



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 – az eljárást lezáró döntések meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

A **településrendezési eszközök** (többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv) **32. módosítását a Képviselő-testület már 3 ízben tárgyalta az elmúlt időszakban az alábbiak szerint:**

A Képviselő-testület döntött

- a módosítási eljárás kezdeményezéséről (2025. december 17.), majd
- a várható környezeti hatás szükségességének eldöntéséről (2026. február 11.), végül
- a véleményezési szakasz lezárásáról (a beérkezett vélemények és az egyeztetési tárgyalás alapján kialakult végleges módosítási célokra vonatkozó döntés - 2026. április 22.).

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

A könnyebb áttekinthetőség érdekében a végleges módosítási célokat az előterjesztés 9. mellékletét képező táblázatban részletesen összefoglaltuk annak érdekében, hogy a lezárás előtt álló módosítások pontosan milyen célokat érintenek.

Az egyeztetés folyamata eljárási szakaszainak részletes összefoglalása:

1. A településrendezési eszközök 32. módosításának kezdeményezése

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **településrendezési eszközök** (többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv) **32. módosítására 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 242/2025. (XII.17.) számú, a 22/2026.(II.11.) és a 24/2026. (II.11.) számú képviselő-testületi határozatok az előterjesztés 1., 2., és 3. mellékleteit 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 megtekinthető.).

2. Környezeti értékelés

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

A megkeresett 18 szerv közül a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 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.)

3. Véleményezési szakasz

A véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a dokumentáció kiegészítésére volt szükség, tekintettel arra, hogy a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. § -a alapján az önkormányzat a véleményezendő dokumentáció E-TÉR felületre való feltöltésével 2026. február 26. napján kezdeményezte az eljárás véleményezési szakaszának lefolytatását.

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

A partnerségi egyeztetés 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 megkeresett véleményező szervek közül az Állami Főépítési 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 előterjesztés 5. 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.

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

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

A véleményeltérésre tekintettel, fenti jogszabályhely alapján 2026. április 16. napján egyeztetési tárgyalás megtartására került sor, melyen minden lényeges kérdésben sikerült egyetértésre jutni. (Az egyeztetési tárgyalás jegyzőkönyve az előterjesztés 6. mellékletét képezi).

A beérkezett vélemények és az egyeztetési tárgyaláson kialakult egyetértés alapján a Képviselő-testület 59/2026. (IV.22.) számú Képviselő-testületi határozatával a véleményezési szakaszt lezárta. (Az 59/2026. (IV.22.) számú Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 7. mellékletét képezi. A Képviselő-testületi határozat terjedelme miatt mellékletek nélkül kerül csatolásra, a teljes határozat a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 11-es irodájában megtekinthető.)

4. Záró szakasz

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

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

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

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

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

A R. 67. §-a alapján a záró szakasz kezdeményezése a - véleményezésre jogosult szervezetek és a partnerek elfogadott véleménye, illetve az egyeztetési tárgyalás alapján véglegesített - dokumentáció 2026. április 27-én E-TÉR felületre történő feltöltésével történt meg.

A záró szakmai vélemény 2026. április 30. napján VA/ÁFI/252-12/2026. iktatószámon a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részéről kiadmányozásra került, és jelen előterjesztés 8. mellékletét képezi.

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

I. Szerkezeti terv módosítása

/2026. (....) számú képviselő-testületi határozat **Sárvár város településszerkezeti tervének módosításáról**

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 242/2025. (XII.17.) és a 24/2026.(II.11.) számú képviselő-testületi határozatok, mint településfejlesztési döntések figyelembe vételével, a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész VA/ÁFI/252-12/2026. számon kiadott, 2026. április 30-án kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő ötödik napi hatállyal az alábbiak szerint módosítja:

1. A Határozat 1. melléklete (településszerkezeti tervlap) helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.
2. A Határozat 2. melléklete (szerkezeti terv leírása) jelen határozat 2. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
3. A Határozat 3. melléklete (változások ütemezése) jelen határozat 3. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
4. A Határozat 4. melléklete (területrendezési tervvel való összhang igazolása) jelen határozat 4. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
5. A Határozat 5. melléklete (biológiai aktivitásérték számítása) jelen határozat 5. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
6. A Határozat 6. melléklete (területi mérleg változása) jelen határozat 6. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026.

Kondora István
polgármester

Kihirdetve: 2026.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

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

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

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

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

2. SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSÁNAK LEÍRÁSA

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

Területfelhasználás változása:

Falusias lakóterület

- a) Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz) esetében közlekedési területből falusias lakóterület kerül kijelölésre 2430 m² nagyságban

Településközpont terület

- a) A 3343/28 hrsz út északi részén közlekedési területből településközpont vegyes terület kerül kijelölésre ~1470 m² nagyságban
- b) Az 1116 hrsz és az 1106 hrsz egy részén, ~176 m² nagyságban az Aranyos ér már lefedett szakaszán vízgazdálkodási területből többszintű területfelhasználás kijelölésével - (OTÉK 6.§ (6) bek. alapján) - a fedett csatorna területén terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület, terepszinten felette Vt településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra

Egyéb ipari terület

- a) A 3868/21 hrsz ingatlan területe 3660 m² nagyságban közlekedési területből egyéb ipari területbe kerül átsorolásra
- b) A 3868/65 hrsz ingatlan északi és keleti szegélye mentén egyéb ipari területből különleges a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe kerül átsorolásra 1924 m² nagyságú terület

Közlekedési terület

- a) Falusias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 4998, 4999 és 6451 hrsz ú ingatlanok esetében 68 m² nagyságban
- b) Védelmi rendeltetésű erdőterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 6295 hrsz ingatlan területén ~790 m² nagyságban
- c) A 2862/28 hrsz Sárvár HU-KE Kft. telephely területből kerül sor a megtervezett kerékpárút terület növelésére 189 m² nagyságban, azaz egyéb ipari területből közlekedési terület kerül kijelölésre 189 m² nagyságban

3. melléklet a .../2026.(.....) számú képviselő-testületi határozathoz

Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 3. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

Rövidtávon megvalósuló változások:

A szerkezeti terv és a helyi építési szabályozás elfogadása lehetőséget teremt a településfejlesztési döntés alapján kidolgozott településszerkezeti tervben kijelölt célok építési szabályozási előírások mentén történő megvalósítására.

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

A településkép védelmére külön jogszabályi előírások alapján önálló rendelet előírásai alkalmazandó.

Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása, a rendezési tervet érintő elemeinek esetében a változások átvezetése.

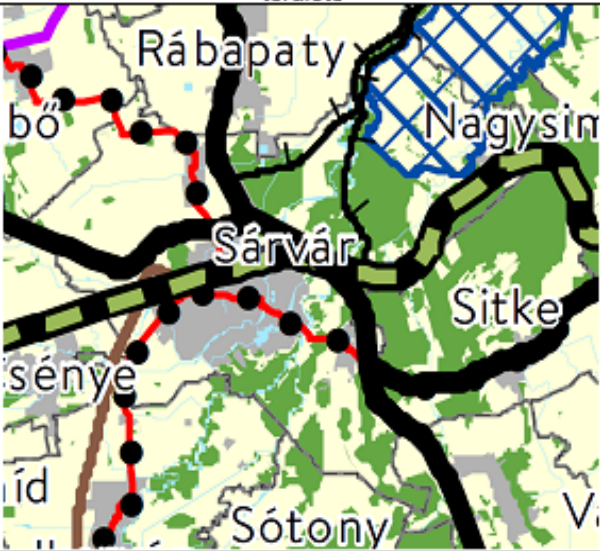
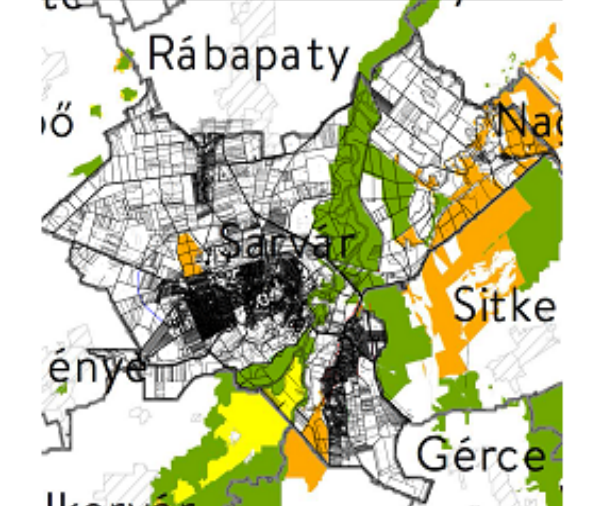
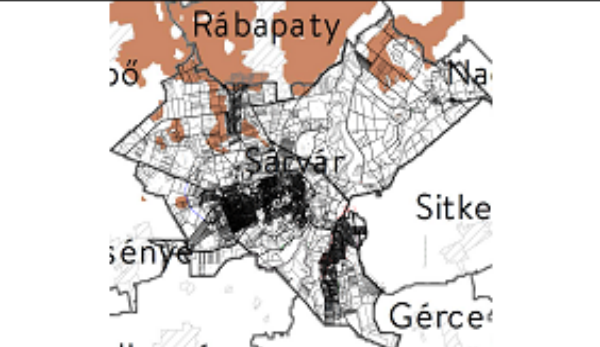
4. melléklet a .../2026.(...) számú Képviselő-testületi határozathoz

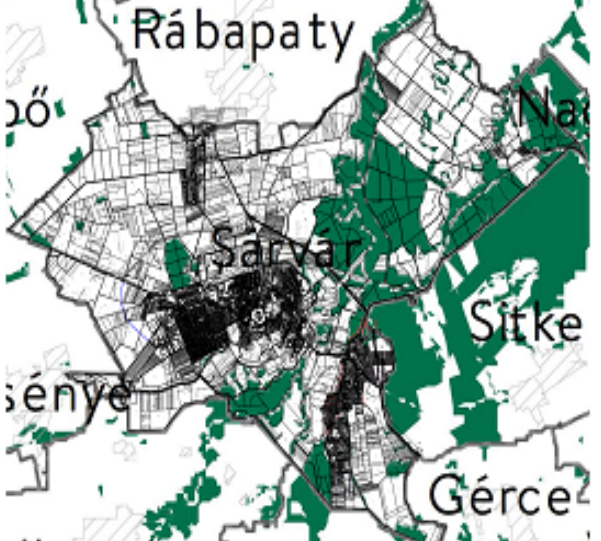
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

4. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

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

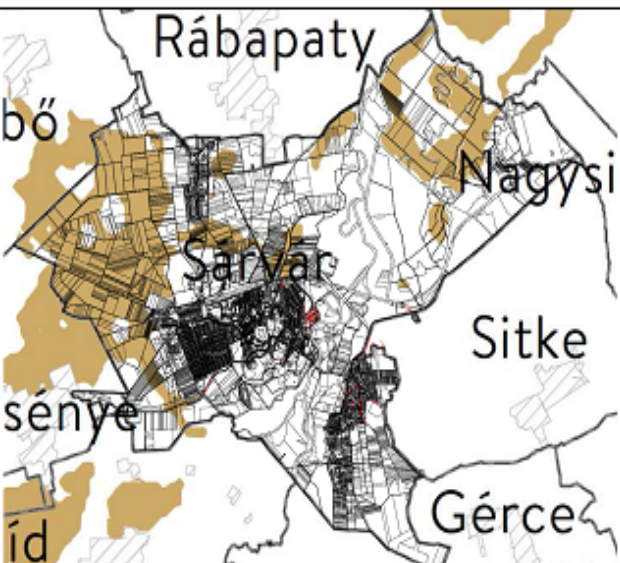
A MaTrT Sárvárt érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Települési térség és Mezőgazdasági térséget érint	
Ökológiai hálózat magterület övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat puffterület övezete	Nem érinti.	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	

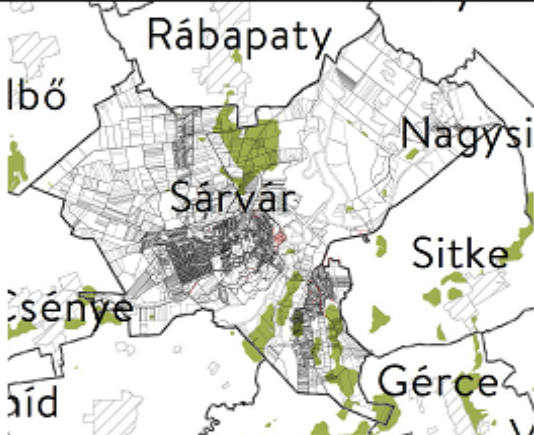
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (sötét barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosítva	Nem érinti	
Erdők övezete	Nem érinti	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	

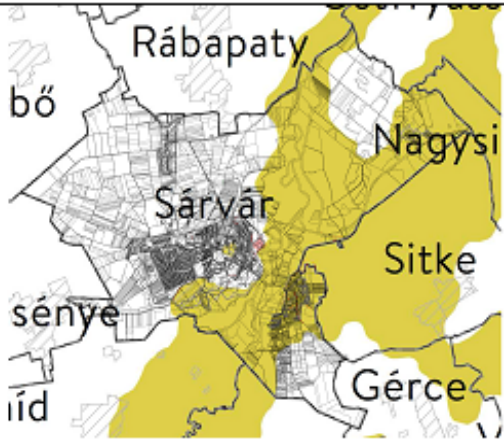
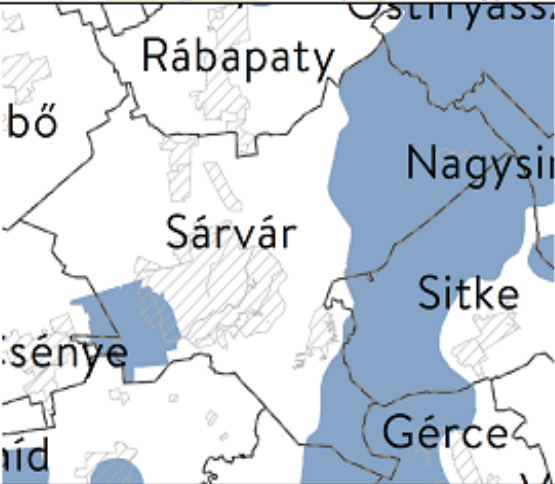
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
--	------------	--

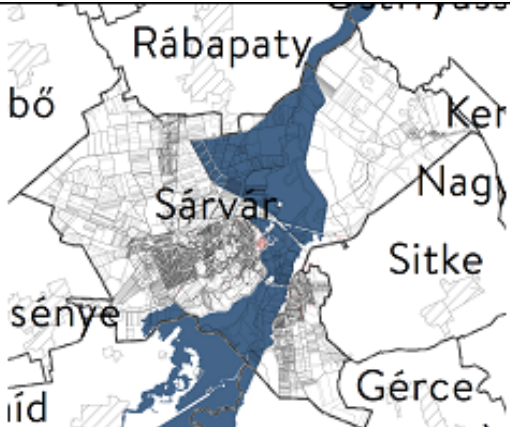
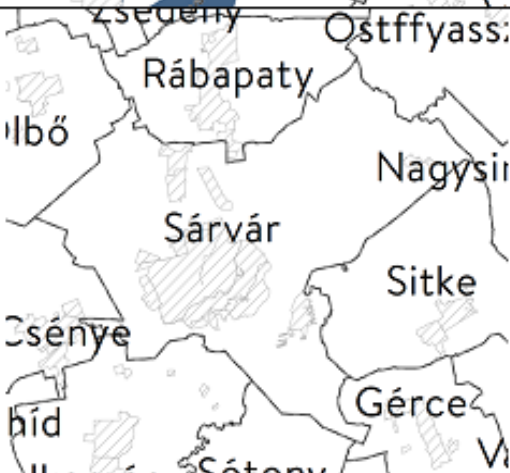
Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2025.)		Módosított településszerkezeti terv (2026)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	1063,34 ha	999,378 ha	93,98	999,378 ha	93,98
Erdőgazdálkodási térség	1851,08 ha	1826,3605ha	98,66	1826,3605ha	98,66
Mezőgazdasági térség	3486,66 ha	3452,8715 ha	99,03	3452,8715 ha	99,03
Vízgazdálkodási térség	63,25 ha	185,72 ha	293,62	185,72 ha	293,62
Teir adat:	6464,33 ha	6464,33 ha		6464,33 ha	

Forrás: teir adatszolgáltatás

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT szerint	Nem érinti	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Nem érinti	1534,91	

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosított lehatárolás szerint (-1,68 ha)	Nem érinti	1533,23	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete MATRT	Nem érinti	516,56	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Nem érinti.	516,56	

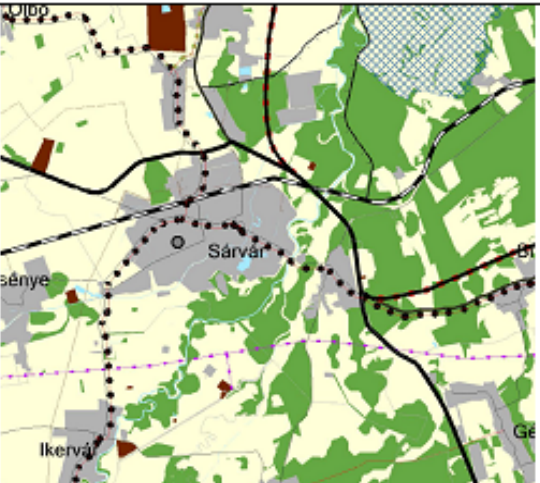
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján 20-as (-1,08 ha) és 23-as (-1,1 ha), 29-es (-0,136667 TE módosítás során módosított lehatárolás szerint	Nem érinti	516,3152 -2,316667 ha 513,998533 ha	
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 2., 3., 10., 12., 15., 16. sorszámú tervezési területet.	2566,21	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti a 1., 13., 18. sorszámú tervezési területet	2226,46	

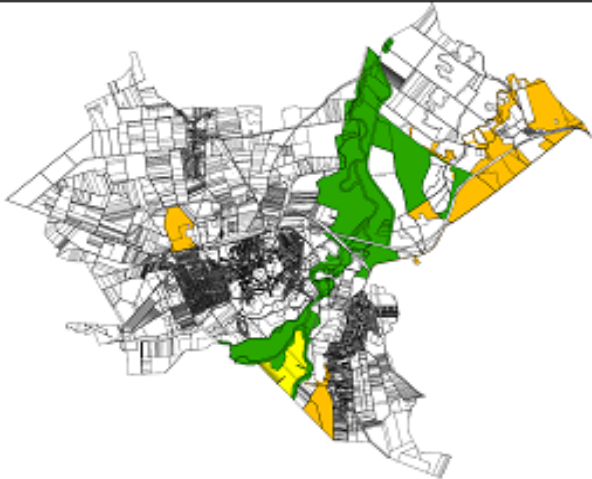
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	1382,59	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

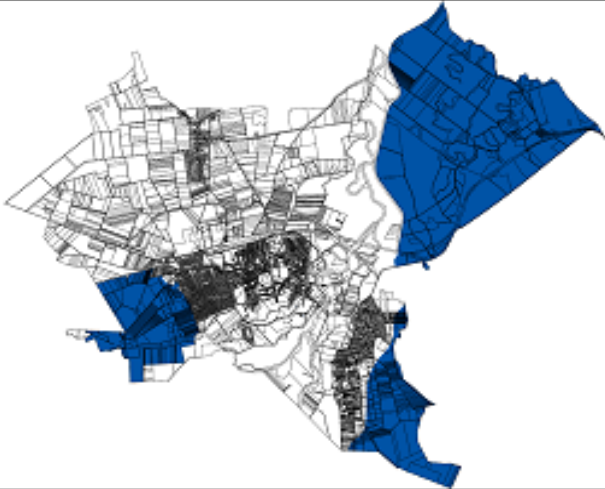
b.) Vas megye területrendezési tervének térségi lehatárolása

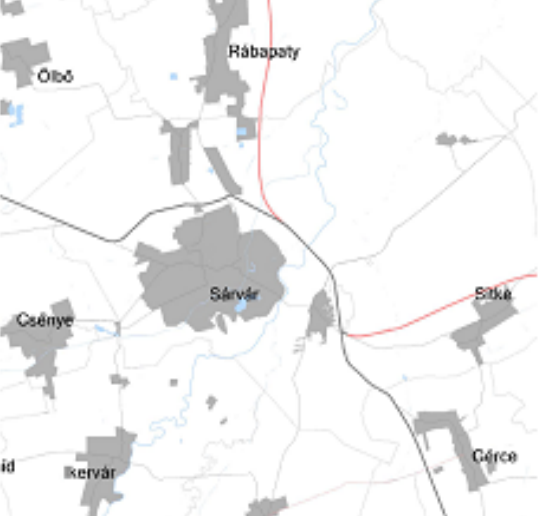
c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

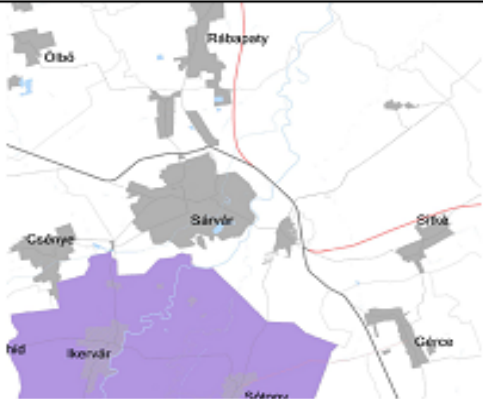
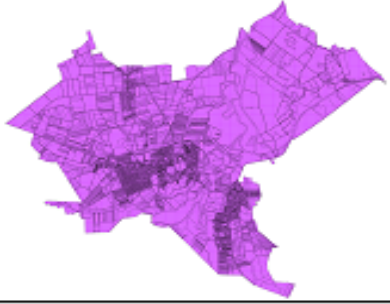
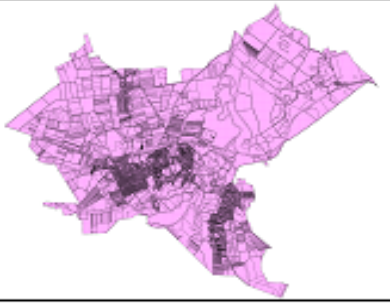
A VTrT Sárvár várost érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

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

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

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 2., 3. 10., 12., 15., 16. sorszámú tervezési területet.	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti a 1., 13., 18. sorszámú tervezési területet	

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

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

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



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

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

A biológiai aktivitási értékszámítás nem változik jelen eljárásban.

