



MEGHÍVÓ

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete **2026. április 22-én (szerdán) 16.00 órai kezdettel** a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal nagytermében (Sárvár, Várkerület u. 3. II. em.) ülést tart, amelyre meghívom.

Napirend előtt:

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

N A P I R E N D:

Nyilvános ülésen történő tárgyalását javaslom:

1. Beszámoló a gyermekvédelmi és gyermekjóléti feladatok ellátásáról
Előadó: Kondora István polgármester
2. Beszámoló a 2025. évi belső ellenőrzési tevékenységről
Előadó: Takács Viktória belső ellenőr
3. Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat 2025. évi költségvetési gazdálkodásáról
Előadó: Kondora István polgármester
4. Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 3/2013. (II. 18.) önkormányzati rendelet vagyonelemekben bekövetkezett változások átvezetését célzó módosításáról
Előadó: Kondora István polgármester
5. Sárvár Város Önkormányzata közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének felülvizsgálata
Előadó: Kondora István polgármester
6. Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása - a véleményezési szakasz lezárásáról szóló döntés meghozatala
Előadó: Kondora István polgármester

7. Sárvár város településrendezési eszközeinek a Sárvár, 84-es számú főút melletti Sága Iparterület bővítésével összefüggő és a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseit érintő 33. módosítására irányuló eljárás kezdeményezése

Előadó: Kondora István polgármester

8. A Sárvár, 84-es számú főútvonal melletti 064/56 hrsz-ú beruházási terület bővítésére szolgáló 064/55 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Előadó: Kondora István polgármester

9. A Sárvár, Zártkert 4979 hrsz-ú, természetben a Tölgyfa utca 25. szám alatt található ingatlan belterületbe vonása

Előadó: Kondora István polgármester

10. A Sárvár, Zártkert 4935 hrsz-ú, természetben a Tölgyfa utca 50. szám alatt található ingatlan belterületbe vonása

Előadó: Kondora István polgármester

11. A Sárvár, Zártkert 4956 hrsz-ú, természetben a Tölgyfa utcában található ingatlan belterületbe vonása

Előadó: Kondora István polgármester

12. A Sárvári Vármelléki Óvoda 2026/2027. nevelési évre vonatkozó Pedagógus Továbbképzési Intézményi Programjának jóváhagyása

Előadó: Kondora István polgármester

13. Egyebek

Napirend után: kérdések, bejelentések

Zárt ülésen történő tárgyalását javaslom:

1. Önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti ajánlatok elbírálása.

Előadó: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. április 20.

Kondora István
polgármester



SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

ELŐTERJESZTÉS

Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása - a véleményezési szakasz lezárásáról szóló döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **településrendezési eszközök** (többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv) **32. módosításra vonatkozó eljárást kezdeményezett a 22/2026. (II.11.) számú és a 24/2026. (II.11.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított 242/2025. (XII.17.) számú Képviselő-testületi határozatával (továbbiakban: Határozat).** (A 22/2026. (II.11.) számú, a 24/2026. (II.11.) számú és a 242/2025. (XII. 17.) számú Képviselő-testületi határozatok az előterjesztés 1., 2. és 3. mellékletét képezik. A Képviselő-testületi határozatok terjedelmük miatt mellékletek nélkül kerülnek csatolásra, a teljes határozatok a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 11-es irodájában megtekinthetők.)

Az egyeztetés folyamatának összefoglalása:

1. Környezeti értékelés

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 60. § (3) - (4) bekezdései alapján: „(3) Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az SKVr. 4. §-a szerinti – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló – eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje 15 nap, és ilyen esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.

(4) Az SKVr. 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény szerinti **elektronikus úton kell lefolytatni**, és az megelőzi a 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.”

A településrendezési eszközök 32. módosítása során a tervező által elkészített várható környezeti hatás eldöntésére irányuló dokumentációval 2026. január 16-án elektronikus úton kezdeményezett eljárásban megkeresésre kerültek a jogszabályban meghatározott szervek.

A megkeresett 18 szerv közül a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, valamint a Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály az egyeztetési dokumentációban megjelölt 16 módosítási cél közül 1 esetében - zöldterület helyett különleges beépítésre nem szánt lovardaterület kijelölése - tartotta szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.

Mivel a környezeti vizsgálat lefolytatása akár több hónapot is igénybe vehet, és ez a módosítási eljárás jelentős elhúzódtáshoz vezetett volna, ennek révén az eljárásban érintett további 15 db módosítási cél elfogadását is hátráltatta volna, a Képviselő-testület 22/2026. (II.11.) számú Képviselő-testületi határozatával ezen módosítási cél törléséről döntött.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján a többi módosítási cél vonatkozásában környezeti értékelés elkészítésére nem volt szükség, melyet a Képviselő-testület 23/2026. (II.11.) számú határozatával elfogadott. (A 23/2026. (II.11.) számú Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 4. mellékletét képezi. A Képviselő-testületi határozat terjedelme miatt mellékletek nélkül kerül csatolásra, a teljes határozat a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 11-es irodájában megtekinthető.)

2. Véleményezési szakasz

A véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a dokumentáció kiegészítésére volt szükség, tekintettel arra, hogy a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda a Sárvár 3868/65 hrsz-ú, a Flextronics Kft. tulajdonában lévő ingatlant érintően a szabályozási tervlapot érintő módosításra (a Kme - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet övezethatárának korrekciója) irányuló javaslatot fogalmazott meg.

Az Állami Főépítész javaslatát elfogadva a Képviselő-testület 24/2026. (II.11.) számú határozatával a dokumentáció 2. 17 számú, új módosítási céllal történő kiegészítéséről döntött. A véleményezési szakasz ezen módosítással kiegészített dokumentációval került kezdeményezésre.

A R. 66. § -a szerint „(1) Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban.

(2) A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv – ideértve e § alkalmazásában a környezet védelméért felelős szerveket is –

- a) tervekészítés esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül,
- b) településterv módosítása esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül

tölti fel írásos véleményét.

(3) A véleményét a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.”

A R. 64. §-a szerint „(1) A véleményezésre jogosult szerv – ideértve e § alkalmazásában a környezet védelméért felelős szerveket is – az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad szakmai véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az egyeztetésért felelős önkormányzati kapcsolattartónak.”

A véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az E-TÉR felületre 2026. február 26. napján került feltöltésre a véleményezendő dokumentáció.

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

(2) A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

(3) **A partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül, a helyben szokásos módon – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.**

(4) A lakossági fórumon a polgármester és a tervező ismerteti a településtervezési terv, a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javaslataik elmondására.

(5) A partner az észrevételét és javaslatát

a) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,

b) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, vagy

c) közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel a lakossági fórumot követő 5 napon belül.

A településrendezési eszközök módosítása során a partnerekkel E-TÉR-ben történő véleményeztetésére, valamint

a) az önkormányzat hirdetőablakján hirdetmény kifüggesztésére

b) közterületen elhelyezett hirdetőfelületeken hirdetmény kifüggesztésére

c) az önkormányzat hivatalos honlapján hirdetmény megjelentetésére

d) az önkormányzati hivatalban lakossági fórum megtartására került sor.

Fentiek alapján a partnerségi egyeztetés 2026. február 26. napjától 2026. március 13. napjáig tartott, mely idő alatt a partnerektől vélemény, észrevétel sem a 2026. március 5-én megtartott lakossági fórum keretében, sem egyéb más módon nem érkezett.

A R. 66.§ (3) bekezdése szerint: „A véleményét a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.

(3a) A véleményezésre jogosult szerv új terv készítése esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül, terv módosítása esetén 8 napon belül – a hiányok pontos megjelölésével – hiánypótlásra vagy a terv átdolgozására szólíthatja fel a kérelmezőt. Ha a tervdokumentáció az e rendeletben foglalt követelményeknek nem felel meg, a kérelmezőt hiánypótlásra, ha a hiányok olyan széles körűek, hogy az a tervdokumentáció elbírálását lehetetlenné teszi, a kérelmezőt a terv átdolgozására kell felszólítani.

(3b) A hiánypótlási felhívásban a hiányok pótlására biztosított határidő legfeljebb 30 nap. A hiányok pótlását követő naptól kell számítani az ügyintézés határidejét.

A R. 66. § (7) bekezdése szerint „(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.”

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

A megkeresett véleményező szervek közül az Állami Főépítész Iroda VA/ÁFI/252-2/2026. iktatószámú 2026. március 3-án kelt hiánypótlási felhívásában a dokumentáció kiegészítését és a hiányosságok pótlását kérte.

A hiányosságok pótlására Sárvár Város Polgármesterének a képviselő-testület által átruházott hatáskörben hozott 39/2026. (III.9.) számú határozatával (az 5. előterjesztés melléklete) és az ennek megfelelően kiegészített dokumentáció véleményező szerveknek történő megküldésével került sor.

A kiegészített dokumentáció 2026. március 10-én került megküldésre a véleményező szervek részére, illetve ismét lakossági fórum került meghirdetésre.

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

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. VA/FF-FO1/17009/6/2026. iktatószámú véleményében egy módosítási cél, a 0155/5 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe (2.4 pont szerinti módosítási cél) vonatkozásában kifogást emelt.

Az Állami Főépítész Iroda VA/ÁFI/252-8/2026. iktatószámú véleményében több módosítási cél vonatkozásában eltérő véleményt fogalmazott meg. A 0155/5 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe, a Sárvár 0239/11 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása (2.7 pont szerinti módosítási cél) esetében a módosítási célokat elutasította. A Sárvár 0299/27 hrsz. Mk (mezőgazdasági kertés) terület belterületbe vonása és Lf jelű falusias lakóövezetbe sorolása (2.8 pont szerinti módosítási cél) és 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 meghatározása oly módon, hogy az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db lehet (2.10 szerinti módosítási cél) esetében a módosítási célokat nem támogatta, és felülvizsgálatra javasolta a SÉSZ 27. §-ban foglalt Lke (kertvárosi lakó) építési övezetben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek

számának korlátozását. A SÉSZ módosítása a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatosan (2.14 módosítási cél) vonatkozásában javasolta a szabályozás újra gondolását és a TÉKA szabályainak való megfeleltetését.

Az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság 25-218-5/2026. iktatószámú véleményében egyet nem értő szakmai véleményt fogalmazott meg szintén a 0155/5 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása tekintetében.

Az Állami Főépítész a Méptv. 76. § (2) bekezdésében foglaltakkal élve megkereste az Országos Főépítészt vélemény adása céljából az új beépítésre szánt területek kijelölése vonatkozásában. Az Országos Főépítész a véleménykérés kézhezvételét követő 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, és az állami főépítészti vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló határidő.

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

A véleményeltérésre tekintettel, fenti jogszabályhely alapján 2026. április 16. napján egyeztetési tárgyalás megtartására került sor, melyen minden eltérő véleménnyel érintett módosítási cél vonatkozásában megállapodás született a következők szerint:

- mivel a Sárvár, 0155/5 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe (2.4 pont szerinti módosítási cél) vonatkozásában az Állami Főépítész az új beépítésre szánt terület kijelölését továbbra is elutasítja, a Földhivatali Osztály a kifogást emelő véleményét továbbra fenntartja, az Órségi Nemzeti Park szakmai véleményét szintén továbbra fenntartja, ezért az Önkormányzat a módosítási céltól eláll
- 0239/11 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása (2.7 pont szerinti módosítási cél) vonatkozásában az Állami Főépítész a nem támogató véleményét továbbra is fenntartja, ezért az Önkormányzat a módosítási céltól eláll
- 0299/27 hrsz-ú Mk (mezőgazdasági kertes) terület belterületbe vonása és Lf jelű falusias lakóövezetbe sorolása (2.8 pont szerinti módosítási cél) vonatkozásában az Állami Főépítész a nem támogató véleményét továbbra is fenntartja, ezért az Önkormányzat a módosítási céltól eláll
- 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 meghatározása oly módon, hogy az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db lehet (2.10 szerinti módosítási cél) esetében az Önkormányzat az Állami Főépítész rendelkezési egységek számára vonatkozó szakmai észrevételét elfogadja, az önkormányzat vállalja, hogy a rendeltetési egységek számának felülvizsgálatát elvégezi a következő módosítás során. A

megállapodás alapján és az önkormányzat indoklására tekintettel az Állami Főépítész a módosítási cél ellen nem emel kifogást.

- **SÉSZ módosítása a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatosan (2.14 módosítási cél) vonatkozásában az Önkormányzat a módosítási céltól eláll.**

Az egyeztetési tárgyalás aláírt jegyzőkönyve az előterjesztés 6. mellékletét képezi.

A végleges módosítási célokat az előterjesztés 7. mellékletét képező táblázat mutatja be.

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

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

HATÁROZATI JAVASLAT:

1. **A Képviselő-testület a 22/2026. (II.11.) számú és a 24/2026. (II.11.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított 242/2025. (XII.17.) számú határozattal kezdeményezett (továbbiakban: Határozat) településrendezési eszközök 32. módosításának véleményezési szakaszában a hiánypótlási felhívás miatt szükségessé vált 39/2026. (III.9.) számú Polgármesteri határozatban foglaltakat tudomásul veszi és elfogadja.**
2. **Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 22/2026. (II.11.) számú és a 24/2026. (II.11.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított 242/2025. (XII.17.) számú határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 32. módosítása során a véleményezési szakaszban a településrendezési eszközök módosításának partnerségi véleményezése az alábbiak szerint megtörtént:**
 - 2.1 **A dokumentáció feltöltése az E-TÉR felületen 2026. február 26-án megtörtént, a véleményezésre nyitva álló határidő 2026. március 13-án 24 órakor járt le. Az E-TÉR-ben a partnerek részéről észrevétel/vélemény nem érkezett.**
 - 2.2 **Az E-TÉR felületen kívül lakossági fórum került meghirdetésre, melyről szóló hirdetmény kifüggesztése, továbbá a hirdetmény és a partnerségi egyeztetés teljes dokumentációja közzététele 2026. február 26-án, levétele 2026. március 13-án történt meg. A lakossági fórum megtartására 2026. március 5-én 8.30 órakor került sor.
A lakossági fórumon a partnerek/lakosság részéről érdeklődő nem jelent meg, és a fórumot követő 5 napon belül sem érkezett észrevétel/vélemény.**
 - 2.3 **A véleményezési szakaszban a hiánypótlást követően a kiegészített dokumentáció partneri véleményezése céljából az E-TÉR felületen kívül ismételt lakossági fórum került meghirdetésre, melyről szóló hirdetmény kifüggesztése, továbbá a hirdetmény és a partnerségi egyeztetés teljes dokumentációja közzététele 2026. március 10-én, levétele 2026. március 25-én**

történt meg. A lakossági fórum megtartására 2026. március 17-én 9.00 órakor került sor.

A lakossági fórumon a partnerek/lakosság részéről érdeklődő nem jelent meg, és a fórumot követő 5 napon belül sem érkezett észrevétel/vélemény.

2.4 Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy partnerségi véleményezésre nyitva álló időszakban - 2026. február 26. és 2026. március 13. között- sem az E-TÉR felületen, sem az E-TÉR felületen kívül a partnerektől észrevétel/vélemény nem érkezett, valamint a kiegészített dokumentáció partnerségi véleményezésére nyitva álló időszakban – 2026. március 10. és 2026. március 25. - között az E-TÉR felületen kívül a partnerektől észrevétel/vélemény nem érkezett.

3. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 22/2026. (II.11.) számú és a 24/2026. (II.11.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított 242/2025. (XII.17.) számú határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 32. módosításának véleményezési szakasza – a véleményező szervek részéről - az alábbiak szerint történt meg:

3.1 A véleményezési szakasz 2026. február 26-án a dokumentáció E-TÉR felületen történő feltöltésével elindult és – a hiánypótlás 2026. március 10-én történt teljesítése után – az E-TÉR felületen kívül 2026. április 2-án 24 órakor zárult le.

4. A Képviselő-testület az Állami Főépítész, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. és az Órségi Nemzeti Park véleményezési szakaszban érkezett eltérő véleményével kapcsolatban a 2026. április 16-án tartott egyeztető tárgyalás eredményeképpen a következők szerint határoz:

4.1 A Határozat 2.4; 2.7; 2.8; és 2.14 pontja szerinti módosítási céloktól az Önkormányzat eláll.

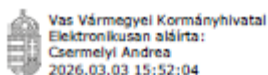
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás további eljárási szakasza (záró szakasz) kezdeményezése és lefolytatása érdekében minden további szükséges intézkedést, az eljárás során teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot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

Felelős: Kondora István polgármester
Határidő: azonnal

Sárvár, 2026. április 20.

Kondora István
polgármester

1. Melléklet a .../2026. (...) számú képviselő-testületi határozathoz



Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Csermelyi Andrea
2026.03.03 15:52:04



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Iktatószám: VA/ÁFI/252-2/2026.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36304688079
Hivatkozási szám: SRV/94-23/2026.

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása - általános eljárás - véleményezési szakasz - felhívás hiányosságok pótlására
Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek – Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 289/2016.(XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) – módosításával kapcsolatos, Hivatalunkhoz E-TÉR felületen 2026. február 26-án érkezett, az AKCIÓTERV Mémőki Iroda Kft. által készített „Sárvár településrendezési eszközök módosítása – 32. módosítás Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – **Véleményezési dokumentáció**” megnevezésű dokumentációkban foglaltakkal kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban újR.) 66. § (3a) bekezdés alapján az alábbi hiányosságok pótlására hívom fel.

- Kérem a dokumentáció 12. módosítási pontot érintő részeinek javítását, mivel a tárgyi - közterület övezetbe vonandó - terület a Szerkezeti terv és a Szabályozási terv E4-3 szelvénye szerint a Jelmagyarzatban szereplő sötétzöld Ev jelű véderdőterület övezetben van. A zöldterület övezet jele világoszöld és Z-kp illetve Z-kk jelet visel.

Egyebek tekintetében felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az újR. 78/E. § alapján – a folyamatban lévő ügyekre is vonatkozatható - 78/D. § (4) bekezdés szerint nem számít új beépítésre szánt területnek, és így osereterület szempontjából sem kell figyelembe venni az 1., 5. és 9. módosítási pontban szereplő tartalmakat. Javasoljuk a Szerk.terv. 5. mellékletének – bioaktivitásérték számítás - kiegészítő tervezetében a tárgyi területek felülvizsgálatát.

Az újR. 66.§ (3b) bekezdése alapján a hiánypótlásra biztosítható határidő legfeljebb 30 nap, tehát a **hiánypótlás végső határidejét 2026. április 01-ben határozom meg.** Tájékoztatom, hogy az újR. 66. § (3e) bekezdése szerint, amennyiben a hiánypótlási határidő eredménytelenül telik el, hivatalom 8 napon belül nem támogató véleményt bocsát ki. **A hiányosságok pótlását minden véleményező szervnek meg kell küldeni!** Az újR. (3d) bekezdésének megfelelően hiánypótlási felhívásomat tájékoztatásul



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

9700 Szombathely, Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 30 716 6569
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu – KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

megküldöm minden véleményező szervnek azzal, hogy valamennyi véleményezésre jogosult szerv esetében a hiányok pótlását követő naptól kell számítani az eljárás ügyintézési határidejét.

Bár az újR. 63. § (1), és a hivatkozott 66. § (3a) bekezdése a véleményezők, így az állami főépítész számára is lehetővé teszi a hiányosságok pótoltatását, az a körülmény, hogy az E-TÉR felület fejlesztése várat magára, és a kötelezően használandó rendszer nem felel meg a jogszabályban írtaknak, mert nem teszi lehetővé a véleményezési szakaszban a hiánypótlási kiírását, semmilyen körülmények között nem hárítható át a jogkövető ügyfélre.

Az előző E-TÉR hiányosságokra hivatkozással a hivatali kapun keresztül történő kapcsolattartás a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. tv. 118. § (2)-(3) bekezdésein alapul.

Fentiek alapján jelen leveletem az E-TÉR-en kívül, hivatali kapun küldöm meg, és az önkormányzat is hivatali kapun keresztül tudja teljesíteni a hiányosságok pótlását! Felhívom Tisztelt Polgármester Urat, hogy a hiányosságok pótlása és a jogszerű eljárás lefolytathatósága érdekében - amennyiben arra technikailag lehetősége van - az E-TÉR-ben az eljárási határidőt állítsa át úgy, hogy az a hiánypótlás teljesítésének napját követő 15. nap legyen.

Hatáskörömet és illetékességemet a Méptv 55. § (2) bekezdése, az újR. 62. § (1) bekezdés a) pontja és 11. melléklet 3. pontja, a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

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

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

Tájékoztatásul kapják hivatali kapun keresztül:

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



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Kondora István polgármester úr
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület utca 2.
9600

Iktatószám: BP/0801/00180-2/2026
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 815 9633
Tárgy: Sárvár város településrendezési
eszközeinek 32. számú módosítása –
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 328729101

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos SRV/94-23/2026. iktatószámú, 2026. február 26-án kelt – Hivatalomhoz 2026. február 26-án E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

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

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

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Koszéj Adél
osztályvezető távollétében

Szécsényi-Nagy Gergely
2026.03.02 16:38:18 +01'00'

Szécsényi-Nagy Gergely
üzügyi szakügyintéző

Gyorsforgalmi Üzügyi Osztály

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

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

CS/169-4/2026

Tárgy: Vélemény
Ügyintéző: Szabó-Juhász Anna
Telefon: 06-95/310-001
Email: csenyeigazgatas@ikerveronk.hu

Kondora István részére

Sárvár Város Önkormányzata
Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár Település Településrendezési eszközeinek 32. módosítására vonatkozó általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe feltöltött Képviselő-testületi határozatokat és a Véleményezési tervdokumentációt megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást nem emelek.

Csénye, 2026. március 4.

Tisztelettel:



CS
Králl Csaba
polgármester

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMMH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 2722-2/2026/h

Hiv. szám: SRV/94-23/2026.

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

Kondora István
Sárvár Város Önkormányzata
polgármester

9600 Sárvár
Várkerület 2.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása -
általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesitem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség (a továbbiakban: MH) nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételeket nem teszek.

Tájékoztatatom azonban, hogy Sárvár város közigazgatási területe érintett az MH nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos, honvédelmi érdeklődésű feladatainak ellátása érdekében a MH Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ által működtetett távolfelderítő radarberendezés 40 km széles védőterületével.

Az MH működési, valamint a honvédelmi és katonai célú területek védőterületén belül létesítendő középmagas és annál magasabb (pl.: távközlési torony, siló), és nagy reflexiót okozó építmények (pl. naperművek, különösen fém- és üvegfelületek) kedvezőtlenül érinthetik az MH illetve a honvédelmi és katonai célú területek működését, ezért az építési engedélyezési beruházások megvalósítása során szükséges vizsgálni a megvalósíthatóság feltételeit és a létesítendő építmények hatását a radar vagy a honvédségi rendszerek működésére.

Az MH működési vagy a honvédelmi területek védőterületén belül – a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) nevesített általános, és sajátos építményszabványoknál – az engedélyezési eljárásokba a Honvédelmi Minisztériumot, mint szakhatóságot érintettség esetén az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet alapján be kell vonni az adott építményszabványokra vonatkozó építésügyi, építésfelügyeleti, hatósági eljárások lefolytatásába.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a Méptv. 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

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

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

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobroviczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban
Egy példány: 3 lap
Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Ernőbet (tel.: +36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)
Kapják: 1. sz. péld.: Irattár
2. sz. péld.: Csomagt

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

Ikt.szám: I/787-3/2026.

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

Kondora István polgármester részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár Település Településrendezési eszközeinek 32. módosítására vonatkozó általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe feltöltött Képviselő-testületi határozatokat és a Véleményezési tervdokumentációt megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást nem emelek.

Ikervár, 2026. március 3.

Tisztelettel:


Szóke Szeverina Anna
polgármester



Iktatószám: K/6416-2/2026.
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Varga Tamás
E-mail cím: varga.tamas@nmhh.hu
Telefon: (99) 518-535
Hivatkozási szám: SRV/94-23/2026.
Készült: 2026.03.05.

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Sárvár Város Önkormányzata képviselő-testületének településtervének 32. sz. módosítását, benne a helyi építési szabályzat szülő rendeletének módosítását (a továbbiakban: **rendelettervezet**) megvizsgálta.

A Hatóság megállapította, hogy a rendelettervezet 4. § d) pontja elektronikus hírközlési érdeket érint. A Hatóság megállapította, hogy a rendelettervezet elektronikus hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 66. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

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



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2022.10.25.

Tárgy: Meghatalmazás

Ügyiratszám:
25778-0830/2022

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Tisztelt Önkormányzat!

Melléklet: -

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

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

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/2134-2/2026** Azonosító szám:
Tárgy: **Sárvár város 32. sz. TRE módosítása** Hivatkozási szám:
Ügyintéző: **Oláh Enikő**
Telefon: **88/550-954**
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**
Mellékletek:

Sárvár Város Önkormányzata9600 Sárvár

Várkerület utca 2.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2026. február 27. napján érkezett „Sárvár város 32. sz. TRE módosítása” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja:

Sárvár Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek 32. számú módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A településtervek tartalmáról, elkészítésének es elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.

A Bányafelügyelet kéri a fentiek szíves tudomásulvételét.

