek esetében az egy telken elhelyezhető lakások számának 4 lakó rendeltetési egységben történő meghatározását oly módon, hogy az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db. (A módosítással érintett területet a határozat 12. melléklete mutatja be.)**

**A módosítás indoka:** A város Lke (kertvárosias lakó) építési övezeteiben az egyes építési telkeken elhelyezhető lakóépületek, illetve rendeltetési egységek száma a SÉSZ 2016-ban történt elfogadása óta már többször változott. A 2025. 04.12. módosítás során a kertvárosias lakó építési övezetben a lakó rendeltetési egységek esetében egységesen került korlátozásra a szabályozás, az egyes építési telkeken legfeljebb 2 lakóépület (telkenként legfeljebb kettő lakás) helyezhető el, azzal, hogy azokhoz lakásonként egy különálló tároló is tartozhat.

A Krisztina park déli területén elhelyezkedő 1181/79-85 hrsz-ú 7 ingatlanból álló telektömbben a Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi Osztály tájékoztatása alapján 4 ingatlanon már megvalósult az építkezés, további 2 ingatlanra már van bejelentés 2 illetve 3 lakás megvalósítására még a régi szabályozás előírásai alapján, mely szerint az övezetben a lakóépületek (lakások) száma nem került korlátozásra, egy ingatlan vonatkozásában még sem építési engedélyezési sem bejelentési eljárást nem kezdeményeztek. A telektömbben a megépült épületek közül a legtöbb rendeltetési egységet tartalmazó ingatlanon álló lakóépület 4 lakást tartalmaz.

Megfontolandó, hogy a telektömbön belül a még be nem épített ingatlanokat is megillessék a már beépített ingatlanokat megillető építési jogok, az eddig megépült legtöbb rendeltetési egységet tartalmazó építési telken elhelyezett lakásszámmal maximalizálva.

**2.11 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú, természetben a volt Tizenháromváros utcai hulladéklerakó mellett található ingatlanok különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolását. A megengedett legnagyobb beépíthetőséget 10 %-ban, az épületmagasságot 7,5 m-ben kezdeményezi megállapítani. Az ingatlanokon a**

**különleges lovarda rendeltetés mellett a lovarda rendeltetés kiszolgálását célzó rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények pl. garázsok, tárolók, a használó és a személyzet (munkavállalók) lakhatására szolgáló épületek is elhelyezhetők. (A telepítési tanulmányterv a határozat 13. melléklete.)**

**A módosítás indoka:** A Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa Pitzingerné Szalai Ramóna kezdeményezte a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt ingatlanoknak az átsorolását különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe. Az ingatlanokon lovarda építését tervezik, a lovarda rendeltetés kiszolgálását célzó rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények, pl. garázsok, tárolók, a használó és a személyzet (munkavállalók) lakhatására szolgáló épületek elhelyezésével. A megengedett legnagyobb beépíthetőség meghatározását 10 %-ban, az épületmagasság meghatározását 7,5 m-ben kéri meghatározni.

A különleges beépítésre nem szánt területen épület – legfeljebb 10%-ig – a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.

A Méptv. előbbieken idézett rendelkezései alapján zöldterület övezetből különleges beépítésre nem szánt övezet kijelölése során legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet, un. csereterület visszatorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

**2.12 Az önkormányzat kezdeményezi - az Újhegy utca egységes szabályozásának érdekében - a 6295 hrsz-ú ingatlan jelenleg zöldterületi övezeti besorolásának módosítását közlekedési célú közterület besorolásra, közlekedési célú közterület kialakítására. (A módosítással érintett területet a határozat 14. melléklete mutatja be.)**

**A módosítás indoka:** A Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlan Sárvár Város Önkormányzatának tulajdonában van, jelenleg a SÉSZ szabályozási tervlapja szerint zöldterület, fizikailag az Újhegy utca egy szakasza halad rajta. Az ingatlannyilvántartási megnevezése "kivett helyi közút". Az önkormányzat céljai közt szerepel pályázat benyújtása kapcsán a jelenleg szilárd burkolattal el nem látott közlekedési terület szilárd burkolattal történő felújítása, azonban az egységes ingatlan létrehozásának (telekegyesítés) - mely az építési engedély kiadásának előfeltétele - akadálya a zöldterületbe sorolt ingatlanrész.

Mivel újonnan beépített terület a módosítással nem kerül kijelölésre, így a MaTrt. 12. §-a szerint csereterület kijelölésére nincs szükség.

**2.13 Az önkormányzat kezdeményezi a turisztikai célú közlekedési területek – kerékpárutak – további fejlesztése, megvalósítása és a hatósági előírások teljesítése érdekében a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon az Ikervári út melletti kerékpárút céljára közlekedési célú közterület, kerékpárút feljelölését. (A módosítással érintett területet a határozat 15. melléklete mutatja be.)**

**A módosítás indoka:** Az Ikervári útfolytatásaként a 8701 számú Rábahídvég- - Sárvár összekötő út és a vele szomszédos Má (mezőgazdasági általános) területek igénybevételével a Csényei bekötő útig a SÉSZ tervlapjai kerékpárút céljára szolgáló közlekedési terület nyomvonalát tartalmazzák. A Versenyképes járások pályázat során merült fel, hogy a korábbi tervekhez képest – a hatóság előírásainak teljesítése érdekében - plusz helyigény keletkezett a kerékpárút nyomvonalának kijelölése során, melyet a

szabályozási tervlapon is fel kell tüntetni. A területigény szaktervező bevonásával került meghatározásra, pontosításra, mely területigényt a felszámolás alatt álló HUKÉ telephely területéből lehetne biztosítani.

**2.14 Az önkormányzat kezdeményezi a helyi építési szabályzat módosítását a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatosan. A beépítési módot szabadon álló beépítési módban, az oldalkert méretét 3 m-ben, a telekszélességet pedig az építési hely közterület felőli határán minimum 14 m-ben javasolja megállapítani.**

**A módosítás indoka:** Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) legutóbbi módosítása lehetővé tette a zártkerti ingatlanok zártkerti művelés alól történő kivonását.

Az Inytv. 72/E. §-a szerint: 72/E. § (1) bekezdés: „**Ha az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi, a tulajdonos – e törvény és az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint – kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.** „

Az Inytv. 91. § (5) bekezdése alapján **felhatalmazást kap a települési önkormányzat képviselő- testülete, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét**, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a rendeletet 2025. novemberi ülésén megalkotta.

A SÉSZ szabályozási tervlapjai alapján a zártkerti művelés alól kivonható ingatlanok nagy része Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe tartozik, a kivonással beépítésre nem szánt övezetben marad. A SÉSZ előírásai alapján a zártkerti művelés alól történő kivonással az egyes ingatlanok beépíthetősége azonban pozitívan változik, lakó és mezőgazdasági építmény is elhelyezhetővé válik teleknagyságtól függetlenül. Gazdasági épület esetén legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel, lakóépület esetén 5%-os beépítéssel és 4,5 m-es épület magassággal. A mezőgazdasági kertes övezetben szabadon álló beépítés az előírás, 3 m oldalkert biztosításával.

A SÉSZ a mezőgazdasági kertes övezetben a termőföldnek minősülő ingatlanok esetében lakóépülettel történő beépítés esetén 14 méter minimális telekszélességet ír elő az építési helyen, a zártkerti művelés alól kivett területek esetében ugyanakkor a minimális telekszélesség jelenleg nincs szabályozva.

A zártkerti ingatlanok egy része jellemzően kisparcellás, az egyes telkek keskeny szélességűek. Annak érdekében, hogy a zártkerti művelés alól kivonásra kerülő ingatlanok beépíthetősége ne eredményezzen nagyon keskeny „vonatszerű” építményeket, célszerű annak meghatározása, - a beépítésre szánt területekhez hasonlóan – hogy milyen beépítési móddal építhető be az ingatlan, mekkora oldalkert biztosításával, és mi az a telekszélesség az építési hely közterület felőli határánál, melyre építmény helyezhető el.

- 2.15 Az önkormányzat kezdeményezi a helyi építési szabályzat módosítását oly módon, hogy a SÉSZ hatályba lépése (2017. január 1.) előtt az Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben létesített építmények vonatkozásában a SÉSZ előírásaiban meghatározott 3 méter oldalkert előírásától eltekint, és ezzel lehetővé teszi az egyéb építési előírásoknak megfelelő építmények ingatlan nyilvántartási feltüntetését.**

**A módosítás indoka:** Sárvár, 4475/24 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Horváth József azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a tulajdonában álló ingatlanon a meglévő épület feltüntetését tegye lehetővé, mivel az épület annak elkészülte után az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre. A Sárvár, 4475/24 hrsz-ú ingatlan Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben helyezkedik el. Az Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben a SÉSZ előírásai szerint lakóépület szabadonállóan, a már kialakult előkerthez igazodóan, ennek hiányában a telekhatártól 5 méterre és 3 méter oldalkert biztosításával helyezhető el. A meglévő épület a 3 méteres oldalkert biztosításának előírását nem biztosítja, ezért az épület ingatlannyilvántartásban történő feltüntetéséhez az Építésügyi Hatóság a szükséges hatósági bizonyítványt nem tudja kiállítani. Ugyanakkor megállapítást nyert, hogy a szóban forgó épület már a SÉSZ 2017. január 1-i hatályba lépése előtt is létezett. Megfontolandó, hogy a SÉSZ hatályba lépése előtt létesült épületek vonatkozásában a 3 méter oldalkert biztosításának szükségességétől az önkormányzat tekintszen el, ha a meglévő épület az egyéb építési előírásoknak egyébként megfelel.

- 2.16 Az önkormányzat kezdeményezi a 84150 számú bekötő út (Celli út) mellett található védő-és korlátozási övezettel érintett ingatlanok esetében a védő-és korlátozási övezet törlését a szabályozási tervlapról. (A módosítással érintett területet a határozat 16. melléklete mutatja be.)**

**A módosítás indoka:** A Sárvár 3761 hrsz-ú, 6153-6169 hrsz-ú, 6447-6451 hrsz-ú, 6455-6456 hrsz-ú, 4997-4998 hrsz-ú, 4919 hrsz-ú, 4921 hrsz-ú és 6525 hrsz-ú ingatlanokat – természetben a Celli út mellett található ingatlanok – a SÉSZ szabályozási tervlapján a volt 84-es számú főút védő-és korlátozási övezete érinti. A szabályozási tervlapon feltüntetett korlátozás idejében a Celli út még az országos közúthálózat részeként, annak kétszemjegyű útjaként (volt 84-es) funkcionált. A MaTrt. és Vas Megyei Területrendezési Terv is taxative felsorolja mely utakat kell főútnak tekinteni Sárvár város területén. Fenti ingatlanokat a 84-es főút védőtávolsága nem érinti, mint a MaTrt-ben is rögzített országos főút. A Celli út a 84150 számú bekötő út, melyre az OTÉK 38.§ (8) bekezdésében nincs meghatározott védőtávolság, mivel az csak a főúthoz és a gyorsforgalmi úthoz rendel védőtávolságot. Fentiek értelmében a védő-és és korlátozási övezet feltüntetése okafogyottá vált.

3. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési feladattal az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-t (képviseleli: 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 17. 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 építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdésében foglalt feltételeknek való megfelelést az önkormányzat külön határozatokban igazolja.
7. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 20.1 pontjában meghatározott átruházott hatáskörében eljárva a településrendezési eszközök módosításra irányuló eljárás szakaszai (véleményezési, záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további intézkedést, az eljárás egyes szakaszaiban teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot megtegyen.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 11.

**Kondora István**  
polgármester

1. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz

## Telepítési tanulmányterv

**Sárvár, 3868/21 hrsz ingatlanon raktározási célú terület kialakítása érdekében egyéb ipari terület kijelölése közlekedési területből és a kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez**

### **Előzmények:**

2025 novemberében Sárváron, Csejtei Tamás kezdeményezésére indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása, illetve azt megalapozó telepítési tanulmányterv készítése.

A módosítás célja a 3868/21 hrsz ipari parkban fekvő ingatlan hasznosításának elősegítése az önkormányzattal együttműködve.

A tervezési terület az Ikervári út mentén, a 2862/2 hrsz és 2849 hrsz Ikervári utca által határolt, a 3868/20 hrsz ároktól nyugtra, a 3868/59 hrsz és 3868/612 hrsz telephelyektől (Hirsh Porozell Kft-től) keletre fekszik.

### **Településrendezési eszközök módosítása:**

A 3868/21 hrsz ingatlan a 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv alapján, közlekedési célú közterület övezeti besorolást kapott. Az övezeti besorolás célja a kijelölésekor a 3868/59 hrsz telephely tervezett keleti irányú megközelítésének kialakítása volt. Az azóta eltelt időszakban a tervezett közlekedési célú fejlesztés nem valósult meg. A tulajdonos több alkalommal egyeztetett az Önkormányzattal, amely megerősítette, hogy a közlekedési célú fejlesztési szándék véglegesen kikerült a városi fejlesztési tervek közül. Ennek megfelelően jelen tanulmány célja egy olyan, a település számára is előnyös, a környező ipari és gazdasági környezethez illeszkedő hasznosítási irány meghatározása, amely fenntartható módon integrálja a területet a városszerkezetbe.

A gazdasági övezetbe történő átminősítés szorosan kapcsolódik a város gazdaságfejlesztési koncepciójához is.

A tervek között szerepel kisebb léptékű raktározási célú épületek kialakítása, amelyek jól szolgálnák a környező vállalkozások igényeit, és kedvező elhelyezkedésüknek köszönhetően az ipari park szívében hatékony logisztikai és kisértékek elosztási funkciót is betölthetnének.

Összességében a gazdasági övezetbe történő átminősítés mind a település, mind a tulajdonos számára előnyös, és hosszú távon fenntartható, a város stratégiai célkitűzéseivel összhangban álló fejlesztési irányt képvisel.

A területet egy szennyvízvezeték, egy vízvezeték és egy villamos légvezeték érinti az északi végén.

**A területen hatályos jelenlegi SÉSZ előírások:**

„35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.”

Elkészítettük a terület adottságait figyelembe vevő lehetséges beépítést, amelynek keretében több ütemben, összesen akár 4 épület elhelyezésére lenne mód. Mivel az árok felett kötött a bejárás a meglévő déli és tervezett északi útsatlakozás miatt, így ezt is figyelembe vettük.

**A javasolt beépítés adatai:**

Beépítési mód: szabadonálló

Előkert: 5,0 m

Oldalkert: 3,0, illetve 5,0 m meglévőépülettől (összesen 10 m telepítési távolság)

Épületmag.: 4,0 m(<10,5 m)

Telek területe: 3660 m<sup>2</sup> (>1500 m<sup>2</sup>)

Beépített alapterület: 710 m<sup>2</sup>

Belső út területe: 1086 m<sup>2</sup>

Beépített %: 19,4 % (<60 %)

Zöldfelület %: 50,92 % (>20 %).

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.

A 3868/21 hrsz ingatlan beépítése nem zárt sorú, ennek szellemében a szomszédos, tőle délnyugatra lévő ingatlanok építési övezeti előírásait kapja meg, azaz közlekedési terület helyett Ge-56876 jelű építési övezeti besorolást.

Ge-56876 építési övezeti jel, ahol

→ beépítési mód: "szabadonálló"

→ teleknagyság: 1500 m<sup>2</sup>

→ beépítettség: max. 60 %

→ zöldfelület: 20 %-a







→ épületmagasság: max. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 m.

A tervezési területen saját telken belül parkoló kerül biztosításra.

Előkert 5 m. Mivel sarok telek, hátsókert nincsen.

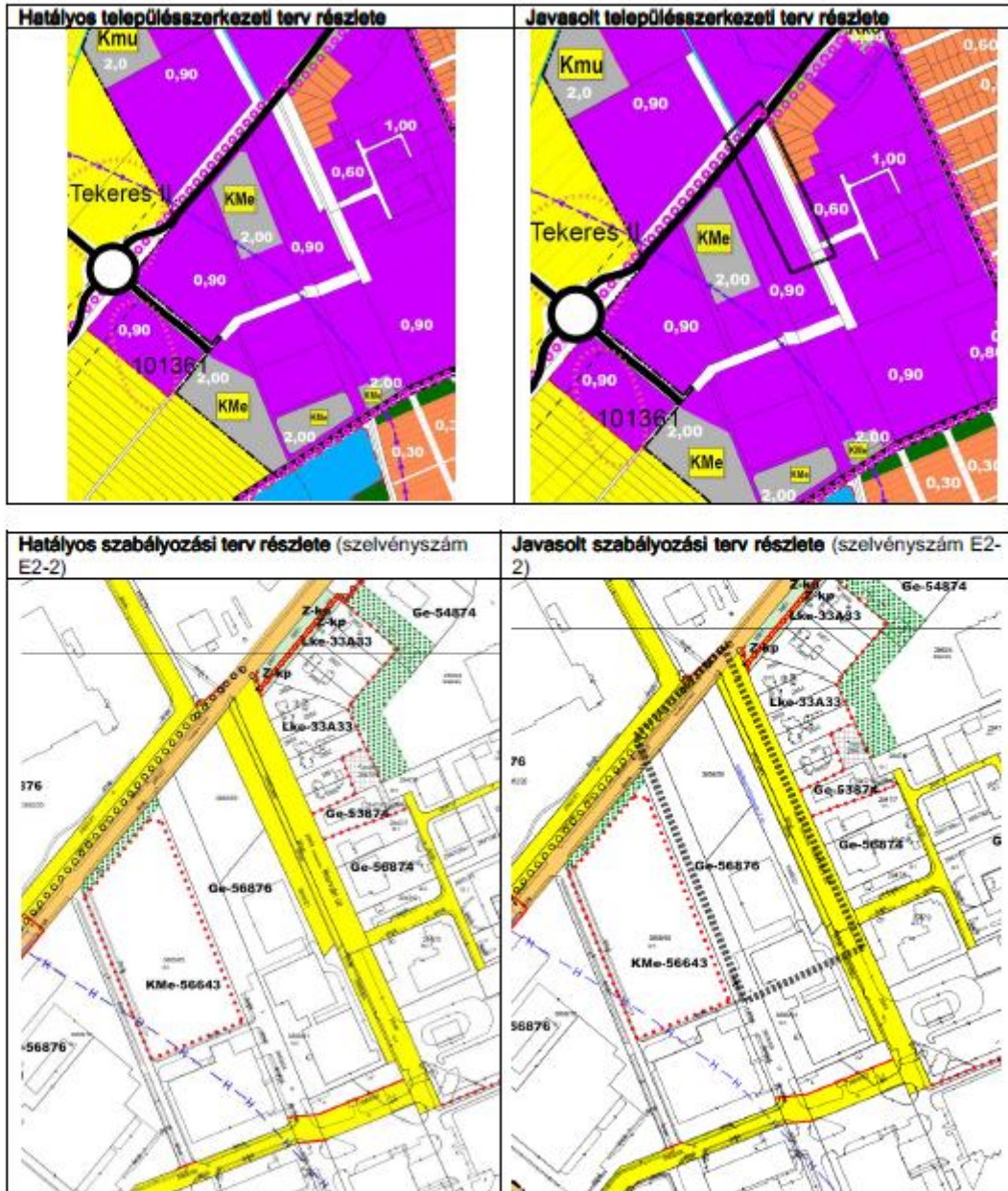
A SÉSZ kiegészítését javasoljuk az oldalkertek tekintetében azzal, hogy az oldalkert mérete legalább 3 m, de a szomszédos telken meglévő épülettől telepítési távolság is vizsgálendő.

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

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelel
Vízminőségvédelmi-terület övezete		Igen
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

**A területfelhasználás változása:**

- A 3868/21 hrsz ingatlan területe 3660 m<sup>2</sup> nagyságban közlekedési területből egyéb ipari területbe kerül átsorolásra.





A 3868/21 hrsz fényképei

**A MATRT 12. §-a alapján közlekedési területen kijelölendő új egyéb ipari építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:**

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 3868/21 hrsz-ú ingatlan 1285 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterület/erdőterület nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha	Közlekedési terület megszüntetésére kerül sor és egyéb ipari területbe sorolásával. Csere terület rendelkezésre áll: az csere területeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerint 0,0732 pontérték visszapótlásának	Igen

<p>a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területeként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületeként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy</p> <p>b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.</p>	biztosításával.	
<p>(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.</p>	-	Igen

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján az egyéb ipari gazdasági terület szívében, ahhoz illeszkedve és meglévő kialakult gazdasági területekhez csatlakozik és az ipari parkot feltáró Ikervári út mentén helyezkedik el.

A módosítás nem érint természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelembe vettük a tájkarakter megőrzését, valamint figyeltünk a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Számítással igazoljuk a csereterület alkalmazásával, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A visszapótlandó BIA pontérték 0,0732.

Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	<b>Beépítésre szánt</b>				<b>Beépítésre nem szánt</b>			
3868/21 hrsz	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
	Visszapótlás mértéke			+0,0732				

A város beépítésre kijelölt területein belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. Magán az ipari parkon belül sincsen olyan a területet kiszolgáló raktározás számára alkalmas, csomagátadás, kisebb áruszállítást kiszolgáló és jó megközelítéssel bíró, ennél alkalmasabb területe a városnak.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

#### Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek és az ipari park igényeit szolgálják.



**Közműellátás (elkozmu.hu)**

A tervezéssel érintett a vele párhuzamos Ikervári út 2849 hrsz és annak bővítésével létrejövő rendezett terület az alábbi közművel ellátott:

- Vízbekötés: D110-es gerincvezeték-ről D63 méretű leágazó vezeték, a bekötővezeték végpontján 0,80x1,00x1,20 m méretű előregyártott vízmérőakna.

- Nyomott szennyvízbekötés: D110-es gerincevezetékéről D63 méretű leágazó vezetékkel, telephatáron belül szakaszoló elzáró beépítéssel.

A villamosenergia ellátás lecsatlakozással biztosítható.

Csapadékvíz-elvezetés a meglévő önkormányzati vízvezető árokra csatlakozással (olaj és iszapfogó beépítésével) megoldható.



**Villamosenergia és vízellátás, tűcsap kialakítás a 2849 hrsz Ikervár utca felől**

A terület csapadékvíz-elvezetését egy önkormányzati árok rendszer biztosítja, amely a 2849 hrsz nyugati oldalán van kialakítva és a 3868/3, 3868/20 hrsz alatt találhatóak. Az árok felett egy meglévő átéressel útsatlakozás van, illetve SRV/8000-5/2024 ügyiratszámom egy tervezett és önkormányzati tulajdonosi hozzájárulással rendelkező kapubejáró építési engedélye a 139/2024./VII.7./ számú bizottsági döntés alapján rendelkezésre áll.

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

A település bel- és külterülete érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az irányadóak.

Sárvár közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül, a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny területen helyezkedik el.

A település közigazgatási területét a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn a Gyöngyös-műcsatorna, Csörmöc-Herpenyő alsó, a Kőrös-patak, a Szaput-árok, a Rába (Kis-Rábától), a Rába (Csörmöc-Herpenyőtől), valamint a Rába (ÉDÁSZ-üzemvízcsatornától) víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce-felső vízgyűjtője porózus, az Észak-Dunántúl porózus termál, a Sárvári

termálkarszt, valamint az Ikva vízgyűjtő, Répce-felső vízgyűjtője sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek, ezekre a víztestekre a 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgálat 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók. A településrendezési eszközök módosítása a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn Szaput árok, a Rába (Kis-Rábától), a Rába (Csörnóc-Herpenyőtől), valamint a Gyöngyös-múcsatoma víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője porózus, az Északnyugat-Dunántúl porózus termál, Sárvári termálkarszt, valamint az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek.

Az érintett terület a Rába folyó vízgyűjtő területén fekszik. A Rába folyó vízgyűjtőgazdálkodási terve 2021 évben elfogadásra került.

**A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról - 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján:**

**5. Vízminőség-védelmi terület övezete**

*„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

*(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*

*(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

*(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett*

*a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;*

*b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”*



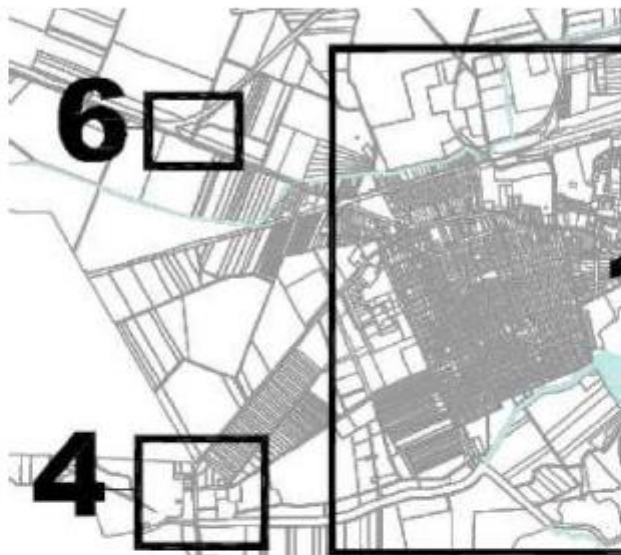
**Vízminőségvédelmi terület övezete az Ikvéri utca környékén**



Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

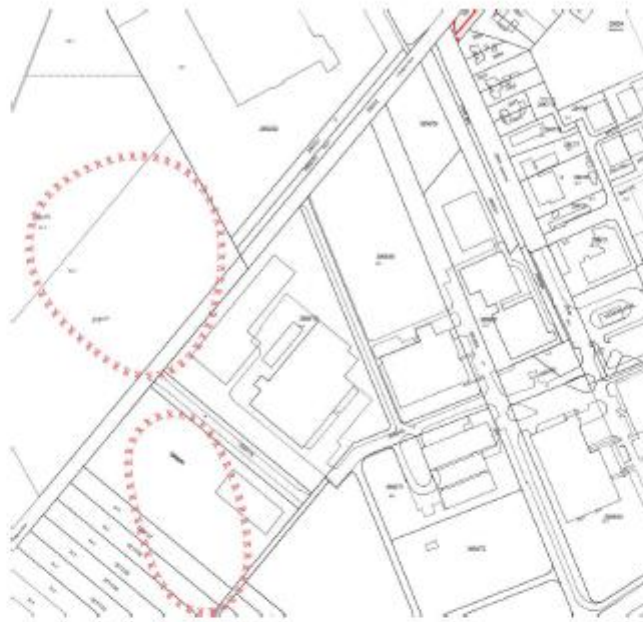
A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR 1. melléklete.



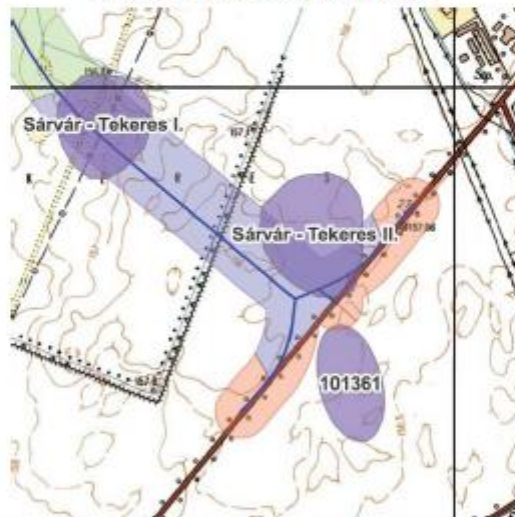
1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

A 3868/21 hrsz ingatlanokat érintő közlekedési terület változása régészeti lelőhelyet nem érint. 2025-ben a Magyar Nemzeti Múzeum a Pannonway Kft megbízásából készítette el a környéket feltáró, a Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmánytervet, amely alapján régészeti lelőhely itt nem található.



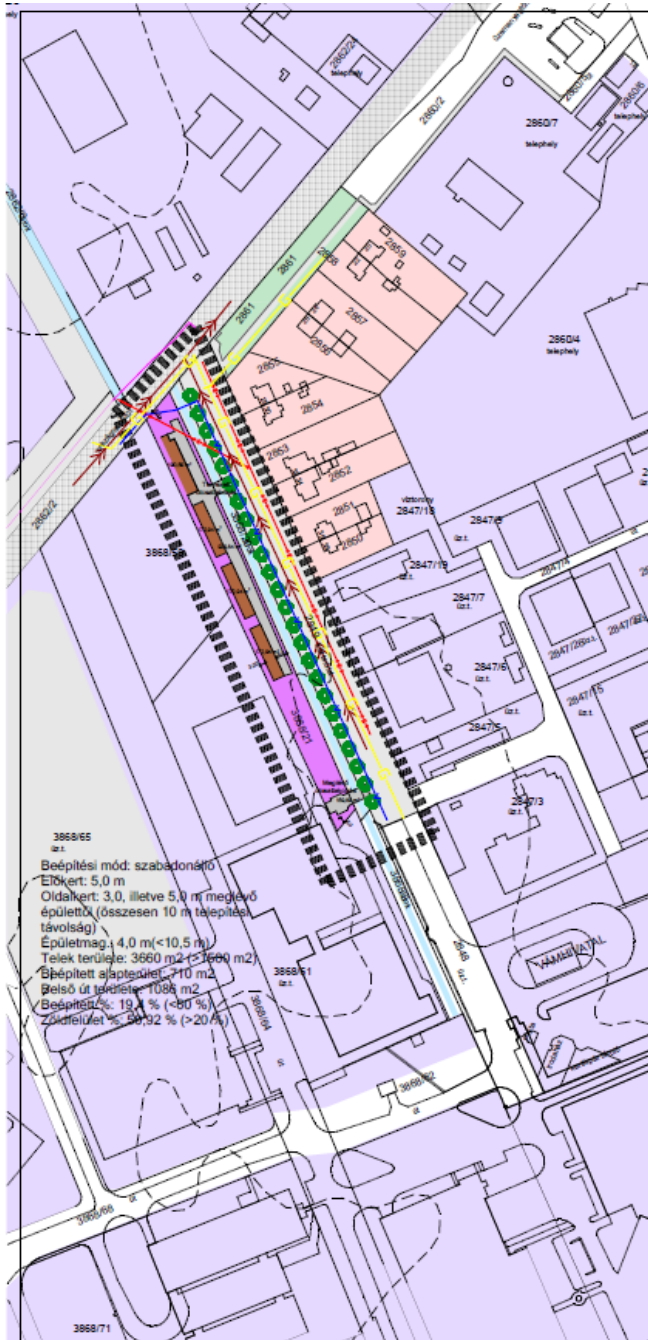
Régészeti lelőhelyek az ipari parkban



Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmányterv, előzetes vizsgálati dokumentáció régészet (részlet)

Szombathely, 2025. december 8.

  
Gergye Péter  
TT/1 18-0204



**MEGJEGYZÉSEK**  
**±0,00** = tervezett földszinti padlószint  
 - Helyszíni méretellenőrzés kötelező!  
 - A tervek től eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

**Tervezési terület besorolásai**

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETBŐL EGYÉB IPARI TERÜLETBE VONANDÓ INGATLAN RAKTÁROZÁSI CÉLLAL

**Tervezési területen kívüli területek besorolásai**

- EGYÉB IPARI TERÜLET
- KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET
- ZÖLDTERÜLET
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- Telekhatár
- Javasolt építési hely
- Meglévő, megtartandó fasor
- Javasolt beépítés
- Tervezési terület határa
- Közművek**
- Villamos energia ellátás
- Csapadékvíz-elvezető csatorna
- Gázvezeték
- Szennyvíz-vezeték
- Vízvezeték

3868/65  
 Beépítési mód: szabadonálló  
 Előkert: 5,0 m  
 Oldalkert: 3,0, illetve 5,0 m meglévő épületek (összesen 10 m tájépítési távolság)  
 Épületmag: 4,0 m (<10,5 m)  
 Tetők területe: 3660 m<sup>2</sup> (>3660 m<sup>2</sup>)  
 Beépített alapterület: 710 m<sup>2</sup>  
 Belső út területe: 1098 m<sup>2</sup>  
 Beépítettség: 19,4 % (<30 %)  
 Zöldfelület: 34,92 % (>20 %)

**JELENLÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK** SÉSZ-ben szabályozva:  
 35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsősorban védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.

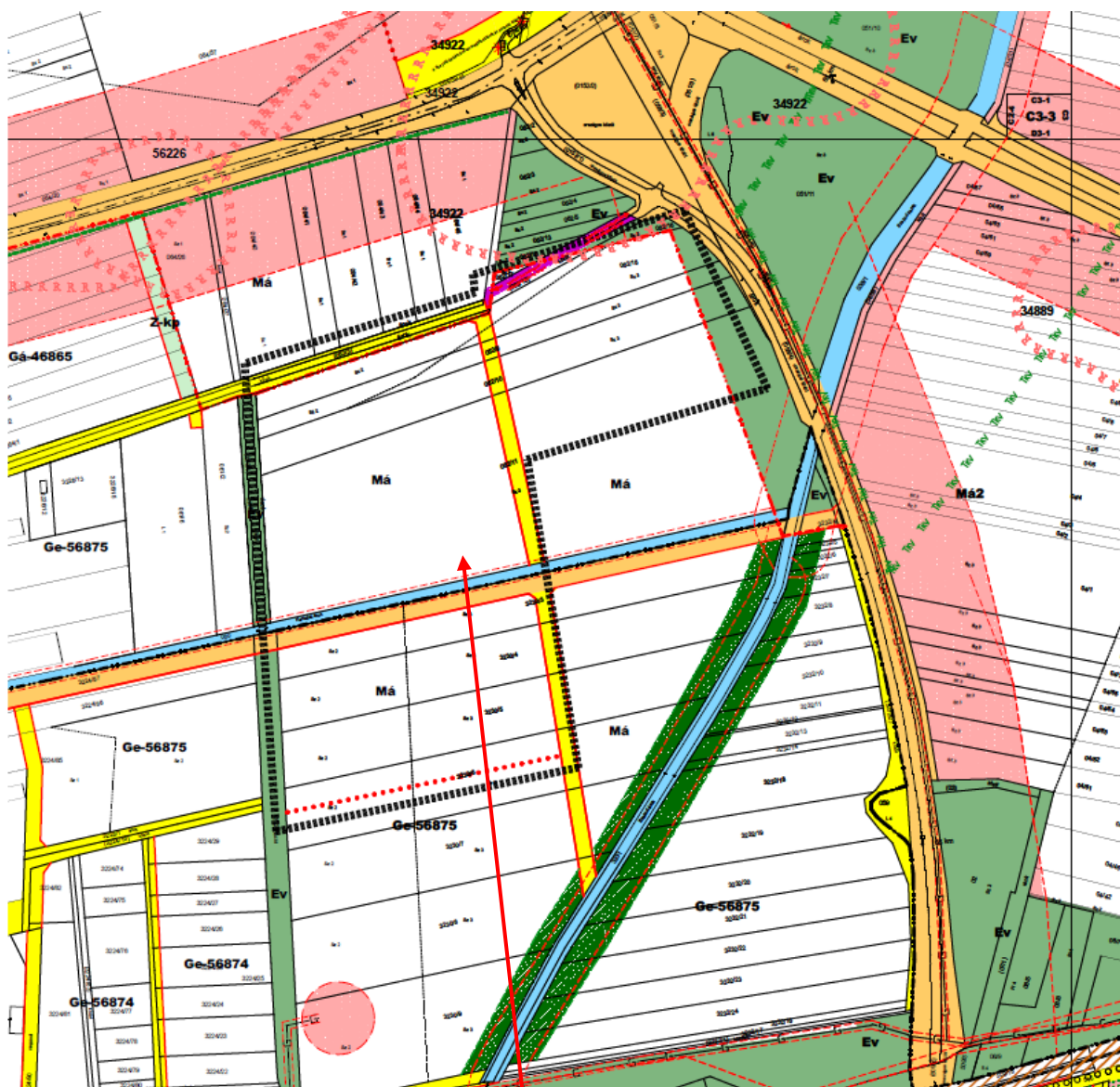
**JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

31.§ (1) Egyéb ipari terület (Ge) jellemzően ipari, energiaszolgáltatói és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi, szolgáltatói épületek, továbbá védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.

- Ge-56876 építési övezeti jel, ahol
- beépítési mód: "szabadonálló"
  - teleknagyság: 1500 m<sup>2</sup>
  - beépítettség: max. 60 %
  - zöldfelület: 20 %-a
  - épületmagasság: max. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 m.

<b>AKCIÓTERV KFT</b>		9730 KŐSZEG, Bechtold István u. 7. TEL: +36 70/41-30-431	
MÉGÍVEZŐ:	<b>Csejtei Tamás</b>		
HALT MEGNEV:	<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b> Sávár 3868/21 hrsz-ú területen egyéb ipari terület szabályozása		
FILELŐS TERVEZŐ:	GÉRGYÉ PÉTER	T/1 18-02042028	MÉRÉ TARÁNY: M 1:5 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:			MISZ: 023/2025. RISZ: 32/M-2025. DÁTUM: 2025. 12. 05.

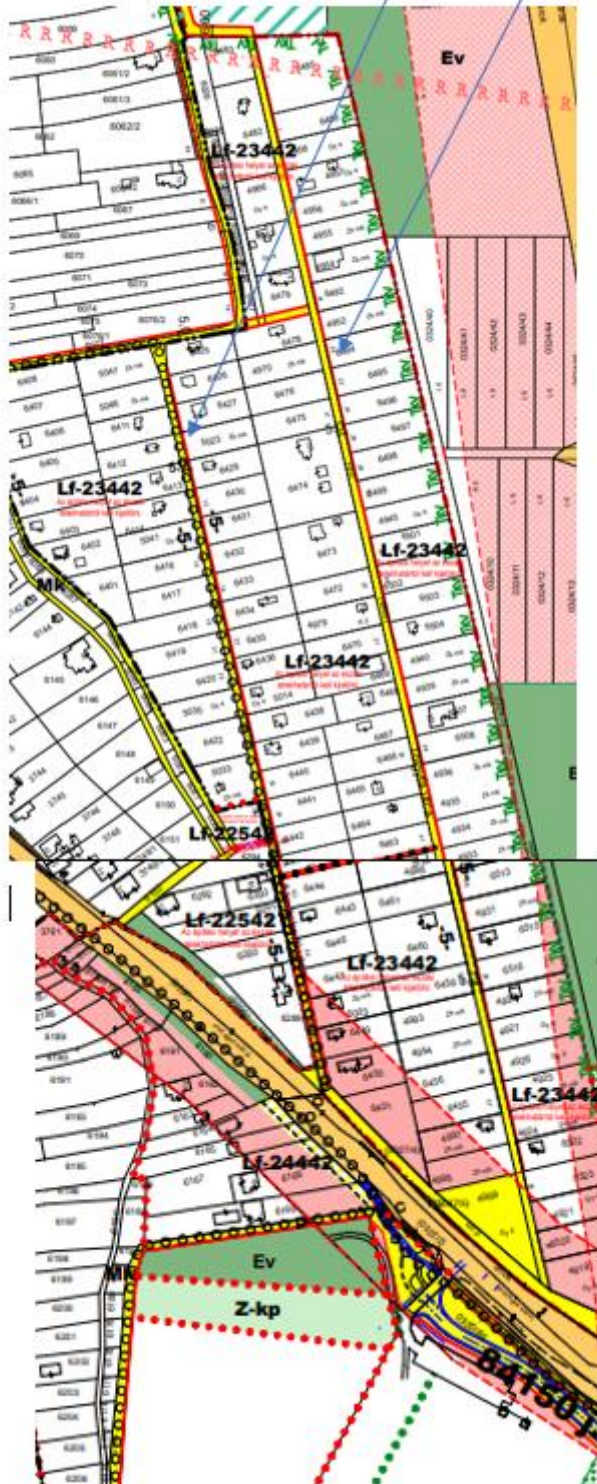
2. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz



A Gk (kereskedelmi szolgáltató) és Ge (egyéb ipari) építési övezetből Má (mezőgazdasági általános) övezetbe visszasorolandó terület rész 11,3 ha nagyságban a 2.1, 2.4 és 2.5 módosítási célokhoz kapcsolódó csereterületként

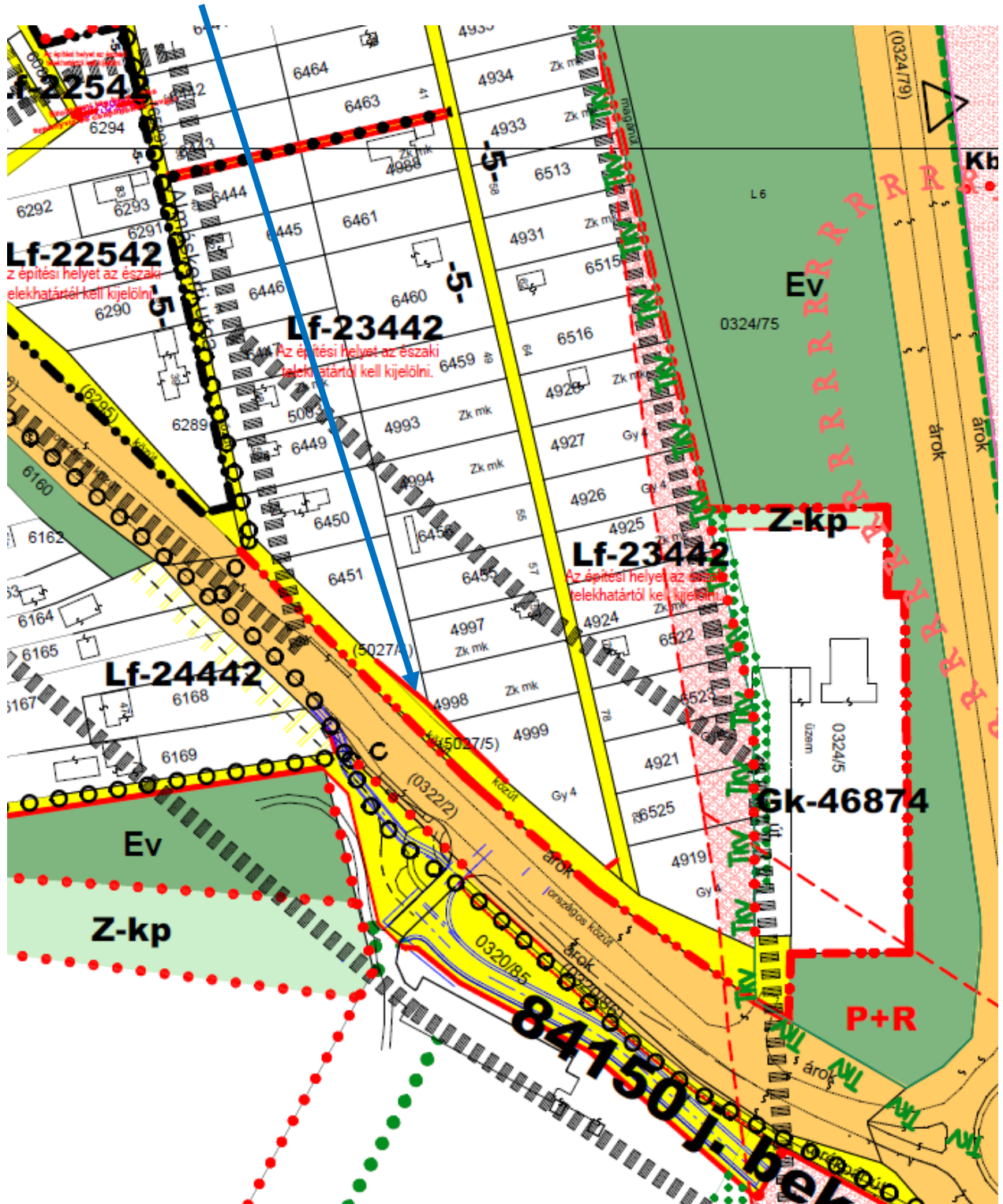
3. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz

### Útszélesítés jelölése az Almáskerti és Tölgyfa utcák



4. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz

Sárvár 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú ingatlanokat érintő közlekedési terület bővítése



5. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz

<p style="text-align: center;"><b>SÁRVÁR</b> <b>IPARTERÜLET</b> <b>KIALAKÍTÁSA</b></p> 
<p style="text-align: center;">Telepítési tanulmányterv</p>
<p style="text-align: center;"><b>Megrendelő:</b> <b>SÁRVÁR-HÁZ Beruházó és</b> <b>Ingatlanforgalmazó Kft.</b> 9600 Sárvár, Kiss János altábornagy utca 2.A.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Érintett ingatlan:</b> Sárvár, külterület Hrsz: 0155/5</p>
<p style="text-align: center;">2025. november</p>
<p style="text-align: center;">Takács András É 18-0057 TT/1 18-0057</p>
<p style="text-align: center;"><b>TERVEZŐ</b></p>
<p style="text-align: center;">Decoterv Kft. 9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F. Tel.: +36-20/299-0984 decoterv@gmail.com</p>

DECOTERV KFT.  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.  
Tel.: +36-20/299-0984  
e-mail: decoterv@gmail.com

**SÁRVÁR – IPARTERÜLET KIALAKÍTÁSA**  
**Sárvár, külterület**  
**Hrsz.: 0155/5**  
**Telepítési tanulmányterv településrendezési eszközök**  
**módosításához**

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az önkormányzati főépítész feljegyzésének figyelembe vételével.

**A tanulmánytervet készítette:**



Takács András  
okl. építészmérnök  
É 18-0057  
TT/1 18-0057

Decoterv Kft.  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.

2025. november

### 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az érintett terület – Sárvár, külterület, hrsz.: 0155/5 – Sárvár északi részén fekszik, a Sárvár elkerülő út (88-as számú országos közút) déli oldalához csatlakozva. A terület az ipartelep útról könnyen elérhető, ez jó csatlakozást biztosít az országos úthálózathoz.

A terület közművekkel könnyen és jól ellátható.

A terület jelenleg beépítetlen.

A terület nagysága: 92.035 m<sup>2</sup>



Sárvár 0155/5 hrsz. telek az E-közmű térképen

Megrendelő itt szeretne egy új – a település jelenlegi iparterületeinél minden ágazati szempontból kedvezőbb beruházási lehetőséget nyújtó iparterületet kialakítani. Ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.

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

### 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mértékben

**A terület jelenlegi előírásai (HÉSZ előírásai):**

A változtatással érintett ingatlan beépítésre nem szánt területbe tartozik, **Má – általános mezőgazdasági terület** – területfelhasználásban van. Itt a mezőgazdasági hasznosítást (növénytermesztést és állattenyésztést) szolgáló lakó-, és gazdasági épületek, illetve földdel borított pince helyezhető el.

**Meglévő övezeti előírások:**

- szabadonálló beépítési mód
- épület a telket kiszolgáló út tengelyétől legalább 20 m-re helyezhető el (Az érintett telek az országos főutak tengelyétől számított védőtávolsága 50 m.(OTEK))
- oldalkert szélessége: legalább 3 m

DECOTERV KFT.  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.  
Tel.: +36-20/299-0984  
e-mail: decoterv@gmail.com

- szomszédos telken álló épületek között legalább 15 m távolságnak kell lenni
- lakóépület 20 ha telekterület felett építhető
- gazdasági épület 5 ha telekterület felett építhető
- beépíthetőség gazdasági épület esetén legfeljebb 10% (lakóépület esetén legfeljebb 5%)
- telkenként legfeljebb 1200 m<sup>2</sup> alapterületű épület építhető (lakóépület alapterülete legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet)
- épületmagasság legfeljebb 5,5 m (sajátos funkció miatt legfeljebb 25 m lehet)



Tervezési terület fényképe

#### A terület környezetének bemutatása:

A vizsgált területet északról a 88-as számú országos főút – Sárvár elkerülő – nyugatról egy árok – rendezési terven kerékpárútként jelölt – határolja. Kelet és dél felől egyéb iparterületek szegélyezik. A határos iparterületek fejlesztései már megkezdődtek. Ezen területekhez csatlakozva készül a tervezett új iparterület, a jelenlegi megkezdett fejlesztésekhez kapcsolódó társberuházások, beszállítók és raktárak számára fejlesztve. A területek közelsége biztosíthatja a könnyű és gyors átjárást a különböző területek között a városi közutak használata nélkül.



Hatályos szabályozási tervrészlet

### **1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás módosítandó elemeinek bemutatása**

---

A meglévő környező iparterületek kiszolgálása és fejlődése érdekében javasolt a tervezett terület átsorolása beépítésre szánt egyéb ipari területbe, és a belterületi határnak a beépítésre szánt terület határához történő kiterjesztését. Ezzel a terület olyan hasznosításba kerül, ami a jelenlegi szomszédos iparterületek bővítését és kiszolgálását tudja majd várhatóan biztosítani. Lehetőség nyílik akár egy összetett ipari fejlesztési koncepció kialakítására is több szereplő bevonásával.

A módosítás során változik a város településszerkezeti terve és a HÉSZ 1. melléklete (szabályozási tervlap).

### **1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására**

---

(A javaslat nem azonos a tényleges rendezési tervmódosítási dokumentációval, nem helyettesíti azt.)

#### **A terület tervezett előírásai:**

Megrendelő a változtatással érintett ingatlant beépítésre szánt területre szeretné módosítani, Ge – egyéb ipari terület – területfelhasználással.

#### *Tervezett övezeti előírások:*

- oldalhatáron beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: 1500 m<sup>2</sup>
- legnagyobb beépíthetőség: 60%
- legkisebb zöldfelület: 40%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)

Az előírások a szabályozási terv övezeti számkódja alapján: Ge – 56875

Előkert legkisebb mérete: 5,0 m

Hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

A szükséges parkoló ellátást minden esetben saját területen kell biztosítani.

### **1.5. A terület tervezett kialakítása**

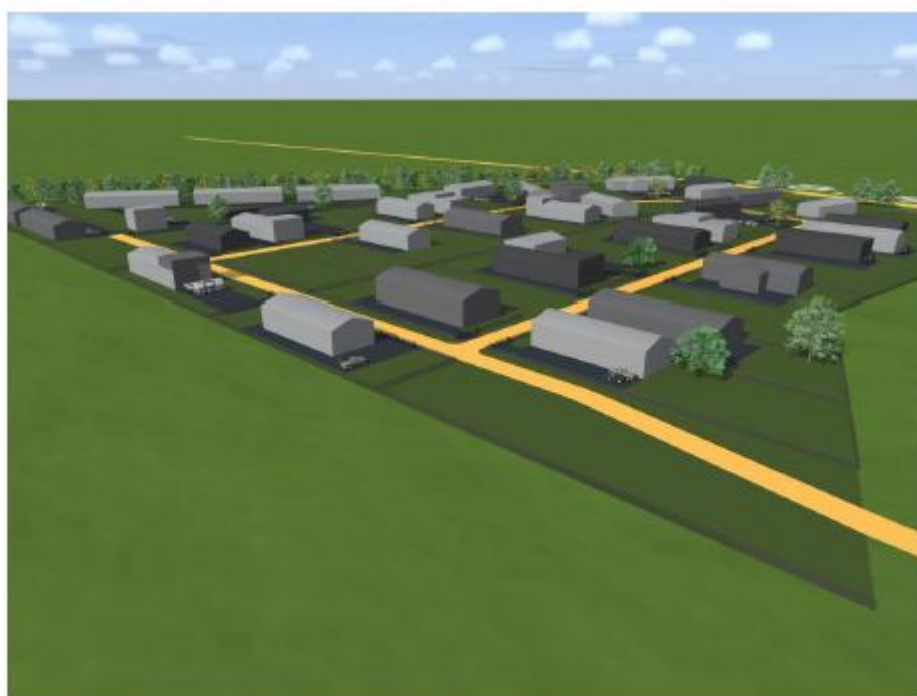
---

A tervezéssel érintett terület megközelítése a jelenleg épülő ipari feltáráról lehetséges. A területen belül kialakított magánutak segítségével a teljes ingatlan feltárható. A kialakuló közlekedési utakról lehet az önálló telkeken lévő tervezett épületeket és azok parkolóit is megközelíteni.

A telekosztás a magánutakra felfűzve a befektetői igények szerint alakítható. Várhatóan 1500-2500 m<sup>2</sup> méretű telkek alakulhatnak ki. Ezt modellezi a beépítési koncepció is. Így ~50 db önálló ipari telket lehet kialakítani a területen.

DECOTERV KFT.  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.  
Tel.: +36-20/299-0964  
e-mail: decoterv@gmail.com

A terület beépítési lehetősége:



#### **1.6. A módosítás várható infrastrukturális igényei – közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése**

A tervezéssel érintett területen jelenleg közmű nem található. A fejlesztési területet feltáró úton (hrsz.: 3212/17) víz-, szennyvíz- és villamoshálózat biztosított. Innen a módosítással érintett terület közművel könnyen ellátható.

Várhatóan szükséges közmű kapacitások:

- Villamos-energia: telkenként – 1500 m<sup>2</sup> - 3×20 A.
- Ivóvíz hálózat: telkenként 4 m<sup>3</sup>-es vízóra az utcai meglévő D110 KPE gerincre csatlakoztatva.
- Szennyvíz-hálózat: a meglévő utcai D 200 KG szennyvíz hálózatra csatlakoztatva. Szennyvíz-átemelő szükséges.
- Csapadékvíz-elvezetés: Összegyűjtve és a meglévő árokba – hrsz.: 3212/5 – elvezetve.