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 26. sorszámú módosítás többletpontértéke 29,549547, amelyet együttesen a 28-as módosítással 44,006666, ehhez jön a 29-es módosítás 27,10629 értéke = 71,11295 többlet pontérték nagyságban használható fel.

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

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

Területi mérleg
(Változással érintett területek vonatkozásában)

Területi mérleg (1.-18. sorszámú területre)

Terület	TSZT módosítás		Terület (ha)
	Hatályos TSZT	Javasolt TSZT	
3868/21 hrsz	közlekedési terület	egyéb ipari terület	0,366
Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz)	Közlekedési terület	falusias lakóterület	0,243
4998, 4999 és 6451 hrsz	falusias lakóterület	közlekedési terület	0,0068
3343/28 hrsz	közlekedési terület	településközpont vegyes terület	0,147
6295 hrsz	Védelmi rendeltetésű erdőterületből	közlekedési terület	0,079
1116 hrsz és az 1106 hrsz	vízgazdálkodási terület	V vízgazdálkodási / Vt Településközpont vegyes terület	0,0176
3868/65 hrsz	egyéb ipari terület	Különleges energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	0,1924
2862/28 hrsz	Egyéb ipari terület	Közlekedési terület	0,0189

II. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

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

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

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

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

1. §

A SÁRVÁR VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) 27. § (3) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Kertvárosias lakóterületen)

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

da) az Lke és Lke4 jelű építési övezetben 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

db) az Lke3 jelű építési övezetben kizárólag az üdülőház, magánszálláshely és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy ingatlanonként legfeljebb 5 db épület, és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db

dc) Lke5 jelű kertvárosias lakó építési övezetben, csak lakás rendeltetési egység helyezhető el, az egy telken elhelyezhető lakások száma legfeljebb 2 db, kialakításuk egy épületben lehetséges

dd) Lke6 jelű kertvárosias lakó építési övezetben, telkenként legfeljebb 4 lakás rendeltetési egység helyezhető el úgy, hogy az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db”

2. §

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

„(3) A telken újonnan létesülő épület szabadon állóan, a már kialakult előkerthez igazodóan, ennek hiányában a telekhatártól 5 méterre és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhető el. Az oldalkertre vonatkozó előírást nem kell alkalmazni a rendelet hatályba lépése (2017. január 1.) előtt az Mk (mezőgazdasági kertes) építési övezetben létesített építmények vonatkozásában.”

3. §

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

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

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

Sárvár, 2026.....

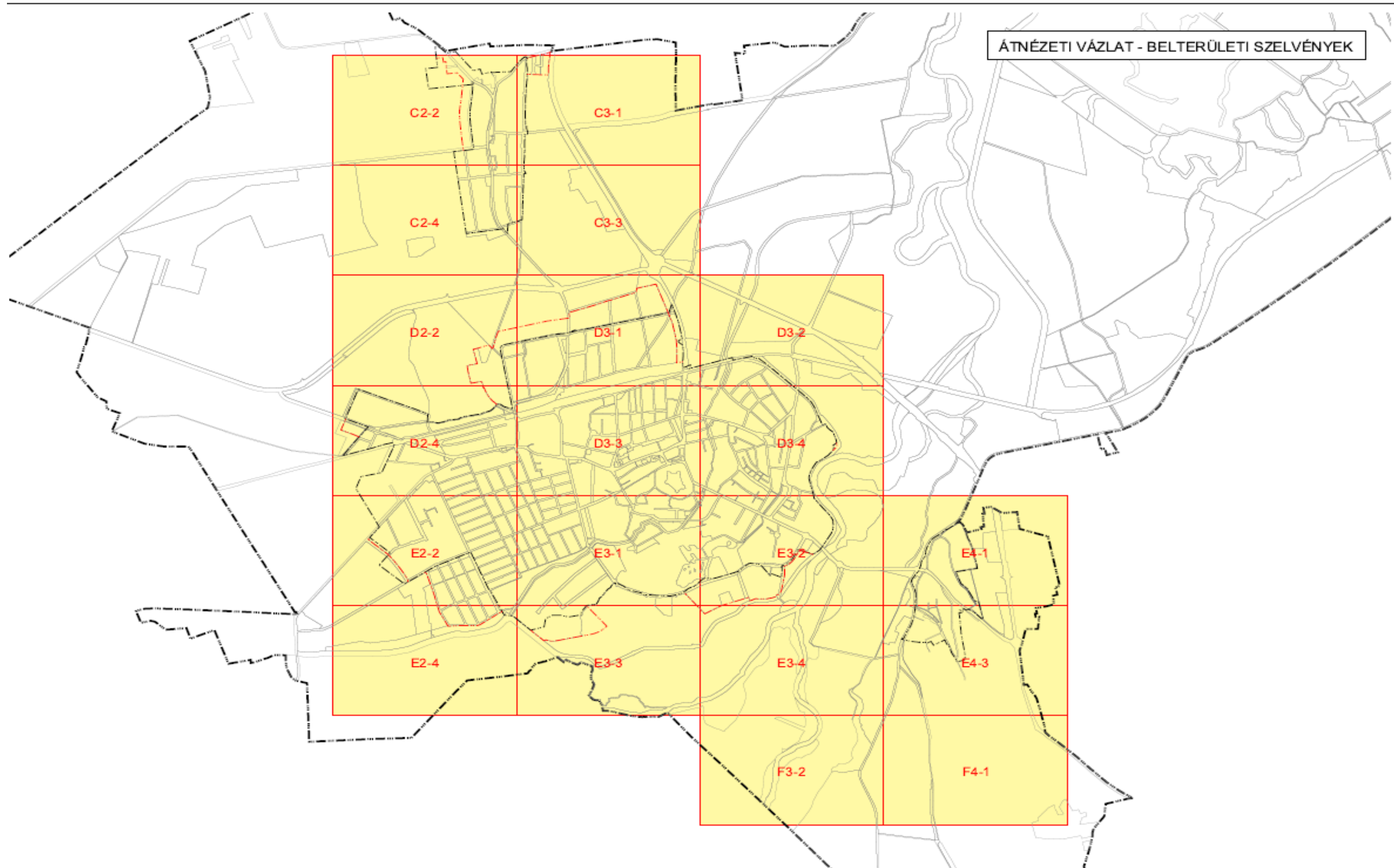
Kondora István
polgármester

dr. Szijártó Valéria
címmzetes főjegyző

Kihirdetve: Sárvár, 2026.....

dr. Szijártó Valéria
címmzetes főjegyző

1. melléklet a .../2026. (....) önkormányzati rendelethez Belterület szabályozási tervlapok
Hatályos: 2026.-tól
(32. módosítás)



SÁRVÁR, TÉRINFORMATIKAILAG FELDOLGOZOTT SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

RAJZI ELEMÉK

FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

Településszerkezeti jelentőségű	Nem településszerkezeti jelentőségű
	Településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
	Közlekedési célú közterület (belföldi és külföldi beépítésre szánt területen belül)
	Védendő
	Közműi erdő
	Vízfelület
	Árvízvédelmi töltés (vízgazdálkodási terület szárazságon)
	Zöldterület (közterület)
	Zöldfelületi rendeltetésű közterület (közter)
	Magánút
	Vasút területe
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
	Vízgazdálkodási terület: vízbeszerzési, vízmű
	Telken belüli védőfásítás (beültetési kötelezettség)
	A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen
	Ökológiai hálózat
	Építési hely
	Csak a tömb egészére érvényes SZT alapján beépíthető telekrész
	Általános szabályozói eltérő (nagyobb) hátsókat ill. a telek valamilyen okból nem beépíthető része
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett épület telke
	Helyi településszerkezeti védettség
	Közhasználatra megnyitott telekterület
	Utca, gyalogos tér diszburkolattal
	Gyógyhely területe és határa
	Gyógyhely védőterülete
	Intézménykert területe
	A telek be nem építhető része

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	Belföldi határ
	Tervezett belföldi határ
	Beépítésre szánt terület határa külfölden
	Készítendő szabályozási terv (változtatási terv) határa
	Építési övezet, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet határa
	Régiészeti terület határa
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Natura 2000 hálózat határa
	Tájképvédelmi terület határa
	Környezeti zajterhelés tekintetében feltétlenül beépíthető terület

VONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	Tervezett szabályozási vonal
	Tervezett telekhatár
	Keretfásítás, telken belüli fasor-ültetési kötelezettség
	Megyeiélvétel határa
	Kötelező beépítési vonal
	Védett, értékes fa, fasor
	Településszerkezeti jelentőségű gépjármű út tengely
	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjárműút tengelye
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Önálló vagy kijelölt gyalogút tengelye
	Közterületi fásítás
	Szabályozási szélesség
	Javasolt telekhatár (magánút mellett)
	helyi építési szabályzatban rögzített előírt méretezési eltérő előírt mérete
	helyi építési szabályzatban rögzített oldalkert méretezési eltérő oldalkert mérete

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPESEN MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	Megtartandó fa
	Tervezett híd (döntési szint nem telepítési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
	Közterületi, magánúti áthaladó gépjármű és gyalogos számára
	Megszüntetési jel

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Ásványvagyont tartalmazó - megkutató - terület határa
	Geodéziailag nem bontott meglévő épület
	Geodéziailag nem bontott meglévő parkoló

FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

	Meglévő közigazgatási határa
	Meglévő belföldi határa
	Telekhatár
	Épületkontúr
	Ötburkolat
	Termálkút, vízműkút
	Híd, felüljáró

VONALAS ELEMÉK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJÉ)

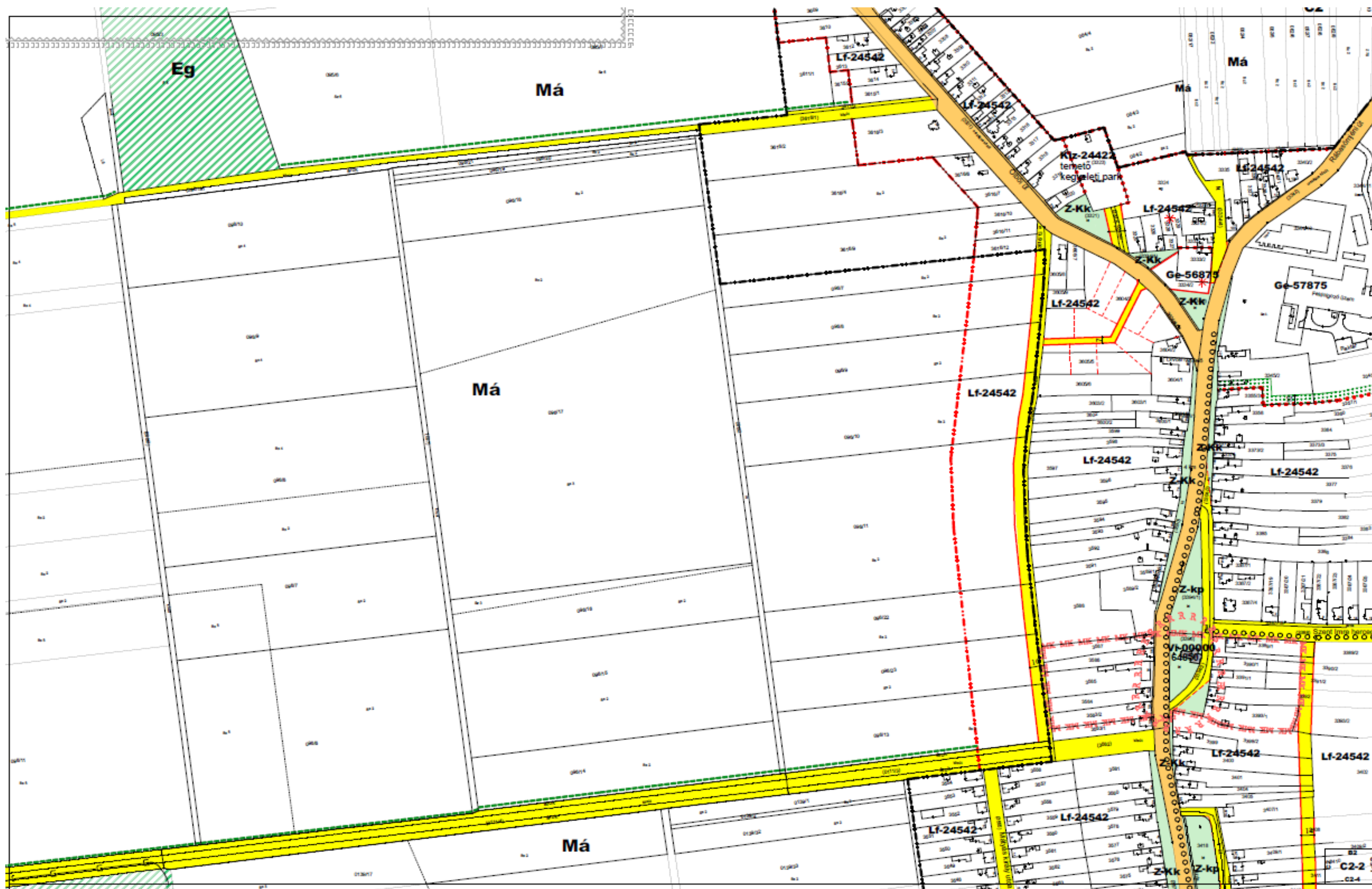
1. Telepítési közigazgatási határ
2. Belföldi határ
3. beépítésre szánt terület határa külfölden
4. Szabályozási vonal
5. Művi védelmi ill. táj- és természetvédelmi határvonal
6. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
7. Telekhatár

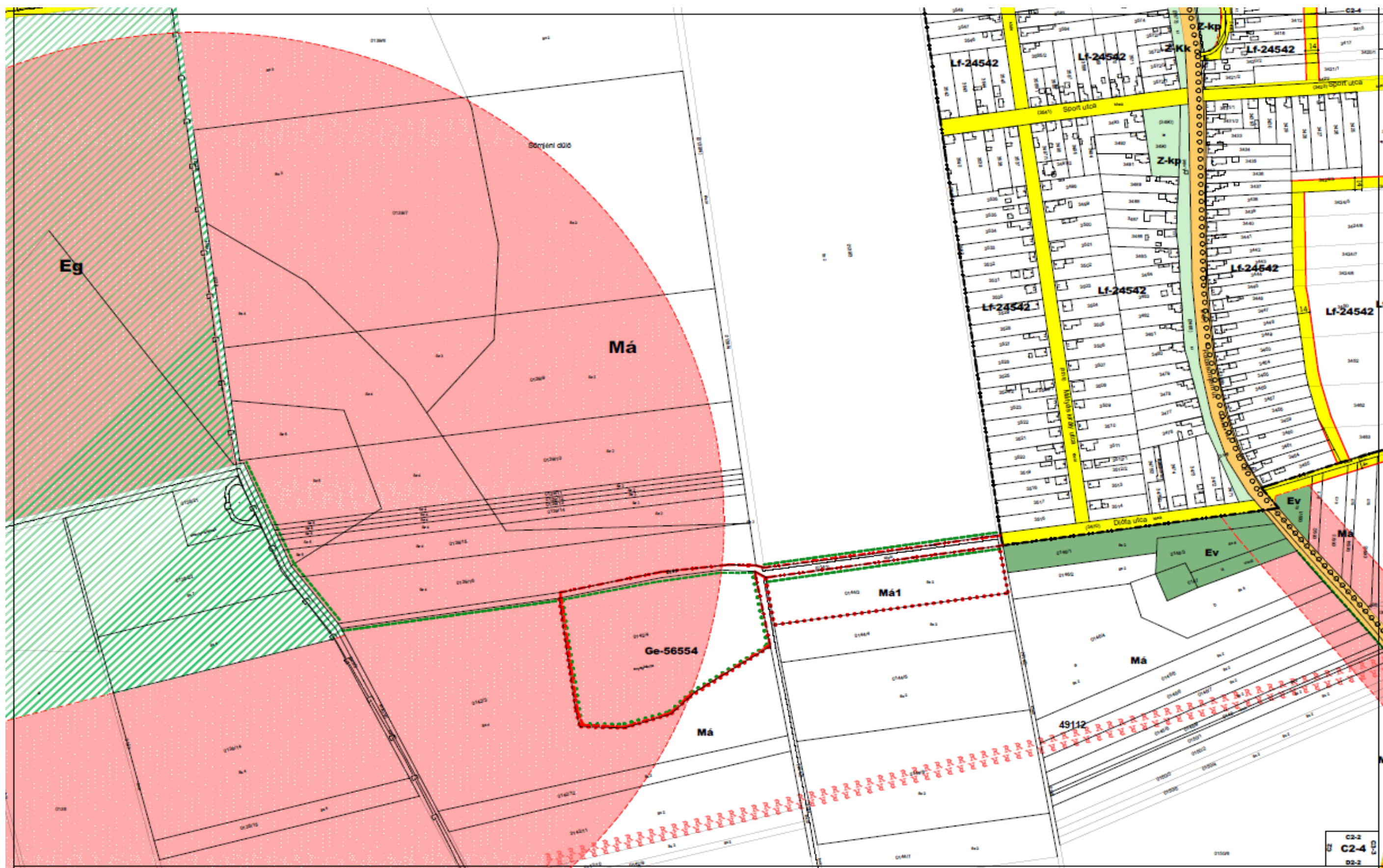
HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