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

**Oláh
Enikő**Digitálisan aláírta:
Oláh Enikő
Dátum: 2026.03.02
14:33:47 +01'00'

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irattár



VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Targy: Sárvár város településrendezési eszközeinek
32. számú módosítása
Hiv. szám: SRV/94-23/2026.
Ügyintézők: Pörncsai Martina
Ügyintéző: Varga Livia t. örnagy

Kondora István
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosításával kapcsolatos megkeresésére *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése és *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § alapján az alábbi véleményt adom:

Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása polgári védelmi szempontból elfogadható.

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

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Bognár Balázs PhD. t. dandártábornok
Igazgató

Melléklet: -
Terjedelem: 1 oldal (a kiadványozó pontjait nélkül)
Kapja: Csomagt (Hivatali kapu kereséssel)

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

DÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített



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



Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Csermelyi Andrea
2026.04.02 06:50:45



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/252-8/2026.
Ügyintéző: Takácsné Knizner B./Kutasi N./Muntean E.
Telefonszám: +36 30 716-6569
Hivatkozási szám: SVR/94-23/2026.

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása – általános eljárás – véleményezés szakasz - közbenő vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek – a Képviselő-testület 289/2016. (XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város Építési Szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) – módosításával kapcsolatos 2026. február 26-án kelt és E-TÉR-ben aznap beérkezett SRV/94-23/2026. számú megkeresésére, de a 2026. március 03-án kelt, VA/ÁFI/252-2/2026. számú hiánypótlási felhívásunkra 2026. március 10-én megküldött, az Akcióterv Mémóki Iroda Kft. által 2026. március 9-én készített „Sárvár Településrendezési eszközök módosítása – 32. sz. módosítás – Általános eljárás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési tervdokumentáció a VA/ÁFI/252-2/2026. iktatószámú, Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott hiánypótlási felhívás alapján kiegészítve” megnevezésű dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban (készítők: Gergye Péter TT/1 18-0204/2026, Szily Adrien TK/1 18-0055, Tóth Attila Gábor TRk 01-10559 TÉ-T 01-10559 és TKÖ 01-10559, Lőrincz Imre TV-T 180031 és TE-T 180031) a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 86. § (2) bekezdése b) pontja alapján, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.), a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszt.) és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár Város településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) figyelembevételével az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a SÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) szabályaira épül, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el. A véleményezés során az OTÉK ezen időállapotát vettem figyelembe.



ÁLLAMTITKÁRSÁG
TÁRSASÁG
HIVATALA

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

9700 Szombathely, Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 30 716 6569
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu – KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Az újR. 78. § (1a) bekezdés b) pontja értelmében a módosításnál az Eljr. I-IV. Fejezeteinek és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell figyelembe venni.

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

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 242/2025.(XII.17.), 245/2025.(XII.17.), 246/2025.(XII.17.), 247/2025.(XII.17.), 248/2025.(XII.17.), 249/2025.(XII.17.) számú Képviselő-testületi határozataival, valamint a 242/2025.(XII.17.) számú Képviselő-testületi döntést kiegészítő 22/2026.(II.11.) és 24/2026.(II.11.) számú Képviselő-testületi döntések (a továbbiakban: szám és Kt. határozat), mint településfejlesztési döntéseivel döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A termódosítási eljárás során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően a környezeti egyeztetés szükségességének előzetes egyeztetése megtörtént.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 22/2026.(II.11.) számú határozatában kimondta, hogy a beérkezett vélemények ismeretében – mivel a 2.11. pont tekintetében több véleményező is kérte a környezeti értékelés elkészítését – jelen eljárás tekintetében hatályon kívül helyezte a 2.11. módosítási tartalmat és 23/2026.(II.11.) számú határozatában kimondta, hogy a beérkezett vélemények alapján környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség.

Az eljárás megindulása óta a jogszabályi háttér megváltozott – többek között – módosult az újR. 78/D. § (4) bekezdése, továbbá hatályba lépett az újR. 78/D. § (4a) bekezdése, és a hivatkozott rendelkezéseket az újR. 78/E. § és 78/I. § szerint a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

Fentiek értelmében a 2.1., 2.2 és 2.5. módosítási pontok nem számítanak új beépítésre szánt terület kijelölésének, a véleményezési dokumentáció e módosítási pontokat már ekként tartalmazza a 242/2025.(XII.17.) számú Kt. határozatban foglaltakkal ellentétben.

Szeretném felhívni Sárvár Város Önkormányzatának figyelmét arra, hogy a dokumentációhoz csatolt, Sárvár Város Polgármesterének 39/2026.(III.9.) számú határozatát – fentiekől függetlenül – nem tudom elfogadni: Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelete 1. melléklet 20./20.1. pontja nem hatalmazza fel a polgármestert arra, hogy a településfejlesztési döntésben meghatározott módosítási pontoktól jogszabályváltozásra történő hivatkozással eltérjen, kizárólag a rendeletalkotást megelőző egyeztetési eljárás során, az egyeztetésen elhangzottak tekintetében jogosult a termódosítással kapcsolatban nyilatkozatot megfogalmazni.

Ugyanakkor a fent hivatkozott jogszabályhelyek értelmében nem is volt szükség a településfejlesztési döntés módosítására, tehát a polgármester határozatának el nem fogadása a lefolytatandó eljárást nem befolyásolja.

I. A megalapozó és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos véleményem:

A dokumentumrészek – az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos fent hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket figyelembevéve – megfelelnek az Eljr. és az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmi követelményeknek, ugyanakkor a dokumentáció egyetlen új beépítésre szánt terület kijelölése esetében sem tér ki a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontjában foglaltak igazolására.

A településképi rendeletnek való megfelelés vizsgálatát elfogadom.

A tervezett módosítások megalapozását szolgáló telepítési tanulmánytervek tartalmát az önkormányzati főépítész meghatározta, a meghatározottól eltérő többlet tartalom előírását – általában – nem tartottam szükségesnek, ahol igen, azt az egyes módosítási pontoknál tett észrevételnél jelzem.

A dokumentáció értelmében az önkormányzat nem kötött településrendezési szerződést a módosítási pontok kezdeményezőivel, így az újR. 34/A. Alcímében szereplő előzetes eljárás lefolytatására nem volt szükség.

II. A településrendezési eszközöket érintő változásokkal kapcsolatos véleményem:

1. *A 2.1 módosítás – a Sárvár 3868/21 hrsz.-ú ingatlan 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.*
Vizsgálatom során megállapítottam, hogy az újR. 78/D. § alapján a tárgyi módosítás nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek.
A módosítási tartalom ellen kifogást nem emelek.
2. *A 2.2 módosítás – a Hegyközségben lévő Tölgyfa utca (6484 hrsz.) és Almáskerti utca (6524 hrsz. és 6529 hrsz.) szabályozási vonalak felülvizsgálata az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása végett és tényleges, ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz igazodó szélességi méret hatályban tartása.*
A kialakult állapotra való tekintettel kifogást nem emelek.
3. *A 2.3 módosítás – a Sárvár Újhegy utca (6295 hrsz.) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési célú közterület övezet határának az utca kialakult, természetbeni nyomvonalához igazítása, ennek keretében a Sárvár, 4998, 4999 és 6451 hrsz.-ú ingatlanok esetében a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon szabályozási vonal feltüntetésével a magántulajdonú ingatlanokból közlekedési célú közterület céljára igénybe veendő területrészek kijelölése.*
A kialakult állapotra való tekintettel kifogást nem emelek.
4. *A 2.4 módosítás – Sárvár 0155/5 hrsz.-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Má általános mezőgazdasági területből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határáig. (9,2035 ha nagyságban)*
Az új beépítésre szánt terület kijelölését elutasítom az alábbi indokolással:
 - a) A 246/2025.(XII.17.) számú Kt. határozatot a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontjával kapcsolatban tett nyilatkozat tekintetében nem fogadom el, mivel az nem felel meg a valóságnak. A település közigazgatási területén belül – a csereterületként megjelölt ingatlanok figyelmen kívül hagyásával is – jelentős mértékben (cca. 47 ha, ebből a fejlesztési terület közvetlen közelében cca. 31 ha) áll rendelkezésre a tervezett rendeltetésnek és használatnak megfelelő szabad terület. Mivel a Méptv. 8. § (3) bekezdése kimondja, hogy az ott felsorolt feltételeknek az új beépítésre szánt terület kijelölése során együttesen kell megfelelni, megállapítottam, hogy a kijelölés feltételei nem teljesülnek maradéktalanul.
 - b) Fentiekben túl a tervezett építésügyi előírások, továbbá az OTÉK-tól való eltérés **nem indokolt**, mivel a 2016-os eltérési engedély a kialakult állapotra hivatkozva született meg, jelen módosítás pedig új, zöldmezős beruházás megvalósítását támogatná.**Jelen módosítási ponttal összefüggésben az eltérési engedély megadását elutasítom.**
5. *A 2.5 módosítás – Sárvár 3343/28 hrsz.-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan területrészeinek új beépítésre szánt terület kijelölése keretében történő átsorolása Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe a szomszédos Vt építési övezettel azonos beépítési mutatók előírásával.*
A módosítás ellen kifogást nem emelek.
6. *A 2.6 módosítás – Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz.) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítása 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 10,5 m.*
Mivel a módosítás során a terület építési mutatói az OTÉK 2. melléklet 7. sorában szereplő beépítési előírások keretén belül maradnak (beépítettség 80% helyett 60%, zöldfelület az OTÉK szerinti 10%-ra módosul), így a módosítás ellen **kifogást nem emelek.**

7. *A 2.7 módosítás – Sárvár 0239/11 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása szabadon álló beépítési mód, minimum 1500 m² teleknagyság, 30% legnagyobb beépíthetőség, 50% minimum zöldterület, 4,5 m megengedett épületmagasság meghatározása mellett. (0,8411 ha)*

Az új beépítésre szánt terület kijelölését elutasítom az alábbi indokolással:

- a) A 248/2025.(XII.17.) számú Kt. határozatot a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontjával kapcsolatban tett nyilatkozat tekintetében nem fogadom el, mivel az nem felel meg a valóságnak. A település közigazgatási területén belül – a csereterületként megjelölt ingatlanok figyelmen kívül hagyásával is – jelentős mértékben (cca. 22 ha, ebből a fejlesztési terület közvetlen közelében cca. 16 ha) áll rendelkezésre a tervezett rendeltetésnek és használatnak megfelelő szabad terület. Mivel a Méptv. 8. § (3) bekezdése egyrészt kimondja, hogy az ott felsorolt feltételeknek az új beépítésre szánt terület kijelölése során együttesen kell megfelelni, másrészt a helyhez kötöttséget, mint kivételt nem határozza meg, megállapítottam, hogy a kijelölés feltételei nem teljesülnek maradéktalanul.
- b) Szakmai álláspontom szerint – a meglévő beépítettség és az ahhoz szükséges telekméret figyelembevételével, valamint – a legkisebb telekméret szerint kialakítható legfeljebb négy 1500 m² területű telken tervezett szabályozás szerint kialakítható 20 épület és 40 rendeltetési egység az OTÉK 2021. július 15-én hatályos 13. § (1) bekezdésében megfogalmazottaktól – miszerint a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertés, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál – idegen még akkor is, ha az OTÉK (2) bekezdés d) pontja a szállás jellegű épületek elhelyezését meg is engedi.
- c) Fentiekén túl a meglévő állapot szerinti Mk övezetben az apartmanház létesítése az OTÉK 29. §-a értelmében nem volt létesíthető, ennek ellenére telepítési tanulmányterv által ábrázolt „meglévő” állapot 2018-ban kapott építési engedély, majd később bővült egy újabb szárnnyal, amit azonban a telepítési tanulmányterv nem tartalmaz. A telken a jelenleg meglévő épületben 6 rendeltetési egység található.
8. *A 2.8 módosítás – Sárvár 0299/27 hrsz. Mk (mezőgazdasági kertés) terület belterületbe vonása és Lf jelű falusias lakóövezetbe sorolása.*

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölést nem támogatom az alábbi indokolással:

- a) A 249/2026.(XII.17.) Kt. határozat a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontjával kapcsolatos nyilatkozatot nem tartalmazza, így a határozatot nem fogadom el.
Előzőektől függetlenül szeretném megjegyezni, hogy a település közigazgatási területén belül mintegy 130 olyan ingatlan van, ami Lf építési övezetben található és építési tevékenységgel nem érintett, szabad terület. A Méptv. 8. § (3) bekezdése kimondja, hogy az ott felsorolt feltételeknek az új beépítésre szánt terület kijelölése során együttesen kell megfelelni, megállapítottam, hogy a kijelölés feltételei nem teljesülnek maradéktalanul.
- b) A fenti határozat és a dokumentáció is azt tartalmazza, hogy a 0299/27 hrsz. alatti ingatlan Lf falusias lakó építési övezetbe sorolásával és a 0610 hrsz. alatti ingatlannal történő összevonásával „új lakóterület kijelölése” nem történik. Ezzel összefüggésben szeretném felhívni a figyelmet a pontatlan és egyben megtévesztő fogalomhasználatra:
- az „új lakóterület” fogalmat a vonatkozó joganyag nem ismeri, viszont új beépítésre szánt terület kijelölése történik a tervezett módosítás során, mely nem függ attól, hogy ki lehet-e alakítani új építési telket a módosítás esetleges hatálybalépését követően vagy sem,
 - az építési övezetre meghatározott minimális teleknagyság (900 m²) pedig kimondottan lehetővé tenné a két telek telekcsoport-újraosztásával akár 7 építési telek kialakítását.

- c) A dokumentáció rögzíti (digitális 273. oldal), hogy a Sótonyi út ezen szakasza jelenleg is laza beépítésű és az ingatlan egyedi elhelyezkedése, területnagysága és egyéb adottságai miatt a turisztikai fejlesztés elősegítése érdekében az ingatlanra egyedi szabályozás – 4-nél több szálláshely elhelyezésének lehetősége – megállapítása indokolt. A dokumentáció ugyanakkor egy bekezdéssel lejjebb azt mondja ki, hogy a tervezett átminősítés szorosan kapcsolódik a város lakóterület fejlesztési koncepciójához. Álláspontom szerint a fenti megállapítások között lényeges ellenmondások vannak, tekintettel arra is, hogy a telepítési tanulmányterv szerint 28 (2x14) apartmanból álló szálláshely szolgáltatás kerülne kialakításra az egyébként laza beépítésű, jellemzően lakóépületekkel beépített városrészben. A fenti módosítással kapcsolatban azt is fontos megjegyezni, hogy a 2021-ben felülvizsgált, 2021. augusztus 1-től hatályos „Sárvár Integrált településfejlesztési Stratégia 2014-2023” az 50. oldalon a 14. Dél-keleti Külsőterület városrészrel kapcsolatban kimondja, hogy „a korábbi fejlesztési elképzelésekkel ellentétben jelenleg nem tervezett beavatkozás. A Hegyközségben esetlegesen felmerülő lakóterület-fejlesztési igényeknek megfelelően a külterületek belterületbe vonása lehetséges, azonban az átsorolásnál a beépítetlen táj megőrzése, a Rába-völgy természeti folytonosságának biztosítása mindenkor figyelembe veendő szempont.” Tehát a hivatkozott fejlesztési dokumentum sem alapozza meg a jelentős rendeltetési egységszám növelését.
- d) Az időközben elkészült építészeti tervekkel kapcsolatban felhívom a figyelmet arra, hogy azok csak a hatályos szabályozás figyelembevételével készülhetnek volna el, mely szabályok közé tartozik a SÉSZ rendeltetési egységszámra és a TÉKA telken belüli parkolásra vonatkozó rendelkezése is.
9. *A 2.9 módosítás – Sárvár, Aranyos ér fedett szakaszán, a 1116 hrsz.-ú és 1106 hrsz.-ú ingatlan telepítési tanulmánytervben bemutatott részén, V jelű vízgazdálkodási terület övezet módosítása többszintű terület felhasználásra, terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület övezet, terepszinten felette Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe történő átsorolása, valamint az 1115 hrsz.-ú ingatlan telepítési tanulmánytervben ábrázolt ingatlanrészének szintén Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása.*
Mivel a TÉKA 7. § (6) bekezdés szerinti többszintű területfelhasználás során a V vízgazdálkodási terület övezete továbbra is fennmarad, a felette elhelyezkedő Vt településközponti vegyes építési övezet megjelenése nem értelmezhető új beépítésre szánt terület kijelöléseként. A kialakult állapotra való tekintettel, a TÉKA 7. § (6) bekezdése alapján **kifogást nem emelek.**
10. *A 2.10 módosítás – 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 meghatározása oly módon, hogy az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db lehet.*
A SÉSZ 2025. április 12-től hatályos 27. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja értelmében a kertvárosias lakóövezetekben legfeljebb kettő lakóépület (telkenként legfeljebb kettő lakás) helyezhető el azzal, hogy azokhoz lakásonként további egy-egy különálló tároló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat. Az egyéb rendeltetések tekintetében az Lke4 építési övezetre vonatkozóan a SÉSZ 27. § (3) bekezdés d) pont da) alpontja úgy szabályoz, hogy a szálláshelyszolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló Korm. rendeletben meghatározottak közül kizárólag az üdülőház, magán szálláshely és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy ingatlanonként legfeljebb 2 db épület, és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db. Az nem egyértelmű, hogy az a) és d) pontok együttesen is teljesíthetők-e vagy nem.
A tervezett módosítást – a dokumentáció szerint – az indokolja, hogy a telektömbben jellemzően a 2025. április 11-ig hatályos szabályozás szerint – mely a lakó rendeltetési egységek számát nem

korlátozta – létesültek a beépítések, így a fennmaradó, még beépítetlen telkeket szeretnék a már beépítettekkel azonos helyzetbe hozni.

A módosítással érintett telektömb hét telekből áll: 1181/79-/85. Az OÉNY rendelkezésünkre álló adatai és a helyszín 2026. április 28-án történt megtekintését követően az alábbiakat állapítottuk meg:

- 1181/79 hrsz. – az építési tevékenységet a korábbi szabályozás alapján kezdték meg, de mivel három apartman van a telken a hatályosnak is megfelel,
- 1181/80 hrsz. – üres telek, nem érintett építési tevékenységgel,
- 1181/81 hrsz. – a telken két lakóépület áll, a tevékenységet a korábbi szabályozás alatt kezdték meg, de a hatályosnak is megfelel,
- 1181/82 hrsz. – a telken 2 épületben négy lakás található, a tevékenységet a korábbi szabályozás alapján kezdték meg, a hatályosnak nem felel meg,
- 1181/83 hrsz. – a telken két épület építése van folyamatban összesen három lakással, ami a tevékenység megkezdésekor hatályos korábbi szabályozásnak felel meg, a most hatályosnak már nem,
- 1181/84 hrsz. – a hatályos rendelkezések alapján kezdték meg az engedélyezést/bejelentést, két lakás és egy üdülőépület épülne.
- 1181/85 hrsz. egy lakásos lakóépület áll a telken, melynek építési tevékenységét még a korábbi rendelkezések alatt kezdték meg, de a hatályosnak is megfelel.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a 7 ingatlanból 1 nem érintett építési tevékenységgel, beépítetlen; 4 megfelel a hatályos rendelkezéseknek; 2 a korábbi szabályozásnak felel csak meg. Előzőek alapján nem tartom indokoltnak a kertvárosias lakó építési övezetekre vonatkozó egységes szabályozásból történő visszalépés, a tudatos településtervezés és a kiszámítható jogi környezet biztosítása szempontjából sem, ezért azt **nem támogatom**.

Ugyanakkor felülvizsgálatra javaslom a SÉSZ 27. §-ban foglaltakat a Jat 2. § (1) bekezdésében megfogalmazott jogalkotási elvárásra tekintettel.

11. A 22/2026.(II.11.) Kt. határozattal a módosítások közül törlésre került a 2.11. pont.

12. A Sárvár 6295 hrsz.-ú ingatlan az Újhegy utca egységes szabályozásának érdekében annak vizsgálata, hogy a jelenleg zöldterületi övezeti besorolás módosítható-e közlekedési célú közterület besorolásra, kialakítható-e közlekedési célú közterület.

A módosítás ellen a kialakult állapot miatt **kifogást nem emelek**.

13. A turisztikai célú közlekedési területek – kerékpárutak – további fejlesztése, megvalósítása érdekében annak vizsgálata, hogy a hatósági előírások teljesítése érdekében az Ikervári út melletti kerékpárút céljára szolgáló közlekedési terület szabályozási szélessége megfelelő-e.

A módosítás ellen **kifogást nem emelek**.

14. A SÉSZ módosítása a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatosan. A beépítési mód szabadon álló beépítési módban, az oldalkert mérete 3 m-ben, a telekszélesség pedig az építési hely közterület felőli határán 14 m-ben történő megállapítása.

A tervezett módosítás téves jogszabályértelmezésen és megállapításokon alapul az alábbiak szerint:

A TÉKA 136. § (2) bekezdése értelmében a jogalkalmazás során – többek között – a TÉKA 34. § (6)-(12) bekezdéseit 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.

A zártkerti művelés alól kivett ingatlanok esetében a TÉKA kizárólag a legnagyobb beépíthetőség mértékét határozza meg (10%).

Mivel a zártkerti ingatlanok továbbra is kertés beépítésre nem szánt terület övezetben helyezkednek el, a beépíthető teleknagyság és ezzel összefüggésben lakó rendeltetés létesítése tekintetében a TÉKA 34. § (6) bekezdés c) pontja, (7) bekezdés b) pontja, (7a) bekezdése és (8) bekezdése szabályoznak.

Ezek alapján lakó rendeltetés az alábbiak figyelembevételével létesülhet csak:

- a) 1500 m² telekterületet meghaladó telken a mezőgazdasággal összefüggően,
- b) 1500 m² telekterületet meghaladó telken mezőgazdasági tevékenységtől függetlenül állami főépítészeti eltérési engedély birtokában vagy
- c) ha a HÉSZ kifejezetten megengedi egy lakó rendeltetés a következő feltételek együttes teljesülése esetén:
 - a. telek nagysága az egy hektárt meghaladja,
 - b. a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
 - c. a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

A dokumentáció a TÉKA 34. § (7a) bekezdés szerinti eltérési engedélyt nem tartalmazza és a dokumentációból az sem állapítható meg, hogy mely ingatlanok tekintetében kívánja az önkormányzat megengedi a lakó rendeltetés elhelyezhetőségét, illetve, hogy ezen ingatlanok a TÉKA 34. § (8) bekezdésben foglalt feltételeknek együttesen megfelelnek-e.

További félreértésekre adhat okot az, hogy a dokumentáció (digitális 298. oldal) megkülönbözteti egymástól a mezőgazdasági kertés övezetet és a zártkerti ingatlanokat, holott ez utóbbiak az előző övezetbe kell, hogy tartozzanak a művelésből történő kivonást követően is.

Magának a beépítés további feltételeinek meghatározásával kapcsolatban kifogásom nem lenne, ugyanakkor a lakó rendeltetés miatt javaslom a szabályozás újra gondolását és a TÉKA szabályainak való megfeleltetését.

15. *A helyi építési szabályzat módosítása 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 előírás alól történő eltétele és ezzel lehetővé tétele egyéb építési előírásoknak megfelelő építmények ingatlan nyilvántartási feltüntetésének.*
A módosítás ellen **kifogást nem emelek.**

16. *A 84150 számú bekötő út (Celli út) mellett található védő-és korlátozási övezettel érintett ingatlanok esetében a védő-és korlátozási övezet törlése a szabályozási tervlapról.*
Tekintettel arra, hogy a tárgyi út bekötő út és így az OTÉK (és a TÉKA) nem szabályoz tekintetében védőtávolságot, a védőtávolság szabályozási tervről történő törlését **elfogadom**

17. *A MaTrt 12. § (2)-(3) bekezdése alapján két csereterület kijelölése a 2.4, 2.7 és 2.8 módosítási pontokhoz.*
Véleményem 4. 7. és 8. pontja alapján – mivel az új beépítésre szánt terület kijelöléseket elutasítottam – a csereterületek kijelölésére irányuló módosítást **nem támogatom.**

18. *Flextronics Kft. napelempark építési övezet lehatárolás módosítása.*
Mivel a módosításra egy előző módosítás során történt pontatlanság javításaként kerül sor, így a módosítás ellen **kifogást nem emelek.**

III. A településszerkezeti terv módosítása tekintetében:

Jelen véleményemnek megfelelően a településszerkezeti terv módosítása átdolgozandó, felülvizsgálandó!

IV. A normaszöveg (Tervezet) tekintetében:

Jelen véleményemben foglaltak szerint a normaszöveg és mellékletei újra szerkesztendőek!

Jogszabályszerkesztési szempontból tett észrevételeim:

1. A rendelet-tervezet módosítással érintett 1. és 2. mellékletének a módosuló, továbbá a módosítással nem érintett szelvényeket hiánytalanul tartalmaznia kell.