Úthálózat: 12 m szabályozási szélességű kiszolgáló szintű közforgalom számára megnyitott magánút hálózat épül. Az utak aszfaltozottak, egyoldali 1,50 m széles járdával, zárt csapadékvíz-elvezetéssel. Az utak vonalában zöldfelületi elválasztás készül és egyoldali fasort ültetnek.

Humán infrastruktúra fejlesztése a tervezett módosításhoz nem szükséges.

#### **1.7. A javasolt módosítás környezeti hatásai – rövid összefoglaló**

A hatályos HESZ alapján a 0155/5 hrsz. telek beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területfelhasználásba (Má) tartozik. A terv módosítása során a terület egyéb ipari területfelhasználásba (Ge) kerülne.

A terv módosítása – a javasolt változtatás – a terület hasznosítását segítené. A hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarésében foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat a módosításra is irányadónak kell tekinteni.

##### *Levegőtisztaság-védelem*

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentős levegőszennyezés nem várható.

Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket.

##### *Zaj- és rezgésvédelem*

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentősebb zaj- és rezgésterhelés nem várható.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a védelem szabályairól szóló előírásokat be kell tartani, a kibocsátási határértékeket átlépni nem lehet.

##### *Talajvédelem*

A termőföld védelme érdekében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségeket be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell

DECOTERV KFT.  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.  
Tel.: +36-20/299-0984  
e-mail: decoterv@gmail.com

felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegesen maradó humuszos feltalajt beruházással nem érintett területeken lehet felhasználni talajvédelmi járulék megfizetése mellett. 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges.

A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a módosítással érintett területen tilos.

#### *Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület*

A tervezett módosítás során a tervezéssel érintett terület csapadékvizét összegyűjtve a nyugati oldalon lévő, meglévő árokba – hrsz.: 3212/5 – vezetik.

Csapadékvizek csatlakozásánál vizsgálni kell és ki kell zárni a csapadékvíz szennyezésének lehetőségét iszap és műtárgy beépítésével.

### 1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei – rövid összefoglaló

#### *Régészeti lelőhely*

A tervezéssel érintett terület régészeti lelőhelyen fekszik.

Védett örökség neve: Dombai kereszt

Azonosító: 34931

Védés éve: 2002

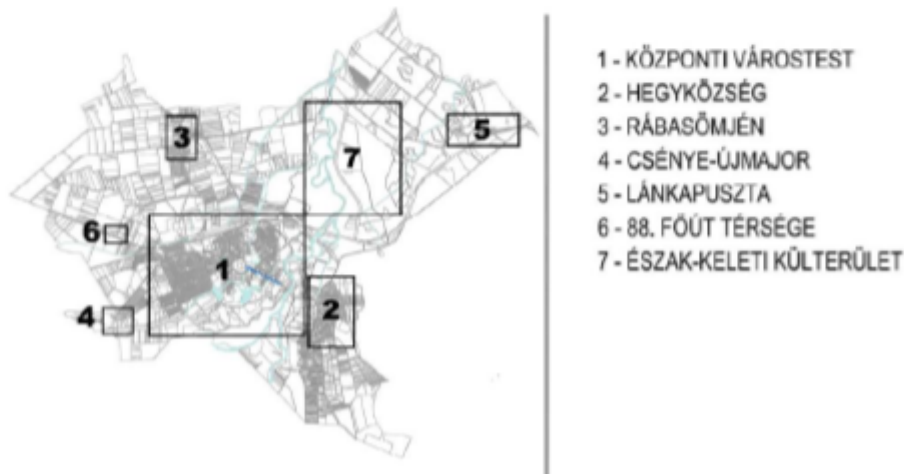
#### *Épített környezet országos és helyi védelme*

A tervezéssel érintett területen és környezetében védett műemléki egyedi és területi védelem nem található.

A tervezéssel érintett területen és környezetében védett helyi egyedi és területi védelem nem található.

#### *Településképvédelem*

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



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

**1.9. Magyarország területrendezési terv országos övezeteinek érintettsége az új egyéb ipari terület kialakításával kapcsolatban:**

Az alábbi országos övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Országos övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Ökológiai hálózat magterület	igen	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	igen	nem
Ökológiai hálózat pufferterület	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Erdők	igen	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület	igen	nem
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Világörökségi és világörökségi várományos területek	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület	igen	nem
Nagyvízi meder	igen	nem
VTT-tározók	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület	nem	nem

DECOTERV KFT.  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.  
Tel.: +36-20/299-0984  
e-mail: decoterv@gmail.com

**1.10. Vas Vármegye területrendezési terv megyei övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:**

Az alábbi térségi övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Térségi övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Ásványi nyersanyag vagyon	igen	igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterülete	igen	igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Vízirtározási fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen

A tervezett fejlesztés az érintett térségi övezeti előírásoknak megfelel.

Szombathely, 2025. november 12.



Takács András  
É 18-0057  
TT/1 18-0057

6. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz

**Telepítési tanulmányterv**  
**Sárvár, Rábászömjén városrész területén funkció nélküli út felülvizsgálata és**  
**településközpont vegyes terület kialakításához kapcsolódó településrendezési**  
**eszközök módosításának elkészítéséhez**

**Előzmények:**

2025 novemberében Sárvár, Rábászömjén városrész területén, az Orgona utcától keletre kezdeményezés indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítására.

A módosítás célja a 3343/28 hrsz ingatlanon lévő kiszolgáló út közlekedési terület szükségességének felülvizsgálatára és ezekkel összefüggésben a telektömb egészét nézve az egységesebb területhasználatot elősegítő településközpont vegyes terület kialakítása.

A tervezéssel érintett területet nyugatról az Orgona utca 3343/18-21 hrsz lakótelkei, északról a 3343/26 és 081 hrsz út, keletről a 3343/29 hrsz településközpont vegyes területbe sorolt autós kiszolgáló egység, délkeletről a 3343/30 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, délről a 3343/28 hrsz út közlekedésben maradó része határolja.

A településszerkezeti terv változása érinteni fogja a jogszabályi előírásokkal összhangban a 3343/17 és 3343/28 hrsz ingatlanokat. Az övezeti előírás változása érinteni fogja a 3343/28 hrsz északi 3343/27 hrsz-el határos szakaszát.

A terület beépítése az 1913-ban átadott vasútállomással kezdődően kezdett beépült. A vasút megszűnte után a vasútállomás lakóházzá alakult át. A közelmúltban az Orgona utcában családiházias beépítéssel új lakóterület és lakóházak létesültek. Keletre halad el a 84-es főút nyomvonala, amely mentén a főút kedvező adottságát kihasználva a 3343/29 hrsz ingatlanon településközpont vegyes terület létesült beépítéssel, illetve alatta a 3343/30 hrsz ingatlanokon telephely számára kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lett kijelölve.

A kialakult beépítések alapján ma már látszódik, hogy az Orgona utca 3343/18-21 hrsz ingatlanjainak keletről közlekedési területtel való feltárása nem indokolt.

Úthálózata kialakult telektömböknek. A 3343/29 hrsz terület a 081 és 03343/6 hrsz út felől két jól kiépített útkapcsolattal is rendelkezik, nem igényel egy 16 m szabályozási szélességű kiszolgáló út kialakítását.

A 3343/30 hrsz telek megközelítését a 3343/28 hrsz út déli szakasza biztosítja a 3343/21 és 3343/22 hrsz között. Ez az út darab a jövőben is megmarad közlekedési területként, viszont az északi kikötése megszűnik.

Az Orgona utca végfordulóval ellátott jelenleg murvás kiszolgáló út, az ott lévő 16 db építési telek megközelítése nem igényli keletioldalon egy párhuzamos új, 16 m szélességű út kialakítását a jövőben.

**Településrendezési eszközök módosítása:**

A 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv Ev jelű véderdőként van a 3343/27 hrsz telek besorolva.

A 3343/28 hrsz északra menő ága jelenleg kiszolgáló út, közlekedési terület besorolással.

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Sárvár város építési szabályzatáról a közlekedési területet szabályozza

*SÉSZ „35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.”*

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Sárvár város építési szabályzatáról a területet Ev jelű véderdőt szabályozza

*SÉSZ „37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.”*

Sárvár város településszerkezeti tervét 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal fogadták el. A készítésének megfelelő időállapotú az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 11.§-a - a településszerkezeti terv elfogadáskori időállapota szerint a településszerkezeti tervre az alábbi kötelezettségek és előírások vonatkoztak.

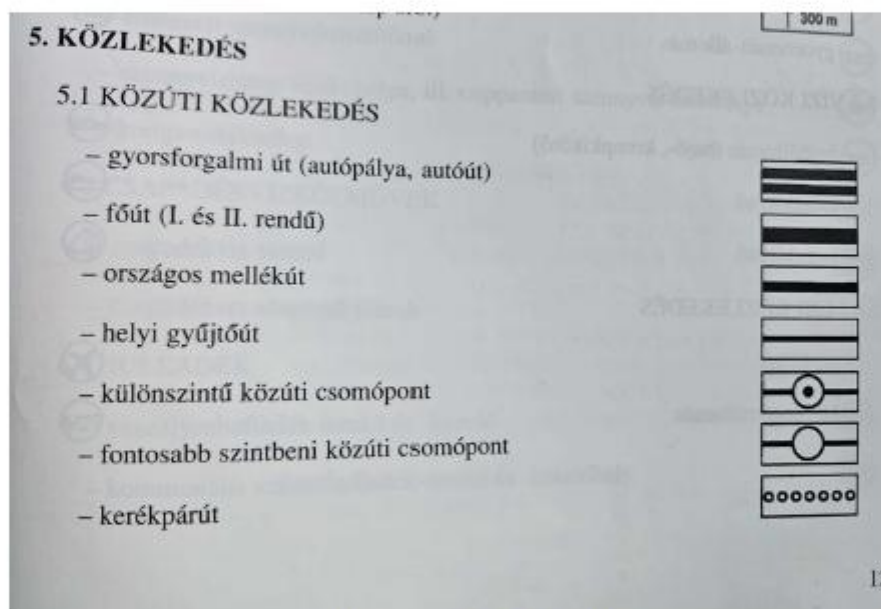
**„11.§ (1) A településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzi, valamint szöveges munkarészből áll. A településszerkezeti terv - rajzi és szöveges - munkarészei a megállapításukról szóló határozat mellékletei. A tízévenkénti szükséges felülvizsgálat során az időközben történt módosításokat a felülvizsgált egységes terven át kell vezetni.**

**(2) A településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását, a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalakat, gyűjtőutakat, közüzemi közműgerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit), a települési szintű és a városrész szintű közparkokat, a terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett és védőterületeket. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a rehabilitációra kijelölt, valamint a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területeket.**

**(3) A (2) bekezdésben említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot (bányatelket), a nyilvánartott ásványnyersanyag-vagyont, a szennyezettséget, az árvíz-, a belvíz-, az erózió- és**

*csúszásveszélyt, a földrengés-veszélyeztetettséget, a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.\**

A szerkezeti terven - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló - 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet korábbi 2. mellékletének: Területfelhasználási módok, 5. Közlekedés 5.1. Közúti közlekedés fejeztének jelkulcsa nem tartalmazza a kiszolgáló utak jelölését. Az úthálózat elemeit a gépjármű közlekedésre alkalmas közlekedési területek esetében a helyi gyűjtőtől annál magasabb hálózati szerepkörű utak esetében határozza csak meg, így a településszerkezeti terven is csak a hálózati szerepkörű utak jelölése volt a településszerkezeti terv feladata.



**Részlet az OTÉK 2. mellékletéből**

Később 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 jelen módosítási tartalomban szereplő utak feltüntetése nem vált szükségessé.

Ennek megfelelően a 3343/17 hrsz Orgona utca és a 3343/28 hrsz út kiszolgáló közlekedési területként való jelölése nem szükséges, sőt ellent mond a hatályos előírásoknak, mivel nem hálózati értékű közlekedési területet a településszerkezeti terv nem ábrázol.

Településszerkezeti terv szerinti változások:

- Javasoljuk a 3343/28 hrsz út északi részét ingatlan közlekedési területből településközpont vegyes területbe sorolni ~1501 m<sup>2</sup> nagyságban.

A 3343/27 hrsz véderdő átsorolása nem lehetséges, mivel a 2018. évi CXXXIX. tv - MATRT - 12.§ (1) bekezdése alapján a közigazgatási határtól 250 m-en belül van (100 m-re).

**Javasolt településközpont vegyes terület új építési övezeti előírása megegyezik a tőle keletre lévő 3343/29 hrsz ingatlan építési övezeti előírásával.**

*Vt-56552 lesz, ahol beépítési mód: "szabadonálló telepszerű"*

*teleknagyság: minimum 1500 m<sup>2</sup>*

*beépítettség: max. 30 %*

*zöldfelület: min. 30 %*

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



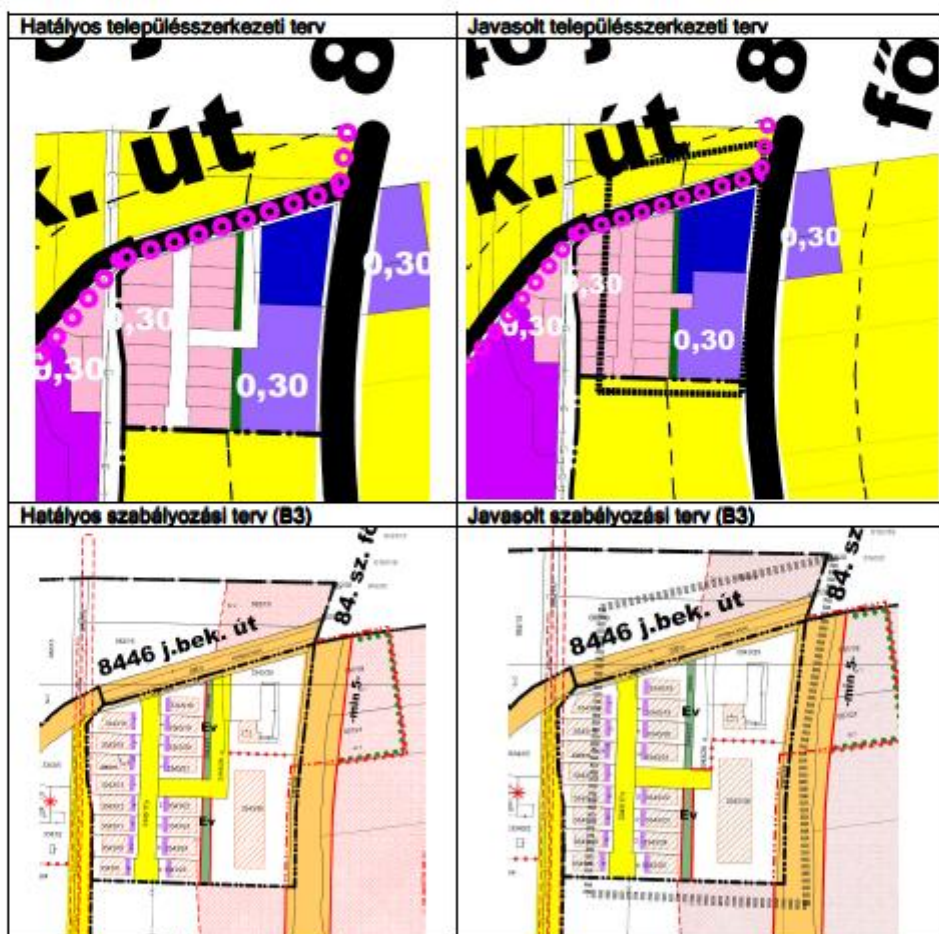


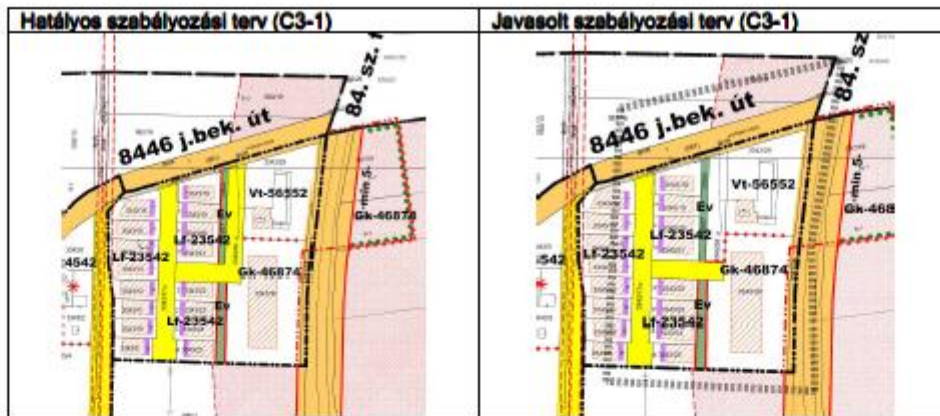
A tervezési terület fényképei

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

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelelel
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

<p>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>		<p>Igen</p>
<p>Vízározási fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>		<p>Igen</p>





**Közmű ellátás:**

A tervezési terület jelenleg közművel ellátott. A közművek az Orgona utcai lakóterületet és a szomszédos ingatlanokat is szolgálja.

A 3343/28 hrsz ingatlan módosítással érintett északi részét légvezetékkel kiegészített hálózat 23 db beton oszlop alkalmazásával kiépített villamos hálózat érinti. A hálózat átépíthető, vagy a szükségtelen elemei bonthatóak.

A 3343/28 hrsz-t érinti földgázellátást szolgáló középnyomású hálózat, amely a 3343/29 hrsz beépítés energia ellátást biztosítja. A 3343/28 hrsz beépítése esetén a földgázvezeték nyomvonalába eső beépítések miatt a meglévő vezeték áthelyezése szükséges közterületre.



**Közműellátás (elkozm.hu)**

Vízellátás a terület határa mentén kiépült, a rákötés biztosítható. Szennyvíz-elvezetés a környező 3343/26 hrsz út mentén elérhető, a meglévő hálózat bővítésével és arra való rácsatlakozással.

A csapadékvizek befogadója a Rábavízgyűjtő bal oldali mellékvízfolyása a területtől délre folyó Rábasömjéni csatorna.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem. Vízminőségvédelmi terület, vízbázis és védőtávolsága nem érinti a tervezési területet.



**Kékkel1 jelölt terület a Rába nagyvízi meder területe, piros nyíl jelöli a tervezési területet**

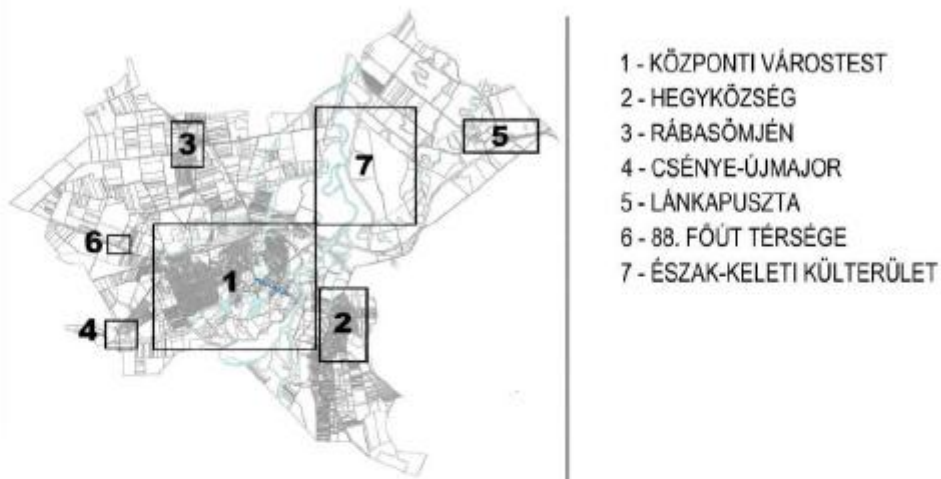
**Örökségvédelemi érintettség:**

Műemlék:

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

Településképvédelem:

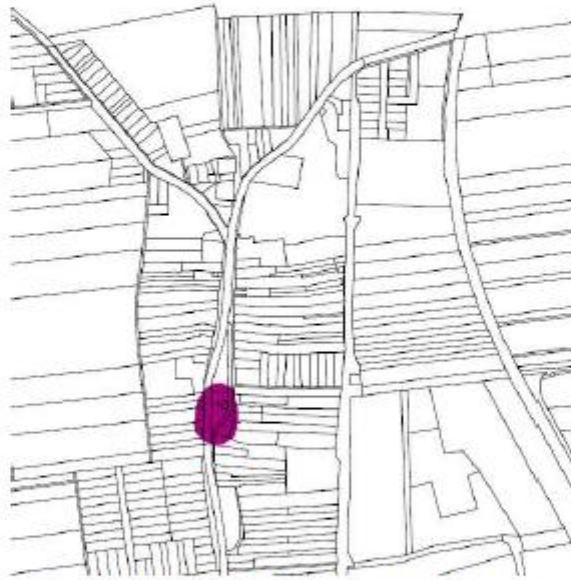
A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak. A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR.



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

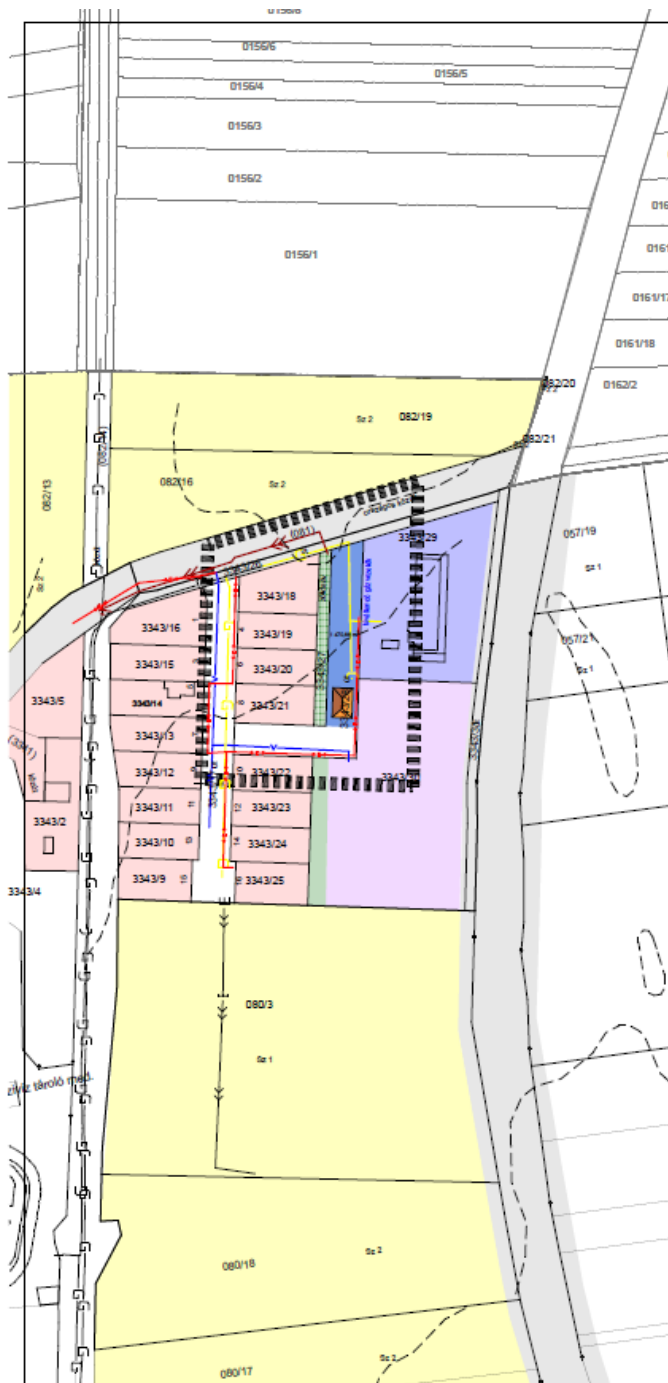
A 3343/17 és a 3343/28 hrsz ingatlanokat érintő közlekedési terület ábrázolásának változása és a 3343/28 hrsz ingatlant érintő Vt-56552 építési övezet kijelölése régészeti lelőhelyet nem érint.



Régészeti lelőhelyek az ÖHT és az ETÉR adatai alapján

Szombathely, 2025. november 24.

  
Gergye Péter  
TT/1 18-0204



**M E G J E G Y Z É S E K**

- ±0,00** = tervezett földszinti padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervekől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

**Tervezési terület besorolásai**

**TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET** (Kö jelű közlekedési területből)

**Tervezési terület környezetének besorolásai**

- VÉDERDŐ TERÜLET**
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET**
- TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET**
- KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET**
- FALUSIAS LAKÓTERÜLET**
- ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

- Telekhatár
- Javasolt telekhatár
- Javasolt beépítés
- Tervezési terület határa
- Közművek**
- Villamos energia ellátás
- Csapadékvíz-elvezető csatorna
- Gázvezeték
- Szennyvíz-vezeték
- Vízvezeték

**JELENLÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK** SÉSZ-ben szabályozva:

35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsősorban védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatóst, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.

**JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

Vt-56552 lesz, ahol beépítési mód: "szabadonálló teleszerű"

teleknagyság: minimum 1500 m<sup>2</sup>

beépítettség: max. 30 %

zöldfelület: min. 30 %

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

<b>AKCIÓTERV KFT</b>		9730 KÖZSEG, Bechtold István u. 7. TEL: +36 70/41-30-431	
MEGÍZŐ:		<b>EMMER ZSUZSANNA</b>	
RÁJZ MEGNEVE:		<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b>	
Sávár 3343/28 hrsz-ú területen településközpont vegyes terület szabályozása			
FELELŐS TERVEZŐ:	<i>LD'</i> SÁVÁR PÉTER	TT/1 18-0204/0208	MÉRÉRETARÁNY: M 1:5 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:			MSZ: 003/2025. RSZ: 32/M-2025. DATUM: 2025. 11. 21.

7. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz

<p style="text-align: center;"><b>SÁRVÁR</b> <b>ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK</b> <b>MÓDOSÍTÁSA</b></p> 
<p style="text-align: center;">Telepítési tanulmányterv</p>
<p style="text-align: center;"><b>Megrendelő:</b> <b>SÁRVÁR-HÁZ Beruházó és</b> <b>Ingatlanforgalmazó Kft.</b> 9600 Sárvár, Kiss János altábornagy utca 2.A.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Érintett ingatlan:</b> Sárvár, Rákóczi F. u. 32. Hrsz: 1224</p>
<p style="text-align: center;">2025. november</p>
<p style="text-align: center;">Takács András É 18-0057 TT/1 18-0057</p>
<p style="text-align: center;"><b>TERVEZŐ</b></p>
<p style="text-align: center;">Decoterv Kft. 9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F. Tel.: +36-20/299-0984 decoterv@gmail.com</p>

DECOTERV KFT.  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.  
Tel.: +36-20/299-0984  
e-mail: decoterv@gmail.com

**SÁRVÁR – ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA**  
Sárvár, Rákóczi F. u. 32.  
**Hrsz.: 1224**  
**Telepítési tanulmányterv településrendezési eszközök**  
**módosításához**

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII:15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az önkormányzati főépítész feljegyzésének figyelembe vételével.

**A tanulmánytervet készítette:**



Takács András  
okl. építészmérnök  
É 18-0057  
TT/1 18-0057

Decoterv Kft.  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.

2025. november

DECOTERV KFT.  
9700 Szombathegy, Győzelem u. 1/F.  
Tel.: +36-20/299-0984  
e-mail: decoterv@gmail.com

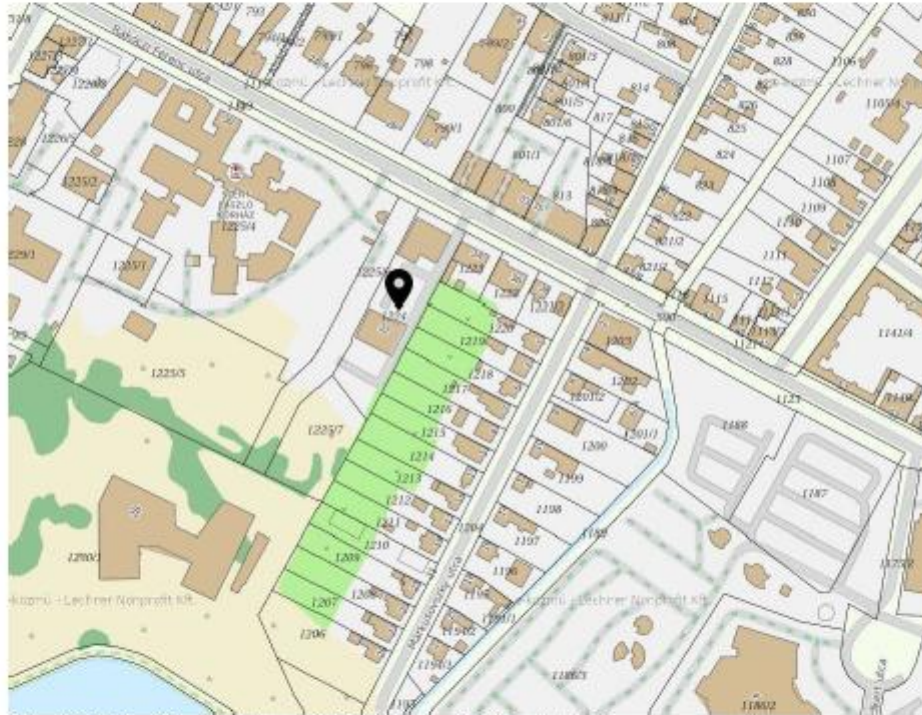
### 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az érintett terület – Sárvár, Rákóczi F. u. 32 hrsz.: 1224 – Sárvár központi részén fekszik a város fő utcájában, a Rákóczi utcában. Az érintett ingatlan a Szent László Kórház és a Termálfürdő között található. A terület könnyen elérhető és jó csatlakozással rendelkezik a közterülethez.

A terület teljes közművel ellátott.

A terület beépített. A telken álló két különálló épületben az Onyx Luxury szálloda – apartman és kiszolgáló egységei, például az Onix Garden étterem áll. A szálloda 93 apartmannel rendelkezik. Az üzemeltetés a sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő idegenforgalmi vonzerőjére alapozva történik.

A terület nagysága: 3.203 m<sup>2</sup>



Sárvár Rákóczi F. u. 32. hrsz.: 1224 telek az E-közmű térképen

Megrendelő szeretné az épületegyüttest bővíteni. Ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.

A bővítés helyszínrajza és a tervezett épület látványterve a dokumentációban megtalálható.

## 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mértékben

---

### A terület jelenlegi előírásai (HÉSZ előírásai):

A változtatással érintett ingatlan beépítésre szánt területbe tartozik, Vt – településközponti vegyes terület – területfelhasználásban van. Itt a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek helyezhetők el (pl. lakó, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű)

### Meglévő övezeti előírások (Vt-50655)

- szabadonálló beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: adottságtól függő
- legnagyobb beépíthetőség: 40%
- legkisebb zöldfelület: 30%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)



Tervezési területen lévő utcai épület fényképe

### A terület környezetének bemutatása:

A vizsgált területet észak-nyugatról a Szent László Kórház, dél-keletről lakóterület, dél-nyugatról egy szálloda, észak-keletről pedig a Rákóczi utca határolja.

A kórház és a szomszédos szálloda különleges intézmény területfelhasználásban áll, a lakóterület jellemzően kisvárosias lakó területfelhasználást kapott, az utca túloldalán jellemzően településközponti vegyes területfelhasználás található.

Ezekhez a területekhez szervesen csatlakozik a tervezéssel érintett településközponti vegyes terület.



Hatályos szabályozási tervrészlet

### 1.3. A módosítás során elerendő célok összefoglalása, a szabályozás módosítandó elemeinek bemutatása

A szálloda-apartman tulajdonosai kapacitásukat és lehetőségeiket a piaci igényekhez igazodva szolgáltatásaikat – saját vendégeik részére - wellnes épületrésszel bővíteni szeretnék, mert ezen szolgáltatás hiánya tapasztalható. Az új épületrészt a jelenlegi épületek közé építenék be, ezt azonban terület övezeti előírásai gátolják. A földszinti parkolók a mélygarázsban kerülnének elhelyezésre.

A módosítás során változik a HÉSZ 1. melléklete (szabályozási tervlap).

### 1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

(A javaslat nem azonos a tényleges rendezési tervmódosítási dokumentációval, nem helyettesíti azt.)

#### A terület tervezett előírásai:

A változtatással érintett ingatlant továbbra is Vt – településközponti vegyes területfelhasználásba marad, csak a terület övezeti előírásai változnának.

#### Tervezett övezeti előírások:

- szabadonálló beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: adottságtól függő
- legnagyobb beépíthetőség: 60%
- legkisebb zöldfelület: 10%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)

Az előírások a szabályozási terv övezeti számkódja alapján: Vt – 50885

Az előkert legkisebb mérete: kialakult

DECOTERV KFT.  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.  
Tel.: +36-20/299-0984  
e-mail: decoterv@gmail.com

Legkisebb oldalkert mérete 4,5 m.  
Hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

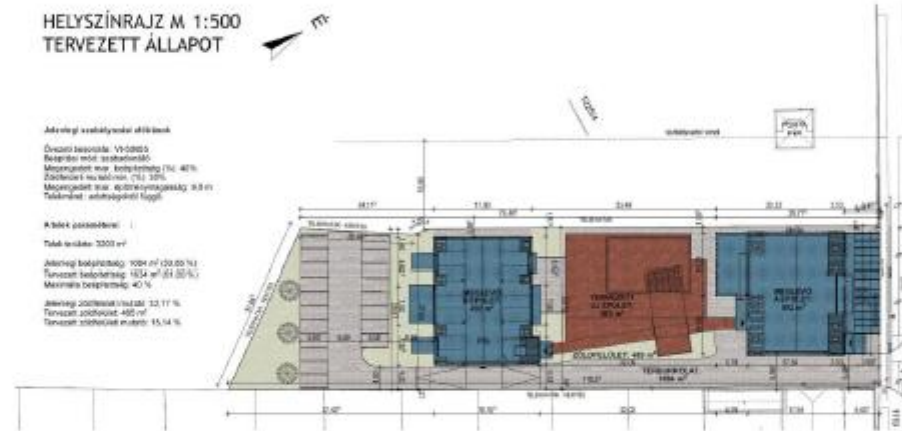
A szükséges parkoló ellátást a HÉSZ 24.§-a szerint kell biztosítani.

### 1.5. A terület tervezett kialakítása

A tervezéssel érintett terület megközelítése továbbra is a Rákóczi F. utcából lehetséges. A területen belül kialakított és kialakuló belső út segítségével a szükséges parkolók megközelíthetők.

A két meglévő épület közé ékelődik be a tervezett új épület. Ennek bruttó alapterülete ~550 m<sup>2</sup>. A helyszínrajzon a zöldterületek és a burkolt felületek is jelölve vannak.

A terület tervezett helyszínrajza:



Látványterv a tervezett épületről

#### **1.6. A módosítás várható infrastrukturális igényei – közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése**

A tervezéssel érintett terület teljes közműellátása biztosított. A gerincvezetékek a Rákóczi Ferenc utcában találhatók.

Várhatóan szükséges közmű kapacitások:

- Villamos-energia bővítési igénye: 3×50 A.
- Ivóvíz hálózat: kapacitása megfelelő
- Szennyvíz-hálózat: kapacitása megfelelő
- Csapadékvíz-elvezetés: meglévő elvezetés szerint

Úthálózat: A terület megközelítése a jelenlegi útsatlakozás segítségével biztosított.

Humán infrastruktúra fejlesztése a tervezett módosításhoz nem szükséges.

#### **1.7. A javasolt módosítás környezeti hatásai – rövid összefoglaló**

A tervezéssel érintett 1224 helyrajzi számú ingatlan HESZ szerinti területfelhasználása (Vt) nem változik. Kizárólag az övezeti előírások változtatását javasoljuk.

A terv módosítása – a javasolt változtatás – a terület hasznosítását segítené. A hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarésében foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat a módosításra is irányadónak kell tekinteni.

##### *Levegőtisztaság-védelem*

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentős levegőszennyezés nem várható.

Új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket.

##### *Zaj- és rezgésvédelem*

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentősebb zaj- és rezgésterhelés nem várható.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a védelem szabályairól szóló előírásokat be kell tartani, a kibocsátási határértékeket átlépni nem lehet.

##### *Talajvédelem*

A termőföld védelme érdekében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségeket be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegesen maradó humuszos feltalajt beruházással nem érintett területeken lehet felhasználni talajvédelmi járulék megfizetése mellett. 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges.

A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a módosítással érintett területen tilos.

DECOTERV KFT.  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.  
Tel.: +36-20/299-0984  
e-mail: decoterv@gmail.com

*Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület*

A tervezett módosítás során a tervezéssel érintett területről a csapadékvizet a jelenleg is használt módon vezetik el. Az összegyűjtött csapadékvíz zárt rendszerben a városi hálózatba folyik be.

**1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei – rövid összefoglaló**

*Régészeti lelőhely*

A tervezéssel érintett területen régészeti lelőhely nem található.

*Épített környezet országos és helyi védelme*

A tervezéssel érintett területen és környezetében védett műemléki egyedi és területi védelem nem található.

A tervezéssel érintett ingatlan szomszédságában a kórház épülete és telke egyedi védelem (HE1) alatt áll.

*Településképvédelem*

Az ingatlan Rákóczi F. utcával érintkező területrésze településképi szempontból meghatározó területen (TM-3) Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkedik el. A tervezett bővítést nem a településképi szempontból meghatározó területrészen tervezik.

A tervezett beruházás megfelel a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településkép-védelmi rendelet (TKR) előírásainak.



**1.9. Magyarország területrendezési terv országos övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:**

Az alábbi országos övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Országos övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Ökológiai hálózat magterület	igen	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	igen	nem
Ökológiai hálózat pufferterület	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Erdők	igen	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület	igen	nem
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Világörökségi és világörökségi várományos területek	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület	igen	nem
Nagyvízi meder	igen	nem
VTT-tározók	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület	nem	nem

DECOTERV KFT.  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.  
Tel.: +36-20/299-0984  
e-mail: decoterv@gmail.com

**1.10. Vas Vármegye területrendezési terv megyei övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:**

Az alábbi térségi övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Térségi övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Ásványi nyersanyag vagyron	igen	igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterülete	igen	igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen

A tervezett fejlesztés az érintett térségi övezeti előírásoknak megfelel.

Szombathely, 2025. november 12.



Takács András  
E 18-0057  
TT/1 18-0057

8. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz





Az Lke (kertvárosias lakó) építési övezetből Má (mezőgazdasági általános) övezetbe visszasorolandó területrész 2,95 ha nagyságban a 2.7 és 2.8 módosítási célokhoz kapcsolódó csereterületként

## Telepítési tanulmányterv

**Sárvár, 0299/27 hrsz ingatlanon falusias lakóterület kiegészítése érdekében kertés mezőgazdasági területből és a kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez, építési övezeti előírás módosítása**

### **Előzmények:**

2025 novemberében Sárváron, Dr. Deák György kezdeményezésére indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása, illetve azt megalapozó telepítési tanulmányterv készítése.

A módosítás célja a 0299/27 hrsz Sótunyi út nyugati oldalán fekvő ingatlan hasznosításának elősegítése az önkormányzattal együttműködve.

A tervezési terület a Sótunyi út mentén, a már belterületbe vont 6608, 6609, 6610 hrsz-tól nyugatra, a 0299/27 hrsz volt anyagbánya területén helyezkedik el, amely a hatályos településrendezési eszközökben kertés mezőgazdasági terület besorolású.

### **Településrendezési eszközök módosítása:**

A 0299/27 hrsz ingatlan a 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv alapján, kertés mezőgazdasági övezeti besorolást kapott. Az övezeti besorolás célja a kijelölésekor a volt anyagbánya területének utóhasznosításának elősegítése volt. Időközben ettől keletre fekvő telkek a hatályos településrendezési eszközökkel összhangban belterületbe vonásra kerültek a falusias lakóterületre vonatkozó szabályok mellett.

A falusias lakóterület bővítése és meglévő belterületi lakótelek kiegészítéseként történő átminősítés szorosan kapcsolódik a város lakóterület fejlesztési koncepciójához is. A módosítás azért támogatandó, mert korábbi anyagbányaterület kerül hasznosításra, így ingatlan-nyilvántartás szerint nem érint mezőgazdasági, sem zöldterületet, sem erdőterületet. A 0299/27 hrsz kivett anyagbánya.

A hatályos településszerkezeti terven a terület besorolása kertés mezőgazdasági terület. Ez nem a tényleges mezőgazdasági használat miatt került kijelölésre, hanem épp a korábbi helyi igényeket kiszolgáló, anyagbánya terület rekultivációja és lehetséges újrahhasznosítása.

Időközben a 6610 hrsz-en elkészültek egy 2x14 szálláshelyet tartalmazó épület tervei, amelynek kidolgozása során cél volt a saját telken belüli parkoló kialakítása. Ehhez a területtel nyugatról szomszédos 0299/27 hrsz megfelelő területnek látszott.



A terület műholdképe. 2000 és 2005 (ekozmu.hu)



A terület műholdképe. 2015 és legfrissebb (ekozmu.hu)

A műholdképek mutatják, hogy a 0299/27 hrsz ingatlan vonatkozásában 25 év alatt a terület használat megváltozott és területrendezése után a takart terület növényzettel fedett le, de beépítésre a feltöltés miatt nem alkalmas. Viszont parkoló és zöldfelületi funkciót kiválóan be tud tölteni.

A területen hatályos jelenlegi SÉSZ előírások:

**38. § (1)** Mezőgazdasági kertés területbe (Mk) a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományos kertgazdálkodású területek (többségében volt zártkerti területek) tartoznak. A területen - a (2) (6) bekezdésben foglaltak szerint - földszintes lakó-, és gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kismű-, terménytároló), illetve földdel borított pince helyezhető el. Állattartó épület, (kivéve: méhészet, illetve a már meglévő, vagy létesülő lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetben nem létesíthető.

(2) A termőföldnek minősülő ingatlanok esetén a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) abban az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a a földhivatali nyilvántartásban az említett művelési ágban nyilvántartott.

(3)<sup>F2</sup> 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.

(4) Termőföldnek minősülő ingatlan új lakóépülettel (és hozzá tartozó gazdasági épülettel) akkor építhető be, ha

a) művelési ága szőlő, gyümölcsös, szántó, intenzív hasznosítású kert, vagy ezek vegyesen

b) telekszélessége az építési helyen legalább 14 m,

c) telekterülete legalább 6.000 m<sup>2</sup>,

d) a beépítettsége legfeljebb 5 % azzal, hogy azon a telken, melynek csak egy része tartozik a (2) a bekezdés szerinti művelési ágba, az egyéb művelési águ (szántó, gyep, erdő) telekrész területe a beépíthetőség számításnál nem vehető figyelembe,

e) épületmagassága legfeljebb 4.5 m.

(5) Termőföldnek minősülő ingatlan gazdasági épülettel akkor beépíthető, ha

a) művelési ága kert, szőlő, gyümölcsös, vagy ezek vegyesen

b) telekszélessége az építési helyen legalább 8 m,

c) épületmagassága legfeljebb 3,5 m.

Azon telken, melynek csak egy része tartozik a beépítés szempontjából megfelelő művelési ágba, az egyéb művelési águ (szántó, gyep, erdő) telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

(6) A beépíthetőség szempontjából mezőgazdasági kertes területen lévő, zártkerti művelés alól kivett területek esetén:

a) lakó- és mezőgazdasági építmény,

b) külön jogszabály szerint építési engedély nélkül végezhető tevékenységek közé tartozó növénytermesztésre szolgáló üvegház,

c) növénytermesztést szolgáló fóliasátor,

d) nettó 20 m<sup>2</sup> alapterületnél nem nagyobb vendég látóépület,

e) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,

f) ideiglenes fedett lovarda,

g) külön jogszabály előírásainak megfelelő meghatározott rendeltetéssel rendelkező és legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas vagy nettó 20 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem meghaladó - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény,

h) bruttó 50,0 m<sup>3</sup>-nél nem nagyobb térfogatú vagy a 1,5 m-nél nem mélyebb magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó,

i) sport szabadidős célú építmény

helyezhető el, 4,5 m-es épületmagassággal és gazdasági épület esetén legfeljebb 10 %-os, a lakóépület esetén legfeljebb 5 %-os beépítettséggel.

A javasolt falusias lakóterület előírásai és annak kiegészítése, amely lehetővé teszi a Sótónyi út nyugati oldalán a szálláshely kialakítását is a 6610 hrsz-en:

*SÉSZ 27.§ (4) A falusias lakóterületen (L1) 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 üdülőlház, magánszálláshely, panzió és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhető el - **a Sótónyi út 0299/3-0299/19 hrsz közötti építési övezett területének kivételével** - 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.*

*(5)<sup>38</sup> A falusias, a kertvárosi lakó építési övezetekben munkásszállás rendeltetésű épület nem helyezhető el.*

Annak érdekében, hogy 4-nél több szálláshely itt lehelyezhető legyen kiegészítő szabályozásként lehetőséget inánk elő a Sótónyi út 0299/3 -0299/19 hrsz ingatlanok által körülzárt építési övezetben arra, hogy rendeltetési egység megkötése nélkül 4-nél több szálláshely is elhelyezést kaphasson.

#### A javasolt beépítés adatai

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Előkert: 5,0 m

Oldalkert: 4,0 m

Épületmag.: 4,5 m (> 4,42 m)

Beépítettség: 14,77 % <25%

0299/27 hrsz telek területe: 3755 m<sup>2</sup> (>900 m<sup>2</sup>)

0299/27 és 6610 hrsz összevont telek területe: (3755+3335=) 7090 m<sup>2</sup>

Beépített alapterület a 6610 és 0299/27 hrsz összevonása után: 492,56 m<sup>2</sup>

Belső út területe: 930 m<sup>2</sup>

Beépített %: 19,4 % (<25 %)

Zöldfelület %: 76,4 % (>40 %).

Épületmagasság: < 4,50 m 4,42 m

Alapterület bruttó földszint: 492,56 m<sup>2</sup>

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

A 0299/27 hrsz ingatlan beépítése a tőle keletre lévő falusias lakóterület építési övezeti előírását fogja kapni, mivel szükség van a 6610 hrsz-en tervezett szálláshely kiszolgálására. Az Mk jelű kertés mezőgazdasági övezet helyett az új építési övezet jele **Lf-24442 építési övezeti jel** lesz, ahol

- *beépítési mód: "oldalhatáron álló"*
- *teleknagyság: 900 m<sup>2</sup>*
- *beépítettség: max. 25 %*
- *zöldfelület: 40 %-a*
- *épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.*

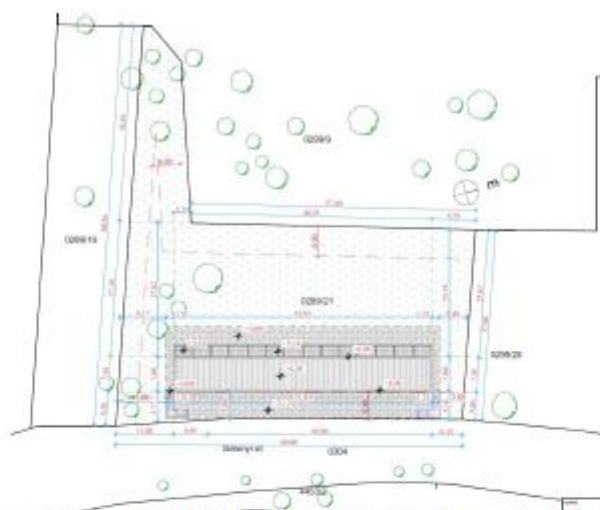
A tervezési területen saját telken belül parkoló kerül biztosításra. A 28 db szálláshelyhez előíráson felül minden apartman kap egy-egy parkolót. Ez saját területen belül nem biztosítható, erre a zöldfelület biztosítása mellett a 6610 hrsz-en nincsen lehetőség. A 6610 hrsz-en a teraszok előtt pedig olyan hasznos, sportolásra is alkalmas terület alakulhat ki, amely összefüggő és egyben jól használható lesz.

Előkert 5 m. Hátsókert 6 m.

**A területfelhasználás változása:**

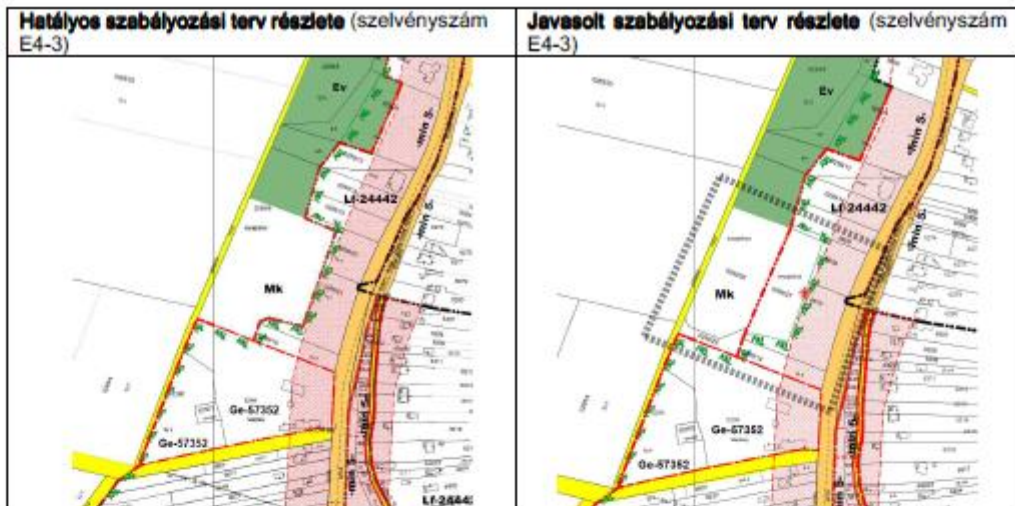
- A 0299/27 hrsz ingatlan területe 3755 m<sup>2</sup> nagyságban kertés mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe kerül átsorolásra.

A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a szintén a tulajdonát képező 6610 hrsz-ú ingatlanával határos, jelenleg Mk (mezőgazdasági kertés) övezeti besorolású ingatlant az önkormányzat vonja belterületbe, és a határoló ingatlanokkal azonos Lf (falusias lakóterület) övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók előírása mellett. Kérelmének indokaként előadta, hogy a tulajdonában lévő szomszédos ingatlanon kereskedelmi szálláshely elhelyezésére irányuló beruházást tervez, melyhez az övezeti előírások betartása mellett az ingatlan mérete nem megfelelő, így a szintén a tulajdonában lévő 0299/27 hrsz-ú ingatlannal szeretné azt összevonni, melyet a különböző övezeti besorolás akadályoz.



A 6610 hrsz és a vele szomszédos 0299/27 hrsz ingatlanokon tervezett kereskedelmi szálláshely épület





**A MATRT 12. §-a alapján kertés mezőgazdasági területen kijelölendő falusias lakó építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:**

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 0299/27 hrsz-ú ingatlan 1730 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterület/erdőterület nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be	Csere terület rendelkezésre áll: az új falusias lakóterület csere területeként a BIA számítás szerinti +0,9763 érték visszapótlásáról kell gondoskodni.	Igen

<p>nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy <i>b) az a) pont</i> szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.</p>		
<p>(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.</p>	-	Igen

<b>Méptv. 7.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a lakóterületekre előírt külön feltételek teljesítése</b>		
<p>Méptv. 7.§ (2) bek. a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,</p>	<p>A 0299/27 hrsz ingatlan keletről a 6609 és 6610 hrsz falusias lakóterületbe sorolt és belterületbe is vont területhez kapcsolódik, azokra rásimul.</p>	Igen

<b>Méptv. 8.§ (3) bekezdés c) pontja szerint a lakóterületekre előírt külön feltételek teljesítése</b>		
<p>Méptv. 8.§ (2) bekezdés c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,</p>	<p>A 0299/27 hrsz, mint falusias lakóterület összevonásra és egyesítésre kerül a 6610 hrsz ingatlannal, amely így a szilárd burkolatú útként kiépített, az állami közúthálózat részét képező 8439 jelű összekötő útról érhető el. Közművek a terület előtt rendelkezésre állnak: vízellátás, szennyvíz-elvezetés, elektromos és hírközlési hálózat, gázvezeték, csapadékvíz-elvezetés.</p>	Igen










A 0299/27 hrsz ingatlan fényképei a Sótanyi útról

Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	<b>Beépítésre szánt</b>				<b>Beépítésre nem szánt</b>			
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
Visszapótlás mértéke				+0,9763				

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

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelelel
Tájképvédelmi terület övezete		Igen
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen

Nagyvízi meder övezete		Nem
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Vízterelési fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

### **Közmű ellátás:**

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek és az Hegyközség mezőgazdasági területeinek igényeit szolgálják.