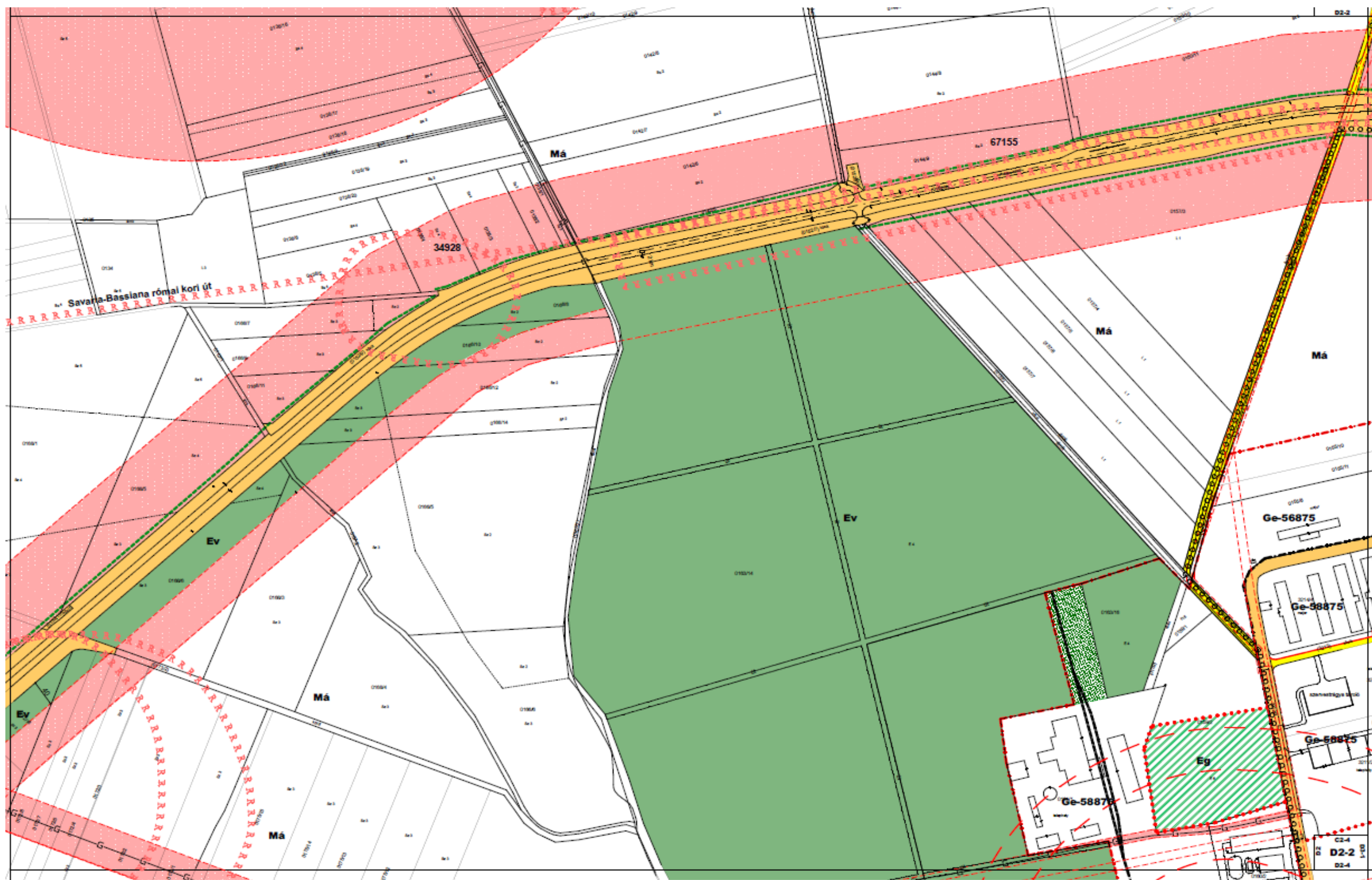
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Hidrogeológiai és nyílt karstterület védelmi zónájának határa
	Árvízvédelmi korlátozás területének határa
	Vasúti áthaladó látóháromszögének védőtávolságának határa

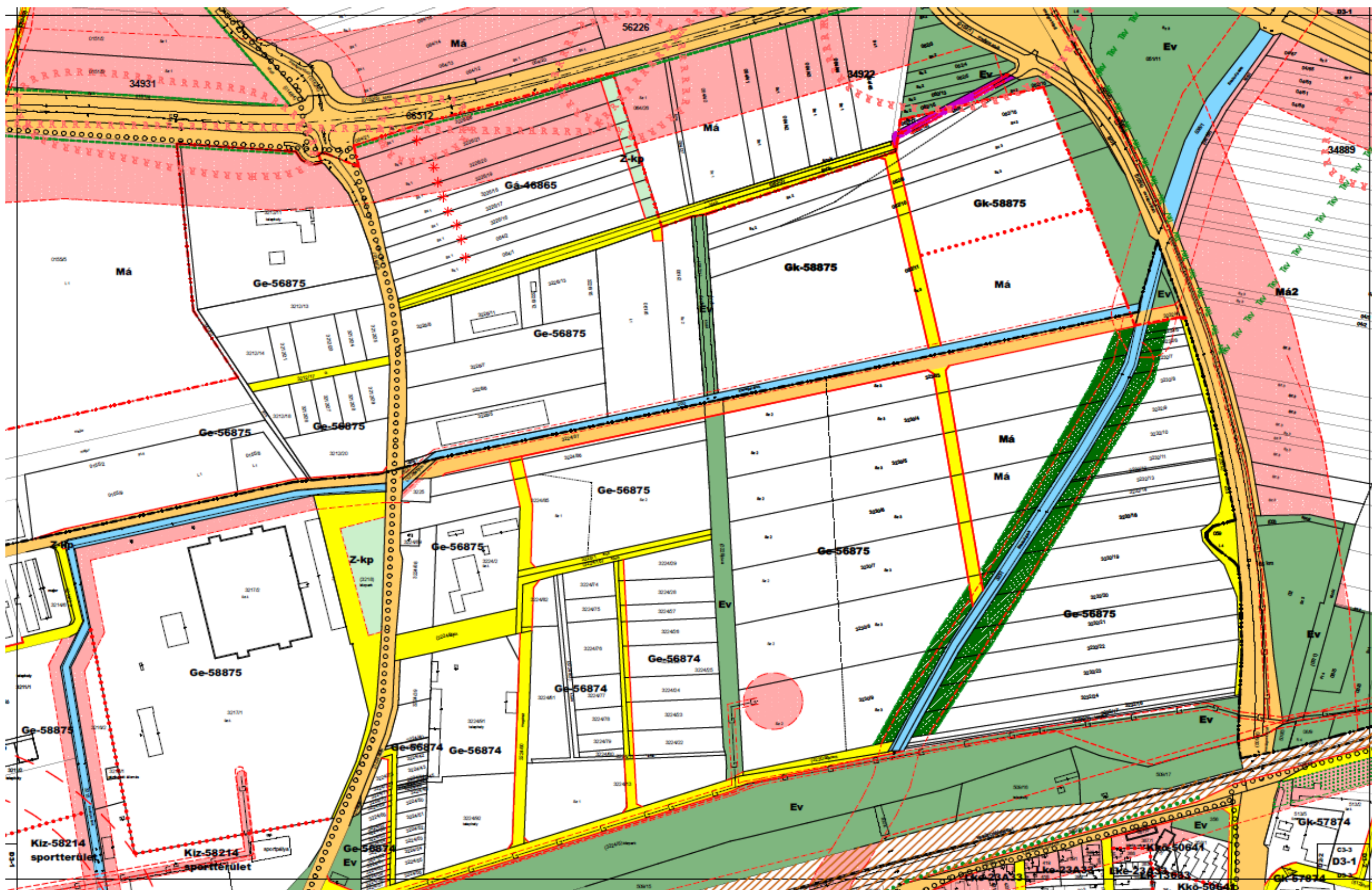
SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

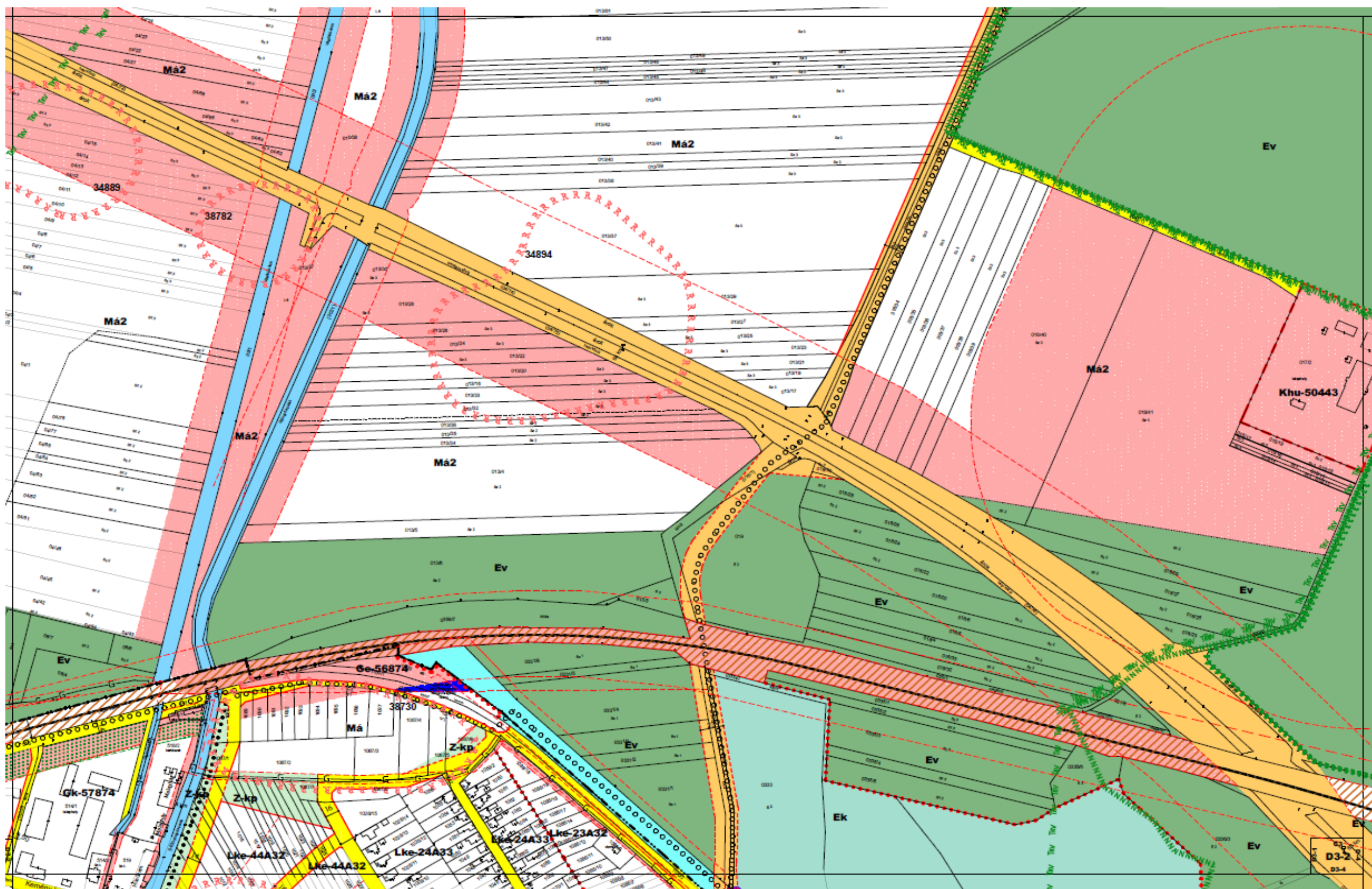
Ln 57557	Építési övezet jele
Ln	a betű két jelű, hogy az építési övezet melyik rendeltetési egységbe esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
	Rendeltetési területgyűjtemény jele és megnevezése (amelyek településszerkezeti jelentőségűek)
Beépítésre szánt területen belül	
Ln	nagyvírvesztés lekötő
Lk, Lk1	környezetvédelmi lekötő
Lk2, Lk3, Lk4, Lk5, Lk6	környezetvédelmi lekötő
Lf	földvesztés lekötő
Vt	településközpont
Vi	intézményterület
Gk	kereskedelmi, szolgáltató
Gip, Gip1	zavaró hatások ipari
Ge	egyéb ipari
GÁ	általános
Kke	különböző kereskedelmi
KI	különböző intézményi a funkció megjelölésével
Kiz	különböző intézményi jelentős zöldfelülettel, a funkció megjelölésével
Kb	különböző bányászati
Khu	különböző hulladék elhelyezésére szolgáló
Kkó	különböző közlekedési
Kmu	különböző munkaadó
Kg	különböző gépjármű
KMe	különböző a megújuló energiatörvény hasznosításának céljára szolgáló terület
Beépítésre nem szánt területen belül	
Z-kp	zöldterület: közpark
Z-Kk	zöldterület: közpark
Ev	védelmi rendeltetésű erdő
Ek	környezeti erdő
Eg	gazdasági erdő
Mk	mezőgazdasági kertes
MÁ, MÁ1, MÁ2, MÁ3	mezőgazdasági általános
V	vízgazdálkodási (vízmű)
Kbnz	különböző beépítésre nem szánt intézmény terület jelentős zöldfelülettel
KbnLb	különböző beépítésre nem szánt légitársadalmi terület
KbnHt	különböző beépítésre nem szánt horgászati terület
Kbnme	különböző beépítésre nem szánt megújuló energiatörvény hasznosításának céljára szolgáló terület
Ln5....	a első szám két jelű, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. zártkörű
	2. oldalkertben álló
	3. létes
	4. szabadosított- általános
	5. szabadosított- telepített
	6. szabadosított- függő
Ln.7....	a második szám két jelű, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1. 300 m ²
	2. 500 m ²
	3. 720 m ²
	4. 900 m ²
	5. 1100 m ²
	6. 1500 m ²
	7. 5000 m ²
	8. 10000 m ²
	9. 20000 m ²
	0. adottaktól függően
Ln...5...	a harmadik szám, vagy betű két jelű, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
	1. 3 %
	2. 10 %
	3. 20 %
	4. 25 %
	5. 30 %
	6. 40 %
	7. 50 %
	8. 60 %
	9. 80 %
	0. adottaktól függően
Ln...5...	a negyedik szám két jelű, hogy az építési övezetben mennyi a legkisebb zöldfelület % mértéke
	1. 80 %
	2. 60 %
	3. 50 %
	4. 40 %
	5. 30 %
	6. 25 %
	7. 20 %
	8. 10 %
	9. a be nem épített terület 50 %-a
	0. adottaktól függően
Ln...7	a ötödik szám két jelű, hogy az építési övezetben mi a megengedett épületmagasság
	1. 3,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m
	2. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m
	3. 6,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m
	4. 7,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m
	5. 9,0 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 m
	6. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,0 m
	7. 12,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 14,5 m
	8. 16,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 18,5 m
	9. 20 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 22,0 m
	0. adottaktól függően