V. Az országos főépítész módosításokkal kapcsolatos véleménye

A véleményezési eljárás során a Méptv. 76. § (2) bekezdésében foglaltakkal élve megkerestem az országos főépítészt véleménye megkérése céljából. Az országos főépítész EPAT/2027-1/2026/TEFO sz. véleménye:

*„A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznének 2026. március 11-én beérkezett VA/ÁFI/252-4/2026. iktatószámú elektronikus levelében megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet általános egyeztetési eljárás szabályai alapján elindult, Sárvár város területén új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló településrendezési eszközök az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó módosítási pontok tekintetében **támogatom**.*

Csermelyi Andrea állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Sárvár Város Önkormányzata módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervben szereplő módosítások 10,4201 ha nagyságban új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazzák (9,2035 hektár nagyságban M4 jelű általános mezőgazdasági területből Ge jelű egyéb ipari területbe területbe, 0,8411 ha nagyságban M4 jelű kertés mezőgazdasági területből Lke jelű kertvárosias lakóterületbe, 0,3855 ha nagyságban M4 jelű kertés mezőgazdasági területből Lj jelű falusias lakóterületbe kerül átsorolásra), ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 76. § (1) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése alapján csereterületként kijelölt mezőgazdasági terület nagysága – 12,1535 hektár – meghaladja az újonnan kijelölt gazdasági és lakóterületek nagyságát, amelynek köszönhetően a település beépítésre szánt területe 1,7334 hektárral csökken.

A módosuló településrendezési eszközök tervezete az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pontok tekintetében megfelel az Országos Főépítész által vizsgált Méptv. 4-15. §-ban foglaltaknak, valamint az országos szintű területrendezési és az általános településrendezési követelményeknek, így elfogadásának nincs akadálya.

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

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

Tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a Méptv. 76. § (5) bekezdés értelmében csak az országos főépítész nem támogató véleménye köti az állami főépítészt, mivel a vizsgálati szempontjaik nem egyeznek meg.

Mivel az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló 2.4., 2.7. és 2.8 számú módosítási pontokhoz nem járultam hozzá, a Méptv., továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos rendelkezéseinek való megfelelés vizsgálatát mellőztem.

Véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell. Mivel az E-TÉR fejlesztése nem felel meg az újR. eljárási szabályainak, jelen esetben hiánypótlás teljesítése érdekében az önkormányzat

SRV/6143-62/2025. számú tájékoztatása szerint az eljárási határidő nem volt átállítható, véleményemet a hiánypótlás (2023.03.10.) és az országos főépítési véleményre nyitva álló határidő lejártát követően (2028.03.26.) követően az újR. 66. § (2) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerinti eljárási határidőn belül hivatali kapun keresztül küldöm meg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 588/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész



Kondora István polgármester
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/00649-6/2026.
Ügyintéző: Németh Réka
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám: SRV/94-23/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása kaposán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A BFKH a megküldött dokumentációt, valamint a természetes gyógytényezőkről vezetett nyilvántartását áttekintette és megállapította, hogy az 2.1-5., 2.8. és 2.12-18. számú módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fent.

A 2.6, 2.7, 2.9-11. számú módosítással érintett területek az alábbi természetes gyógytényezőket érintik:

Gyógyhely:

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

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

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

Gyógyvizes kutak:

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

Ásványvizes kutak:

Kútkataszteri szám OKK	Felhasználási mód	Engedélyszám
B-62	K (fürdési célú)	KEF-7460-9/2013.
B-63	B (ivási célú)	KEF-7414-7/2013.
B-68	PC (palackozási célú)	KEF-892-3/2015.
B-88	B (ivási célú)	KEF-902-3/2015.

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

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

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

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

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

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Címzett:

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

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

CS/169-6/2026

Tárgy: Vélemény
Ügyintéző: Szabó-Juhász Anna
Telefon: 06-95/310-001
Email: csenyeigazgatas@ikerveronk.hu

Kondora István részére

Sárvár Város Önkormányzata
Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása során felmerült hiánypótlással kapcsolatban megküldött 39/2026. (III.9.) számú határozatot és a javított dokumentációt megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást nem emelek.

Csénye, 2026. március 16.

Tisztelettel:




Králl Csaba
polgármester



ÉSZAK-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
GYŐR



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Határozatszám: 2026.03.23. 16:15 Németh József

IGAZGATÓ

Dátum:
2026.03.23.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközök 32. módosítása – hiánypótlás – Vízügyi Igazgatóság Vélemény

Címzett
hivatkozási
száma:
SRV/94-34/2026.

Kondora István
Polgármester
Sárvár Város Önkormányzata

Címzett
ügyintézője:
Pömecki Martina

Tisztelt Polgármester Úr!

Iktatószám:
044963-0007/2026.

Sárvár Város tárgyi ügyben megküldött megkeresésére az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) az alábbi véleményt adja:

Előadó:
Roxin Anna

A tervezett módosítások nem érintenek Igazgatóságunk vagyonkezelésben lévő, vagy egyéb vízfolyást, ezért azzal kapcsolatban az Igazgatóság kifogást nem emel.

Felhívjuk a figyelmet, hogy Sárvár település a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság területét is érinti, ezért a teljeskörű véleményhez a társszerv nyilatkozata is szükséges.

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

Tisztelettel:

Németh József
Igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

1

Rácz Imre
Miklós

Digitálisan aláírta: Rácz Imre
Miklós
Dátum: 2026.03.19 11:35:34
+01'00'



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/17082-1/2026/VHF
Ügyintéző: Tóth-Németh Szilvia
Telefonszám: +36 1 814 1842
E-mail: orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.
KRID: 162737765 EKMVHF
Hiv.sz.: E-TÉR 32170

Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár Város Önkormányzata (9600 Sárvár, Várkerület u. 2.) E-TÉR 32170 hivatkozott számon, valamint a SRV/94-23/2026. iktatószámon az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: vasúti közlekedési hatóság) megküldött „Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása véleményezési szakasz” tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

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

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

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

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

Rácz Imre
osztályvezető

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 3282-2/2026/h

. számú példány

Hiv. szám: SRV/94-34/2026.

„Elektronikusan továbbítandó!”

Kondora István
Sárvár Város Önkormányzata
polgármester

9600 Sárvár
Várkerület 2.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása (állami főépítész hiánypótlása alapján kiegészített dokumentáció) - általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesitem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A 2026. február 27. napján kiadott, 2722-2/2026/h nyilvántartási számú állásfoglalásban foglaltakat továbbra is fenntartom, az állami főépítész hiánypótlása alapján kiegészített dokumentációban foglaltak kapcsán további észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

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

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobroviczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügymező (tel./fax): Gottwald Erzsébet (tel.: +36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

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

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Koós Tamás
Időpont: 2026.03.12 08:45:56 CET

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

I/787-6/2025

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

Kondora István részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása során felmerült hiánypótlással kapcsolatban megküldött 39/2026. (III.9.) számú polgármesteri határozatot és a javított véleményezési dokumentációt megvizsgáltam.

A módosítás ellen kifogást nem emelek.

Ikervár, 2026. március 17.

Tisztelettel:


Szóke Szeverina Anna
polgármester




Iktatószám: K/6416-5/2026.

Tárgy: Véleményezés **Érvényes aláírás**

Ügyintéző: **Varga Tamás**

E-mail cím: varga.tamas@nmhh.hu

Telefon: (99) 518-535

Hivatkozási szám: SRV/94-34/2026.

Készült: 2026.03.12.

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár

Várkerület u. 2.

9600

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Sárvár Város Önkormányzata képviselő-testületének településtervének 32. sz. javított módosítását, benne a helyi építési szabályzat szülő rendeletének módosítását (a továbbiakban: **rendelettervezet**) megvizsgálta.

A Hatóság megállapította, hogy a rendelettervezet elektronikus hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 66. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Sléber Tibor hatósági irodavezető-helyettes Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban



**ÓRSÉGI
NEMZETI
PARK**

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

ÜGY SZÁMA: 26-218-51/2026
HIVATKOZÁSI SZÁM:
SRV/94-34/2026
ÜGYINTÉZŐ: SÁNDOR ANDRÁS

Kondora István Úr
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tárgy: Településrendezési eszközök 32. módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62 § alapján, az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja:

Az előirányzott módosítások 1-3., valamint 5-17. pontjai természet- illetve tájképvédelmi értékeket nem sértenek, igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzájuk.

A tervezet 4., „Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határáig.” pontjához a következő állásfoglalást tesszük:

A módosítással érintett ingatlant védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érinti. Az ingatlan jelenleg gyep (legelő) besorolású, mely a szomszédos 157/3-7, illetve 555/10 hrsz-ú ingatlanon található gyepekkel egy nagy kiterjedésű, összefüggő élőhely-egységet alkot, mely több védett és fokozottan védett madárfaj, úgy mint anagy őrgébics (*Lanius excubitor*), a kékes rétihéja (*Circus cyaneus*), a kék vércse (*Falco vespertinus*) és a barna kánya (*Milvus migrans*) számára jelent táplálkozó- és élőhelyet. Hasoló kiterjedésű gyepterület Sárvár körzetében rendkívül ritka, ezért az élőhely átalakítása természetvédelmi szempontból visszalépést jelentene, végső soron a fent említett védett fajok élőhelyének beszűküléséhez, állományuk csökkenéséhez vezethet. A településrendezési eszközök ilyen irányú módosítását emiatt természetvédelmi szempontból



**ÓRSÉGI
NEMZETI
PARK**

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

Igazgatóságunk **nem támogatja**. Javasoljuk ehelyett a teljes élőhelykomplexum gyepként történő megőrzését, ennek érdekében pedig helyi jelentőségű védetté természeti területté nyilvánítását.

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

Óriszentpéter, 2026. március 16.

Üdvözlettel:


Dr. Németh Csaba
Igazgató





SITKE

SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

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

Iktatószám: STK/221-4/2026.
Ügyintéző: Pörnecezi Martina

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32.
módosítása
Hiv.szám: SRV/94-34/2026.

Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár
Várkerület u. 2.
Kondora István polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata által (9600 Sárvár, Várkerület u. 2.) kezdeményezett, „Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása - hiánypótlás” tárgyú megkeresésére a rendelkezésre álló dokumentumok áttanulmányozása után az alábbi tájékoztatást adom:

Sitke Község Önkormányzata Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása során Sitke község közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatok, valamint egyéb környezeti hatások vonatkozásában észrevételt nem tesz, a tervezett módosítások Sitke község érdekeit nem sértik.

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

Sitke, 2026. március 12.

Morgós István
Morgós István
polgármester





VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek
32. számú módosítása
Hiv. szám: SRV/94-34/2026.
Ügyintézőjük: Pörmecei Martina
Ügyintéző: Varga Livia tű. őrnagy

Kondora István
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek kiegészített 32. számú módosításával kapcsolatos megkeresésére a *katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXCVIII. törvény 24. § (1) bekezdése és a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § alapján az alábbi véleményt adom:

Sárvár város településrendezési eszközeinek kiegészített 32. számú módosítása polgári védelmi szempontból elfogadható.

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

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Bognár Balázs PhD. tű. dandártábornok
Igazgató

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

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

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36800/277-4/2026.ált.





Vas Megyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Bolla Attila
2026.03.26 15:16:18



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület 2.
9600

Iktatószám: VA/FF-FO1/17009/6/2026.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +36 30 289 1105

Hivatkozási szám: SRV/94-34/2026.

Melléklet: -

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása – általános eljárás – véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

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

(Átlagos minőségű termőföldet a Tfv. 2. § 1. pontja úgy határozza meg, hogy az adott település azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának



SZABOLCSI HELYI
TANÁCS VÉGREHJÁRTÓ
BIZOTTSÁGA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely, Welther Károly utca 3. – 9701 Szombathely, Pf. 9. – Tel.: +36 70 469 8190
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu – KRiD: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

megfelelő, de hektáronként szántó esetében legfeljebb 22 AK értékű, rét esetében legfeljebb 16 AK értékű, legelő esetében legfeljebb 8 AK értékű termőföld.)

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

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

A csatolt dokumentáció alapján Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölését is tervezik. A 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat **2.4. pontjába** foglalt, „A Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztését az ingatlan határáig” megnevezésű módosítással szemben az alábbiakat állapítottam meg: A Sárvár 0155/5 hrsz-ú földrészlet 1. minőségi osztályú legelő művelési ágú 9,0235 hektár területű termőföld. Megvizsgáltam Sárvár város szabályozási tervét és megállapítottam, hogy a Ge (egyéb ipari) építési övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén, többek közt a Sárvár 3224/22-29, 3224/74-78, 3232/4-24 és 3230/7-9 hrsz-ú földrészletek, melyek összterülete meghaladja 10 hektárt.

A Tfv. 8/B. § (2) b) pontja előírja, hogy kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Fentiekre tekintettel a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat **2.4. pontja szerint tervezett módosítási szándék ellen földvédelmi szempontból kifogást emelek.**

A csatolt dokumentációban szereplő további módosítások vizsgálata során megállapítottam, hogy az átsorolás nem érint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet, a tervezett igénybevétel indokolt mértékű, a szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolások szerinti területfelhasználás nem akadályozza, valamint az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben nincs lehetőség a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén. Így Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása további pontjainak esetében földvédelmi szempontból nem emelek kifogást a tervezett szándékok vonatkozásában.

Az elkészült településrendezési terv megvalósítására – termőföldet érintően – egyebekben is a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. engedélyével kerülhet sor. Az ingatlanügyi hatóság kizárólag a végleges településrendezési terv megvalósulásának ütemében és csak rendkívül indokolt esetben engedélyezheti a termőföldek más célú hasznosítását és belterületbe vonását, mivel a Tfv. 11. § (1) bekezdésének megfelelően termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni. Továbbá el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet a Tfv. 15. § (5) bekezdés b) és d) pontjai alapján, ha az olyan területfelhasználás céljára irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható, illetve, *ha a kérelem benyújtását megelőzően az önkormányzat részére engedélyezett bármilyen célú belterületbe vonást engedélyező határozat alapján a tényleges felhasználásra 4 éven belül nem került sor, és az önkormányzat nem intézkedett a terület külterületbe visszacsatolása iránt.*

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Bolla Attila
osztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9800

Iktatószám: VA/KTHF-HO/00197-8/2026.

Ügyintéző: Bertalan Ágnes

Telefonszám: +36 70 705 1122

Hivatkozási szám: SRV/94-34/2026.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása – véleményezési szakasz – véleményezés

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése alapján Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása kapcsán az alábbi véleményt adom.

Az előzmények és a mellékelt dokumentáció alapján megállapítható, hogy a változtatás jelentős környezeti hatással nem jár. A tervezett módosításokat hulladékgazdálkodási szempontból elfogadom, a benyújtott dokumentációban foglaltakkal szemben kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek, az egyeztető tárgyaláson nem kívánok részt venni.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5a. pontja alapján adtam ki, figyelemmel a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltakra.

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

dr. Szentiványi Beatrix
osztályvezető



KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 – Tel.: +36 70 705-1122
E-mail: hulladékgazdalkodas@vas.gov.hu – KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/232-6/2026.
Ügyintéző: Vargáné Kovács Krisztina
Telefonszám: 06 70 454 0436

Sárvár Város Polgármestere
Sárvár
Várkerület 2.
9600

Hivatkozási szám: SRV/94-23/2026.
Ügyintéző: Pörmeczi Martina

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása – véleményezési szakasz – véleményezés

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése alapján Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása kapcsán az alábbi véleményt adom.

A tervmódosítás célja

2. Területfelhasználás változásai

2.1. Sárvár 3868/21 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari terület) építési övezetbe történő átsorolása.

2.2. A Hegyközségben levő Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) szabályozási vonalainak felülvizsgálata az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása végett és a tényleges, ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz igazodó szélességi méret hatályban tartása.

2.3. A Sárvár Újhegy utca (6295 hrsz) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési célú közterület módosítása a 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú ingatlanok esetében.

2.4. A Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határaig.

2.5. A Sárvár 3343/28 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan területrészeinek új beépítésre szánt terület kijelölése keretében történő átsorolása Vt jelű (településközponti vegyes) építési övezetbe.

2.6. A Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz) szám alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítása.

2.7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása.

2.8. Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Mk (mezőgazdasági kertés) övezetbe sorolt 0299/27 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolását a belterületi határ kiterjesztésével.

2.9. A Sávár, 1106 hrsz-ú és 1116 hrsz-ú ingatlanokat érintően kétszintű övezeti besorolás meghatározása.

2.10. A Sávár Krisztina park Lke (kertvárosias 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 meghatározása.

2.12. A Sávár 6295 hrsz-ú ingatlanok az Újhegy utca egységes szabályozása érdekében jelenleg zöldterületi övezeti besorolás módosítása közlekedési célú közterület besorolásra.

2.13. A turisztikai célú közlekedési területek - kerékpárutak - további fejlesztése, megvalósítása érdekében annak vizsgálata, hogy a hatósági előírások teljesítése érdekében az Ikervari út melletti kerékpárút céljára szolgáló közlekedési terület szabályozási szélessége megfelelő-e.

2.14. A SESZ módosítása a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben található ingatlanok beépíthetősége tárgyában.

2.15. Mezőgazdasági kertés övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele.

2.16. A 84150 számú bekötő út (Celli út) mellett található védő- és korlátozási övezettel érintett ingatlanok esetében a védő- és korlátozási övezet törlése a szabályozási tervlapról.

2.17. Új beépítésre szánt terület kijelölés 1., 4. 5. 7. 8. pont szerinti csereterület kijelölés a MaTrt 12§ (2)-(3) bekezdése alapján.

2.18. A Flextronics Kft. napelempark építési övezeti lehatárolás módosítása.

Hatóságom véleménye szerint az előzmények és a mellékelt dokumentáció alapján megállapítható, hogy a változtatás jelentős környezeti hatással nem jár. A dokumentáció kielégíti a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi jogszabályi követelményeket, **következésképpen a módosítások elfogadását javaslom.**

Indokolás

Sávár Város Önkormányzata megkereste Osztályomat a településrendezési eszközök 32. számú módosításának véleményezési eljárása előtt, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítottuk, hogy a 2.11. pontban foglalt változtatás - a Sávár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokon a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolása – a környezetre jelentős hatást gyakorolhat, melynek tisztázása vált szükségessé, ezért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § (4), valamint 60. § (3) bekezdése alapján, a 2. számú melléklet 2. pontja szerinti környezeti értékelés elkészítését irtuk elő.

Sávár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 22/2026. (II. 11.) számú képviselő-testületi határozatával döntött a 242/2025. (XIII.) számú képviselő-testületi határozattal (a továbbiakban: Határozat) kezdeményezett 2.11. számú módosításról.

A döntés alapján a Határozat 2.11. pontja hatályát veszti, törlésre kerül, ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás a Határozat 2.1.-től 2.10.-ig és a 2.12.-től - 2.16.-ig terjedő pontjaiban meghatározott célok vonatkozásban folytatódik.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a módosított tervben szereplő, módosítással érintett ingatlanok nem állnak országos vagy európai közösségi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt.

Levegőtisztaság-védelmi szempontú vizsgálataimat a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 3. és 4. §-ai alapján, földtani közeg védelmi szempontú vizsgálataimat a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 14-16 §-ai alapján, zaj- és rezgésvédelmi szempontú vizsgálataimat a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EöM együttes rendelet 1. mellékletében felsorolt határértékek és a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján végeztem el.

Az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. (9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) által készített tervdokumentáció alapján megállapítottam, hogy az kielégíti a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályi követelményeket.

A véleményezési dokumentációval kapcsolatban további észrevételt nem teszek, az egyeztető tárgyaláson nem kívánok részt venni.

A tervezett módosítások megvalósításuk esetén nem okoznak jelentős környezetterhelési változásokat, így a módosítás táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi szempontból elfogadható.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1-3a) bekezdései alapján adtam ki.

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Balaton Tihamér
osztályvezető



Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
dr. Király Ildikó Mónika
2026.03.23 11:26:24



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár

Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00062-6/2026.

Ügyintéző: Varga Renáta

Telefonszám: +36 30 370 8098

Hivatkozási szám: SRV/04-34/2026.

Melléklet: -

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása – hiánypótlás – Hiv. szám: VA/ÁFI/252-2/2026. – Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal) a 2026. március 10. napján érkezett, SRV/04-34/2026. hivatkozási számú megkeresésére – Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása – hiánypótlás – Hiv. szám: VA/ÁFI/252-2/2026. – a benyújtott dokumentációval kapcsolatban az általános eljárás során az alábbi

szakmai véleményt

adja:

- **Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítási javaslataival kapcsolatban a Hivatal közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.**

A Hivatal a benyújtott dokumentációval kapcsolatban a következőről tájékoztatja:

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

Jelen eljárásban a Hivatal vizsgálta a „Sárvár – Településrendezési eszközök módosítása – 32. sz. módosítás – Általános eljárás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési tervdokumentáció a VA/ÁFI/252-2/2026. iktatószámú, Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészé által kiadmányozott hiánypótlási felhívás alapján kiegészítve – 2026. március 9. – AKCIÓTERV Mémóki Iroda Kft. 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.” dokumentumot: az Önkormányzat Képviselő-testületnek a 39/2026. (III.9.), a 24/2026. (II.11.), a 242/2025. (XII.17.), a 245/2025. (XII.17.), a 246/2025. (XII.17.), a 247/2025. (XII.17.), a 248/2025. (XII.17.) és a 249/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozatait; a Főépítész feljegyzést, a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó és jóváhagyó munkarészeket, valamint a telepítési tanulmányterveket.

A módosítások az alábbiak:

1. Közlekedési célú közterületbe sorolt Sárvár 3888/21 (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.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sugár út 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 30 283 6231
E-mail: nepegeszsegugy@vas.gov.hu – KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

3. Sárvár, Újhegy utca (6295 hrsz.) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése.
4. Sárvár 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, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz.) alatti 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 övezetéről V/vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 1115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása.
10. Sárvár 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 meghatározása.
11. *Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetbe – nem került kidolgozásra.*
12. A Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlanok az Újhegy utca egységes szabályozása érdekében jelenleg védelmi rendeltetésű erdő övezeti besorolás módosítása közlekedési célú közterület besorolásra.
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 hatálya lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele.
16. 84150 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról a védő- és korlátozási övezet törlése.
17. Új beépítésre szánt terület kijelölés 1., 4., 5. 7. 8. pont szerinti csereterület kijelölés a MaTrt 12. § (2)-(3) bekezdése alapján.
18. Flextronics Kft napelempark építési övezeti lehatárolás módosítása.

Az áttanulmányozás az alábbi szakkérdésekre terjedt ki:

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

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

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

A tervező bemutatja, hogy az **1. sorszámú** és a **18. sorszámú** tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek és az ipari park igényeit szolgálják. Csapadékvíz-elvezetés a meglévő önkormányzati vízvezető árokra csatlakozással (olaj és iszapfogó beépítésével) megoldható.

A **4. sorszámú** Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határáig. A szennyvízelvezető rendszer a 84-es főút keleti oldalán és a 88-as főút déli oldalának mentén is ki van alakítva, amelyre az Axiál telephely felől lehetne csatlakozást kialakítani. Vízvezeték a tervezési területtől keletre a 3212/17 hrsz. út felől érhető el a legközelebb. A csapadékvizek befogadója a Szaput árok.

Az 5. sorszámú tervezési terület Rábasömjén északkeleti oldalán található. A tervezési terület jelenleg közművel ellátott. A közművek az Orgona utcai lakóterületet és a szomszédos ingatlanokat is szolgálja. 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. Vízminőségvédelmi terület, vízbázis és védőtávolsága nem érinti a tervezési területet.

A 6. sorszámú Rákóczi Ferenc utca 32. szám alatti tervezési terület közművel teljesen ellátott, közműfejlesztést nem okoz az építési övezeti előírás módosítása.

A 7. sorszámú 0299/11 hrsz. tervezési terület a Zuhogó utca déli végén található. A terület a szomszédos kertvárosias lakóterülettel együtt jelenleg is teljeskörűen ellátott közművel. A csapadékvizeket a terület mellett a Gyöngyös műcsatorna közelmúltban felújított műtárgyainak segítségével gyűjtik és vezetik le a befogadóig.

A 8. sorszámú 0299/27 hrsz. ingatlan kertés mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe sorolása a Sótónyi út mentén közművel teljesen ellátott. A tervezéssel érintett a vele párhuzamos Sótónyi út és annak bővítésével létrejövő rendezett területen a vízbekötés a Sótónyi út mentén kiépült a 8282 hrsz. út nyomvonalát követve; vízbázis nem érintett; a gravitációs szennyvízelvezető rendszer a Hegyközségi hálózat részeként kiépült. Csapadékvíz-elvezetésre a meglévő közút árka szolgál, amelynek befogadója a Herpenyő és a Rába folyó.

Az irat tartalmazza, hogy Sárvár város vízellátása Sárvár Körzeti vízbázisra épült, amely sérülékeny kategóriába tartozik. A vízvezeték kiépítettsége a város egészét lefedi. A város szennyvízcsatorna hálózata és szennyvíz tisztító rendszere több lépcsőben valósult meg.

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

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

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

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Király Ildikó Mónika
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Iktatószám: VA/AF-NTO/00198-5/2026.

Ügyintéző: Ágfalvi Miklós

Telefonszám: +36704364880

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Melléklet: -

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9800

Tárgy: Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

2026. január 21-én érkezett megkeresésükre, valamint a 2026. március 11-én érkezett kiegészítésükre a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:

A 2026. január 26-án kiadott VA/AF-NTO/00198-2/2026. ügyiratszámú véleményemet fenntartom.