**Közműellátás (elkozmu.hu)**

A tervezéssel érintett a vele párhuzamos Sótónyi út és annak bővítésével létrejövő rendezett terület az alábbi közművel ellátott:

- Vízbekötés a Sótónyi út mentén kiépült a 6282 hrsz út nyomvonalát követve. Vízbázis nem érintett.

- Gravitációs szennyvíz-elvezető rendszer a Hegyközségi hálózat részeként kiépült.

A villamosenergia ellátás biztosított csatlakozással (Mérőóra gyártási száma: 900 1319 2461 7391; felhasználó azonosító 2002054527; 37873370 számú felhasználási hely).

Csapadékvíz-elvezetés a meglévő közút árka szolgál, amelynek befogadója a Herpenyő és a Rába folyó.

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

A település bel- és külterülete érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az irányadóak.

A település közigazgatási területét a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn a Gyöngyös-műcsatorna, Csömöc-Herpenyő alsó, a Kőrös-patak, a Szaput-árok, a Rába (Kis-Rábától), a Rába (Csömöc-Herpenyőtől), valamint a Rába (ÉDÁSZ-üzemvízcsatornától) víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce-felső vízgyűjtője porózus, az Észak-Dunántúl porózus termál, a Sárvári termálkarszt, valamint az Ikva vízgyűjtő, Répce-felső vízgyűjtője sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek, ezekre a víztestekre a 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgálat 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadóak. A





**Meglévő Sótorny út fényképe**

A tervezési területen a jogszabályi előírások szerinti parkoló kerül kialakításra úgy, hogy minden szálláshely egység kap egy-egy parkolót.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása során a szálláshely szolgáltató egység minden megkezdett 10 vendégszoba egysége után 2 db. A zsákutcás elrendezés esetére való tekintettel a visszafordulás lehetőségét biztosítottuk.

**Örökségvédelmi érintettség:**

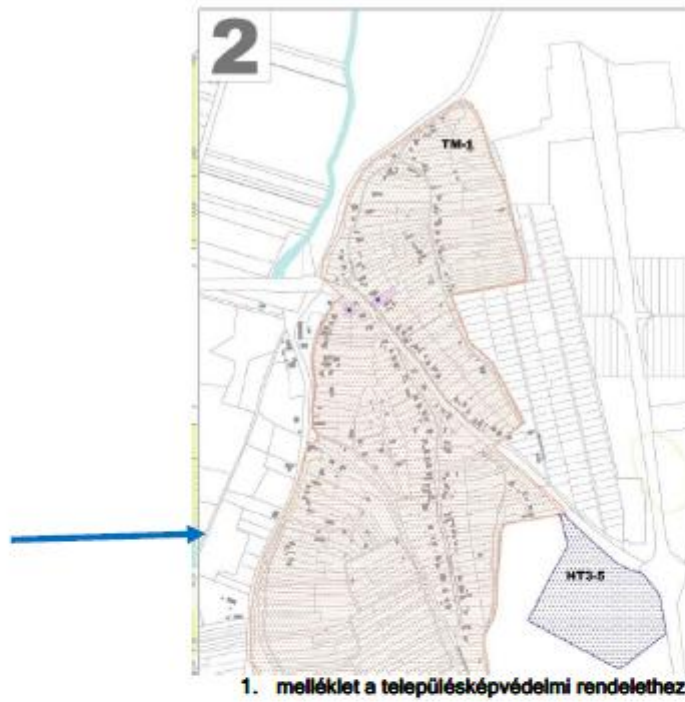
Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, vagy műemléknek a műemléki környezete nem található.

Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR 1. melléklete.



Régészet

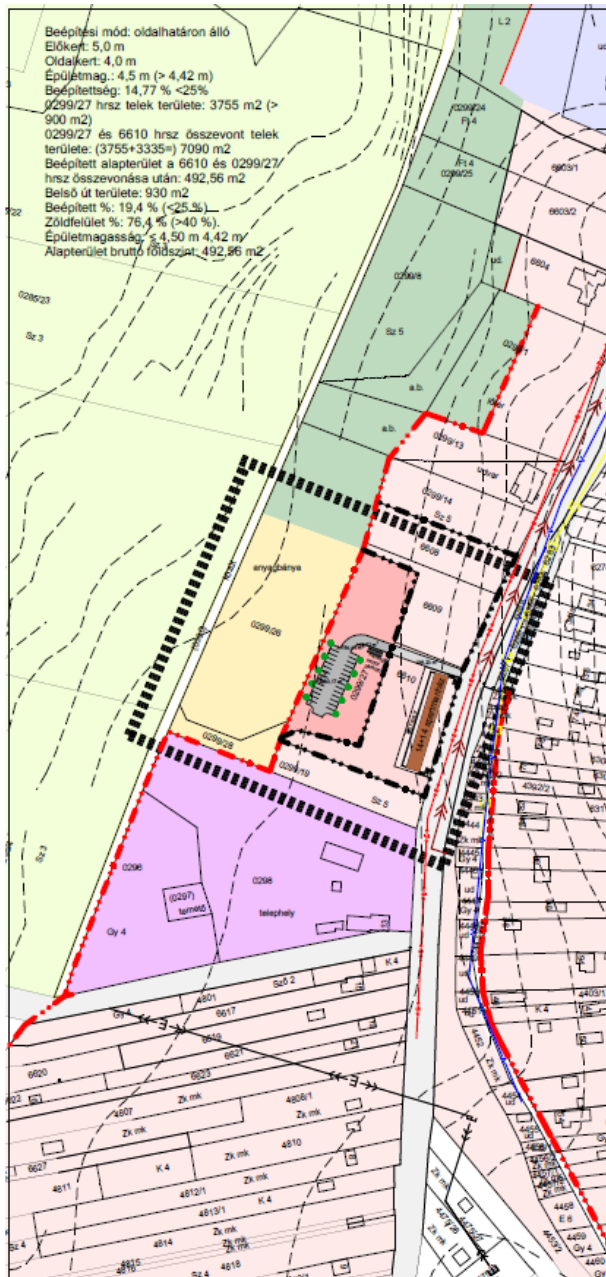
A település örökségvédelmi hatástanulmánya és a régészeti nyilvántartás alapján a 0299/27 hrsz ingatlanon és környezetében régészeti lelőhely nem található.



**Régészeti lelőhelyek a Hegyközségben (ETÉR)**

Szombathely, 2025. december 8.

  
Gergye Péter  
TT/1 18-0204



#### MEGJEGYZÉSEK

- ±0,00 = tervezett földszint padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervekől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

#### Tervezési terület besorolásai

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETBŐL FALUSIAS LAKÓTERÜLETBE VONANDÓ INGATLAN

#### Tervezési területen kívüli területek besorolásai

MEGLÉVŐ FALUSIAS LAKÓTERÜLET

EGYÉB IPARI TERÜLET

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÉDERDŐ TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- Telekhatár
- Parkolófásítás
- P14 Parkoló férőhellyel
- Javasolt beépítés
- Tervezési terület határa
- Közművek**
- Villamos energia ellátás
- Csapadékvíz-elvezető csatorna
- Gázvezeték
- Szennyvíz-vezeték
- Vízvezeték

#### JELENLÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:

38.5 (1) Mezőgazdasági kert területbe (Mk) a jellemzően kistélekes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (többségében volt zártkeres területek) tartoznak. A területen – a (2) (6) bekezdésben foglaltak szerint - földszintes lakó-, és gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kiegészítő-, terménytároló), illetve földszint borított pince helyezhető el. Állattartó épület, (kivéve: méhészet, illetve a már meglévő, vagy létesülő lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetben nem létesíthető.

#### JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Lf-24442 építési övezeti jel lesz, ahol

- *beépítési mód: "oldalhatáron álló"*
- *teleknagyság: 900 m<sup>2</sup>*
- *beépítettség: max. 25 %*
- *zöldfelület: 40 %-a*
- *épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.*

<b>AKCIÓTERV KFT</b>		9730 KŐSZEG, Bechtold István u. 7. TEL: +36 70/41-30-431	
MÉRŐ: <b>Dr. Deák György</b>			
RAJZ MEGNEVE:	<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b>		
	Sávár 0299/27 hrsz-ú területen falusias lakóterület szabályozása		
FELELŐS TERVEZŐ: 	MÉRTERÁNY: <b>M 1:5 000</b>		
TERVEZŐ MUNKATÁRS: GERGYE PÉTER TT/1 18-0204/2025	MSZ: 025/2025.	RSZ: 32/M-2025.	
	DATUM: 2025. 12. 08.		

11. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz

## Telepítési tanulmányterv

**Sárvár, Rákóczi út területén meglévő üzlet épület rendezése érdekében a településközpont vegyes terület kialakításához kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez**

### Előzmények:

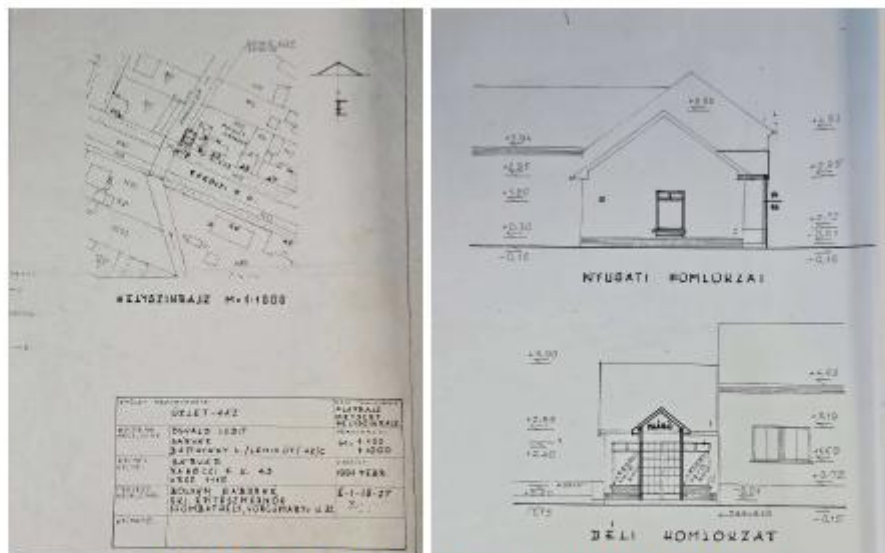
2025 novemberében Sárváron, a Rákóczi Ferenc utca mentén lévő ingatlanokra Emmer Imre kezdeményezésére indult eljárás Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításának végrehajtására.

A módosítás célja a Rákóczi Ferenc utca keleti oldalán lévő üzlethelyiségek és telkének kialakult állapot szerinti rendezése.

A területet észak felől a Fekete-híd utca, keletről a Szatmár utca, délről, délnyugatról a Rákóczi Ferenc utca határolja.

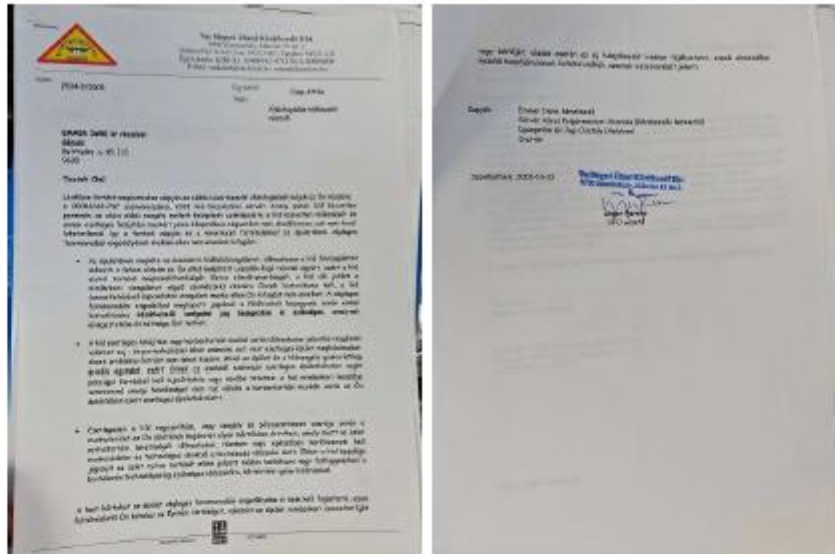
A településszerkezeti terv változása érinteni fogja az 1116 hrsz ingatlant, illetve az 1106 hrsz ingatlant, mindkettő önkormányzati tulajdonban van és az Aranyos-ér medrét jelenti, amely természetben lefedett csatorna.

A terület beépítése 1991-ben kezdődött, amikor az 1115 hrsz ingatlanon, az Aranyos ér jobb partján kis üzlethelyiség kapott jogerős építési engedélyt az építési hatóságtól.



Részlet az 1991. februári építési engedélyezési tervdokumentációból





A Rákóczi utcai Aranyos ér híd 1942-ben épült a hidadatok.hu adatbázisa szerint: felsőpályás, a nyílás statikai rendszere: gerenda (lemez, rácsos gerenda főtartó is), a nyílás felszerkezete: monolit vasbeton lemez. A híd jelenleg a „Sárvári Aranyos-ér-híd” néven van nyilvántartva és a 84150 Sárvár II. bekötő út 2+466 k szelvényében található.

A híd nyomai a közút területén alig láthatóak, mivel az Aranyos ér befedésre került több szakaszon, a hídkorlátokat pedig elbontották.



Híd korlát helye a Rákóczi utca déli oldalán



**A 84150 Sárvár II. bekötő út az Aranyos érnél**

Az Aranyos ér mentén két tisztító nyílást, lebúvó nyílást találtunk, a Rákóczi utca déli oldalán és a 821/2 hrsz mögött, a jövőbeni telekhatáron kívül, az árok területén.



**Az Aranyos ér tisztító nyílása bairra a Rákóczi úton az 1189 hrsz ingatlanon, illetve jobbra a 821/2 hrsz ingatlan mögött az 1106 hrsz-en.**

Az árok megközelítését az 1116 hrsz-en álló kis üzlet és a 821/1 hrsz között meglévő gyalogos bejárat is biztosítja.



Gyalogos megközelítése audvamarak

**Településrendezési eszközök módosítása:**

A 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv V jelű vízgazdálkodási területként van az 1106 és 1116 hrsz telek besorolva.

Az 1116 hrsz és részben érintve az 1106 hrsz az Aranyos ér területét a meglévő üzlethez igazodóan a vízgazdálkodási terület besorolás módosítását kezdeményezzük.

Az 1116 hrsz és az 1106 hrsz egy részén, ~ 176 m<sup>2</sup> nagyságban az Aranyos ér már lefedett szakaszán vízgazdálkodási területből többszintű területfelhasználás kijelölésével - (OTÉK 6.§ (6) bek. alapján) - a fedett csatorna területén terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület, terepszinten felette VI településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.

A településközpont vegyes terület kijelölése illeszkedik a Szatmár utca már kialakult beépítéséhez és településközpont vegyes terület besorolásához. A Rákóczi Ferenc utca ezen szakaszán a településközpont vegyes terület a jellemző az itt elhelyezett szolgáltatások, kereskedelem, szálláshelyek és lakások együttese alapján. A tulajdoni viszonyok alapján az 1115 hrsz ingatlanon lévő dohánybolt területe és az Aranyos ér felett létesült üzlet, raktár

A jelenleg használt telekrész és a kialakult beépítettséget is vizsgáltuk:

- kialakult beépítési mód zárt sorú, a nyílások és tető kialakítások ennek megfelelnek
- a használt telekrész nagysága: ~176 m<sup>2</sup>
- a meglévő beépített alapterület: 90 m<sup>2</sup> üzlet+raktár, 16 m<sup>2</sup> fedett tároló = 106 m<sup>2</sup>
- a meglévő beépítettség  $106/176 = 60,2\%$ .
- a meglévő zöldfelület nagysága: 31 %.
- A meglévő építménymagasság: 3-4 m között változik
- előkert kialakult 0 m
- oldalkert nincsen (zárt sorú jelleg)
- hátsókert 6 m biztosítható.

**A többszintes területfelhasználás mellett a vízgazdálkodási terület övezete mellett a településközpont vegyes területbe bevonandó új terület a tőle keletre lévő Szatmár utcai ingatlanok hasonlóan, de a speciális telekhez és többszintes területfelhasználáshoz igazodóan egyedi építési övezeti előírását kapja:**

*Terepszint alatt "V" vízgazdálkodási terület SÉSZ 42.§ (1) bekezdése szerint, terepszinten:*

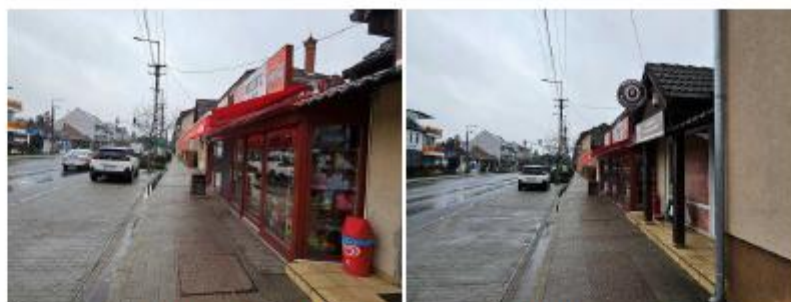
*Terepszinten Vt-10992 lesz, ahol*

- *beépítési mód: "zárt sorú"*
- *teleknagyság: adottságtól függő, itt kialakult lesz.*
- *beépítettség: max. 80 %*
- *zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a*
- *épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.*

A tervezési területen saját telken belül parkoló nem található, parkolásra a Rákóczi Ferenc utcán az utcával párhuzamosan kialakított felszíni parkolók szolgálnak. Gépjárművel a telek hátsó része - udvara - nem közelíthető meg. Az üzlet kialakítását követően a Rákóczi utcában az üzlet előtt saját költségfordítás mellett létesült úttal párhuzamos parkoló, jelenleg is ezt használják.

A SÉSZ kiegészítését javasoljuk ezért azzal, hogy a V/Vt jelű övezetben a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 150 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.

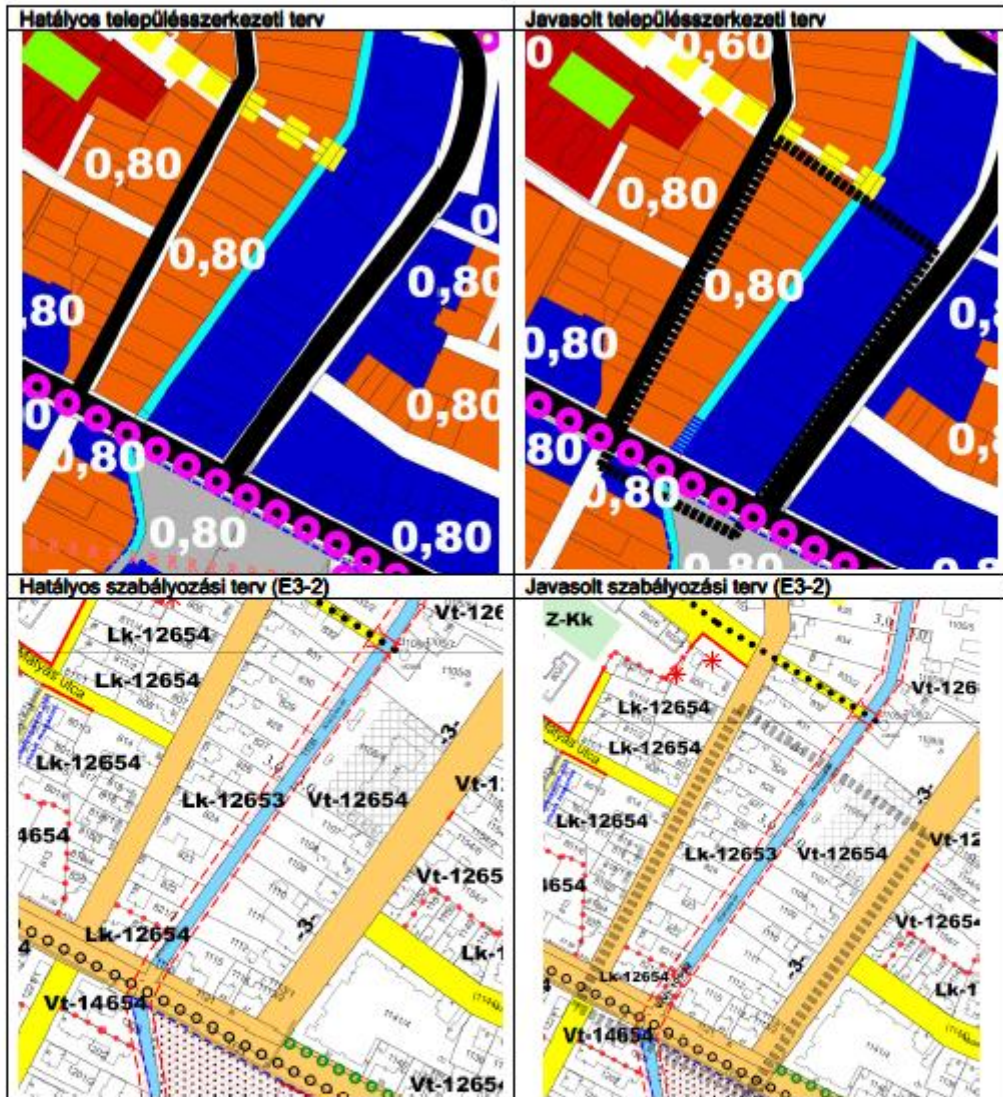









A tervezési terület Rákóczi Ferenc utca felőli fényképei



A tervezési terület udvar felőli fényképei



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

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelel
Ásványi nyersanyag vagyron övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztervezési fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Az 1116 és 1106 hrsz-ú ingatlanok 1615 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól (keleti irányból)	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000	Zöldterület/erdőterület nem érintő változás	Igen

<p>területek és természetközeli területek.</p> <p>(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha</p> <p>a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy</p> <p>b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.</p>	<p>Csere területet a biológiai aktivitási érték arányában kell pótolni, a visszapótlandó BIA pontérték 0,117</p>	<p>Igen</p>
<p>(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.</p>	<p>-</p>	<p>Igen</p>

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján a vegyes terület meglévő kialakult településközpont vegyes területhez csatlakozik és a város egyik fontos ütőere mellett, a Rákóczi Ferenc utca mentén helyezkedik el.

A módosítás nem érint természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelembe vettük a tájkarakter megőrzését, valamint figyeltünk a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Számítással igazoljuk a csereterület alkalmazásával, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken, A visszapótlandó BIA pontérték 0,117.

Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	<b>Beépítésre szánt</b>				<b>Beépítésre nem szánt</b>			
1116 és részben 1106 hrsz	Vt terület	0,5	0,018	0,009	V vízgazdálkodási terület	7	0,018	0,126
	Visszapótlás mértéke			+0,117				

A város területén beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

#### **Közmű ellátás:**

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek lakóterületeinek és környező szolgáltatásoknak, szálláshelyeknek az ellátást szolgálják.



**Közműellátás (elkozmu.hu)**

A tervezéssel érintett 1116 hrsz és annak bővítésével létrejövő rendezett terület közművel ellátott.

Az Aranyos ér a terület csapadékvíz elvezetését biztosítja. A Rákóczi Ferenc út alatt egy monolit vasbeton híddal, más szakaszom csapadék csatorna kialakításával. Az Aranyos ér a Rába balparti mellékvízfolyása, amely a volt cukorgyár mellett keresztezi a Rába védőtöltést és folyik a Rába folyóba.

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

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

#### **Örökségvédelemi érintettség:**

##### Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, vagy műemlék műemléki környezete nem található.

**Településképvédelem:**

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

A területre településképi követelményeket határoz a TKR 22.§-a. A Rákóczi Ferenc utca kialakult beépítése a településképvédelmi rendelettel összhangban az egységes térfalat és utcaképet szem előtt tartva a területet „Füüdőnegyed és gyógyhelyi területek” meghatározó településrészsbe sorolta. A kialakult beépítés a tervezési területen megfelel a TKR előírásainak, azzal összhangban van.

**22.§ (1)** Az 1. mellékletben lehatárolt, TM-3 megjelölésű Füüdőnegyed és gyógyhelyi területen belül a gyógyhely területén az idegenforgalmi és rekreációs célokra kijelölt építési övezetek területén a (2)-(6) bekezdésekben meghatározott további településképi követelményeket kell alkalmazni.

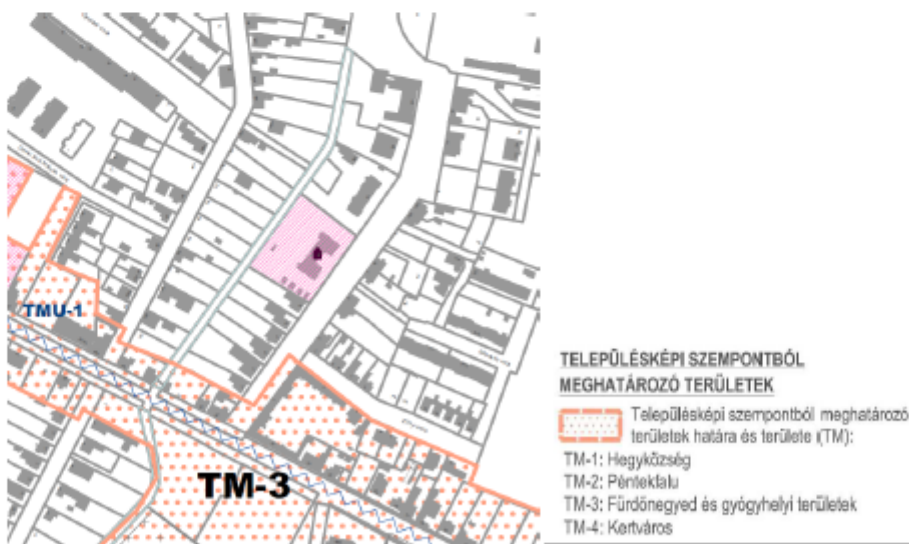
(2) Új beépítés esetén az épületek főtengeyét az 1. mellékletben idegenforgalmi körütként jelölt útvonalra merőlegesen kell szervezni, az úttal párhuzamosan, a látványfeltáruást elzáró térfal nem alakítható ki.

(3)<sup>º</sup> Az idegenforgalmi körütként mentén kerítés nem létesíthető.

(4) Az épületeket a természetes környezetbe illesztetten, minél nagyobb növénytakarással kell kialakítani.

(5) Melléképítmény, valamint a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb építmény kizárólag az idegenforgalmi körütként nem látható helyen létesíthető, valamint a melléképítmény legmagasabb pontját úgy kell meghatározni, hogy a főépület takarásában legyen.

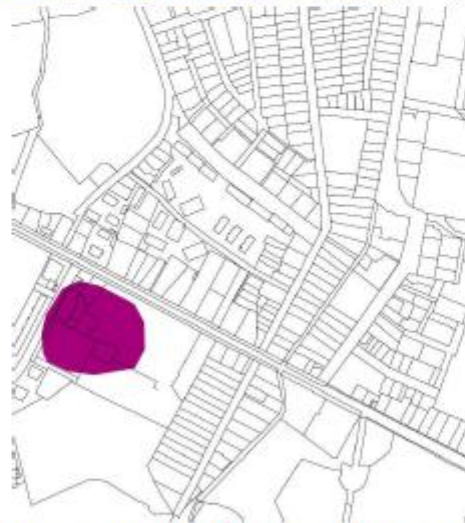
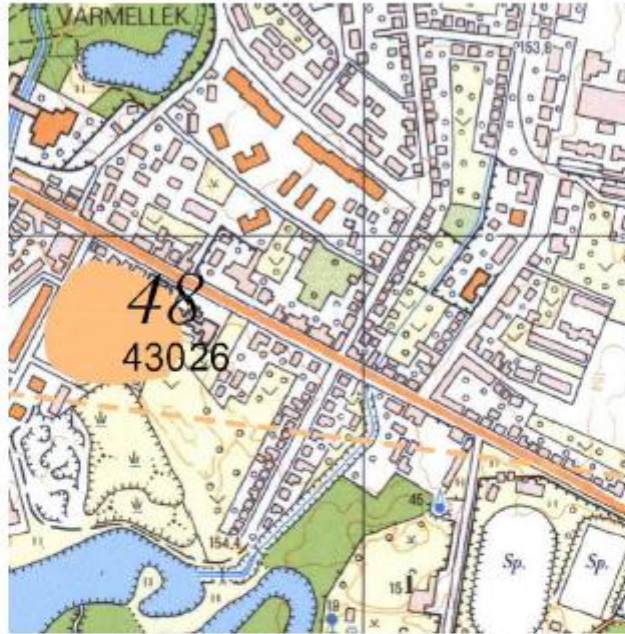
(6)<sup>º</sup>



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez


Régészet

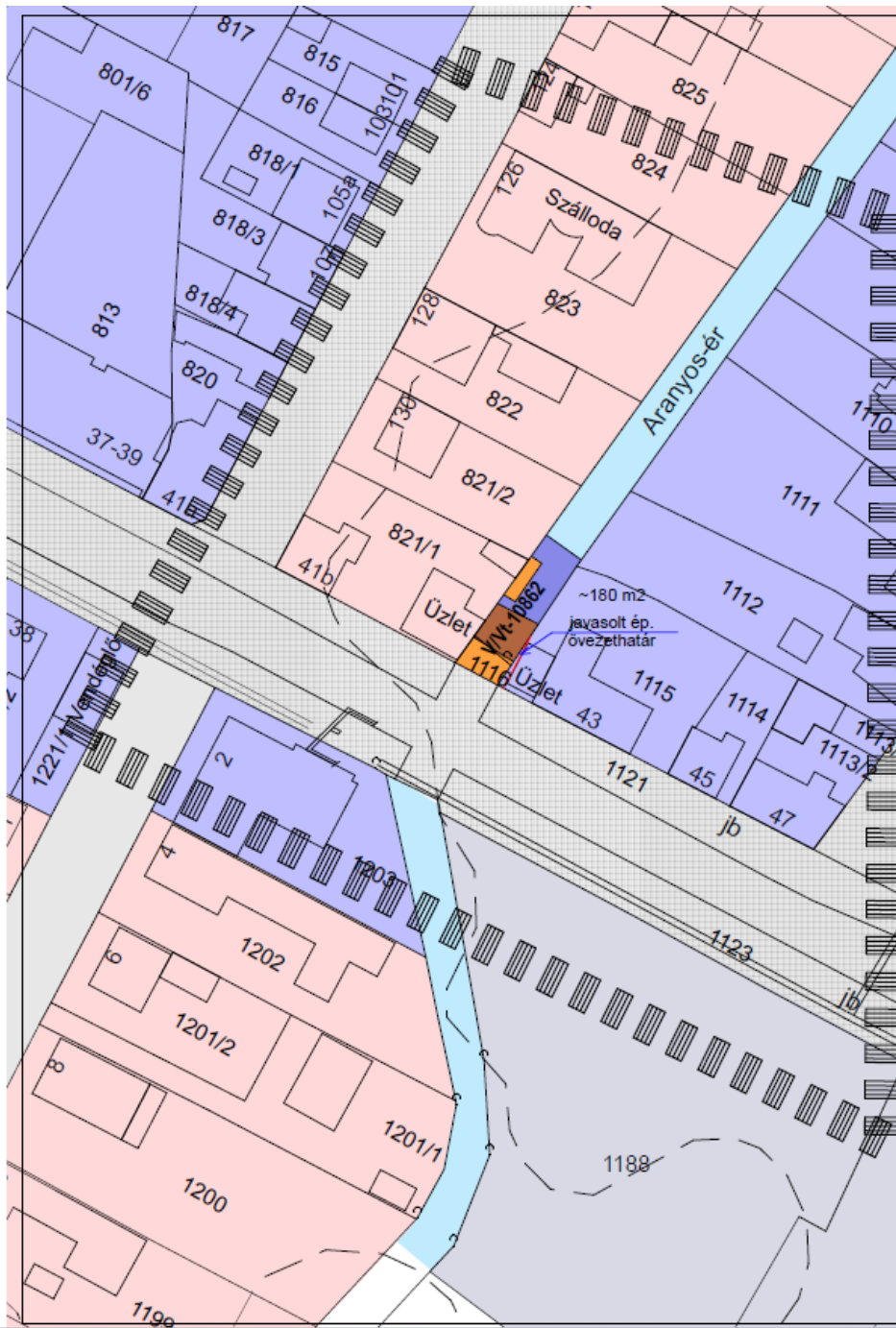
Az 1106 és 1116 hrsz ingatlanokat érintő vizsgádzájkodási terület változása régészeti lelőhelyet nem érint.



Régészeti lelőhelyek az ÖHT és az ETÉR adatai alapján

Szombathely, 2025. november 21.

  
Gergye Péter  
TT/1 18-0204



**MEGJEGYZÉSEK**

- ±0,00 = tervezett földszint padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervekől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

**Tervezési terület besorolásai**

**V/Vt** TÖBBSZINTES TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET/TELEPÜLÉSKÖZPONTN VEGYES TERÜLET

**Tervezési terület környezetének besorolásai**

	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET		Telekhatár
	KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET		Javasolt telekhatár
	KÜLÖNLEGES INTÉZMÉNYI TERÜLET		Meglévő beépítés
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET		Tervezési terület határa
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET		Közművek
			Villamos energia ellátás
			Csapadékvíz-elvezető csatorna
			Gázvezeték
			Szennyvíz-vezeték
			Vízvezeték

**JELENELGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:**

- 42.§ (1) A vízgazdálkodási övezet (V) területébe a) a folyóvizek (folyók, állandó és időszakos vízfolyások) medre és parti sávja, b) állóvizek medre és parti sávja, c) a folyóvizekben keletkezett nyílvántartásba még nem vett szigetek, d) a közöslü nyílt csatornák medre és parti sávja, e) a vízbeszerzési területek, f) a hullámterek, g) a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek tartoznak.

**JAVASOLT - kétszintű szabályozással ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

Terepszint alatt "V" vízgazdálkodási terület SÉSZ 42.§ (1) bekezdése szerint, terepszinten:

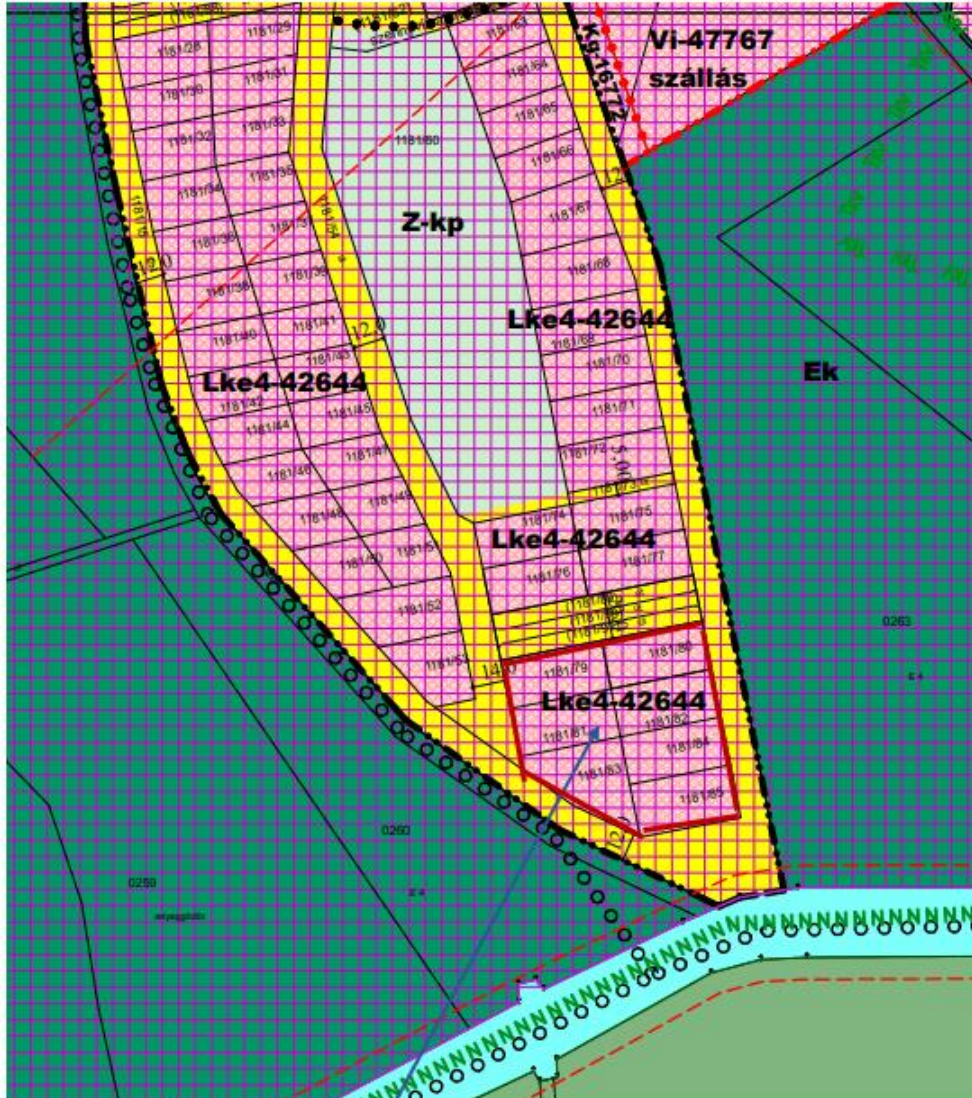
- Terepszinten Vt-10962 lesz, ahol
- beépítési mód: "zártorú"
- teleknagyság: adottságtól függő, itt kialakult lesz.
- beépítettség: max. 80 %
- zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a- épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.
- V/Vt jelű övezetben a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 150 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.

A jelenleg használt telekrész és a kialakult beépítettséget is vizsgáltuk:

- kialakult beépítési mód zártorú, a nyílások és tető kialakítások ennek megfelelően
- a használt telekrész nagysága: ~1176 m2
- a meglévő beépített alapterület: 90 m2
- üzlet+raktár, 16 m2 fedett tároló = 106 m2
- a meglévő beépítettség 106/1176 = 60,2 %
- a meglévő zöldfelület nagysága: 31 %
- A meglévő építménymagasság: 3-4 m között változik
- előkert kialakult 0 m
- oldalkert nincsen (zártorú jelleg)
- hátsókert 6 m biztosítható.

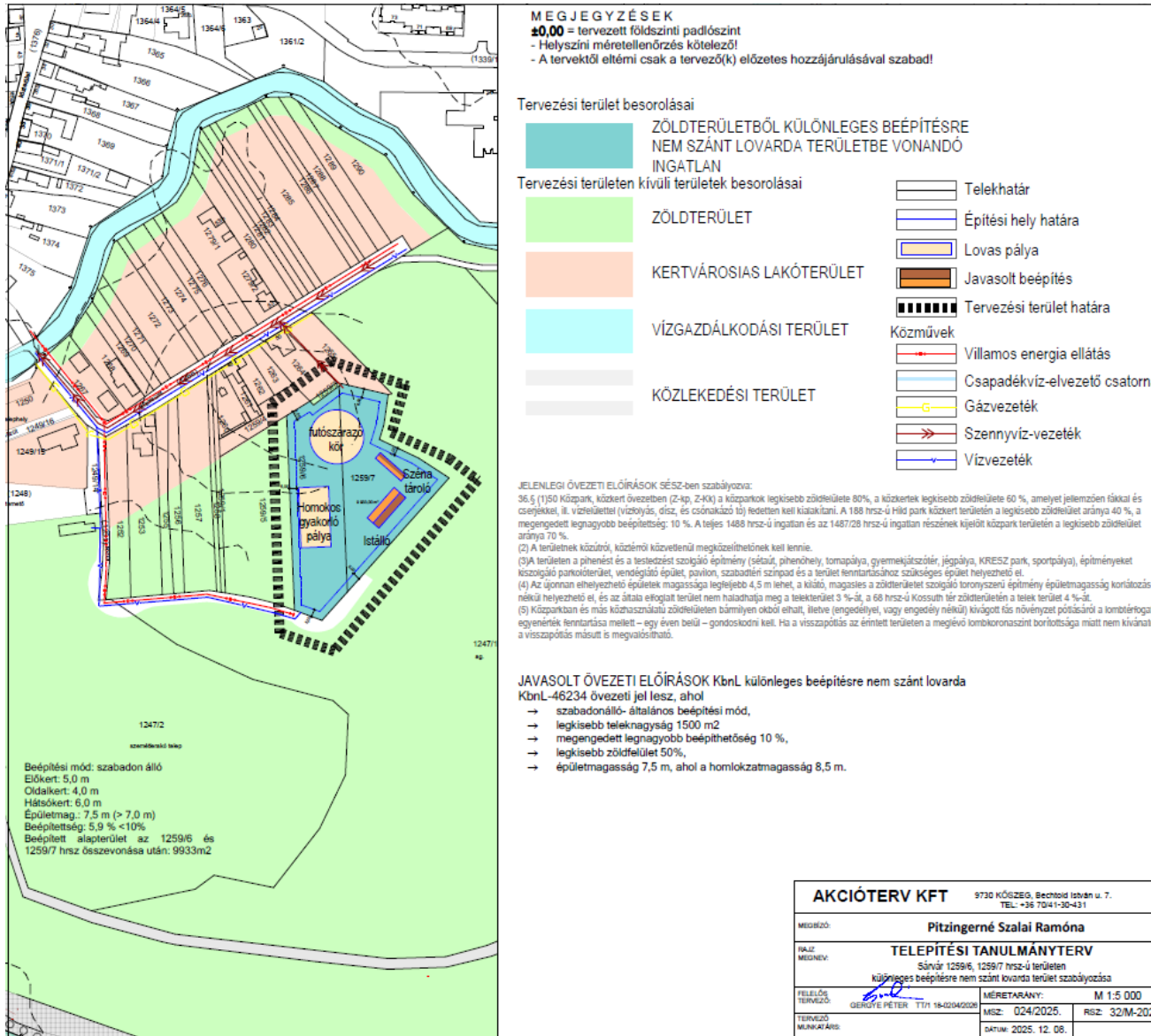
<b>AKCIÓTERV KFT</b>		9730 KÖZSÉG, Bechtold István u. 7. TEL: +36 70/41-30-431	
MÉGLŐZŐ:	<b>EMMER IMRE</b>		
RAJZ MEGNEVE:	<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b>		
	Sárvár 3343/28 hrsz-ú területen településközponti vegyes terület szabályozása		
FELELŐS TERVEZŐ:		MÉRETARÁNY:	M 1:5 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TS/11 18-0204/0208	MSZ:	003/2025. RSZ: 30/M-2025.
		DATUM:	2025. 11. 21.

12. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz

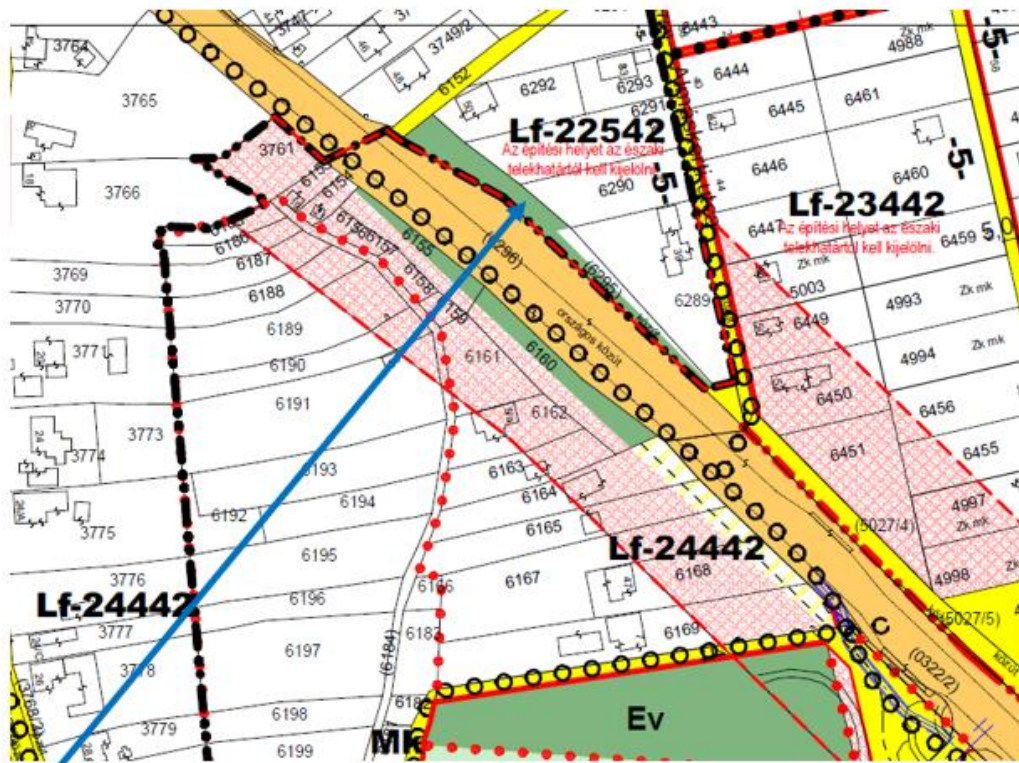


Krisztina park Lke4 (kertvárosi lakóövezet) építési övezetbe sorolt ingatlanai (1181/79- 1181/85 hrsz)

13. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz



14. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz

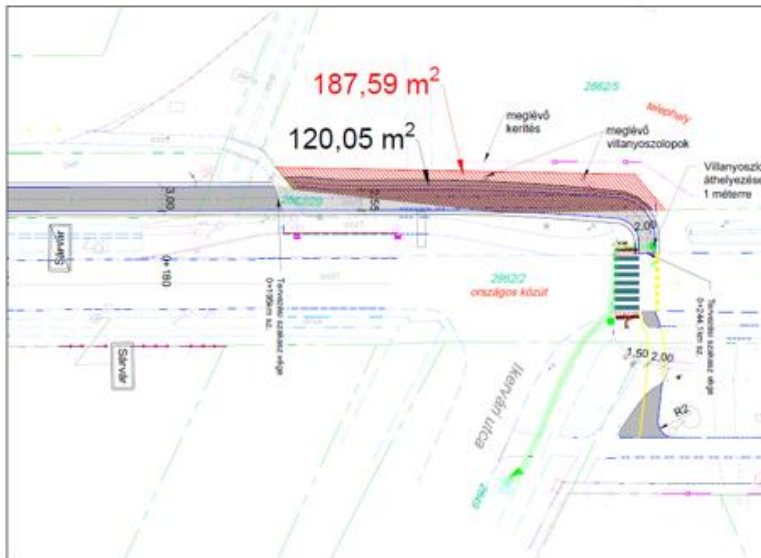


Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan – Újhegy utca

15. melléklet a ...../2025. (XII. ....) határozathoz



Kerékpárút nyomvonal

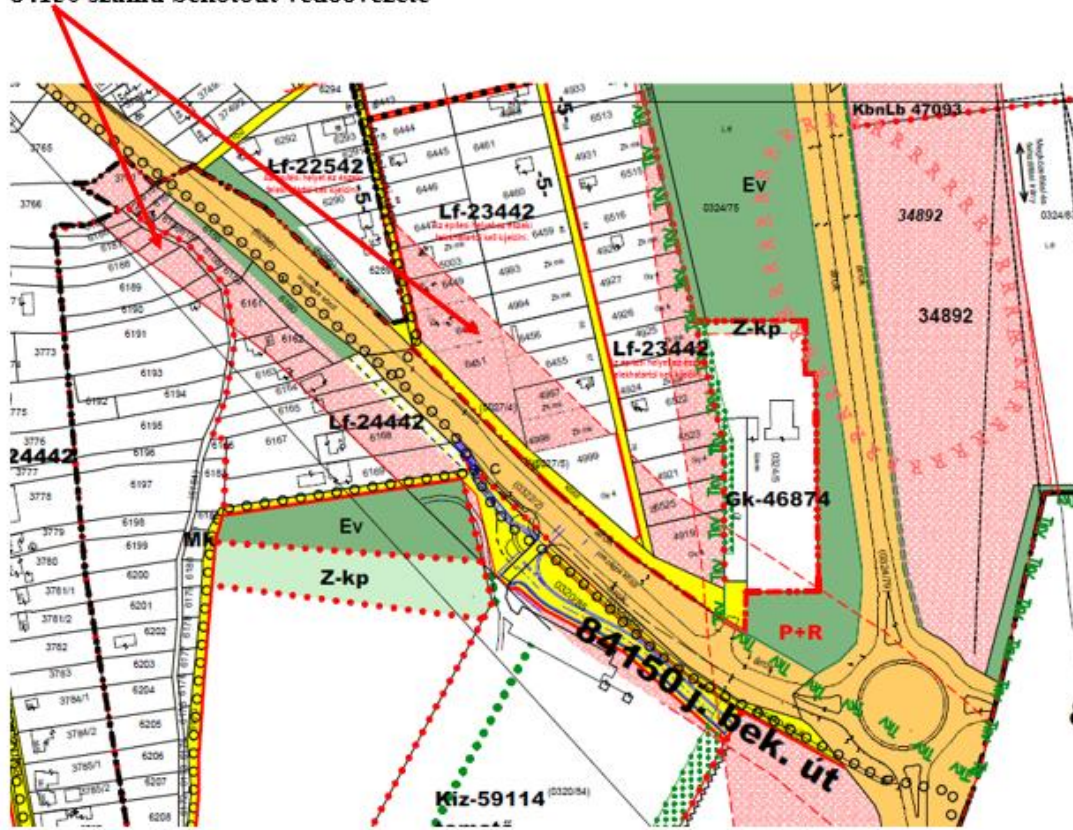


Jelmagyarázat

tervezett magh. ————  
 tervezett földcsatlakozás ————

Sárvár Város Önkormányzata 9600 Sárvár, Városliget u. 2.	
ÖTMESTERVEK KÖL. 8700 Széchenyi, Selmecsi ház 0113.3. 102.	
Sárvár, Sárosvári utca kerékpárút bevezetése	ÖTM-49/005
ENGEDÉLYEZÉSI TERV	1/100
ÜTÉSPÉNY	1/100
MÉRESEK	1/100
1.	2025.07.
	1/200

**84150 számú bekötőút védőövezete**



### Főépítési feljegyzés

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

A város hatályos településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel rendelkezik, mint a 269/2016.(XI.24.) számú határozattal elfogadott és többször módosított településszerkezeti terv, valamint Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) többször módosított önkormányzati rendelet. Jelen módosítás a 32.

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

1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
2. Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása
7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása
9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vízgazdálkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)
11. Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (Iovarda) terület övezetbe
12. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté
13. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon
14. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei
15. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele
16. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról s védő-és korlátozási övezet törlése
17. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9-11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javaslom meghatározni az 1., 4., és 5. pontokhoz kapcsolódóan. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke

(kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlan ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javasolom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javasolom meghatározni az 7. és 8. pontokhoz kapcsolódóan.

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

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

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

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


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






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





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





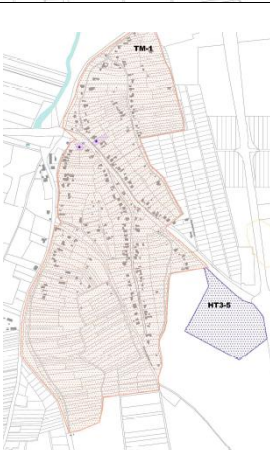
Sárvár Város településképeinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Tkr.) a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás pontjai közül a 6., 9., 10. 16. módosítási cél esetében releváns a Tkr. szerinti érintettség.



Az egyes módosítási célok vonatkozásában a Tkr. szerinti érintettségről összefoglaló táblázat készült:

Tervezési feladat	Településképi rendelet szerinti érintettség	TKR térképi részlete
1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe kialakítása érdekében	Nem érint helyi védett területeket	

<p>2. Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése sorszámú a Sárvár, 3864 hrsz-ú ingatlanon megvalósult kerékpárút nyomvonalának megvalósult állapot szerinti feltüntetése a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon</p>	<p>Nem érint helyi védett területeket</p>	
<p>3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése</p>	<p>Nem érint helyi védett területeket.</p>	
<p>4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe</p>	<p>Nem érint helyi védett területeket</p>	
<p>5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása</p>	<p>Nem érint helyi védett területeket</p>	
<p>6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása</p>	<p>A HÉSZ előírás változása ugyan érint helyi védett területeket, de nem ellentétes annak a TKR-ben foglalt előírásaival</p>	

<p>7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása</p>	<p>Nem érint helyi védett területeket</p>	
<p>8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása</p>	<p>Nem érint helyi védett területeket meghatározó területeket</p>	
<p>9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vízgazdálkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása</p>	<p>TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges</p>	
<p>10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)</p>	<p>TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges.</p>	

<p>11. Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetbe</p>	<p>HT megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges.</p>	
<p>12. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté</p>	<p>Nem érint helyi védett területet</p>	
<p>13. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon</p>	<p>Nem érint helyi védett területet</p>	
<p>14. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei</p>	<p>Nem érint helyi védett területeket</p>	
<p>15. Mezőgazdasági kertés övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele</p>	<p>Nem érint helyi védett területeket</p>	

<p>16. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról s védő-és korlátozási övezet törlése</p>	<p>TM-1 megjelölésű Hegyközségi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges</p>	
<p>17. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9-11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb Sárvár építés 0230/24 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javaslom meghatározni az 1., 4., és 5. pontokhoz kapcsolódóan.</p> <p>Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke (kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlan</p>	<p>Nem érint helyi védett területeket</p>	

szükséges mértékű ingatlanrészét javasolom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javasolom meghatározni az 7. és 8. pontokhoz kapcsolódóan.