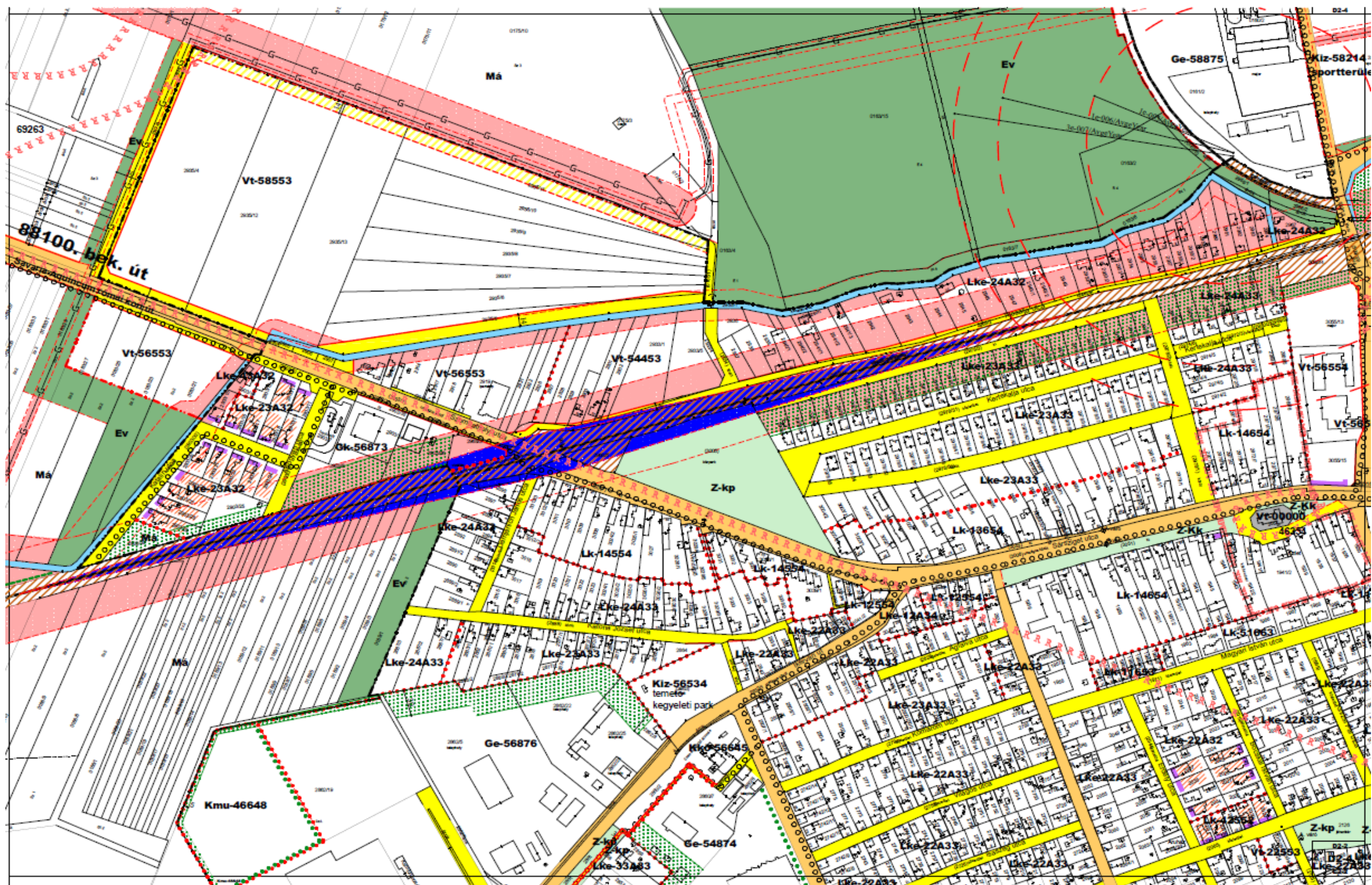




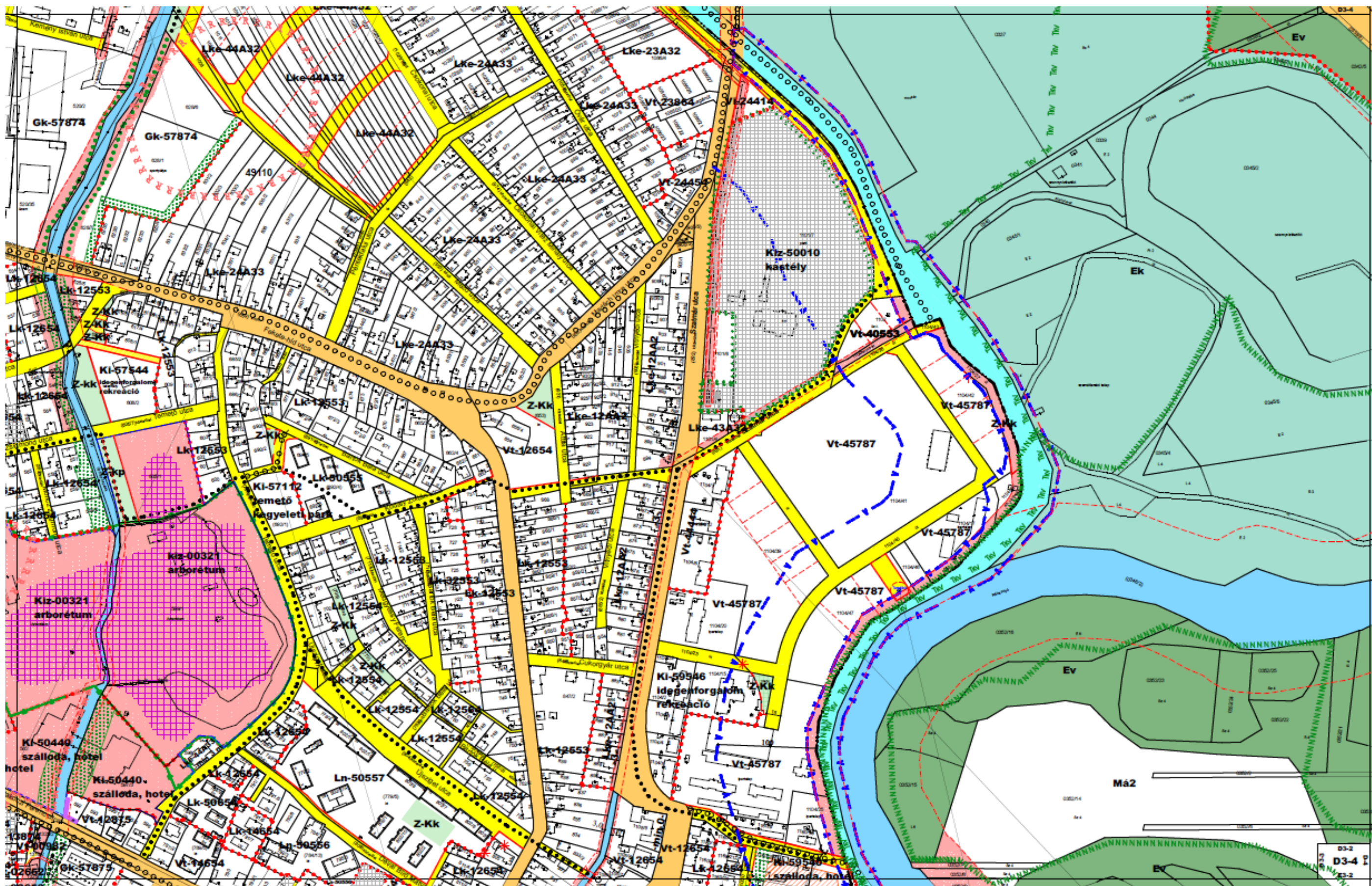


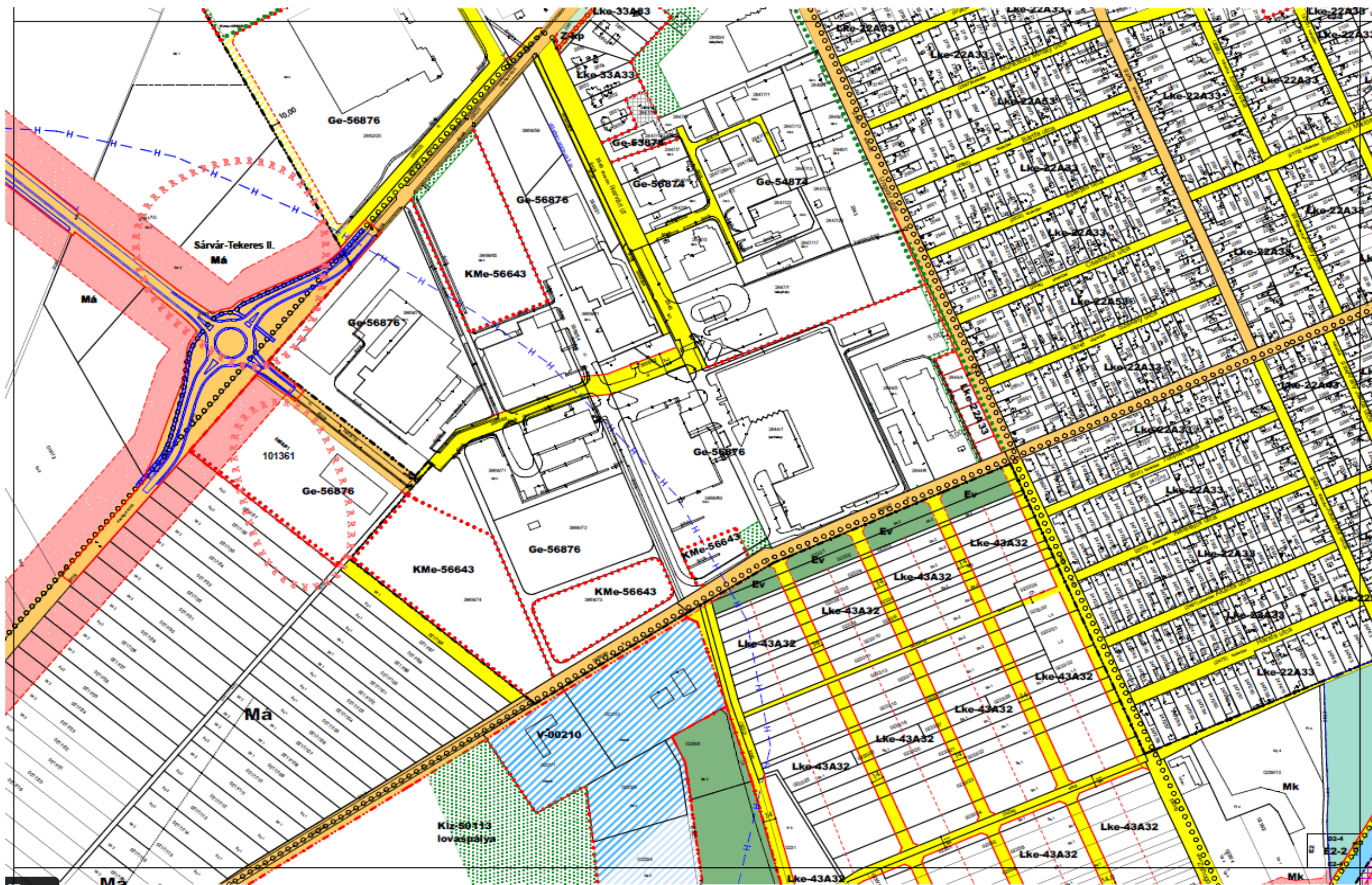




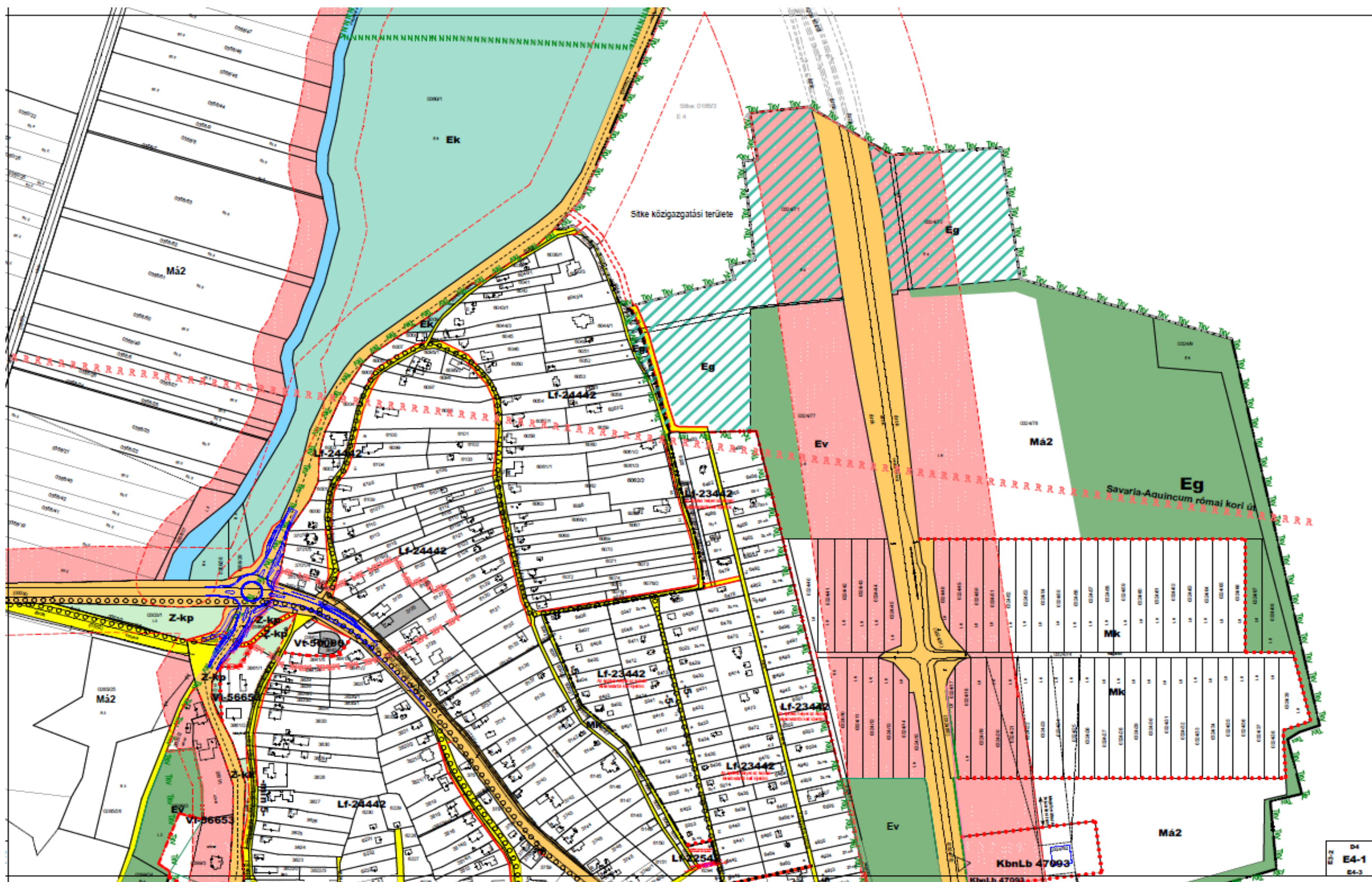


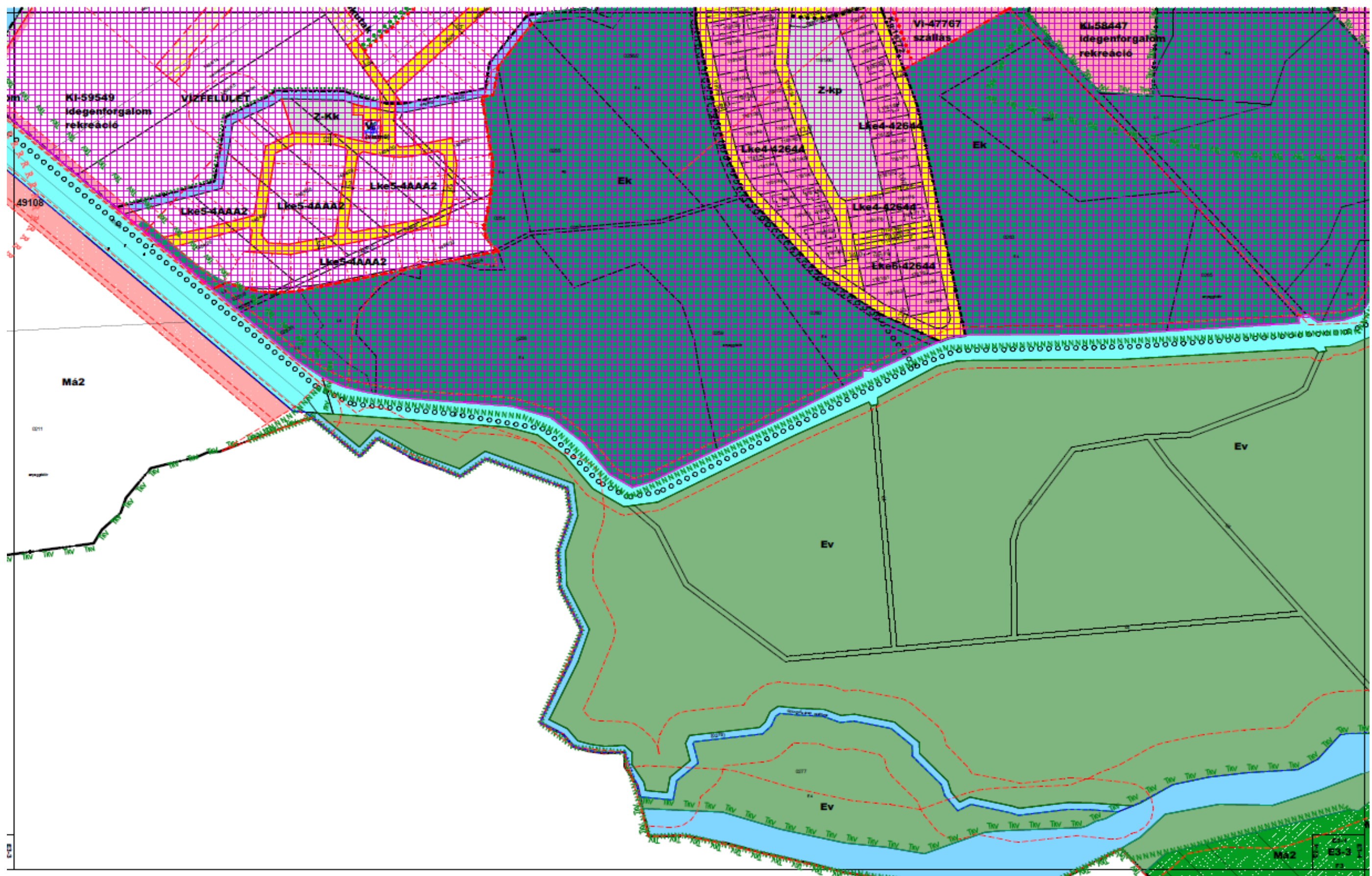


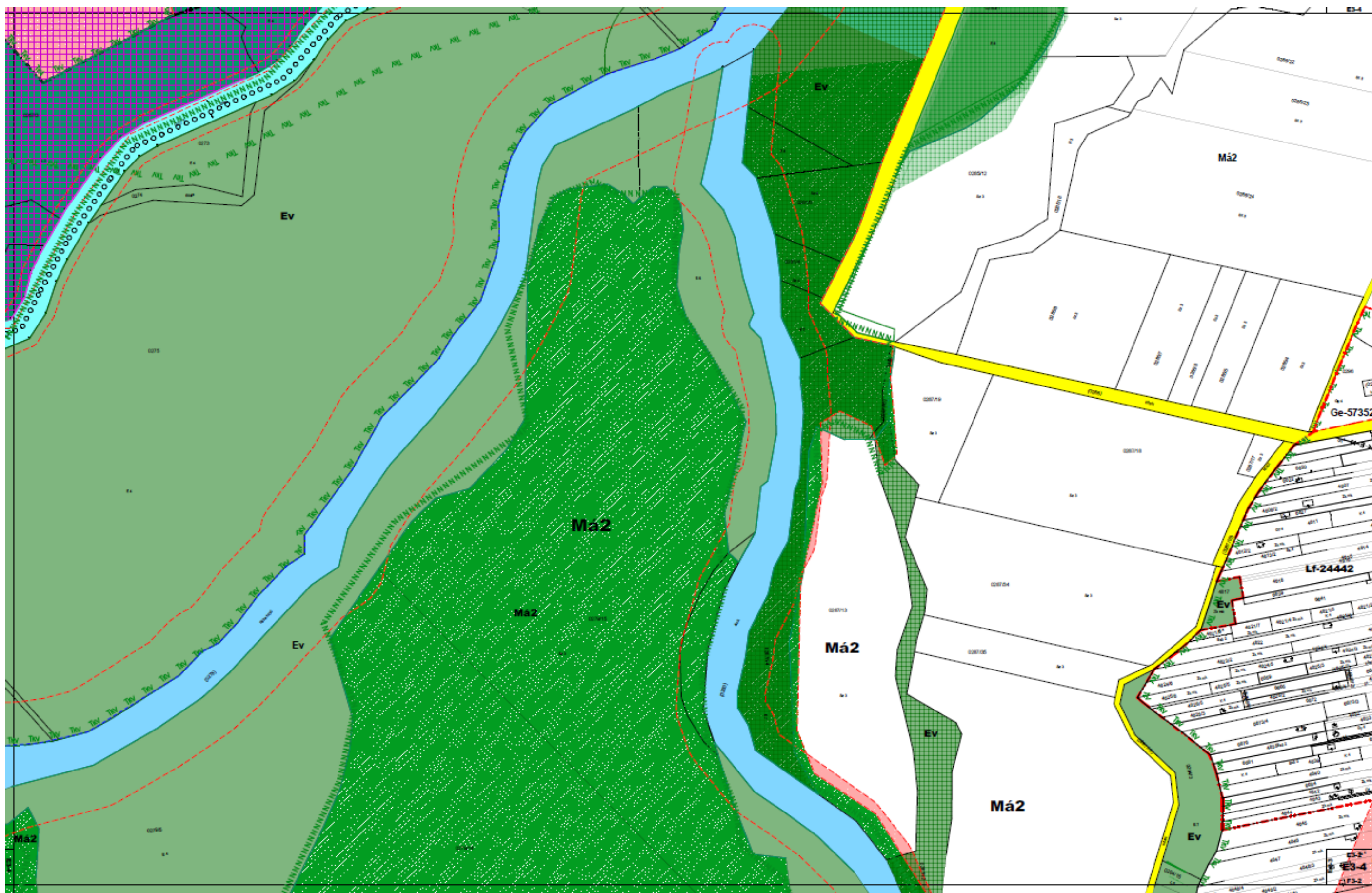




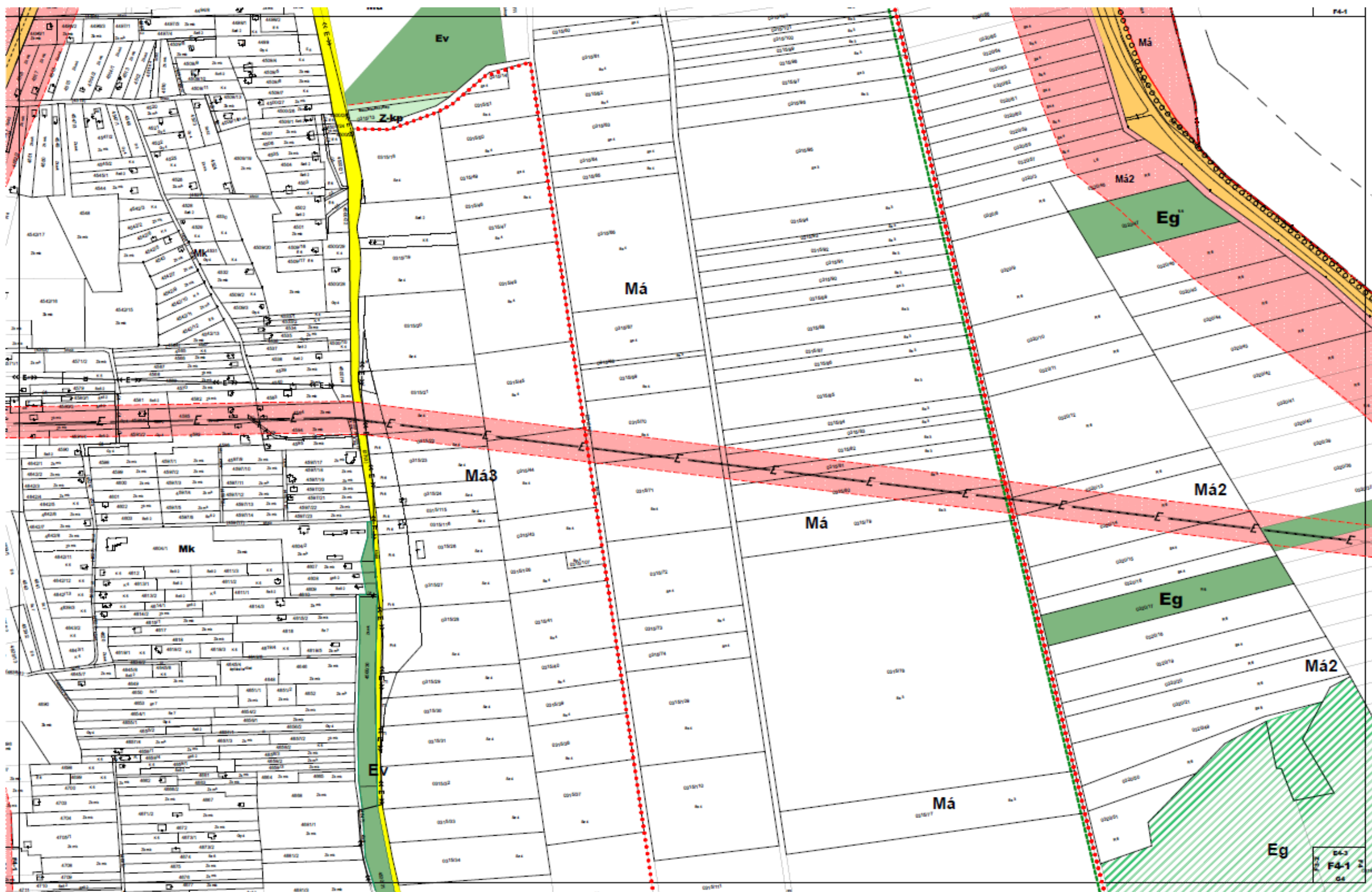










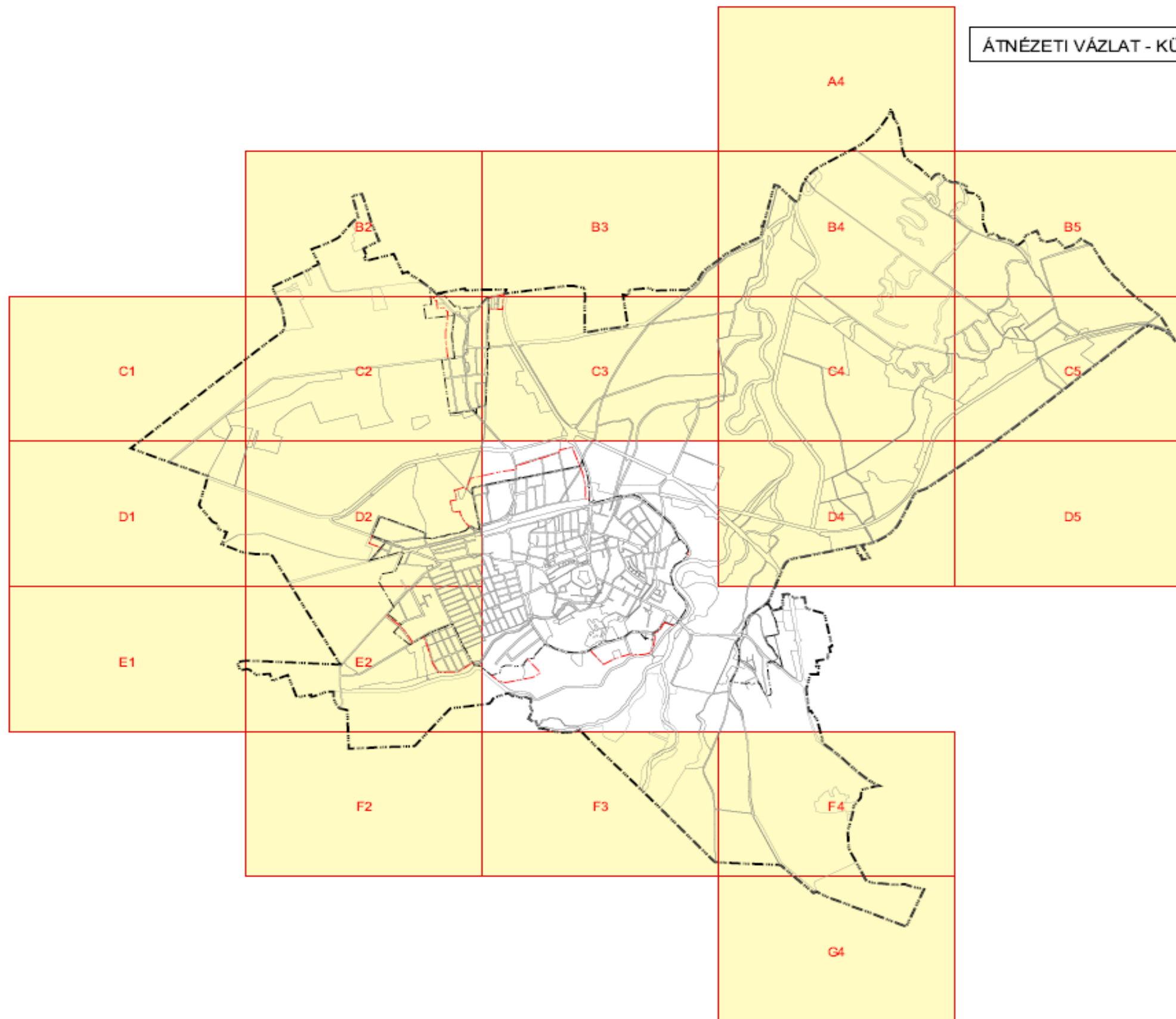


2. melléklet a .../2026. (....) önkormányzati rendelethez Kültérület szabályozási tervlapok

Hatályos: 2026.-tól

(32. módosítás)

ÁTNÉZETI VÁZLAT - KÜLTÉRÜLETI SZELVÉNYEK



SÁRVÁR, TÉRINFORMATIKAILAG FELDOLGOZOTT SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

RAJZI ELEMOK

Településszerkezeti jelentőségű közterület
Nem településszerkezeti jelentőségű közterület

FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

	Településszerkezeti jelentőségű közterület
	Közelkedési célú közterület (belföldi és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Védeendő
	Közfürdő
	Vízfelület
	Árvízvédelmi töltés (vízgazdálkodási terület szakszabványon)
	Zöldterület (közterület)
	Zöldfelületi rendeltetésű közterület (közterület)
	Magánút
	Vasút területe
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
	Vízgazdálkodási terület: vízbeszerzési, vízmű
	Telken belüli védőfásítás (beépítési kötelezettség)
	A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen
	Ökológiai hálózat
	Építési hely
	Csak a tömb egészére érvényes SZT alapján beépíthető telekhatár
	Általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókertről a telek valamilyen oldalán nem beépíthető része
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett épület telke
	Helyi településszerkezeti védetség
	Közhasználatra megnyitott telekterület
	Utca, gyalogos tér díszburkolattal
	Gyógyhely területe és határa
	Gyógyhely védőterülete
	Intézménykert területe
	A telek be nem építhető része

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

	Belföldi terület
	Tervezett belföldi terület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Készítendő szabályozási terv (változtatási terv) határa
	Építési övezet, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet határa
	Régiészeti terület határa
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Natura 2000 hálózat határa
	Tájvédelmi terület határa
	Környezeti zajterhelés tekintetében feltétlenül beépíthető terület

VONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

	Tervezett szabályozási vonal
	Tervezett telekhatár
	Keretfásítás, telken belüli fasor-ültetési kötelezettség
	Megyei fásítás-határa
	Kötelező beépítési vonal
	Védett, értékes fa, fasor
	Településszerkezeti jelentőségű gépjármű út tengely
	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjárműút tengelye
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Önálló vagy kijelölt gyalogút tengelye
	Közterületi fásítás
	Szabályozási szélesség
	Javasolt telekhatár (magánút mellett)
	helyi építési szabályzatban rögzített előkert mértékétől eltérő előkert mérete
	helyi építési szabályzatban rögzített oldalpart mértékétől eltérő oldalpart mérete

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPESEN MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

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

FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

	Meglévő közigazgatási határa
	Meglévő belföldi határa
	Telekhatár
	Épületkontúr
	Útburkolat
	Termálkút, vízműkút
	Híd, felüljáró

VONALAS ELEMOK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