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Moór Adrián
mb. főosztályvezető



ÖRÖKÖZŐ ÉRTÉK
SZOMBATHELYI
KÖZMŰVELŐ

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY
9700 Szombathely, Zanati út 3. – 9702 Szombathely, Pf. 34. – Tel.: +36 30 751 7972
E-mail: novenytalaj@vas.gov.hu – KRID: 612081759 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: VA/TIV/00408-5/2026

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása, általános egyeztetési eljárás

Vélemény

Hivatkozási szám: SRV/94-34/2026

Melléklet: –

Ügyintéző: Majoros Eszter, Poós Péter

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosításával kapcsolatos, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 64. § alapján történt, SRV/94-34/2026. számú, 2026. március 10-én érkezett megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

Módosítás tárgya:

1. A Sárvár 3868/21 hrsz-ú ingatlan átsorolása közlekedési célú közterület övezetből Ge jelű (egyéb ipari) építési övezetbe épületek létesítése érdekében
2. A Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) szabályozási vonalainak törlése és az ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz igazodó szélességi méret hatályban tartása az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása érdekében (közlekedési területből falusias lakóterület kerül kijelölésre 2430 m² nagyságban)
3. A Sárvár, 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú ingatlanok közlekedési célú közterület céljára igénybe vett területrészeinek átsorolása falusias lakóterületből közlekedési területbe az Újhegy utca (6295 hrsz) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának az utca kialakult, természetbeni nyomvonalához igazítása érdekében
4. A Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe iparterület kialakítása érdekében
5. A Sárvár 3343/28 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan északi részének átsorolása Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe az egységesebb területhasználat érdekében (beépítés)
6. A Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítása (növelése 80 %-ra) wellness épület bővítés céljából. A földszinti parkolók a mélygarázsban kerülnének elhelyezésre.
7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és átsorolása Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe az ingatlanon üzemelő apartmanház bővítése érdekében

TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI, VÍZÜGYI ÉS VÍZVÉDELMI OSZTÁLY
9700 Szombathely, Vörösmarty M. u. 2. Tel.: 70/7052092
KRID: 175029327 Honlap: www.kormanyhivatalok.hu
Ügyfélfogadás: Hétfő, Péntek 8-12; Szerda 8-12 és 13-16

8. A 0290/27 hrsz Mk (mezőgazdasági kertés) terület belterületbe vonása és falusias lakóövezetbe sorolása, a 0610 hrsz-ú ingatlannal történő összevonás, ill. az ingatlanon 2 db épületben 28 db apartman, valamint a 0290/27 hrsz-ú földrészleten parkoló létesítése érdekében
9. A Sárvár, Aranyos-ér fedett szakaszán, a 1116 hrsz-ú és 1106 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmánytervben bemutatott részén, V jelű vízgazdálkodási terület övezeti módosítása többszintes terület felhasználásra, terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület övezet, terepszint felette Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe történő átsorolása, valamint az 1115 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmányterven ábrázolt ingatlanrészének szintén Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása a kialakult területhasználatnak megfelelően (működő üzlet, raktár)
10. A Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe sorolt 1181/79-85 hrsz-ú ingatlanok (Krisztina park) esetében az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db lehet, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db lehet, a megvalósult állapotnak megfelelően
11. Nem kerül kidolgozásra! A Sárvár 1250/6 és 1250/7 hrsz-ú ingatlanok átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe, a kiszolgáló létesítmények elhelyezhetősége érdekében
12. A Sárvár 0205 hrsz-ú ingatlan átsorolása véderdőterületből közlekedési területbe az Újhegy utca felújítása érdekében
13. A 2862/5 hrsz-ú földrészletből (Sárvár HU-KE Kft. telephely) 189 m² átsorolása egyéb ipari területből közlekedési területbe az Ikervári út melletti kerékpárút növelése érdekében
14. A SÉSZ módosítása, kiegészítése a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatban
15. A SÉSZ hatályba lépése (2017. január 1.) előtt az Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben létesített építmények vonatkozásában a SÉSZ előírásaiban meghatározott 3 méter oldalkert előírás alól történő eltérítés, ha az egyéb építési előírásoknak megfelel az építmény, az ingatlan-nyilvántartási térképen történő feltüntetés érdekében.
16. A 84150 számú bekötő út (Celli út) védő-és korlátozási övezetének törlése a 3761, 6153-6160, 6447-6451, 6455-6456, 4997-4998, 4919, 4921 és 6525 hrsz-ú ingatlanokról
17. Új beépítésre szánt terület kijelölés 1., 4, 5., 7., 8., pont szerinti csereterület kijelölés a MaTrt 12§ (2)-(3) bekezdése alapján a 062/9-12; 062/17-18 és 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból
18. A 3868/65 hrsz-ú ingatlan (tulajdonos: Flextronics Kft.) északi és keleti szegélye mentén 1924 m² nagyságú terület átsorolása egyéb ipari területből különleges a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe (övezethatár kitolása a telekhatárra).

A módosítások vízvédelmi, vízgazdálkodási szempontból elfogadhatóak. A vízügyi és vízvédelmi szakkérdésekkel érintett tervezett tevékenységek elbírálása külön eljárásokban történik. A tervezett módosítások az iparbiztonsági hatóság nem kifogásolja.

A vélemény indokolása:

Sárvár város polgármestere a fent hivatkozott számú és tárgyú megkeresésével a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 7. és 8. sora, valamint 11a. sora alapján a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a vízvédelmi és vízgazdálkodási szakterületre, valamint iparbiztonsági szakterületre vonatkozóan. Mellékelte a Gergye Péter (TT/1-18-0204/2026, Akcióterv Mérmöki Iroda Kft., 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) által, 2026. március 09-i keltezéssel készített és a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész VA/ÁFI/252-2/2026. iktatószámú hiánypótlási felhívása alapján kiegészített, véleményezési tervdokumentációját.

Vízvédelem és vízgazdálkodás

A településen a víziközművek rendelkezésre állnak, a módosítással érintett területek ellátása biztosítható. A víziközmű-rendszerhez a *víziközmű-szolgáltatásról* szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. § értelmében csatlakozni kell.

A 9. számú módosítással kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy a *nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet) 2. § (6) és 3. § (2) bekezdése alapján, valamint a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 20. § (3) bekezdése és 22. § (1) bekezdés a) pontja alapján a közcélú vízeléptételek fenntartási munkálatait nem akadályozhatja.

A 13. számú módosítás érinti az Újmajori-árok parti sávját. A parti sáv a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet meghatározott feltételekkel hasznosítható. A keresztezéshez a vizek *hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról* szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 73. § (5) bekezdése alapján a kezelő hozzájárulása szükséges.

A Sárvár 2862/5, 3868/21 és a 3868/65 hrsz-ú ingatlanok a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2.) 332-1/10/2011.I számú határozata alapján a sérülékeny Sárvár körzeti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén helyezkednek el. Az övezetre vonatkozó korlátozásokat a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízeléptételek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

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

Sárvár közigazgatási területe a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése által nevesített térkép és a 2. számú melléklet, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések beoorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területek közé tartozik.

Iparbiztonság

A tervezett módosítások az IKR Agrár Kft., mint alsó küszöbértékű veszélyes üzem, az iparbiztonsági hatóság által kijelölt *veszélyességi övezetét* nem érintik, ezért a *katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény és a *veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről* szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet szempontjából figyelembe veendő korlátozás nincs.

A Vízügyi Hatóság hatáskörét a *vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 6. pontja, az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II. 1.d) pontja, valamint a *katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése és a *veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről* szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdése, továbbá az SKVr. 3. melléklet II.2. j) pontja, illetékességét a Korm.rendelet a 10. § (2) bekezdése és a 2. számú melléklet 6. pontja, valamint a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Köormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása alapján történt.

Szombathely, *elektronikus időbélyegző szerint*

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Borbély Gábor
osztályvezető

Melléklet: -

Terjedelem: 4 oldal

Kapják:

1. sz. péld.: Sárvár Város Önkormányzata (9600 Sárvár, Várkerület u. 2.)
2. sz. péld.: Irattár

HK

Mellékletek az előterjesztéshez

1. melléklet az előterjesztéshez

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. december 17-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (továbbiakban: önkormányzat) a településrendezési eszközök (a többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv módosítására irányuló eljárást indít a 2. pontban meghatározott területeken megvalósítani kívánt és részletezett fejlesztési, beruházási és egyéb 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 Gc (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolását. A beépítési paraméterek az alábbiak szerint kerülnek meghatározásra: beépítési mód: szabadon álló, legkisebb teleknagyság: 1500 m², 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 Gc (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; 062/17-18 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.

2.2. 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. 68m² 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

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 m², 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 tervezetben jelölt területrészt, övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetként 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 kiszolgáltatását szeretnék biztosítani. Lehetőség nyílna egy összetett ipari fejlesztési koncepció kialakítására több szereplő bevonásával. A beépítési mutatókat oldalhatáron álló beépítési módban, 1500 m² 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 (9600 Sárvár, Rábasömjéni u. 24.) kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a jelenleg közlekedési célú közterület övezetbe sorolt ingatlanak 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 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.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölthrsz-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 kertes) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolását szabadon álló beépítési mód, minimum 1500 m² 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 (9600 Sárvár, Hársfa u. 36.) kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a tulajdonukban álló ingatlant Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből sorolja Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe és vonja belterületbe. A legkisebb teleknagyságot 1500 m²-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 cseten 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 kertés) övezetbe sorolt 0299/27 hrsz-ú, természetben a Sótónyi 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) övezetet határozza meg. (A csereterületet a határozat 9. melléklete mutatja be.)

A módosítás indoka: A Sárvár 0299/27 hrsz-ú, természetben a Sótónyi út nyugati oldalán található ingatlan tulajdonosa dr. Deák György András (1141 Budapest, Vadvirág u. 17.) 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 ingatlanal szeretné azt összevonni, melyet a különböző övezeti besorolás akadályoz. Az övezeti átsorolás helyhez kötött beruházás megvalósulását segítené elő. A két érintett ingatlan területe 7090 m², mely az övezeti besorolás szerinti 900 m² minimális teleknagyság közel nyolcszorosa. A Sótanyi 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 tanulmánytervben 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: zártosult, 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 zártosult, a teleknagyság kialakult, a megengedett beépíthetőség 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.

2.12. 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 igénybevételel 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 kertés) 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: Inyvtv.) legutóbbi módosítása lehetővé tette a zártkerti ingatlanok zártkerti művelés alól történő kivonását.

Az Inyvtv. 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 Inyvtv. 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.

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 (9600 Sárvár, Szent Imre herceg u. 6.) 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 Méptv. előbbiekben 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 visszasorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

A SÉSZ szabályozási tervlapjai alapján a zártkerti művelés alól kivonható ingatlanok nagy része Mk (mezőgazdasági kertés) 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 kertés övezetben szabadon álló beépítés az előírás, 3 m oldalkert biztosításával.

A SÉSZ a mezőgazdasági kertés 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 (9600 Sárvár, Százzorszép u. 3.) 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 tekintsen 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 (képvisele: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) bizza meg. A módosítás egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 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 tervzetek (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 tegyen.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.

 Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

K I V O N A T

a képviselő-testület 2026. február 11-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

22/2026. (II. 11.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 242/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozattal (a továbbiakban: Határozat) kezdeményezett településrendezési eszközök 32. módosítása során a környezeti hatás eldöntésére irányuló 2026. január 16-án elektronikus úton kezdeményezett eljárásban a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály valamint a Vas Vármegyeri Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály úgy nyilatkozott, hogy a „Sárvár Településrendezési eszközök 32. sz. módosítás – A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása” című egyeztetési dokumentációban meghatározott 2.11. módosítási cél tekintetében környezeti értékelés elkészítését tartja szükségesnek. Az egyeztetési dokumentációban rögzített 2.11. módosítási cél a településrendezési eszközök 32. módosításának kezdeményezésére irányuló Határozat 2.11. pontjának felel meg, mely szerint „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.”

2. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Határozatot a következők szerint módosítja jelen módosító határozat elfogadásának napjával:
A Határozat 2.11. pontja hatályát veszti, törlésre kerül, ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás a Határozat 2.1.-től 2.10.-ig és a 2.12.-től - 2.16.-ig terjedő pontjaiban meghatározott célok vonatkozásában folytatódik.

3. A Sárvár, 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása tárgyában szükséges környezeti értékelés dokumentációjának elkészítése a kérelmezők (Pitzinger Lajos és Pitzingerné Szalai Ramóna, Sárvár, Szent Imre herceg u. 6.) feladata. A környezeti értékelés dokumentációjának rendelkezésre állását követően kerülhet sor a jelen eljárásból törölt módosítási cél - Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet soron következő módosítására irányuló eljárás keretében - ismételt képviselő-testület elé terjesztésére.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. február 12.



Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző

3. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT

a képviselő-testület 2026. február 11-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

24/2026. (II. 11.) számú képviselő-testületi határozat

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 242/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozatot (a továbbiakban: Határozat) 2026. február 11-i hatállyal a következők szerint módosítja:

1. A Határozat kiegészül a következő 2.17. ponttal

„2.17. Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Kme - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet övezethatárának korrekcióját oly módon, hogy az az északi oldalon a Sárvár 2862/2 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral, keleti oldalon a Sárvár 3868/64 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral megegyezően kerüljön megállapításra.”

A módosítás indoka: Flextronics Kft., mint a Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmet juttatott el Sárvár Város Önkormányzatához, melyben kérte, hogy a Sárvár 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Kme - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet övezethatárát az északi oldalon a Sárvár 2862/2 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral, keleti oldalon a Sárvár 3868/64 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral megegyezően állapítsa meg, figyelemmel arra, hogy a jelenlegi övezeti határok mentén történő telekalakítás során használhatatlan telekrészek jönnének létre.

2. A Határozat 17. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

3. A Határozat jelen módosító határozattal nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. február 12.



Dⁿe. Szijártó Valéria
címetes főjegyző

4. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT

a képviselő-testület 2026. február 11-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

23/2026. (II. 11.) számú képviselő-testületi határozat

Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 242/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 32. módosítása során a környezeti hatás eldöntésére irányuló 2026. január 16-án elektronikus úton kezdeményezett eljárásban, figyelemmel a 24/2026. (II. 11.) számú képviselő-testületi határozatban módosított módosítási célokra is – a környezet védelméért felelős szervek jelen határozat mellékletét képező nyilatkozatai alapján környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. február 12.



Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző



Iktatószám: SRV/94-33/2026.

Tárgy: Hiánypótlás teljesítése

**Sárvár Város Polgármesterének
39/2026. (III.9.) számú határozata**
a képviselő-testület által átruházott hatáskörben hozott döntésről

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 20. pont 20.1 alpontja szerinti – a képviselő-testület által átruházott hatáskörömben eljárva - a következő határozatot hozom:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2026. (II. 11.) számú és 24/2026. (II. 11.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított 242/2025. (XII.17.) számú Képviselő-testületi határozattal (továbbiakban: Határozat) megindított Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: SÉSZ) és a 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (továbbiakban: Szerkezeti terv) módosításával kapcsolatos VA/ÁFI/252-2/2026. iktatószámú, Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott hiánypótlásra (továbbiakban: Hiánypótlás) az alábbi hiánypótlást teszem:

1.1 A „Sárvár településrendezési eszközök módosítása – 32. módosítás Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési dokumentáció” (továbbiakban: véleményezési dokumentáció) megnevezésű dokumentáció szerinti 12. módosítási pontot érintően a Határozat 2.12 pontja az alábbiak szerint módosul:

A „zöldterületi” szövegrész helyébe „Ev (védelmi rendeltetésű erdő)” szöveg lép az alábbiak szerint:

Határozat 2.12 pontja a módosítás előtt:

„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.”

Határozat 2.12 pontja a módosítás után:

„2.12 Az önkormányzat kezdeményezi - az Újhegy utca egységes szabályozásának érdekében - a 6295 hrsz-ú ingatlan jelenleg **Ev (védelmi rendeltetésű erdő)** 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 **Ev (védelmi rendeltetésű erdő)**, 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 **Ev (védelmi rendeltetésű erdő)** övezetbe sorolt ingatlanrész.

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

A módosítás indoka: A Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlanok a SÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv E4-3 szelvényén sötétzöld színnel jelölt ingatlanrésze rajzi feldolgozásból eredő hiba alapján az övezeti jel feliratát nem tartalmazza, azonban a Jelmagyarázat szinkódja alapján Ev (védelmi rendeltetésű erdő) övezetként azonosítható.

1.2. A Sárvár, 6155 hrsz-ú és 6160 hrsz-ú ingatlanokról rajzi feldolgozásból eredő hiba alapján az Ev (védelmi rendeltetésű erdő) övezeti jel felirata hiányzik a SÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap E4-3 szelvényéről, melynek pótlásáról az önkormányzat a hiánypótlás során a véleményezési dokumentáció pontosításával gondoskodik.

A Sárvár, 6155 és 6160 hrsz-ú ingatlanok esetében a hatályos településszerkezeti terv az ingatlanok teljes területére ábrázolja a sötét zöld színű – védelmi rendeltetésű erdőt jelölő - kitöltést, egyben területfelhasználást. A szabályozási tervlap E4-3 szelvényén a korábbi országos közút - mely jelenleg a 84150 számú bekötőtűt - 50 m-es védőövezetét mutató kitöltés a rajzi elemek egymásra rakódása okán a szerkezeti tervtől eltérő képet mutatott, amelyet a védőövezet jelölésének megszüntetésével az ingatlanok teljes területére kiterjedő védelmi rendeltetésű erdő jelölés vált. A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban kerül véglegesítésre.

2. A Hiánypótlásban foglalt alábbi javaslatához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat

„Egyebek tekintetében felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az újR. 78/E. § alapján – a folyamatban lévő ügyekre is vonatkoztatható - 78/D. § (4) bekezdés szerint nem számít új beépítésre szánt területnek, és így csereterület szempontjából sem kell figyelembe venni az 1., 5. és 9. módosítási pontban szereplő tartalmakat. Javasoljuk a Szerk.terv. 5. mellékletének – bioaktivitásérték számítás - kiegészítő tervezetében a tárgyi területek felülvizsgálatát.”

A véleményezési dokumentáció 1., 5., 9., pontjaihoz érkezett javaslatot elfogadom, a biológiai aktivitásérték számítás és az ezzel összefüggő területi mérleg a véleményezési dokumentációban felülvizsgálatra került a III. Jóváhagyó munkarész fejezetben.

Sárvár, 2026. március 9.

 
*Kondora István
polgármester

6. melléklet az előterjesztéshez



SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

Ügyiratszám: SRV/94-67/2026.
Ügyintéző: Pörnecei Martina

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása – általános eljárás - egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

JEGYZŐKÖNYV

Tárgy:

Sárvár Város Önkormányzatának (többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv) módosítása céljából egyeztetési tárgyalás megtartása a véleményezési eljárás során a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda VA/ÁFI/252-8/2026. iktatószámú közbelső véleményében, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. VA/FF-FO1/17009/6/2026. iktatószámú levelében megfogalmazott véleményére illetve az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság 25-218-5/2026. ügyszámú szakmai észrevételére levelében közölt véleményeltérésére figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ (4) bekezdése alapján.

Az eljárást megindítását a 22/2026. (II. 11.) számú és 24/2026. (II. 11.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított 242/2025. (XII.17.) számú Képviselő-testületi határozatával elfogadott településfejlesztési döntése, illetve az új beépítésre szánt területekhez kapcsolódó csereterületek vonatkozásában a 246/2025. (XII.17.), 248/2025. (XII.17.) és a 249/2025. (XII.17.) számú határozatokkal történt Képviselő-testületi döntések alapozzák meg.

Az egyeztetési tárgyalás meghívója 2026. április 9-én elektronikus úton megküldésre került a véleményezési szakaszban részt vevő valamennyi véleményező szerv részére.

Időpont: 2026. április 16. (csütörtök) 9.00 óra

Helyszín: Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal
218. számú Iroda (1. emelet)
9600 Sárvár, Várkerület 3.

Résztvevők: Jelenléti ív szerint

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

Az egyeztetés a következő módosítási célok vonatkozásában került kezdeményezésre:

Módosítás sorszáma	A véleményező szervek észrevételei	Sárvár Város Önkormányzata álláspontja	Egyeztetés eredménye
2.4	<p>A 0155/5 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe</p> <p>1. Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleménye</p> <p>„A 2.4 módosítás – Sárvár 0155/5 hrsz.-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Má általános mezőgazdasági területből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határátg. (9,2035 ha nagyságban) Az új beépítésre szánt terület kijelölését elutasítom az alábbi indokolással: a) A 246/2025.(XII.17.) számú Kt. határozatot a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontjával kapcsolatban tett nyilatkozat tekintetében nem fogadom el, mivel az nem felel meg a valóságnak. A település közigazgatási területén belül – a csereterületként megjelölt ingatlanok figyelmen kívül hagyásával is – jelentős mértékben (cca. 47 ha, ebből a fejlesztési terület közvetlen közelében cca. 31 ha) áll rendelkezésre a tervezett rendeltetésnek és használatnak megfelelő szabad terület. Mivel a Méptv. 8. § (3) bekezdése kimondja, hogy az ott felsorolt feltételeknek az új beépítésre szánt terület kijelölése során együttesen kell megfelelni, megállapítottam, hogy a kijelölés feltételei nem teljesülnek maradéktalanul. b) Fentiekén túl a tervezett építési előírások,</p>	<p>Az önkormányzat az állami főépítész véleményében előadottakat köszönettel veszi, az abban említett jogszabályi rendelkezésekkel, számszaki és egyéb adatokkal természetesen tisztában volt az eljárás megindításakor is. Az önkormányzat álláspontja továbbra is az, hogy nincs <u>az adott konkrét fejlesztési, beruházási célhoz, rendeltetéshez</u> megfelelő Ge (egyéb ipari) övezet, melynek területén az adott, konkrét helyhez kötött fejlesztési cél, beruházás megvalósítható. 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:</p> <p>A Méptv 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények] szakasza a következők szerint rendelkezik:</p> <p>(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:</p> <p>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,</p>	<p>Gergye Péter településtervező: a már beépítésre kijelölt Ge övezetek tulajdonoszerkezete nagyon tagolt, az ipari fejlesztés szinte kizárt ezen okból.</p> <p>Csermely Andrea: Állami Főépítész</p> <p>Országos Főépítész állásfoglalásában is megfogalmazza, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése során jogszabályi előírások összességének kell megfelelni. A szabályok abba az irányba mutatnak, hogy elsősorban a már kijelölt ipari építési övezeteken belül történjen meg a fejlesztés.</p> <p>Az új beépítésre szánt területek kijelölése során nem szempont a tulajdonosi szerkezetrendszer. Az önkormányzat a településrendezés során figyelembe veheti, de nem elsősorban ez dönti el egy terület megfelelőségét.</p> <p>A helyhez kötöttségnek való megfelelés mellett állított érveket (tulajdonviszony) nem tartja elfogadhatónak.</p> <p>A visszasorolás fokozatossága nem</p>

Szijártó Valéria
 F. H.
 A
 M
 M. K. T. A. B.
 A. B.

	<p> továbbá az OTÉK-tól való eltérés nem indokolt, mivel a 2016-os eltérési engedély a kialakult állapotra hivatkozóan született meg, jelen módosítás pedig új, zöldmezős beruházás megvalósítását támogatná. Jelen módosítási ponttal összefüggésben az eltérési engedély megadását elutasítom. </p>	<p> 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> 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 <u>megfelel, és</u> </p> <p> 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. </p> <p> Az önkormányzat álláspontja szerint annak megállapításakor, hogy <u>mely terület <i>felel meg az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak, nem elégséges és nem lehet csak azt vizsgálni, hogy egy területnek mi az övezeti besorolása, hiszen a terület <u>adott konkrét fejlesztési célnak való megfeleléségét</u></i></u> számos egyéb szempont, így különösen terület elhelyezkedése, megközelíthetősége, az azon végezni kívánt tevékenység tartalma, jellege, célja, környezetterhelése stb. is meghatározzák. </p> <p> Az Önkormányzat Méptv. 8 § (3) bekezdés d) pontjának előzőeknek megfelelő </p>	<p> túl szerencsés, ezért javasolja, hogy egyben kerüljön felülvizsgálatra a már kijelölt, de fel nem használt területek vonatkozásában a visszasorolás lehetősége. Javasolja annak megfontolását, hogy az önkormányzat alkalmazza a tervszerű felhasználás érdekében a beépítési kötelezést. </p> <p> Amennyiben más építési övezet kerülne kijelölésre, pl: Gá építési övezet, a jogszabályi előírások szempontjából ez sem esne más elbírálás alá, hisz a tervezett beruházás akár Gá övezetben is megvalósítható. </p> <p> Az Országos Főépítész a véleményezési szakaszban történt megkeresésére adott válaszában a módosítási célt támogatta, azonban a szempontrendszer nem feltétlenül azonos az Állami Főépítész szempontrendszerével. </p> <p> Fentiek alapján az összességében az új beépítésre szánt terület kijelölését elutasítja. </p> <p> Dr. Szijártó Valéria: a közbenső véleményben 2 megfogalmazás is fellelhető. </p>
--	--	---	---

Handwritten notes in the left margin, including a signature and the text: "Sárvár településrendezési eszközök módosítására vonatkozó 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési dokumentáció a megfelel az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos jogszabályi".