Fentiek alapján a Tkr. módosítása nem vált szükségessé.

Sárvár, 2025. december 8.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Czigány István'. The signature is stylized with a large loop at the end.

Czigány István  
önkormányzati főépítész

## II. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Sárvár, Hold u. 8-10. szám alatti – jelenleg lakásokat tartalmazó épületrészt is magában foglaló – ingatlanra - a Dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna a Hold 8-10. Ingatlan Kereskedelmi Kft. (1067 Budapest, Szondi u. 24. fszt. 3.) jogi képviselője által Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SÉSZ) 24. § (4) bekezdésében meghatározott gépjármű elhelyezési előírások módosítására irányuló kérelmét nem támogatja, e tárgyban a településrendezési eszközök módosítását nem kezdeményezi.

**Indoklás:** A Dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna a Hold 8-10. Ingatlan Kereskedelmi Kft. (1067 Budapest, Szondi u. 24. fszt. 3.) jogi képviselője által előterjesztett kérelemben kérte, hogy az önkormányzat a helyi építési szabályzatban rögzített gépjármű elhelyezésre vonatkozó előírásokat módosítsa vagy akként, hogy ne tartalmazzon szigorúbb előírást a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet ben(továbbiakba: TÉKA) rögzített parkolószámok tekintetében, vagy a rendeletbe felsorolt kedvezőbb elbírálás alá eső utcák közé a Sárvár, Hold utcát vegye fel, figyelemmel arra, hogy a fizikai tényezők miatt ebben az utcában sem teljesíthető a TÉKA-ban rögzítetteknel több parkolóhely meghatározó előírás.

A TÉKA 59. §-a alapján:

„(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához – az (5) és (6) bekezdés szerinti eltérő szabályok alkalmazhatósága mellett – legalább a 4. melléklet szerinti gépjármű elhelyezési lehetőséget kell biztosítani...”

„(5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha

a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és

b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.”

A TÉKA 4. melléklet 4. pontja alapján:

„I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani

4.szállás jellegű

4.1. önálló rendeltetési egység minden 2 vendégszobája, apartmanja után, kivéve a 4.2. és 4.3. pontban foglaltakat,…”

A SÉSZ 24. § (4) bekezdése alapján: „(4) A Rákóczi F. utca, Várkerület utca, Kossuth tér, Batthyány utca, Sylvester J. utca, Ady utca, Pap köz, Dózsa utca, Deák Ferenc, Széchenyi és Hunyadi utcákkal határos építési telkeken a vendéglátó üzletekhez és a kereskedelmi szálláshelyekhez az OTÉK-ban előírt parkolóhely normáktól -50 %-os eltéréssel kell megállapítani a parkolóhelyek számát.”

A TÉKA 136.§ (2) alapján „(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

a) indul a hatósági eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5) és (9) bekezdését, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. §, valamint az 1. és 2. melléklet érintett rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.”

Az idézett jogszabályi rendelkezések alapján a következők állapíthatók meg:

A parkolóhelyek számának megállapítása vonatkozásában a TÉKA rendelkezéseit kell alkalmazni, helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni

A TÉKA lehetővé teszi, hogy az önkormányzat enyhébb szabályokat állapítson meg a szükséges parkolóhelyek számának vonatkozásában

A SÉSZ jelenleg hatályos, még az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakba: OTÉK) alapján megállapított, de egyébként az OTÉK-tól és a TÉKA-tól is eltérő enyhébb szabályainak megalkotása éppen a kérelemben is említett településrészek különleges, városon belüli elhelyezkedése, területfelhasználási célja indokolja. Ezen szabályok a jogalkotásra vonatkozó törvény és a SÉSZ megállapítására vonatkozó speciális szabályok mentén kerültek megalkotásra, mely eljárás során a kérelemben is jelzett felvetések vonatkozásában sem törvényességi sem szakmai észrevétel nem merült fel egyetlen véleményező szerv részéről sem.

A hatályos szabályozáson az önkormányzat nem kíván változtatni.

Továbbá az önkormányzat álláspontja, hogy az általánostól eltérő szabályozás a történelmileg kialakult telek és úthálózzal, sűrű beépítéssel rendelkező városrészekben (pl. belváros, Gyógyfürdő környezete) indokolt. A Hold utcában egy eltérő szabályozás alkalmazásával a gépjárművek az amúgy is telített közterületekre szorulnának, a szűk keresztmetszetű, ugyanakkor jelentős gépjármű forgalmat bonyolító, az érintett telekkel határos utcák (Hold utca. Alkotmány utca) gépjármű terheltségét méginkább növelné, mely a kérelem teljesítését fizikailag is kizárja.

A kérelemben említett ingatlanrész egyéb iránt az ingatlannyilvántartás szerint jelenleg lakásokat tartalmaz, nem minősül kereskedelmi szálláshelynek, így arra parkolóhelyek számának megállapítása során a lakásokra vonatkozó szabályok irányadók, így a kérelemben jelzett felvetések ebből a szempontból sem támogathatók.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 11.

**Kondora István**  
polgármester

### III. HATÁROZATI JAVASLAT

**Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Sárvár, Sótonyi u. 115. sz. (4846 hrsz) alatti ingatlan belterületbe vonását és falusias lakó építési övezetté történő átsorolását a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás során az azonos építési övezeti besorolású építési tevékenységgel nem érintett ingatlanok rendelkezésre állása miatt nem kezdeményezi.**

**Indoklás:** A Sárvár 4846 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezet, tehát ún. beépítésre nem szánt területnek minősül. A beépítésre nem szánt övezet megszüntetése és új beépítésre szánt terület kijelölése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdés d) pontjában meghatározott feltételnek, - „...a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel...” – nem felel meg, az önkormányzat ennek igazolását nem tudja teljesíteni.

A város közigazgatási területén belül már kijelölt – építési tevékenységgel nem érintett – falusias lakó építési övezet több helyen is rendelkezésre áll (pl.: Hegyközség különböző részein, Rábasömjénben, Lánkapusztán). Az Önkormányzat a Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelet 15. módosítása során, már 2019. évben kezdeményezte az érintett terület belterületbe sorolását, azonban az Állami Főépítész a falusias lakóövezet kijelölését nem támogatta mivel a tervezett rendeltetésnek megfelelő - a beépítésre szánt területen már kijelölt - beépítetlen földrészletek már akkor is rendelkezésre álltak. Tekintettel arra, hogy a jogszabályi környezet és indokok kedvezően nem változtak, sőt az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán jelentősen szigorodtak, az említett okok és törvényi rendelkezés miatt a falusias lakó építési övezetté történő átsorolásra nincs reális esély.

Határidő. azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 11.

**Kondora István**  
polgármester

#### IV. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 3868/21 hrsz-ú ingatlan közlekedési terület övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása során

- csereterületként a Sárvár 062/9-12, 062/17-18 hrsz-ú jelenleg Gk (kereskedelmi, szolgáltató) és a Sárvár, 3230/3-6 hrsz-ú jelenleg Ge (egyéb ipari) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze kerül visszasorolásra „Má” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 61,37655 pontérték, valamennyi módosítás figyelembevételével számított biológiai aktivitásérték 61,70682 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol
- új lakóterület kijelölése nem történik
- a település már beépítésre szánt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó Ge (egyéb ipari) építési övezetet előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a Sárvár 062/9-12, 062/17-18 hrsz-ú és a Sárvár, 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanon **biztosított.** Határidő. azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 11.

**Kondora István**  
polgármester

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

**Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye az új beépítésre szánt területek vonatkozásában**

**Méptv. 7.§ (2) bek. szerint**



<b>Sárvár város 32. településrendezési eszközeinek módosítása</b>								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
3868/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4) mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (5/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertes mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6.mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
				8,49872				46,43855
	<b>BA kompenzáció</b>							
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	0,092
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	3,72
0235/5-7, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0235/1-22, 0233/33-34 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				<b>53,2081</b>				<b>14,938</b>
<b>Összesen</b>				<b>61,78602</b>				<b>61,37655</b>

## V. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlan Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása során

- csereterületként a Sárvár 062/9-12, 062/17-18 hrsz-ú jelenleg Gk (kereskedelmi, szolgáltató) és a Sárvár, 3230/3-6 hrsz-ú jelenleg Ge (egyéb ipari) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze kerül visszasorolásra „Má” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 31,37655 pontérték, valamennyi módosítás figyelembevételével számított biológiai aktivitásérték 61,78602 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol
- új lakóterület kijelölése nem történik
- a település már beépítésre szánt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó Ge (egyéb ipari) építési övezetet előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a Sárvár 062/9-12, 062/17-18 hrsz-ú és a Sárvár, 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanon **biztosított.** Határidő. azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 11.

**Kondora István**  
polgármester

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

**Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye az új beépítésre szánt területek vonatkozásában**  
**Méntv. 7.§ (2) bek. szerint**



<b>Sárvár város 32. településrendezési eszközeinek módosítása</b>								
módosítással érintett terület száma	<b>átminősítés utáni aktivitásérték</b>				<b>átminősítés előtti aktivitásérték</b>			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
3868/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4. mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (5/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertes mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6.mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
				8,49872				46,43855
	<b>BA kompenzáció</b>							
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből			0,092
					Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből			3,72
					Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	
0235/5-7, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből			0,016
					Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	
0231, 0235/1-22, 0233/33-34 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				<b>53,2081</b>				<b>14,938</b>
<b>Összesen</b>				<b>61,78602</b>				<b>61,37655</b>

## VI. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan közlekedési célú közterület övezetből Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása során

- csereterületként a Sárvár 062/9-12, 062/17-18 hrsz-ú jelenleg Gk (kereskedelmi, szolgáltató) és a Sárvár, 3230/3-6 hrsz-ú jelenleg Ge (egyéb ipari) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze kerül visszasorolásra „Má” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 61,37655 pontérték, valamennyi módosítás figyelembevételével számított biológiai aktivitásérték 61,78602 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol
- a 3343/28 hrsz-ú ingatlan Vt (településközpont) építési övezetbe sorolásával valójában új lakóterület kijelölése nem történik, csak az eddig lakóterületként kijelölt településközpont építési övezet bővül minimális nagysággal, mely a telektömb egészét tekintve egységesebb területhasználatot eredményez
- az 3343/28 hrsz-ú ingatlan jelenleg is szilárd burkolatú úton megközelíthető, a közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak
- az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen rendelkezésre áll
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, csereterület a Sárvár 062/9-12, 062/17-18 hrsz-ú és a Sárvár, 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanon biztosított.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 11.

**Kondora István**  
polgármester

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

**Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye az új beépítésre szánt területek vonatkozásában**  
**Méptv. 7.§ (2) bek. szerint**



<b>Sárvár város 32. településrendezési eszközeinek módosítása</b>								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
3868/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4) mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (5/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertés mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6.mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgyűjtőterület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertés terület	5	0,3755	1,8775
				8,49872				46,43855
	<b>BA kompenzáció</b>							
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből			0,092
					Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből			3,72
					Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	
0235/5-7, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből			0,016
					Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	
0231, 0235/1-22, 0233/33-34 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				<b>53,2081</b>				<b>14,938</b>
<b>Összesen</b>				<b>61,78602</b>				<b>61,37655</b>

## VII. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan (Mk) mezőgazdasági kertes övezetből Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe történő átsorolása során

- csereterületként a Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú jelenleg Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze kerül visszasorolásra „Má” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 61,37655 pontérték, valamennyi módosítás figyelembevételével számított biológiai aktivitásérték 61,70682 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol
- település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, tekintettel arra, hogy a fejlesztés helyhez kötött beruházás
- a 0239/11 hrsz-ú ingatlan jelenleg is szilárd burkolatú úton megközelíthető, a közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak
- az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen rendelkezésre áll
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanon biztosított.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 11.

**Kondora István**  
polgármester

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

**Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye az új beépítésre szánt területek vonatkozásában**



**Mélyt. 7.§ (2) bek. szerint**

<b>Sárvár város 32. településrendezési eszközeinek módosítása</b>								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
3868/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4. mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (5/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertes mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6.mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
				8,49872				46,43855
	<b>BA kompenzáció</b>							
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	0,092
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	3,72
0235/5-7, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0235/1-22, 0233/33-34 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				<b>53,2081</b>				<b>14,938</b>
<b>Összesen</b>				<b>61,78602</b>				<b>61,37655</b>

## VIII. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan (Mk) mezőgazdasági kertes övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása során

- csereterületként a Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú jelenleg Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze kerül visszasorolásra „Má” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 61,37655 pontérték, valamennyi módosítás figyelembevételével számított biológiai aktivitásérték 61,70682 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol
- a 0299/27 hrsz-ú ingatlan Lf (falusias lakó) építési övezetbe sorolásával az ingatlan a 6610 hrsz-ú ingatlannal összevonásra kerül, így valójában új lakóterület kijelölése nem történik, csak az eddig lakóterületként kijelölt falusias lakó építési övezet bővül
- a 0299/27 hrsz-ú ingatlan jelenleg is szilárd burkolatú úton megközelíthető, a közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak
- az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen rendelkezésre áll
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanon biztosított.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 11.

**Kondora István**  
polgármester

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

**Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye az új beépítésre szánt területek vonatkozásában**  
**Méntv. 7.§ (2) bek. szerint**

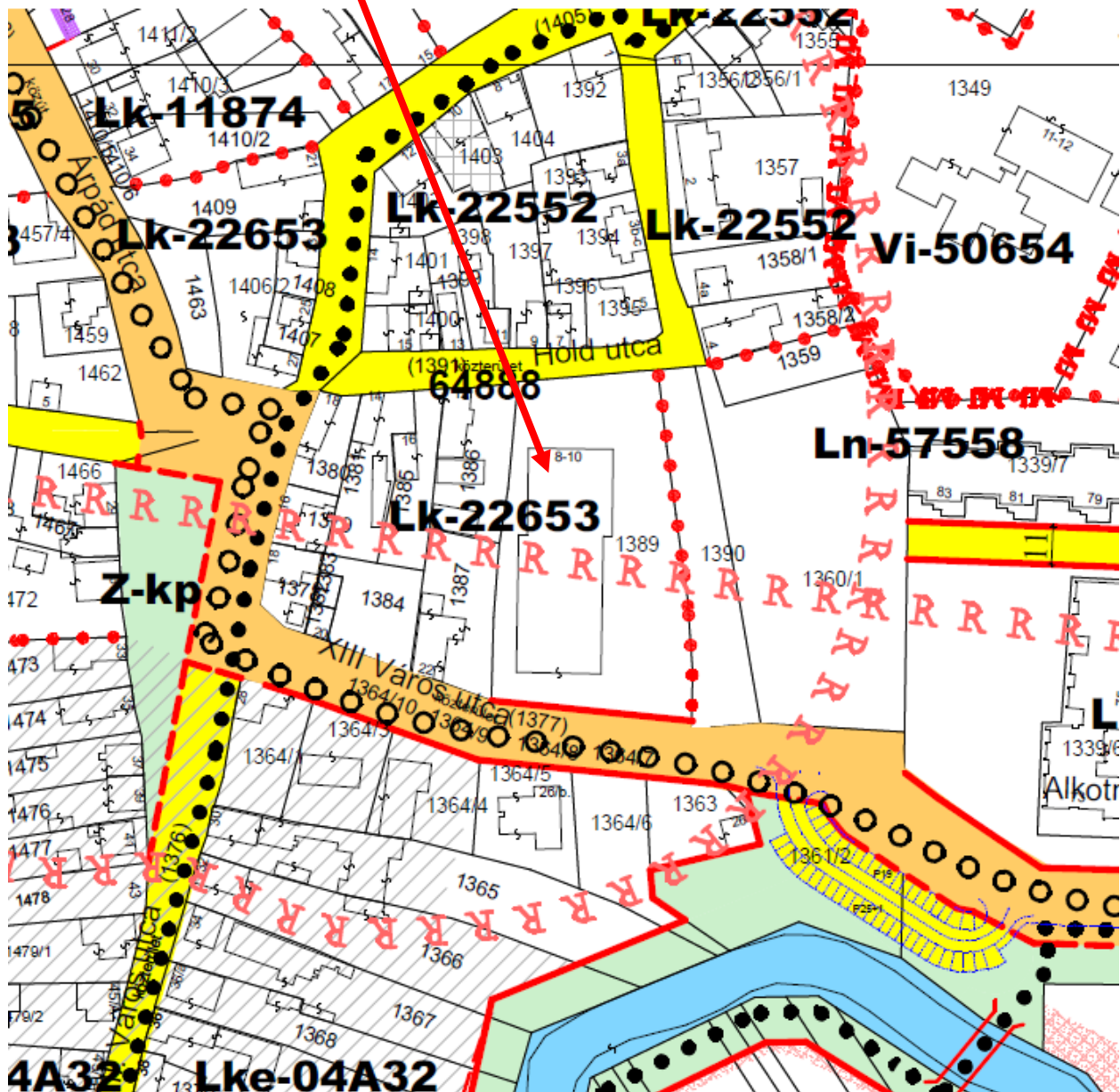
+

<b>Sárvár város 32. településrendezési eszközeinek módosítása</b>								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
3868/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4) mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (5/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertes mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6.mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
				8,49872				46,43855
	<b>BA kompenzáció</b>							
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	0,092
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	3,72
0235/5-7, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0235/1-22, 0233/33-34 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				<b>53,2081</b>				<b>14,938</b>
<b>Összesen</b>				<b>61,78602</b>				<b>61,37655</b>

*Mellékletek az előterjesztéshez*

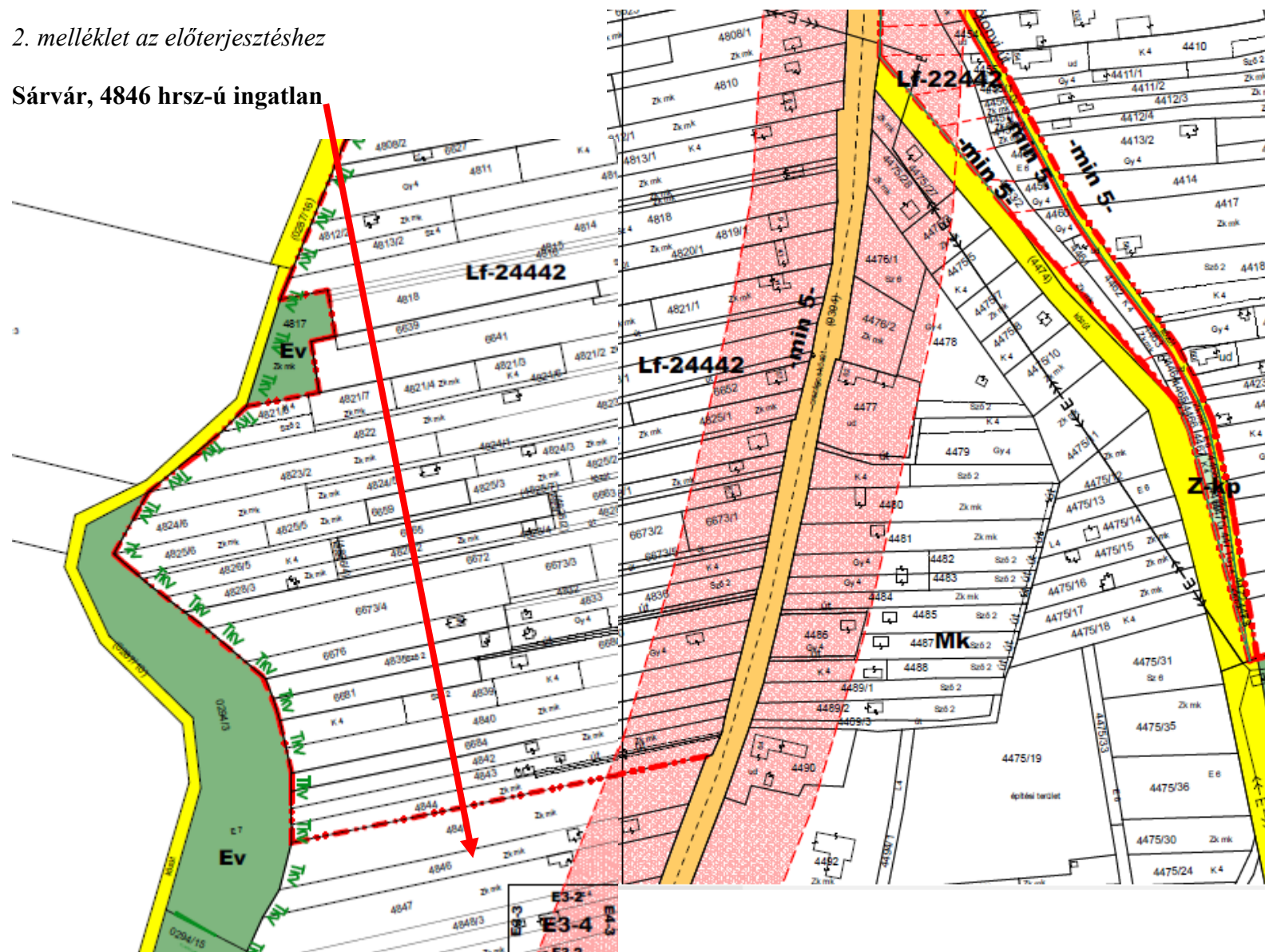
*1. melléklet az előterjesztéshez*

**Hold u. 8-10 számú ingatlan**



2. melléklet az előterjesztéshez

Sárvár, 4846 hrsz-ú ingatlan



### 3. melléklet az előterjesztéshez

#### SÉSZ 32. módosítási célok összefoglalása

Határozati javaslat sorszámozása	Módosítási cél
2.1	Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
2.2	Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése
2.3	Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése
2.4	0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Mâ (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
2.5	A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
2.6	Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása
2.7	A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása
2.8	A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása
2.9	Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vízgyűjtő) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
2.10	Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)
2.11	Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetbe
2.12	Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté
2.13	Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon
2.14	Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei
2.15	Mezőgazdasági kertés övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele
2.16	8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról a védő-és korlátozási övezet törlése



## SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

### ELŐTERJESZTÉS

#### a képviselő-testület 2026. évi munkatervének megállapításához

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 9. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület éves munkatervet készít, amelyben meghatározza a tárgyalandó napirendi pontokat. Az SZMSZ 10. § (1) bekezdése kimondja, hogy az éves munkatervben meg kell tervezni a munkatervi időszakot követő év első képviselő-testületi ülésének időpontját és napirendi pontjait is.

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

### HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a képviselő-testület 2026. évi munkatervét a határozat melléklete szerinti tartalommal állapítja meg.

Határidő: azonnal  
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 2.

Kondora István  
polgármester

*Melléklet a .../2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz*

**SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 2026. ÉVI MUNKATERVE**

2026. január

Sorszám	A napirendi pont címe	Előadó	Az előkészítésben részt vevő(k)
1.	Beszámoló a városi főépítész munkájáról	Czigány István városi főépítész	az érintett bizottságok
2.	Beszámoló a Kolping Támogató Szolgálat 2025. évi munkájáról	Rábáné Varga Anita szolgálatvezető	az érintett bizottságok
3.	Beszámoló a Nádasdy Kulturális Központ 2025. évi munkájáról	Takács Zoltán igazgató	az érintett bizottságok
4.	A Nádasdy Kulturális Központ 2026. évi munkatervének jóváhagyása	Takács Zoltán igazgató	az érintett bizottságok
5.	A 2025. évi Simon-Júdás napi országos kirakodóvásárról szóló beszámoló jóváhagyása	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság
6.	Önkormányzati rendeletalkotás Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakásszerzési támogatásokról szóló 6/2011. (II. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	a bizottságok
7.	Sárvár város településrendezési eszközeinek 33. módosítására irányuló eljárás kezdeményezése	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság
8.	Igazgatási szünet elrendelése a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban	Kondora István polgármester	
9.	A polgármester szabadság ütemezésének jóváhagyása	Dr. Máhr Tivadar alpolgármester	
10.	A Vas vármegyei 02. számú országgyűlési egyéni választókerületi választási bizottság tagjainak megválasztása	Dr. Szijártó Valéria címzetes főjegyző	
11.	Egyebek		

2026. február

Sorszám	A napirendi pont címe	Előadó	Az előkészítésben részt vevő(k)
1.	Beszámoló a Sárvári Gondozási és Gyermekjóléti Központ 2025. évi munkájáról	Barasics Katalin intézményvezető	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Jogi és Ügyrendi Bizottság , Humán Erőforrás Bizottság
2.	Beszámoló a Sárvári Cseperedő Bölcsőde 2025. évi munkájáról	Varga Istvánné intézményvezető	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Humán Erőforrás Bizottság
3.	Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 4/2025. (II. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Jogi és Ügyrendi Bizottság
4.	Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat 2026. évi költségvetéséről	Kondora István polgármester	a bizottságok
5.	Önkormányzati rendeletalkotás a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal köztisztviselői 2026. évi illetményalapjának megállapításáról	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Jogi és Ügyrendi Bizottság
6.	Önkormányzati rendeletalkotás a gyermekek napközbeni ellátásáról és a gyermekétkeztetésért fizetendő térítési díjakról szóló 7/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	a bizottságok
7.	Önkormányzati rendeletalkotás a szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	a bizottságok
8.	Sárvár Város Önkormányzata 2027-2029. évi középtávú tervének jóváhagyása	Kondora István polgármester	a bizottságok
9.	Sárvár Város Önkormányzata 2026. évi közbeszerzési tervének megállapítása	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság
10.	Tájékoztatás Sárvár város tulajdonában lévő bérlakás- és ingatlanállományról	Kondora István polgármester	Humán Erőforrás Bizottság
11.	Egyebek		

2026. március

Sorszám	A napirendi pont címe	Előadó	Az előkészítésben részt vevő(k)
1.	Beszámoló a Szombathelyi Egyházmegyei Karitás Szent Jakab Szociális Központ Pszichiátriai- és Szenvedélybetegek Közösségi Gondozója 2025. évi szakmai munkájáról	Tóth Henriette szakmai vezető	Humán Erőforrás Bizottság
2.	Beszámoló a Szombathelyi Egyházmegyei Karitás Levendula – Ház Pszichiátriai Betegek Nappali Ellátója 2025. évi szakmai munkájáról	Márton Dezsóné szakmai vezető	Humán Erőforrás Bizottság
3.	A Sárvári Gyógyfürdőt Kft-t érintő döntések: a) 2026. évi üzleti terv jóváhagyása b) 2026. évi közbeszerzési terv jóváhagyása	Kondora István polgármester, Kántás Zoltán ügyvezető igazgató	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Jogi és Ügyrendi Bizottság
4.	A Sárvári Városgondnokság Nonprofit Kft-t érintő döntések: a) A Sárvári Városgondnokság Nonprofit Kft. 2026. évi üzleti tervének jóváhagyása b) A Sárvári Városgondnokság Nonprofit Kft. 2026. évi közbeszerzési tervének jóváhagyása	Kondora István polgármester, Pintér László Norbert ügyvezető igazgató	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Jogi és Ügyrendi Bizottság
5.	A Sárvári Média Nonprofit Kft-t érintő döntések: a) A Sárvári Média Nonprofit Kft. 2026. évi üzleti tervének jóváhagyása b) A Sárvári Média Nonprofit Kft. 2026. évi közbeszerzési tervének jóváhagyása	Kondora István polgármester, Dr. Fonyó Roberta ügyvezető igazgató	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Jogi és Ügyrendi Bizottság
6.	A Sárvári Sportfólió és Kulturális Kft-t érintő döntések: a) A Sárvári Sportfólió és Kulturális Kft. 2026. évi üzleti tervének jóváhagyása b) A Sárvári Sportfólió és Kulturális Kft. 2026. évi közbeszerzési tervének jóváhagyása	Kondora István polgármester, Polgár Endre ügyvezető igazgató	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Jogi és Ügyrendi Bizottság
7.	A 2026/2027. nevelési évre vonatkozó óvodai beiratkozás feltételrendszerének megállapítása	Dr. Máhr Tivadar alpolgármester	Humán Erőforrás Bizottság
8.	Szavazatszámoló bizottságok tagjainak megválasztása	Dr. Szijártó Valéria címzetes főjegyző	
9.	Egyebek		

2026. április

Sorszám	A napirendi pont címe	Előadó	Az előkészítésben részt vevő(k)
1.	Beszámoló Sárvár város tűzvédelmi helyzetéről és a Sárvári Hivatásos Tűzoltóság 2025. évi tevékenységéről	kirendeltségvezető	Jogi és Ügyrendi Bizottság
2.	Átfogó értékelés az önkormányzat gyermekvédelmi és gyermekjóléti feladatainak ellátásáról	Dr. Szijártó Valéria címzetes főjegyző	Humán Erőforrás Bizottság
3.	Beszámoló a 2025. évi belső ellenőrzési tevékenységről	Takács Viktória belső ellenőr	a bizottságok
4.	Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat 2025. évi költségvetési gazdálkodásáról	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Jogi
5.	Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 3/2013. (II. 18.) önkormányzati rendelet vagyonelemekben bekövetkezett változások átvezetését célzó módosításáról	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Jogi és Ügyrendi Bizottság
6.	Sárvár Város Önkormányzata közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének felülvizsgálata	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság
7.	Egyebek		

2026. május

Sorszám	A napirendi pont címe	Előadó	Az előkészítésben részt vevő(k)
1.	Beszámoló Sárvár város közbiztonságának helyzetéről, a közbiztonság érdekében tett intézkedésekről és az azzal kapcsolatos feladatokról	dr. Gulyás Ferenc rendőr ezredes, kapitányságvezető	Jogi és Ügyrendi Bizottság
2.	A Sárvári Gyógyfürdő Kft-t érintő döntések: a) Tájékoztató a Kft. 2026. év I. negyedévi pénzügyi helyzetéről b) A Kft. 2025. évi éves beszámolójának jóváhagyása c) A Kft. éves belső ellenőrzési jelentésének tudomásul vétele	Kondora István polgármester, Kántás Zoltán ügyvezető igazgató	
3.	Az önkormányzat által alapított gazdasági társaságok 2025. évi egyszerűsített éves beszámolóinak jóváhagyása a) Sárvári Városgondnokság Nonprofit Kft. b) Sárvári Média Nonprofit Kft. c) Sárvári Sportfólió és Kulturális Kft.	a gazdasági társaságok ügyvezetői	
4.	Beszámoló a Sárvár Tourist&TDM Kft. 2025. évi tevékenységéről	Haller Ferenc ügyvezető	
5.	Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok ügyvezetői alapbérének és felügyelőbizottságok tagjai tiszteletdíjának felülvizsgálata	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság
6.	Beszámoló Sárvár Város Önkormányzata pénzügyi helyzetéről	Kondora István polgármester	
7.	Az önkormányzat 2025. évi költségvetési maradvány és egyes költségvetési előirányzatok felhasználása	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Jogi és Ügyrendi Bizottság
8.	Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, Jogi és Ügyrendi Bizottság
9.	A polgármester illetményének és költségterítésének megállapítása	Dr. Máhr Tivadar alpolgármester	
10.	Az alpolgármester illetményének és költségterítésének megállapítása	Kondora István polgármester	
11.	Beszámoló a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal 2025. évi munkájáról	Dr. Szijártó Valéria címzetes főjegyző	
12.	Önkormányzati kitüntetések adományozása	Kondora István polgármester	Humán Erőforrás Bizottság
13.	Egyebek		

2026. június

Sorszám	A napirendi pont címe	Előadó	Az előkészítésben részt vevő(k)
1.	A Sárvár 122/1 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Batthyány u. 29. szám alatti ingatlan egyes helyiségeinek ingyenes használatba adása (Pedagógus Női Kar Kulturális Egyesület és Sárvári Senior Néptánc Egyesület, Sárvári Fotóklub Egyesület, Herpenyő Zenekar)	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság
2.	A víziközmű gördülő fejlesztési terv jóváhagyása	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság
3.	Egyebek		

2026. szeptember

Sorszám	A napirendi pont címe	Előadó	Az előkészítésben részt vevő(k)
1.	Tájékoztató a Vas Vármegyei Kormányhivatal Sárvári Járási Hivatal tevékenységéről	Dr. Csende Sándor járási hivatalvezető	Jogi és Ügyrendi Bizottság
2.	Tájékoztató Sárvár város munkaerő-piaci helyzetéről	Németh Zsolt, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Sárvári Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztályának vezetője	Jogi és Ügyrendi Bizottság
3.	Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	Jogi és Ügyrendi Bizottság, Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság
4.	Önkormányzati rendeletalkotás a szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról (jövedelemhatárok felülvizsgálata)	Kondora István polgármester	a bizottságok
5.	Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	a bizottságok
6.	A Sárvári Vármelléki Óvoda 2026-2027. nevelési évre vonatkozó munkatervének jóváhagyása	Dr. Máhr Tivadar alpolgármester	a bizottságok
7.	Csatlakozás a Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjpályázat 2027. évi fordulójához	Dr. Máhr Tivadar alpolgármester	a bizottságok
8.	Egyebek		

2026. október

Sorszám	A napirendi pont címe	Előadó	Az előkészítésben részt vevő(k)
1.	Közmeghallgatás - A lakosságot érintő várospolitikai kérdések.	Kondora István polgármester	az érintett bizottságok
1.	A helyi közművelődésről szóló 7/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata	Kondora István polgármester	
2.	Egyebek		

2026. november

Sorszám	A napirendi pont címe	Előadó	Az előkészítésben részt vevő(k)
1.	Beszámoló az önkormányzat pénzügyi helyzetéről	Kondora István polgármester	
2.	Beszámoló a Sárvári Gyógyfürdő Kft. I. - III. negyedévi pénzügyi helyzetéről	Kántás Zoltán ügyvezető igazgató	
3.	A Sárvári Gyógyfürdő Kft. folyószámla-hitel szerződésének jóváhagyása	polgármester	
4.	A Sárvár Gyógyfürdő Kft. 2026. évi belső ellenőrzési tervének jóváhagyása	Kondora István polgármester	
5.	Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	az érintett bizottságok
6.	Önkormányzati rendeletalkotás a szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	az érintett bizottságok
7.	Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	az érintett bizottságok
8.	Önkormányzati rendeletalkotás a közterület-használatról és a városkép védelméről szóló 22/2001. (V. 17.) önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	az érintett bizottságok
9.	Önkormányzati rendeletalkotás a köztemetőkről és a temetkezés rendjéről szóló 25/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról és a rendelet 1. mellékletében foglalt temetőüzemeltetéssel és fentartással kapcsolatos díjak, sírhelydíjak felülvizsgálata	Kondora István polgármester	az érintett bizottságok
10.	Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 3/2013. (II. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	az érintett bizottságok
11.	Önkormányzati rendeletalkotás a helyi adókról szóló 30/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról	Kondora István polgármester	az érintett bizottságok
12.	A Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjpályázat 2027. évi fordulójára benyújtott pályázatok elbírálása	Dr. Máhr Tivadaralpolgármester	az érintett bizottságok
13.	Egyebek		

**2026. december**

<b>Sorszám</b>	<b>A napirendi pont címe</b>	<b>Előadó</b>	<b>Az előkészítésben részt vevő(k)</b>
1.	Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat 2027. évi átmeneti gazdálkodásáról	Kondora István polgármester	az érintett bizottságok
2.	A képviselő-testület 2027. évi munkatervének megállapítása	Kondora István polgármester	a bizottságok
3.	Az önkormányzat 2027. évi belső ellenőrzési tervének megállapítása	Kondora István polgármester	a bizottságok
4.	Beszámoló Sárvár város sport-ifjúsági és lakásügyi tanácsnokának 2026. évi tevékenységéről	Varga Jenő tanácsnok	Humán Erőforrás Bizottság
5.	A Sárvár, 3183/A/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Selyemgyár utca 4. 1. ajtó alatt található, 18 m2 alapterületű "orvosi rendelő" megnevezésű ingatlan ingyenes használatba adása	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság
6.	Egyebek		

2027. január

Sorszám	A napirendi pont címe	Előadó	Az előkészítésben részt vevő(k)
1.	Beszámoló a városi főépítész munkájáról	Czigány István városi főépítész	az érintett bizottságok
2.	Beszámoló a Kolping Támogató Szolgálat 2026. évi munkájáról	Rábáné Varga Anita szolgálatvezető	az érintett bizottságok
3.	Beszámoló a Nádasdy Kulturális Központ 2026. évi munkájáról	Takács Zoltán igazgató	az érintett bizottságok
4.	A Nádasdy Kulturális Központ 2027. évi munkatervének jóváhagyása	Takács Zoltán igazgató	az érintett bizottságok
5.	Beszámoló a jegyző adóztatási tevékenységéről	Dr. Szijártó Valéria címzetes főjegyző	
6.	A 2026. évi Simon-Júdás napi országos kirakodóvásárról szóló beszámoló jóváhagyása	Kondora István polgármester	Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság
7.	Igazgatási szünet elrendelése a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban	Kondora István polgármester	
8.	A polgármester szabadság ütemezésének jóváhagyása	Dr. Máhr Tivadar alpolgármester	
9.	Egyebek		

Sárvár, 2025. december 17.

Kondora István  
polgármester

Dr. Szijártó Valéria  
címzetes főjegyző

A munkatervet Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a .../2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozatával jóváhagyta.

Sárvár, 2025. december 18.

Dr. Szijártó Valéria  
címzetes főjegyző



# SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL CÍMZETES FŐJEGYZŐ

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



Ikt.sz.: SRV/15361-1/2025.

## ELŐTERJESZTÉS

### Sárvár Város Önkormányzatának a 2026. évi belső ellenőrzési munkaterv elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 119. § (3) és (4) bekezdése alapján,

„(3) A jegyző köteles – a jogszabályok alapján meghatározott – belső kontrollrendszert működtetni, amely biztosítja a helyi önkormányzat rendelkezésére álló források szabályszerű, gazdaságos, hatékony és eredményes felhasználását.

(4) A jegyző köteles gondoskodni – a belső kontrollrendszeren belül – a belső ellenőrzés működtetéséről az államháztartásért felelős miniszter által közzétett módszertani útmutatók és a nemzetközi belső ellenőrzési standardok figyelembevételével. A helyi önkormányzat belső ellenőrzése keretében gondoskodni kell a felügyelt költségvetési szervek ellenőrzéséről is.”

A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló többször módosított 370/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Bkr.) 31. § (1) bekezdése alapján a belső ellenőrzési vezető összeállítja a tárgyévét követő évre vonatkozó éves ellenőrzési tervet.

Az éves ellenőrzési tervet - hivatkozva a Mötv. 119. § (5) bekezdésére, valamint a Bkr. 32. § (4) bekezdésére - a képviselő-testület hagy jóvá.

Sárvár Város Önkormányzatának **2026. évi belső ellenőrzési terve** a vonatkozó jogszabályban (Bkr. 30-31.§) meghatározott szerkezetben, tartalommal, kockázatelemzés alapján felállított prioritások és a rendelkezésre álló erőforrások figyelembevételével készült el, amely megtárgyalását és előterjesztés szerinti jóváhagyását kérem a Tisztelt Képviselő-testület részéről.

## HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár Város Önkormányzatának 2026. évi belső ellenőrzési tervét az 1. melléklet szerinti tartalommal hagyja jóvá.

Felelős: Kondora István polgármester

Határidő: azonnal

Sárvár, 2025. december...

(: Dr. Szijártó Valéria :)  
címzetes főjegyző

## **Sárvár Város Önkormányzata, Sitke, Porpác és Bögöt Község Önkormányzata Belső Ellenőrzési munkaterve 2026. évre**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.), valamint a költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló többször módosított 370/2011. (XII.31.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Bkr.) előírásait figyelembe véve, készült el **Sárvár Város Önkormányzata, Sitke, Bögöt és Porpác Község Önkormányzata 2026. évi belső ellenőrzési terve.**

A Mötv. 119. § (4) – (6) bekezdések értelmében:

*„(4) A jegyző köteles gondoskodni – a belső kontrollrendszeren belül – a belső ellenőrzés működtetéséről az államháztartásért felelős miniszter által közzétett módszertani útmutatók és a nemzetközi belső ellenőrzési standardok figyelembevételével. A helyi önkormányzat belső ellenőrzése keretében gondoskodni kell a felügyelt költségvetési szervek ellenőrzéséről is.*

*(5) A helyi önkormányzatra vonatkozó éves belső ellenőrzési tervet a képviselő testület az előző év december 31-ig hagyja jóvá.*

*(6) A helyi önkormányzat és költségvetési szervei belső ellenőrzésére vonatkozó részletes szabályokat jogszabály tartalmazza.”*

### **a) Az ellenőrzési terv elkészítése során felhasznált kimutatások, elemzések, egyéb dokumentumok**

A Sárvár Város Önkormányzata, Sitke, Bögöt és Porpác Község Önkormányzata 2026. évi belső ellenőrzési terve a vonatkozó jogszabályban (Bkr. 31.§-a) meghatározott szerkezetben, tartalommal, kockázatelemzés alapján felállított prioritások és a rendelkezésre álló erőforrások figyelembevételével készült el.

Kiemelt cél a folyamatosan változó jogszabályi környezet és a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal működési összhangjának megteremtése, a vagyónvédelem, a szabályozott működés elősegítése a belső ellenőrzés eszközével, illetve, hogy a belső ellenőrzés eredménye az azt megillető szinten a legjobb gyakorlatok használatával beépüljön a feladatrendszerbe.

Az ellenőrzési terv elkészítése előtt az önkormányzat főjegyzőjével, a polgármesterekkel és az irodavezetőkkel előzetesen egyeztetésre kerültek a főbb kockázatok, valamint, hogy mit várnak el 2026. évben a belső ellenőrzéstől. A tervezés során fontosnak tartjuk a könyvvizsgálóval való konzultációt, az általa javasolt ellenőrzési területeket szintén figyelembe vesszük az ellenőrzési terv készítése során.

### **b) Az ellenőrzési tervet megalapozó elemzések és a kockázatelemzés eredményének összefoglaló bemutatása**

A kockázati tényezők tekintetében kiemelt ellenőrzési szempontnak kell tekinteni továbbra is a belső szabályozottság megfelelőségét, szabálytalan és indokolatlan elszámolásban rejlő kockázatokat, a gazdálkodás szabályszerűségét biztosító belső kontrollrendszer szabályozott, hatékony működését és ez alapján a költségvetési szervek, szervezeti egységek gazdálkodási, számviteli folyamatait.

A 2026. évi ellenőrzési terv a Belső Ellenőrzési Kézikönyv alapján készített elemzés eredményeire alapozva készült. A tervezés során figyelembevételre kerültek a vezetői elvárások, a könyvvizsgáló által javasolt ellenőrzési területek.

A kockázatelemzés során felmérésre és megállapításra kerültek az Önkormányzat, az általa irányított költségvetési szervek, a többségi irányítása alatt működő gazdasági társaságok, a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységei tevékenységében, gazdálkodásában rejlő kockázatok.

Az egyes rendszerek kockázatelemzése a kockázati tényezők, és azok súlya alapján történt. Az elemzés során 6 tényező került meghatározásra, amely hatással van a rendszer működésére: pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége, előirányzaton belüli gazdálkodás, legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő, munkatársak végzettsége, tapasztalata, adott területen a helyi szabályozás, külső hatások.

A tervezés során figyelembevételre kerültek a stratégiai ellenőrzési tervben megfogalmazott stratégiai célok, és az azok megvalósulását elősegítő ellenőrzések, melyek a következők:

- A szervezet szabályozottságának ellenőrzése. Belső kontrollrendszer vizsgálata
- Az éves költségvetés tervezésének ellenőrzése.

- A költségvetés végrehajtásának, szabályszerűségének, a jóváhagyott költségvetési előirányzatok felhasználásának, módosításának, nyilvántartásának ellenőrzése; a beszámoló készítés ellenőrzése.
- A bizonylati rend és fegyelem szabályszerűsége ellenőrzése.
- Létszám és személyi juttatással való gazdálkodás ellenőrzése.
- Operatív gazdálkodással összefüggő jogkörök szabályozottsága, kötelezettségvállalás, utalványozás, ellenjegyzés, érvényesítés szabályozottságának ellenőrzése.
- A tárgyi eszközök értékelésére, nyilvántartására vonatkozó szabályok betartásának ellenőrzése.
- Leltározási és selejtezési tevékenység ellenőrzése.
- Államháztartáson kívülre nyújtott támogatások cél szerinti felhasználásának vizsgálata.
- Szociális ellátások ellenőrzése.
- A saját bevételek – térítési díjak ellenőrzése
- Normatív támogatások igénylése, elszámolás vizsgálata.
- Hazai és uniós forrásokkal kapcsolatos feladatok ellenőrzése.
- Beszerzési és közbeszerzési eljárással kapcsolatos feladatok ellenőrzése.
- Informatikai rendszerellenőrzések elvégzése.
- Többségi irányítást biztosító befolyás alatt működő gazdasági társaságok ellenőrzése.
- A belső kontrollok működésének értékelése, vizsgálata.
- A belső ellenőrzés tanácsadói tevékenységének erősítése.

Kockázati kiértékelés alapján az önkormányzatnál a közbeszerzési eljárások, a leltározási tevékenység vizsgálata, az intézményi beszámolók ellenőrzése, a normatíva igénylések megalapozottságának ellenőrzése, a választási eljárás pénzügyi elszámolásának vizsgálata indokolt. A falvaknál a költségvetési beszámolók vizsgálata és a normatív támogatások igénylésének, elszámolásának vizsgálata indokolt. Fontos ellenőrzési terület az önkormányzat többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok ellenőrzése is, 2026-ban a követelések, kintlévőségek kezelésének ellenőrzése indokolt.

***c) A bizonyosságot adó tevékenységhez rendelkezésre álló és a szükséges ellenőri kapacitás tervezése (a tervek az 1. sz. mellékletben bemutatva)***

Az egyes ellenőrzéseket úgy kell megszervezni, hogy biztosítva legyen egész évben a folyamatos ellenőrzés. A Sárvári Közös Önkormányzat Hivatal és a Sárvár Város Önkormányzata által fenntartott Intézmények, valamint az önkormányzat önálló belső ellenőrzéssel nem rendelkező gazdasági társaságai belső ellenőrzését 2026. évben külső erőforrással oldja meg. A megbízott 1 fő belső ellenőr képzettsége, gyakorlata megfelel a Bkr.-ben foglalt követelményekkel, és rendelkezik az Áht. 70§ (4) bekezdésben meghatározott engedéllyel.

**A Bkr. 31. § (4) bekezdésében meghatározott, a rendelkezésre álló és a szükséges ellenőrzési kapacitás meghatározását az alábbi táblázat tartalmazza.**

**Az éves ellenőrzési terv végrehajtásához szükséges kapacitás megállapítása**

**1. Kapacitás**

Ellenőrzések végrehajtásának időszükséglete 110 nap

Irányító szervként végzett ellenőrzés végrehajtásának időszükséglete 20 nap

**2. Rendelkezésre álló kapacitás: 130 nap**

**3. Tartalékidő egyéb tevékenységre (éves tervezés, éves jelentés, nyilvántartások vezetése, továbbképzés) soron kívüli ellenőrzésekre és tanácsadó tevékenységre: 10 nap**

**4. Ténylegesen rendelkezésre álló revizori napok: 140 nap**

**Ebből:**

6. Sitke Község Önkormányzata ellenőrzési napok: 10 nap

5. Sárvár Város Önkormányzata ellenőrzési napok: 109 nap

7. Porpác Község Önkormányzata ellenőrzési napok: 10 nap

8. Bögöt Község Önkormányzata ellenőrzési napok: 10 nap

***d) A tervezett ellenőrzések felsorolása***

**Sárvár Város, Sitke, Porpác és Bögöt Község Önkormányzatának 2026. évi belső ellenőrzési terve**

Ellenőrzött szerv, szervezeti egység	Az ellenőrzés tárgya	Az ellenőrzés célja, módszere, ellenőrizendő időszak	Azonosított kockázati tényező	Az ellenőrzés típusa	Az ellenőrzés tervezett ütemezése	Az ellenőrzésre fordítandó kapacitás (ellenőri nap)
Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal- Gazdasági és Pénzügyi Iroda	A leltározási és a selejtezési tevékenység ellenőrzése	<p><u>Célja:</u> annak megállapítása, hogy a Leltározási Szabályzatban foglaltakat betartották-e, a leltározást szabályszerűen hajtották-e végre, a leltár megfelelő alapot nyújtott-e a mérleg összeállításához? A selejtezés a szabályzatban megfelelően történt-e? <u>Módszere:</u> dokumentum alapú vizsgálat <u>Időszak:</u> 2024 év-2025. év</p>	<p><u>Kockázatok:</u> - a leltározás rendjének megfelelő szabályozása -a leltározás előkészítésének, lebonyolításának, dokumentálásának szabályossága - a leltár kiértékelése, az eltérések rendezése - az analitikus és főkönyvi adatok egyezősége - a selejtezés rendjének szabályozása - a felesleges vagyontárgyak feltárásának lebonyolítása, dokumentálása</p>	rendszer- és pénzügyi ellenőrzés	2026.I. félév	10 belső ellenőri nap
Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal- Sárvár, Bögöt, Sitke, Porpác	A 2026-os magyarországi országgyűlési választás pénzügyi elszámolásának ellenőrzése	<p><u>Célja:</u> Annak vizsgálata, hogy a választásra biztosított normatíva felhasználása során a belső- és jogszabályi előírások betartásra kerültek-e? <u>Módszere:</u> dokumentumok tételes vizsgálata <u>Időszaka:</u> 2026. évben a választás elszámolási időszaka</p>	<p><u>Kockázatok:</u> -a jogszabályok, belső előírások be nem tartásából eredő kockázat</p>	pénzügyi és szabályszerűségi ellenőrzés	2026. I. félév	15 belső ellenőri nap

Sárvár Város Önkormányzata	A közbeszerzések szabályszerűségének vizsgálata	<u>Célja:</u> annak megállapítása, hogy a beszerzések a jogszabályi előírásoknak megfelelően történtek-e, érvényesül-e a közbeszerzés során a törvényi alapelvek érvényesültek-e? <u>Módszere:</u> dokumentumok, nyilvántartások vizsgálata <u>Időszak:</u> 2025. év	<u>Kockázatok:</u> - a közbeszerzési törvény előírásainak betartása, - helyi közbeszerzési szabályzat betartása	szabályszerűségi és rendszer ellenőrzés	2026. I. félév	15 belső ellenőri nap
Sárvár Város Önkormányzatának önálló belső ellenőrrel nem rendelkező többségi tulajdonban lévő gazdasági társaságai- Sárvár Tourist TDM Nonprofit Kft, Sárvári Sportfólió Kft., Sárvári Média Nonprofit Kft., Sárvári Városgondnokság Nonprofit Kft.	Az önkormányzati többségi tulajdonban lévő gazdasági társaságok kintlévőségeinek vizsgálata	<u>Célja:</u> annak megállapítása, hogy a gazdasági társaságoknál a követelések nyilvántartása, értékelése, behajtása során a jogszabályi és a belső szabályzatokban foglalt előírásoknak megfelelően jártak-e el. Értékelésre kerül, hogy hogyan alakult a követelések értékvesztése, a behajtás és a követelések elengedése. <u>Módszere:</u> dokumentumok, nyilvántartások vizsgálata <u>Időszak:</u> 2025. év	<u>Kockázatok:</u> - a követelések kezelésének belső szabályozása nem megfelelő - a követelések nyilvántartása nem szabályszerű - a behajthatatlanság megállapítása, elengedés nem alátámasztott	szabályszerűségi és pénzügyi ellenőrzés	2026. II. félév	20 belső ellenőri nap
Sárvár Város Önkormányzat – Intézmények	Intézmények kiegészítő támogatás iránti kérelmeinek vizsgálata	<u>Célja:</u> az Intézmények által kért támogatások szükségességének megállapítása <u>Módszere:</u> dokumentumok, nyilvántartások vizsgálata, elemzés, értékelés <u>Időszak:</u> 2026. év I-III. negyedév	<u>Kockázatok:</u> - a működés és gazdálkodás során a tevékenységek gazdaságos, hatékony és eredményes végrehajtása történt-e	pénzügyi, rendszer ellenőrzés	2026. II. félév	10 belső ellenőri nap
Sárvár Város Önkormányzata	Az önkormányzat feladatainak ellátásához igényelt	<u>Célja:</u> normatíva-felhasználás szabályszerűségének vizsgálata <u>Módszere:</u> dokumentumok,	<u>Kockázatok:</u> - A vonatkozó jogszabályok be nem	utólagos szabályszerűségi ellenőrzés	2026. II. félév	10 belső ellenőri nap

	támogatás normatíva-elszámolásának vizsgálata	nyilvántartások vizsgálata <u>Időszak:</u> 2026.év	tartásában rejlő kockázatok			
Sitke Község Önkormányzata	A költségvetés végrehajtásának (zárszámadás) vizsgálata	<u>Célja:</u> annak vizsgálata, hogy a jóváhagyott éves előirányzat nagysága lefedi-e a költségvetési szerv működési kiadásait, az éves előirányzat felhasználása megfelelt-e a hatályos jogszabályoknak, az éves költségvetési beszámoló alátámasztottsága biztosított-e? <u>Módszere:</u> Elemzés, értékelés, dokumentum alapú vizsgálat <u>Időszak:</u> 2025. év	<u>Kockázatok:</u> - A bizonylati fegyelem megsértésében rejlő kockázat. - Az analitikus nyilvántartások rendje nem teljesen megfelelő. - A vonatkozó jogszabályok be nem tartásában rejlő kockázatok.	rendszer- és pénzügyi ellenőrzés	2026. II. félév	10 belső ellenőri nap
Bögöt Község Önkormányzata	A költségvetés végrehajtásának (zárszámadás) vizsgálata	<u>Célja:</u> annak vizsgálata, hogy a jóváhagyott éves előirányzat nagysága lefedi-e a költségvetési szerv működési kiadásait, az éves előirányzat felhasználása megfelelt-e a hatályos jogszabályoknak, az éves költségvetési beszámoló alátámasztottsága biztosított-e? <u>Módszere:</u> Elemzés, értékelés, dokumentum alapú vizsgálat <u>Időszak:</u> 2025. év	<u>Kockázatok:</u> - A bizonylati fegyelem megsértésében rejlő kockázat. - Az analitikus nyilvántartások rendje nem teljesen megfelelő. - A vonatkozó jogszabályok be nem tartásában rejlő kockázatok.	rendszer- és pénzügyi ellenőrzés	2026. II. félév	10 belső ellenőri nap
Porpác Község Önkormányzata	A költségvetés végrehajtásának (zárszámadás) vizsgálata	<u>Célja:</u> annak vizsgálata, hogy a jóváhagyott éves előirányzat nagysága lefedi-e a költségvetési szerv működési kiadásait, az éves előirányzat felhasználása megfelelt-e a hatályos jogszabályoknak, az éves költségvetési beszámoló alátámasztottsága biztosított-e? <u>Módszere:</u> Elemzés, értékelés, dokumentum alapú vizsgálat <u>Időszak:</u> 2025. év	<u>Kockázatok:</u> - A bizonylati fegyelem megsértésében rejlő kockázat. - Az analitikus nyilvántartások rendje nem teljesen megfelelő. - A vonatkozó jogszabályok be nem tartásában rejlő kockázatok.	rendszer- és pénzügyi ellenőrzés	2026. II. félév	10 belső ellenőri nap

**Irányító szervként végzett ellenőrzés:**

Ellenőrzött szerv, szervezeti egység	Az ellenőrzés tárgya	Az ellenőrzés célja, módszere, ellenőrizendő időszak	Azonosított kockázati tényező	Az ellenőrzés típusa	Az ellenőrzés tervezett ütemezése	Az ellenőrzésre fordítandó kapacitás (ellenőri nap)
<p>Sárvár Város Önkormányzata-Sárvári Gondozási és Gyermekjóléti Központ</p>	<p>A Sárvári Gondozási és Gyermekjóléti Központ költségvetésének végrehajtásának, szabályszerűségének és éves költségvetési beszámolójának vizsgálata</p>	<p><u>Célja:</u> annak megállapítása, hogy az intézménynél a személyi juttatások tervezése, teljesítése és a munkaügyi dokumentumok, a kinevezés megfelel a belső és a jogszabályi kötelezettségeknek <u>Módszere:</u> dokumentumok, nyilvántartások vizsgálata <u>Időszak:</u> 2024-2025.év</p>	<p><u>Kockázatok:</u> - a szabályozottság hiányának kockázata - a vonatkozó belső-, és jogszabályi előírások be nem tartásának kockázata - a tervezés és a teljesítés nem szabályszerű - a beszámoló alátámasztása nem megfelelő</p>	<p>szabályszerűségi és pénzügyi ellenőrzés</p>	<p>2026. II. félév</p>	<p>20 belső ellenőri nap</p>

Az ellenőrzési terv végrehajtásának tervezett időszükséglete 130 ellenőri nap. Ezen felül a belső ellenőrzés elvégzésének biztonsága érdekében, tanácsadói tevékenységhez, a soron kívüli ellenőrzésekhez, a képzésekhez és egyéb tevékenységekhez (belső ellenőrzési kézikönyv vizsgálata, kockázatelemzés, éves ellenőrzési tervkészítés, éves jelentéskészítés, továbbképzés, nyilvántartások vezetése) 10 tartalék nap került meghatározásra.