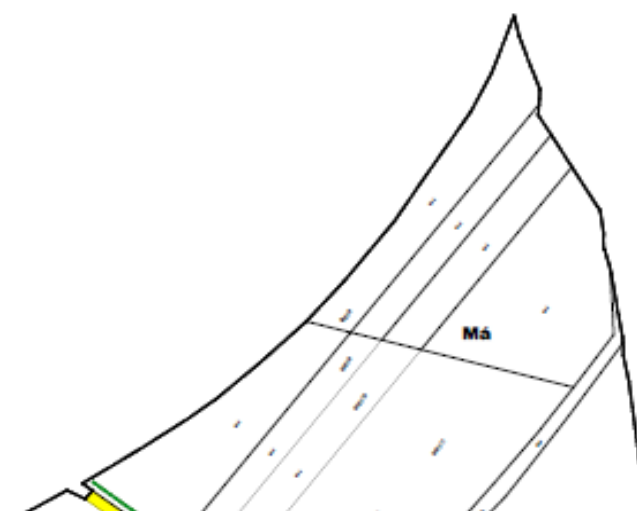
1. Települési közigazgatási határ
2. Belföldi terület
3. beépítésre szánt terület határa külterületen
4. Szabályozási vonal
5. Művi védelmi ill. táj- és természetvédelmi határvonal
6. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
7. Telekhatár

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Hidrogeológiai és nyílt karszterület védelmi zónájának határa
	Árvízvédelmi korlátozás területének határa
	Vasúti átlós látóháromszögének védőtávolságának határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

Ln 57557	Építési övezet jele
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési egységbe esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
	Rendeltetési területjegyek jele és megnevezése (amelyek településszerkezeti jelentőségűek)
Beépítésre szánt területen belül	
Ln	nagyvírósági lakó
Lk, Lk1	kisvírósági lakó
Lke, Lke3, Lke4, Lke5, Lke6	kisvírósági lakó
Lf	faluos lakó
Vt	településközpont
Vi	intézményterület
Gk	kereskedelmi, szolgáltató
Gip, Gip1	zavaró hatású ipari
Ge	egyéb ipari
Gá	általános
Kke	különleges kereskedelmi
Ki	különleges intézményi a funkció megjelölésével
Kiz	különleges intézményi jelentős zöldfelülettel, a funkció megjelölésével
Kb	különleges bányászati
Khu	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló
Kkó	különleges közlekedési
Kmu	különleges munkaadó
Kg	különleges gépjárműbázis
KMe	különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
Beépítésre nem szánt területen belül	
Z-kp	zöldterület: közpark
Z-Kk	zöldterület: közpark
Ev	védelmi rendeltetésű erdő
Ek	külföldi erdő
Eg	gazdasági erdő
Mk	mezőgazdasági kertes
Má, Má1, Má2, Má3	mezőgazdasági általános
V	vízgazdálkodási (vízmű)
Kbniz	különleges beépítésre nem szánt intézmény terület jelentős zöldfelülettel
KbnLb	különleges beépítésre nem szánt légitársadalmi terület
KbnHt	különleges beépítésre nem szánt horgászatú terület
Kbnme	különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
Ln5....	az első szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. zártkörű
	2. oldalhatáron álló
	3. írtas
	4. szabadoskáló- általános
	5. szabadoskáló- telepsterű
	6. adatskától függően
Ln.7....	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1. 300 m ²
	2. 500 m ²
	3. 720 m ²
	4. 900 m ²
	5. 1100 m ²
	6. 1500 m ²
	7. 5000 m ²
	8. 10000 m ²
	9. 20000 m ²
	0. adatskától függően
Ln..5...	A. 800 m ²
	a harmadik szám, vagy betű azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítési mérték
	1. 3 %
	2. 10 %
	3. 20 %
	4. 25 %
	5. 30 %
	6. 40 %
	7. 50 %
	8. 60 %
	9. 80 %
	0. adatskától függően
Ln...5.	A. 35 %
	a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a legkisebb zöldfelület % mértéke
	1. 80 %
	2. 80 %
	3. 50 %
	4. 40 %
	5. 30 %
	6. 25 %
	7. 20 %
	8. 10 %
	9. a be nem épített terület 50 %-a
	0. adatskától függően
Ln....7	A. 45 %
	az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett épületmagasság
	1. 3,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 3,5 m
	2. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m
	3. 5,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m
	4. 7,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m
	5. 9,0 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 m
	6. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,0 m
	7. 12,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 14,5 m
	8. 15,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 18,5 m
	9. 20 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 22,0 m
	0. adatskától függően