	<p>értelmezésével nem azt igazolta és állította, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül általában nincs szabad Ge (egyéb) ipari építési övezet, hanem azt, hogy <u>az adott konkrét fejlesztési célnak, rendeltetésnek megfelelő Ge (egyéb ipari) övezet nem áll rendelkezésre.</u></p> <p>Az önkormányzat az álláspontját az országos főépítész EPAT/5551-1/2025/TEFO iktatószámú tájékoztatásában foglaltakat elfogadásával és figyelembevételével alakította ki.</p> <p>Az országos főépítész éppen a tárgy szerinti tervezett módosítás kapcsán az eljárás megindítását megelőzően a számára feltett önkormányzati kérdésre válaszul adott tájékoztatást a Méptv.8.§ (3) bekezdésével kapcsolatban a következőkről:</p> <p>Sárvár jelentős térmértékű beépítésre szánt tartalékkal rendelkezik, <u>azonban új beépítésre szánt terület kijelölése nem kizárt</u>, ha az Önkormányzat alapos indoklással igazolni tudja, hogy az új beépítésre szánt területekre vonatkozó országos főépítész által vizsgált körülményeknek minden tekintetben megfelel a módosítás tervezete:</p> <p>- a dokumentáció tartalma megfelel a jogszabályi előírásoknak</p> <p>Sárvár településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési dokumentáció a megfelel az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos jogszabályi</p>	
--	---	--

Handwritten notes in blue ink on the left margin, including a circled signature and several initials.

		<p>előírásoknak, az Önkormányzat külön döntéssel igazolta a Méptv. 8.§ (3) bek. d) pontjának való megfelelést (digitális dokumentáció 252. oldal és 246/2025.(XII.17.) számú Képviselő-testületi határozat)</p> <ul style="list-style-type: none">- az átsorolással érintett ingatlanok területén tervezett fejlesztések helyhez kötöttek <p>Az Önkormányzat a fejlesztés helyhez kötöttségének alátámasztását megalapozottnak látja, tekintettel arra, 3217/14-29 hrsz alatti ingatlanokon már elindult „üzleti park, vállalkozási zóna” kialakítása alap infrastrukturális létesítményeinek bővítéséről van szó (digitális dokumentáció 248. oldal)</p> <ul style="list-style-type: none">- az új beépítésre szánt területként kijelölt, fejlesztési célnak megfelelő övezeti besorolású, beépítetlen telkek egyike sem alkalmas arra, hogy a tervezett rendeltetés és használat kialakulhasson rajta <p>Az önkormányzat álláspontja, hogy <u>az adott konkrét rendeltetéshez, fejlesztési célhoz megfelelő</u> Ge (egyéb ipari) övezet nem áll rendelkezésre a tervezett fejlesztés helyhez kötöttsége miatt.</p> <p>Az országos főépítész tájékoztatása szerint: amennyiben beépítésre szánt területek „áthelyezése” történik, új beépítésre szánt terület kijelölésre kerül sor, annak meg kell felelnie a jogszabályi előírások összességének, a fejlesztési célt kellően alá kell támasztani és a tervezett állapot lényegesen kedvezőbb településszerkezetet eredményez.</p>	
--	--	--	--

Handwritten notes and signatures in the left margin:
A large blue signature at the top.
A smaller signature below it.
The number "218" written vertically.
A signature below "218".
A signature below that.
The initials "M. H. K." written vertically.
The name "T. P. G." written vertically at the bottom.

		<p>Az előzőekben kifejtett indokokon túl az Önkormányzat az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos térmértékű ún. csereterületet visszasorolt Ge építési övezetből a 062/9-12 hrsz-ú és 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokon, Má (mezőgazdasági általános) övezetbe, mely területek jelenleg is beépíthetők, a korábbi módosítási eljárások során szintén Ge építési övezetből Má övezetbe visszasorolt területekhez közvetlenül csatlakoznak.</p> <p>Az Országos főépítész tájékoztatásában azt is megfogalmazta, hogy az összes, még fel nem használt, építési tevékenységgel nem érintett gazdasági célú terület visszasorolása nem szükséges, azonban új beépítésre szánt terület addig nem jelölhető ki, amíg hasonló adottságú, még be nem épített beépítésre szánt terület előfordul.</p> <p>Az Önkormányzat álláspontja szerint a jelen eljárásban kijelölni tervezett Ge építési övezet közvetlen szomszédságában az alap infrastruktúra kiépítése (villamos energia és vízellátás, szennyvízelvezetés) már megtörtént, míg kijelölt, de még be nem épített Ge építési övezetekre ez nem mondható el.</p> <p>A véleményezés során az eljárást megindító döntéseket, ide értve a csereterületekről szóló döntéseket, és a Méptv. 8.§ (3) bekezdése szerinti külön döntéseket is, nem lehet az elkészült 527 oldalszámú véleményezési dokumentációtól függetlenül értelmezni, ellenkezőleg azok tartalmát, megállapításait együtt kell vizsgálni.</p>	
--	--	---	--

→ Szabolcs
R.M.
T. B.
G.S.

		<p>Az önkormányzat határozatában foglaltak tehát megfelelnek a valóságnak, mivel bár van más Ge övezeti besorolású még fel nem használt terület a város területén, <u>azonban azok a konkrét fejlesztési célnak, rendeltetésnek nem felelnek meg</u>, elsősorban a fejlesztési cél helyhez kötöttsége miatt.</p> <p>Az önkormányzat a kijelöléssel a beruházó szándéka szerinti olyan „üzleti park, vállalkozási zóna” kialakítását kívánja elősegíteni, mely kisebb KKV-k letelepedésére alkalmas területeket, ingatlanokat hoz létre és amely eredményesen szolgálhatná a KKV-k helyben tartását, letelepedését. Ezen cél megvalósításához az ingatlan Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolását kezdeményezte az Önkormányzat.</p> <p>Amennyiben az Állami Főépítész és a többi véleményező szerv véleménye szerint más pl: Gá (általános gazdasági) építési övezet kijelölése elfogadható lenne, az Önkormányzat a véleményezési szakasz megismétli.</p> <p>A beruházó szándékának komolyságát, megalapozottságát és konkrétságát bizonyítja, hogy a 3217/14-29 hrsz alatti, a jelenlegi módosítással szomszédos ingatlanokon már elindult kis területű ingatlanokra osztható (1500 m²) elsősorban KKV-k telephelyeként hasznosítható „üzleti park, vállalkozási zóna” kialakítása, melynek lényegében a bővítését szolgálja a szomszédos terület hasonló célra történő</p>	
--	--	--	--

Handwritten notes in the left margin, including a circled signature and several initials: *Z. Szabó*, *R. A.*, *R.*, *M. A.*, *J. A.*, *T. A.*, *B.*, *A.*

		<p>felhasználása. Az említett 3217/14-29 hrsz alatti ingatlanokhoz kiépített, meglévő alap infrastruktúra létesítmények (közlekedési és közműkapcsolatok) további bővítésével a helyhez kötöttség a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti feltétele teljesül.</p> <p>Az önkormányzat álláspontja és kialakított gyakorlata az állami főépítési véleményben említett 5-10 éve, vagy még régebben Ge övezetbe sorolt területek vonatkozásában az, hogy fokozatosan kerüljön felülvizsgálatra, hogy ezen övezeti besorolás fenntartása indokolt-e. Egy új beépítésre szánt terület kijelölése mindig megfelelő alkalom arra, éppen a MaTrt. 12.§ (3) bekezdésére is figyelemmel, hogy a korábban ipari célra kijelölt és belterületbe vont területek övezeti besorolása kerüljön felülvizsgálatra, és azon területek vonatkozásában, amelyeknél a konkrét cél megvalósítása hosszú éveken, esetleg évtizedeken keresztül nem történt meg, <u>ott az új beépítésre szánt területek kijelölésének ütemében, fokozatosan ezen területek kerüljenek visszatorolásra ipari területből mezőgazdasági területbe.</u></p>	
--	--	--	--

2
 Kivonat
 P-11.
 ✖
 M. Cs.
 T. R.
 G. S.

	<p>2. Vas Vármegyei Kormányhivatal Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. „A csatolt dokumentáció alapján Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölését is tervezik. A 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat 2.4. pontjába foglalt, „A Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztését az ingatlan határáig” megnevezésű módosítással szemben az alábbiakat állapítottam meg: A Sárvár 0155/5 hrsz-ú föld-részlet 1. minőségi osztályú legelő művelési ágú 9,0235 hektár területű termőföld. Megvizsgáltam Sárvár város szabályozási tervét és megállapítottam, hogy a Ge (egyéb ipari) építési övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén, többek közt a Sárvár 3224/22-29, 3224/74-78, 3232/4-24 és 3230/7-9 hrsz-ú földrészletek, melyek összterülete meghaladja 10 hektárt.</p> <p>A Tfvt. 6/B. § (2) b) pontja előírja, hogy kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termő-földeket érintenek, és az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt</p>	<p>A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tvtv.) 11.§ (1) bekezdésére figyelemmel megállapítható, hogy Sárvár városban a termőföldek minősége többségében átlagosnál jobb minőségű, így az új beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán azon feltétel, mely szerint elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételevel történjen meg a termőföld más célú hasznosítása, nehezen teljesíthető. Az előzőekben részletesen kifejtett helyhez kötöttség feltételeinek való megfelelés mellett az önkormányzat a kijelölés kapcsán fontosnak tartotta a környezetvédelmi szempontok érvényre jutását is, mely alapján a hatályos HÉSZ-ben kijelölt ipari területeken, és a hatóság által is javasolt ingatlanokon az infrastruktúra kiépítése jelentős anyagfelhasználással, szállítmányozással, építési tevékenységgel, és az ezekhez kötődő környezet terheléssel jár, míg a most kezdeményezett új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán a meglévő közlekedési, közműcsatlakozások bővítésével (csak az átsorolással érintett területen, ingatlanon belül kell fejleszteni, nem szükséges az ingatlan csatlakozásához gerincvezetékek, utak kiépítése) a jelentős környezetterhelés elkerülhető.</p> <p>A hatóság által említett 3232/4-24 hrsz-ú ingatlanok esetében a Ge (egyéb ipari) építési övezeti besorolás 7 éven belül történt, a tervezett logisztikai központ és gyártócsarnok előkészítő munkálatai folyamatban vannak, a</p>	<p>Jogsabályi kötelezettség alapján a kifogás emelése kötelező, termőföldvédelmi szempontból kellene indokolni a helyhez kötöttséget, mely véleményük nem indokolt, ezért a kifogást tartalmazó véleményt fenntartja.</p>
--	--	--	---

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a circled signature and several initials.

	<p>területén is. <i>Fentiekre tekintettel a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat 2.4. pontja szerint tervezett módosítási szándék ellen földvédelmi szempontból kifogást emelek.</i></p>	<p>terület közművesítésére és az útcsatlakozás kiépítésére a tervek elkészültek. Az érintett terület közötti csatlakozásának kiépítésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Ütügyi Osztálya VA/KMEMFF-KÚÓ/00064-13/2024. számú határozatával építési engedélyt adott. A hatóság által említett további ingatlanokon a tervezett beruházás csak jelentős környezetterhelés mellett lenne megvalósítható, tekintettel arra, hogy a területen sem útcsatlakozás, sem közmű gerincvezeték nem áll rendelkezésre.</p> <p>Mindezek az Önkormányzat álláspontja szerint alátámasztják, hogy nem a Tvtv. 11.§ (3a) bekezdése szerinti helyzet áll fenn, nem a beruházó szempontjait és érdekét szolgálja elsősorban az új beépítésre szánt terület kijelölése, hanem a helyhez kötött beruházás megvalósítását a környezetvédelmi szempontok is igazolják ezen ingatlan esetében.</p>	
--	--	--	--

Z
 (Signature)
 P. A.
 (Signature)
 W. V.
 S. -
 P. A.
 (Signature)
 Q. i

	<p>3. Órségi Nemzeti Park Igazgatóság közbenső véleményében kifejtett szakmai észrevétele</p> <p>„A módosítással érintett ingatlant védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érinti. Az ingatlan jelenleg gyepterület (legelő) besorolású, mely a szomszédos 157/3-7, illetve 555/10 hrsz-ú ingatlanon található gyepekkel egy nagy kiterjedésű, összefüggő élőhely egységet alkot, mely több védett és fokozottan védett madárfaj, úgy mint a nagy őrgébics (<i>Lanius excubitor</i>), a kékes rétihéja (<i>Circus cyaneus</i>) számára jelent táplálkozó-és élőhelyet. Hasonló kiterjedésű gyepterület Sárvár körzetében nagyon ritka, ezért az élőhely átalakítása természetvédelmi szempontból visszalépést jelentene, végső soron a fent említett védett fajok élőhelyének beszűküléséhez, állományuk csökkenéséhez vezethet. A településrendezési eszközök ilyen irányú módosítását emiatt természetvédelmi szempontból Igazgatóságunk nem támogatja.”</p>	<p>Az önkormányzat köszönettel veszi az észrevételt, azonban a szakmai véleménnyel nem ért egyet. Az ingatlant nem kívánja helyi védett természeti területté nyilvánítani és nem kíván a tervezett fejlesztéstől elállni.</p>	<p>A Nemzeti Park Igazgatóság célja természetesen nem város fejlődésének gátolása, de a biodiverzitás megőrzése kiemelten fontos Sárvár város lakossága érdekében is.</p> <p>Nemcsak a módosítási céllal érintett terület vonatkozásában vizsgálják a kérdést, hanem a város környezetében még megmaradt természetközeli élőhelyek összessége tekintetében. Az érintett terület az egyik utolsó, nagy kiterjedésű rét része. A gyeper élőhelyek fokozatosan, végérvényesen megszűnnek, a város környezetében kimutatható mértékben visszaesik az élőhelyek és a természeti értékek sokszínűsége.</p> <p>Mindenképpen megfontolásra javasolja azt, hogy a beépítéseket eredményező fejlesztések rovására fontos lenne megőrizni a város területén még megmaradt természetközeli élőhelyeket. Szántóterületek visszasorolása nem jelent kompenzációt ebben a tekintetben.</p> <p>A szakmai véleményt fenntartja.</p>
--	---	---	---





2.7	<p>Sárvár 0239/11 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása</p> <p>Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleménye</p> <p><i>„Az új beépítésre szánt terület kijelölését elutasítom az alábbi indoklással: a) A 248/2025.(XII.17.) számú Kt. határozatot a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontjával kapcsolatban tett nyilatkozat tekintetében nem fogadom el, mivel az nem felel meg a valóságnak. A település közigazgatási területén belül – a csereterületként megjelölt ingatlanok figyelmen</i></p>	<p>Az 0239/11 hrsz.-ú terület a meglévő beépített Lke (kertvárosi lakó) építési övezettől csak a 0241 hrsz.-ú árok választja el, tehát a szomszédos építési övezetbe illeszkedik, illetve az ingatlanon a tulajdonos a jelenleg is apartmanházat üzemeltet, az ingatlanon újabb apartmanházak elhelyezését tervezi a szolgáltatás bővítése érdekében, tehát a beruházás helyhez kötöttsége alátámasztott.</p>	<p>Kondora István polgármester: A fejlesztési elképzelést az önkormányzat támogatja. A saját telken belül fejlesztené.</p> <p>Csermely Andrea: Jelen pillanatban is 6 rendeltetési egység található a telken. A tervezett szabályozás lehetővé tenné sokkal több rendeltetési egység létrehozását</p>

<p><i>kívül hagyásával is – jelentős mértékben (cca. 22 ha, ebből a fejlesztési terület közvetlen közelében cca. 16 ha) áll rendelkezésre a tervezett rendeltetésnek és használatnak megfelelő szabad terület. Mivel a Méptv. 8. § (3) bekezdése egyrészt kimondja, hogy az ott felsorolt feltételeknek az új beépítésre szánt terület kijelölése során együttesen kell megfelelni, másrészt a helyhez kötöttséget, mint kivételt nem határozza meg, megállapítottam, hogy a kijelölés feltételei nem teljesülnek maradéktalanul.</i></p> <p><i>b) Szakmai álláspontom szerint – a meglévő beépítettség és az ahhoz szükséges telekméret figyelembevételével, valamint – a legkisebb telekméret szerint kialakítható legfeljebb négy 1500 m2 területű telken tervezett szabályozás szerint kialakítható 20 épület és 40 rendeltetési egység az OTÉK 2021. július 15-én hatályos 13. § (1) bekezdésében megfogalmazottaktól – miszerint a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál – idegen még akkor is, ha az OTÉK (2) bekezdés d) pontja a szállás jellegű épületek elhelyezését meg is engedi.</i></p> <p><i>c) Fentieken túl a meglévő állapot szerinti Mk övezetben az apartmanház létesítése az OTÉK 29. §-a értelmében nem volt létesíthető, ennek ellenére telepítési tanulmányterv által ábrázolt „meglévő” állapot 2018-ban kapott építési engedély, majd később bővült egy újabb szárnnyal, amit azonban a telepítési tanulmányterv nem tartalmaz. A telken a jelenleg meglévő épületben 6 rendeltetési egység</i></p>	<p>Az új beépítésre szolgáló terület kijelölése a kis-és középvállalkozások turisztikai fejlesztéseinek elősegítését szolgálná. A szálláshely fejlesztés olyan ingatlanon valósulna meg mely a kéktúra útvonal és a 2024. évben kiépített önkormányzati kerékpárút mellett helyezkedik el, a gyalogos és kerékpáros turisták kiszolgálása természetközeli környezetben történne.</p>	<p>is. A fejlesztés azonban csak telekosztással lenne megvalósítható. A Méptv. 8 § (3) b) pontjának való megfelelés vizsgálata tekintetében nincs mérlegelési jogköre az Állami Főépítésznek. Jelenlegi szabályozásnak sem felel meg a meglévő épület.</p> <p>Gergye Péter: a terület a Kék túra útvonal mellett van, illetve kerékpárút épült a közelben. Turisztikailag frekvenciált terület.</p> <p>Kompromisszumként garancia lehet arra a beépítési szabályok szigorításával pl erre a telekre vonatkozásban a rendeltetési egységek számának egyedi korlátozásával a túlépítés megelőzésére. A csereterületek is úgy kerültek kijelölésre, hogy azok távolodjanak a kertvárosias övezetbe kijelölt területek az ikervári úti ipari területekről.</p> <p>Állami Főépítész: 2018-ban lakóépületre kapott engedélyt a tulajdonos, azóta bővítése történt az épületnek, illetve apartmanként üzemelteti mely Mk övezetben nem lett volna lehetséges. A benyújtott telepítési tanulmányterv a fejlesztési célt egyértelműen nem mutatja be, a módosítást ezért nem alapozza meg.</p>
--	--	---

(Közvetlen közelében)
 P. A.
 T. A. P.
 A.

	található.”		A nem támogató véleményét az Állami Főépítész fenntartja
2.8	<p>Sárvár 0299/27 hrsz. Mk (mezőgazdasági kertés) terület belterületbe vonása és Lf jelű falusias lakóövezetbe sorolása</p> <p>Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleménye</p> <p>„A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölést nem támogatom az alábbi indoklással: a) A 249/2026.(XII.17.) Kt. határozat a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontjával kapcsolatos nyilatkozatot nem tartalmazza, így a határozatot nem fogadom el. Előzőektől függetlenül szeretném megjegyezni, hogy a település közigazgatási területén belül mintegy 130 olyan ingatlan van, ami Lf építési övezetben található és építési tevékenységgel nem érintett, szabad terület. A Méptv. 8. § (3) bekezdése kimondja, hogy az ott felsorolt feltételeknek az új beépítésre szánt terület kijelölése során együttesen kell megfelelni, megállapítottam, hogy a kijelölés feltételei nem teljesülnek maradéktalanul.</p> <p>b) A fenti határozat és a dokumentáció is azt tartalmazza, hogy a 0299/27 hrsz. alatti ingatlan Lf falusias lakó építési övezetbe sorolásával és a 6610 hrsz. alatti ingatlannal történő</p>	<p>A Méptv. 8.§ (3) bekezdés d) pontjával kapcsolatos nyilatkozatot a polgármester pótolja.</p> <p>A 0299/27 hrsz-ú ingatlannal közvetlenül szomszédos 6610 hrsz-ú ingatlanon – mely jelenleg is Lf (falusias lakó) építési övezetben található – a tulajdonos beruházást tervez, ehhez kapcsolódóan szeretné a 0299/27 hrsz-ú ingatlanát is hasznosítani, azzal összevonni, melyet az eltérő övezeti besorolás akadályoz. Mindezek alapján az önkormányzat álláspontja szerint helyhez kötött beruházás valósulhatna meg.</p> <p>Az új beépítésre szánt terület egy felhagyott bányaterületen található, mely rekultiválásra került, mintegy barnamezős területként kerülhet felhasználásra, beépítésre.</p>	<p>Az Állami Főépítész a nem támogató véleményét fenntartja, ezzel Czigány István városi főépítész és Kondora István polgármester is egyetért.</p> <p>Összességében kéri, hogy a telepítési tanulmánytervek alaposabb kidolgozását kéri.</p> <p>Gergye Péter: a szóban forgó terület egy bányaterület volt, Mk mezőgazdasági kertés övezetbe történő eredeti besorolása is téves volt, tehát alkalmas lenne arra, hogy a bányaterületet használjuk beépítésre szánt területként.</p>

Handwritten notes in blue ink on the left margin, including a signature and the name 'Kondora István'.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

<p>összevonásával „új lakóterület kijelölése” nem történik. Ezzel összefüggésben szeretném felhívni a figyelmet a pontatlan és egyben megtévesztő fogalomhasználatra:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ az „új lakóterület” fogalmat a vonatkozó joganyag nem ismeri, viszont új beépítésre szánt terület kijelölése történik a tervezett módosítás során, mely nem függ attól, hogy ki lehet-e alakítani új építési telket a módosítás esetleges hatálybalépését követően vagy sem,▪ az építési övezetre meghatározott minimális teleknagyság (900 m²) pedig kimondottan lehetővé tenné a két telek telekcsoport-újraosztásával akár 7 építési telek kialakítását. <p>c) A dokumentáció rögzíti (digitális 273. oldal), hogy a Sótanyi út ezen szakasza jelenleg is laza beépítésű és az ingatlan egyedi elhelyezkedése, területmagysága és egyéb adottságai miatt a turisztikai fejlesztés elősegítése érdekében az ingatlanra egyedi szabályozás – 4-nél több szálláshely elhelyezésének lehetősége – megállapítása indokolt. A dokumentáció ugyanakkor egy bekezdéssel lejjebb azt mondja ki, hogy a tervezett átminősítés szorosan kapcsolódik a város lakóterület fejlesztési koncepciójához. Álláspontom szerint a fenti megállapítások között lényeges ellenmondások vannak, tekintettel arra is, hogy a telepítési tanulmányterv szerint 28 (2x14) apartmanból álló szálláshely szolgáltatás kerülne kialakításra az egyébként laza beépítésű, jellemzően lakóépületekkel beépített városrészben. A fenti módosítással kapcsolatban azt is fontos megjegyezni, hogy a 2021-ben felülvizsgált, 2021. augusztus 1-től hatályos „Sárvár Integrált településfejlesztési Stratégia 2014-2023” az 50.</p>		
--	--	--

~
 P. ...
 7. 11.
 Utasítás
 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

	<p>„A SÉSZ 2025. április 12-től hatályos 27. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja értelmében a kertvárosias lakóövezetekben legfeljebb kettő lakóépület (telkenként legfeljebb kettő lakás) helyezhető el azzal, hogy azokhoz lakásonként további egy-egy különálló tároló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat. Az egyéb rendeltetések tekintetében az Lke4 építési öveztre vonatkozóan a SÉSZ 27. § (3) bekezdés d) pont da) alpontja úgy szabályoz, hogy a szálláshely szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló Korm. rendeletben meghatározottak közül kizárólag az üdülőház, magánszálláshely és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy ingatlanonként legfeljebb 2 db épület, és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db. Az nem egyértelmű, hogy az a) és d) pontok együttesen is teljesíthetők-e vagy nem. A tervezett módosítást – a dokumentáció szerint – az indokolja, hogy a telektöbben jellemzően a 2025. április 11-ig hatályos szabályozás szerint – mely a lakó rendeltetési egységek számát nem korlátozta – létesültek a beépítések, így a fennmaradó, még beépítetlen telkeket szeretnék a már beépítettekkel azonos helyzetbe hozni. A módosítással érintett telektömb hét telekből áll: 1181/79-/85.</p> <p>Az OÉNY rendelkezésünkre álló adatai és a helyszín 2026. április 26-án történt megtekintését követően az alábbiakat állapítottuk meg:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1181/79 hrsz. – az építési tevékenységet a korábbi szabályozás alapján kezdték meg, de mivel három apartman van a telken a 	<p>Az Önkormányzat az Állami Főépítész nem támogató tartalmú észrevételét tudomásul veszi, azonban továbbra is fenntartja álláspontját, mely szerint 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.</p>	<p>Gergye Péter: közel van az az állapot mely a véglegeshez közeli. Jelen módosítás csak kiegészítő</p> <p>Az Önkormányzat az Állami Főépítész rendelkezési egységek számára vonatkozó szakmai észrevételét elfogadjuk, az önkormányzat vállalja, hogy a rendeltetési egységek számának felülvizsgálatát elvégezi a következő módosítás során.</p> <p>A megállapodás alapján és az önkormányzat indoklására tekintettel az Állami Főépítész a módosítási cél ellen nem emel kifogást.</p>
--	---	---	---