Sárvár, 2025. november 15.

Készítette:

.....

Belső ellenőr

Sárvár Város Önkormányzata irányító szervként elvégzendő, a 2026. évi belső ellenőrzési tervben szereplő, A Sárvári Gondozási és Gyermekjóléti Központ költségvetésének végrehajtásának, szabályszerűségének és éves költségvetési beszámolójának vizsgálata című ellenőrzés tervét jóváhagyom.

Sárvár, 2025. november 15.

.....

Barasics Katalin  
intézményvezető

Sárvári Gondozási és Gyermekjóléti Központ

Az éves ellenőrzési terv mellékletei:

1. számú melléklet: Létszám és erőforrás
2. számú melléklet: Ellenőrzések
3. számú melléklet: Tevékenységek
4. számú melléklet: Létszám és erőforrás összesítés
5. számú melléklet: Ellenőrzések összesítés
6. számú melléklet: Tevékenységek összesítés

## A 2026. évi belső ellenőrzési terv jegyzői véleményezése:

Sárvár Város Önkormányzata 2026. évi belső ellenőrzési terve a stratégiai terv és a kockázatelemzés alapján felállított prioritásokon alapul.

A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011 (XII. 31.) Kormányrendelet 31. § előírta a tárgyévet követő évre vonatkozó éves ellenőrzési tervkészítési kötelezettséget, továbbá meghatározta az éves ellenőrzési terv tartalmát.

Sárvár Város Önkormányzata környezeti kockázati megítélését a rendelkezésre álló információk alapján hajtotta végre a belső ellenőrzés.

Az éves ellenőrzési terv kockázatelemzés alapján felállított prioritások és a belső ellenőrzés rendelkezésére álló erőforrások figyelembevételével, a Stratégiai Ellenőrzési Tervvel összhangban került összeállításra.

A 2026. évi munkaterv összeállításához súlyponti elem az ellenőrzések eredményeként átfogó és megbízható kép kialakítása Sárvár Város Önkormányzata működéséről, az eszközökkel és forrásokkal való gazdálkodásról.

Sárvár Város Önkormányzata, intézményei és gazdasági társaságai tevékenységei közül elsődlegesen azok a folyamatok és tevékenységek kerültek kiválasztásra, amelyek legutóbbi vizsgálata óta eltelt idő indokolja a vizsgálatot.

Sárvár, 2025. november 20.

.....  
címetes főjegyző

Jóváhagyta: Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete ..... számú határozatával.

.....  
polgármester

.....  
címetes főjegyző

## 1. számú melléklet

### Létszám és erőforrás

Helyi önkormányzat	Belső ellenőr közszolgálati jogviszonyban				Saját erőforrás összesen		Külső szolgáltató		Külső erőforrás összesen		Bruttó erőforrás összesen	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény
	betölteni tervezett létszám (fő)		rendelkezésre álló létszám (fő)		ellenőri nap		fő		ellenőri nap		ellenőri nap	
<b>Sárvár Város Önkormányzata (I.+II.)</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	1,00	<b>0,00</b>	110,00	<b>0,00</b>	110,00	<b>0,00</b>
<b>Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	1,00	<b>0,00</b>	70,00	<b>0,00</b>	70,00	<b>0,00</b>
Irányított szervek összesen	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	1,00	<b>0,00</b>	40,00	<b>0,00</b>	40,00	<b>0,00</b>
Sárvár Város Önkormányzat Költségvetési Intézményei (együtt normatív, kiegészítő támogatások tekintetében)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	20,00	0,00	20,00	0,00
Sárvári Gondozási és Gyermekjóléti Központ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	20,00	0,00	20,00	0,00



3. számú melléklet

Tevékenységek

Helyi önkormányzat	Ellenőrzések összesen				Tanácsadás				Képzés				Egyéb tevékenység				Saját kapacitás összesen		Külső kapacitás összesen		Kapacitás összesen	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény
	saját ellenőri nap		külső ellenőri nap		saját ellenőri nap		külső ellenőri nap		saját ellenőri nap		külső ellenőri nap		saját ellenőri nap		külső ellenőri nap		saját ellenőri nap		külső ellenőri nap		ellenőri nap	
<b>Sárvár Város önkormányzata (I.+II.)</b>	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	110,00	0,00	110,00	0,00
<b>Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal</b>	0,00	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00	70,00	0,00	
Éves Ellenőrzési Terv alapján	0,00	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00	70,00	0,00	
Saját szervezetnél	0,00	0,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	50,00	0,00	
Irányított szervezetnél (irányítóként végzett)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Egyéb ellenőrzések	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	20,00	0,00
Soron kívüli kapacitás	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saját szervezetnél		0,00		0,00		0,00		0,00						0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
Irányított szervezetnél (irányítóként végzett)		0,00		0,00		0,00		0,00						0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
Egyéb ellenőrzések		0,00		0,00		0,00		0,00						0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
Irányított szervek összesen	0,00	0,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	0,00	40,00	0,00
<b>Sárvár Város Önkormányzat Költségvetési Intézményei (együtt normatív, kiegészítő támogatások tekintetében)</b>	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	20,00	0,00
Éves Ellenőrzési Terv alapján	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	20,00	0,00
Saját szervezetnél	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	20,00	0,00
Irányított szervezetnél (irányítóként végzett)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Egyéb ellenőrzések	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soron kívüli kapacitás		0,00		0,00		0,00		0,00						0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
<b>Sárvári Vármelléki Óvoda és Sárvári Cseperedő Bölcsőde</b>	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	20,00	0,00
Éves Ellenőrzési Terv alapján	1,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	20,00	0,00
Saját szervezetnél	1,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	20,00	0,00
Irányított szervezetnél (irányítóként végzett)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Egyéb ellenőrzések	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soron kívüli kapacitás		0,00		0,00		0,00		0,00						0,00		0,00		0,00		0,00		0,00

#### 4. számú melléklet

#### Létszám és erőforrás összesítés

Helyi önkormányzat	Belső ellenőr közszolgálati jogviszonyban				Belső erőforrás összesen		Külső szolgáltató		Külső erőforrás összesen		Bruttó erőforrás összesen	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény
	betölteni tervezett létszám (fő)		rendelkezésre álló létszám (fő)		ellenőri nap		fő		ellenőri nap		ellenőri nap	
<b>Ellenőrzések összesen 2026. év</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,00</b>	<b>140,00</b>	<b>0,00</b>	<b>140,00</b>	<b>0,00</b>
Sárvár Város Önkormányzata	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	1,00	<b>0,00</b>	110,00	<b>0,00</b>	110,00	<b>0,00</b>
Sitke Község Önkormányzata	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	1,00	<b>0,00</b>	10,00	<b>0,00</b>	10,00	<b>0,00</b>
Bögöt Község Önkormányzata	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	1,00	<b>0,00</b>	10,00	<b>0,00</b>	10,00	<b>0,00</b>
Porpác Község Önkormányzata	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	1,00	<b>0,00</b>	10,00	<b>0,00</b>	10,00	<b>0,00</b>

5. számú melléklet

Ellenőrzések összesítés

Helyi önkormányzat	Szabályszerűségi ellenőrzés						Pénzügyi ellenőrzés						Rendszerellenőrzés						Teljesítmény-ellenőrzés						Informatikai ellenőrzés						Utóellenőrzés						Ellenőrzések összesen						Ellenőri napok összesen	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény		
	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	db	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	ellenőri nap				
Ellenőrzések összesen 2026. év	3,00	0,00	0,00	0,00	55,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	35,00	0,00	4,00	0,00	0,00	0,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	130,00	0,00	130,00	0,00		
Sárvár Város Önkormányzata	3,00	0,00	0,00	0,00	55,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	35,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	100,00	0,00		
Sitke Község Önkormányzata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	10,00	0,00		
Bögöt Község Önkormányzata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	10,00	0,00		
Porpác Község Önkormányzata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	10,00	0,00		

6. számú melléklet

Tevékenységek összesítés

Helyi önkormányzat	Ellenőrzések összesen				Tanácsadás				Képzés				Egyéb tevékenység				Saját kapacitás összesen		Külső kapacitás összesen		Kapacitás összesen		
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	
	saját ellenőri nap		külső ellenőri nap		saját ellenőri nap		külső ellenőri nap		saját ellenőri nap		külső ellenőri nap		saját ellenőri nap		külső ellenőri nap		saját ellenőri nap		külső ellenőri nap		ellenőri nap		
<b>Ellenőrzések összesen 2026. év</b>	0,00	0,00	130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	140,00	0,00	140,00	0,00
<b>Sárvár Város Önkormányzata</b>	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	110,00	0,00	110,00	0,00
<b>Sítke Község Önkormányzata</b>	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	10,00	0,00
<b>Bögöt Község Önkormányzata</b>	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	10,00	0,00
<b>Porpác Község Önkormányzata</b>	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	10,00	0,00





## SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

### ELŐTERJESZTÉS

#### **Sárvár Város 2021-2027 közötti időszakra vonatkozó Környezetvédelmi Programjának felülvizsgálata**

##### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995 évi LIII. Törvény (továbbiakban Tv.) tartalmazza az önkormányzatok környezetvédelemmel összefüggő feladatait. A törvényben a helyi önkormányzatok környezetvédelmi feladatai között a környezetvédelmi programkészítési előírás is szerepel (Tv. 46. § (1) bekezdés).

Sárvár Város Önkormányzata 2021. decemberében készítette el a város 2021-2027 közötti időszakra vonatkozó környezetvédelmi programját, illeszkedve a jogszabályi előírásokhoz az elkészült programot az önkormányzat rendszeres időközönként felülvizsgálja. A környezetvédelmi program legutóbbi felülvizsgálatára 2023-ban került sor.

Jelen dokumentáció a 2023 óta eltelt időszakban történt változásokat összegzi, a környezet védelmére irányuló célok teljesülését értékeli.

A felülvizsgálati dokumentáció szakhatósági véleményezési eljárását a Tv. 48/F §. értelmében az önkormányzat az illetékes vízügyi, környezetvédelmi és népegészségügyi hatóságokkal lefolytatta. A szakhatóságok a dokumentummal kapcsolatban az előterjesztés elkészültéig kifogást, észrevételt nem fogalmaztak meg.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Sárvár város 2021-2027 közötti időszakra vonatkozó Környezetvédelmi Programjának felülvizsgálati dokumentációját a határozathoz mellékelt tartalommal hagyja jóvá.

#### **Határozati javaslat**

Sárvár város Önkormányzati Képviselő-testülete Sárvár Város 2021-2027 közötti időszakra vonatkozó Környezetvédelmi Programjának 2025. évi felülvizsgálati dokumentációját jelen határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 11.

Kondora István  
Polgármester

...../2025 (XII.17.) számú Képviselő-testületi határozat melléklete

SÁRVÁR VÁROS  
KÖRNYEZETVÉDELMI PROGRAMJA  
2021-2027.

**2025. ÉVI FELÜLVIZSGÁLAT**

*(a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben foglalt rendelkezések alapján)*



Megrendelő: Sárvár Város Önkormányzata  
9600 Sárvár, Várkerület 2.

Készítette: ABU Hungary Mérnökiroda Kft.  
9027 Győr, Külső Árpád u. 41.

2025. szeptember

**ALÁÍRÓLAP**

**SÁRVÁR VÁROS  
KÖRNYEZETVÉDELMI PROGRAMJA**

**2021-2027.**

**2025. ÉVI FELÜLVIZSGÁLAT**

*(a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LII. törvényben foglalt rendelkezések alapján)*

**Készítette:**

ABU HUNGARY MÉRNÖKIRODA KFT.  
9027 GYŐR, KÜLSŐ ÁRPÁD U. 41.

**Témafelelős:**

.....  
Dr. Petróczki Ferenc  
környezetvédelmi szakértő

## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS .....	1
1. A KÖRNYEZETVÉDELMI PROGRAM FELÜLVIZSGÁLATÁNAK CÉLJA .....	3
2. SÁRVÁR ÉS A KISTÉRSÉG TÁRSADALMI-GAZDASÁGI ÉLETÉBEN BEKÖVETEZETT VÁLTOZÁSOK RÖVID ISMERTETÉSE .....	3
2.1. Néesség .....	3
2.2. Közlekedés és járműállomány .....	4
3. A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÁLTOZÁSA A FELÜLVIZSGÁLT IDŐSZAKBAN .....	6
4. A KÖRNYEZET ÁLLAPOTÁBAN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSOK .....	7
4.1. Levegő .....	7
4.2. Vizek .....	8
4.2.1. Felszíni vizek .....	8
4.2.2. Felszín alatti vizek .....	9
4.2.3. Ivóvíz .....	13
4.2.4. Szennyvízcsatorna-ellátottság, szennyvíztisztítás .....	19
4.2.5. Csapadékvíz .....	22
4.3. Talajok .....	23
4.4. Hulladékgazdálkodás .....	26
4.5. Természetvédelem, tájhasználat .....	28
4.6. Villamos energiaszolgáltatás .....	31
4.7. Vezetékes gázszolgáltatás .....	33
5. A KÖRNYEZETBIZTONSÁG TERÜLETÉN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSOK .....	34
6. A KÖRNYEZETVÉDELMI PROGRAMJAVASLAT FELÜLVIZSGÁLATA .....	35
6.1. A környezet védelmét szolgáló általános intézkedések .....	35
6.1.1. Helyi rendeletek és programok rendszeres felülvizsgálata .....	35
6.1.2. A lakosság környezeti tudatosságának erősítése .....	36
6.1.3. Környezeti nevelés, oktatás .....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>
6.2. A környezeti elemekkel és önálló hatótényezőkkel kapcsolatos intézkedések .....	36
6.2.1. Levegőtisztaság védelem .....	36
6.2.2. Felszín alatti és felszíni vizek védelme .....	38
6.2.3. Talajvédelem .....	39
6.2.4. Hulladékgazdálkodás .....	39
6.2.5. Természet- és tájvédelem .....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>
6.2.6. Energiagazdálkodás .....	40
6.2.7. Zöldterület gazdálkodás .....	42
7. ÖSSZEFOGLALÁS .....	44

## BEVEZETÉS

*A környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 46. § (1) bekezdés *b)* pontjának rendelkezése a települési önkormányzat feladataként határozza meg, hogy illetékességi területére önálló települési környezetvédelmi programot dolgozzon ki, illetve rendszeresen vizsgálja felül, amelynek mindenkor összhangban kell lennie az aktuálisan érvényben lévő Nemzeti Környezetvédelmi Programban (a továbbiakban: NKP<sup>1</sup>) foglalt célokkal, feladatokkal, továbbá a település rendezési tervével.

A Kvt. 46. § (1) bekezdés *e)* pontja szerint a környezet védelme érdekében a települési önkormányzat az illetékességi területén elemzi, értékeli a környezet állapotát és arról szükség szerint, de legalább évente egyszer tájékoztatja a lakosságot.

A Kvt. vonatkozó előírásainak megfelelően Sárvár Város Önkormányzata 2021 decemberében készítette el az új, 2021-2027. közötti időszakra vonatkozó környezetvédelmi programját (a továbbiakban: Program). Illeszkedve a hatályos jogszabályi környezethez jelen dokumentáció a Program készítése óta eltelt időszakban történt változásokat összegzi, az akkor megfogalmazott, a környezet védelmére irányuló célok, feladatok teljesülését vizsgálja felül.

A Program felépítéséhez hasonlóan, tartalmi elemeit tekintve a felülvizsgálat is a Kvt. 48/B § és 48/E § egyes pontjaiban foglalt előírások figyelembevételével került összeállításra, ezáltal tartalmazza:

- a környezeti elemek állapotának bemutatásán és az azt befolyásoló főbb hatótényezők elemzésén alapuló helyzetértékelést;
- a fenntartható fejlődéssel összhangban álló, elérni kívánt környezetvédelmi célokat, valamint környezeti célállapotokat;
- a célok és célállapotok elérése érdekében teendő főbb intézkedéseket (különösen a folyamatban lévő, illetve az előirányzott fejlesztésekkel és a működtetéssel kapcsolatos feladatokat), valamint azok megvalósításának ütemezését;
- a kitűzött célok megvalósításának szabályozási, ellenőrzési, értékelési eszközeit;
- az intézkedések végrehajtásának, valamint az előző pont szerinti eszközök alkalmazásának várható költségigényét, a tervezett források megjelölésével.

A település adottságaival, sajátosságaival és gazdasági lehetőségeivel összhangban pedig (lásd Kvt. 48/E §):

- a légszennyezettség-csökkentési intézkedési programmal, valamint a légszennyezéssel,

---

<sup>1</sup> Jelenleg az Országgyűlés által a 62/2022. (XII. 9.) OGY határozattal elfogadott, 2026-ig szóló 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program van hatályban, amely szerint a területi környezetvédelmi tervek közül a legfontosabb a (vár)megyei környezetvédelmi program, mivel ez képezi le gyakorlatilag az NKP céljait a (megyei léptékű) területi szintre. Az NKP-val megteremtett megyei célrendszer pedig megalapozza a települési környezetvédelmi programok irányát is. Az NKP további lényeges megállapítása, hogy a helyben fontos feladatok meghatározását jó szolgálják a – Sárvár Város esetében is rendelkezésre álló – települési klímastratégiák, valamint a Fenntartható Klíma és Energia Akciótervek (SECAP).

- a zaj és rezgés elleni védelemmel, valamint a stratégiai zajtérképek alapján készítendő intézkedési tervekkel,
- a zöldfelület-gazdálkodással,
- a települési környezet és a közterületek tisztaságával,
- az ivóvízellátással,
- a települési csapadékvíz-gazdálkodással,
- a kommunális szennyvízkezeléssel,
- a településhulladék-gazdálkodással, valamint az elhagyott hulladék felszámolásával,
- az energiagazdálkodással,
- a közlekedés- és szállításszervezéssel,
- a feltételezhető rendkívüli környezetveszélyeztetés elhárításával és a környezetkárosodás csökkentésével kapcsolatos feladatokat és előírásokat.

A környezetvédelmi program felülvizsgálatát az ABU Hungary Mérnökiroda Kft. (9027 Győr, Külső Árpád u. 41.) végezte el, Sárvár Város Önkormányzata aktív közreműködésével és adatszolgáltatása alapján.

## 1. A KÖRNYEZETVÉDELMI PROGRAM FELÜLVIZSGÁLATÁNAK CÉLJA

A Program felülvizsgálata is a város fenntartható fejlődése érdekében, a városüzemeltetési feladatok integrált megközelítésével, illetve azzal a céllal készült el, hogy az egymással szoros kölcsönhatásban álló társadalmi, gazdasági és környezeti folyamatok hosszabb távon se veszélyeztessék a várost alkotó közösség életkörülményeit, környezeti biztonságát, ugyanakkor biztosítsák a természet által alkotott és az ősidők óta itt élő emberek által létrehozott gazdag örökség megőrzését, fenntartható használatát, fejlesztését és növeljék a város vonzerejét. A kapcsolódó feladatok végrehajtásáról, a végrehajtás feltételeinek biztosításáról továbbra is Sárvár Város Önkormányzata gondoskodik, és figyelemmel kíséri a feladatok ellátását, a helyi erőforrások hozzájárulásával. Cél, hogy Sárvár kistérségi vezető szerepköre ezáltal is tovább erősödjön, ugyanakkor a tágabb környezetre gyakorolt kedvezőtlen környezeti hatások csökkenjenek.

Tekintve, hogy az Európai Unió a kontinenst 2050-ig karbonsemlegessé tenné, az Európai Zöld Megállapodás (European Green Deal) alapvető ideológiai céljának (mely szerint az *Uniót olyan igazságos és virágzó társadalommá kívánja alakítani, amely modern, erőforrás-hatékony és versenyképes gazdasággal rendelkezik, ahol 2050-ben megszűnik a nettó üvegházhatásúgáz-kibocsátás, és ahol a gazdaság növekedése nem erőforrásfüggő*) megvalósítását – a fent leírtakkal összhangban – már most el kell kezdeni, figyelemmel az „Irány az 55%!” intézkedéscsomagban konkretizált éghajlatvédelmi törekvésekre<sup>3</sup>.

Jelen – időközi – felülvizsgálat ilyen szempontból is közvetlen segítség kíván lenni a képviselő-testület számára a végrehajtandó feladatok számba vételéhez, azok megvalósítási sorrendjének (és határidejének) ütemezéséhez, felvázolva a kitűzött célok megvalósításának eszközeit, továbbá – amennyiben ez lehetséges – a megvalósításhoz szükséges pénzügyi forrásokat is.

## 2. SÁRVÁR ÉS A KISTÉRSÉG TÁRSADALMI-GAZDASÁGI ÉLETÉBEN BEKÖVETEZETT VÁLTOZÁSOK RÖVID ISMERTETÉSE

### 2.1. Népeség

Bár a Sárvári kistérség az ország egyik legdinamikusabban fejlődő kistérsége, Sárvár állandó népessége 2015-ig folyamatos csökkenést mutatott. Azóta a lakónépesség számának alakulásában nem mutatkoznak egyértelmű tendenciák. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2014-ben 14.716 fő élt a városban. A 2015. évi trendfordulót követően 2020. év elejére a népesség elérte a 15.301 főt. 2021-ben kismértékű csökkenés volt tapasztalható (a népesség száma 14.931 fő), ami 2022-re

---

<sup>2</sup> lásd: A BIZOTTSÁG (EU) 2021/1256 FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ RENDELETE az (EU) 2015/35 felhatalmazáson alapuló rendeletnek a fenntarthatósági kockázatok biztosítók és viszontbiztosítók irányításába történő integrálása tekintetében történő módosításáról (2021. április 21.)

<sup>3</sup> A csomag uniós jogi kötelezettséggé alakítja a klímasemlegesség 2050-re való elérésével kapcsolatos politikai törekvést, azáltal, hogy egy sor jogalkotási javaslatot tesz, amelyek – egyrészt különböző, az éghajlat-politika, az energiaügy és a közlekedés területéhez tartozó jogszabályok módosításával, másrészt új jogalkotási kezdeményezések révén – az uniós jognak az EU éghajlat-politikai céljaihoz való hozzáigazítását célozzák. Elfogadásával az EU és tagállamai kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 1990-es szinthez képest 2030-ig legalább 55%-kal csökkentik az EU nettó üvegházhatásúgáz-kibocsátását.

ismét megemelkedett, ebben az évben ugyanis 15.051 főt számláltak. A 2024. évi KSH adatok alapján ismét kis mértékű csökkenés következett be, Sárvár város népessége 14 746 fő volt.

<b>Öregedési index alakulása Sárváron</b>			
Év	65 év feletti állandó lakosok száma (fő)	0-14 éves korú állandó lakosok száma (fő)	Öregedési index %
2018	2 846	1 918	148,38%
2019	2 971	1 861	159,65%
2020	3 073	1 818	169,03%
2021	3 140	1 752	179,22%
2022	3 174	1 712	185,40%
2023	3 221	1 685	191,16%

Forrás: TeIR, KSH-TSTAR

Demográfiai történelmünk során az időskorúak száma és aránya először 2005-ben haladta meg a gyermekkorúakét országos szinten, Sárváron ez 2008-ban következett be első alkalommal. Azóta e mutató sajnos egyre romlik, mind országosan, mind pedig a településen. Az elmúlt három évben a folyamat sajnos egyre erőteljesebb, 2018-ban városunkban 100 fő 0-14 éves korúra 148 fő időskorú jutott, 2021-ben ez a szám megközelíti a 180 főt. A 2023-as adat e mutatószám további romlását jelzi.

Ennek egyik oka, hogy a születések számát évek óta tartóan meghaladja a halálozások száma, azaz a természetes szaporodás mutatója negatív előjelű. A másik ok a születéskor várható élettartam folyamatos növekedése. A KSH Vas vármegyére vonatkozó 2024-es adatai szerint a születéskor várható átlagos élettartam a férfiak esetén 74,22 év, míg a nők esetében 80,3 év. Két évtizeddel ezelőtt (2001-ben) ez a mutató férfiaknál még 68,84 év míg a nőknél 77,12 év volt. Ez egyebek mellett magyarázatul szolgál arra is, mely szerint az idős korosztályban a nők aránya miért magasabb.

## **2.2. Közlekedés és járműállomány**

A kistérség továbbra is arteriális közlekedési hálózati helyzetű. Négy főút (84., 86., 87. és 88. számú főutak) és három vasútvonal (Szombathely-Celldömölk villamosított, illetve Szombathely-Nagykanizsa, Szombathely-Szentgotthárd vonal) metszi területét. Déli peremén vezet a 8. sz. főút. A kistáj Nyugati határvonala a magyar-osztrák államhatár része.

A térségben élőket, illetve átutazókat fejlett közúthálózat fogadja. Köszönhető ez egyrészt a Hegyeshalom-Csorna-Szombathely M86-os gyorsforgalmi útnak, amely az M1-es autópályát az M9-es gyorsforgalmi úttal köti össze, egyúttal 2 megyeszékhely gyors megközelítését, illetve Sárvár, mint termálvizes gyógyturisztikai célpont kiemelkedően jó elérhetőségét is biztosítja. További fontos tényező a város közigazgatási területén átfutó 2 főút (84 – Balatonederics-Sárvár-Sopron másodrendű főút, 88 – Sárvár- Vát másodrendű főút) és a Szombathely-Celldömölk vasútvonal is.

A kötött pályás közlekedés fejlett, amihez nagyban hozzájárulnak az Európai Vasúti Ügynökség szabályainak megfelelő, az európai vasúti rendszer kölcsönös átjárhatóságáról szóló legújabb műszaki előírásokat teljesítő, a legutóbbi Crash ütközési normáknak megfelelő 3. generációs FLIRT motorvonatok, továbbá a Győr-Sopron-Ebenfurti Vasút (GYSEV) Zrt. által a sárvári hálózatot is magába foglalóan kiépített Egységes európai vonatbefolyásoló rendszer (ETCS L2). A biztonság területén előremutató fejlesztések 2025-ben is folytatódnak, hiszen Magyarország – az Európai Unió felé tett vállalásainak megfelelően – a TEN-T korridorok által érintett vonalszakaszokon az Egységes Európai Vasúti Közlekedésirányítási Rendszer (ERTMS) részeként működő ETCS L2 támogató alrendszereit (úgy mint a Kulcs Menedzsment Központot<sup>4</sup> és a QoS monitoring rendszert<sup>5</sup>) ütemezetten telepíti.

Hazánkban is egyre népszerűbb a kerékpáros közlekedés, de infrastruktúrája sajnos országosan elmaradott. Turisztikai szempontból ez Sárváron is érzékelhető probléma, amit a város több fejlesztési projekt megvalósításával kezel (lásd pl.: Sárvár Város Kerékpárforgalmi Hálózati Tervét, illetve a közelmúltban létesült kerékpárutakat Sárvár és Rábásömjén, Sárvár és Gérce települések között, Sárvár- Hegyközség, illetve a Csónakázó-tó környékén). Legutóbb egy új 1 km hosszú kerékpárút a Vadkert körút és a Zuhogó utca közötti szakaszon épült meg, a TOP Plusz Program támogatásával. A világító aszfaltú kerékpárút átadására 2024. októberében került sor. Ugyancsak TOP Plusz program pályázat keretében, közel 200 m hosszban valósul meg a hegyközségi kerékpárút építése a Celli úton a Sótonyi utca kereszteződés és a Pohárszárogató utca közötti szakaszon.

A Sárváron nyilvántartott személygépkocsi állomány 2024-ben 6.599 db, melynek aránya az itt élő lakosság számához viszonyítva, országosan is jónak minősíthető. A 16 évnél régebbi autók száma 2022-ben 3.403 db volt, 2024. évre ez a szám 3.403 db lett. A régi évjáratú személygépkocsik növekvő aránya a közlekedés károsanyag-kibocsátásának szempontjából kedvezőtlen jelenség.

A nemzetközi tendenciák alapján a jövőben Sárváron is a személygépjármű ellátottság további növekedésével kell számolni, mely a város környezeti állapotát ronthatja, de társadalmi kára a közúti balesetek számának alakulása miatt is számottevő lehet.

A TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-VS1-2022-00014 számú, Élhető Sárvár – Komplex településfejlesztés Sárváron projekt keretein belül a városban 2 helyen alakítottak ki új parkolóhelyeket. Az Alkotmány utcában, a Nádasdy Tamás Általános Iskola mellett 45 férőhelyes parkolót építettek, a Dózsa György utcában, a városközpont közelében pedig 142 férőhelyes parkoló került kialakításra.

A városközpontban közlekedésbiztonsági beruházás keretében 2 helyen is – az Alkotmány utca és a Rákóczi Ferenc utca, valamint a Deák Ferenc utca és a Gyöngyös utca kereszteződésében – „okos

---

<sup>4</sup> A Kulcs Menedzsment Központ feladata a pálya menti ETCS berendezések és a járműfedélzeti berendezések EU-RORADIO interfészei közötti titkosított kapcsolat ellenőrzése és menedzselése a hitelesítő és autentikációs kulcsok teljes körű menedzselésén keresztül.

<sup>5</sup> A QoS monitoring rendszer egy olyan diagnosztikai és adatalemző eszköz, mely lehetővé teszi, hogy az infrastruktúra-üzemeltető vasúttársaságok (MÁV Zrt. és GYSEV Zrt.) egységes és átjárható kommunikációs rendszert biztosítsanak az ügyfeleknek, növeljék a biztonságot és csökkentsék a késéseket.

zebra” átkelőhelyek kerültek kivitelezésre. Az intelligens gyalogátkelőhelyek útburkolatba süllyesztett LED lámpákkal és kamerarendszerrel, kiemelt világítással kerültek kivitelezésre.

### **3. A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÁLTOZÁSA A FELÜLVIZSGÁLT IDŐSZAKBAN**

Sárvár város közigazgatási területe továbbra is 6464,5 ha, aminek nagy része külterület. Ezek több, mint fele szántóföldi művelés alatt áll. A szántóterületek az elmúlt évszázadok során az emberi tevékenység következtében a természetes növénytakaró (erdők, rétek) helyén keletkeztek. Az erdőterületek aránya továbbra is meghaladja az országos átlagot. A jelenleg meglévő, értékesebb erdők a Rába jobb és bal parti zónájában lévő hazai gyertyános-tölgyesek és keményfaligetek, csekély kiterjedésben fűz- és nyárfajokból álló puhafaligetek. Igazi, természetes állapotban csak csekély kiterjedésben maradtak fenn. Nagyobb részük természet közeli – erdészeti kezelésektől, telepítésektől nem mentes – formában található. Tájédegen fajokból álló, természetvédelmi szempontból értéktelen erdők aránya jelentős és az erdők korosztályeloszlása is rendkívül kedvezőtlen, természetellenes. Sárvár legfőbb természeti értékeit az ártéri erdők őrzik, ezért hosszútávon kiemelt figyelmet kell fordítani ezen erdőállományok megőrzésére.

A gyepek területaránya nagyon kicsi, ugyanakkor örvendetes, hogy fogyásuk az elmúlt években gyakorlatilag megállt. A valamikori – főként az ártéri – gyepek kiterjedt, tájképet meghatározó élőhelyek voltak változatos kifejlődéssel és nagy fajgazdagsággal. Természetvédelmi szerepük, súlyuk ma elenyésző a csekély kiterjedésük miatt.

Sárvár város közigazgatási területén található természeti értékek védelmét továbbra is országos jelentőségű és helyi jelentőségű védett területek biztosítják. Ezek a következők:

- országos jelentőségű természetvédelmi terület: Sárvári arborétum;
- NATURA 2000-es hálózat részeként kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület: a Rába és Csörnóc völgye (HUON20008);
- helyi jelentőségű természetvédelmi területek: Bajti-erdő részlet, Rába-holtág a Szatmár-erdőben, Várpark, Hatvany-Deutsch kastély parkja, Csónakázó-tó melletti parkerdő, Gárdonyi úti parkban álló kocsányos tölgyek, többszáz éves ártéri tölgyes.

Az elmúlt években az önkormányzat a helyi civil szervezetekkel és más gazdasági szereplőkkel együttműködve tovább folytatta a településen a faültetéseket.

2023-ban többek között a felújított Berzsényi utca fásítása valósult meg 35 db japán diszcseresznye (*Prunus serrulata* 'Kanzan' és 20 db gömbkőris (*Fraxinus ornus* 'Mecsek') ültetésével.

2024-ben a Szombathelyi Erdészeti Zrt. a Sárvári Kirándulóerdőben 60 db előnevelt őshonos fajtájú lombos fát ültetett. A Sárvár Aréna melletti területen a FLEXTRONICS, illetve a Sárvári Gyógyfürdő Kft. 10-10 db díszfát. A Sárvári Kinizsi Horgászegyesület a Horgász-tó körül, a Vöröskereszt Sárvári Szervezete és a Sárvári Méhész egyesület a Várparkban, Sárvár Város Önkormányzat a Gárdonyi u., a Petőfi u. és Alkotmány utcai lakótelepen, valamint a Kazinczy és Csallóköz utcákban végzett faültetéseket.

2025-ben a Soproni Egyetem Erdészeti Tudományos Intézete az önkormányzattal együttműködve egy egyedülálló mintaprojektet indított el a Csónakázó-tó és Vadkert körút melletti területen „Sárvári Városerdő” néven. A projekt során a park faállományának felújítása során a klímaváltozáshoz jobban alkalmazkodó fafajok telepítése történik, ami egy olyan szakmailag megalapozott klímaalkalmazkodási beavatkozás, ami az erdészeti kutatások legfrissebb eredményeire támaszkodik. 2025-ben 12 fafaj mintegy 300 példányának ültetésére került sor a területen.

A Sárvári Környezetvédő és Természetbarát Egyesület az Alkotmány úti szabadidőpark területén 10 db ezüsthárs fát ültetett.

## **4. A KÖRNYEZET ÁLLAPOTÁBAN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSOK**

### **4.1. Levegő**

Sárvár levegőminőségi állapotát továbbra is a természeti (éghajlati, meteorológiai) tényezők alakulásától függően a háttérszennyezés, valamint a lokális szennyező források (az ipari kibocsátások, a fosszilis tüzelőanyagok égetése és a közlekedés) határozzák meg. Az ipari tevékenység döntően a város külső részén, iparterületen zajlik. Lakóépületek közé ékelődő, jelentős kibocsátással járó ipari tevékenység a város területén továbbra sem található. A városba települt ipari és szolgáltató létesítmények légszennyezőanyag-kibocsátása a korábban már megtett intézkedések hatására határérték alatti. Az ipari és szolgáltatási (pl. távfűtés) tevékenységet végző gazdálkodó szervezetek által jelentett és országosan feldolgozott adatok szerint a kén-dioxid, a nitrogén-oxidok, a szén-monoxid, a szén-dioxid<sup>6</sup> és az ülepedő porkibocsátás pedig csökkenő tendenciát mutat.

A jelen dokumentáció keretében felülvizsgált ciklusban, önkormányzati megbízásból levegőtisztaság-védelmi méréseket nem végeztek (ilyen jellegű előírás nincs), újabb eredmények ezért nem állnak rendelkezésre. Mivel azonban az egyedi fűtésből származó légszennyezőanyag-kibocsátás jelentős mértékű és különösen a szén és a tűzifa felhasználása fajlagosan lényegesen több kén-dioxid, illetve a tökéletlen égés következtében szén-monoxid- és koromkibocsátást okoz, mint a jól szabályozható, korszerű fűtőművek, ezért, amennyiben a levegő minőségében egyáltalán változás állt be, akkor az inkább negatív irányba hathatott. A nem kívánatos trend valószínűségét csak erősíti az orosz ukrán konfliktus révén előállt energiaválság, emiatt különösen fontos, hogy a magyar REPowerEU<sup>7</sup> folyamat a lakossági energiaátmenetet a lehető legnagyobb mértékben támogassa.

A közúti közlekedés következtében elsősorban nitrogén-oxidok, szén-monoxid, szénhidrogének, kén-dioxid, korom és ennek felületén policiklikus aromás szénhidrogének (PAH), valamint a ma már egyre kevésbé jellemző ólomszennyezés kerül a település légterébe, gyakorlatilag a talajszinttől legfeljebb 0,5-1 magasságban lévő kibocsátóforrásokon (kipufogócsöveken). Másodlagos hatásként

---

<sup>6</sup> Bár a szén-dioxid határértékkel nem szabályozott légszennyező-anyag, kibocsátása a gáz ózonréteget károsító (üveg-ház) hatása miatt, a felső légkör védelme érdekében fontos.

<sup>7</sup> Az uniós REPowerEU tervet az Európai Bizottság azokra a nehézségekre és az energiapiaci zavarokra történő válaszlépésként fogalmazta meg, amelyeket az Ukrajna elleni orosz katonai agresszió okozott. A Magyarország helyreállítási és rezilienciaépítési tervét kiegészítő, 4,6 milliárd EUR összegű REPowerEU-fejezetet az Európa Bizottság 2023. november 26. napján jóváhagyta jóvá.

a gépjárművek által felkevert por jelenthet légszennyezést. A szennyezőanyagok várható koncentrációi az út-menti területeken az aktuális meteorológiai viszonyoktól függően is változnak. A szakirodalomban ismertetett, különböző terjedési modellekkel számított adatok szerint a gépjárművek által kibocsátott légszennyezőanyagok koncentrációi az út tengelyétől mért 8-10 m távolságban általában felére csökkennek, hatásuk azonban még 150-200 m távolságban is kimutatható. Itt kell még megjegyezni, hogy a Nemzeti Közlekedési Hatóság adatai alapján országosan és Sárváron is 1990 óta jelentősen csökkent a légszennyező anyagok kibocsátása és javult a környezeti levegőtisztaság.

Szintén a Nemzeti Közlekedési Hatóság adatai igazolják, hogy országosan és Sárváron is a személygépkocsi-állományon belül az utóbbi években közel kétszeresére növekedett a dízel gépjárművek aránya. Ez a nitrogén-oxidok (NO<sub>x</sub>) és a szálló por (PM<sub>10</sub>) kibocsátása szempontjából kedvezőtlen jelenség. Ennek ellenére továbbra is kijelenthető, hogy az Energiaklub Szakpolitikai Intézet és Módszertani Központ által publikált, Sárvár Város fenntartható energia- és klímaakciótervében (SECAP 2017.) foglaltak, valamint a KEHOP-1.2.1-18-2018-00082 azonosító számú „Sárvár Város Klímastratégiájának aktualizálása” c. projekt keretében elkészített a Sárvár város klímastratégiája, 2020-2030. kitekintéssel 2050-ig c. dokumentáció<sup>8</sup> ajánlásainak érvényre juttatása esetén Sárvár klímavédelmi szempontból hatékony, a fajlagos üvegházhatású gázkibocsátás tekintetében pedig alacsony (potenciálisan zéró) outputtal jellemzett település lehet.

## **4.2. Vizek**

### **4.2.1. Felszíni vizek**

Alapvetően nem történtek változások a legutóbbi felülvizsgálat óta eltelt időszakban a felszíni vizek vonatkozásában, a vízfolyásokban gazdag városban és közvetlen környékén. Továbbra is a település és egyben a táj fő folyója a Rába, mely a város alatt felveszi a Herpenyő, a város felett pedig a Gyöngyös-patak, majd a Szaput-árok vizét. Ez utóbbi gyűjti össze a város területén csörgedező többi árok (Vágóhídi-árok, Kertaljai-árok, Vasútmenti-árok) vizét. A várostól K-re, a Hegyhát területén ered a Lánka-patak, mely a Berekbe érve a Rábával párhuzamosan halad egészen Pápócig, ahol zsilipen át a Rábába torkollik. A Rába vízhozama a város körzetében kisvíz idején 6 m<sup>3</sup>/s, középvíznél 37 m<sup>3</sup>/s, nagyvíznél 516 m<sup>3</sup>/s. Az eddig mért legnagyobb vízhozam 795 m<sup>3</sup>/s, mely 50 éves gyakorisággal ismétlődik. A Rába energiájával tetemes mennyiségű hordalékot is szállít. Lebegtetett hordaléka 10 éves átlagban 92.160 m<sup>3</sup>/év, a görgetett hordaléka pedig 1.862 m<sup>3</sup>/év. Legnagyobb hordalékhozama az előző értékeknek közel a kétszeresét éri el.

A Gyöngyös-patak a város második legjelentősebb vízfolyása. A Kertváros alatt kialakított csatornával többlet-vizét már a város előtt a Rábába vezethetik. Sárvárnál 15 m<sup>3</sup>/s átbochtatóképességű mederben folyik. Vízhozama kisvíznél 0,5 m<sup>3</sup>/s, középvíznél 2 m<sup>3</sup>/s, nagyvíznél 15 m<sup>3</sup>/s. Vízével

---

<sup>8</sup> készítő: TITANIUM EDUCULT Oktatási, Kulturális és Szolgáltató Kft. (9909 Körmen, Németújvári u. 71.)

táplálja a Téglagyári-, a Csónakázó- és az Arborétum területén kialakított mesterséges tavakat. Vízmintái alapján általában a III. (tűrhető) kategóriába esik.

#### 4.2.2. Felszín alatti vizek

Sárvár környéke természetes forrásokban szegény terület, a földtani felépítés miatt leginkább a Kemeneshát lábánál fakadnak vizek. Ilyenekkel az Omlás-erdőben és a Bajti felé eső területen, a vasúti töltés oldalában lehet találkozni. A Rába bal parti területén csak egyetlen természetes forrás ismert: Sárvár város külterületén a Szombathely felé vezető 88-as számú közúttól nem messze a szántóföldi táblák között egy természetes mélyedésben tör a felszínre egy rétegforrás, ami a helyiek körében „Álló-kút” néven ismert.

Földrajzi helyzetéből eredően ugyanakkor a Sárvár alatti rétegek gazdag vízkészletet rejtnek. A legfiatalabb holocén-pleisztocén korú üledékekben tárolódó talajvíz készlet a régi ásott kutakat és az újabb ipari vizet szolgáltató csökutakat látja el. A kavicsos talaj jó vízáteresztő képességénél fogva ki van téve a felszínről történő szennyeződésnek<sup>9</sup>, így a talajvíz gyakran magas nitrát-tartalmú, ezért ivásra alkalmatlan.

A talajvíz mélysége Sárvár közigazgatási területén a Rába baloldali teraszos síkján 2-4 m között található, a Rába völgye felé 2 m-ig emelkedik. A Rába jobb oldalán található Kemeneshát vonulatán azonban 15-20 m mélységben jelenik csak meg. Kémiai összetételét tekintve a kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos típusba sorolható. A talajvíz minőségének változásairól a város területén létesített észlelő (monitoring) kutak vizsgálati eredményei adnak tájékoztatást.

Az Önkormányzat kezelésében a XIII. városi felhagyott, rekultivált hulladéklerakó területén 5 db figyelőkút, a Sárvár-Hegyközségben felhagyott, rekultivált szilárdhulladék-lerakó területén összesen 11 db talajvíz mintavételi hely található. Ezek előírás szerinti, rendszeres vizsgálatáról az Önkormányzat gondoskodik és a vett vízmintákat a területileg illetékes környezetvédelmi- és/vagy vízügyi hatóságok által előírt paraméterekre akkreditált laboratórium vizsgálattja. A laboreredmények (az értékelő jelentés részeként) évente megküldésre kerülnek a területileg illetékes környezetvédelmi- (jelenleg a Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály) és vízügyi (jelenleg a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály) hatóságok részére.

A XIII. városi felhagyott, rekultivált hulladéklerakó (Sárvár 1247/2 hrsz. alatti ingatlan) területén jelenleg a Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya által 36800/2338-6/2024.ált. iktatószámú határozattal kiadott vízjogi üzemeltetési engedély, illetve

---

<sup>9</sup> Sárvár közigazgatási területe a 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet értelmében a mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezés szempontjából nitrátérzékeny területnek számít, a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet alapján pedig a felszín alatti vizek állapota szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület.

a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság VA/KTHF-KTO/59-9/2024. iktatószámú határozata alapján folyik a monitoring tevékenység. A 2024. évi vizsgálati eredményeket az *1. táblázat* foglalja össze.

A Sárvár-Hegyközségben lévő, felhagyott, rekultivált szilárd hulladéklerakó területéről származó vizek vizsgálati eredményeit a *2-4. táblázatok* ismertetik. A táblázatokban *a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről* szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben (a továbbiakban: Együttes rendelet) szereplő határértékektől eltérő, illetve azokat meghaladó mennyiségek **vastagon** szedve szerepelnek, a kimutathatósági határ alatti koncentrációkat pedig „k. a.” jelöli.

**1. táblázat** A Sárvár 1247/2 hrsz. alatti ingatlan monitoring kútjainak vízvizsgálati eredményei, 2024.

vizsgált paraméter	határérték	S-1 jelű kút	S-2 jelű kút	S-3 jelű kút	S-4 jelű kút	S-5 jelű kút
pH	≥6,5 és 9,0≤	7,20	6,97	7,23	7,34	7,27
összes oldott anyag (mg/l)	-	338	1708	426	390	434
nitrit (mg/l)	0,5	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.
nitrát (mg/l)	50	1,3	1,8	1,3	0,9	1,0
ammónium (mg/l)	0,5	<b>1,14</b>	<b>28,7</b>	<b>1,76</b>	<b>1,39</b>	<b>0,981</b>
foszfát (mg/l)	0,5	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.
B (µg/l)	500	k. a.	<b>1890</b>	34,1	33,3	k. a.

Az 1. táblázat alapján az ammónium koncentrációja az összes vizsgált kút vizében a vonatkozó (Együttes rendelettel megállapított) határérték feletti. Emellett az S-2 jelű kút vizének minősége a bór tekintetében is kifogásolt. Az eredményeket a korábbi évi adatokkal összehasonlítva megállapítható, hogy az ammónium mért értékei az S-4 jelű kivételével az összes kútban csökkentek. Az S-2 jelű kútban a bór változási dinamikája is javulást mutat.

**2. táblázat** A Sárvár-hegyközségi hulladéklerakó I. üteme mintavételi helyeinek vízvizsgálati eredményei és a vonatkozó határértékek, 2024.

vizsgált paraméter	határérték	IV. jelű kút		V. jelű kút		VI. jelű kút		VII. jelű kút		I. ütem 1. kút	
		I. félév	II. félév	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév
pH	≥6,5 és 9,0≤	6,8	6,9	6,74	6,76	6,96	7,04	7,01	7,03	7,12	7,34
EC (µS/cm)	2500	1520	1736	1400	1603	1420	1566	1350	1554	894	1043
nitrát (mg/l)	50	7	19,4	<b>57</b>	<b>78,3</b>	<b>59</b>	<b>68,3</b>	29	32,3	15	25,3
nitrit (mg/l)	0,5	0,43	k. a.	0,3	k. a.	0,03	k. a.	0,37	k. a.	k. a.	k. a.
ammónium (mg/l)	0,5	<b>10</b>	<b>11,6</b>	<b>1,5</b>	k. a.	0,03	k. a.	<b>1,7</b>	0,34	0,02	k. a.
KOI <sub>ps</sub> (mg/l O <sub>2</sub> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,1	1,34
klorid (mg/l)	250	-	-	-	-	-	-	-	-	105	117
B (µg/l)	500	160	173	120	122	40	36,6	40	32,6	-	-
Cr <sub>összes</sub> (µg/l)	50	k. a.	31,2	k. a.	11,1	1	22,7	k. a.	21,6	-	-
Ni (µg/l)	20	5,4	6,77	5,5	6,58	1,2	k. a.	k. a.	k. a.	-	-
Zn (µg/l)	200	8,5	k. a.	12	k. a.	16,8	k. a.	5,9	k. a.	-	-

A táblázat adatai alapján a vett vízmintákból vizsgált paraméterek közül esetenként a különböző nitrogénformák mért értékei nem feleltek meg az Együttes rendeletben meghatározott határértékeknek: a nitrát az V. és VI. jelű kutakban egész évben kifogásolt koncentrációban volt jelen, míg az ammónium a IV. jelű kútban folyamatosan, az V. és VII. jelű kutakban pedig az I. félévben nem volt megfeleltethető a vonatkozó határértékkel.

Az táblázat adatait a korábbi évek eredményeivel összehasonlítva megállapítható, hogy a IV. jelű kútban az ammónium és a nitrit koncentrációja 2024-ben tovább csökkent, az V. jelű kút vizének nitrát tartalma megnőtt. A többi kútban érdemi eltérés nem tapasztalható.