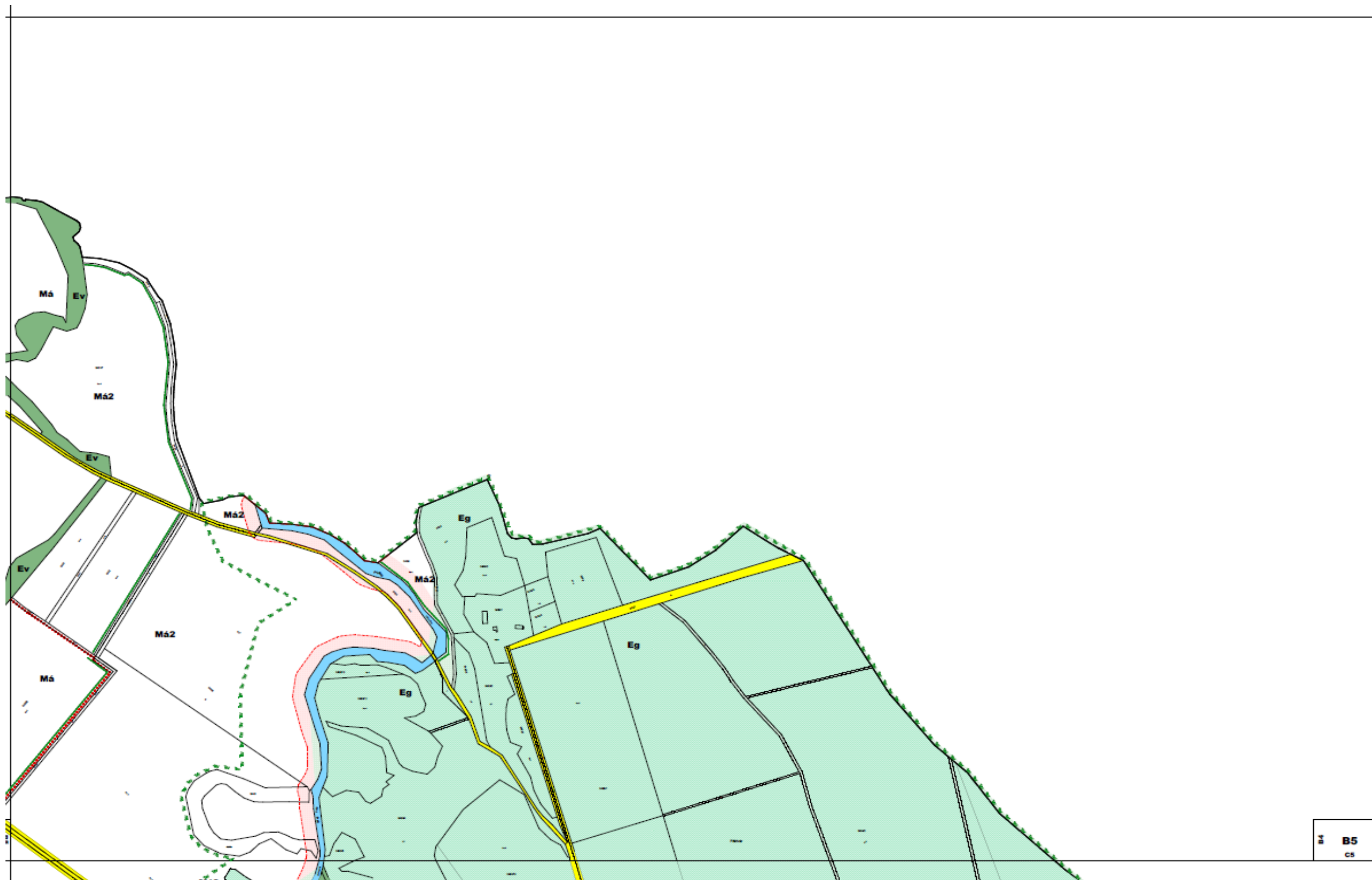


A4
B4

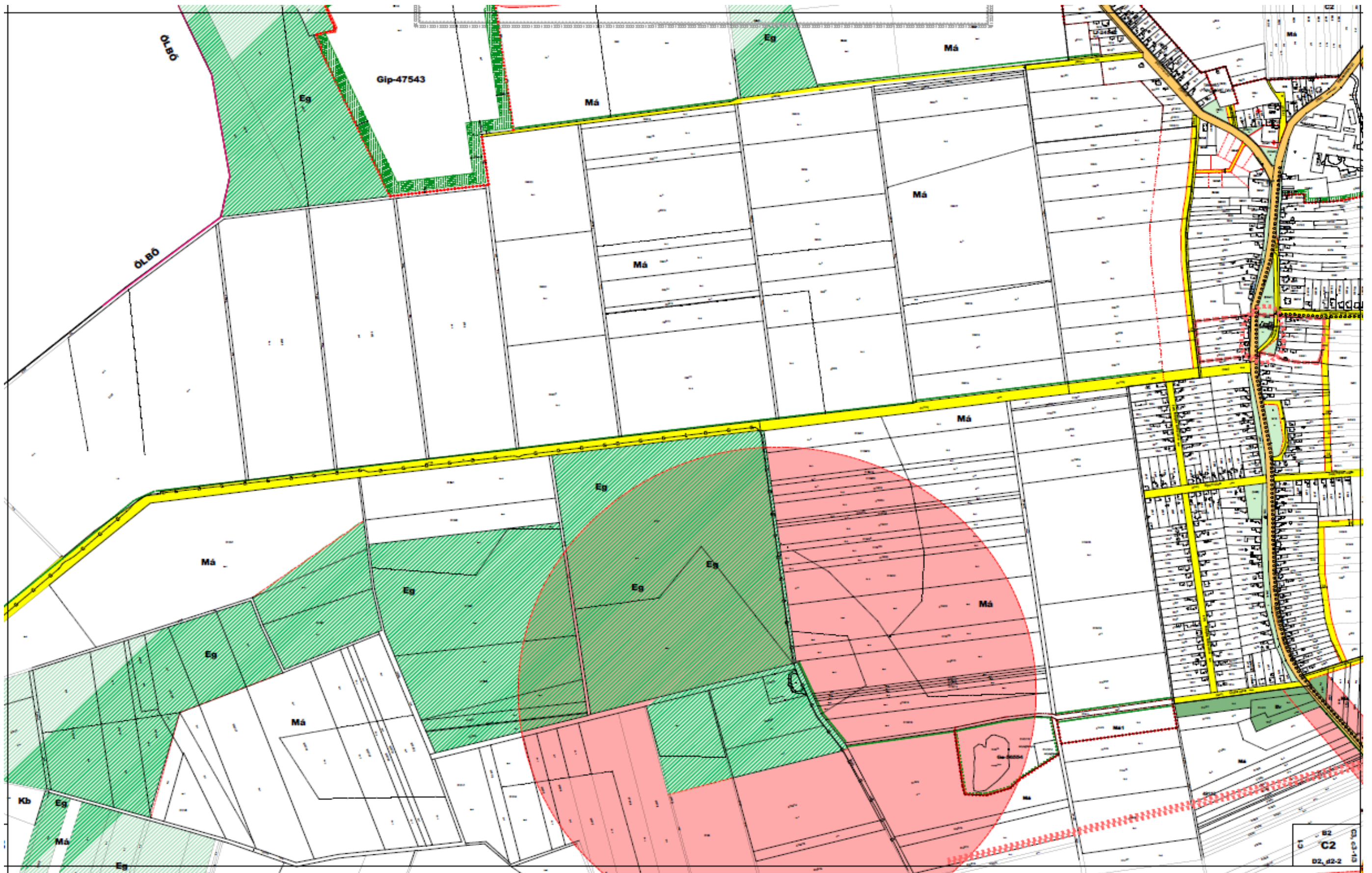


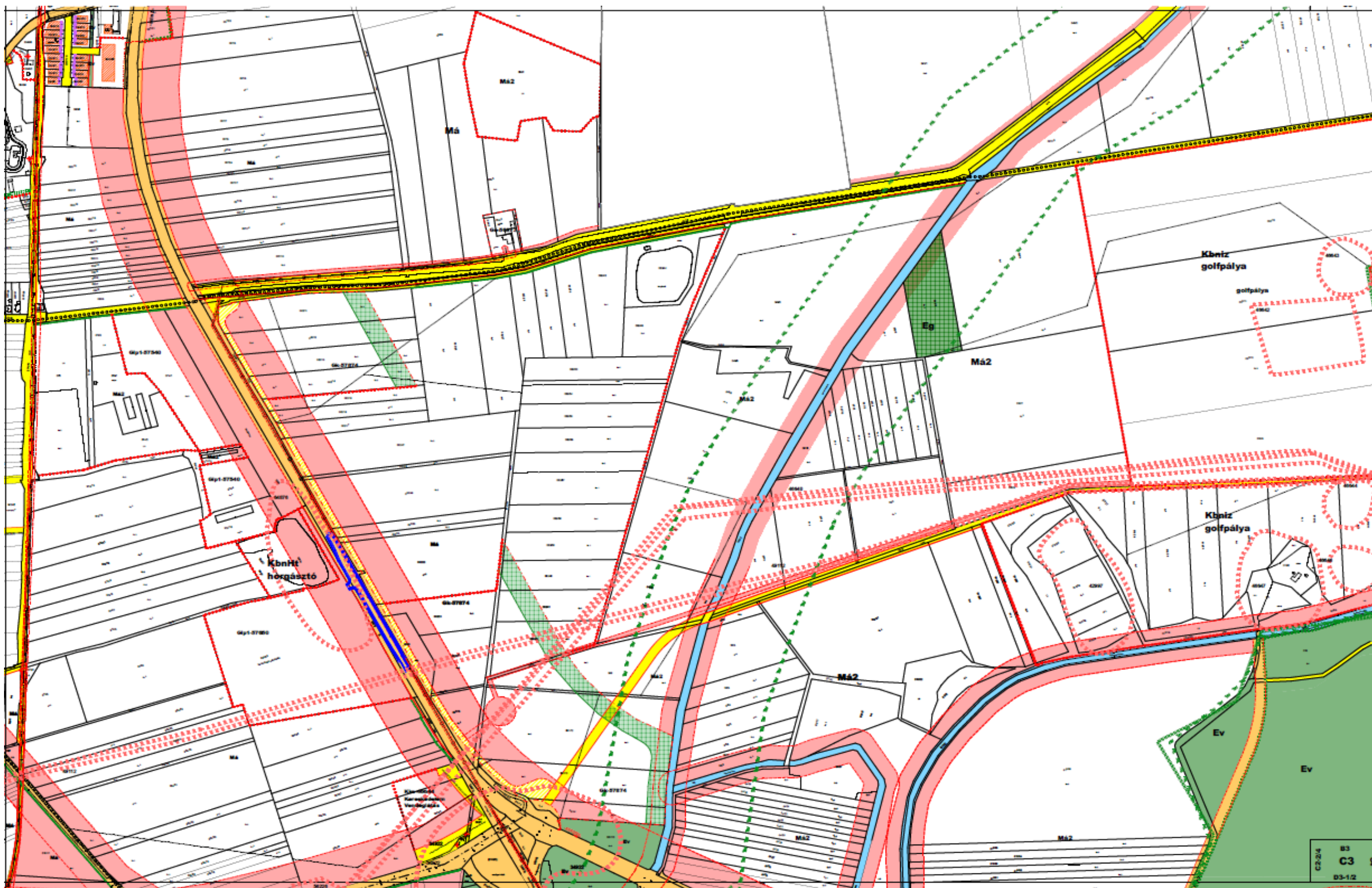


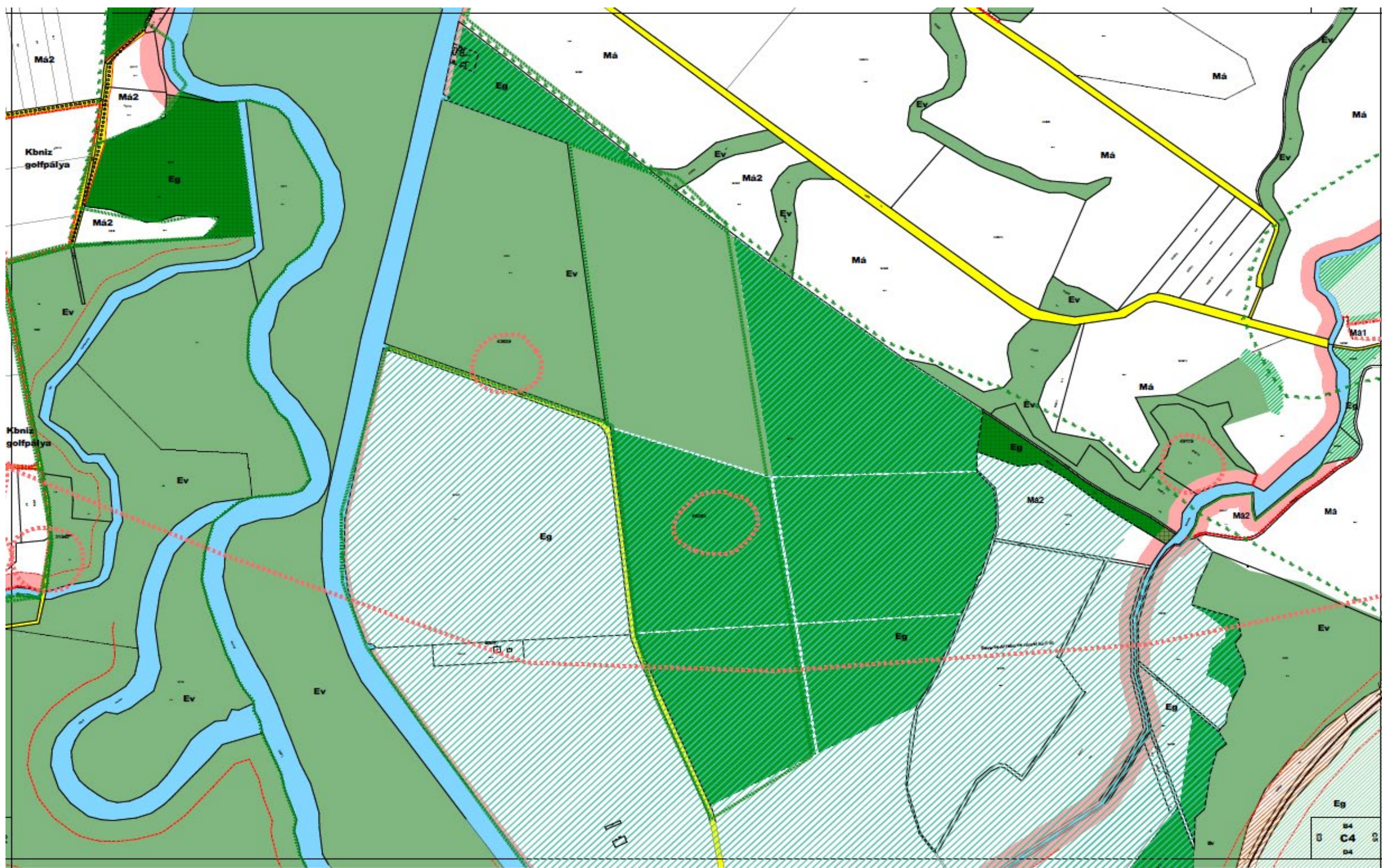


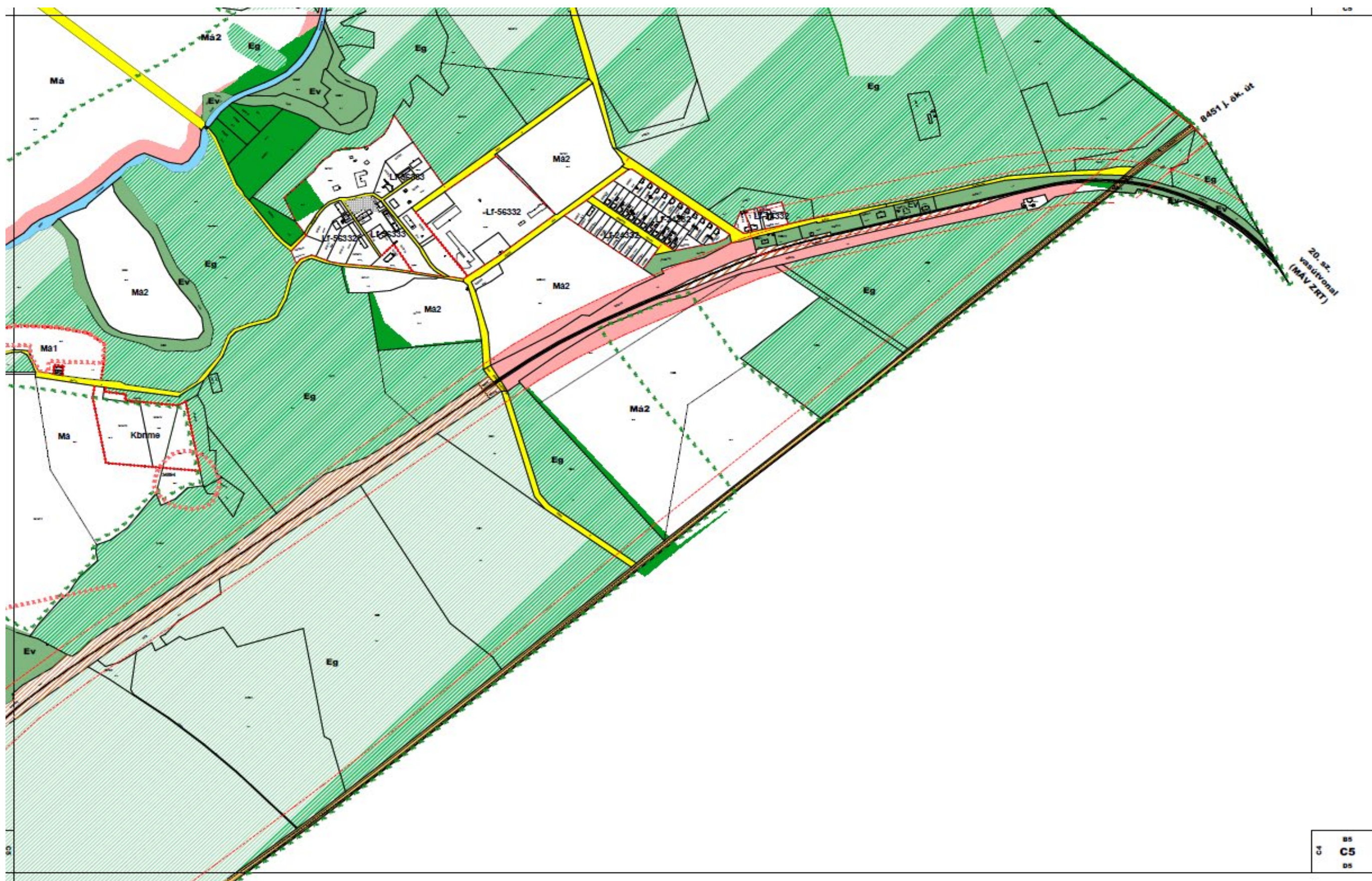


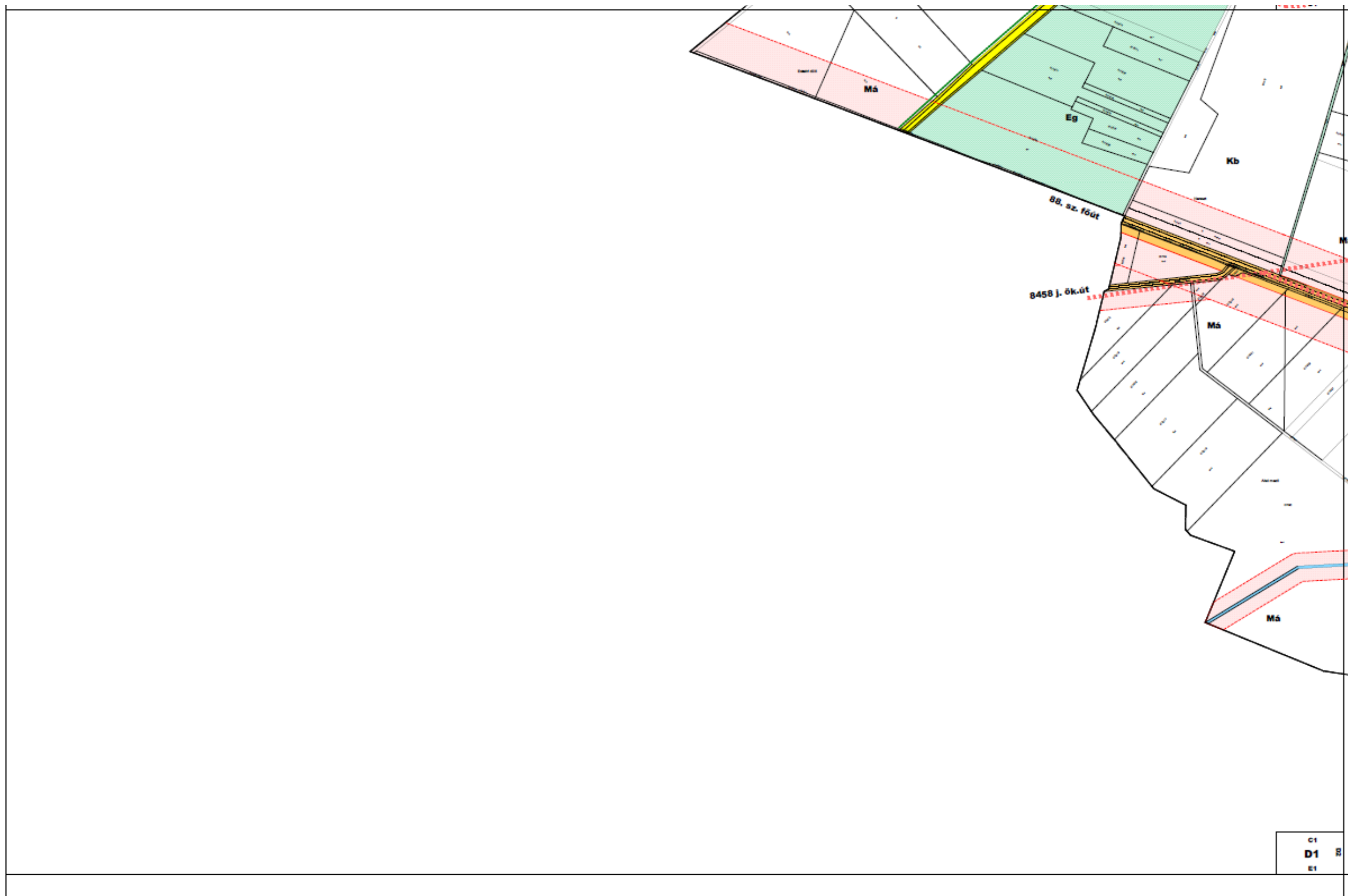


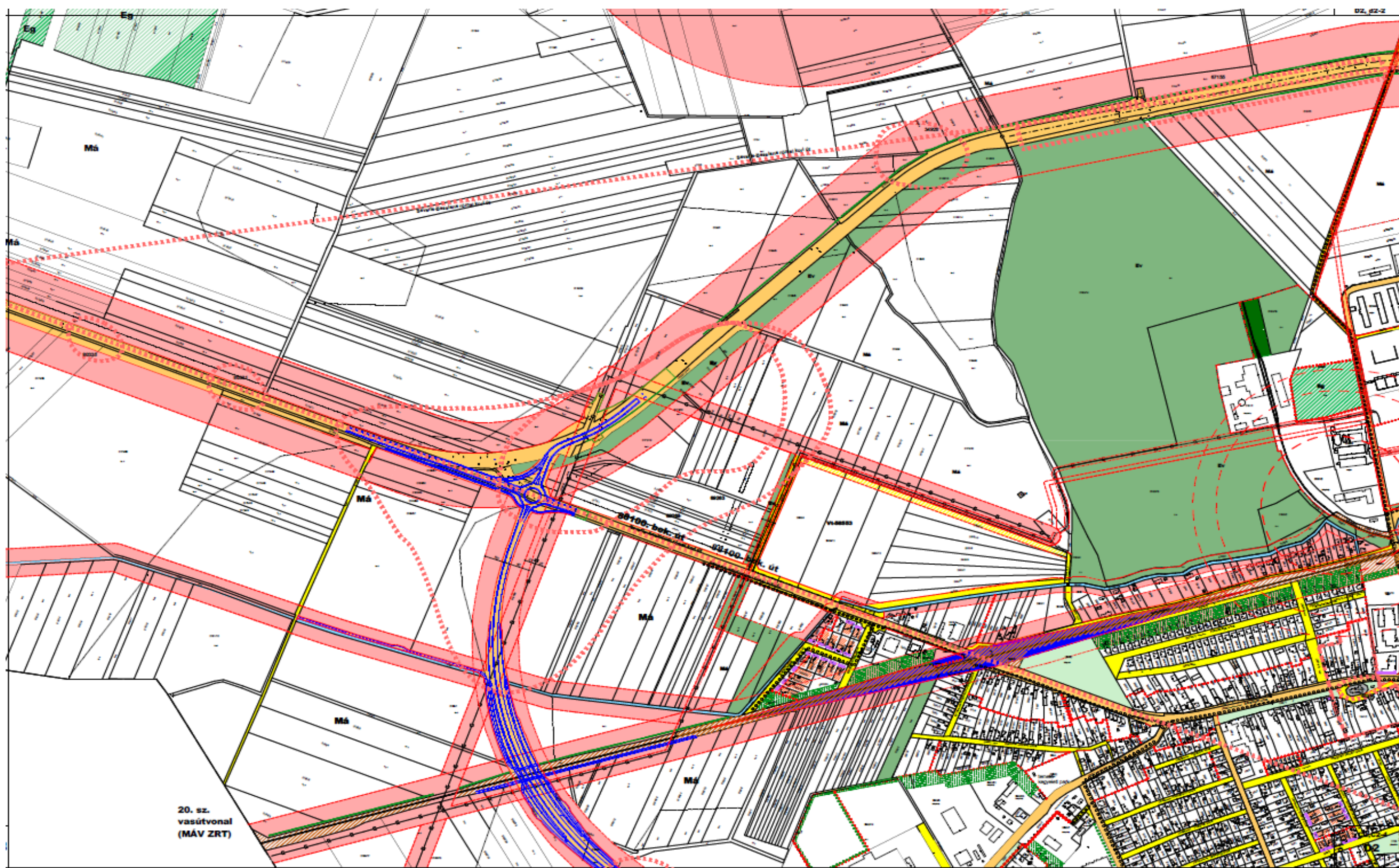


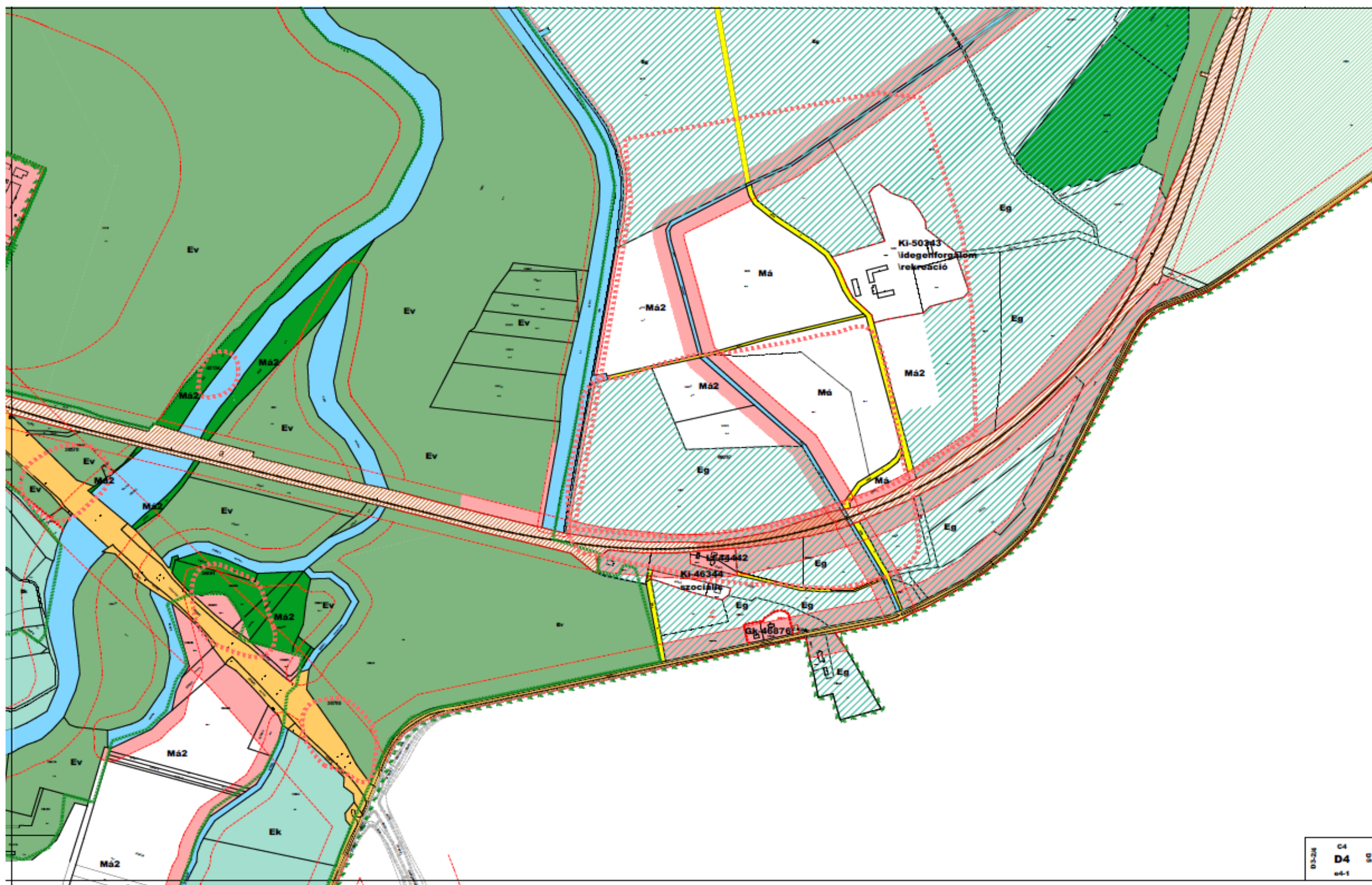


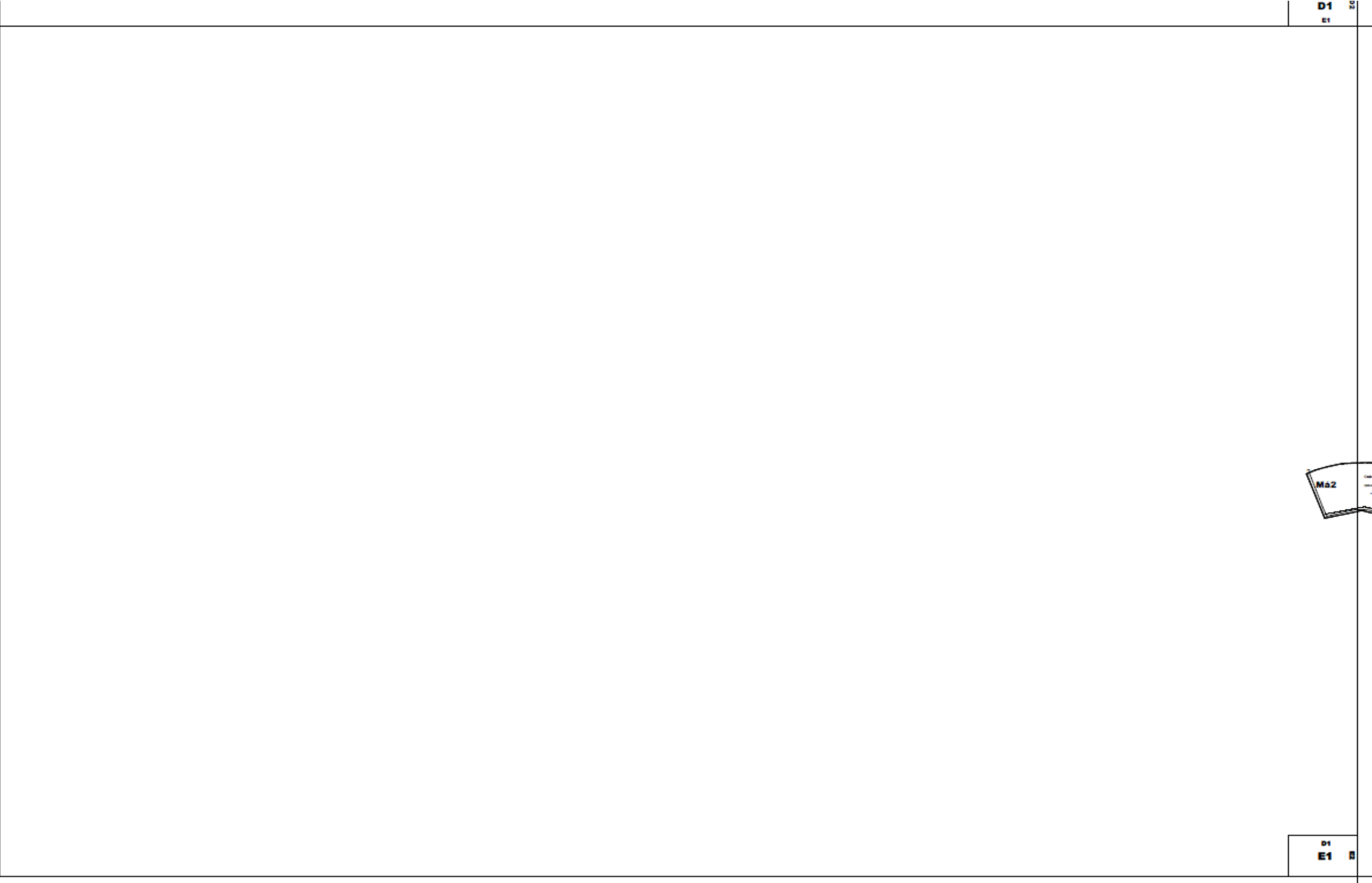




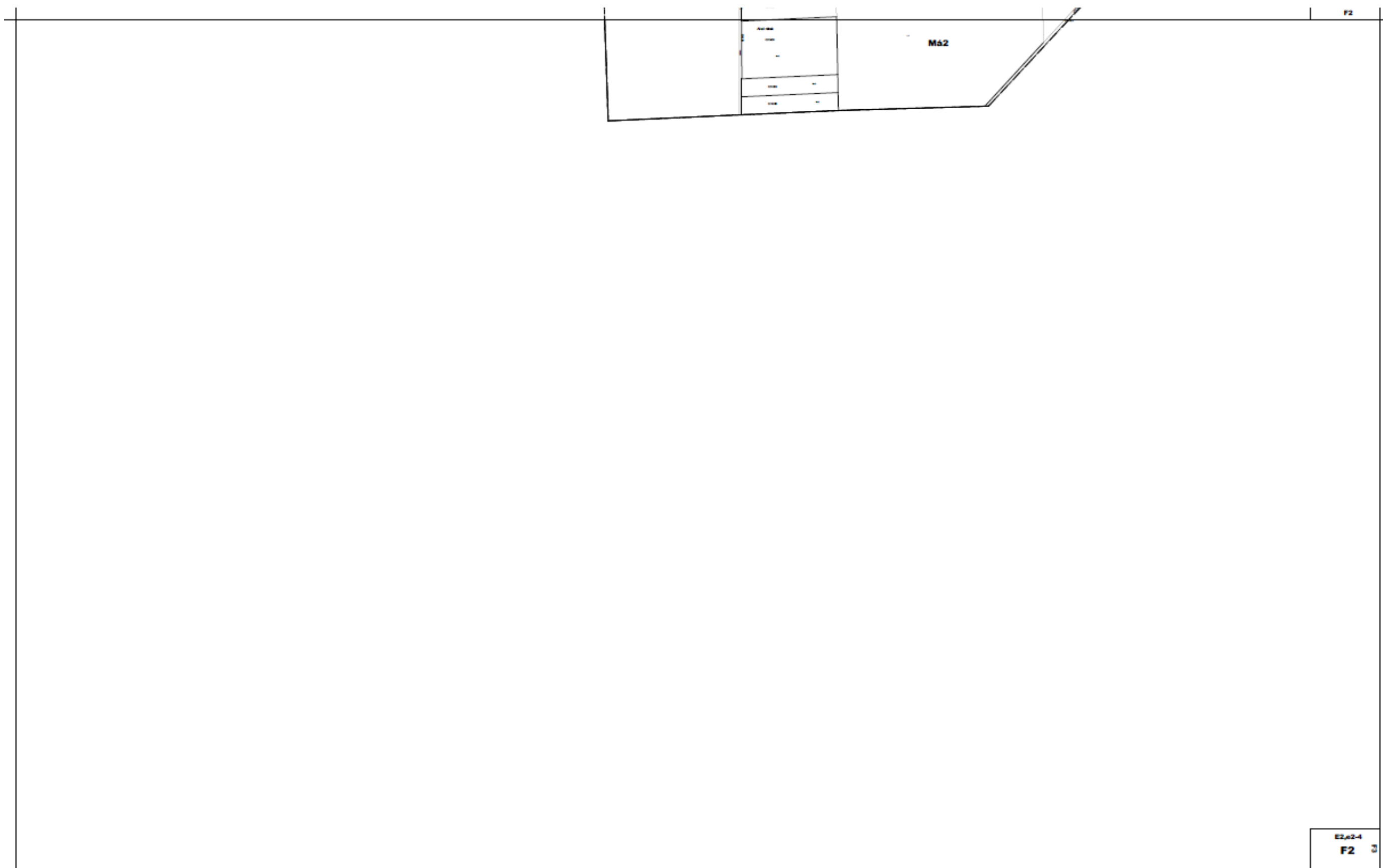






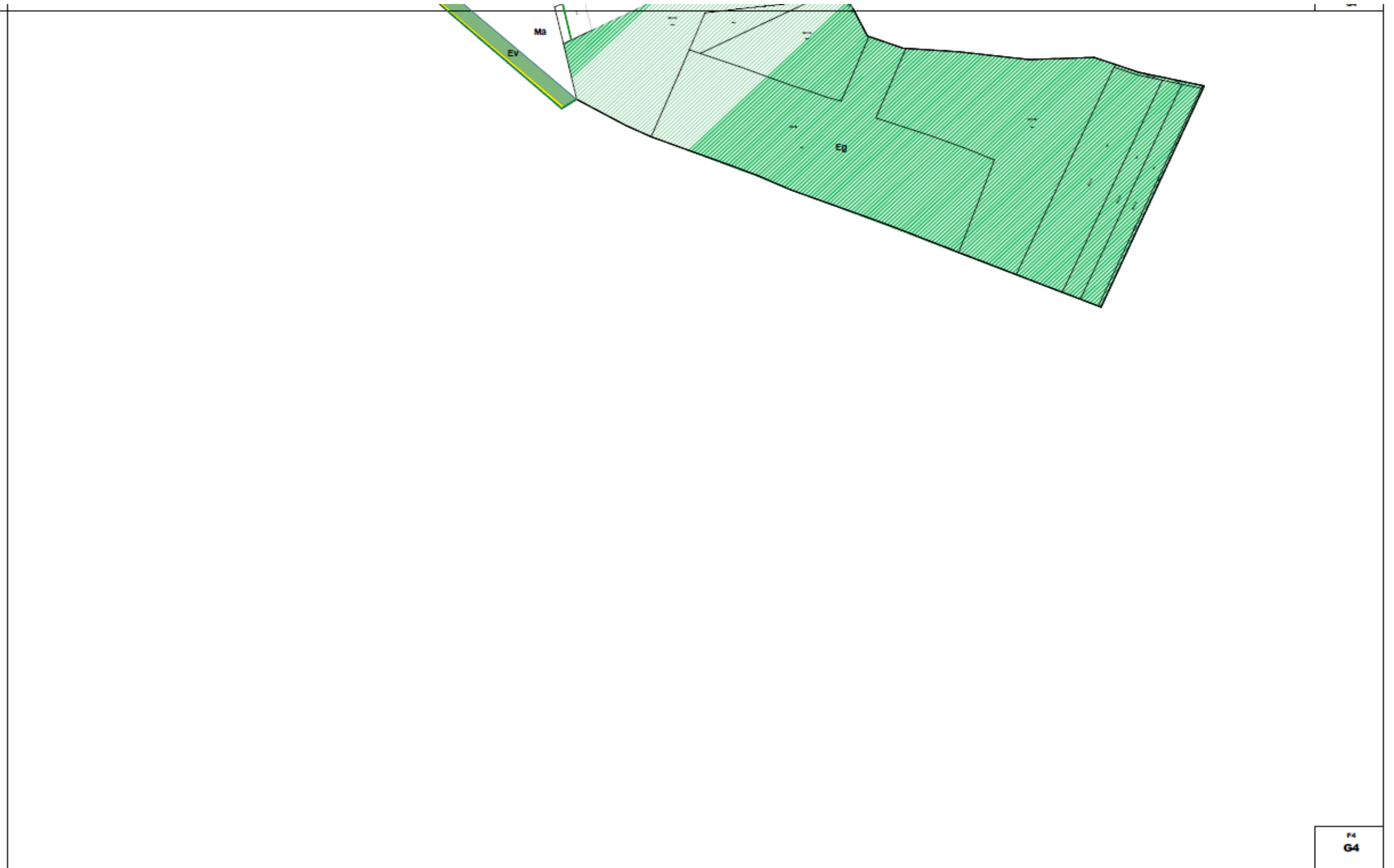












Általános indokolás

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18. § (1) bekezdése szerint a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indoklást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indoklás közzétételéről.

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatnak minősül a településfejlesztés és a településrendezés. A településrendezés eszközei közé tartozik a helyi építési szabályzat megalkotása.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdése értelmében Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

A rendelet-tervezet előkészítése során figyelembe vettük a Jat. 3. §-át, mely szerint: „Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

Figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. IRM rendeletben foglalt szabályokat, így a jogszabály formai tagolását, a fejezetek és alcímek számozását a hivatkozott rendeletnek megfelelően tartalmazza a rendelet-tervezet.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 22/2026. (II.11.) számú és a 24/2026. (II.11.) számú képviselő-testületi határozatokkal módosított 242/2025. (XII. 17.) számú számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását.

Részletes indokolás

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati rendelet módosítása 2026. január 1. után kerül elfogadásra, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdése alapján már preambulumot is tartalmaz a rendelet tervezet.

Az 1.§ a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetési egységek számának meghatározása egy új Lke6 jelű lakó építési övezettel egészül ki.

A 2.§ a Mk (mezőgazdasági kertes) építési övezetben a rendelet hatályba lépése előtt létesített építmények vonatkozásában az oldalkertre előírt szabályozás figyelmen kívül hagyásáról rendelkezik.

A 3.§ a SÉSZ 1. melléklet és 2. melléklet módosulásáról rendelkezik. A LocLex rendeletszerkesztő felület miatt technikailag az 1. és 2. melléklet újra szabályozásra kerül.

A 4. § a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik

Várható hatások:

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosítása a változó társadalmi és gazdasági feltételek kielégítése céljából készült, elfogadásával kedvezőbb jogi környezetet biztosít a város területén a természetes és a jogi személyek számára.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A vállalkozást segítő, beruházást ösztönző városfejlesztési célok elérését elősegítő hatásai várhatóak. A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendeletnek közvetlen költségvetési hatásai nincsenek.

3. Környezeti hatások

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet környezeti hatása a meglévő területek ésszerű és célszerű felhasználásának elősegítése, a belső tartalékok hatékonyabb kihasználása, a meglévő be nem épített területekkel való hatékony gazdálkodás megvalósításával.

4. Egészségügyi következmények

A rendeletnek egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet a lakosság adminisztratív terheit nem növeli, az építéshatósági munkát elősegíti.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet szükségességét a folyton változó társadalmi igények és a magasabb szintű építési előírásokhoz való alkalmazkodás indokolja.

Várható következménye új munkahelyek teremtése, életminőség javulása.

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

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sárvár, 2026. május 12.

Kondora István
polgármester

Mellékletek az előterjesztéshez

1. melléklet az előterjesztéshez

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. 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 bc.)

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 lakótelekek 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 nyomvonaltól, 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 tervezeten 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 telekhatárána jelölje ki.