M
 P-14
 VA
 JH
 T-R
 G

	<p>hatályosnak is megfelel,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1181/80 hrsz. – üres telek, nem érintett építési tevékenységgel, ▪ 1181/81 hrsz. – a telken két lakóépület áll, a tevékenységet a korábbi szabályozás alatt kezdték meg, de a hatályosnak is megfelel, ▪ 1181/82 hrsz. – a telken 2 épületben négy lakás található, a tevékenységet a korábbi szabályozás alapján kezdték meg, a hatályosnak nem felel meg, ▪ 1181/83 hrsz. – a telken két épület építése van folyamatban összesen három lakással, ami a tevékenység megkezdésekor hatályos korábbi szabályozásnak felel meg, a most hatályosnak már nem, ▪ 1181/84 hrsz. – a hatályos rendelkezések alapján kezdték meg az engedélyezést/bejelentést, két lakás és egy üdülőépület épülne. ▪ 1181/85 hrsz. egy lakásos lakóépület áll a telken, melynek építési tevékenységét még a korábbi rendelkezések alatt kezdték meg, de a hatályosnak is megfelel. <p>Fentiek alapján megállapítható, hogy a 7 ingatlanból 1 nem érintett építési tevékenységgel, beépítetlen; 4 megfelel a hatályos rendelkezéseknek; 2 a korábbi szabályozásnak felel csak meg. Előzőek alapján nem tartom indokoltnak a kertvárosias lakó építési övezetekre vonatkozó egységes szabályozásból történő visszalépés, a tudatos településtervezés és a kiszámítható jogi környezet biztosítása szempontjából sem, ezért azt nem támogatom. Ugyanakkor felülvizsgálatra javaslom a SÉSZ 27. §-ban foglaltakat a Jat 2. § (1) bekezdésében megfogalmazott jogalkotási elvárásra tekintettel.</p>		
--	--	--	--

<p>2.14</p>	<p>A SÉSZ módosítása a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatosan. A beépítési mód szabadon álló beépítési módban, az oldalkert mérete 3 m-ben, a telekszélesség pedig az építési hely közterület felőli határán 14 m-ben történő megállapítása.</p> <p>Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleménye</p> <p><i>A tervezett módosítás téves jogszabályértelmezésen és megállapításokon alapul az alábbiak szerint:</i></p> <p><i>A TÉKA 136. § (2) bekezdése értelmében a jogalkalmazás során – többek között – a TÉKA 34. § (6)-(12) bekezdéseit 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.</i></p> <p><i>A zártkerti művelés alól kivett ingatlanok esetében a TÉKA kizárólag a legnagyobb beépíthetőség mértékét határozza meg (10%).</i></p> <p><i>Mivel a zártkerti ingatlanok továbbra is kertés beépítésre nem szánt terület övezetben helyezkednek el, a beépíthető teleknagyság és ezzel összefüggésben lakó rendeltetés létesítése tekintetében a TÉKA 34. § (6) bekezdés c) pontja, (7) bekezdés b) pontja, (7a) bekezdése és (8) bekezdése szabályoznak.</i></p> <p><i>Ezek alapján lakó rendeltetés az alábbi figyelembevételével létesülhet csak:</i></p>	<p>Az Állami Főépítész észrevételét az Önkormányzat elfogadja.</p> <p>A telekszélességet az önkormányzat nem kívánja szabályozni, tekintettel arra, hogy a TÉKA-ban szabályozott lakó rendeltetés létesítésére alkalmas telekméret minimum 1500 m², azzal, hogy emellett feltétel a mezőgazdasággal összefüggő hasznosítás is.</p>	<p>Az Önkormányzat a módosítási céltól eláll.</p>
-------------	---	---	--

2.14.
 Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
 Cs.

a) 1500 m² telekterületet meghaladó telken a mezőgazdasággal összefüggően,
 b) 1500 m² telekterületet meghaladó telken mezőgazdasági tevékenységtől függetlenül állami főépítési eltérési engedély birtokában vagy
 c) ha a HÉSZ kifejezetten megengedi egy lakó rendeltetés a következő feltételek együttes teljesülése esetén: a. telek nagysága az egy hektárt meghaladja,
 b. a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
 c. a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

A dokumentáció a TÉKA 34. § (7a) bekezdés szerinti eltérési engedélyt nem tartalmazza és a dokumentációból az sem állapítható meg, hogy mely ingatlanok tekintetében kívánja az önkormányzat megengedi a lakó rendeltetés elhelyezhetőségét, illetve, hogy ezen ingatlanok a TÉKA 34. § (8) bekezdésben foglalt feltételeknek együttesen megfelelnek-e.


További félreértésekre adhat okot az, hogy a dokumentáció (digitális 298. oldal) megkülönbözteti egymástól a mezőgazdasági kertes övezetet és a zártkerti ingatlanokat, holott ez utóbbiak az előző övezetbe kell, hogy tartozzanak a művelésből történő kivonást követően is.

Magának a beépítés további feltételeinek meghatározásával kapcsolatban kifogásom nem lenne, ugyanakkor a lakó rendeltetés miatt javaslom a szabályozás újra gondolását és a TÉKA szabályainak való megfeleltetését.

Z
 Páncsics
 R. M.
 Uti
 R. B.
 G.

Az egyeztetés előtt a véleményező szervek részéről érkezett nyilatkozatokat összefoglaló táblázat

Megkeresett államigazgatási szerv, települési önkormányzat, önkormányzati főépítész	Közölt nyilatkozat
Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	Az egyeztetés eredménye oszlopban került feltüntetésre
Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Kifogást nem emel, az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	3282-2/2026/h és 2722-2/2026/h számú véleményét fenntartja az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Órségi Nemzeti Park Igazgatóság	Az egyeztetés eredménye oszlopban került feltüntetésre
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	A BP/0801/00180-2/2026. számú véleményét fenntartja, az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	VA/NEF-KJO/00062-6/2026. iktatószámú véleményét fenntartja, az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	36800/277-4/2026. ált. iktatószámú véleményét fenntartja az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Vas Vármegyei Önkormányzat	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	A Hatóság kifogást nem emel, az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	Az egyeztetés eredménye oszlopban került feltüntetésre


21





Vas Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály - Közlekedési és Útügyi Osztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	Észrevételt nem tesz, az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Szombathely	Az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Országos Vízügyi Igazgatóság	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Főosztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	Kifogást nem emel, az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt.
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Csénye Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Ikervár Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Nagysimonyi Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Rábapaty Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Ólbő Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Sitke Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Gérce Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Sótony Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Czigány István önkormányzati főépítész	Az Önkormányzati szándékkal egyetért.







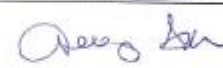



A jegyzőkönyv 2026. április 16 -án 10. 30 perckor lezárásra került.

.....
Pörnczi Martina
jegyzőkönyv-vezető

22

JELENLÉTI ÍV

Készült: Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal 218. számú Irodájában (9600 Sárvár, Várkerület 3.) Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása eljárásban a véleményezési szakasz során tartott egyeztető tárgyaláson

NÉV	KÉPVISELT SZERV	ALÁÍRÁS
Kondora István polgármester	Sárvár Város Önkormányzata	
Dr. Máhr Tivadar alpolgármester	Sárvár Város Önkormányzata	
Dr. Szijártó Valéria címetes főjegyző	Sárvár Város Önkormányzata	
Dr. Bankits László aljegyző	Sárvár Város Önkormányzata	
Pörnczei Martina jegyzőkönyv-vezető	Sárvár Város Önkormányzata	
Czigány István önkormányzati főépítész	Sárvár Város Önkormányzata	
Gergye Péter településtervező	Akcióterv Kft.	
Csermelyi Andrea	Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	
Takácsné Knizner Beáta	Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda	
ABÉRT KITA	Vas Vármegyei Kormánykormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály I.	
Haringy Miklós	Órségi Nemzeti Park Igazgatóság	

7. 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 M_a (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe (Sárvár Ház Kft. kérelme)
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 M_k (mezőgazdasági kertés) övezetből L_{ke} (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása
2.8	A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és M_k (mezőgazdasági kertés) övezetből L_f (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 (Újhegy utca) teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté
2.13	Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon
2.14	Zártkerti művelés alól kivont M_k (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
2.17	Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt K _{me} - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet övezethatárának korrekciója



ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztés Sárvár Város településrendezési eszközeinek a Sárvár, 84-es számú főút melletti Sága Iparterület bővítésével összefüggő és a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseit érintő 33. módosítására irányuló eljárás kezdeményezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 2. számú melléklet 72. pontja alapján a „Gyártóüzem építésére irányuló beruházás Sárvár külterületén” elnevezésű projektet a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházással összefüggő ügyé nyilvánította.**

A Sárvár 064/56 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló, jelenleg folyamatban lévő beruházás kiegészül egy energetikai célú beruházással, mely a jelenlegi telephely déli irányú bővítésével a Sárvár 064/55 hrsz-ú ingatlanon egy napelempark kiépítésével valósul meg, mely az épülő üzem energiaellátását biztosítja.

A Sárvár város külterületén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításával kapcsolatos intézkedésekről szóló - 1120/2026. (IV.2.) Korm. határozattal módosított - 1553/2021. (VIII.5.) Korm. határozattal a Kormány a Sárvár, 064/55 hrsz-ú földrészletet is beruházási célterületté nyilvánította, valamint az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló - 82/2026. (IV.9.) Korm. rendelettel módosított-141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelettel a 064/55 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló energetikai célú beruházást is nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügyé nyilvánította.

Fenti Kormányzati döntések alapján a Sárvár, 064/56 hrsz-ú ingatlan és a beruházás bővítését szolgáló Sárvár, 064/55 hrsz-ú ingatlan is beruházási célterületnek és az ezen ingatlanokon megvalósuló beruházások nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügynek minősülnek.

A Sárvár 064/55 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló energetikai beruházást bemutató telepítési tanulmánytervet az AKCIÓTERV Kft. (székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7., képviseli: Gergye Péter ügyvezető, településtervező: Gergye Péter) elkészítette.

Sárvár Város településrendezési eszközeiben (a 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti tervben és Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási tervben) az energetikai beruházással érintett ingatlan jelenleg beépítésre nem szánt területen, általános mezőgazdasági övezetben található, ezért a Korm. rendeletben előírt beépítési szabályokkal való összhang megteremtése érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges a telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint .

Fentiekén túl jelen eljárás tárgya az Állami Főépítész - a településrendezési eszközök 32. módosítási eljárása véleményezési szakaszában - a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseinek felülvizsgálatára tett javaslatainak vizsgálata is. A helyi építési szabályzat a javaslat alapján a telekalaktás szabályozásának, valamint a kertvárosias lakóövezetben a lakó és szálláshely rendeltetési egységek egymáshoz viszonyított számának pontosítása tárgyában kerül felülvizsgálatra.

II. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó 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 (2) „(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) és (10) 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), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó 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.

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, 1. és 2. mellékletei, valamint a TÉKA előírásai
- 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.”

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrt.)12. §-a rendelkezik az új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményekről és a csereterület kijelöléséről.

Jelen eljárásban új beépítésre szánt terület kijelölésére sor kerül ugyan, azonban a Korm. rendelet 4/V.§ (1) bek. c) pontjában foglaltak szerint a MaTrt. 12. § (3) bekezdésében foglalt csereterület biztosításának kötelezettsége a Korm. rendelet mentesítést adott.

Az új R. 7.§ (7) bekezdése rendelkezik a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról, a 19.§ 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.§ (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálatai szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(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.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

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 véleményeztetni 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.**

A telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll, jelen módosítási eljárás során nem került sor településrendezési szerződés megkötésére, így a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyása sem vált szükségessé.

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

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

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

Fentiek alapján az önkormányzatnak lehetősége van a telekalakítás szabályainak helyi építési szabályzatban történő meghatározására.

Az OTÉK 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.”

Összefoglalva tehát fenti jogszabályhelyek alapján a telekalakítás helyi szabályozásának vonatkozásában a TÉKA 1.§-a alapján, míg az építési telken elhelyezhető építmények rendeltetésének, a rendeltetési egységek számának helyi építési szabályzatban történő meghatározására az OTÉK 10.§-a alapján van lehetősége az önkormányzatnak.

Az új. R. 68. § szerint: „(1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől vagy a véleményezési dokumentáció hiánytalanná válásától számított 15 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 64. § (1) bekezdése szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 72. pontjának 82/2026. (IV.9.) Korm. rendelet általi módosításával a „Gyártóüzem és napelempark építésére irányuló beruházás Sárvár külterületén” elnevezésű projektet a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította, a helyi építési szabályzat rendelkezéseit érintő módosítási célok esetében az új. R. 68.§ (1) bekezdés bb) alpontjában foglalt valamennyi feltétel együttesen teljesül, így a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárásban lefolytatható.

III. A településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése

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

1. Nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás megvalósításának elősegítése

Az önkormányzat kiemelt céljai között szerepel a helyi gazdasági élet fejlesztése és támogatása, a vállalkozások számára telephely létesítésének, bővítésének, új munkahelyek teremtésnek az elősegítése. A módosítások révén lehetővé váló beruházás, fejlesztés elősegíti a munkahely teremtést, a gazdasági fejlődést, mindezek alapján nemcsak magán, hanem alapvető közérdeket szolgálnak.

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügyé nyilvánította a 064/56 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló gyártóüzem építésére irányuló beruházást.

Beruházó a Sárvár város központi belterületétől északra, Rábasömjén városrésztől keletre fekvő, a 84-es országos főút nyugati oldalán lévő 064/56 hrsz telephelyét szeretné déli irányban bővíteni a 064/55 hrsz-ú ingatlannal, melyen az épülő üzemegység energia ellátását szolgáló napelemes erőmű létesülne. Ennek a területnek csatlakoznia kell a 064/56 hrsz-ú ingatlanhoz, mellyel később összevonásra kerül, így azonos területfelhasználás, azonos építési övezeti besorolás előírása szükséges. A területek egységes jövőbeni besorolása: ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület (Gip1).

A beruházást bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll.

Az ingatlant a MaTrt 3/2 melléklete – Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete részben érinti. Az ingatlant részben érinti a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete és a 2. melléklete szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete is.

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

MaTrt. 22.-23.§-ai szerint „22.§ A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett

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

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

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

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

Fentiek alapján összefoglalóan elmondható, hogy a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének módosítására a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság hozzájárulásával a jogszabály lehetőséget biztosít. Ugyanezen elven a jó termőhelyi szántók övezetének és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének lehatárolásának módosítására is lehetőség van.

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

Javaslom, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésének érdekében a kiváló termőhelyi adottságú szántók, a jó termőhelyi adottságú szántók, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének az I. Határozati javaslat 1. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben az új beépítésre szánt ingatlanhoz igazodó lehatárolásával az

önkormányzat kezdeményezze a kiváló termőhelyi adottságú szántók, a jó termőhelyi adottságú szántók, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezeti határának módosítását a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság megkeresésével.

Javaslom továbbá, hogy az önkormányzat - az AKCIÓTERV Kft. (székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7., képviseli: Gergye Péter ügyvezető, településtervező: Gergye Péter) által készített telepítési tanulmányterv alapján – kezdeményezze a jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt Sárvár, 064/55 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Gip1 (zavarú hatású ipari) építési övezetbe történő átsorolását, a szomszédos Gip1 építési övezettel azonos beépítési mutatók előírásával.

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

A MaTrt. 12.§ (3) bekezdése szerinti csereterület biztosítása a 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet 4/V.§ (1) bek. c) pontjának rendelkezései alapján nem szükséges.

2. A helyi építési szabályzat telekalakításra vonatkozó szabályozásának felülvizsgálata

A SÉSZ szabályzási tervlapjain találkozhatunk olyan ingatlanokkal, amelyek szabályozási vonallal érintettek, illetve amelyeket az övezeti határ jelölés több részre oszt, több övezetbe/építési övezetbe sorol.

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

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15.§ (9) bekezdése szerint: „(9) A Méptv. 196. § (3) bekezdésében és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] foglaltak kivételével **az építési tevékenységgel érintett telek akkor minősül rendezettnek, ha a helyi építési szabályzat, ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint alakították ki, továbbá bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.**

Az Állami Főépítésszel történt egyeztetések során megállapítást nyert, hogy a telekalakítási eljárások során több esetben előfordult, hogy az Ügyfelek által telekalakítási engedélyezési eljárásban benyújtott kérelem ezen jogszabályi előírás alkalmazása miatt elutasításra került, mert szabályozási vonal vagy övezeti/építési övezeti határ mentén történő telekalakítás után visszamaradó telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az övezeti/építési övezeti előírásoktól eltérnek.

A SÉSZ 20.§ (1a) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „(1a) Amennyiben a telekalakításra az övezeti vagy építési övezeti határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek vagy telkek területnagysága az építési övezeti és övezeti előírásoktól legfeljebb 10 %-os mértékben eltér.” A SÉSZ tehát csak a telekalakítás után kialakuló telkek telekméretére vonatkozó rendelkezést tartalmaz, a visszamaradó telkek

egyéb előírásaira (pl: beépítettség, elő-, oldal-, hátsókerter mérete) vonatkozó rendelkezést nem, mely akadály lehet a telekalakítások engedélyezésének.

Javaslom, hogy az önkormányzat vizsgálja meg, hogy a SÉSZ telekalakításra vonatkozó szabályainak módosítása révén biztosítható-e a telekalakítás lehetősége azokban az esetekben, ha a szabályozási vonal vagy övezeti/építési övezeti határ mentén történő telekalakítás után visszamaradó telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az övezeti/építési övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókerter legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül.

3. A helyi építési szabályzatban az elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozása a kertvárosias lakó építési övezetben

A SÉSZ 27. § (3) bekezdése rendelkezik a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetési egységek típusáról, illetve számáról. A kertvárosias építési övezetbe sorolt lakóövezetekbe tartozó területeken a lakás, a szálláshely, illetve az egyéb rendeltetési egységek (pl: üzlet, iroda) telkenkénti száma maximalizálásra került a helyi építési szabályzatban. A hatályos szabályozás a lakás rendeltetési egységek, és az egyéb (pl: üzlet, iroda) számának egymáshoz való viszonyát szabályozza oly módon, hogy a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kell az egyéb rendeltetési egységek számát megállapítani lakó rendeltetéssel érintett ingatlanok esetében, azonban arra nem tér ki, hogy az lakás rendeltetési egységek, illetve a szálláshely rendeltetési egységek számára vonatkozó egyes feltételek együttesen is teljesíthető-e, így a szabályozás félreértésekre adhat okot. Mindezekre tekintettel javasoljuk, hogy a szálláshely rendeltetési egységek maximális száma is a lakás rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapításra lakó rendeltetéssel érintett ingatlanok esetében. Ugyanezen indokokkal ezen szabályozást a SÉSZ 32. módosítási eljárása során az Állami Főépítész is felülvizsgálatra javasolta.

Összefoglalva megállapítható, hogy célszerű lenne, ha a kertvárosias övezetben az elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapításra lakó rendeltetéssel érintett ingatlan esetén.

Javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze az Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozását oly módon, hogy amennyiben az adott építési telken, ingatlanon szálláshely rendeltetésű ingatlan(ok) mellett lakó rendeltetésű ingatlan is létesül, akkor építési telkenként, ingatlanonként az elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapításra.

A tervezési feladat Sárvár város hatályos településrendezési eszközeinek az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott adatok (hatályos településrendezési eszközök, módosítási igény pontos megjelölése) alapján (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv) módosítására irányuló, a partnerségi egyeztetésre, egyszerűsített eljárásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek 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 rendelete (továbbiakban: SÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv módosítására irányuló eljárást indít a 2. pontban meghatározott területre megvalósítani kívánt és részletezett fejlesztési, beruházási célhoz, továbbá a helyi építési szabályzat telekalakításra, valamint a kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálatához kapcsolódóan.**

A módosítás célja és hatása: Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet 72. pontja szerinti „Gyártóüzem és napelempark építésére irányuló beruházás Sárvár külterületén” elnevezésű projekt keretében a napelempark telepítési tanulmányterv szerinti megvalósításának elősegítése.

A beruházás megvalósulása esetén a gyártóüzem működéséhez szükséges villamos energia termelése a legtisztább megújuló energiaforrásnak számító napenergia hasznosításával érhető el.

Cél továbbá a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseinek felülvizsgálatával a telekalakítások elősegítése és a kertvárosias lakó építési övezetben a szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozása.

- 2. A településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervet érintő módosítási javaslat:**

2.1 Az önkormányzat az új beépítésre szánt terület kijelölésének érdekében - a kiváló termőhelyi adottságú szántók, a jó termőhelyi adottságú szántók, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének az 1. melléklet szerinti telepítési

tanulmánytervben az új beépítésre szánt ingatlanhoz igazodó lehatárolásával - kezdeményezi a kiváló termőhelyi adottságú szántók, a jó termőhelyi adottságú szántók, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezeti határ módosítását.

Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt Sárvár 064/55 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Gip1 (zavarú hatású ipari) építési övezetbe történő átsorolását, a szomszédos 064/56 hrsz-ú Gip1 építési övezettel azonos beépítési mutatók (Gip1-57650) előírásával. (A telepítési tanulmányterv a határozat 1. melléklete.)

Az Önkormányzat megállapítja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése során Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterület kijelölése az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 4/V.§ (1) bekezdés c) pontja alapján nem szükséges.

A módosítás indoka: Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította a 064/56 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló gyártóüzem építésére irányuló beruházást. Beruházó a Sárvár város központi belterületétől északra, Rábasömjén városrésztől keletre fekvő, a 84-es országos főút nyugati oldalán lévő 064/56 hrsz telephelyét szeretné déli irányban bővíteni a 064/55 hrsz-ú ingatlannal, melyen az épülő üzemegység energia ellátását szolgáló napelemes erőmű létesülne. Ennek a területnek csatlakoznia kell a 064/56 hrsz-ú ingatlanhoz, mellyel később összevonásra kerül, így azonos területfelhasználás, azonos építési övezeti besorolás előírása szükséges. A területek egységes jövőbeni besorolása: ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület (Gip1).

A beruházást bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll.

2.2 Az Önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ vonatkozó szabályainak módosítását a telekalakítás lehetőségének biztosítása érdekében, arra az esetre vonatkozóan, ha a szabályozási vonal vagy övezeti/építési övezeti határ mentén történő telekalakítás után visszamaradó telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az övezeti/építési övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül.

A módosítás indoka: A SÉSZ szabályzási tervlapjain találkozhatunk olyan ingatlanokkal, amelyek szabályozási vonallal érintettek, illetve amelyeket az övezeti határ jelölés több részre oszt, több övezetbe/építési övezetbe sorol.

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

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15.§ (9) bekezdése szerint: „(9) A Méptv. 196. § (3) bekezdésében és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] foglaltak kivételével az építési tevékenységgel érintett telek akkor minősül rendezettnak, ha a helyi építési szabályzat, ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint alakították ki, továbbá bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Allami Főépítésszel történt egyeztetések során megállapítást nyert, hogy a telekalakítási eljárások során több esetben előfordult, hogy az Ügyfelek által telekalakítási engedélyezési eljárásban benyújtott kérelem ezen jogszabályi előírás alkalmazása miatt elutasításra került, mert szabályozási vonal vagy övezeti/építési övezeti határ menetén történő telekalakítás után visszamaradó telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az övezeti/építési övezeti előírásoktól eltérnek.

A SÉSZ 20.§ (1a) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „(1a) Amennyiben a telekalakításra az övezeti vagy építési övezeti határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek vagy telkek területnagysága az építési övezeti és övezeti előírásoktól legfeljebb 10 %-os mértékben eltér.” A SÉSZ tehát csak a telekalakítás után kialakuló telkek telekméretére vonatkozó rendelkezést tartalmaz, a visszamaradó telkek egyéb előírásaira (pl: beépítettség, elő-, oldal-, hátsókerth mérete) vonatkozó rendelkezést nem, mely akadály lehet a telekalakítások engedélyezésének.

2.3 Az Önkormányzat kezdeményezi az Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozását oly módon, hogy amennyiben az építési telken, ingatlanon szálláshely rendeltetésű ingatlan(ok) mellett lakó rendeltetésű ingatlan is létesül, akkor építési telkenként, ingatlanonként az elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapításra.

A módosítás indoka: A SÉSZ 27. § (3) bekezdése rendelkezik a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetési egységek típusáról, illetve számáról. A kertvárosias építési övezetbe sorolt lakóövezetekbe tartozó területeken a lakás, a szálláshely, illetve az egyéb rendeltetési egységek (pl: üzlet, iroda) telkenkénti száma maximalizálásra került a helyi építési szabályzatban. A hatályos szabályozás a lakás rendeltetési egységek, és az egyéb (pl: üzlet, iroda) számának egymáshoz való viszonyát szabályozza oly módon, hogy a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kell az egyéb rendeltetési egységek számát megállapítani lakó rendeltetéssel érintett ingatlanok esetében, azonban arra nem tér ki, hogy az lakás rendeltetési egységek, illetve a szálláshely rendeltetési egységek számára vonatkozó egyes feltételek együttesen is

teljesíthetők-e, így a szabályozás félreértésekre adhat okot. Mindezekre tekintettel elszerű, hogy a szálláshely rendeltetési egységek maximális száma is a lakás rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapítása lakó rendeltetéssel érintett ingatlanok esetében. Ugyanezen indokokkal ezen szabályozást a SÉSZ 32. módosítási eljárása során az Állami Főépítész is felülvizsgálatra javasolta.

3. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési feladattal az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-t (képviseli: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) bízta meg. A módosítás egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni, a 68.§ alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során egyszerűsített 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 2. 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.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. április 20.

Kondora István
polgármester

Mellékletek a határozathoz

1. melléklet a/2026.(.....) számú Képviselő-testületi határozathoz

SÁRVÁR

Telepítési tanulmányterv

SÁRVÁR - 064/56 hrsz telephely déli irányú bővítése
Sárvár, külterület

Hrsz.: 064/55 hrsz ingatlanon új beépítésre szánt terület kijelölésével
beépítési vázlatterv településrendezési terv módosításához

Megrendelő:



Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tervező:

AKCIÓTERV
Mérnöki Iroda Kft
9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Tel/fax.: +3670/41-30-431
E-mail: modolor.gergye@t-online.hu

2026. február 18.

Telepítési tanulmányterv

SÁRVÁR - 064/56 hrsz telephely déli irányú bővítése
Sárvár, külterület
Hrsz.: 064/55 hrsz ingatlanon új beépítésre szánt terület kijelölésével
beépítési vázlattelev településrendezési terv módosításához

Megrendelő Sárvár város központi belterületétől északra, Rábasömjén városrésztől keletre fekvő, a 84-es országos főút nyugati oldalán lévő 064/56 hrsz telephelyét szeretné déli irányban bővíteni a 064/55 hrsz-ú ingatlannal.

Előzmények

2021-ben a 466/2021.(VIII.5.) kormányrendelettel módosított 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet - egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról - kiemelt fejlesztési területté minősítette a ma már 064/56 hrsz területet, ahol felépül egy új gyártóüzem.

72. *	<i>Gyártóüzem építésére irányuló beruházás Sárvár külterületén</i>	<i>Sárvár város közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Sárvár külterület 064/36, 064/47, 065/2, 065/3, 065/4, 066 és 072/5 helyrajzi számú ingatlanok.</i>	<i>Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán</i>
-------	--	---	---

Ennek érdekében a településrendezési eszközöket 20. sorszám alatt módosította Sárvár Város Önkormányzata és a módosításokat a településszerkezeti terv vonatkozásában a 12/2021.(VII.29.) számú képviselő-testületi határozattal, a helyi építési szabályzat tekintetében a 23/2021. (VII.29.) önkormányzati rendelettel kiegészítette egyúttal az ipari területet, a most épülő gyártó üzem területét kijelölte.

A településrendezési eszközöket 21. sorszám alatt módosította Sárvár Város Önkormányzata és a helyi építési szabályzat tekintetében a 27/2021. (XI. 8.) önkormányzati rendelettel kiegészítette azzal, hogy az építési övezeti előírást a 064/56 hrsz ingatlan tekintetében Gip1-57650 jelű építési övezetre módosította.

Gip1-57650 jelű építési övezet:

A Gip1 jelű építési övezetben kereskedelmi célú épület is elhelyezhető. A Gip1 jelű építési övezetben a legnagyobb épületmagasság 28 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 30 m, azonban technológiához kötött speciális építmények, különösen tornyok, szárítók, tárolók, automata-magasraktár esetén a legnagyobb épületmagasság legfeljebb 40 m. A Gip1 jelű építési övezetben előkertben is elhelyezhető porta rendeltetésű épület. Gip1-57650 építési övezetben

- szabadonálló telepszerű beépítési mód
- legkisebb telekméret 5000 m²
- legnagyobb beépíthetőség: 40%
- legkisebb zöldfelület: 30%
- legnagyobb épületmagasság: adottságtól függő.

A 064/56 hrsz ingatlanon folyamatban van egy új gyártóüzem építése. A beruházás jelenleg egy épülő gyárterületet tartalmaz a 064/56 hrsz-en, és annak bővítése már jelen szakaszban felmerült a mezőgazdasági hasznosításban lévő a 064/55 hrsz ingatlanon, a 064/56 hrsz-től délre.

Előkészítés alatt áll a "Hús- és húskészítmény továbbfeldolgozó üzem létesítése" beruházási célterülettel nyilvánítt és iparterület bővítés érdekében, amelynek építészeti terveit a MLR Studio Tervező és lebonyolító Kft. 5600 Békéscsaba, Andrásy út 32. III./25. ügyvezető: Molnár Zoltán Gyula É 04-0266 jegyzi.

2025-ben felvetődött, hogy a meglévő épülő üzemegység energia ellátását szolgáló napelemes erőmű létesülne saját területen belül. Az üzemi épülettől nyugatra tervezett és helyszínrajzon jelölt napelempark EON csatlakozási terv szerint engedélyes erőmű. A déli oldalon a meglévő középvezetű vezeték védőzónáját szabadon hagyva pedig EON csatlakozási terv szerinti engedélyes erőmű bővítése kapna helyet. Ennek a területigénye meghaladja a 064/56 hrsz ingatlan lehetőségeit és szükséges lesz más - arra alkalmas terület hiányában - a 064/55 hrsz igénybevétele is. Jelen eljárás célja tehát, a meglévő és épülő telephely déli irányú bővítése mintegy 2,72 ha nagyságban a 064/55 hrsz felé. Ennek a területnek csatlakoznia kell a 064/56 hrsz-hez és összevonhatónak is kell lennie, így azonos területfelhasználást, azonos építési övezeti besorolást kap. A területek egységes jövőbeni besorolása: **ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület (Gip)**. A változás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár és általános mezőgazdasági területet érint.

A 064/55 hrsz 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.

Má övezet előírásai:

„39.§ (1) Mezőgazdasági Má és Má1 jelű általános övezetbe a jellemzően szántóföldi művelésű, nagytelkes, árutermelő hasznosítású, mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az övezetekben a mezőgazdasági hasznosítást (növénytermesztést és állattenyésztést) szolgáló lakó-, és gazdasági épületek, illetve földdel borított pince helyezhető el.

(3) Az övezetekben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak abban az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a a földhivatali nyilvántartásban az említett művelési ágban nyilvántartott.

(4) A telken újonnan létesülő épület - ide nem értve az (5) bekezdésben meghatározott telket - szabadon állóan, az épület homlokvonala előtt, a telket kiszolgáló út tengelyétől legalább 20 m-re és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhető el. Szomszédos telkeken álló épületek között legalább 15 m távolságnak kell lenni.

(5) A 8 m-nél keskenyebb telkeken a (4) bekezdés azzal az eltéréssel alkalmazandó, hogy mezőgazdasági célú építmények oldalhatárosan helyezhetők el.

(6) Az építmény-elhelyezés feltételei a telkeken:

a) Beépíthető telek területe Má jelű övezetben szántó művelési ág esetén:

aa) lakóépület: legalább 20 ha (200 000 m²)

ab) gazdasági épület: legalább 5 ha (50 000 m²)

b) Beépíthető telek területe Má1 jelű övezetben szántó művelési ág esetén:

ba) lakóépület: legalább 20 ha (200 000 m²)

bb) gazdasági épület: legalább 1 ha (10 000 m²)

c) Beépíthető telek területe Má és Má1 jelű szőlő, gyümölcsös, intenzív hasznosítású kert művelési ág esetén:

ca) lakóépület: legalább 3 ha (30 000 m²)

cb) gazdasági épület: legalább 2 ha (20 000 m²)

d) Beépítettség gazdasági épület esetén legfeljebb 10 %, a lakóépület esetén legfeljebb 5 %, de az épület(ek) összalapterülete telkenként legfeljebb 1200 m², ezen belül a lakóépület alapterülete legfeljebb 300 m² lehet. Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő, az egyéb művelési águ telekrész területe (gyep, nádas, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

e) Egy telken egy újonnan kialakítható tanyaudvar lehet, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület) nem lehet nagyobb, mint 6000 m² ill. a telek 50%-a, utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a - legfeljebb 10 %-os - beépítettség előírásának nem felel meg.

f) Épületmagasság: legfeljebb 5,5 m, amennyiben a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb épületmagasság indokolt, legfeljebb 25 m.

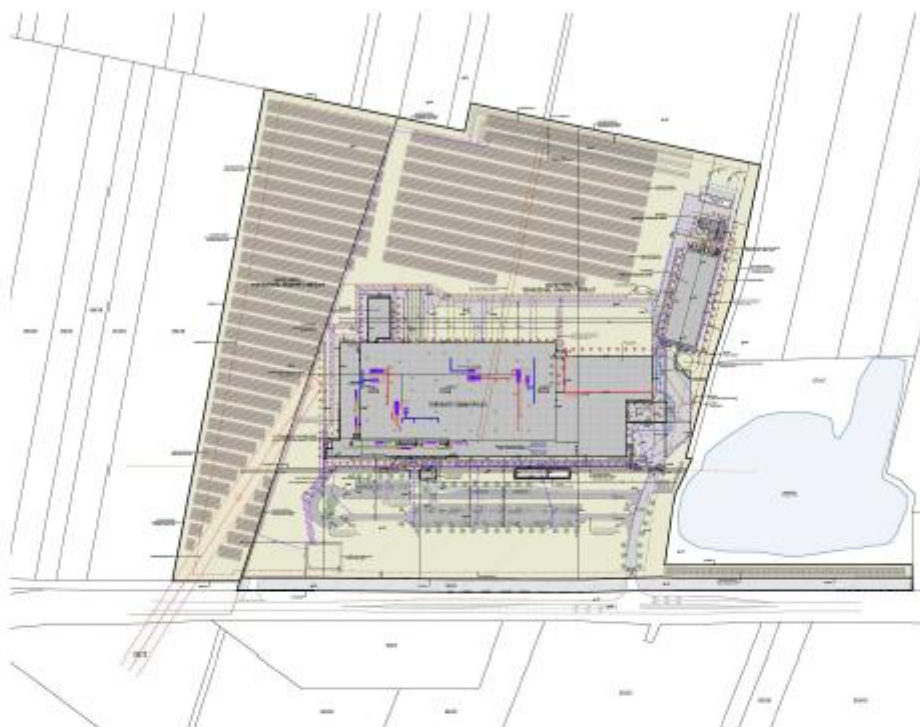
g) Az övezetben nagy létszámú állattartó telep belterülethez, lakó-, és üdülőterülethez, közjóléti erdőterülethez 300 m-nél, forráshoz, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Hígtrágyás állattartás csak úgy folytatható, ha az nem jár együtt szabadtéri trágyalégyűjtő létesítésével, és nem veszélyezteti a talaj és a vizek minőségét."



064/56 hrsz épülő gyár fényképei



A 064/55 hrsz tervezési terület fényképei



A 064/55 és 064/56 hrsz tervezett kialakításának helyszínrajza (MLR Studio Tervező és lebonyolító Kft. 5600 Békéscsaba, Andrassy út 32. III./25. ügyvezető: Molnár Zoltán Gyula)

A tervezett fotovoltaikus kiserőmű létesítésének célja:

A fotovoltaikus kiserőmű létesítésnek célja villamos energia Önfogyasztás csökkentő villamos energia termelése a legtisztább megújuló forrásnak számító napenergia hasznosításával. A beruházás a beruházó magán tőkéjéből történik.

A projekt megvalósítása érdekében - egyéb engedélyezési és adminisztrációs eljárások elindítása mellett - a beruházó a területileg illetékes E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.-hez csatlakozási igénybejelentést nyújtott be.

Az igénybejelentésre 46008808 iktatószámú, tájékoztató született 2025 január 29-én, mely tartalmazza a tervezet kiserőmű hálózati csatlakozás fő műszaki feltételeit.

A vállalat tulajdonosi köre az erőmű aFRR képességének kialakításáról döntött, melyhez szükséges további terület bevonása. A bővítendő rész a Sárvár hrsz 064/55 területen helyezendő el. a MAVIR az országhatáron átvivő aFRR (automatikus frekvencia szabályzás) rendszer hazai felelőse A Sága Sárvári gyára kapcsolódni kíván a villamos rendszerirányításban kiemelt fontossággal bíró frekvencia szabályozó rendszerhez, a területén megvalósítandó kiserőművel. Ezért az igényelt területen többlet napenergia naperőmű kapacitást kívánunk létesíteni, melyet össze fogunk kapcsolni a HRSZ 064/56 területen megépülő 4000kVA/4937kWp

kapacitású napelemparkkal. A kiserőművek összekapcsolódását követően a központ a HRSZ 065/55 helyszínen valósul meg úgy, hogy az aFRR szabályozás képességgel rendelkezzen.

Az így létesített -összevont - rendszer irányítását a jövőben a távolból a MAVIR végzi

Jelen műszaki leírás a kiserőmű közcélú villamos hálózati csatlakozás villamos vonatkozásait és a bővítés leírását tartalmazza. A dokumentáció kitér a kiserőmű fontosabb műszaki adataira, valamint a hálózati csatlakozás leírására. A tervezett létesítmény minden technológiai eleme rendelkezik típusvizsgálati tanúsítással, illetve CE megfelelőségi jelzéssel. A létesítmény berendezései gyártóművi ellenőrzést követően részegységeként kerülnek leszállításra és összeszerelésre.

A fotovoltaikus kiserőmű nagysága, alapadatai:

A kiserőmű névleges teljesítőképessége a VET I. fejezet, 3. §, 15. pontja értelmezése szerint: a beépített villamosenergia-termelő egységek generátorkapcson, tervezési körülmények között mért névleges aktív (wattos) teljesítményeinek összege.

A felhasznált inverter

-11 db 100kVA Huawei SUN2000-100KTL-M2 .

-1 db 30kVA Huawei SUN2000-30KTL-M3

-1 db 50kVA Huawei SUN2000-50KTL-M3

-38 db 100kVA Huawei SUN2000-100KTL- (ebből a bővítés 16db)

Pn - névleges teljesítőképesség - mely megfelel az áramszolgáltatói oldalról nézve a Pcs - mérhető csatlakozási teljesítménynek:

-Pn1 = Pcs1 = 1100 kVA/kW (11x100KVA)

- Pn2 = Pcs2 = 30 kVA/kW (1x30KVA)

- Pn3 = Pcs3 = 50 kVA/kW (1x50KVA)

- Pn4 = Pcs4 = 3800 kVA/kW (38x100KVA)

- Pnő = Pcső = 4980 kVA/kW

Tájékoztató jelleggel, a kiserőmű beépített, fotovoltaikus napelemek STC feltételek betartása melletti irányadó teljesítménye (Wp, kWp): hrsz 064/56-on

P stc napelem (irányadó egység teljesítmény): 535 Wp

Összes beépített napelem darabszám: 9229db.

Össze DC oldali beépített teljesítmény: 4937,515 kWp

Tájékoztató jelleggel, a kiserőmű beépített, fotovoltaikus napelemek STC feltételek betartása melletti irányadó teljesítménye (Wp, kWp): hrsz 064/55-on

P stc napelem (irányadó egység teljesítmény): 535 Wp

Összes beépített napelem darabszám: 5800db.

Össze DC oldali beépített teljesítmény: 3103 kWp = 3,103 MWp. (<5 MW)

Ez a teljesítmény akkor valósul meg, ha az erőmű termelése egybe esik a fogyasztói igényekkel és maradéktalanul felhasználásra kerül a beruházó telephelyén. Minden más esetben az érték kevesebb.

A csatlakozást biztosító 22 kV-os hálózati környezet

A műszaki tájékoztató értelmében a tervezett kiserőmű csatlakoztatható az „Ikervár” 132/22kV-os alállomásból induló Sárvár 3.megnevezésű 22kV-os hálózaton a Rendszerhasználó által létesítendő 22kV-os kapcsolóállomás csatlakozási pontján történik Normál üzemiállapot az IKER220003 Sárvár 3. 22kV-os hálózatról van megáplálva.

A napelemes kiserőmű műszaki paraméterei

Napelemek

A rendszer alapeleme a szilícium félvezető alapú, monokristályos szerkezetű napelem (PV) modul. A PV modulok a napsugárzás hatására egyenáramot generálnak. Az egyenáramot váltakozó árammá átalakító inverterek bemeneteire való beköthetőség által igényelt feszültségszintek illetve megfelelő áramerősség elérése érdekében a PV modulokat ún. stringekbe (sorosan kapcsolt PV modulok egysége); illetve tömbökbe (párhuzamosan kapcsolt stringek egysége) csoportosítjuk. Az így kialakított egyenáramú PV generátor energia termelése napszak és időjárás függő. A kiserőműben tervezéskor figyelembe vett napelem típus:

Inverter

Az inverter(ek) feladata az egyenáram váltakozó árammá történő átalakítása és a rendszer munkapontjának beállítása. A kiserőmű a termelt villamos energia segédüzemi fogyasztás céljára elhasznált részén felüli mennyiségét leszabályozza, amennyiben a leszabályozás nem sikerül a visszaváltó védelmi relé az erőmű KIF megszakítóját kikapcsolja. A kiserőmű a telephelyi transzformátoron keresztül a 22 kV-os közcélú hálózatba nem táplál vissza. A telepítésre kerülő inverter(ek) típusa:

49db 100kVA Huawei SUN2000-100KTL-M2

- névleges kimeneti feszültség (UAC): 3 x 230/400 V, 50 Hz,
- névleges maximális kimeneti teljesítmény (PACmax): 49x100kVA
- közcélú hálózati feszültség visszatérésekor a visszakapcsolódás megkezdésének időtartama: 300s.

1db 30kVA Huawei SUN2000-30KTL-M3

- névleges kimeneti feszültség (UAC): 3 x 230/400 V, 50 Hz,
- névleges maximális kimeneti teljesítmény (PACmax): 1x30kVA
- közcélú hálózati feszültség visszatérésekor a visszakapcsolódás megkezdésének időtartama: 300s.

1db 50kVA Huawei SUN2000-50KTL-M3

- névleges kimeneti feszültség (UAC): 3 x 230/400 V, 50 Hz,
- névleges maximális kimeneti teljesítmény (PACmax): 1x50kVA
- közcélú hálózati feszültség visszatérésekor a visszakapcsolódás megkezdésének időtartama: 300s.

Napelem tartószerkezet

A napelemek a telephely főépületen lapostetőre 3 orientációval kerülnek elhelyezésre a tető magasságától függően. Az alkalmazott típus SchrackL. A vízgépház tetején Kétirányú elrendezéssel kerülnek elhelyezés a felső héjazatára telepítve. A földi telepítés, cölöpölt kétlábú tartószerkezeten két irányú orientációval, a gyártmányként beszerezhető tartószerkezetre kerülnek felszerelésre. A termék gyártói tipizált termék, mely rendelkezik megfelelő statikai méretezési számításokkal, illetve gyártói megfelelőségi nyilatkozattal.

A napelem parkhoz tartozó transzformátor állomás.

A napelem park a főépület tetőn 0,4 kV-os, a földön és a vízgépházon és a bővítési területen 0,4kVos csatlakozási feszültség szinttel rendelkezik. Közcélú hálózatra nem termel, de a hálózattal szinkron üzemben működik. A közcélú betáplálást fogadó KÖF kapcsoló állomásban a mérést 3 magos mérőváltókkal kell kialakítani Az 1es és 2es számú hiteles mag az elszámolási méréshez, a 3as számú magok a visszawatt védelem és a zéró export védelem mérést szolgálják ki.

Transzformátor

A telephely közép feszültségű fogadó kapcsoló állomásában található 3db transzformátor 22/0,4 kV-os feszültség szintűek, egyenkénti névleges teljesítményük 2000kVA, Dyn5. A földi telepítésű rész a KSW-44-3-3150 Univill gyártmányú transzformátor állomás, Siemens Fitformer 2db 22/0,4kV ,Dyn5, a transzformátor névleges teljesítménye egyenként 2000kVA.

A javasolt építési övezeti előírás: a területre gazdasági célú ipari építmények, valamint a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló építmények, továbbá napelemes erőmű építményei, az építmények üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; valamint a működést szolgáló gazdasági épületek helyezhetők el, az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

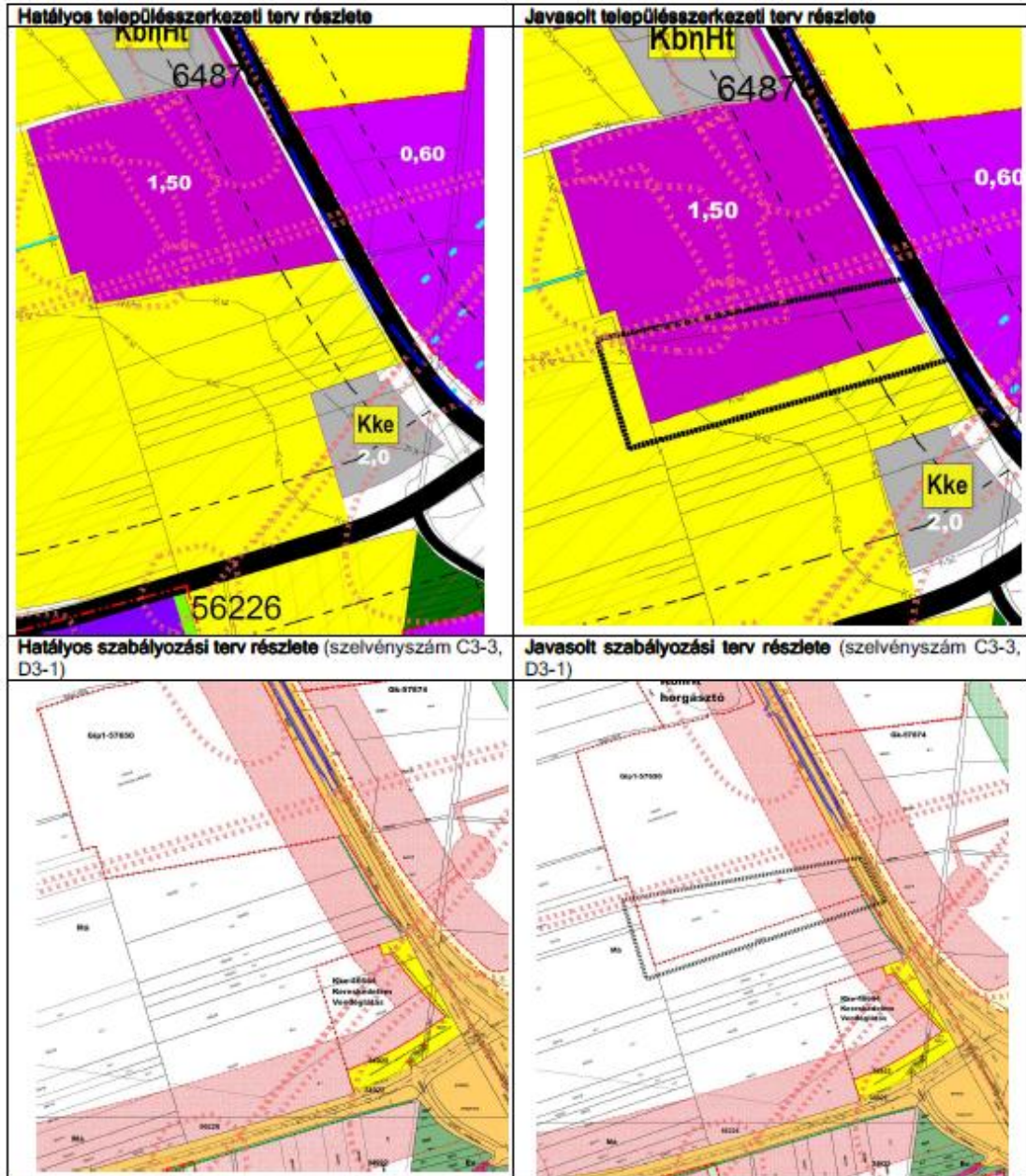
- a) beépítési mód szabadonálló, telepszerű
- b) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m²,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%,
- d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 30%,
- e) a településrendezési tervben az épületmagasság és homlokzatmagasság, továbbá az a)-d) pontokban nem érintett előírások vonatkozásában, a Gip1 jelű építési övezetre meghatározott szabályokat kell alkalmazni.

A terület tervezett beépítése:

A 064/55 hrsz a 064/56 hrsz beruházási területtel egyesítésre kerülne. A 064/56 hrsz bővülne a 064/55 hrsz-el. A bővítés oka és célja a terület energiaellátást biztosító napelempark bővítése déli irányban. Erre alkalmas szabad terület a saját telephelyen belül már nincsen. A területet a már EON csatlakozási terv szerinti napelempark, a telephely épülete és annak parkolója, a tehergépjárművek szállítási és raktározási igénye, a közműigények, a tűzoltó felvonulási utak és vízvisszatartást és vízgyűjtést szolgáló víztározó elfoglalja. A bővítéshez elengedhetetlen további terület igénybevétele. A 064/55 hrsz Sz2 minőségi osztályú, átlagosnál jobb szántó terület. A beruházás azonban helyhez kötött, meglévő beruházási terület bővítésére fog szolgálni. Nem vesz több területet igénybe, mint amennyi a villamosenergia ellátást feltétlenül szolgálja.