**3. táblázat** A Sárvár-hegyközségi hulladéklerakó III/1. üteme mintavételi helyeinek vízvizsgálati eredményei és a vonatkozó határértékek, 2024.

vizsgált paraméter	határérték	Sárvár I. jelű kút		Sárvár III/1. ütem 2. kút		Sárvár csurgalékvíz	
		I. félév	II. félév	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév
pH	$\geq 6,5$ és $9,0 \leq$	<b>6,31</b>	<b>6,38</b>	6,6	6,69	<b>9,12</b>	8,96
vezetőképesség ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	2500	355	432	591	940	<b>3770</b>	<b>4930</b>
összes oldott anyag (mg/l)	-	271	310	451	670	2870	2650
nitrát (mg/l)	50	<b>67</b>	<b>89,4</b>	<b>58</b>	<b>112</b>	5	7,3
nitrit (mg/l)	0,5	0,23	k. a.	0,01	k. a.	<b>1,62</b>	k. a.
ammónium (mg/l)	0,5	<b>0,65</b>	k. a.	0,03	k. a.	<b>12,2</b>	<b>18,5</b>
KOI <sub>ps</sub> (mg/l O <sub>2</sub> )	-	1,6	0,70	4,8	0,70	100	111
klorid (mg/l)	250	12	15,3	19	44,5	<b>756</b>	<b>829</b>
szulfát (mg/l)	250	70	60,1	k. a.	22,7	k. a.	9,88
B ( $\mu\text{g}/\text{l}$ )	500	k. a.	k. a.	180	295	<b>1580</b>	<b>1930</b>
Cr <sub>összes</sub> ( $\mu\text{g}/\text{l}$ )	50	k. a.	3,2	k. a.	12,4	5,3	48,5
Ni ( $\mu\text{g}/\text{l}$ )	20	1,8	k. a.	0,8	k. a.	<b>21,1</b>	<b>21,4</b>
Zn ( $\mu\text{g}/\text{l}$ )	200	14,5	k. a.	14,2	k. a.	k. a.	k. a.
TPH ( $\mu\text{g}/\text{l}$ )	100	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.

A 3. táblázat adatai alapján a Sárvár I. jelű monitoring kút vizének pH-ja, illetve nitrát tartalma egész évben kifogásolt, az ammónium koncentrációja pedig az I. félévben nem felelt meg a vonatkozó követelménynek. A Sárvár III/1. ütem 2. kút vizében a nitrát folyamatosan meghaladta az Együttes rendelettel megállapított határértéket.

A csurgalékvíz-tározóban lévő víz jellemzően rossz minőségű, a vizsgált paraméterek közül a pH, az EC, a nitrit, az ammónium, a klorid, a bór és a nikkelt értékei sem feleltethetők meg az Együttes rendelet előírásaival. Kijelenthető azonban az is, hogy a műtárgy műszaki védelme továbbra is megfelelő, hiszen a környezetében lévő kútban hasonló szennyező komponensek nem azonosíthatók.

Az előző évek eredményeihez viszonyítva megállapítható, hogy a Sárvár I. jelű kút vizében az ammónium mennyisége csökkenő tendenciát mutat. Ehhez kapcsolódó érdemi változás, hogy a 2021. I. félévében detektált 36,1 mg/l-os maximum után 2024. II. félévére már csak a mérőműszer kimutatási határa alatti koncentráció volt mérhető. A 2023. évben határértéket meghaladó nikkelt és a cink koncentrációk is jóval a határérték alá csökkentek. A nitrát mért értéke határérték fölé emelkedett, ami feltételezhetően a nitrifikáció következménye. A Sárvár III/1. ütem 2. kútban a tavalyi évben kiugró, határérték feletti ammónium koncentráció 2024-ben ismét határérték alá csökkent. A nitrát értéke előző évekhez hasonlóan, többnyire a 60-180 ml/l-es sávon belül, változó mértékben haladja meg a határértéket.

A csurgalékvíz gyűjtő/párolgató medencében összegyűlt víz minősége – csakúgy, mint az előző években – rossznak mondható és a környezetre veszélyes komponensek feldúsulása továbbra is tapasztalható.

**4. táblázat** A Sárvár-hegyközségi inert hulladéklerakó monitoring kútjának vízvizsgálati eredményei és a vonatkozó határértékek, 2024.

vizsgált paraméter	határérték	Sá-10 jelű kút (minta jele: Sárvár II.)	
		I. félév	II. félév
pH	$\geq 6,5$ és $9,0 \leq$	6,40	-
EC ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	2500	1950	-
összes oldott anyag (mg/l)	-	1430	-
nitrát (mg/l)	50	<b>468</b>	-
nitrit (mg/l)	0,5	0,03	-
ammónium (mg/l)	0,5	0,05	-
KOI <sub>ps</sub> (mg/l O <sub>2</sub> )	-	2,4	-
klorid (mg/l)	250	181	-
szulfát (mg/l)	250	<b>370</b>	-
B ( $\mu\text{g}/\text{l}$ )	500	230	-
Co ( $\mu\text{g}/\text{l}$ )	20	k. a.	-
Cr <sub>összes</sub> ( $\mu\text{g}/\text{l}$ )	50	k. a.	-
Ni ( $\mu\text{g}/\text{l}$ )	20	8,0	-
Zn ( $\mu\text{g}/\text{l}$ )	200	16,0	-

A 4. táblázat alapján a kút vizében a nitrát és a szulfát mennyisége nem feleltethető meg az Együttes rendelet előírásaival. Az összes többi vizsgált komponens mennyiségei a vonatkozó határértékek alatt maradtak.

Az adatokat az előző évek mérési eredményeivel összehasonlítva megállapítható, hogy a nitrát tartalom a kútban rendszeresen határérték felett, ~120-180 mg/l közötti tartományban ingadozik. Ehhez képest a 2024-ben mért érték kiugróan magas. A kút vizének határérték feletti szulfát koncentrációja korábban nem volt jellemző.

Tekintettel arra, hogy a felhagyott hulladéklerakók Sárvár város ivóvízbázisával nincsenek kapcsolatban, a lakosság ivóvízellátását nem veszélyeztetik. A megvalósított műszaki rekultivációval a felszíni csapadékvizek hulladéktestbe történő szivárgása megszűnt, így azok további kioldó hatásával gyakorlatilag nem kell számolni.

#### 4.2.3. Ivóvíz

A lakosság egészséges ivóvízzel történő ellátása az önkormányzat alapfeladatai közé tartozik. 2015. január 1. óta Sárvár város vízellátását a VASIVÍZ Zrt. végzi. A szolgáltató a városban vízszolgáltatási- és szennyvíz-szolgáltatási üzemmnökséget üzemeltet.

Ivóvíznyerésre csak a védett, talajvíztároló rétegtől záróréteggel jól elkülöníthető artézi vizet adó réteg alkalmas. Sárváron ezt a funkciót a pannon rétegek töltik be. Erre a rétegre települt a város vízellátását biztosító 5 db mélyfúrású kút. Mivel ezek kapacitása csúcsidőben nem elégséges, ezért

a Sárvár-újmajori vízmű-telepről is vezetnek vizet a sárvári vízmű-telepre. A porózus szinttájakban gazdag felső-pannóniai rétegsor a felszíntől 20-30 m-től mintegy 600 m mélységig helyezkedik el.

Az egészséges ivóvíz megőrzése szempontjából az üzemelő vízbázisok hidrogeológiai védelmének megvalósítása továbbra is fontos feladat!

Sárváron a közüzemi ivóvíz szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanok számának változásáról az *5. táblázat* nyújt tájékoztatást, a szolgáltatott ivóvíz mennyiségi adatait pedig a *6. táblázat* ismerteti, a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai alapján.

**5. táblázat** Közüzemi ivóvíz vezeték hálózatba bekapcsolt lakások száma Sárváron (2022-2024.)

Év	db
2022	6.654
2023	6.929
2024	6.983

**6. táblázat** A Sárváron szolgáltatott ivóvíz mennyiségi adatai (2022-2024.)

év	m <sup>3</sup> /év
2022.	924.935
2023.	884.471
2024.	853.178

A közüzemi ivóvízhálózatban szolgáltatott víz minőségét a szolgáltató havi gyakorisággal, akkreditált laboratóriumban vizsgálhatja. A jelen dokumentáció készítésekor rendelkezésre álló legfrissebb, 2024. évi ivóvíz vizsgálati eredményeket a *7. táblázat* tartalmazza.

A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a sárvári ivóvízhálózatban szolgáltatott víz minősége 3 eset (Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136. mintavételi pontokon 2024. május 22-én, június 5-én, valamint szeptember 4-én vett mintákból mért Coliform-szám) kivételével nem kifogásolható, egyik vizsgált paraméter esetében sem haladja meg *az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről* szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendeletben előírt határértékeket.

7. táblázat A Sárváron szolgáltatott ivóvíz minőségi adatai, 2024. év

mintavétel helye	mintavétel időpontja	KOI <sub>ps</sub> mg/l	ammó- nium mg/l	nitrit mg/l	nitrát mg/l	pH	klorid mg/l	EC μS/cm	szulfát mg/l	"m" lú- gosság mmol/l	kemény- ség mg/l CaO	Fe μg/l	Mn μg/l	Ca mg/l	Mg mg/l	As μg/l	Na μg/l
		határérték															
		5,0	0,5	0,5	50	6,5-9,5	250	2500	250	-	50-350	200	50	-	-	10	10
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.01.10.	0,54	<0,05	<0,02	2,3	7,6	2,0	448	11,0	-	-	<0,01	<0,005	-	-	-	-
Sárvár – Kút I/A	2024.01.10	0,5	0,7	<0,02	<1,0	7,6	3,0	430	11,0	5,1	104	0,77	0,046	44,1	18,0	-	37,1
Sárvár – Polgármesteri Hivatal	2024.01.10.	0,5	<0,05	<0,02	2,4	7,4	2,0	475	11,0	-	-	<0,01	<0,005	-	-	-	-
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.02.07.	0,45	<0,05	<0,02	2,1	7,5	2,0	437	11,0	-	-	0,01	<0,005	-	-	-	-
Sárvár – Kút III.	2024.02.07.	0,56	0,46	<0,02	<1,0	7,4	<2,0	531	11,0	6,5	167	0,57	0,056	77,0	25,1	-	17,9
Sárvár – Sárvári Vármelléki Óvoda, Tálaló konyha, mosogató, Bocskai u. 1-3.	2024.02.07.	0,48	<0,05	<0,02	2,2	7,7	2,0	432	8,0	-	-	<0,01	<0,005	-	-	-	-
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.03.06.	0,5	<0,05	<0,02	2,0	7,6	3,0	455	10,0	-	-	0,02	<0,005	-	-	1,4	-
Sárvár – Kút IV.	2024.03.06.	0,54	0,32	<0,02	<1,0	7,4	<2,0	542	10,0	6,5	175	0,62	0,12	83,0	25,0	-	13,7
Sárvár – Medence 2 x 150 m <sup>3</sup>	2024.03.06.	0,48	<0,05	<0,02	2,0	7,6	2,0	452	10,0	-	-	<0,01	<0,005	-	-	-	-
Sárvár – Nyers víz	2024.03.06.	0,54	0,13	0,04	1,7	7,7	<2,0	453	8,0	-	-	0,21	0,045	-	-	-	-
Sárvár – Sárvári Vármelléki Óvoda, Tálaló konyha, mosogató, Szatmár u. 20.	2024.03.06.	0,48	<0,05	<0,02	2,0	7,7	2,0	452	10,0	-	-	<0,01	<0,005	-	-	1,5	-
Sárvár – Szűrt víz I.	2024.03.06.	0,54	<0,05	<0,02	2,0	7,6	2,0	464	10,0	-	-	0,04	<0,005	-	-	-	-
Sárvár – Szűrt víz II.	2024.03.06.	0,54	<0,05	<0,02	2,3	7,6	3,0	444	8,0	-	-	0,1	0,01	-	-	-	-
Sárvár – Szűrt víz III.	2024.03.06.	0,48	<0,05	<0,02	2,1	7,6	2,0	454	8,0	-	-	<0,01	<0,005	-	-	-	-
Sárvár – Szűrt víz IV.	2024.03.06.	0,51	<0,05	<0,02	2,1	7,6	2,0	453	9,0	-	-	0,02	<0,005	-	-	-	-
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.03.25.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161	-	-	75,0	24,1	2,1	16,5
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.04.10.	0,5	0,37	<0,02	<1,0	7,5	3,0	520	14,	-	-	0,41	0,098	-	-	1,5	-
Sárvár – Kút V/A	2024.04.10.	0,5	0,71	<0,02	<1,0	7,7	<2,0	439	5,0	5,5	116	0,5	0,047	51,0	19,3	-	31,7
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.04.29.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.05.22.	0,51	0,39	<0,02	<1,0	7,5	2,0	510	14,0	-	-	0,04	0,084	-	-	-	-

Sárvár - Kút VII/A	2024.05.22.	0,57	0,36	<0,02	<1,0	7,5	3,0	516	20,0	6,0	158	0,37	0,071	73,0	24,1	-	15,9
Sárvár - Sárvári Vármelléki Óvoda Tálalókonyha, mosogató, Szatmár u. 20.	2024.05.22	0,41	<0,05	<0,02	1,6	7,4	3,0	488	10,0	-	-	<0,01	0,008	-	-	-	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.06.05.	0,43	0,57	0,06	<1,0	7,6	3,0	475	12,0	-	-	<0,01	0,056	-	-	1,8	-
Sárvár - Kút I/A	2024.06.05.	0,44	0,7	<0,02	<1,0	7,7	3,0	441	10,0	5,0	104	0,28	0,035	44,2	18,0	-	35,7
Sárvár - Tinódi Panzió & Restaurant, Pohármosogató, Hunyadi út. 11.	2024.06.05	0,42	0,05	0,1	1,7	7,6	3,0	472	12,0	-	-	<0,01	0,039	-	-	1,8	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.07.03.	0,68	0,16	0,02	1,3	7,6	3,0	473	13,0	-	-	<0,01	0,044	-	-	1,7	-
Sárvár - Kút III.	2024.07.03.	0,72	0,49	<0,02	<1,0	7,7	<2,0	453	11,0	6,8	162	0,46	0,051	75,0	24,6	-	20,6
Sárvár - Polgármesteri Hivatal, Várkerület u. 2-3.	2024.07.03.	0,64	<0,05	0,03	1,9	7,8	3,0	474	13,0	-	-	<0,01	0,019	-	-	1,8	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.09.04.	0,54	0,23	<0,02	1,1	7,5	3,0	472	11,	-	-	<0,01	0,031	-	-	1,3	-
Sárvár - Kút V/A	2024.09.04.	0,57	0,63	<0,02	<1,0	7,6	3,0	458	8,0	5,5	116	0,32	0,044	51,0	19,3	-	31,4
Sárvár - Sárvári Vármelléki Óvoda Tálalókonyha, mosogató, Szatmár u. 20.	2024.09.04.	0,46	<0,05	<0,02	1,7	7,5	2,0	474	12,0	-	-	<0,01	<0,005	-	-	1,5	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.10.02.	0,6	0,1	<0,02	1,5	7,6	2,0	469	12,0	-	-	<0,01	0,018	-	-	1,4	-
Sárvár - Kút VII/A	2024.10.02.	0,56	0,41	<0,02	<1,0	7,5	3,0	509	19,0	6,1	160	0,34	0,071	74,0	24,5	-	15,3
Sárvár - Medence 2 x 150 m <sup>3</sup>	2024.10.02.	0,56	0,14	<0,02	1,5	7,6	2,0	468	12,0	-	-	0,01	0,02	-	-	-	-
Sárvár - Nyers víz	2024.10.02.	0,69	0,58	<0,02	<1,0	7,7	<2,0	470	11,0	-	-	0,39	0,057	-	-	-	-
Sárvár - Polgármesteri Hivatal, Várkerület u. 2-3.	2024.10.02.	0,49	<0,05	<0,02	1,3	7,5	3,0	478	11,0	5,8	-	<0,01	<0,005	-	-	2,1	-
Sárvár - Szűrt víz I.	2024.10.02.	0,62	0,11	<0,02	1,6	7,6	3,0	469	12,0	-	-	<0,01	0,014	-	-	-	-
Sárvár - Szűrt víz II.	2024.10.02.	0,7	0,11	<0,02	2,2	7,6	<2,0	468	12,0	-	-	<0,01	0,01	-	-	-	-
Sárvár - Szűrt víz III.	2024.10.02.	0,6	0,15	<0,02	1,4	7,6	<2,0	470	12,0	-	-	<0,01	0,025	-	-	-	-
Sárvár - Szűrt víz IV.	2024.10.02.	0,62	0,09	0,03	1,6	7,6	2,0	470	12,0	-	-	<0,01	0,035	-	-	-	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.11.13.	0,71	<0,05	<0,02	1,9	7,5	<2,0	464	12,0	-	-	<0,01	0,007	-	-	1,4	-
Sárvár - Sárvári Vármelléki Óvoda Tálaló konyha, mosogató, Bocskai út 1-3.	2024.11.13.	0,62	<0,05	<0,02	2,0	7,6	2,0	473	13,0	-	-	<0,01	<0,005	-	-	1,4	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.12.04.	0,74	<0,05	<0,02	2,0	7,6	2,0	467	12,0	-	-	<0,01	0,008	-	-	1,5	-
Sárvár - Tinódi Panzió & Restaurant, Hunyadi út. 11.	2024.12.04.	0,51	<0,05	<0,02	1,9	7,6	2,0	466	12,0	-	-	<0,01	<0,005	-	-	1,5	-

A 7. táblázat folytatása

mintavétel helye	mintavétel időpontja	Coliform- szám	E. coli	Enterococcus	telepszám (37 °C-on)	telepszám (22 °C-on)	Pseudomonas aeruginosa szám
		határérték					
		0	0	0	-	-	0
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.01.10.	0	0	0	-	0	-
Sárvár – Kút I/A	2024.01.10	0	0	-	-	0	-
Sárvár – Polgármesteri Hivatal	2024.01.10.	0	0	0	-	1,0	-
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.02.07.	0	0	0	-	0	-
Sárvár – Kút III.	2024.02.07.	0	0	-	-	0	-
Sárvár – Sárvári Vármelléki Óvoda, Tálaló konyha, mosogató, Bocskai u. 1-3.	2024.02.07.	0	0	0	-	1,0	-
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.03.06.	0	0	0	-	0	-
Sárvár – Kút IV.	2024.03.06.	0	0	-	-	0	-
Sárvár – Medence 2 x 150 m <sup>3</sup>	2024.03.06.	0	0	0	-	0	-
Sárvár – Nyers víz	2024.03.06.	0	0	0	-	0	-
Sárvár – Sárvári Vármelléki Óvoda, Tálaló konyha, mosogató, Szatmár u. 20.	2024.03.06.	0	0	0	-	0	-
Sárvár – Szűrt víz I.	2024.03.06.	0	0	0	-	0	-
Sárvár – Szűrt víz II.	2024.03.06.	0	0	0	-	0	-
Sárvár – Szűrt víz III.	2024.03.06.	0	0	0	-	0	-
Sárvár – Szűrt víz IV.	2024.03.06.	0	0	0	-	0	-
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.03.25.	0	0	0	-	4,0	-
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.04.10.	0	0	0	-	2,0	-
Sárvár – Kút V/A	2024.04.10.	0	0	-	-	121	-
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.04.29.	0	0	0	-	>3 000	-
Sárvár – Gépház kimenő, Nádasdy u. 136.	2024.05.22.	<b>23,0</b>	0	0	-	173	-
Sárvár - Kút VII/A	2024.05.22.	0	0	-	-	5,0	-
Sárvár - Sárvári Vármelléki Óvoda Tálalókonyha, mosogató, Szatmár u. 20.	2024.05.22	0	0	0	-	2,0	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.06.05.	<b>5,0</b>	0	0	-	>3 000	-
Sárvár - Kút I/A	2024.06.05.	0	0	-	-	3,0	-
Sárvár - Tinódi Panzió & Restaurant, Pohármosogató, Hunyadi út. 11.	2024.06.05	0	0	0	-	0	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.07.03.	0	0	0	-	1,0	-
Sárvár - Kút III.	2024.07.03.	0	0	-	-	0	-

Sárvár - Polgármesteri Hivatal, Várkerület u. 2-3.	2024.07.03.	0	0	0	-	0	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.09.04.	<b>3,0</b>	0	0	-	1,0	-
Sárvár - Kút V/A	2024.09.04.	0	0	-	-	0	-
Sárvár - Sárvári Vármelléki Óvoda Tálalókonyha, mosogató, Szatmár u. 20.	2024.09.04.	0	0	0	-	0	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.10.02.	0	0	0	-	0	-
Sárvár - Kút VII/A	2024.10.02.	0	0	-	-	1,0	-
Sárvár - Medence 2 x 150 m <sup>3</sup>	2024.10.02.	0	0	0	-		-
Sárvár - Nyers víz	2024.10.02.	0	0	0	-	302	-
Sárvár - Polgármesteri Hivatal, Várkerület u. 2-3.	2024.10.02.	0	0	0	0	1,0	-
Sárvár - Szűrt víz I.	2024.10.02.	0	0	0	-	0	-
Sárvár - Szűrt víz II.	2024.10.02.	0	0	0	-	0	-
Sárvár - Szűrt víz III.	2024.10.02.	0	0	0	-	1,0	-
Sárvár - Szűrt víz IV.	2024.10.02.	0	0	0	-	3,0	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.11.13.	0	0	0	-	8,0	-
Sárvár - Sárvári Vármelléki Óvoda Tálaló konyha, mosogató, Bocskai út 1-3.	2024.11.13.	0	0	0	-	0	-
Sárvár - Gépház-kimenő, Nádasdy u.136.	2024.12.04.	0	0	0	-	3,0	-
Sárvár - Tinódi Panzió & Restaurant, Hunyadi út. 11.	2024.12.04.	0	0	0	-	0	-

Az üzemelő vízbázis kijelölt védőterületeinek tekintetében nem történt változás a felülvizsgált időszakban (lásd: Sárvár város körzeti vízbázis kijelölésére vonatkozóan a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi felügyelőség 332-1/10/2011.I számú határozatát).

#### 4.2.4. Szennyvízcsatorna-ellátottság, szennyvíztisztítás

A szennyvíz kezelésére vonatkozó közszolgáltatás a folyékony hulladék ideiglenes tárolására szolgáló létesítmény kiürítésére és az elhelyezés céljából történő elszállítására terjed ki.

A települési folyékony hulladékok mennyiségének csökkentési célkitűzéseit alapvetően magában hordozza a Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Program [lásd: 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet], amely a kijelölt szennyvízelvezetési agglomerációk területén a települési szennyvizek közműves elvezetését és a szennyvizek biológiai tisztítását, illetőleg a települési szennyvizek ártalommentes elhelyezését irányozza elő. Ehhez kapcsolódóan megállapítható, hogy Sárvár azon agglomerációk közé került besorolásra, melyek 10.000 LE feletti szennyvízterheléssel, szennyvízbefogadásra érzékeny vizek vízgyűjtő területén található. Emiatt a jogszabály a települési szennyvizek közműves szennyvíz- elvezetésének és a szennyvizek biológiai szennyvíztisztításának (a nitrogén- és foszforeltávolítás egyidejű biztosításával), illetőleg a települési szennyvizek ártalommentes elhelyezésének megvalósítását legkésőbb 2008. december 31-ig irányozta elő. Némi késéssel ugyan, de a projekt megvalósult és a csatornázási beruházásoknak köszönhetően Sárvár központi területén, Rábasömjénben és Sárvár-Hegyközségben is évek óta teljes a szennyvízcsatorna hálózat kiépítése. A szennyvízcsatorna kiépítésével együtt kedvezően alakult a lakások csatornahálózatra történő csatlakozása is, amelyre a talajterhelési díj bevezetése is ösztönzően hatott.

Sárváron a szennyvíz csatornahálózatra csatlakozott lakások, tartózkodás céljára szolgáló ingatlanok, gazdasági épületek számát, illetve a KSH nyilvántartásban szereplő összes lakás számához viszonyított arányát a 8. táblázat mutatja be.

8. táblázat A szennyvíz csatornahálózatra csatlakoztatott lakások számának alakulása Sárváron, 2022-2024.

	2022.	2023.	2024.
A közüzemi szennyvízgyűjtő hálózatba az év folyamán bekapcsolt ingatlanok száma – lakosság, gazdálkodó szervezetek, intézmények (db)	6.654	6.929	6.983
Szennyvízcsatorna hálózatra csatlakoztatott ingatlanok száma – lakosság, gazdálkodó szervezetek, intézmények (db)	6.578	6.790	6.652
Az ingatlanokból gyűjtött és tisztított szennyvíz mennyisége (m <sup>3</sup> )	1.392.007	1.840.667	1.947.072

Az elvezetett szennyvizek befogadója az érvényes vízjogi engedéllyel rendelkező városi szennyvíztisztító telep, amely Sárvár mellett Rábasömjén és Rábapaty települések szennyvizének tisztítását is végzi. A telepen gépi tisztítású finomrácon történő szűrés, tangenciális homokfogó műtárgyas homokfogás és előüleptetés után a mechanikailag tisztított szennyvíz nagyterhelésű, eleveniszapos

rendszerű biológiai tisztításra kerül. A foszforeltávolítás hatásfokának növelésére a levegőztető medencékbe vas-só adagolás, a tisztított szennyvíz fertőtlenítésére nátrium-hypoklorit adagolás szolgál.

Az elmúlt időszakban a sárvári szennyvíztisztítóban gyűjtött és tisztított szennyvíz mennyiségét, valamint szárazanyag tartalmát a 9. táblázat tünteti fel.

**9. táblázat** A szennyvíztisztítóban gyűjtött és tisztított szennyvíz mennyiségének alakulása Sárváron, 2022-2024.

évek	Kezelt iszap térfogata (m <sup>3</sup> /év)	Szárazanyag tartalma (%)
2022.	6.864,59	4,588
2023.	7.083,434	3,985
2024.	4.491,273	3,928

A keletkező szennyvíziszap teljes mennyisége (előkezelést követően) injektálással mezőgazdasági elhelyezésre kerül. Az iszap tárolására egy 1.200 m<sup>3</sup>-es és egy 1.400 m<sup>3</sup>-es földmedence szolgál. Elszállítás – szivattyús dekantálást követően – általában 2-3 havonta történik, melyet az INNOWest Fővállalkozási és Szolgáltató Kft. (9700 Szombathely, Akacs M. u. 41.) végez, előbb a rábasömjéni és rábapatyi tározókba, majd a környező szántóföldekre, ahol injektálással a természetett növények tápanyag-utánpótlásának biztosítására használja.

A szennyvíziszapok mezőgazdasági elhelyezése talajvédelmi engedélyhez kötött tevékenység, melynek feltételrendszerét a *szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól* szóló 50/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet szabályozza. Szennyvíziszap mezőgazdasági területre csak abban az esetben juttatható ki, ha nem tartalmaz a Rendelet 5. sz. mellékletében előírt koncentráció felett nehézfémeket, illetve toxikus szerves vegyületeket. A sárvári szennyvíztisztítóban keletkező szennyvíziszap minősége a legutóbbi 3 év hasonló időszakában végzett vizsgálatai alapján a 10. táblázatban foglaltak szerint alakult (a táblázatban a kimutathatósági határ alatti koncentrációkat „k. a.” jelöli).

A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a sárvári ivóvízhálózatban szolgáltatott víz minősége 3 eset (Sárvár – Gépház kimenő, Nádasy u. 136. mintavételi pontokon 2024. május 22-én, június 5-én, valamint szeptember 4-én vett mintákból mért Coliform-szám) kivételével nem kifogásolható, egyik vizsgált paraméter esetében sem haladja meg a *az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről* szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendeletben előírt határértékeket.

**10. táblázat** A Sárvári Szennyvíztisztító Telepen keletkezett szennyvíziszap minőségi vizsgálatának eredményei, 2022-2024.

vizsgált paraméter	határérték	Sárvár – Rábasömjén Injektált iszap 2022.10.19.	Sárvár – Iszaptároló II 2023.12.05.	Sárvár – Injektált iszap 2024.07.24.	Sárvár – Rábapaty Injektált iszap 2024	Sárvár – Rábapaty átmeneti iszaptároló 2024.12.04.	Sárvár – Rábasömjén Injektált iszap 2024
pH	-	7,1	6,8	7,2	7,1	7,6	7,03
izzítási veszteség (%)	-	70,5	68,5	70,2	67,54	58,1	73,11
szárazanyag tartalom (%)	-	2,5	3,4	3,4	3,9	2,8	3,41
összes N (g/kg)	-	78.900	80.000	90.300	77.150	68.600	85.633,33
összes foszfor (g/kg)	-	34.000	26.700	33.900	31.750	34.100	30.566,66
P <sub>2</sub> O <sub>5</sub> (g/kg)	-	77,9	61,2	77,7	72,75	78,1	70,03
K <sub>2</sub> O (g/kg)	-	12,2	7,93	10,7	7,93	5,83	9,99
összes K (mg/kg)	-	10.100	6.580	8.870	6.585	4.840	8.286,66
összes Pb (mg/kg)	750	18,0	15,0	-	15,0	14,0	13,0
összes Cd (mg/kg)	10	<1,0	<1,0	-	<1,0	1,5	<1,0
összes Co (mg/kg)	50	5,0	<5,0	-	<5	5,0	-
összes Cr (mg/kg)	1.000	30,0	29,0	-	28,5	52,0	25,0
összes Cu (mg/kg)	1.000	247	241	-	240	292	224
összes Mo (mg/kg)	20	6,0	6,0	-	7,5	8,0	7,0
összes Ni (mg/kg)	200	22,0	27,0	-	26,5	34,0	26,0
összes Hg (mg/kg)	10	<1,0	<1,0	-	<1,0	<1,0	<1,0
összes Se (mg/kg)	100	<10,0	<10,0	-	<10,0	<10,0	<10,0
összes Zn (mg/kg)	2.500	742	734	-	801	976	704
összes As (mg/kg)	75	<10,0	<10,0	-	14,0	<10,0	<10,0
E. coli szám	-	67,5	1116	2147	772,2	421	5.149,66
Enterococcus szám	-	1 273,5	3096	858	1 244,7	330,7	3729,4

A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a sárvári szennyvíztisztító telepen keletkező szennyvíziszap toxikus elem tartalma mindenkor megfeleltethető volt a vonatkozó határértékekkel.

#### 4.2.5. Csapadékvíz

Az utóbbi években egyre kevesebb csapadék hullik és a csapadékos napok száma is érezhetően csökken Magyarországon területén, így Sárváron is. Bár az Önkormányzat már az elmúlt évtizedekben is kiemelt figyelmet fordított a probléma kezelésére, a meglévő csapadékvíz szikkasztó, elvezető rendszer nem mindig, vagy nem megfelelő gyorsasággal képes elvezetni a ritkább, de egyre intenzívebb esőzések során lehulló vizet.

A város területén keletkező csapadékvíz elvezetése egyrészt zárt szelvényű csapadékcsatornában, másrészt nyílt vízvezető árokban történik. A belterületi csapadékelvezető rendszerek egy része a városban hiányzik, vagy nem megfelelő műszaki állapotú, s így a nagy intenzitású csapadékok biztonságos elvezetése nem megoldott, ami műszaki, illetve (a szennyezőanyagok bemosódása által) környezetvédelmi kockázatot, problémát jelent. A megoldáskeresés jegyében éppen ezért folyamatos a pályázati források felkutatása, illetve a támogatások felhasználásával a csapadékvíz elvezető rendszer egyes részeinek felújítása.

Sárvár városa a csapadékvíz elvezetést nem helyi rendeletekkel, hanem *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) számú Korm. rendelet (OTÉK) alapján szabályozza<sup>10</sup>. A csapadékvíz elvezetésének (esővíz elvezetésének) részletes szabályait az OTÉK 47. §-a foglalja magában.

Sárvár meglévő (vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkező) csapadékvíz vízvezető rendszerének tervezése során a korábbi időszakban csak a vizek minél gyorsabb, károkozás mentes elvezetésének módjait és lehetőségeit vették figyelembe. A közelmúltban tapasztalható, az éghajlatváltozásra visszavezethető jelenségek azonban felhívják a figyelmet a csapadékvíz tározás jelentőségére. A csapadékos időszakok, valamint a csapadékfajták eloszlása az elmúlt időszakban megváltozott. Mennyisége tapasztalatok szerint éves szinten jelentősen nem csökkent, ellenben a havas napok száma, a hótakaró vastagsága igen, illetve sok esetben a folyékony halmazállapotban érkező csapadék is rövid idő alatt, igen jelentős intenzitással hullik le. A köztes időszakban alig hullik csapadék. Ez a beszivárgás lehetőségét, s ezzel a talajvíz, illetve a növények által azonnal felvehető pórusvíz utánpótlódását lehetetleníti el. A sűrűn beépített városi belsőterek burkolatai is akadályozzák a talajba történő beszivárgást, ezzel a városi növényzet (zöldfelületek) kiszáradását, leromlását okozva, ami ráadásul a városképi hatáson kívül a meleg időszakokban a belterület további melegedését vetíti előre. A nagy intenzitású csapadékból keletkező lökésszerű terhelés a meglévő csapadékvíz elvezető rendszert túlterheli, jelentősen hosszabb vízborítási időket és ezzel nagyobb károkat okozva. A megnövekedett csúcsvízhozamok elvezetéséhez nagyobb méretű csatornák szükségesek, melyek megépítése költséges, megtérülése csak az elmaradt kár mértékével mérhető. Mindezek miatt a jövőben településfejlesztési, településrendezési, illetve helyi építésszabályzati szinten is célszerű vizsgálni a nagyintenzitású záporcsapadékok betározásának és öntözési célú felhasználásának, az egyes telkeken megvalósítható (a tiszta burkolati és a tetőszerkezeteken

---

<sup>10</sup> Bár az önkormányzat az adott településre helyi rendelettel külön speciális szabályokat is előírhat.

keletkező) vizek minél nagyobb mértékű elsikkasztásának vagy gyűjtésének és felhasználásának lehetőségeit. A csapadékvíz ilyen, szabályozott keretek közötti használata segíthet kezelni a vízhiányos és vízbő időszakok közötti egyenlőtlenségeket.

E tekintetben iránymutató, hogy Sárvár a Kertváros nyugati részén csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztését irányozta elő, aminek kiviteli szintű megtervezését a Vas Vármegyei Önkormányzat (11 további település hasonló dokumentációjával együtt) a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretében elnyert 215 millió forint európai uniós, vissza nem térítendő támogatásból finanszírozott. A 2023 áprilisában átadott iratanyag:

- a Nádasdy és a Világos utca közötti keresztutcák: Székely, Csallóköz, Eperjes, Bártfa, Munkácsy, Isaszeg, Világos utcák;
- az Ungvár utcának az Ikervári utcától a Nádasdy utcáig terjedő szakaszának;
- a Nádasdy utca Ungvár utcai kereszteződéstől nyugatra eső, az Újmajori árokig tartó szakaszának kiviteli terveit tartalmazza.

Ezek mellett az Önkormányzat a következő utcák esetében csapadékvíz-elvezetési rendszerének fejlesztésére készített tanulmányterveket:

- a Magyarai utca Erdélyi és Kazinczy utcák közötti szakaszán;
- a Sársziget utca Kazinczy és Tinódi utcák közötti szakaszán;
- az Ikervári, Katona, Damjanich utcák;
- a Szombathelyi utca 2-8. számok, illetve 10-48. számok előtt;
- a Kertekalja és a belső Kertekalja utca.

A felszín alatti vizek mennyiségi védelme érdekében továbbra is javasolt, hogy az ingatlanokon belül keletkező csapadékvizek gyűjtését és öntözésre, valamint illemhelyek vízöblítésére való felhasználását az Önkormányzat a településrendezési tervben, építési szabályzatban segítse elő.

Az „Élhető Sárvár – Komplex településfejlesztés Sárváron” című TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-VS1-2022-00014 számú projekt keretein belül valósult meg Kertváros nyugati részén a belterület védelmét szolgáló csapadékvíz-elvezető rendszer megújítása. A területet 2023. novemberében adták át a szakembereknek. A megújítás keretében a Gyöngyös-műcsatorna előtt egy zsilip és egy átemelő műtárgy került kivitelezésre, melyek segítségével folyamatosan biztosítva lesz az érkező vizek befogadóba jutása.

Ugyancsak a fenti projekt keretein belül több, mint 1,2 km hosszban, négy kertvárosi utcában, a Tüskési, Csallóköz és Székely utcákban, valamint az Ungvár utca egy részén fejlesztésre került a csapadékvíz-elvezetési rendszer, ennek köszönhetően megelőzhetőek lesznek a rendkívüli áradások, illetve a felhőszakadások okozta belvízkárok.

### **4.3. Talajok**

Sárvár változatos felépítésű és átmeneti jellegekkel színezett környezete talajtani adottságaiban is tükröződik. A talajképző tényezők (alapkőzet, éghajlat, növénytakaró) változatossága következtében a területen is több talajtípus fordul elő. Ebben a tekintetben nem történt változás a felülvizsgált időszakban.

A Sárvár környéki talajok szennyeződésének potenciális veszélyforrásai sem változtak, azaz:

- szennyvíz, szennyvíziszap, hígtrágya mezőgazdasági felhasználása;
- növényvédőszeres, műtrágyák túlzott mértékű felhasználása;
- illegális hulladéklerakásból származó szennyezések;
- eróziós, deflációs talajpusztulás.

A legfőbb ismert veszélyforrás – a szennyvíziszap termőfölon történő elhelyezése – által eredményezett környezeti kockázat minimális szinten tartását a megfelelő talajtulajdonsággal rendelkező területek kiválasztásával, illetve az 50/2001. (VI. 3.) Korm. rendeletben foglaltak betartásával előzik meg.

Sárvár Város Önkormányzata megbízásából az ABU HUNGARY Mérnökiroda Kft. (Nemzeti Akkreditáló Hatóságnál NAH-7-0047/2022 számon akkreditált mintavevő szervezet) a Sárvár-Gérce, Sárvár-Rábasömjén, Sárvár-Hegyközség kerékpárutak mentén legutóbb 2025. április 9-én végzett környezetvédelmi monitoring vizsgálatokat.

A minták vizsgálatára az Eurofins MINERÁG Fejlesztési, Termelési és Kereskedelmi Kft. Laboratóriumában (7100 Szekszárd, Keselyűsi u. 9.; akkreditációs okirat száma: NAH-1-1207/2023) és az Eurofins Environment Testing Hungary Kft. Környezetanalitikai Laboratóriumában (1045 Budapest, Anonymus u. 6.; akkreditációs okirat száma: NAH-1-1398/2024) került sor.

A mintavételekre a Sárvár Város képviselője által kijelölt pontokon került sor. Az ideiglenes mintavételi furatokból alkalmanként 2-2 minta megvétele történt, a terepszinttől (0,00 m) számított 0,30 m-es, valamint a 0,30-0,60 m-es mélységközben.

A vizsgálati eredmények kiértékelésénél az Együttes rendelettel megállapított határértékek voltak az irányadók.

A vett talajminták vizsgálati eredményeit és az Együttes rendeletben szereplő, az elemzéskor figyelembe vett koncentrációkat és határértékeket az 11-13. táblázatok összesítik (a vizsgáló műszerek ki-mutatási határa alatti koncentrációkat „k. a.” jelöli).

**11. táblázat** A Sárvár és Gérce között megvalósult kerékpárút nyomvonala mentén 2025-ben vett talajminták vizsgálati eredményei és a vonatkozó határértékek

vizsgált paraméter	határérték	F1		F2	
		0,00-0,30 m	0,30-0,60 m	0,00-0,30 m	0,30-0,60 m
pH	-	4,92	5,29	6,10	6,25
K <sub>A</sub>	-	30	30	30	35
vízoldható összes só % (m/m)	-	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.
szénsavas mész % (m/m)*	-	12	9,0	9,4	7,5
humusz % (m/m)	-	0,89	0,65	1,21	0,84
ólom (mg/kg)	100	13	12	12	11
cink (mg/kg)	200	30	29	29	34
kobalt (mg/kg)	30	6	6	8	6
króm (mg/kg)	75	20	18	23	39
réz (mg/kg)	75	8	7	8	15
nikkel (mg/kg)	40	13	15	16	26
TPH (mg/kg)	100	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.

\* hidrolitos aciditás

**12. táblázat** A sárvári Vadkert körút és Sótornyai út közötti kerékpárút nyomvonala mentén 2025-ben vett talajminták vizsgálati eredményei és a vonatkozó határértékek

vizsgált paraméter	határérték	F1		F2	
		0,00-0,30 m	0,30-0,60 m	0,00-0,30 m	0,30-0,60 m
pH	-	6,88	7,37	7,43	7,65
K <sub>A</sub>	-	43	40	37	32
vízoldható összes só % (m/m)	-	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.
szénsavas mész % (m/m)	-	4,3*	0,826	0,826	2,48
humusz % (m/m)	-	1,97	1,28	1,66	0,83
ólom (mg/kg)	100	22	19	13	24
cink (mg/kg)	200	65	64	38	72
kobalt (mg/kg)	30	11	10	7	8
króm (mg/kg)	75	32	35	16	25
réz (mg/kg)	75	24	21	14	32
nikkel (mg/kg)	40	30	29	26	24
TPH (mg/kg)	100	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.

\*hidrolitos aciditás

**13. táblázat** A Sárvár és Rábasömjén között megvalósult kerékpárút nyomvonalára mentén 2025-ben vett talajminták vizsgálati eredményei és a vonatkozó határértékek

vizsgált paraméter	határérték	F1		F2	
		0,00-0,30 m	0,30-0,60 m	0,00-0,30 m	0,30-0,60 m
pH	-	7,56	7,61	7,78	7,83
K <sub>A</sub>	-	50	46	44	46
vízoldható összes só % (m/m)	-	0,041	0,039	k. a.	k. a.
szénsavas mész % (m/m)	-	3,30	6,61	4,95	4,95
humusz % (m/m)	-	2,79	2,40	1,62	1,18
ólom (mg/kg)	100	22	18	18	16
cink (mg/kg)	200	60	57	51	56
kobalt (mg/kg)	30	9	10	10	12
króm (mg/kg)	75	33	41	40	45
réz (mg/kg)	75	21	19	17	19
nikkel (mg/kg)	40	27	29	28	34
TPH (mg/kg)	100	k. a.	k. a.	k. a.	k. a.

A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a vizsgált talajok alapjellemezői megfeleltethetők a genetikus talajosztályozás szerinti talajtípusra jellemző értékekkel. **A vizsgált talajokban a nehézfémek koncentrációja egyik vizsgált paraméter esetében sem éri el a „B”-szennyezettségi határértéket.** Az általános talajtani jellemzők konstansnak tekinthetők, egyes vizsgált nehézfémek mennyisége eltérő mértékben ingadozik.

A projekt teljes fenntartási időszakában mindvégig azonos formában végzett, rendszeres monitoring tevékenység egyértelműen beazonosítható, szignifikáns minőségi változást nem mutatott ki.

#### 4.4. Hulladékgazdálkodás

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 16/2023. (VI. 30.) számú rendeletével módosította a *hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról és közterületek tisztán tartásának szabályáról* szóló 24/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendeletet. A módosítás azért volt szükséges, mert a *hulladékról* szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.) 2023. évi módosulásával megváltozott az önkormányzatok hulladékgazdálkodással kapcsolatos feladatköre.

2023. július 1. napjától a Ht. a hulladékgazdálkodási közfeladatot az állam gazdasági tevékenységi körébe sorolja, a helyi önkormányzatok képviselő-testületei „*az elhagyott hulladék felszámolásához szükséges helyi intézkedések körét*” határozhatják meg [lásd Ht. 35. § (1) bekezdés], az alábbiak pedig állami hulladékgazdálkodási közfeladatnak minősülnek:

- a hulladékgazdálkodás országos céljainak meghatározása,
- a hulladékgazdálkodás fejlesztésének irányainak meghatározása,

- a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztevékenység ellátásáért szedhető közszolgáltatási díj és a hulladékgazdálkodási intézményi résztevékenység ellátásával összefüggő díj megállapítása,
- a körforgásos gazdaságra való áttéréshez kapcsolódó szakmapolitikai feladatok ellátása,
- a hulladékgazdálkodás ágazati, szakmapolitikai felügyeletének ellátása,
- az elhagyott hulladék felszámolására vonatkozó jogszabályokban meghatározott feladatok koordinációjának ellátása.

A fentiek mellett módosult a Ht. 88. § (4) bekezdése is, így a települési önkormányzat képviselő-testülete csak az alábbi rendelkezések megalkotására maradt felhatalmazott:

- a közterület tisztán tartására vonatkozó részletes szabályok megalkotása,
- a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díj átvállalásával érintett személyi kör, az átvállalására vonatkozó feltételek megállapítása.

Sárvár közigazgatási területén a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási tevékenységet 2023. július 1. napjától kezdődően továbbra is az STKH Sopron és Térsége Környezetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. (9400 Sopron, Harkai domb 0466/31 hrsz.) látja el, de immár a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. (1117 Budapest, Galvani u. 44.), mint a Magyar Állam által megbízott koncessziós társaság szervezésében. A közszolgáltatási díj számlázását és a díjak beszedését is a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. végzi. A lakossági hulladékszállítás mindezekről függetlenül a korábbi gyakorlatnak megfelelően, továbbra is változatlan formában történik. A város közigazgatási területén, a közszolgáltatás keretében 2022-2024. között begyűjtött hulladékmennyiségekről a *14. táblázat* tájékoztat.

**14. táblázat** A közszolgáltató által begyűjtött hulladékok mennyisége Sárvár közigazgatási területén, 2022-2024.

HAK*	hulladék megnevezése	2022. évi mennyiség (kg)	2023. évi mennyiség (kg)	2024. évi mennyiség (kg)
15 01 01	papír és karton csomagolási hulladék	0		
15 01 02	műanyag csomagolási hulladék	0		
15 01 04	fém csomagolási hulladék	0		
15 01 05	vegyes összetételű kompozit csomagolási hulladék	0		
15 01 06	egyéb, kevert csomagolási hulladék	463.174	449.801	451.540
15 01 07	üveg csomagolási hulladék	56.127	76.939	85.450
20 02 01	biológiailag lebomló hulladék	195.120	278.410	253.300
20 03 01	egyéb települési hulladék, ideértve a vegyes települési hulladékot is	4.009.564	4.015.219	4.138.011
20 03 07	lomhulladék	932.320	1.012.340	952.780

\* hulladék azonosító kód a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet alapján

Az adatokból megállapítható, hogy a begyűjtött vegyes települési hulladékok mennyisége folyamatos növekedést mutat, de a szelektíven gyűjtött üveg hulladék és a biológiailag lebomló hulladékok mennyisége is növekedett az elmúlt három évben.

2024-ben Sárvár Város Önkormányzata sikeres pályázatot nyújtott be a „Tisztítsuk meg az országot II.” című felhívásra. A pályázaton az önkormányzat 9.727.324 Ft vissza nem térítendő támogatást nyert el Sárvár közigazgatási területén illegális hulladéklerakások felszámolására. A projekt keretében 8 különböző helyszínről összesen 300 m<sup>3</sup> hulladék elszállítását valósította meg az önkormányzat.

#### 4.5. Természetvédelem, tájhasználat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő Testülete – a természetvédelmi jogszabályoknak, valamint a jogalkotásról és a jogszabályszerkesztésről szóló jogszabályoknak való megfelelés érdekében – az 5/2025. (II. 14.) önkormányzati rendeletével módosította a *helyi jelentőségű természeti értékek védelméről* szóló 12/2007. (III. 23.) önkormányzati rendeletét. A módosítás 1. melléklete szerint, Sárvár Város közigazgatási területén található helyi jelentőségű természetvédelmi területek a következők:

##### *Rába-holtág a Szatmár-erdőben*

A Szatmár-erdő területén egy több száz méter hosszú, élővízű holtág húzódik. A holtág keleti oldalán a puhafaliget jellegű sáv után friss telepítésű fekete dió található. A holtág északi csücskének déli partján lévő keményfa ligetben egy idős magyar tölgy található.

A holtág a kételtűek számára fontos szaporodó helynek számít, valamint a vízimadaraknak táplálkozó- és élőhelyül szolgál.

A Holtág víz utánpótlása a Rába szabályozását követően csupán a csapadéokra és a talajvízre korlátozódik. A nyílt vízfelület mennyiségének csökkenése jelentős. Ezen kiemelkedő természeti értéket jelentő holtág hosszútávú megőrzése a védetté nyilvánítással biztosítható.

##### *Várpark*

A város központjában a Nádasdy-vár egykori vizesárka helyén létesített több mint 6 hektáros parkosított terület a sárváriak és a turisták közkedvelt tartózkodási helye.

A park helyén az 1800-as évek elején még vizenyős, mocsaras terület volt. IV. Ferdinánd este-modenai uralkodó 1803 és 1822 között megkezdte a mocsaras terület lecsapolását és a terület parkosítását. Az 1853. évi tagosítási térképen már a vár főbejárata felőli oldalon egy rendezett park körvonalai láthatók.

A Várpark mai formáját 1931-ben nyerte el. A parkosítás Biczy Elemér szombathelyi főmérnök tervei alapján, Eöry Vilmos városbíró irányításával és a Szépítő Egylet közreműködésével zajlott. Korabeli képek tanúsága szerint a parkban virágágyások, rózsalugas, zenepavilon és gyermekek játszótér is létesült.

A park felújítására 1965-ben a VÁTI gondozásában intézkedési terv készült. 1968-ban a Sárvár várossá avatása tiszteletére a vár körüli parkot a Szombathelyi Kertészeti Vállalat újíttotta fel.

Jelenleg a Várparkban közel 50 féle fás szárú taxon különböző korú és méretű egyede található. Ezek közül az alábbiak kiemelt figyelmet érdemelnek:

##### *Piramistölgy*

A Várparkban több nagyméretű példány található. Feltehetően az 1931-es parkosításkor lettek ültetve.

### *Ámbrafafa*

A Tinódi emlékmű közelében található egy nagyméretű példánya. Jellegzetes alakú levele ősszel sárgára színeződik.

### *Mocsári tölgy*

A Várparkban egy különösen szép, szabályos koronájú példánya található. Jellegzetessége, hogy ősszel a lombja pirosra színeződik.

### *Juharlevelű platánok*

A Várpark területén az egykori alakulótér körül és a zenepavilon környékén találhatjuk közel 100 éves példányait. Foltokban leváló világos kérgével hatalmas lombkoronájával impozáns megjelenést nyújt (1. kép).

**1. kép** Juharlevelű platánok a Várpark területén, 2025 szeptemberében



### *Mocsárviprusok*

Lombhullató fenyőféle. A Várparkba az 1931-es parkosításkor több csoportban telepítették. A kedvező termőhelyi viszonyok miatt hatalmasra növekedtek. Különösen szép látványt nyújtanak az őszi lombszíneződéskor izzó vörös színűre változó leveleikkel.

### *Csónakázó-tó melletti Parkerdő*

A Parkerdő az Önkormányzat legnagyobb összefüggő területű természetes állapotokat őrző közparkja. Állományalkotó fái a kocsányos tölgy, magas kóris és a gyertyán, de szálanként megtalálható benne a platán, a bükk, a fekete dió és a vörös tölgy is.

---



*Csónakázó-tó melletti felbagyott téglagyári agyaggödör*

A területet az 1960-as évek végéig a Sárvári Téglagyár anyagnyerő helyként hasznosította, melyet a tevékenység befejezését követően rekultiváció nélkül hagyott hátra, amely az azóta eltelt idő alatt spon-tán módon növényzettel betelepült. A fás szárú növények közül elsősorban fűz, nyár és éger telepedtek meg. Az aljnövényzetben főleg zavarástűrő és inváziós fajok uralkodnak (aranyvessző, csalán, szeder.

*Hatvany-Deutsch kastély parkja*

A kastélytól északi irányban fekvő keményfás ligeterdő részeivel tájképi kertet alakítottak ki.

A parkban több idős és nagyméretű fa – főleg kocsányos tölgy és magas kőris – található, amelyek még az egykori ligeterdő maradványai lehetnek.

*Bajti erdőrészlet*

Sárvár külterületi részén, az Ostffyasszonyfára tartó útról leágazva, a bajti erdészeti csemetekert (ERTI Kísérleti Telep) mellett (Sarolta-majori Berek) található egy viszonylag nagyobb kiterjedésű kevert állományú gyertyános-kocsányos tölgyes és keményfa ligeterdő maradvány számos, hatalmas kocsányos tölgy (*Quercus robur*) egyeddel. A 24-25 db. kb. 190-200 éves kocsányos tölgy egyed 24 méter magas és 640 cm törzskerületű. Az óriási egyedek több mint a fele már elpusztult, lábon száradva áll vagy tartós esőzések után felázott talajból egy heves szélvihar kidöntötte. Az idős fákat tisztelet övezte, „banyafának” nevezték és évszázadokon át megőrizték a kivágástól. A legeltetés felhagyása után az üde élőhelynek megfelelő keményfaliget erdő, a szárazabb hátakon gyertyános-hársas verődött fel az idős tölgyegyedek köré. Jelenleg a területen ez a kevert, másodlagos cönoszisztematikailag nehezen besorolható erdő látható.