Az átsorolással a jelenlegi szomszédos iparterületek bővítését és kiszolgálását szeretnék biztosítani. Lehetőség nyílna egy összetett ipari fejlesztési koncepció kialakítására több szereplő bevonásával. A beépítési mutatókat oldalhatáron álló beépítési módban, 1500 m² legkisebb építési telek nagyságban, 60% megengedett legnagyobb beépíthetőségben, 40 % legkisebb zöldfelületben és 9,0 m épületmagasságban kéri 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 - terület részének 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 üzemeltetett 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 CXCV. 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 kertes) 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 esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

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

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

2.8. Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) 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 Sótornyai 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: zártos, legkisebb teleknagyság: kialakult, megengedett legnagyobb beépíthetőség: 80%, legkisebb zöldfelület: be nem épített telekterület 50 %-a, megengedett épületmagasság: 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

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

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

2.12. 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 köztér". 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 igénybevétele a Csényei bekötő útig a SÉSZ tervlapjai kerékpárút céljára szolgáló közlekedési terület nyomvonalát tartalmazzák. A Versenyképes járáások pályázat során merült fel, hogy a korábbi tervekhez képest – a hatóság előírásainak teljesítése érdekében - plusz helyigény keletkezett a kerékpárút nyomvonalának kijelölése során, melyet a szabályozási tervlapon is fel kell tüntetni. A területigény szaktervező bevonásával került meghatározásra, pontosításra, mely területigényt a felszámolás alatt álló HUKÉ telephely területéből lehetne biztosítani.

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

A módosítás indoka: Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: 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 ingatlan 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 kéri 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 kijelölése során 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 kertes) övezetbe tartozik, a kivonással beépítésre nem szánt övezetben marad. A SÉSZ előírásai alapján a zártkerti művelés alól történő kivonással az egyes ingatlanok beépíthetősége azonban pozitívan változik, lakó és mezőgazdasági építmény is elhelyezhetővé válik teleknagyságtól függetlenül. Gazdasági épület esetén legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel, lakóépület esetén 5%-os beépítéssel és 4,5 m-es épület magassággal. A mezőgazdasági kertes övezetben szabadon álló beépítés az előírás, 3 m oldalkert biztosításával.

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

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

2.15. Az önkormányzat kezdeményezi a helyi építési szabályzat módosítását oly módon, hogy a SÉSZ hatályba lépése (2017. január 1.) előtt az Mk (mezőgazdasági kertes) 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, Százsorszép 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 kertes) övezetben helyezkedik el. Az Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben a SÉSZ előírásai szerint lakóépület szabadonállóan, a már kialakult előkerthez igazodóan, ennek hiányában a telekhatártól 5 méterre és 3 méter oldalkert biztosításával helyezhető el. A meglévő épület a 3 méteres oldalkert biztosításának előírását nem biztosítja, ezért az épület ingatlannyilvántartásban történő 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 (képviseli: 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.

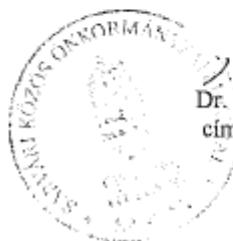
6. Jelen határozat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelt 59. § (2) bekezdése szerinti döntésnek minősül. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdésében foglalt feltételeknek való megfelelést az önkormányzat külön határozatokban igazolja.

7. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 20.1 pontjában meghatározott átruházott hatáskörében eljárva a településrendezési eszközök módosításra irányuló eljárás szakaszai (véleményezési, záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további intézkedést, az eljárás egyes szakaszaiban teljesskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot tegyen.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.


Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

2. 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

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 Vármegyei 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
címzetes főjegyző

3. melléklet az előterjesztéshez

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 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.



[Handwritten signature]
Dr. Szijártó Valéria
címmzetes főjegyző

4. melléklet az előterjesztéshez

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 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

5. melléklet az előterjesztéshez



SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

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

Iktatószám: SRV/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 Főépítészé 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 közut". 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 ingatlan 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 színkódja 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 bekötőút - 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: Pörneczy 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 Főépítész Iroda VA/ÁFI/252-8/2026. iktatószámú közbenső 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	A 0155/5 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe 1. Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleménye „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 határáig. (9,2035 ha nagyságban) Az új beépítésre szánt terület kijelölését elutasítom az alábbi indoklással: 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,	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: A Méptv. 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények] szakasza a következők szerint rendelkezik: (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,	Gergye Péter településtervező: a már beépítésre kijelölt Ge övezetek tulajdonossszerkezete nagyon tagolt, az ipari fejlesztés szinte kizárt ezen okból. Csermely Andrea: Állami Főépítész 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. 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. A helyhez kötöttségnek való megfelelés mellett állított érveket (tulajdonviszony) nem tartja elfogadhatónak. A visszasorolás fokozatossága nem

továbbá az OTÉK-tól való eltérés nem indokolt, mivel a 2016-os eltérési engedély a kialakult állapotra hivatkozón született meg, jelen módosítás pedig új, zöldmezős beruházás megvalósítását támogatná. **Jelen módosítási ponttal összefüggésben az eltérési engedély megadását elutasítom.**"

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

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

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

Az önkormányzat álláspontja szerint annak megállapításakor, hogy mely terület 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 adott konkrét fejlesztési célnak való megfeleléseit számos egyéb szempont, így különösen terület elhelyezkedése, megközelíthetősége, az azon végezni kívánt tevékenység tartalma, jellege, célja, környezetterhelése stb. is meghatározzák.

Az Önkormányzat Méptv. 8 § (3) bekezdés d) pontjának előzőeknek megfelelő

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.

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.

Az Országos Főépítész a véleményezési szakaszban történt megkeresésére adott válaszában a módosítási célt támogatta, azonban a szempontrendszer nem feltétlenül azonos az Állami Főépítész szempontrendszerével.

Fentiek alapján az összességében az új beépítésre szánt terület kijelölését elutasítja.

Dr. Szijártó Valéria: a közbenső véleményben 2 megfogalmazás is fellelhető.

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 az adott konkrét fejlesztési célnak, rendeltetésnek megfelelő Ge (egyéb ipari) övezet nem áll rendelkezésre.

Az önkormányzat az álláspontját az országos
főépítész EPAT/5551-1/2025/TEFO
iktatószámú tájékoztatásában foglaltakat
elfogadásával és figyelembevételével alakította
ki.

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:

Sárvár jelentős térmértékű beépítésre szánt
tartalékkal rendelkezik, azonban új
beépítésre szánt terület kijelölése nem
kizárt, 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:

- a dokumentáció tartalma megfelel a jogszabályi előírásoknak

Sárvár településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési dokumentáció a megfelel az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos jogszabályi

Handwritten notes in the left margin, including a circled signature and several initials and marks.

	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) - <i>az átsorolással érintett ingatlanok területén tervezett fejlesztések helyhez kötöttek</i> 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) - <i>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</i> 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. 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.	
--	--	--






	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. 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. 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. 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.	
--	---	--

Az önkormányzat határozatában foglaltak tehát megfelelnek a valóságnak, mivel bár van más Ge övezeti besorolású még fel nem használt terület a város területén, azonban azok a konkrét fejlesztési célnak, rendeltetésnek nem felelnek meg, elsősorban a fejlesztési cél helyhez kötöttsége miatt.

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.

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.

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 szolgálná a szomszédos terület hasonló célra történő

Z. Szabó
 2-10.
 12.11.2013
 12.11.2013

		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. 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 visszasorolásra ipari területből mezőgazdasági területbe.</u>	
--	--	---	--

	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. A Tfv. 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 termőföldet érintenek, és az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt	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. 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	Jogsabályi kötelezettség alapján a kifogás emelése kötelező, termőföldvédelmi szempontból kellene indokolni a helyhez kötöttséget, mely véleményük nem indokolt, ezért a kifogást tartalmazó véleményt fenntartja.
--	---	--	---

Z
 (Signature)
 P. A.
 (Signature)
 M. A.
 (Signature)
 J. A.
 (Signature)
 B.
 (Signature)
 A.
 (Signature)

	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>	terület közművesítésére és az útsatlakozás kiépítésére a tervek elkészültek. Az érintett terület közúti 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 útsatlakozás, sem közmű gerincvezeték nem áll rendelkezésre. 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.	
--	---	--	--

	3. Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság közbenső véleményében kifejtett szakmai észrevétele „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.”	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.	A Nemzeti Park Igazgatóság célja természetesen nem város fejlődésének gátolása, de a biodiverzitás megőrzése kiemelten fontos Sárvár város lakossága érdekében is. 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 gyepek élőhelyek fokozatosan, végérvényesen megszűnnek, a város környezetében kimutatható mértékben visszaesik az élőhelyek és a természeti értékek sokszínűsége. 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. A szakmai véleményt fenntartja.
--	--	---	---

2.7	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 Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleménye „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	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.	Kondora István polgármester: A fejlesztési elképzelést az önkormányzat támogatja. A saját telken belül fejleszteni. Csermely Andrea: Jelen pillanatban is 6 rendeltetési egység található a telken. A tervezett szabályozás lehetővé tenné sokkal több rendeltetési egység létrehozását

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 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. 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	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.	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. Gergye Péter: a terület a Kék túra útvonal mellett van, illetve kerékpárút épült a közelben. Turisztikailag frekvenciált terület. 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. Állami Főépítés: 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.
--	---	--

	található."		A nem támogató véleményét az Állami Főépítész fenntartja
2.8	Sárvár 0299/27 hrsz. Mk (mezőgazdasági kertés) terület belterületbe vonása és Lf jelű falusias lakóövezetbe sorolása Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleménye „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. 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	A Méptv. 8.§ (3) bekezdés d) pontjával kapcsolatos nyilatkozatot a polgármester pótolja. 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. Az új beépítésre szánt terület egy felhagyott bányaterületen található, mely rekultiválásra került, mintegy barnamezős területként kerülhet felhasználásra, beépítésre.	Az Állami Főépítész a nem támogató véleményét fenntartja, ezzel Czigány István városi főépítész és Kondora István polgármester is egyetért. Összességében kéri, hogy a telepítési tanulmánytervek alaposabb kidolgozását kéri. 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.

	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 Sótanyi 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 Külterület városrészszel 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.		
2.10	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 Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleménye		

~ Phonokörny 7.11. Utó 12.12. Q.	„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 telektöbbsen 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 26-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	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.	Gergye Péter: közel van az az állapot mely a véglegeshez közeli. Jelen módosítás csak kiegészítő Az Önkormányzat az Állami Főépítész rendelkezési egységek számára vonatkozó szakmai észrevételét elfogadjuk, az önkormányzat vállalja, hogy a rendeltetési egységeségek számának felülvizsgálatát elvégezi a következő módosítás során. A megállapodás alapján és az önkormányzat indokolására tekintettel az Állami Főépítész a módosítási cél ellen nem emel kifogást.
--	---	---	--

W 1181/80 hrsz. 1181/81 hrsz. 1181/82 hrsz. 1181/83 hrsz. 1181/84 hrsz. 1181/85 hrsz. Fentieket ingatlanból beépítetlen 4 megfelel 2 a korábbi szabályozásnak felel csak meg Előzők 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.	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. Fentieket alapján megállapítható, hogy a 7 ingatlanból 1 nem érintett építési tevékenységgel, beépítetlen; 4 megfelel a hatályos rendelkezéseknek; 2 a korábbi szabályozásnak felel csak meg. Előzők 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.		
---	---	--	--

2.14	A SÉSZ módosítása a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) 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. Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda véleménye 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 kertes 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:	Az Állami Főépítész észrevételét az Önkormányzat elfogadja. 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.	Az Önkormányzat a módosítási céltól eláll.
-------------	--	---	---

	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.		
--	---	--	--

Az egyeztetés előtt a véleményező szervek részéről érkezett nyilatkozatokat összefoglaló táblázat

Megkeresett államigazgatási szerv, települési önkormányzat, önkormányzati főépítész	Közölt nyilatkozat
Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 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.
Orségi 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

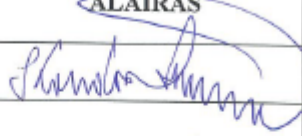
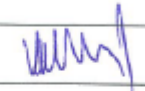
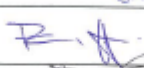
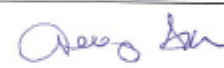
Vas Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály - Közlekedési és Útügyi Osztály	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett 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.
Ölbő Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Sitke Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Gérce Község Önkormányzata	Előzetesen észrevételt nem tett, a tárgyaláson nem vett részt.
Sótorny 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

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 címzetes főjegyző	Sárvár Város Önkormányzata	
Dr. Bankits László aljegyző	Sárvár Város Önkormányzata	
Pörnecei 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 1.	
Harsányi Imre	Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	

7. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT

a képviselő-testület 2026. április 22-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

59/2026. (IV. 22.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 22/2026. (II.11.) számú és a 24/2026. (II.11.) számú képviselő-testületi határozatokkal módosított 242/2025. (XII.17.) számú határozattal kezdeményezett (a 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. A képviselő-testület 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 Őrségi 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.

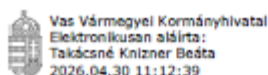
Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. április 23.

 
Dr. Szijártó Valéria
címmzetes főjegyző

8. melléklet az előterjesztéshez



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére
Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/252-12/2026.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36 30 468-80-79
Hiv.szám: SRV/94-71/2026.

9600 Sárvár
Várkerület 2.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. sz. módosítása - általános eljárás – záró vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek – a 269/2016.(XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város Építési Szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) – – módosításával kapcsolatos 2026. április 28-án kelt és aznap az E-TÉR-ben Hivatalunkhoz beérkezett SRV/94-71/2026. számú megkeresésére, valamint az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. által készített „Sárvár Településrendezési eszközök módosítása – 32. sz. módosítás – Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Záró véleményezési tervdokumentáció” megnevezésű dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 55. § (2) bekezdés b) pontja, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: ÚJR.) 67.§ (2) bekezdése a) pontja alapján, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jszt.), valamint Sárvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének a településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) figyelembevételével az alábbi záró véleményt adom:

Eljárásomban megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításában résztvevő összes tervező az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 1. mellékletének megfelelő jogosultsággal rendelkezik, a jogszabály rendelkezései szerint az aláírólap a tervezők saját kezű aláírását tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a SÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (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.



ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

9700 Szombathely, Berzsenyi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 30 716 6569
E-mail: allami.foepitesez@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.

A módosítás dokumentációja a fenti rendelkezéseknek megfelel.

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, mely határozatok megfelelnek az újR. 59. § (2) bekezdésének és Czigány István önkormányzati főépítész Főépítési feljegyzésén alapulnak.

A beérkezett vélemények és a 2026. április 16-án megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a képviselő-testület az 59/2026.(IV.22.) önkormányzati határozatban a 2.4., 2.7., 2.8. és 2.14. pontok szerinti módosításoktól visszalépett, ezért az újR. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja szerint a módosítás nem tartalmaz új beépítésre szánt terület kijelölését, a Méptv. 54. § (2) bekezdés b) pontja és 78. § (1) bekezdése alapján az országos főépítést nem kellett megkeresnem.

A módosítási eljárás során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fentiekben hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, a partnerek és a véleményező szervek észrevételeit a tervezés folyamán megismerték és elfogadták, az önkormányzat 59/2026.(IV.22.) számú határozattal a véleményezési szakaszt lezárta. Az egyeztető tárgyaláson elhangzottakat elfogadta és annak megfelelően a záró szakmai véleményezésre benyújtott dokumentáció átdolgozásra került.

A 2026. április 2-án kelt, VA/ÁFI/252-8/2026. számon kiadott közbenső véleményemben – a dokumentációban található számozást figyelembe véve – a 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.9, 2.12., 2.13., 2.15., 2.16., és 2.18. számú módosítási pontban foglaltakat elfogadtam, kifogást nem emeltem és most sem teszek. A véleményemben nem támogatott 2.10. módosítási pont tekintetében az egyeztető tárgyaláson az ott elhangzottak alapján úgy nyilatkoztam, hogy nem emelek kifogást, ezért ezen pontok a záró szakmai véleményezésre megküldött dokumentációban változatlan tartalommal szerepelnek.

A 2.11. módosítás a dokumentációban foglaltak szerint jelen módosításban nem került kidolgozásra. Közbenső véleményben elutasított 2.4., 2.7., 2.8. módosítási pontoktól, és az átgondolásra javasolt 2.14. ponttól az Önkormányzat a fent említett 59/2026.(IV.22.) számú határozatában visszalépett.

A 2.1-es módosítási pontban szereplő eltérési engedély kérelem tekintetében az alábbi véleményt fogalmazom meg:

A terv a 3868/21 hrsz.-ú ingatlan magába foglaló Ge (egyéb ipari) építési övezetre vonatkozó eltérési engedélykérelmet tartalmaz, 60%-os beépítési intenzitás és 20%-os minimális zöldfelületi mutató alkalmazására. Az indoklásban a kialakult gazdasági terület (3868/59, 3868/61, 3868/62, 3868/64 és 3868/65) fejlesztésének egységes biztosítására hivatkozik.

Az OTÉK 25. § (1) bekezdése alapján az 2. számú melléklet 11. sora az egyéb ipari területen maximum 50%-os beépítettség és minimum 25%-os zöldfelületet határoz meg. Az OTÉK 111. § (2) bekezdése lehetővé teszi az előírtaktól megengedőbb követelmények szabályozását a helyi építési szabályzatban, amennyiben azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért, valamint a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Vizsgálatomban megállítottam, hogy a SÉSZ megalkotásakor lefolytatott véleményezési eljárás során, az állami főépítész záróvélemény adta meg a lehetőséget, az akkori eltérési engedélykérelem alapján, hogy az adott területre a Ge (egyéb ipari) építési övezetben a most kérelmezett, kedvezőbb építési előírások kerüljenek elrendelésre. Azzal, hogy a 3868/21 hrsz.-ú

ingatlan csatlakozik ehhez az építési övezethez, a kialakult helyzethez igazodik, ezzel közérdeket nem sért és az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülésének az építési engedélyezési eljárás során nincs akadálya.

Tehát az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján, azaz a településrendezési indokok és a kialakult állapot miatt a Ge jelű egyéb ipari területen lévő 3868/21 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a 60%-os beépítési intenzitás és 20%-os minimális zöldfelületi mutató alkalmazására vonatkozó eltéréseket támogatom.

Jogalkotás, jogszabályszerkesztési szempontjából észrevételem nincs.

Fentiekre tekintettel, a tárgyi dokumentációban szereplő módosítás képviselő-testület elé terjesztéséhez **hozzájáruló záró szakmai véleményt adok azzal, hogy a módosító határozat mellékletét képező szerkezeti tervlapról és a módosító rendelet mellékleteit képező szabályozási tervlapokról is le kell venni a képviselő-testület elé terjesztést megelőzően a módosítási területeket jelölő jelkulcsot és jelölést és a rendelet-tervezetnek hiánytalanul tartalmaznia kell a helyi építési szabályzat módosítással érintett 1. és 2. mellékletének módosuló, továbbá módosítással nem érintett szelvényeit.**

A véleményt a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján a rendelet elfogadásakor **záró véleményt figyelembe kell venni, illetve az újR. 67.§ (9) bekezdése értelmében az önkormányzat a településrendezési eszköz módosításáról elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.** A záró szakmai véleményem az újR. 67. § (10) bekezdésben foglaltaknak megfelelően **6 hónapig érvényes.**

Záró szakmai véleményemmel összefüggésben tájékoztatom, hogy az újR. 74. §-a az alábbiak szerint szabályoz:

(1) Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény közzétételétől számított 15 napon belül kezdeményezi az országos főépítésznél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

(2) Ha az országos főépítész a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést észlel, 30 napon belül meghozott, indokolt döntésében a záró szakmai véleményt a jogszerűség biztosítása érdekében módosítja, és a módosító záró véleményt az E-TÉR rendszeren kívül közli az állami főépítésszel és az önkormányzattal. Ilyen esetben a módosító országos főépítési vélemény az irányadó a településterv elfogadása során.

(3) Ha az országos főépítész a záró szakmai véleményben nem észlel jogszabályi ütközést, 30 napon belül meghozott, indokolt döntésében a záró szakmai véleményt helyben hagyja, és a döntését az E-TÉR rendszeren kívül közli az állami főépítésszel és az önkormányzattal.

Az újR. 72. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a polgármester a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre. A (2) bekezdés értelmében a rendezési terv módosítása esetén az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a módosítás hatálybalépéséig fel kell tölteni az E-TÉR felületre.

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

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

Hatáskörömet és illetékességemet a Méptv. 55. § (2) bekezdése, 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 Kormányhivatal vezető főispánja 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

9. melléklet az előterjesztéshez

SÉSZ 32. módosítási célok összefoglalása		
242/2025. (XII.17.) számú határozat sorszámozása	Módosítási cél	Összegzés
2.1	Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.2	Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.3	Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
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	Az Állami Főépítész az új beépítésre szánt terület kijelölését elutasította, a Vas Vármegyei Földhivatali Főosztály kifogással élt, az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság egyet nem értő szakmai véleményét fogalmazott meg az egyeztető tárgyalást követően is – az Önkormányzat a véleményezési szakaszt lezáró 59/2026. (IV.22.) számú Képviselő-testületi határozat alapján a módosítási céltól elállt
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	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.6	Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.7	A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és M _{lk} (mezőgazdasági kertés) övezetből L _{ke} (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Az Állami Főépítész az új beépítésre szánt terület kijelölését elutasította az egyeztető tárgyalást követően is – az Önkormányzat a véleményezési szakaszt lezáró 59/2026. (IV.22.) számú Képviselő-testületi határozat alapján módosítási a céltól elállt
2.8	A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és M _{lk} (mezőgazdasági kertés) övezetből L _f (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Az Állami Főépítész az új beépítésre szánt terület kijelölését elutasította az egyeztető tárgyalást követően is – az Önkormányzat a véleményezési szakaszt lezáró 59/2026. (IV.22.) számú Képviselő-testületi határozat alapján a módosítási céltól elállt
2.9	Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vízgazdálkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.10	Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)	Az Állami Főépítész – a véleményezési szakaszban érkezett nem támogató tartalmú véleményét az egyeztetési tárgyaláson megváltoztatva nem emelt kifogást a módosítási cél vonatkozásában
2.11	Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z _{kp} (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetbe	A várható környezeti hatás eldöntése eljárási szakasz után a 22/2026. (II.11.) számú Képviselő-testületi határozattal törölt módosítási cél
2.12	Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan (Újhegy utca) teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.13	Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.14	Zártkerti művelés alól kivont M _{lk} (mezőgazdasági kertés) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei	Az Állami Főépítész véleménye alapján a szabályozás újragondolása során a véleményezési szakaszt lezáró 59/2026. (IV.22.) számú Képviselő-testületi határozat alapján törölt módosítási cél
2.15	Mezőgazdasági kertés övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.16	8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról a védő-és korlátozási övezet törlése	Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.
2.17	Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt K _{me} - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet övezethatárának korrekciója	Az Állami Főépítész javaslata alapján a 24/2026. (II.11.) számú Képviselő-testületi határozattal az eljárásba beemelt módosítási cél. Az Állami Főépítész kifogást nem emelt.