Sárvár városban pl: a szántó művelési ágú termőföldek hektáronkénti aranykorona átlaga 28,35 Ak (ami annyit jelent, hogy a 3. és az annál jobb minőségi besorolású szántók tartoznak az átlagosnál jobbakk közé).

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére jelen esetben potenciális, egyedi, másutt nem megvalósítható ipari telephely kialakítását, új munkahelyeket és szolgáltatást kínál, amely másutt nem biztosítható. A tervezett funkció jól elkülönül a központi belterület elsődleges idegenforgalmi és kereskedelmi, szolgáltató, lakó és üdülőfunkciókat tartalmazó egységétől. A fejlesztés megvalósítása a feniték alapján helyhez kötött beruházásként itt valósítható meg optimálisan.



A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATRT) 12. §-a alapján általános mezőgazdasági területen kijelölendő új ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület (Gip) építési övezetnek meg kell felelnie. A MATRT 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 064/55 hrsz-ú ingatlan 1670 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/erdőterületet 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 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.	Általános mezőgazdasági terület megszüntetésére kerül sor és ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló területbe (Gip) sorolásával. Csereterület rendelkezésre áll, amennyiben a kormányrendelet nem tekint el a csereterület biztosításától az csereterületként a biológiai aktivitási értékszámítás szerint +8,976 pontérték visszapótlásának biztosításával.	Igen

Telepítési tanulmányterv 064/55 hrsz területen egyéb ipari gazdasági terület kijelölésére

<p>hogyan 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

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján az egyéb ipari gazdasági területhez illeszkedve, meglévő kialakult gazdasági területhez csatlakozik.

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 +8,976.

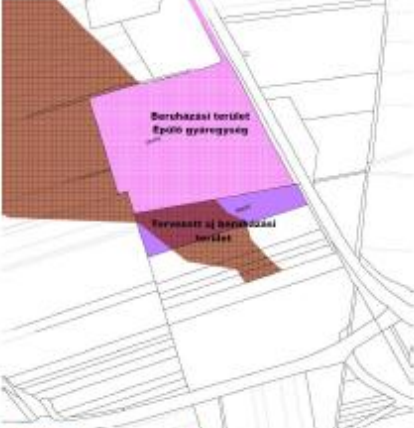
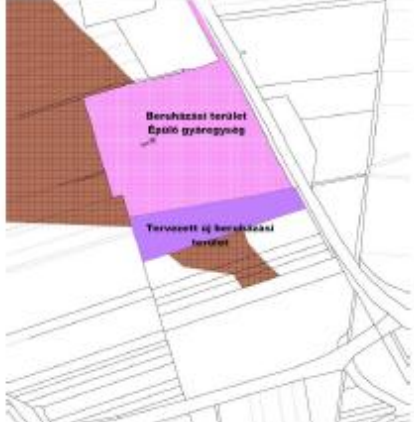
Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
064/55 hrsz	ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület (Gip)	0,4	2,72	1,088	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,72	10,064
	Visszapótlás mértéke							+8,976

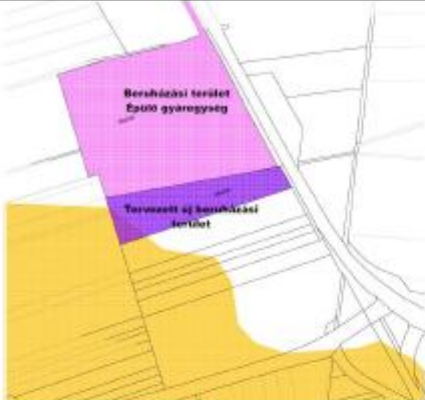
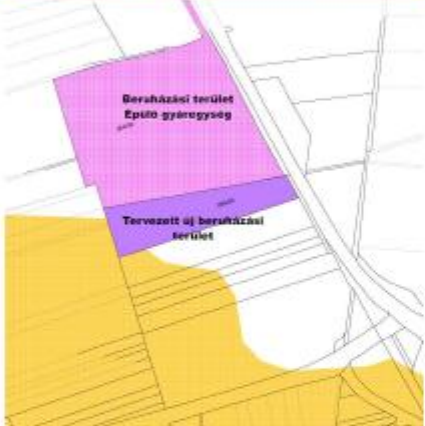

A város beépítésre kijelölt területein belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. A terület a 064/56 hrsz déli irányú szükséges bővítését szolgálja.






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.


Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület (Gip) terület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfeleli
<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének érintettsége (barna szín) 516,5025 ha</p>		<p>Igen</p>
<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete a lehatárolás módosítását követően 514,9739 ha (98,37 %)</p>		<p>Igen</p>

Telepítési tanulmányterv 064/55 hrsz területen egyéb ipari gazdasági terület kijelölésére

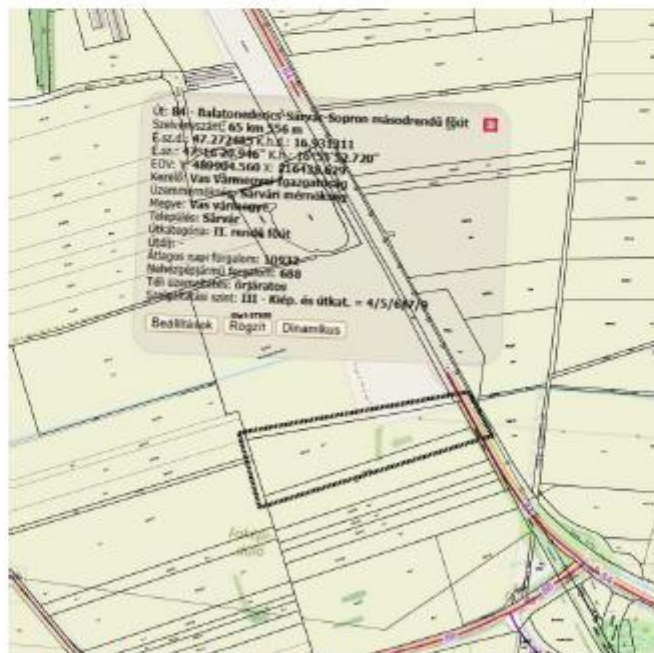
<p>A VTRT szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántók és jó termőhelyi adottságú szántók övezete 1533,23 ha</p>		<p>Igen</p>
<p>Lechner Tudásközpont 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatása alapján módosított jó termőhelyi adottságú szántók övezete 0,2314 ha- al csökken, így 1532,9986 ha lesz.</p>		<p>Igen</p>
<p>A VTRT szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete 512,3533 ha</p>		<p>Igen</p>

<p>Lechner Tudásközpont 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatása alapján módosított erdőtelepítésre javasolt terület övezete Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete -0,66 ha-al csökken, így összesen 512,3533 ha-ra csökkent, amely a kiinduló állapot szerinti terület 99,18 %-a.</p>		<p>Igen</p>
<p>Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések</p>		<p>Igen</p>
<p>Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete</p>		<p>Igen</p>
<p>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>		<p>Igen</p>
<p>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>		<p>Igen</p>

Víztervezési fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
---	---	------

Közlekedés:

A tervezési terület a 84. számú Balatonederics-Sárvár – Sopron másodrendű főút nyugati oldalán található. A 2025-ben a 84-es főúton a 064/56 hrsz beruházási terület részére csomópont épült és szintbeni osztályozó sávcsomópont létesült. A 064/55 hrsz tervezési terület kiépített útsatlakozással rendelkezik a 84-es főút 65+556 km szelvényénél.



Közúthálózati elemek a tervezési terület közelében

Közműellátás:

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

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

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

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



A terület meglévő közműhálózatai (ekozmu.hu)



Gázfogadó a 064/56 hrsz-en, középfeszültségű oszlop a 064/55 hrsz-en

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



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

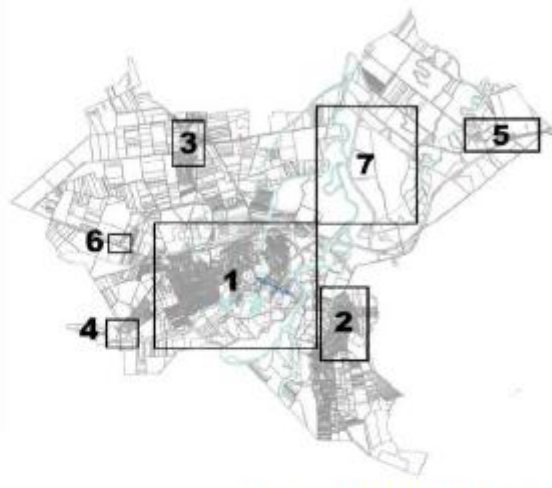
Örökségvédelemi érintettség:

Műemlék:

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

Településképvédelem:

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



- 1 - KÖZPONTI VÁROSTEST
- 2 - HEGYKÖZSÉG
- 3 - RÁBASÖMJÉN
- 4 - CSÉNYE-ÚJMAJOR
- 5 - LÁNKAPUSZTA
- 6 - 88. FŐÚT TÉRSÉGE
- 7 - ÉSZAK-KELETI KÜLTERÜLET

1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

A 064/55 hrsz ingatlanokat érintő új beépítésre szánt terület kijelölése és ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület (Gip) terület kijelölése régészeti lelőhelyet érint.

9.	67155	88-as elkerülő, 0+200 - 3+712km sz.	Temető: római kor	52-132	0157-58, 0163/14, 0152	488544	215790	160
10.	34931	Dombai kereszt	Út, római kor Település: római kor	52-132	0153/1, 0154, 0152, 0151/3-5	489166	215879	154
11.	66512	Dombai	Út, római kor	52-132	064/9-10,	489452	215873	155

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Földművelésügyi Minisztérium honlapján az Államháztartás Központi Statisztikai Hivatala Államháztartásról szóló levezető jelentésében a Nemzeti Statisztikai Hivatal honlapján a Nemzeti Statisztikai Hivatal honlapján találhatjuk meg. A megnevezés azonos a honlapon szereplővel, ha nem más esetben.

Tulajdonok

Működő vállalatok (0 db) **Régészeti emlékek (1 db)** **Védelem alatt álló emlékek (0 db)**

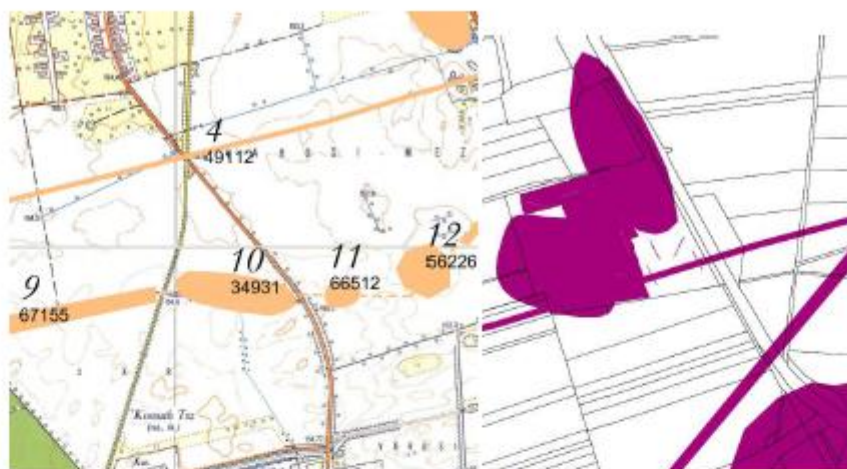
Tulajdoni jogviszonyok

Működő vállalatok (0 db)

Régészeti emlékek (1 db)

Időpont	Tulajdonos (az ingatlan)	Ingatlan címe	Védelem jogviszonya	Védelem jogviszonya	Védelem jogviszonya	Védelem jogviszonya
Vál.	Székely	804/02	Védelem alatt álló	Megnevezés	804/02	0203

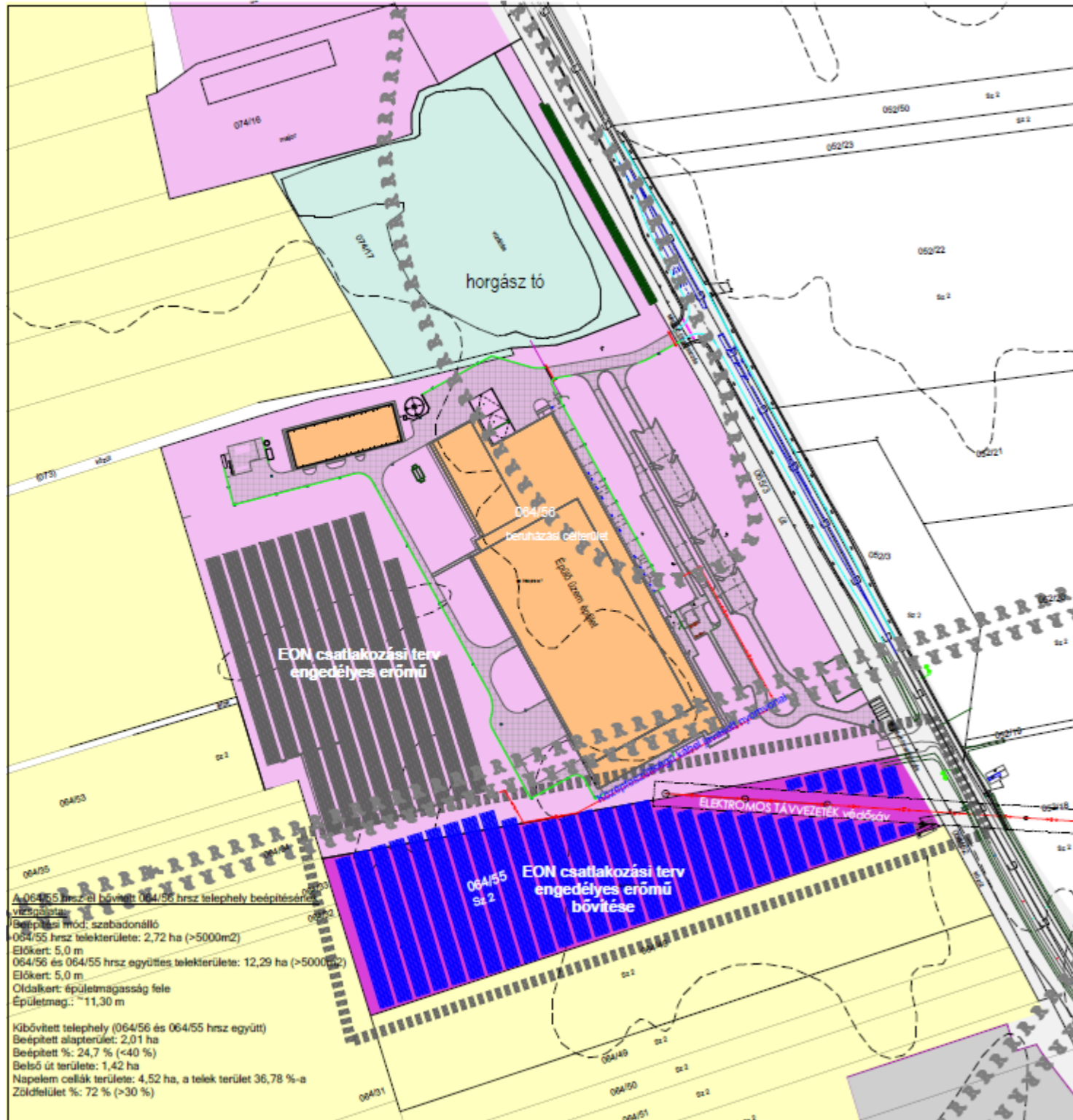
Védelem alatt álló emlékek (0 db)



Régészeti lelőhelyek az ÖHT és az ETÉR adatai alapján

Kőszeg, 2026. február 18.


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

KÖRNYEZETRE JELENTŐS HATÁST GYAKORLÓ IPARI TERÜLET KIJELÖLÉS MEGLÉVŐ TELEPHELY BŐVÍTÉSÉRE ÁLT. MEZŐGAZD. TERÜLETBŐL

Tervezési terület környezetének besorolásai

KÖRNYEZETRE JELENTŐS HATÁST GYAKORLÓ IPAR TERÜLET (épülő gyár)

KÜLÖNLEGES KERESKEDELMII TERÜLET

KÜLÖNLEGES BEÉPÉSRE NEM SZÁNT HORGÁSZTÓ TERÜLET

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

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

JELENGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:

- (1) Mezőgazdasági Mő és MőI jelű általános övezetbe a jellemzően szántóföld művelésű, nagytelkes, árutermelő hasznosítási, mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezetekben a mezőgazdasági hasznosítást (növénytermesztést és állattenyésztést) szolgáló lakó-, és gazdasági épületek, illetve földdel borított pinca helyezhető el.
- (3) Az övezetekben a beépítettség szempontjából említt művelési ágak abban az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a a földhivatali nyilvántartásban az említt művelési ágban nyilvántartott.
- (4) A telken újonnan létesülő épület - ide nem értve az (5) bekezdésben meghatározott telek- szabadon állókat, az épület homlokfalára előtt, a telek központi út területtől legalább 20 m-re és 3,0 m oldalaktól biztosítással helyezhető el. Szomszédos telkeken álló épületek között legalább 15 m távolságnak kell lenni.
- (5) A 8 m-nél keskenyebb telkeken a (4) bekezdés azzal az eltervezéssel alkalmazandó, hogy mezőgazdasági célú építmények oldalhatáron helyezhetők el.
- (6) Az építmény-elhelyezés feltételei a telkeken:
 - a) Beépíthető telek területe Mő jelű övezetben szántó művelési ág esetén:
 - lakóépület: legalább 20 ha (200 000 m²)
 - gazdasági épület: legalább 5 ha (50 000 m²)
 - b) Beépíthető telek területe MőI jelű övezetben szántó művelési ág esetén:
 - lakóépület: legalább 20 ha (200 000 m²)
 - gazdasági épület: legalább 1 ha (10 000 m²)
 - c) Beépíthető telek területe Mő és MőI jelű szőlő, gyümölcsös, intenzív hasznosítási kert művelési ág esetén:
 - lakóépület: legalább 3 ha (30 000 m²)
 - gazdasági épület: legalább 2 ha (20 000 m²)
 - d) Beépítettség gazdasági épület esetén legfeljebb 10 %, a lakóépület esetén legfeljebb 5 %, de az épületek összes területének telkenként legfeljebb 1200 m², ezen belül a lakóépület területének legfeljebb 300 m² lehet. Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő, az egyéb művelési águ telekhez területe (gyep, nádas, erdő) a beépítettség számításánál nem vehető figyelembe.
 - e) Egy telken egy újonnan kialakítható tárgyadvar lehet, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület) nem lehet nagyobb, mint 6000 m² ill. a telek 50%-a, utólag nem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a - legfeljebb 10 %-os - beépítettség előírásának nem felel meg.
 - f) Épületmagasság: legfeljebb 5,5 m, amennyiben a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb épületmagasság indokolt, legfeljebb 25 m.
 - g) Az övezetben nagy létszámú állattartás telep belerúléhoz, lakó- és üzemi területéhez, közlekedési területéhez 300 m-nél, forráshoz, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Híghőmérsékletű szennyvíz-telep létesíthető, ha az nem jár együtt szabadon álló tárgyadvar létesítésével, és nem veszélyeztet a talaj és a vízek minőségét.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A javasolt építési övezeti előírás: a területre gazdasági célú ipari építmények, valamint a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló építmények, továbbá napellenes árnyékoló építmények, az építmények üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; valamint a működését szolgáló gazdasági épületek helyezhetők el, az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyéb építési követelmények alkalmazásával:

- a) Beépítési mód szabadonálló, teleküzemi
- b) A kialakítható telek legkisebb területe 5000 m².
- c) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%.
- d) A szélvédőket megengedett legnagyobb mértéke 30%.
- e) A településrendszert terhelő az épületmagasság és homlokzatmagasság, továbbá az a) f) pontokban nem érintett előírások vonatkozásában a (G)I/1 jelű építési övezetre meghatározott szabályokat kell alkalmazni.

AKCIÓTERV KFT		9750 KŐSZEG, Bedeák István u. 7.	
		TEL: +36 7041-30-431	
MÉRŐD:	SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
RAJZ MEGNEV:	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV		
	Sárvár 064/55 hrsz-u területen környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területen (G)I/1 szabályozás		
FELELŐS TERVEZŐ:	MEGTERÁNY:	M 1:5 000	
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	MSZ:	023/2025.	RSZ: 32/M-2025.
	DÁTUM:	2025. 02. 18.	

2. melléklet a/2026.(.....) számú Képviselő-testületi határozathoz

Főépítési feljegyzés

Készült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 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 33. sorszámú módosítás.

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

1. Sárvár, 064/55 hrsz-ú ingatlan (84-as számú főút mellett a 064/56 hrsz-ú ingatlanon folyamatban lévő beruházás bővítéseként) - új beépítésre szánt terület kijelölése keretében - övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Gip1 (zavaró hatású ipari) építési övezetbe

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 2. számú melléklet 72. pontja alapján a „Gyártóüzem és napelempark építésére irányuló beruházás Sárvár külterületén” elnevezésű projektet a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházással összefüggő ügyé nyilvánította.

A MaTrt. 12.§ (3) bekezdése szerinti csereterület biztosítása a 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet 4/V.§ (1) bek. c) pontjának rendelkezései alapján nem szükséges.

2. A helyi építési szabályzat telekalakításra vonatkozó szabályozásának módosítása

3. A kertvárosias lakó építési övezetben a szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozása lakó rendeltetéssel érintett ingatlanok esetében

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

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat 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 teljes körűen 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált

településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 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 tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

A módosítási cél vonatkozásában a Tkr. szerinti érintettség bemutatása:

Tervezési feladat	Településképi rendelet szerinti érintettség	TKR térképi részlete
<p>A Sárvár, 064/55 hrsz-ú ingatlan (84-as számú főút mellett a 064/56 hrsz-ú ingatlanon folyamatban lévő beruházás bővítéseként) - új beépítésre szánt terület kijelölése keretében - övezeti átsorolása M3 (mezőgazdasági általános) övezetből G1p1 (zavaró hatású ipari) építési övezetbe</p>	<p>Nem érint helyi védett területeket</p>	

Sárvár, 2026. április 17.


 Czigány István
 önkormányzati főépítész

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy Sárvár 064/55 hrsz-ú ingatlan „Má” mezőgazdasági általános övezetből „Gip1” (zavaró hatású ipari) építési övezetbe történő átsorolása során

- új beépítésre szánt terület kijelölése során Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterület kijelölése az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 4/V.§ (1) bekezdés c) pontja alapján nem szükséges
- 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
- új lakóterület kijelölése nem történik
- 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
- a település már beépítésre szánt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó Gip1 (zavaró hatású ipari) építési övezetnek megfelel, különös tekintettel arra, hogy a Kormány az 1120/2026. (IV.2.) Korm. határozattal módosított, Sárvár város külterületén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításával kapcsolatos intézkedésekről szóló 1553/2021. (VIII.5.) Korm. határozattal a Sárvár, 064/55 hrsz-ú földrészletet is beruházási célterületté nyilvánította, valamint a 82/2026. (IV.9.) Korm. rendelettel módosított, az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelettel a Sárvár, 064/55 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló energetikai célú beruházást is nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügyé nyilvánította, így ezen beruházás a település más, már beépítésre szánt területén belül nem valósítható meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. április 20.

Kondora István
polgármester



ELŐTERJESZTÉS a Sárvári Vármelléki Óvoda 2026/2027. nevelési évre vonatkozó Pedagógus Továbbképzési Intézményi Programjának jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. január 1-jétől lépett hatályba a pedagógus-továbbképzési rendszer szabályozására vonatkozó 419/2024.(XII.23.) Kormányrendelet, melynek értelmében a köznevelési intézmény igazgatója - ha az intézményben szakmai munkaközösség működik, akkor annak részvételével - egy nevelési, tanítási évre szóló Pedagógus Továbbképzési Intézményi Programot készít a nevelési évet megelőző év április 1 - április 30. között.

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 83. § (2) bekezdés g) pontja szerint a fenntartó jóváhagyja a köznevelési intézmény SZMSZ-ét, pedagógiai programját, éves munkatervét, továbbképzési programját, tantárgyfelosztását,

Az elkészített éves intézményi program a PTTR-ből exportálható egy Excel táblázatba, amelyet az igazgatónak 2026. április 30. előtt el kell küldeni a fenntartó részére jóváhagyásra, majd a fenntartó által elfogadott intézményi programot az igazgató a PTTR-ben 2026. április 30-ig lezárja.

A Sárvári Vármelléki Óvoda igazgatója a Pedagógus Továbbképzési Intézményi Programot a Rendelet előírásainak figyelembevételével elkészítette és részemre megküldte, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az óvoda 2026/2027-es nevelési évre szóló Pedagógus Továbbképzési Intézményi Programját hagyja jóvá.

HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 83. § (2) bekezdés g) pontja értelmében a Sárvári Vármelléki Óvoda 2026/2027-es nevelési évre összeállított Pedagógus Továbbképzési Intézményi Programját az előterjesztés szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felelős: Kondora István polgármester,
Darázsne Horváth Kornélia

Határidő: azonnal

Sárvár, 2026. április 20.

/ : Kondora István : /
polgármester

Melléklet az előterjesztéshez