Sárvár Város közigazgatási területén található helyi jelentőségű természeti emlékek a következők:

*Álló-kút forrás*

Sárvár város külterületén a Szombathely felé vezető 88-as számú közúttól nem messze a szántóföldi táblák között egy természetes mélyedésben tör a felszínre egy rétegfórrás. forrás közvetlen közeléből

az elmúlt évek ásatásai során egy római őrtorony, egy útállomás, egy temető maradványai és a római út egy szakasza kerültek elő. A forrás védelme az élőhely megőrzése szempontjából, tájképi és helytörténeti jelentősége miatt is fontos.

#### *Kocsányos tölgy a vadkertben*

A Vadkertben számos, figyelemre méltó kort, méretet elért idős fa található. Ezek közül kiemelendő a Vadkert major bejárata mellett álló hatalmas kocsányos tölgy (*Quercus robur*). Mellmagasságban mért törzskörmérete 529 cm.

#### *Gárdonyi úti parkban álló kocsányos tölgy*

Sárvár város belterületén a Gárdonyi és Deák utcák által határolt parkban áll egy nagy méretű idős kocsányos tölgy. Törzskörmérete: 338 cm. Méretben ugyan elmarad a Vadkerti és a Bajti-erdőben található tölgyektől, azonban a város belterületen ilyen méretű és korú fa kuriózumnak tekinthető.

A Sárvár város közigazgatási területén található természeti értékek vonatkozásában a felülvizsgált időszakban egyéb esetben nem következett be változás.

## **4.6. Villamos energiafelhasználás**

Sárvár város villamos energia ellátását továbbra is az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) végzi. A szolgáltatás mindenki számára elérhető.

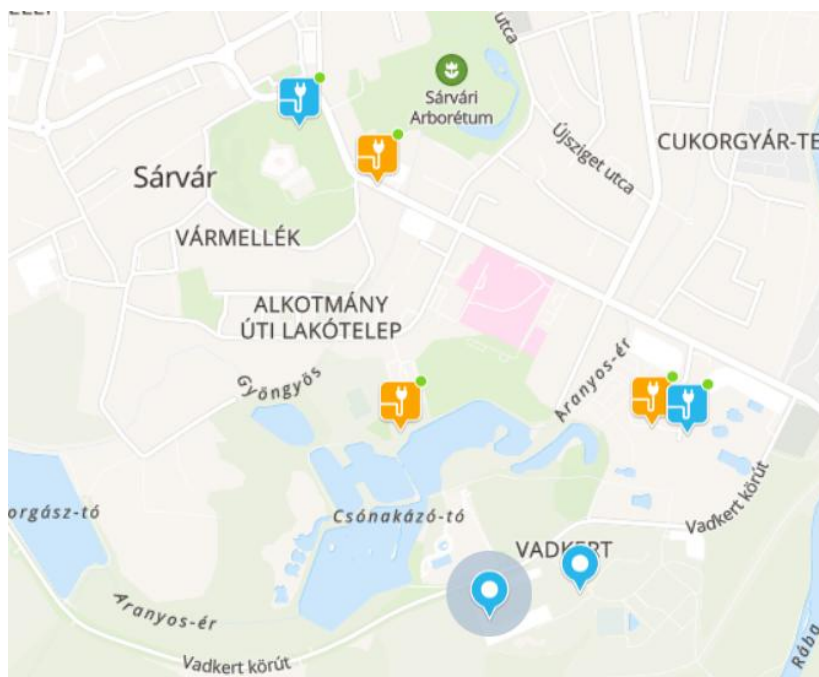
A KSH adatai szerint a fogyasztók száma folyamatosan nő, ezzel együtt a villamos energia fogyasztás is összességében növekszik. A felhasználásban a lakosság kisebb részt képvisel, a közületi, illetve ipari fogyasztás a meghatározó. A KSH adatai szerint Sárváron, 2022-2024. közötti időszakban a szolgáltatott összes villamosenergia mennyiségének, alakulását a 15. táblázat szemlélteti.

**15. táblázat** Villamosenergia szolgáltatás – villamos energia fogyasztói adatok 2022-2024. évekre, Sárvár

	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Összes szolgáltatott villamosenergia (1 000 kWh)	91 080	91 970	92 840
Lakosság részére szolgáltatott villamosenergia (1 000 kWh)	16 283	17 869	19 170
Kommunális célra szolgáltatott villamosenergia (1 000 kWh)	1 173	1 135	1 142
Ipari célra szolgáltatott villamosenergia (1 000 kWh)	58 341	59 260	59 221
Közvilágításra szolgáltatott villamosenergia (1 000 kWh)	369	354	370
Összes fogyasztók száma (db)	8 740	8 812	8 800
Lakossági fogyasztók száma (db)	7 880	7 988	8 001
Kommunális fogyasztók száma (db)	83	84	83
Ipari fogyasztók száma (db)	234	222	216
Mezőgazdasági fogyasztók száma (db)	27	28	28
Egyéb fogyasztók száma (db)	516	490	472
Kisfeszültségű hálózatok hossza (km)	107,6	107,6	107,6

Az elektromos gépjárműforgalom elősegítése érdekében Sárvár város területén már 7 helyen található elektromos töltőállomás<sup>11</sup> (1. ábra).

1. ábra Elektromos gépjárműtöltőállomások Sárváron



A SECAP 2017. jelentés szerint Sárváron mintegy 20 háztartási méretű, megújuló energiaforrásokat felhasználó, villamos energiát termelő berendezés üzemelt. Ezek közül egy 5 kW-os szélgenerátor, a többi mind napelem, átlagosan 7 kW körüli teljesítménnyel. Ezek a berendezések összesen egy év alatt 110 MWh villamos energiát termeltek a villamosenergia-hálózatra, amivel évente 43 tonna CO<sub>2</sub> kibocsátás csökkenés valósult meg a településen. Bár hasonló részletességű adatok az elmúlt 5 esztendőből Sárvár esetében nem állnak rendelkezésre, de az országos szintű változások alapján azért lehet következtetéseket levonni (feltételezhetően Sárvár esetében is hasonló tendenciák zajlanak). Ezek közül a legfontosabbak:

- Magyarország villamosenergia-termelése 2015. és 2021. között – a 2018. évi mérséklődés kivételével – emelkedett; a 2021-ben előállított 36 milliárd kWh villamos energia 2010. óta a legtöbb volt (ettől a 2022. évi termelés alig 2 %-kal maradt el).
- 2022-ben az áramtermelés 45 %-át a paksi atomerőmű biztosította, további 24 %-ot tett ki a földgázból és 8,6 %-ot a szénből történő előállítás.
- Hazánk megújuló alapú villamosenergia-termelése 2013. óta folyamatosan bővült, 2022-re rekordszintre, 7,5 milliárd kWh-ra emelkedett, ezzel áramtermelésünk ötödét biztosította.
- A zöldáramtermelés elsődleges forrása a napenergia hasznosítása volt. A napelemekkel előállított áram mennyisége nőtt a legdinamikusabban: 2010-ben még mindössze 850 ezer kWh volt,

<sup>11</sup> forrás: <https://hu.chargemap.com/cities/sarvar-HU>

2019-ben először haladta meg az 1 milliárd kWh-t, majd 2022-re 4,6 milliárd kWh-ra emelkedett. A többi megújuló energiaforrás hasznosítása viszont csökkent, a biomassa és a szél kivételével 10 % feletti mértékben esett vissza 2022-ben.

#### 4.7. Vezetékes gázfelhasználás

A városban továbbra is az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. (1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20.) szolgálja ki az ügyfeleket, a szabadpiaci földgáz kereskedelem és az egyetemes (közüzemű) földgázszolgáltatás keretében. A KSH adatai alapján a városban 2022-2024. közötti időszak gázellátás alakulását a 16. táblázat szemlélteti.

16. táblázat Gázellátás – fogyasztói adatok 2022-2024. évekre, Sárvár

	2022	2023	2024
Háztartási gázfogyasztók száma (db)	3 990	3 971	3 995
Kommunális fogyasztók száma (db)	12	16	15
Ipari fogyasztók száma (db)	38	37	45
Mezőgazdasági fogyasztók száma (db)	2	2	2
Egyéb fogyasztók száma (db)	336	295	283
Lakóépületek központi kazánjai (db)	129	174	184
Háztartásból a fűtési fogyasztók száma (db)	3 968	3 949	3 974
Távfűtést ellátó vállalkozások (db)	14	8	5
Háztartásoknak értékesített gáz mennyisége (1 000 m <sup>3</sup> )	4 945	3 690	3 704
Az értékesített gáz mennyisége összesen (1 000 m <sup>3</sup> )	15 079,4	13 144,6	12 838,25
A csőhálózat hossza adott év december 31-én (km)	102,7	103,2	104,1

2024. december 31-én az összes gázcsőhálózat hossza 104,1 km. A statisztikai adatok szerint mind a lakossági, mind az ipari fogyasztók száma emelkedett, de a bekötések aránya továbbra is elmaradást mutat a régió jellemző számadataihoz képest. Az értékesített gáz mennyisége az elmúlt három évben jelentős mértékben csökkent a településen.

## 5. A KÖRNYEZETBIZTONSÁG TERÜLETÉN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSOK

Környezetbiztonsági szempontból Sárvár Város állapotát továbbra is azok a tevékenységek alakítják, melyek kibocsátásai a város szempontjából potenciális környezetterhelést, rosszabb esetben környezeti károkat eredményezhetnek. A várost érintő környezeti veszélyforrások lehetnek:

- természeti katasztrófák,
- ár-, és belvízkatasztrófák,
- ipari tevékenységgel kapcsolatos veszélyforrások,
- közlekedéssel kapcsolatos veszélyforrások,
- rendkívüli időjárási viszonyok,
- szolgáltatásokkal kapcsolatos veszélyforrások.

A város továbbra is jelentős iparral rendelkezik. A Sárvárra települt ipari és szolgáltató létesítmények légszennyezőanyag-kibocsátása a korábban már megtett intézkedések hatására továbbra is határérték alatti. Az ipari létesítmények eleget tesznek a jogszabályi előírásoknak, légszennyezésükről éves jelentés formájában tájékoztatást adnak a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság részére.

Az egyes környezeti tényezők (víz, levegő, zaj) vonatkozásában továbbra is lehetőségként merül fel a termálkút vízhozamának fűtési célú hasznosítása, mely fontos lenne az energiagazdálkodás szempontjából is. A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében nagy szerepet játszik az élővíz-folyások kezelése, a partrendezés, a csapadékvíz-elvezetés módja, a szennyvízkezelés (lakossági és ipari szennyvizek), a települési folyékony hulladék kezelése.

Sárvár levegőminőségi állapotát a természeti (éghajlati, meteorológiai) tényezők alakulásától függően a háttérszennyezés, valamint a lokális szennyező források (az ipari kibocsátások, a fosszilis tüzelőanyagok égetése és a közlekedés) határozzák meg. Az ipari tevékenység döntően a város külső részén, iparterületen zajlik, lakóépületek közé ékelődő, jelentős kibocsátással járó ipari tevékenység (a korábbi intézkedéseknek köszönhetően) a város területén nem található. Ennek ellenére természetes, hogy az emberi egészség szempontjából folyamatosan napirenden kell, hogy legyen a levegő szennyezettségének csökkentése. Ennek egyik egyszerű módja lehet a zöldfelületek megfelelő állapotának biztosítása, illetve méretük növelése.

Zajvédelmi szempontból a város célja lehet a közúti forgalom javítása, a közlekedés zajkibocsátásának mérséklése is. Ehhez a biztonságos kerékpáros közlekedés feltételeinek folyamatos javítása is hozzájárulhat.

---

## 6. A KÖRNYEZETVÉDELMI PROGRAMJAVASLAT FELÜLVIZSGÁLATA

A Program 2021. évi összeállításakor az emberi tevékenységgel összefüggő és átfogó megoldást igénylő problémakörök azonosításra kerültek (lásd a Sárvár Város Környezetvédelmi Programja 2021-2027. dokumentáció 5.2. fejezetében leírtakat). Ezek többsége a település egész területére vagy egyes részterületeire koncentrálódik, de a hatások jellege, tartóssága, mértéke és az érintett népesség miatt minden esetben települési szintű problémakezelést és megoldást igényelnek.

A Programban, a Kvt. által előírtak figyelembevételével megfogalmazott célok, intézkedések teljesítésének jelen felülvizsgálat időpontjában meglévő állapota az alábbiak szerinti (környezeti elemenként, illetve önálló hatótényezőnként).

### 6.1. A környezet védelmét szolgáló általános intézkedések

#### 6.1.1. Helyi rendeletek és programok rendszeres felülvizsgálata

##### Településrendezési eszközök felülvizsgálata

- Eredetileg megjelölt célja: településrendezés, a település rövid- és hosszú távú fejlesztésének tervezése, a célok rögzítése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a város helyi építési szabályzatának 29. módosítására 2025 októberében sor került, melyet az Önkormányzat Képviselő-testülete, a 29/2025. (X. 27.) önkormányzati rendelettel fogadott el.

##### Helyi környezetvédelmi rendeletek felülvizsgálata

- Eredetileg megjelölt célja: a környezet állapotát befolyásoló helyi tényezők és a lakossági tevékenységek jogi szabályozása, szankcionálás hátterének megalapozása.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról és közterületek tisztán tartásának szabályairól szóló 24/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet módosítását 2023 júniusában fogadta el az Önkormányzat Képviselő-testülete, a 16/2023 (VI. 30.) számú önkormányzati rendelettel.

##### A települési környezetvédelmi program rendszeres felülvizsgálata

- Eredetileg megjelölt célja: a környezet állapotának változásának és a környezetvédelmi feladatok megvalósításának nyomon követése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a települési környezetvédelmi program megújítását, felülvizsgálatát Sárvár Város Önkormányzata a . előírásai szerint, rendszeres időközönként elvégezteti.

##### Helyi Környezetvédelmi Alappal történő gazdálkodás

- Eredetileg megjelölt célja: pénzügyi alap megteremtése a megelőzésre, illetve a környezet állapotának javítására irányuló beruházásokhoz, intézkedésekhez, környezetvédelmi szervezetek megalakulásához, működéséhez.
-

- Megvalósulás jelenlegi állapota: az önkormányzat éves költségvetésében tervezett előirányzat. A Helyi Környezetvédelmi Alap előirányzat felhasználását az önkormányzat éves beszámolója tartalmazza.

## 6.1.2. A lakosság környezeti tudatosságának erősítése

### A lakosság rendszeres tájékoztatása a környezet állapotáról

- Eredetileg megjelölt célja: a lakosság környezettudatos gondolkodásmódjának, felelősségtudatának erősítése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete évente tart lakossági fórumokat, ahol értékeli a város környezeti állapotát. Az aktuális információkat Sárvár város honlapján, illetve közösségi média oldalán teszi közzé.

### A város „zöld” imázsának népszerűsítése

- Eredetileg megjelölt célja: mind a helyi lakosság, mind a városba érkező turisták körében Sárvár „zöld” jellegének hangsúlyozása.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: A Sárvár Tourist & TDM Nonprofit Kft. a CROSSDEST projekt keretében – hét együttműködő partnerrel közösen – vesz részt a szlovén-magyar határ menti régió turizmusának egységes fenntarthatósági fejlesztési programjában. Sárvár vonatkozásában a nemzetközi „Green Destination” bronz minősítés megszerzéséhez kapcsolódó adminisztrációs feladatok megtörténtek.

A település ökoturisztikai szolgáltatásoknak a népszerűsítése elsősorban a TDM szervezeten keresztül történik

## 6.1.3. Környezeti nevelés, oktatás

### Környezeti nevelés az általános iskolákban

- Eredetileg megjelölt célja: a környezettudatos gondolkodásmód elsajátítása gyermekkorban.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a környezetvédelmi alapismeretek átadása az általános iskolában az iskolai oktatás keretein belül történik. A környezeti nevelés a Nemzeti Alaptanterv részét képezi.

### Erdei iskolák, öko-táborok támogatása

- Eredetileg megjelölt célja: a természeti ismertek elsajátítása a természetben.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: az általános iskolákban tanórán kívüli foglalkozás keretében kerül sor a természeti ismeretek átadását szolgáló ún. „erdei-iskolák” megszervezésére.

## 6.2. A környezeti elemekkel és önálló hatótényezőkkel kapcsolatos intézkedések

### 6.2.1. Levegőtisztaság védelem

#### Belterületi közút- és parkolóhely fejlesztés

---

- Eredetileg megjelölt célja: közlekedésből származó kibocsátások (zaj- és levegőszennyezés) csökkentése, levegőtisztaság védelme.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: az „Élhető Sárvár” című TOP\_PLUSZ -1.2.1-21-VS1-2022-00014 azonosító számú projekt keretein belül a Dózsa György utcában 142, az Alkotmány utcában pedig 45 új parkolóhely létesült.

### **Sárvár elkerülő út III. szakasz megépítés**

- Eredetileg megjelölt célja: a közlekedésből származó kibocsátások (zaj- és levegőszennyezés) csökkentése, levegőtisztaság védelme.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: A Sárvár iparterület elkerülő út építési engedélyezési eljárása befejeződött. A kiviteli terv elkészült.

### **Kerékpáros közlekedés infrastrukturális és turisztikai célú fejlesztése**

- Eredetileg megjelölt célja: a közlekedésből származó kibocsátások csökkentése, levegőtisztaság-védelem.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a TOP\_PLUSZ-1.1.3-21-VS1-2022-00001 azonosító számú projekt keretében az Önkormányzat támogatást nyert el a Gyöngyös-patak partján haladó Vadkert körút és Zuhogó utca közötti kerékpárút kiépítésére. A kivitelezés a tervek szerint 2024 befejeződött.

A projekt keretén belül megvalósul a Hegyközségben a Sótonyi u. és Pohárszárogató utca között gyalog- és kerékpárút építése. A kivitelezés 2025. decemberében befejeződik.

Az önkormányzat támogatási igényt nyújtott be a Zuhogó utcában hiányzó kerékpárút szakasz kiépítésére.

A Versenyképes Járások Program keretében elnyert támogatás felhasználásával 2026 évben az Ikervári utcában létesülhet újabb kerékpárút.

### **Ipari üzemek kibocsátásnak folyamatos ellenőrzése**

- Eredetileg megjelölt célja: levegőtisztaság-védelem, a lakosság egészségének védelme.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: az ipai üzemek kibocsátásának ellenőrzését a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság végzi.

### **Parlagfű elterjedésének visszaszorítása**

- Eredetileg megjelölt célja: levegőtisztaság-védelem, a lakosság egészségének védelme, a levegő allergén pollentartalmának csökkentése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a gondozatlan telkek ellenőrzése a város gondnokok közreműködésével folyamatos.

### **Sárvár légszennyezettségének rendszeres mérése**

- Eredetileg megjelölt célja: levegőtisztaság-védelem, a lakosság egészségének védelme.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: légszennyezettség mérésére a felülvizsgált időszakban nem került sor.

## 6.2.2. Felszín alatti és felszíni vizek védelme

### Egészséges ivóvíz folyamatos biztosítása

- Eredetileg megjelölt célja: az egészséges ivóvíz minőségének szinten tartása, javítása a lakosság egészségének védelme érdekében.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: az ivóvíz minőségének ellenőrzését a közszolgáltató VASIVÍZ Zrt. végzetteti, negyedéves rendszerességgel.

### Csatornázás, szennyvízkezelés megoldása

- Eredetileg megjelölt célja: a közműves szennyvízcsatorna hálózattal nem rendelkező településrészek bekapcsolása a szennyvízelvezető rendszerbe.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a szennyvíz csatornahálózat bővítésére a felülvizsgált időszakban nem került sor.

Az önkormányzat anyagi lehetőségeinek függvényében a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését tervezi a Tölgyfa utcában. A tervezett beruházás vízjogi létesítési engedélyre rendelkezőre áll.

### Vízrendezés, a belterületi csapadékvíz-elvezető árokrendszer rendszeres karbantartása, fejlesztése

- Eredetileg megjelölt célja: a környezetvédelmi szempontoknak megfelelő csapadékvíz elvezetés megvalósítása, fenntartása a település közigazgatási területén.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a Sárvár Kertváros nyugati részén lévő csapadékvíz-elvezető rendszer felújításának I. üteme – Európai Unió támogatás felhasználásával – az Ungvár utca egy része, a Tüskési utca, a Székely és Csallóköz utcák felújítására került sor. A beruházás 2024. szeptemberében fejeződött be.

A II. ütemben a rendelkezésre álló anyagi források függvényében a Világos, Isaszeg, Munkácsy, Bártfa, Eperjes és az Ungvár utca egy szakaszának csapadékvíz elvezető rendszere kerülhet felújításra.

### Belterületi csapadék elvezető rendszer fejlesztése a Vágóhídi-árok csapadékvíz átemelőjének építésével

- Eredetileg megjelölt célja: a települési csapadékvíz elvezető rendszer hiányosságainak felszámolása, a meglévő hálózat továbbfejlesztése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a TOP-2.1.3-16-VS1-2021-00020 projekt keretében a Vágóhídi-árok csapadékvíz átemelőjének építése megtörtént. Feladata a CS-1 jelű csatorna által szállított csapadékvizek fogadása és átemelése a befogadó Gyöngyös-patakba. A beruházás 2023. április 12-én fejeződött be.

### Az Újmajori-árokhoz kötődő csapadékvíz-elvezetési problémák megoldása

- Eredetileg megjelölt célja: a települési csapadékvíz elvezető rendszer hiányosságainak felszámolása.
-

- Megvalósulás jelenlegi állapota: Az Újmajori árok csapadékvíz elvezetési problémájának megoldása az „Élhető Sárvár” című TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-VS1-2022-00014 azonosító számú projekt keretében, Európai Unió támogatás felhasználásával valósult meg. A kivitelezés 2024. szeptemberben megvalósult

#### **Felhagyott hulladéklerakók területén lévő talajvíz monitoring kutak rendszeres vizsgálata**

- Eredetileg megjelölt célja: a felhagyott kommunális hulladéklerakókból származó talajvízszennyezés nyomon követése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a Sárvár-Hegyközségben 11 db monitoring kút, a XIII. városban 5 db monitoring kút mintázása és a vízminták laboratóriumi vizsgálata történik, a hatóság által előírt rendszerességgel és megadott paraméterekre. Az akkreditált vizsgálatok elvégzése környezetvédelmi szolgáltató vállalkozás megbízásával valósul meg, az értékelő jelentések megküldése a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság részére éves rendszerességgel történik.

#### **Helyes mezőgazdasági gyakorlat alkalmazása**

- Eredetileg megjelölt célja: felszín és felszín alatti vizek nitrát-terhelésének csökkentése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: nitrát-érzékeny területeken kötelező jelleggel kell alkalmazni a Helyes Mezőgazdasági Gyakorlat előírásait. Ennek ellenőrzését a területileg illetékes talajvédelmi hatóság végzi.

### **6.2.3. Talajvédelem**

#### **Szennyvíziszap szántóföldön történő felhasználása során rendszeres ellenőrző vizsgálatok elvégzése**

- Eredetileg megjelölt célja: a talaj, illetve talajvíz szennyeződésének elkerülése a szennyvíziszap felhasználása során.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a szennyvíziszap mezőgazdasági elhelyezéséhez kapcsolódó ellenőrző vizsgálatok elvégzését és a talajvédelmi hatóság részére történő adatszolgáltatást a szennyvíztisztító telep üzemeltetője, a VASIVÍZ Zrt. az előírt gyakorisággal teljesíti.

#### **Talajerózió mérséklése**

- Eredetileg megjelölt célja: a talajerózió mérséklése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a megfelelő talajművelési mód megválasztásával és a külterületek megfelelő csapadékvíz-elvezetésével csökkenthető a talajerózió mértéke. A talajerózió csökkentése a mindenkori földhasználó feladata.

### **6.2.4. Hulladékgazdálkodás**

#### **Felhagyott települési hulladéklerakók utógondozási feladatainak ellátása**

- Eredetileg megjelölt célja: a talajvíz minőségének vizsgálata, szennyezés lehatárolása érdekében.
  - Megvalósulás jelenlegi állapota: a felhagyott hulladéklerakók utógondozása folyamatos, erről az önkormányzat éves gyakorisággal gondoskodik.
-

### **Települési szilárd hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatás működtetés**

- Eredetileg megjelölt célja: a lakosságnál, közületeknél keletkező hulladék, gyűjtése, ártalmatlanítása.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatás a településen folyamatosan biztosított.

### **Települési folyékony hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatás fenntartása, illetve a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvizek gyűjtése, ártalmatlanítása**

- Eredetileg megjelölt célja: a lakosságnál, közületeknél keletkező, nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvizek (folyékony kommunális hulladék), gyűjtése, ártalmatlanítása.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvizek gyűjtése és elszállítása külső vállalkozóval kötött szerződés keretében történik.

### **A város területén köztisztasági feladatok ellátása**

- Eredetileg megjelölt célja: a közterületek tisztaságának fokozása, településkép javítása.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a köztisztasági feladatok ellátása vállalkozó megbízásával a településen folyamatosan biztosított.

### **Hulladékudvar létesítése**

- Eredetileg megjelölt célja: az illegálisan lerakott hulladék mennyiségének csökkentése, lakossági hulladékok begyűjtési arányának növelése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a felülvizsgált időszakban pályázati lehetőség hiányában előrelépés nem történt

## **6.2.5. Természet- és tájvédelem**

### **NATURA 2000-es területek védelme**

- Eredetileg megjelölt célja: a tájra jellemző, természeti, esztétikai szempontból jelentőséggel bíró természeti értékek és tájalkotó elemek védelme, védendő területek szabályozása, jelenlegi kedvező állapot megőrzése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a NATURA 2000-es területekre vonatkozó védettség bejegyzésre került a tulajdoni lapokon. Konkrét intézkedésekre a város közigazgatási területén a felülvizsgált időszakban nem került sor.

### **Helyi jelentőségű természeti értékek védelme**

- Eredetileg megjelölt célja: a településen található védett természeti értékek állapotának megőrzése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a helyi jelentőségű védett természeti értékek fenntartásáról, gondozásáról az önkormányzat folyamatosan gondoskodik, a felülvizsgált időszakban nem történt a területeket érintő jelentős változás.

## **6.2.6. Energiagazdálkodás**

### **A település energiafelhasználásának racionalizálása**

---

- Eredetileg megjelölt célja: energiagazdálkodás hatékonyságának növelése.
  - Megvalósulás jelenlegi állapota: Sárvár Város Önkormányzata vissza nem térítendő támogatást nyert el az „Energiamenedzsment rendszerek fejlesztése és bevezetése Sárvár város önkormányzatának egyes épületeiben” tárgyú a DIMOP\_PLUSZ-2.1.1-24 kódszámú pályázati felhívásra benyújtott pályázatán. A projekt konzorciumi formában valósulhat meg, melyen tagjai: Sárvár Város Önkormányzata (konzorciumvezető), Sárvári Gyógyfürdő Kft., Sárvári Sportfólió és Kulturális Kft., Sárvári Városgondnokság Nonprofit. Kft
- A fejlesztés eredményeként 6 helyszínen kerül bevezetésre egy korszerű, digitalizált energiame-  
nedzsment rendszer, amely valós idejű adatgyűjtést, elemzést és automatizált beavatkozást tesz  
lehetővé az energiafogyasztás optimalizálása érdekében. A rendszer képes kapcsolódni az orszá-  
gos Közintézményi Energiame-  
nedzsment Platformhoz (KEP), támogatva ezzel a nemzeti ener-  
giapolitikai célok teljesítését és az adatvezérelt döntéshozatalt.
- A fejlesztés várható eredménye a működési költségek csökkenésében mutatkozik meg, ugyan-  
akkor hosszú távon hozzájárul a fenntartható városi működés kialakításához is.

### **Önkormányzati épületek energetikai célú felújítása**

- Eredetileg megjelölt célja: az önkormányzati épületek (pl. Közös Önkormányzati Hivatal, Szatmár úti óvoda, Bocskai úti óvoda, volt zárda épülete) felújítása a fűtési, illetve elektromos energia felhasználásának racionalizálásával.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: Európai Unió támogatás segítségével, a TOP\_PLUSZ-3.3.1-21-VS1-2022-0007 azonosító számú projekt keretében a Szatmár utcai óvoda épületének felújítása és a TOP\_PLUSZ-3.3.2-21-VS1-2022-0004 projekt keretében a volt tüdőgondozó épületének felújítása 2024-ben befejeződött

### **Nádasdy-vár épületenergetikai korszerűsítése**

- Eredetileg megjelölt célja: a Nádasdy-vár épületének energetikai felújításával a fűtési, illetve elektro-  
mos energia felhasználásának csökkentése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a felülvizsgált időszakban pályázati lehetőség hiányában konkrét in-  
tézkedésre nem került sor

### **Sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő energetikai korszerűsítése**

- Eredetileg megjelölt célja: a Sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő épületenergetikai, illetve gépészeti fej-  
lesztése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a felülvizsgált időszakban pályázati lehetőség hiányában nem történt  
intézkedés

### **Klímavédelmi központ létesítése a Sárvári arborétumban**

- Eredetileg megjelölt célja: a klímaváltozás hatásait bemutató és továbbképző központ létesítése.
  - Megvalósulás jelenlegi állapota: az önkormányzat által benyújtásra került LIFE-CLIMA pályázat nem  
részesült támogatásban.
-

## 6.2.7. Zöldterület gazdálkodás

### A város területén lévő közterületi zöldterületek rendszeres gondozása

- Eredetileg megjelölt célja: a város területén található zöldterületek rendszeres gondozása.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a közterületi zöldterületek gondozásáról az önkormányzat vállalkozási szerződés útján gondoskodik.

### Közterületen található fákkal kapcsolatos feladatok

- Eredetileg megjelölt célja: a közúti közlekedésből származó terhelések (por, kipufogógáz, zaj) mérséklése, a lombos fák telepítésével. A város levegőtisztaságának javítása.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: a közterületen lévő fák gallyazását, metszését az önkormányzat kerétszeti vállalkozás megbízásával rendszeresen elvégezteti. A közterületen kivágott és/vagy elszáradt fák pótlásáról az önkormányzat évente gondoskodik.

### Erdőtelepítés

- Eredetileg megjelölt célja: Sárvár közigazgatási területén az erdőterület növelése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: 2025-ben az Erdészeti Tudományos Intézettel együttműködve mintegy 0,5 ha területen kezdődött meg az un „Városerdő” projekt

### Várpark növényállományának és gyalogösvényeinek megújítása

- Eredetileg megjelölt célja: a város központjában, műemléki környezetben található közpark fejlesztése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: Sárvár Város Önkormányzata a KEHOP-PLUSZ-2.2.1-25 kódszámú felhívásra kíván pályázatot benyújtani, amely a Várpark felújítását is magában foglalja

### Meglévő zöldterületek, Dévai úti és Attila u. park fejlesztése

- Eredetileg megjelölt célja: a város területén található közparkok fejlesztése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: 2022-ben Európai Unió támogatásával megvalósult a Dévai úti park felújítása, valamint játszótéri eszközök telepítése az „Élhető Sárvár” című TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-VS1-2022-00014 azonosító számú projekt keretein belül.

### Csónakázó-tó iszaptalanítása

- Eredetileg megjelölt célja: a Csónakázó-tórendszer eutrofizációjának megállítása, vízminőségének javítása az tórendszerben felhalmozódott iszap eltávolításával.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: Sárvár Város Önkormányzata a KEHOP-PLUSZ-2.2.1-25 kódszámú felhívásra kíván pályázatot benyújtani, amely a Csónakázó-tó iszaptalanítását is magában foglalja

### Csónakázó-tó és a parkerdő bővítése, rekonstrukciója

- Eredetileg megjelölt célja: a Csónakázó-tó mellett lévő felhagyott agyaggödrök környezeti rehabilitációja, közcélú zöldterület kialakításával.
-

- Megvalósulás jelenlegi állapota: Sárvár Város Önkormányzata a KEHOP-PLUSZ-2.2.1-25 kód-számú felhívásra kíván pályázatot benyújtani, amely a Csónakázó-tó rekonstrukcióját, bővítését is magában foglalja

#### **Horgász-tó és környezetének fejlesztése**

- Eredetileg megjelölt célja: a Gyöngyös műcsatornából táplálkozó, volt téglagyári gödörből kialakított, horgászásra, sétára (pl. a közeli kiránduló erdő) is alkalmas természetközeli környezet fejlesztése.
- Megvalósulás jelenlegi állapota: Sárvár Város Önkormányzata a KEHOP-PLUSZ-2.2.1-25 kód-számú felhívásra kíván pályázatot benyújtani, amely a Horgász-tó környezetének fejlesztését is magában foglalja

#### **Szabadidőpark fejlesztés a Sárvár Aréna melletti területen**

- Eredetileg megjelölt célja: zöldterületfejlesztés a Sárvár Aréna melletti területen.
  - Megvalósulás jelenlegi állapota: A TOP-PLUSZ-6.1.4-23-VS1-2024-00001 azonosító számú projekt keretében a Sárvár Aréna melletti területen egy „Motoric park” kialakítása és parkosítása valósulhat meg. A kivitelezésre tervezetten 2026-ban kerül sor.
-

## 7. ÖSSZEFOGLALÁS

Sárvár Város 2021-2027. közötti időszakra vonatkozó környezetvédelmi programja széles körű állapotfelmérés alapján készült, mely kiterjedt a települési és épített környezetre, a környezeti elemekre, a természetvédelemre és az önállóan kezelt hatótényezőkre (hulladékkezelés, zaj) egyaránt. Jelen felülvizsgálat eredményei alapján kijelenthető, hogy az önkormányzattal szoros összefogásban létrehozott tervanyagban foglalt feladatok végrehajtása ütemezetten halad, a végrehajtás feltételeit Sárvár Város Önkormányzata messzemenően biztosítja.

Összefoglalóan továbbra is fennáll az a megállapítás, mely szerint a település környezetvédelmi konfliktusoktól nem mentes, azonban az átlagosnál jobb környezetminőségi feltételekkel rendelkezik, így elsődleges cél a jelenlegi kedvező helyzet fenntartása, javítása, illetve a konfliktusok kezelése.

A 2021-ben tett programjavaslatok közül továbbra is javasolt kiemelten kezelni a szennyvíz-csatornázási, a felhagyott hulladéklerakók monitoring vizsgálataival kapcsolatos, valamint az energiagazdálkodással összefüggő feladatok megvalósítását.

---



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Iktatószám:** VA/KTHF-KTO/2891-2/2025  
**Ügyintéző:** Nagy Norbert  
**Telefon:** +36 70 454 0436

**Tárgy:** Sárvár Város Környezetvédelmi Programja  
2021-2027, felülvizsgálat  
**szakmai véleményezés**  
**Hív. szám:** SRV/1374-6/2025

**Dr. Bankits László**  
aljegyző, irodavezető részére

**Sárvár Város Önkormányzata**  
**Beruházási és Városfejlesztési Iroda**

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

Tisztelt Dr. Bankits László Aljegyző Úr!

A hivatkozott iktatószámú megkeresésében mellékelte „Sárvár Város Környezetvédelmi Programja 2021-2027, felülvizsgálat” című dokumentációját.

A benyújtott dokumentációban foglaltakat elfogadom, a megfogalmazott célok elérésére tett intézkedéseket támogatom. A dokumentációban foglaltakkal szemben kifogást, ellenvetést nem fogalmazok meg, észrevételt nem teszek.

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

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

Kelt: Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Balaton Tihamér**  
osztályvezető



**KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY**  
**KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY**

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



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dr. Bankits László**  
**Aljegyző, irodavezető részére**

Iktatószám: VA-04/NEO/01499-2/2025.

Ügyintéző: Tamási Judit

Telefonszám: +36 95 320-277

Hivatkozási szám: SRV/1374-5/2025.

**Sárvár Város Önkormányzata**  
**Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal**  
**Beruházási és Városfejlesztési Iroda**

Sárvár  
Várkerület 2.  
9600

**Tárgy:** Sárvár Város 2021- 2027 közötti időszakra vonatkozó Környezetvédelmi Programjának 2025. évi felülvizsgálati dokumentációja

**Tisztelt Aljegyző Úr!**

Az ABU Hungary Mémókiroda Kft. (9027 Győr, Külső Árpád u. 41.) által készített Sárvár Város 2021- 2027 közötti időszakra vonatkozó Környezetvédelmi Programjának 2025. évi felülvizsgálati dokumentációjához közegészségügyi szempontból hozzájárulok.

A járási hivatalvezető a kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításával kiadott Kiadmányozási Szabályzat 4. számú melléklete alapján ruházta át

Kelt: Sárvár, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Csende Sándor Viktor járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

Elektronikusan kiadmányozta:

**Dr. Dancs- Hang Dóra**  
járási tisztifőorvos



CSALÁDBANÉV HELY  
TÁRSASÁG VÁLASZTÁS  
MUNKAHÉLY



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesítet.  
Dátum: 2025.12.04 15:52:30  
NNK területi szervezete  
Kiadmányozta: dr. Dancs-Hang Dóra

**SÁRVÁRI JÁRÁSI HIVATAL**  
**NEPEGÉSZSÉGÜGYI OSZTÁLY**  
rvár, Várkerület utca 4. – Tel.: +36 95 320-277  
@vas.gov.hu – KRID: 617002935 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



## SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

### **Előterjesztés a sport-ifjúsági és lakásügyi tanácsnok 2025. évi tevékenységéről szóló beszámoló elfogadásához**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a 167/2024. (X.24.) számú képviselő-testületi határozatával erre az ötéves önkormányzati ciklusra Varga Jenő képviselő-testületi tagot választotta meg a sport-ifjúsági és lakásügyi tanácsnoki feladatainak az ellátására. A Tanácsnok amellet, hogy év közben is folyamatosan tájékoztat az általa végzett tevékenységről, a Képviselő-testület 2025. évi munkaterve alapján a 2025. évi tevékenységéről beszámolót készít, melyet a Képviselő-testület elé terjesztek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a beszámoló megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

#### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a sport-ifjúsági és lakásügyi tanácsnok 2025. évi tevékenységéről szóló beszámolót az előterjesztésnek megfelelő tartalommal elfogadja. A Képviselő-testület köszönetét fejezi ki Varga Jenő Tanácsnoknak a 2025. évben végzett tanácsnoki munkájáért.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 10.

**Kondora István s. k.  
polgármester**

**Beszámoló**  
**a 2025. évi sport-ifjúsági és lakásügyi tanácsnoki tevékenységről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Miután több évtizede önkormányzati képviselő vagyok és több ciklusban tagja voltam és vagyok, illetve elnökhelyettese voltam az illetékes szakbizottságnak, így a tanácsnoki feladataim nem igényelték a mélyebb megismerést. Ezen feladataim keretében évtizedek óta megismerhettem a város lakóit, a problémáikat és ezek megoldásán dolgozom. Mindezek közben első kézből értesülök a sport-ifjúságot érintő rendezvényekről, a lakásügyeket érintő ügyekről. Rendszeresen személyesen járok el az Önkormányzat szerveinél és a Hivatalban szakmai konzultáció céljából, így bekerülve az információ áramlásba, tanácsnokként a valóságos helyzetekkel, megoldásra váró problémákkal, emberi sorsokkal találkozom.

**Sport-ifjúsági terület:**

Dr. Máhr Tivadar alpolgármester meghívására a Városházán találkoztam a helyi sportszervezetek, sportegyesületek vezetőivel február 6-án, hogy átbeszéljük a sportévet, a „Mozdulj Sárvár!” egészséges életmódot népszerűsítő rendezvénysorozat 2025. évi programjait. Rendszeresen megbeszéljük a sportegyesületek támogatásának lehetőségeit.

A városi sportrendezvények lebonyolítását figyelemmel kísértem. A Városi Sportnap szervezésébe befektetett energia, idő sajnos az idei évben nem fizetődött ki. Az időjárás alakulása is negatívan befolyásolta a rendezvény sikerességét. Ettől függetlenül is kevés család, csoport aktivizálta magát a részvételben, ezért a jövőben ennek az eseménynek a megszervezése átgondolást igényel, hogy több embert lehessen megszólítani, aktivizálni. A javaslatok átbeszélésére jó lehetőség lesz 2026. év elején az alpolgármester úr által kezdeményezett évindító beszélgetés a sportszervezetek, egyesületek vezetőivel.

Munkámnak jelentős részét teszi ki a sportegyesületekkel való kapcsolattartás. Ez nem látványos tevékenység, de mégis fontos. A helyi sportszervezetek vezetőivel tartom a kapcsolatot. Figyelemmel kísérem a fiatalok szabadidős és kulturális lehetőségeit, és javaslatot teszek azok javítására. Részt veszek a sport pályázat kiírásának előkészítésében, népszerűsítésében.

Kapcsolatot tartok a sport tárgykörben felelős alpolgármesterrel és a Hivatal ezen területén feladatot ellátó munkatársával.

Vargáné Horváth Krisztina, az önkormányzati hivatal sportért felelős munkatársával többször beszélünk a pályázati lehetőségekről. Az idei évben a 2025. évi sportcélú alaptámogatás elnyerésére kiírt pályázati felhívásra 16 pályázat érkezett. A beérkezett igény idén is meghaladta a rendelkezésre álló keretet. Az elosztásra tett javaslatomban a tavalyi számokat vettem alapul, illetve a Sportrendelet ide vonatkozó rendelkezéseire voltam tekintettel.

A következő évben fontosnak tartom a Sportrendelet felülvizsgálatát tekintettel arra, hogy a helyi sportszervezetekben is átalakulások történtek. Emiatt átgondolásra érdemes az önkormányzati rendelet szakmai tartalmának felülvizsgálata.

**Az ifjúsági területen** a rendészeti szervekkel jó kapcsolatot ápolok és tájékozodom az ifjúságot érintő programokról.

#### **Lakásügyi terület:**

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet külön hatáskört nem telepített a tanácsnokra. A Szervezeti és Működési Szabályzat nevesít konkrétan kettő feladatot.

A 2025. évben a lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet módosítására egy alkalommal került sor. A viszonylag nagyobb terjedelmű módosítást az önkormányzati rendelet 2023. februári megalkotása eltelt időszakban összegyűlt tapasztalatok tették szükségessé, melyeket teljes mértékben támogatni tudtam, mert a módosítást követően továbbra is biztosított lesz a véleményem szerint a rászoruló önkormányzati lakáshoz jutása. Ezt szolgálta a különböző bérbeadási jogcímek esetén a jövedelemhatárok megfelelő mértékű emelése. A különböző jogcímekre meghatározott új méltányossági jövedelemhatárok és méltányossági szabályok a leginkább rászorulókat érdekeiket is szolgálják. Az utóbbi időben a Fialat Házások Otthona tekintetében a lakásigénylések száma lecsökkent, a fiatalok más lehetőségekhez jutottak az elmúlt években az államtól igényelhető otthonteremtési támogatások révén saját ingatlan szerzéséhez. Ezért tudtam támogatni a Fialat Házások Otthona helyett a valóban rászoruló fiatal házásokra megalkotott, bérlakáshoz jutásról rendelkező új szabályozást, amellyel, hogy a hatályban lévő szálláshasználati szerződéseket mindezen módosítás nem érinti. A jövőben is kész vagyok átadni az Önkormányzatnak azokat a tapasztalatokat, amelyek a rendeleti szabályozást a valós igényekkel hozzák összhangba.

Önkormányzati lakásra vonatkozó döntések tekintetében a 2025. évben változatlanul a 2023. évben megkezdett rendszernek megfelelően történtek a jogosultsági felülvizsgálatok. Valamennyi döntés előkészítésében közreműködtem, az igénylők jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetével megismerkedtem és a valóban rászoruló igénylőkkel kapcsolatban támogató véleményeket fogalmaztam meg. A felújításra váró önkormányzati lakások készültségi fokát folyamatosan figyelemmel kísérem, csakúgy mint az üres lakásállomány alakulását erről a benyújtott lakásigénylésekre tekintettel rendszeresen tájékozodom. Az üres lakásokat ismerve személyesen is megkeresnek, részükre a lakásigénylés feltételeiről jogszabályi tájékoztatást adok.

A 2025. év során az Önkormányzatnál 90 lakásügyben született döntés. 3 ügyben egyedi elbírálással került sor a lakás kiutalására. E lakások kiutalására az igénylők különleges élethelyzetére tekintettel került sor. Egy esetben egy kétgyermekes, Kárpátaljáról menekült magyar családnak, egy másik esetben egy súlyos betegségben szenvedő, sárvári kórházi kezelésben részesülő vas megyei polgárnak nyújtott segítséget a lakhatásában az Önkormányzat. A harmadik esetben a korábban nagyszülőkkel, szülővel és testvérrel, szűkösen együtt élő fiatal, gyermeket váró házaspárnak és a gyermeküknek segített az Önkormányzat az önálló közös életük megkezdésében. Szociális alapon 45, költségelven 17, piaci alapon 8 esetben került sor a bérleti ajánlatok elfogadására, továbbá kettő Sárváron dolgozó szakembernek a városban biztosított lakhatást az Önkormányzat. 20 igénylő ügye valamilyen méltányosságra okot adó körülményükre tekintettel a Képviselő-testület elé került, jellemzően egyedülálló nyugdíjas vagy gyermeküket egyedül nevelők esetében.

Fiatal Házások Otthonára vonatkozó szállásigény egy esetben került benyújtásra, melyet támogatni tudtam, a házásoknak időközben megszületett a kisgyermekük.

Bérleti ajánlat elutasítására csupán 12, véleményem szerint indokolt esetben került sor. Három esetben az igénylők nem feleltek meg a lakáshoz jutás önkormányzati rendeletben meghatározott valamely feltételének. További három esetben önkormányzati lakásban élők lakáscserét igényeltek, azonban ezt a körülményeik nem tették indokolttá. Egy esetben egy öttagú család lakásigénylését utasította el a bizottság megfelelő lakás hiányában. A fennmaradó esetekben az igénylővel kapcsolatban rendelkezésre álló, közismert tények szolgálták alapul az igénylés elutasításához.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az Önkormányzat a leginkább rászorulóknak, a legalacsonyabb jövedelmi helyzetben lévőknek nyújtott segítséget a lakhatásban, emellett

azonban több más élethelyzetben lévő igénylőnek is biztosított lakhatást. Elutasításra elenyésző mértékben és csak indokolt esetekben került sor. Mindezeket magam is támogattam.

Tekintettel arra, hogy a tanácsnoki feladatok hatékony ellátása érdekében nélkülözhetetlen az együttműködés, ezúton szeretném megköszönni a Képviselő-testület tagjainak, a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal munkatársainak a partneri hozzáállást, hogy a sport-ifjúsági és lakásügyi szakterületeken önkormányzati tanácsnoki minőségben támogathattam a Képviselő-testület által meghatározott önkormányzati feladatkörök ellátását.

Kérem tisztelettel beszámolómm elfogadását!

Sárvár, 2025. december 2.

Tisztelettel:

Varga Jenő s. k  
tanácsnok



## SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

### ELŐTERJESZTÉS

**A Téglagyári-tóra és a Csónakázó-tóra vonatkozó földtulajdonosi halgazdálkodási haszonbérleti szerződés, továbbá a halgazdálkodási jog alhaszonbérbe adására vonatkozó szerződés megkötéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztéshez mellékelt 210/2025. (X.22.) számú határozatával döntött arról, hogy és a **Kinizsi Sporthorgász Egyesülettel** (székhely: 9600 Sárvár, Várkerület 2-3., nyilvántartási szám: 18-02-0000182, adószám: 19895718-1-18, képviseli: Tóth Lajos elnök; a továbbiakban: Egyesület) **2026. január 1. és 2030. december 31. közötti időtartamra halgazdálkodási haszonbérleti szerződést köt a Téglagyári-tó** (1484/1 hrsz-ú, kivett tó megnevezésű 4 ha 5114 m<sup>2</sup> területű ingatlan) **és a Csónakázó-tó** (a Sárvár 1182/6 hrsz-ú 12 ha 9418 m<sup>2</sup> területű, kivett közpark megnevezésű ingatlanon és a Sárvár 1231/2 hrsz-ú, 7 ha 6525 m<sup>2</sup> területű, kivett Csónakázó tó megnevezésű ingatlanon található, cca. 8,8 ha-os területű tó) **területére**, valamint ezen tavak vízszabályozását biztosító **vízilétesítményekre (a továbbiakban együtt: tavak).**

A hivatkozott Képviselő-testületi határozat meghozatalát követően a halgazdálkodási hatóság (a Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztálya) az elmúlt évtizedekben képviselt szakmai álláspontjától eltérően arra a megállapításra jutott, hogy a tavak, bár természetes lefolyással nem rendelkeznek, de az Aranyos ér épített csapadécsatornájába átkötő zsilip miatt nem lefolyástalan, hanem lefolyással rendelkező vízterületeknek minősülnek. Ennek a körülménynek, megállapításnak azért van jelentősége, mert lefolyástalan tavak esetében az önkormányzatot, míg lefolyással rendelkező tavak esetében az államot illeti meg a halgazdálkodási jog a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló 2013. évi törvény (továbbiakban: Hhvtv.) 22. § (1) bekezdése és a 23.§-a alapján.

A halgazdálkodási hatóság módosított szakmai álláspontját tiszteletben tartva, az idő rövidegére tekintettel és a Képviselő-testület hivatkozott határozatában is kifejezésre juttatott cél elérése érdekében, hogy a tavak kezelése továbbra is a halgazdálkodási joggal 2025. december 31. napjáig rendelkező, a tavak gondozásával együtt járó közfeladatokat kiváló színvonalon ellátó Kinizsi Sporthorgász Egyesület feladata maradjon, a Hhvtv. 26.§ (2) bekezdése alapján, mely szerint „A halgazdálkodási vízterület fekvése szerinti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonosa igényelheti a halgazdálkodási jog haszonbérleti jogát (a továbbiakban: földtulajdonosi haszonbérlet).” földtulajdonosi haszonbérlet biztosítása iránti igénnyel fordultam az Agrárminisztérium Az Erdőkért és Földügyekért Felelős Államtitkársága Halgazdálkodási Főosztályához.

Az Agrárminisztérium az Önkormányzatunk kérelembe foglalt igénybejelentését elfogadta és a tavakat 15 éves időtartamra az Önkormányzat, mint földtulajdonos részére haszonbérbe adja a II. határozati javaslat mellékeltét képező földtulajdonosi haszonbérleti szerződéssel. A szerződés megkötésével az Önkormányzat 2026. január 1. és 2040. december 31. közötti időtartamra a tavak földtulajdonosi haszonbérletje lesz.

A Hhvtv. 26.§ (2) bekezdése alapján „(...) *A földtulajdonosi haszonbérletben álló halgazdálkodási jog alhaszonbérbe adható.*”

A Hhvtv. 22.§ (3) bekezdés d) pontja alapján „*A halgazdálkodási jog jogosultja (...) d) a földtulajdonosi haszonbérletben álló halgazdálkodási jog alhaszonbérbe adásának esetében az alhaszonbérelő.*”

Tekintettel arra, hogy a tavak halgazdálkodásának ellátása, valamint a tavak és vízilétesítmények területének folyamatos gondozása, karbantartása önkormányzati (köz)érdek, melynek leghatékonyabb ellátása továbbra is a tavak **Kinizsi Sporthorgász Egyesület** részére történő használatba adásával biztosítható, egyeztetünk az **Egyesülettel**, mely során az Egyesület az Önkormányzat és az Agrárminisztérium között megkötendő földhasználati haszonbérleti szerződés tartalmát megismerte, és erre is tekintettel az előterjesztés mellékeltét képező **kérelmében a földhasználati haszonbérleti szerződésben foglalt minden kötelezettség** – így az éves szinten bruttó 42.000,- Ft,- Ft-os haszonbérleti díj megtérítése – **valamint az elmúlt időszakban általa a halgazdálkodás kapcsán ellátott, 2025. december 31. napjáig hatályos szerződésben foglalt (köz)feladatok ellátásának vállalásával kéri a tavak Önkormányzat 2026. január 1. és 2040. december 31. közötti időtartamra az Egyesület részére történő alhaszonbérletbe adását.**

**Fentiek alapján az előterjesztés három képviselő-testületi határozati javaslatot tartalmaz az alábbiak szerint:**

1. A halgazdálkodási hatóság módosított szakmai álláspontja alapján az Önkormányzat az eddigi gyakorlattól eltérően már nem köthet haszonbérleti szerződést a tavakra az Egyesülettel, mert a halgazdálkodási joggal „saját jogon” nem rendelkezik, hanem az Agrárminisztériummal történő megállapodás esetén maga is haszonbérelője lesz a tavakra vonatkozó halgazdálkodási jognak. Ezért az első határozati javaslattal hatályon kívül szükséges helyezni Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testületének 210/2025. (X.22.) számú határozatát.
2. A második határozati javaslattal a Tisztelt Képviselő-testület jóvá tudja hagyni a 2. határozati javaslat mellékeltét képező, az Agrárminisztérium által már aláírt megállapodást a földtulajdonosi haszonbérlet alapításáról, mely alapján az Önkormányzat a 2026 és 2040 közötti időszakra a tavak haszonbérelőjévé válik.
3. A harmadik határozati javaslattal a Tisztelt Képviselő-testület felhatalmazást ad arra, hogy az Önkormányzat képviseletében a 2026 és 2040 közötti időszakra a tavak vonatkozásában alhaszonbérleti szerződést kössék az Egyesülettel, melyben az Egyesület élhet a halgazdálkodási jog gyakorlásából az Egyesületet eddig is megillető jogosultságokkal és egyúttal átvállalja a 2. pont szerinti földtulajdonosi haszonbérleti szerződés alapján az Önkormányzatot terhelő kötelezettségeket, valamint továbbra is vállalja az elmúlt időszakban általa a halgazdálkodás kapcsán ellátott, 2025. december 31. napjáig hatályos szerződésben foglalt (köz)feladatainak ellátását.

## I. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 210/2025. (X.22.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: közlésre azonnal  
Felelős: Kondora István polgármester

## II. HATÁROZATI JAVASLAT

**Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a Téglagyári-tó (1484/1 hrsz-ú, kivett tó megnevezésű 4 ha 5114 m<sup>2</sup> területű ingatlan) és a Csónakázó-tó (a Sárvár 1182/6 hrsz-ú 12 ha 9418 m<sup>2</sup> területű, kivett közpark megnevezésű ingatlanon és a Sárvár 1231/2 hrsz-ú, 7 ha 6525 m<sup>2</sup> területű, kivett Csónakázó tó megnevezésű ingatlanon található, cca. 8,8 ha-os területű tó) területének tulajdonosa jóváhagyja a jelen határozati javaslat mellékletét képező, az Agrárminisztérium és Sárvár Város Önkormányzata között 2026. január 1. és 20240. december 31. közötti határozott időtartamra létrejövő HAGF/166/2025. iktatószámú, sárvári Téglagyári -tóra (víztérkód: 18-059-1-1) és sárvári Csónakázó-tóra (víztérkód: 18-058-1-1) vonatkozó földtulajdonosi haszonbérleti szerződést.**

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező földtulajdonosi haszonbérleti szerződés aláírására és a haszonbérlet létrejöttéhez, nyilvántartásba vételéhez szükséges minden további jognyilatkozat megtételére.

Határidő: közlésre azonnal  
Felelős: Kondora István polgármester

Iktatószám: HAGF/166/2025.

**Földtulajdonosi haszonbérleti szerződés**

amely létrejött

egyrésről: a Magyar Állam nevében eljáró agrárminiszter nevében az **Agrárminisztérium** (székhelye: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 11.; törzskönyvi azonosító száma (PIR): 305679, adószáma: 15305679-2-41, képviseli: **Zambó Péter** erdőkért és földügyekért felelős államtitkár), mint haszonbérbe adó (a továbbiakban: „Haszonbérbe adó”)

másrésről: **Sárvár Város Önkormányzata** (székhely: 9600 Sárvár, Várkerület u. 2.; adószáma: 15733634-2-18; képviseli: **Kondora István** polgármester), mint Haszonbérelő (a továbbiakban: „Haszonbérelő”)

- Haszonbérbe adó és Haszonbérelő a továbbiakban együttesen: **„Felek”** -

között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

*Preambulum*

- I. A Haszonbérelő a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló 2013. évi CII. törvény (a továbbiakban: Hhvtv.) 26. § (2) bekezdése alapján, mint a Sárvár belterület 1484/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, igényt nyújtott be a fenti ingatlanon elterülő „**sárvári Téglagyári-tó**” (víztérkódja: **18-059-1-1**) megnevezésű, 4,51 ha kiterjedésű nyilvántartott halgazdálkodási vízterület halgazdálkodási jogára és mint a Sárvár belterület 1182/6 és a Sárvár belterület 1231/2 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, igényt nyújtott be a fenti ingatlanokon elterülő „**sárvári Csónakázó-tó**” (víztérkódja: **18-058-1-1**) megnevezésű, 8,8 ha kiterjedésű nyilvántartott halgazdálkodási vízterület halgazdálkodási jogára.
- II. Felek rögzítik, hogy a Sárvár belterület 1484/1 hrsz.-ú és a Sárvár belterület 1182/6 és a Sárvár belterület 1231/2 hrsz.-ú ingatlanokon elterülő „**sárvári Téglagyári-tó**” (víztérkód: **18-059-1-1**) megnevezésű 4,51 ha kiterjedésű és a „**sárvári Csónakázó-tó**” (víztérkód: **18-058-1-1**) megnevezésű 8,8 ha kiterjedésű nyilvántartott halgazdálkodási vízterület halgazdálkodási joga nincs harmadik félnek haszonbérbe adva.
- III. Haszonbérelő a Hhvtv. 29. § (5) bekezdés szerinti kizáró okokkal kapcsolatos nyilatkozatokat megtette, valamint a földtulajdonosi haszonbérleti szerződés megkötéséhez szükséges valamennyi dokumentumot eljuttatta az Agrárminisztériumhoz.

Fentiek alapján:

1. A Haszonbérbe adó kijelenti, hogy a Hhvtv. 22. § (1) - (2) bekezdése alapján jogosult haszonbérbe adni a Sárvár belterület 1484/1 hrsz.-ú ingatlanon fekvő **4,51 ha** vízterületű, „**sárvári Téglagyári-tó**” (víztérkód: **18-059-1-1**) és a Sárvár belterület 1182/6 és a Sárvár belterület 1231/2 hrsz.-ú ingatlanokon fekvő **8,8 ha** vízterületű „**sárvári Csónakázó-tó**” (víztérkód: **18-058-1-1**) néven nyilvántartott halgazdálkodási vízterület államot megillető halgazdálkodási jogát.
2. Haszonbérelő kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonosa az 1. pontban rögzített halgazdálkodási vízterületek fekvése szerinti Sárvár belterület 1484/1 és a Sárvár belterület

1182/6 és Sárvár belterület 1231/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanoknak és erre tekintettel jogosult a Hhvtv. 26. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a halgazdálkodási jog haszonbérleti jogát igényelni.

3. A Felek a jelen földtulajdonosi haszonbérleti szerződést **2026. január 1. napjától 2040. december 31. napjáig** tartó határozott időtartamra kötik.
4. A haszonbérleti díj mértéke az államot megillető halgazdálkodási jog vagyongazdálkodásba, pályázati úton történő haszonbérbe, valamint alhaszonbérbe adásának egyes szabályairól szóló 89/2015. (XII. 22.) FM rendelet (a továbbiakban: Pár.) 26. § (1) és (3) bekezdései, valamint 3. számú melléklete alapján a „**sárvári Téglagyári-tó**” (vízterkódja: **18-059-1-1**) megnevezésű, 4,51 ha kiterjedésű nyilvántartott halgazdálkodási vízterület esetében évente **bruttó 15 000 Ft**, azaz bruttó tizenötezer forint, a „**sárvári Csónakázó-tó**” (vízterkódja: **18-058-1-1**) megnevezésű, 8,8 ha kiterjedésű nyilvántartott halgazdálkodási vízterület esetében évente **bruttó 27 000 Ft**, azaz bruttó huszonegyezer forint. A halgazdálkodási vízterületek **haszonbérleti díja összesen évente bruttó 42 000 Ft, azaz bruttó negyvenkétezer forint**. Minden megkezdett naptári évre vonatkozóan az évenkénti teljes díjat kell felszámítani. A Pár. 26. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a megállapított haszonbérleti díj mértéke 5 évente emelkedik a Központi Statisztikai Hivatal által megállapított előző 5 évi inflációs rátának megfelelően, amelyről a halgazdálkodási hatóság a szerződés megkötését követően 5 évente tájékoztatja a halgazdálkodásra jogosultat.
5. Felek rögzítik, hogy a haszonbérleti díjat – a Pár. 26. § (5) bekezdésének megfelelően – évente egy összegben, a teljes naptári évre kell megfizetni legkésőbb az érintett naptári év március 15. napjáig.
6. Felek rögzítik, hogy az **Agrárminisztérium** a haszonbérleti díjról – a Haszonbérletlőnek az 5. pontban írtak határidőben történő teljesítésére vonatkozó kötelezettségére figyelemmel – minden évben számlát bocsát ki és küld meg a Haszonbérletlő részére. A Haszonbérletlő köteles a számla kézhezvételét követően a számla összegét az 5. pontban megjelölt határidőig átutalni az azon feltüntetett bankszámla javára. A számla Haszonbérletlőnek felróható késedelmes kiegyenlítése esetén a Haszonbérletlő a mindenkorai jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamat megfizetésére köteles.
7. A haszonbérleti díj megfizetésének elmulasztása esetén a Haszonbérbe adó jogosult a szerződést azonnali hatállyal, kártalanítási kötelezettség nélkül felmondani, ha a Haszonbérletlőt 30 napos határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a fizetésre írásban felszólította, és a Haszonbérletlő e határidő elteltéig sem tett eleget fizetési kötelezettségének.
8. A Hhvtv. 30. § (2) bekezdése alapján a szerződést Haszonbérbe adó azonnali hatállyal, kártalanítási kötelezettség nélkül felmondhatja, amennyiben a Haszonbérletlővel szemben 5 éven belül – az 1. pontban megjelölt halgazdálkodási vízterület vonatkozásában – három alkalommal véglegessé vált döntésben halgazdálkodási bírságot szabott ki a halgazdálkodási hatóság.
9. A Haszonbérletlő, amennyiben a halgazdálkodási jogot nem adja alhaszonbérbe, köteles a Hhvtv. 49. §-ban foglaltaknak megfelelően halgazdálkodási tervet készíteni, a halgazdálkodási terv és a halgazdálkodási hatóság előírásait megtartani, a haltelepítéseket elvégezni és a nyilvántartott halgazdálkodási vízterület halászati őrzéséről gondoskodni. A Haszonbérbe adó a haszonbérlet időtartama alatt a halgazdálkodási hatóság által jóváhagyott halgazdálkodási feltételek betartását is ellenőrzi, illetőleg ellenőrizheti.
10. A halgazdálkodási jog alhaszonbérbe adása esetén a Hhvtv. 22. § (3) bekezdés d) pontja alapján az alhaszonbérletlő a halgazdálkodási jog jogosultja, aki felel a halgazdálkodási jog gyakorlásával kapcsolatos kötelezettségek és jogok Hhvtv.-ben foglaltak szerinti teljesítéséért és gyakorlásáért.
11. A Haszonbérletlő alhaszonbérleti szerződés megkötése esetén az alhaszonbérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles a Haszonbérbe adót írásban tájékoztatni.
12. A Haszonbérbe adó a 7. és 8. pontokban foglaltakon kívül akkor is jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani

- ha a szerződés megkötését követően merül fel a Hhvtv. 29. § (5) bekezdés a), b) és d) pontja szerinti kizáró ok,
  - ha - összhangban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:354. § (2) bekezdésében foglaltakkal -
    - a) a szerződésben vállalt, valamint a Hhvtv.-ben és a halgazdálkodás és a halvédelem egyes szabályainak megállapításáról szóló 133/2013. (XII. 29.) VM rendeletben (a továbbiakban: Vhr.) előírt kötelezettségeit a halgazdálkodási jog jogosult Haszonbérlo – a teljesítésre megfelelő határidőt tartalmazó – felszólítás ellenére sem teljesíti;
    - b) Haszonbérlo az őshonos halállomány, a természetvédelem, a környezetvédelem, illetve a vízgazdálkodás érdekeit súlyosan veszélyezteti.
13. Ha a halgazdálkodási jog alhaszonbérbe adása esetén a halgazdálkodási jog gyakorlásával kapcsolatosan az alhaszonbérlo súlyos kötelezettségzegést követ el és a Haszonbérlo a Haszonbérbe adó felszólítása ellenére sem szünteti meg az arra megadott határidőn belül az alhaszonbérlovel kötött szerződését, úgy Haszonbérbe adó jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal, kártalanítási kötelezettség nélkül felmondani.
14. Egyéb rendelkezések:
- a) A Haszonbérbe adó – a Haszonbérlo szükségtelen háborítása nélkül – bármikor ellenőrizheti a használatot.
  - b) A Haszonbérlo a Haszonbérbe adó előzetes írásos engedélye nélkül 500 ezer forint bruttó értéket meghaladó halgazdálkodással kapcsolatos beruházást – különösen ideértve az el nem vihető halgazdálkodási berendezések, létesítmények telepítését – nem végezhet a haszonbérleti jog gyakorlásával összefüggő területen. Abban az esetben, ha a haltelepítésen kívül bármilyen beruházást a Haszonbérbe adó engedélye nélkül végez a Haszonbérlo, a haszonbérleti jog bármilyen okból történő megszűnése esetén sem követelheti a beruházásoknak a megszűnés kori tényleges értékét.
  - c) A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a Haszonbérlo a Hhvtv. 31. § (1) bekezdés a)-b) pontok szerinti beruházásainak értékét (berendezések, létesítmények, beruházások) az ott meghatározott mértékben követelheti. Amennyiben a halgazdálkodási jog hat hónapon belül ismételtelen haszonbérbe adásra kerül, a 31. § (1) bekezdés a)-b) pontok szerinti ellenértéket az új haszonbérlo köteles az előző haszonbérlo részére megfizetni.
15. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a 3. pontban rögzített időtartam lejárta előtt is megszűnik – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hatályának kezdő napján – akkor, amikor a Haszonbérlo, mint a „sárvári Tégalagyári-tó” (víztérkód: 18-059-1-1) megnevezésű halgazdálkodási vízterületek fekvése szerinti Sárvár belterület 1484/1 helyrajzi szám alatt és a „Sárvári Csónakázó-tó” (víztérkód: 18-058-1-1) megnevezésű halgazdálkodási vízterületek fekvése szerinti Sárvár belterület 1182/6 és a Sárvár belterület 1231/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok kizárólagos tulajdonosa, az ingatlan nyilvántartásból törlésre kerül és helyette vagy mellette az ingatlan-nyilvántartásba más harmadik személyt vagy személyeket jegyeznek be tulajdonosként. Ezen körülményekről a Haszonbérlo haladéktalanul köteles a Haszonbérbe adót írásban tájékoztatni. A tájékoztatás elmaradása esetén a Haszonbérlo a Hhvtv. 31. § (1) a)-b) pontok szerinti beruházásai (berendezések, létesítmények, beruházások) értékét nem követelheti.
16. A Haszonbérlo a nála maradó három példány haszonbérleti szerződés egyik példányát eredetben köteles legkésőbb annak mindkét fél általi aláírásától számított 30 napon belül a Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Földművelésügyi Osztály (9700 Szombathely, Gagarin utca 2.), mint halgazdálkodási hatóság részére benyújtani.

17. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Hhvtv., a Vhr., továbbá a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Jelen haszonbérleti szerződés négy (4) számozott oldalból áll. A szerződés hat (6), egymással sző szerinti megegyező eredeti példányban készült, melyből Felek mindegyikét három-három példány illeti meg

Jelen szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2025 NOV. 26

Kelt:



Haszonbérbe adó  
Agrárminisztérium  
Képv.:  
Zambó Péter  
erdőkért és földügyekért felelős  
államtitkár



Haszonbérelő  
Sárvár Város Önkormányzata  
Képv.:  
Kondora István  
polgármester

Pénzügyi ellenjegyző:  
Budapest, 2025.11.25.



Agrárminisztérium  
Gazdálkodási Főosztály  
Bukovinszky Tamás  
főosztályvezető

Jogilag ellenőrizve:  
Budapest, november 24.



Agrárminisztérium  
Jogtanácsosi és Közbeszerzési Főosztály

### III. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint az Agrárminisztérium és Sárvár Város Önkormányzata között 2026. január 1. napján hatályba lépő HAGF/166/2025. iktatószámú, sárvári Téglagyári-tóra (víztérkód: 18-059-1-1) és sárvári Csónakázó-tóra (víztérkód: 18-058-1-1) vonatkozó földtulajdonosi haszonbérleti szerződés alapján a halgazdálkodási jog jogosultja a Téglagyári-tó (1484/1 hrsz-ú, kivett tó megnevezésű 4 ha 5114 m<sup>2</sup> területű ingatlan) és a Csónakázó-tó (a Sárvár 1182/6 hrsz-ú 12 ha 9418 m<sup>2</sup> területű, kivett közpark megnevezésű ingatlanon és a Sárvár 1231/2 hrsz-ú, 7 ha 6525 m<sup>2</sup> területű, kivett Csónakázó tó megnevezésű ingatlanon található, cca. 8,8 ha-os területű tó) területét, valamint ezen tavak vízszabályozását biztosító vízilétesítményeket jelen határozatban foglalt lényeges szerződési feltételekkel alhaszonbérbe adja Kinizsi Sporthorgász Egyesület (székhely: 9600 Sárvár, Várkerület 2-3., nyilvántartási szám: 18-02-0000182, adószám: 19895718-1-18, képviseli: Tóth Lajos elnök; továbbiakban: Alhaszonbérelő) részére.

A határozott idejű alhaszonbérlet időtartama tizenöt év (2026. január 1. és 2040. december 31.), azzal, hogy a Csónakázó-tó bővítésére vonatkozó pályázat nyertessége esetén – amennyiben a pályázat megvalósítása új szerződéses konstrukciót indokol – az Önkormányzat egyoldalú jognyilatkozattal megszüntetheti a haszonbérleti szerződést.

Az alhaszonbérleti szerződés alapján az Alhaszonbérelő élhet a halgazdálkodási jog gyakorlásából az Alhaszonbérlet eddig is megillető jogosultságokkal és egyúttal átvállalja a földtulajdonosi haszonbérleti szerződés alapján az Önkormányzatot terhelő kötelezettségeket, valamint továbbra is vállalja az elmúlt időszakban általa a halgazdálkodás kapcsán ellátott, 2025. december 31. napjáig hatályos szerződésben foglalt (köz)feladatainak ellátását.

Tekintettel arra, hogy az Alhaszonbérelő a haszonbérbe adott vagyon használata, tevékenysége révén közreműködik a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott közparkok és egyéb közterületek fenntartására vonatkozó, köztisztasági, vízgazdálkodási és sporthoz kapcsolódó helyi önkormányzati közfeladatok ellátásában, a haszonbérbe adásra a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (17) bekezdés b) pontja alapján versenyeztetés nélkül kerül sor.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozatban foglalt lényeges szerződési feltételek figyelembevételével az alhaszonbérleti szerződés szerződéses feltételeinek véglegesítésére, továbbá az alhaszonbérleti szerződés megkötésére és az alhaszonbérlet létrejöttéhez, nyilvántartásba vételéhez szükséges minden további intézkedés, jognyilatkozat megtételére.

Határidő: közlésre azonnal  
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 10.

**Kondora István**  
polgármester

**Az előterjesztés mellékletei:**

**A KINIZSI SPORTHORGÁSZ EGYESÜLET kérelme az alhaszonbérletbe adásra vonatkozóan:**



**KINIZSI SPORTHORGÁSZ EGYESÜLET  
SÁRVÁR**

VÁRKERÜLET 2-3.

Lev. cím: Tóth Lajos 9600 Sárvár, Dózsa u. 18.

Tel: 30/ 957-6932

E-mail: kinizsi45@freemail. hu

---

*Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére  
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.*

**NYILATKOZAT ÉS KÉRELEM  
HALGAZDÁLKODÁSI JOG ALHASZONBÉRLETBE ADÁSA TÁRGYÁBAN**

A KINIZSI SPORTHORGÁSZ EGYESÜLET (Székhely: 9600 Sárvár, Várkerület 2-3., nyilvántartási szám: 18-02-0000182) képviseletében nyilatkozom, hogy Sárvár Város Önkormányzata és a Magyar Állam nevében eljáró Agrárminisztérium között a Téglagyári-tó (1484/1 hrsz-ú, kivett tó megnevezésű 4 ha 5114 m<sup>2</sup> területű ingatlan) és a Csónakázó-tó (a Sárvár 1182/6 hrsz-ú 12 ha 9418 m<sup>2</sup> területű, kivett közpark megnevezésű ingatlanon és a Sárvár 1231/2 hrsz-ú, 7 ha 6525 m<sup>2</sup> területű, kivett Csónakázó tó megnevezésű ingatlanon található, cca. 8,8 ha-os területű tó) vonatkozásában megkötni tervezett földtulajdonosi haszonbérleti szerződés tervezetét megismertem.

A földtulajdonosi haszonbérleti szerződés tervezet ismeretében kérem, hogy Sárvár Város Önkormányzata - amennyiben a földtulajdonosi haszonbérleti szerződés megkötésre kerül – a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló 2013. évi CII. törvény 26.§ (2) bekezdésben foglaltak alapján a halgazdálkodási jogot adja alhaszonbérbe a KINIZSI SPORTHORGÁSZ EGYESÜLET részére (a továbbiakban: alhaszonbérlet), amennyiben lehetőség van rá, a földtulajdonosi haszonbérleti szerződés tervezetében meghatározott tizenöt éves, 2026. január 1. és 2040. december 31. közötti időtartamra.

A KINIZSI SPORTHORGÁSZ EGYESÜLET vállalja, hogy a Téglagyári-tó és a Csónakázó-tó vonatkozásában a földtulajdonosi haszonbérleti szerződés tervezetben foglalt kötelezettségeket átvállalja, teljesíti, ideértve a szerződéstervezet 4. pontjában foglalt haszonbérleti díjnak megfelelő összeg Önkormányzat részére történő megfizetését, továbbá a szerződéstervezet 9. és 10. pontjaiban foglalt további kötelezettségek teljesítését is.

A KINIZSI SPORTHORGÁSZ EGYESÜLET vállalja továbbá, hogy a Téglagyári-tó és a Csónakázó-tó vonatkozásában az Önkormányzattal korábban kötött, 2025. december 31. napjáig hatályos haszonbérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit, vállalásait az alhaszonbérlet során is teljesíteni fogja.

Kelt: Sárvár, 2025. december 3.



  
Tóth Lajos  
Kinizsi Sporthorgász-Egyesület elnöke

## Az előterjesztés mellékletei:

Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztéshez mellékelte 210/2025. (X.22.) számú, hatályon kívül helyezésre kerülő határozata:

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

### K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. október 22-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

#### 210/2025. (X. 22.) számú képviselő-testületi határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a halgazdálkodási jog jogosultja a Téglagyári-tó (1484/1 hrsz-ú, kivett tó megnevezésű 4 ha 5114 m<sup>2</sup> területű ingatlan) és a Csónakázó-tó (a Sárvár 1182/6 hrsz-ú 12 ha 9418 m<sup>2</sup> területű, kivett közpark megnevezésű ingatlanon és a Sárvár 1231/2 hrsz-ú, 7 ha 6525 m<sup>2</sup> területű, kivett Csónakázó tó megnevezésű ingatlanon található, cca. 8,8 ha-os területű tó) területét, valamint ezen tavak vízszabályozását biztosító vízilétesítményeket jelen határozatban foglalt feltételekkel haszonbérbe adja a Kinizsi Sporthorgász Egyesület (székhely: 9600 Sárvár, Várkerület 2-3., nyilvántartási szám: 18-02-0000182, adószám: 19895718-1-18, képviseli: Tóth Lajos elnök; a továbbiakban: Haszonbérelő) részére.

A határozott idejű haszonbérlet időtartama öt év (2026. január 1. és 2030. december 31.), azzal, hogy a Csónakázó-tó bővítésére vonatkozó pályázat nyertessége esetén – amennyiben a pályázat megvalósítása új szerződéses konstrukciót indokol – az Önkormányzat egyoldalú jognyilatkozattal megszüntetheti a haszonbérleti szerződést.

Tekintettel arra, hogy a Haszonbérelő a haszonbérbe adott vagyon használata, tevékenysége révén közreműködik a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott közparkok és egyéb közterületek fenntartására vonatkozó, köztisztasági, vízgazdálkodási és sporthoz kapcsolódó helyi önkormányzati közfeladatok ellátásában, a haszonbérbe adásra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (17) bekezdés b) pontja alapján versenyeztetés nélkül kerül sor.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező haszonbérleti szerződéstervezet aláírására és a haszonbérlet létrejöttéhez szükséges minden további jognyilatkozat megtételére.

Határidő: közlésre azonnal  
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. október 27.

  
Dr. Szijártó Valéria  
címetes főjegyző



### ELŐTERJESZTÉS

Sárvár, Zártkert 4998 hrsz-ú, természetben a Sárvár, Tölgyfa utca mellett található ingatlan belterületbe vonása iránti kérelemről

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SÉSZ) lehetővé teszi, hogy a Sárvár, Zártkert 4998 hrsz-ú, természetben Sárvár, Tölgyfa utca mellett található „*kivett, zártkerti művelés alól kivett terület*” megnevezésű 896 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan belterületbe vonásra kerüljön.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 9. § (1) bekezdés b) pontja és a (3) bekezdése szerint: „*Termőföld más célú hasznosításának minősül: (...) a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése (...).*” „*A termőföld belterületbe vonása végleges más célú hasznosításnak minősül.*”

A Tvtv. 11. § (2) bekezdése kimondja:

*(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.*”

A Tvtv. 15. §-a szerint:

„15. § (1) A belterületbe vonás esetén a 9–13. §-ban foglaltakat az (1a)–(6) bekezdés szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.

*(1a) A 13. § (2) bekezdése nem alkalmazható, ha a belterületbe vonás iránti kérelem olyan földrészletet is tartalmaz, amelynek végleges más célú hasznosítását az ingatlanügyi hatóság már engedélyezte, és az engedély időbeli hatálya még nem járt le.*

*(2) Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.*

*(3) Külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.*

*(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos*

földrészleteknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

(5) El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet,

a) ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településrendezési tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez,  
b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható, vagy

c) ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészletek nem azonosak.

(6) Új község alakítása, településegysítés megszüntetése esetén a belterületbe vonás során, valamint **zártkerti ingatlanok a belterületbe vonása során a (2) bekezdés utolsó mondatát, a (3)–(5) bekezdés rendelkezéseit, továbbá a 11. § (2) bekezdésének első mondatát nem kell alkalmazni.**

(7) Ha a földrészlet belterületbe vonási eljárásának a megindítását az önkormányzatnál természetes személy kezdeményezi saját tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában abból a célból, hogy ezáltal saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatása biztosítására szolgáló lakóépületet létesítsen, a belterületbe vonás során a 11. § (2) bekezdésének első mondatában és az (5) bekezdés b) pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni.

(8) A (7) bekezdésben foglalt esetben az ingatlan természetes személy tulajdonosának saját, illetve közeli hozzátartozóinak lakhatása szempontjából az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A. § (3a) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

(9) A belterületbe vonás (7) bekezdésben rögzített esetében az önkormányzatnak – a (2) bekezdésben foglaltakon túl – csatolnia a kell az ingatlan természetes személy tulajdonosának közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az érintett ingatlan a saját tulajdonában áll, és azon saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatására kíván lakóépületet létesíteni.

(10) Ha az ingatlan természetes személy tulajdonosa nem tesz eleget a (9) bekezdés szerinti nyilatkozatában foglaltaknak, vele szemben a 24. § (1) bekezdés f) pontja szerinti földvédelmi bírság kiszabásának van helye.

(11) A (10) bekezdés szerinti esetben a földvédelmi bírság mértéke az 1. melléklet 4.1. pontjában meghatározott földvédelmi járulék ötszöröse.”

**A Sárvár, Zártkert 4998 hrsz-ú ingatlan 1/2 - 1/2 arányú tulajdonosai, Kurcsics Imre és Kurcsics Imréné azzal a kérelemmel fordultak Sárvár Város Önkormányzatához, hogy kezdeményezze az ingatlan belterületbe vonását. A belterületbe vonással kapcsolatosan felmerülő minden költséget a kérelmezők vállaltak. Tekintettel arra, hogy zártkerti művelés alól kivont ingatlanról van szó, a Tvtv. 15. § (3) bekezdése szerinti belterületi folyamatosságot nem kell biztosítani.**

**A kérelmezők a kérelem indokaként elmondták, hogy a 4998 hrsz-ú ingatlanon a belterületbe vonás után lakhatásra alkalmas lakóházat kívánunk építeni.**

**A hatályos SÉSZ előírásai értelmében a Sárvár, Zártkert 4998 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonható, a területe „*fulusias lakóövezet*”.**

Tekintettel arra, hogy az ingatlan belterületbe vonására kifejezetten az ingatlantulajdonosok kérelmére és érdekében kerül sor, javasolom, hogy a belterületbe vonással kapcsolatosan felmerülő költségeket az ingatlan tulajdonosai viseljék tulajdoni hányadaik arányában.

**Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a belterületbe vonási eljárás megindításáról szóló döntés meghozatalát.**

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

- 1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése alapján – kérelmet terjeszt elő az ingatlanügyi hatóság felé a Sárvár, Zártkert 4998 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Tölgyfa utca mellett található „kivett zárkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű, 896 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan belterületbe vonása iránt.**
- A belterületbe vonás célja, hogy a Sárvár, Zártkert 4998 hrsz-ú ingatlanon Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendeletében, és a mellékletét képező szabályozási tervben meghatározott beépítésre szánt területen belül tervezett „*falusias lakóövezet*” területfelhasználási cél megvalósulhasson.
- A belterületbe vonáshoz kapcsolódó mindennemű költség a jelen határozat 1. pontjában megjelölt ingatlanok a tulajdonosait terhelő tulajdoni hányadaik arányában.**
- A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlanügyi hatóság előtt a szükséges eljárásokat lefolytassa, a belterületbe vonás engedélyezésével kapcsolatos minden további intézkedést, írásbeli és szóbeli jognyilatkozatot megtegyen.

Határidő: az eljárás elindítására azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 8.

**Kondora István  
polgármester**

**Mellékletek az előterjesztéshez:**

**1. számú melléklet: Kérelem**

Sárvár Város Önkormányzata  
Sárvár  
Várkerület utca 2.  
9600

Szv/16093-1/2025

**BELTERÜLETBE VONÁS IRÁNTI KÉRELEM**

Alulírott Kurcsics Imre és Kurcsics Imréné  
kérelemmel fordulunk Sárvár Város Önkormányzatához, mint a Sárvár Zártkert, 4998  
hrsz -ú ingatlan tulajdonosai, hogy a fenti helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonásáról  
szóló döntést a Képviselő-testület szíveskedjen meghozni.

Nyilatkozom, hogy az zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként  
förtendő átvezetése megtörtént. A fekvéshatár változási vázrajzot elkészítettem és az  
önkormányzat rendelkezésére bocsátom.

**A változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének költségeit (ingatlanonként 10.600,- Ft)  
vállalom.**

A belterületbe vonási kérelem indoka: Az ingatlanon belterületbe vonása után azon lakhatásra  
alkalmas lakóházat kívánunk kialakítani, az ingatlant továbbra saját tulajdonunkban kívánjuk  
tartani.

Sárvár, 2025. november 24.

Tisztelettel:

  
.....  
ingatlantulajdonos

  
.....  
ingatlantulajdonos

## 2. számú melléklet: Tulajdonosi hozzájárulás


### TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS

Alulírott Kurcsics Imre és Kurcsics Imréné,  
mint a Sárvár Zártkert, 4998 hrsz-ú, természetben Sárvár, Tölgyfa utca melletti, 896 m<sup>2</sup> területű,  
„kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű ingatlan 1/2 - 1/2 arányú tulajdonosai  
jelen nyilatkozattal tulajdonosi hozzájárulásunkat adjuk ahhoz, hogy Sárvár Város  
Önkormányzata (9600 Sárvár, Várkerület utca 2.) az ingatlan belterületbe vonása iránti  
kérelmet terjesszen elő a Vas Vármegyei Kormányhivatalnál (Földhivatali Főosztály-  
Földhivatali Osztály 4. 9600 Sárvár, Kossuth L. tér 2.).

Sárvár, 2025. november 24.



Kurcsics Imre  
ingatlantulajdonos



Kurcsics Imréné  
ingatlantulajdonos

Tanú neve: Erdős Renca

Aláírás: [Handwritten signature]

Lakcím: \_\_\_\_\_

Szig.sz.: \_\_\_\_\_

Tanú neve: ifj. KURCSICS IMRE

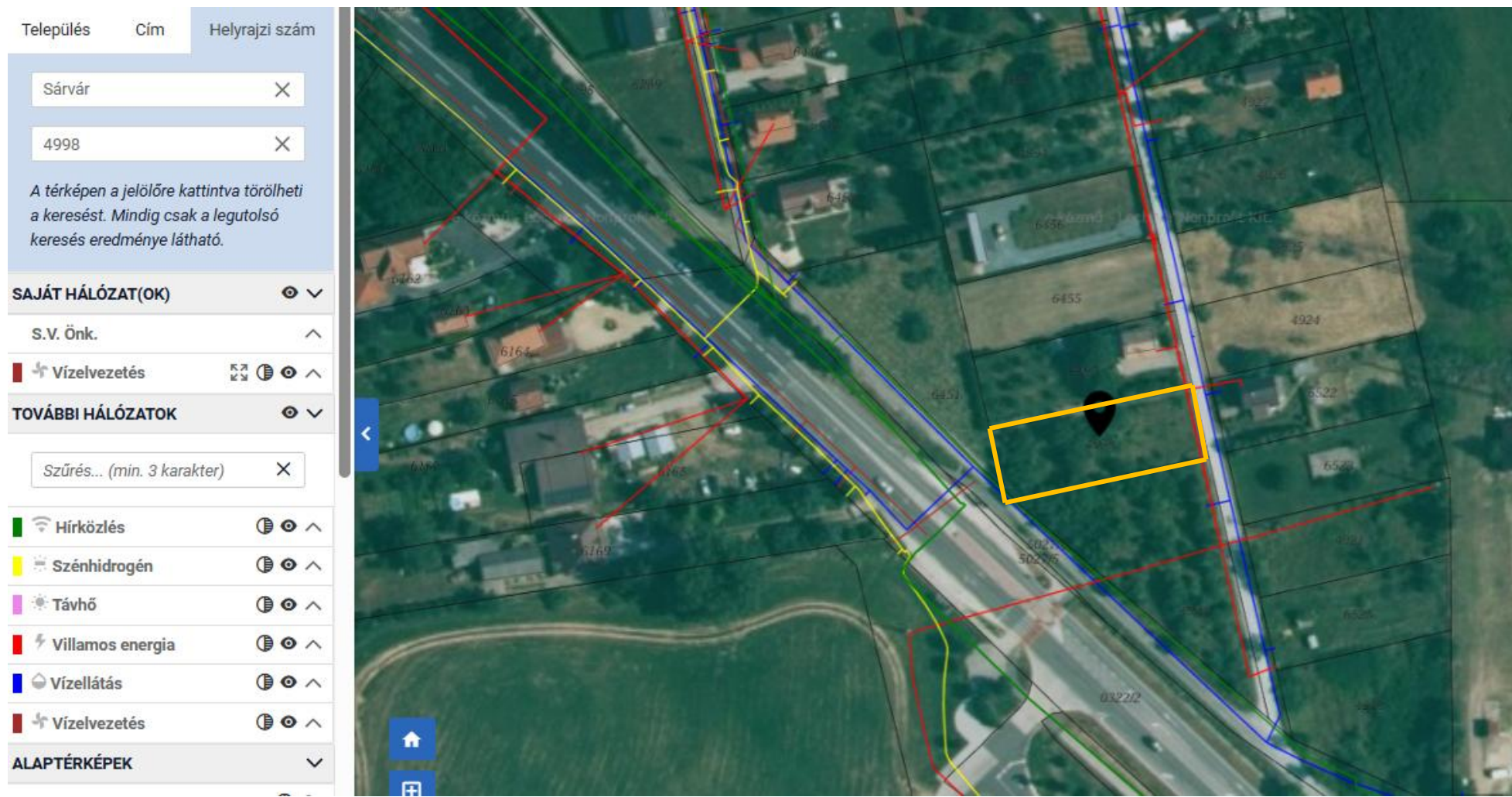
Aláírás: [Handwritten signature]

Lakcím: \_\_\_\_\_

Szig.sz.: \_\_\_\_\_



**4. számú melléklet: Sárvár, 4998 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Tölgyfa utca mellett található ingatlan elhelyezkedése, közmű ellátottsága**



## 5. számú melléklet: Tulajdoni lap



Vas Megyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 4.  
Magyarország Vas 9600 Sárvár,  
Kossuth tér 2.

Tulajdoni lap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20251204/20456  
2025.12.04

Sárvár  
Zártkert, 4998 helyrajzi szám

Oldal 1/2

Sárvár, Zártkert, 4998

### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33431/2016.05.02				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jelle	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / zártkerti művelés alól kivett terület	0	896	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30121/2008.01.08				
Önálló szöveges bejegyzés					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával					

### II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/535363/3 2025.11.24. 12:44:38				
Tulajdonjog					
Tulajdoni hányad: 1 / 2 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel					
Utalás a törölt bejegyzésre: II / 2. Név: KURCSICS IMRE, Születési név: Jogosult címe:					
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/535363/3 2025.11.24. 12:44:38				
Tulajdonjog					
Tulajdoni hányad: 1 / 2 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel					
Utalás a törölt bejegyzésre: II / 2 Név: KURCSICS IMRENÉ, Jogosult címe:					

### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31999/2012.03.13				
Vezetékjog					
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.					
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34680/2013.05.23				
Vezetékjog					
a vízrajz szerint meghatározott részre, 18 m <sup>2</sup> területre; Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.					
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33431/2016.05.02				
Önálló szöveges bejegyzés					
Művelési ág változás					

Az E-hiteles tulajdoni lap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

Folytatás a következő oldalon



Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 4.  
Magyarország Vas 9600 Sárvár,  
Kossuth tér 2.

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20251204/20456  
2025.12.04

Oldal 2/2

Sárvár  
Zártkert, 4998 helyrajzi szám

---

Folytatás az előző oldalról

TULAJDONI LAP VÉGE

## 6. melléklet – Területkimutatás és változási vázrajz fekvéshatár változásról

Németh Gábor  
földmérő mérnök

A munkavégző neve

Munkaszám: 182/2025

SÁRVÁR  
zártkert

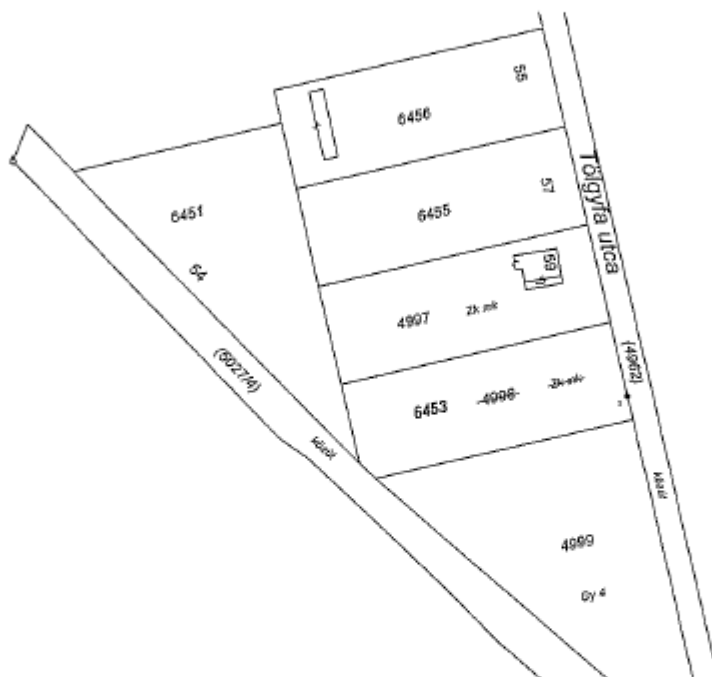
Adatszolgáltatás iktató száma: 2-/2025

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

fekvéshatár változásról

változással érintett hrsz: 4998

M= 1:1000



Címkoordináták		
Psz	Y	X
1	492026	212624

A változási vázrajz a terület kimutatással együtt érvényes

Készítette: Vasasszonyfa, 2025. november 24.

A vázrajz méreteit levételre nem alkalmas.

Készítő: .....  
Németh Gábor

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a hitelesítéstől számított egy évig hatályos.

Földmérő íg. sz.: 7503  
Íng.rend.mén.sz.: 2482/2021

Sárvár, 2025. .... hó ..... nap .....  
záradékoló

P.H.  
pörz. á.j.

Íng.rend.mén.sz.: .....

Németh Gábor  
Földmérő mérnök

A munkavégző neve

Munkaszám: 182/2025

Város: SÁRVÁR

Adatszolgáltatás iktató száma: 2-/2025

## TERÜLETKIMUTATÁS

4998 hrsz-ú földrészletek belterületbe csatolásáról

*Ez a területkimutatás csak a változási vázrajzzal együtt érvényes*

Készítette: Vasasszonyfa, 2025. november 24.

Készítő: .....  
Németh Gábor

Földmérő lg. sz.: 7503  
Ing.rend.mln.sz.: 2482/2021

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Sárvár, 2025. .... hó ..... nap .....  
záradékoló

P.H.  
(kéz. írt.)

Ing.rend.mln.sz.: .....

Térképszám	Változás előtt											Változás után								Jegyzet					
	Helyrajzi szám	Alrészlet	Művelési ág	Földrészlet		Alrészlet		Aloztály			Helyrajzi szám	Alrészlet	Művelési ág	Földrészlet		Alrészlet		Aloztály							
				terület				m.o.	terület					A.k.	terület				m.o.		terület		A.k.		
				ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>					ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25		
1	4998		z.k.m.k.	-	0896							6453		beépítellen terület	-	0896									
			összesen:	-	0896									összesen:	-	0896									

A belterület területe 896 m<sup>2</sup>-el nőtt.

A zártkert területe 896 m<sup>2</sup>-el csökkent.



**ELŐTERJESZTÉS**

Sárvár, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület utca 17/A. szám alatt található orvosi rendelőre vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodás megkötéséről

**Tisztelt Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság!**

Sárvár Város Önkormányzata és az Elements Medical Kft. (székhely: 1111 Budapest, Budafoki út 59., cégjegyzékszám: 01-09-343825, adószám: 26769026-2-43, képviseli: Galyasi Edina, a továbbiakban: Kft.) 2025. január 31. napján, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Sárvár Belterület, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület u. 17/A. szám alatt található ingatlan 92,58 m<sup>2</sup> alapterületű orvosi rendelő vonatkozásában határozott időtartamra, 2025. február 1. napjától 2027. január 31. napjáig (2 év) a Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságának 10/2025. (I. 23.) számú határozata alapján bérleti szerződést kötött egymással magánvérvételi és ahhoz kapcsolódó egészségügyi szolgáltatás végzése céljából.

A Kft. képviseletében Galyasi Edina ügyvezető azzal a kérelemmel fordult hozzám, hogy a bérleti szerződést 2025. december 31. napjával meg kívánják szüntetni.

**Javaslom, hogy a bérlő felmondását elfogadva, a bérleti szerződés közös megegyezéssel kerüljön megszüntetésére.**

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a következő határozati javaslatot szíveskedjen megtárgyalni és elfogadni.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága hozzájárul ahhoz, hogy a jelen határozat mellékletét képező megállapodás szerinti tartalommal az Elements Medical Kft.-vel (székhely: 1111 Budapest, Budafoki út 59., cégjegyzékszám: 01-09-343825, adószám: 26769026-2-43, képviseli: Galyasi Edina) 2025. január 31. napján, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Sárvár Belterület, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület u. 17/A. szám alatt található ingatlan 92,58 m<sup>2</sup> alapterületű orvosi rendelő vonatkozásában megkötött, határozott időtartamra szóló, 2025. február 1. napjától 2027. január 31. napjáig (2 év) tartó bérleti szerződés megszüntetésre kerüljön.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy a tárgyi ügyben esetlegesen szükséges további intézkedéseket, szóbeli és írásbeli jognyilatkozatokat tegyen.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 1.

**Kondora István  
polgármester**

**Bérleti szerződés megszüntetése  
közös megegyezéssel  
TERVEZET**

Amely létrejött egyrészről **Sárvár Város Önkormányzata** (székhely: 9600 Sárvár, Várkerület utca 2., törzsszám: 733634, adószám: 15733634-2-18, képviseli: Kondora István polgármester), mint **Bérbeadó**,

másrészről az **Elements Medical Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1111 Budapest, Budafoki út 59., cégjegyzékszám: 01-09-343825, adószám: 26769026-2-43, képviseli: Galyasi Edina ügyvezető), mint **Bérlő** között (a továbbiakban együttesen: **Felek**) az alulírott helyen és napon – Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságának .../2025. (XII. 17.) számú határozata alapján – a következő feltételek mellett:

- 1) Felek előtt ismeretes, hogy 2025. január 31. napján határozott időtartamra, 2025. február 1. napjától 2027. január 31. napjáig (2 év) bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötöttek egymással, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Sárvár Belterület, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület utca 17/A. szám alatt található ingatlan 92,58 m<sup>2</sup> alapterületű orvosi rendelőben történő magánvérvételi és ahhoz kapcsolódó egészségügyi szolgáltatás végzése céljából.
- 2) A Felek egyező akarattal kijelentik, hogy az 1. pontban rögzítésre kerülő Szerződést 2025. december 31-ei hatállyal közös megegyezéssel megszüntetik.
- 3) Felek jelen megállapodás aláírásával visszavonhatatlanul nyilatkoznak arról, hogy egymással a Szerződés vonatkozásában minden tekintetben elszámoltak, egymással szemben további követelés, igény nem áll fenn.
- 4) A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadók. Esetleges jogvita esetén – amennyiben a kötelező előzetes egyeztetés nem vezet eredményre – felek a Sárvári Járásbíróság kizárólagos illetékességét ismerik el.

Jelen megállapodást a Felek elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírtak.

Sárvár, 2025. december „...”

.....  
**Sárvár Város Önkormányzata**  
**Kondora István polgármester**  
**Bérbeadó**

.....  
**Elements Medical Kft.**  
**Galyasi Edina ügyvezető**  
**Bérlő**

Pénzügyi ellenjegyzés:  
Sárvár, 2025. december „...”

.....  
**Halászné Udvardi Sarolta**  
**gazdasági vezető**



**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Sárvár, Kopácsi dűlőn „Zsákutca” tábla kihelyezéséről**

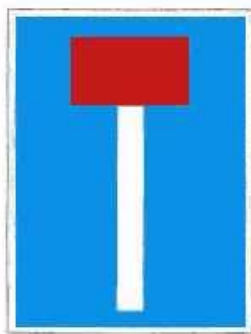
**Tisztelt Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság!**

**Gácsi Tibor önkormányzati képviselő azzal a kérelemmel fordult a Tisztelt Bizottsághoz, hogy a mellékelt térképen jelölt helyen 1 db „Zsákutca” tábla kerüljön kihelyezésre annak érdekében, hogy Kopácsi dűlőn közlekedők tájékozódását segítse és a közlekedésbiztonságot javítsa.**

Az érintett ingatlan a Sárvár 4519 hrsz-ú „*kivett helyi közút*” Sárvár Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában és kezelésében van.

Az önkormányzati tulajdonú és kezelésű Kopácsi dűlő forgalmi rendjének kialakítására a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 34. § (2) bekezdése és az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet 2. § - a alapján az Önkormányzat, mint a közút kezelője jogosult.

A közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet (a továbbiakban: KRESZ) 17. § (1) bekezdés c) pontja szerint: „*Zsákutca*” (106. ábra);



106. ábra

Az 1 db „zsákutca” tábla kihelyezésének díja, anyagköltséggel és munkadíjjal együtt összesen 28.175 Ft +ÁFA mindösszesen bruttó 35.782 Ft lenne.

Javaslom Tisztelt Bizottságnak az alábbi határozati javaslat meghozatalát.

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága – **Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 9.1. pontja, valamint az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.). Korm. rend. 2. § (1) bek. és a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 34. § (2) bek. alapján - elhatározza, hogy a Sárvár, 4519 hrsz.-ú kivett helyi közút (a Sárvár, Kopácsi dűlő) forgalmi rendjét megváltoztatja oly módon, hogy a Kopácsi dűlő Sótonyi úti útsatlakozáshoz, a határozat mellékletét képező térképen jelölt helyre a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet 17. § (1) bekezdés c) pontja szerinti „zsákutca” tábla kihelyezését rendeli el.**

**A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy a döntés végrehajtása érdekében minden további intézkedést, nyilatkozatot megtegyen.**

**A Bizottság felkéri a polgármestert, hogy a tábla és tartó oszlop telepítéséhez szükséges fedezetet saját hatáskörben biztosítsa.**

Határidő: a tábla kihelyezésére: **2026. január 30.**

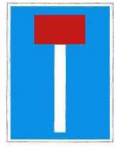
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. 12. 05.

**Kondora István  
Polgármester**

Melléklet a ...../2025.(XII. 17.) számú bizottsági határozathoz:

KRESZ) 17. § (1) bekezdés c) pontja szerint: „Zsákutca” (106. ábra);

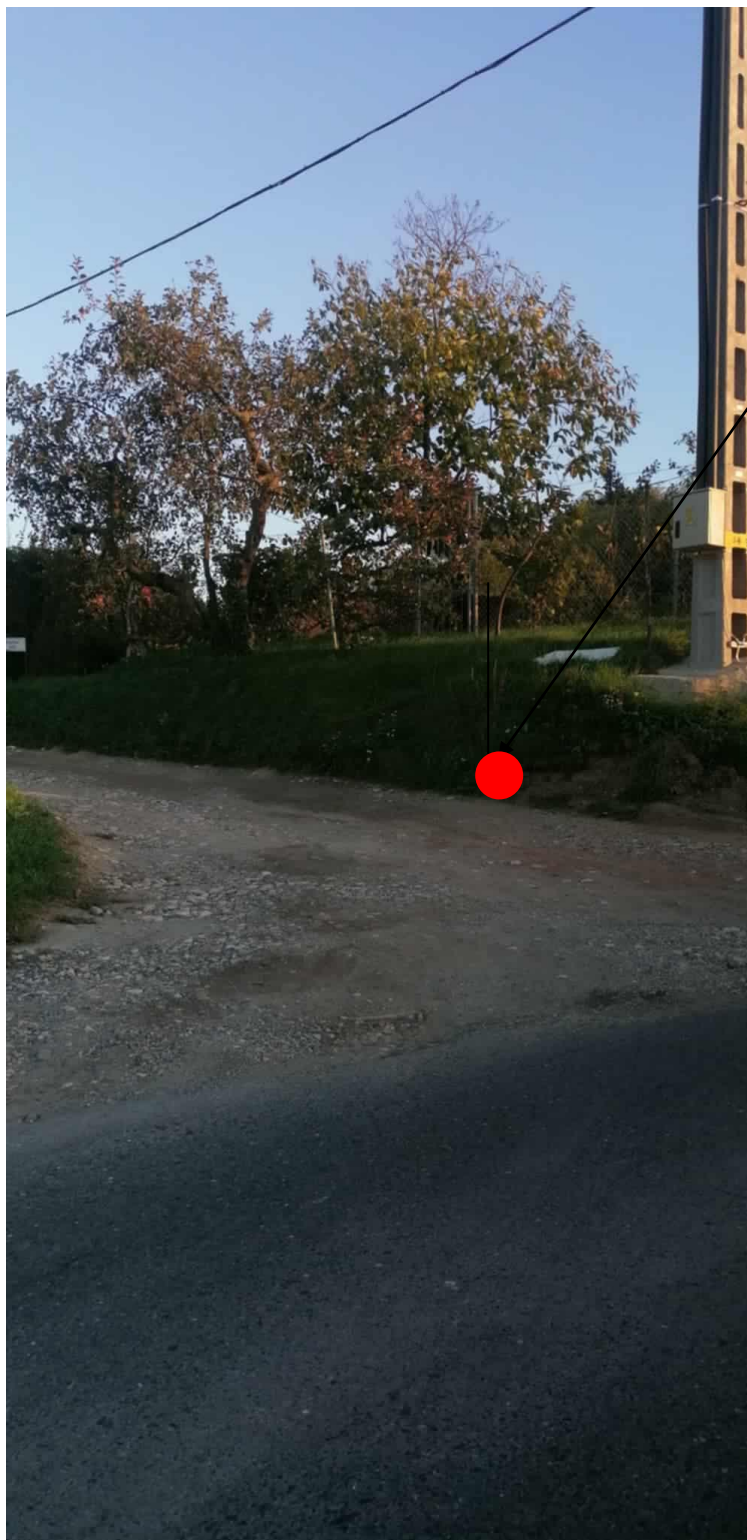


106. ábra

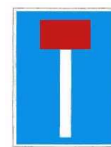


Mellékletek az előterjesztéshez:

helyszíni fotók:



KRESZ) 17. § (1)  
bekezdés c) pontja  
szerint: „Zsákutca”  
(106. ábra);



106. ábra

## Tulajdoni lap:



Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 4.  
Magyarország Vas 9600 Sárvár,  
Kossuth tér 2.

### Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20251203/19385  
2025.12.03

Oldal 1/1

Sárvár  
Zártkert, 4519 helyrajzi szám

Sárvár, Zártkert, 4519

#### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32372/2018.04.10				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / helyi közút	0	1332	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30121/2008.01.08				
Önálló szöveges bejegyzés					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával					

#### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33567/1991.07.25				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: átszállás, 33567/1991.07.25 Név: SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 9600 SÁRVÁR, Várkerület utca 2.					

#### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34548/2013.05.23				
Vezetékjog					
a vázrajz szerint meghatározott részre, 194 m2 területre; Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.					
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32372/2018.04.10				
Önálló szöveges bejegyzés					
Területe hibajavítás folytán 1308-1332 m2-re változott					

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE