SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
JOGI ÉS ÜGYRENDI BIZOTTSÁGA
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

M E G H Í V Ó

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Jogi és Ügyrendi Bizottsága

2026. október 28-án (szerdán) 13.30 órai kezdettel

a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal nagytermében (Sárvár, Várkerület u. 3. II. em.) ülést tart, melyre tisztelettel meghívom.

NAPIREND

Nyilvános ülésen történő tárgyalását javaslom:

A képviselő-testület 2026. október 28-án tartandó nyilvános ülésének előkészítése:

1. Önkormányzati rendeletalkotás a Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

2. Sárvár város településrendezési eszközeinek 33. módosítása – az eljárást lezáró döntések meghozatala

3. Sárvár város településrendezési eszközeinek 34. módosítására irányuló eljárás kezdeményezése

4. A Sárvári Vármelléki Óvoda igazgatói megbízásával kapcsolatos döntések meghozatala:
   a) A 2026. június 24-én kiírt pályázat eredménytelenné nyilvánítása
   b) Pályázat kiírása a Sárvári Vármelléki Óvoda igazgatói megbízására

5. Az önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaságok teljes körű pénzügyi átvilágítására vonatkozó képviselői indítvánnyal kapcsolatos döntések

Sárvár, 2026. október 22.

Vinter István s.k.
a bizottság elnöke

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

ELŐTERJESZTÉS

Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az indokolásban ismertetésre kerülő okokra tekintettel kérem, hogy Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) módosítására vonatkozó, az előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjenek.

Általános indokolás

Az európai uniós forrásokhoz való hozzáférés érdekében szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2026. évi XVIII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 2026. június 29-ei hatállyal módosította többek között a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényt (a továbbiakban: Mötv.). A módosítás érinti a vagyonnyilatkozat-tételre, illetve annak ellenőrzésére vonatkozó szabályokat, továbbá az Integritás Hatóság számára biztosítja a vagyonnyilatkozatok tartalmának vizsgálatát, teljeskörűségük ellenőrzését, valamint a vagyonnyilatkozatok ellenőrzéséhez szükséges adatokhoz való tényleges hozzáférés jogát.

Módosult az Mötv. 39. § (3) bekezdése, miszerint a vagyonnyilatkozatot a szervezeti és működési szabályzatban erre kijelölt bizottság tartja nyilván és őrzi (a módosítás előtti szabályozás szerint nyilvántartotta és ellenőrizte). Az önkormányzati képviselő vagyonnyilatkozata közérdekből nyilvános, amit a helyi önkormányzat honlapján közzé kell tenni, a vagyonnyilatkozat a honlapról az önkormányzati képviselő megbízatásának megszűnését követő három év elteltével távolítható el. Az önkormányzati képviselő hozzátartozójának vagyonnyilatkozata nem nyilvános. Az önkormányzati képviselő, valamint hozzátartozójának vagyonnyilatkozatát az erre kijelölt bizottság az önkormányzati képviselő megbízatásának a megszűnését követő három évig őrzi. Egyidejűleg hatályát vesztette az a rendelkezés, mely szerint az önkormányzati képviselő és hozzátartozója tárgyévben tett vagyonnyilatkozatának benyújtását követően, az előző évre vonatkozó vagyonnyilatkozatukat a vagyonnyilatkozat-vizsgáló bizottság a képviselőnek visszaadja.

A Módtv. az Mötv. 39. §-át kiegészíti a (4a) bekezdéssel, melynek lényege, hogy amennyiben az Integritás Hatóság jelentésében azt állapítja meg, hogy az önkormányzati képviselő a vagyonnyilatkozat-tételi kötelezettségét elmulasztotta, illetve a vagyonnyilatkozatában lényeges adatot, tényt szándékosan valótlanul közölt, a (4) bekezdés szerinti eljárást a vagyonnyilatkozat-vizsgáló bizottságnak hivatalból kell lefolytatnia, illetve annak eredményéről a soron következő ülésen tájékoztatnia kell a képviselő-testületet.

Eljárása során az Integritás Hatóság az önkormányzati képviselő és hozzátartozójának vagyonnyilatkozatába betekinthet, arról másolatot készíthet.

A Módtv. egy új bekezdéssel egészíti ki az Mötv. 33. §-át, megteremtve ezzel annak lehetőségét, hogy az Integritás Hatóság által feltárt kisebb súlyú jogsértések szankcionálhatóak legyenek. A Módtv. az Mötv. rendszerében már jelenleg is adott megoldásokat veszi alapul a szankció megállapításakor, hiszen az Mötv. 33. § (1) bekezdése eddig is lehetővé tette, hogy a kötelezettségeit megszegő önkormányzati képviselő megállapított tiszteletdíját, természetbeni juttatását a képviselő-testület - a szervezeti és működési szabályzatában meghatározottak alapján - legfeljebb tizenkét havi időtartamra csökkentse vagy megvonja.

Az Mötv. 33. § új (2) bekezdése a helyi önkormányzatok szabályozási körébe helyezve kötelezővé teszi, hogy a képviselő-testület a szervezeti és működési szabályzatában rendelkezzen az (1) bekezdés szerinti azon vagyoni szankcióról, amelyet akkor kell alkalmazni, ha az európai uniós költségvetési források felhasználásának ellenőrzéséről szóló törvény szerinti vagyonnyilatkozati feladatkörével összefüggésben eljáró Integritás Hatóság a képviselő vagyonnyilatkozat-tételi kötelezettségével összefüggésben - a képviselő méltatlanságát meg nem alapozó - kizárólag adminisztratív jellegű, ugyanakkor csekély vagy elhanyagolható jelentőséget meghaladó hiányosságot tár fel. Bár ez a módosítás is 2026. június 29-én lépett hatályba, azonban a Módtv. 49. §-a átmeneti rendelkezéssel egészítette ki az Mötv-t. A 146/P. § rendelkezése alapján a jogalkotó 2026. október 31. napjáig biztosít időt arra, hogy a képviselő-testület az ezzel összefüggő szabályokat megalkossa.

Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) jelenleg hatályos 40. § (1) bekezdése a kötelezettségeit megszegő képviselő vonatkozásában már tartalmaz szankciót. Ugyanezen joghátrány – a tiszteletdíj 25 %-os csökkentése hat hónap időtartamra – megállapítását javaslom az Integritás Hatóság által feltárt hiányosság esetére vagyoni szankcióként.

A vagyonnyilatkozat-tételi kötelezettség elmulasztását az Mötv. eddig is szankcionálta, ugyanis a 39. § (2) bekezdés szerint a vagyonnyilatkozat tételének elmulasztása esetén - annak benyújtásáig - az önkormányzati képviselő e tisztségéből fakadó jogait nem gyakorolhatja, tiszteletdíjat, természetbeni juttatást, költségtérítést nem kaphat. Az Mötv. 57. § (2) bekezdésének megfelelően a vagyonnyilatkozatok nyilvántartásáról, kezeléséről és őrzéséről a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott bizottság gondoskodik.

Az Mötv. 60. §-a szerint*: „A bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kizárásról a bizottság dönt, továbbá a jegyzőkönyvet a bizottság elnöke és egy tagja írja alá. (...)”*.
Az Mötv. 60. §-a a jegyzőkönyvet aláíró kettő személy közül a bizottság elnökét meghatározza, míg a másik aláíró személyéről nem rendelkezik.
Az előző önkormányzati ciklusok gyakorlatának megfelelően a bizottságok jegyzőkönyveit az elnök mellett az elnökhelyettes írta alá. A jelenlegi ciklus első bizottsági ülésein a bizottságok a jegyzőkönyv aláírására a bizottsági elnök melletti aláírójául a bizottság elnökhelyettesét választották meg, az elnök vagy elnökhelyettes akadályoztatása esetére pedig további egy-egy tagot választottak az önkormányzati ciklus teljes időtartamára.
Fentiekre tekintettel indokolt az SZMSZ 43. (6) bekezdésének szövegszerű pontosítása.

A képviselő-testület megalkotta a szociális célú tűzifa támogatásról szóló rendeletet, amely 2026. november 15-én lép hatályba. A rendeletben a támogatáshoz kapcsolódó hatáskört az Mötv. 41. § (4) bekezdése alapján átruházta a polgármesterre. Az SZMSZ polgármesterre átruházott hatásköröket tartalmazó 4. mellékletét szükséges kiegészíteni az új hatáskörrel.

Részletes indokolás

Az 1. § a 43. § (6) bekezdésének szövegszerű pontosítását tartalmazza.
A 2. § a 48. § (1) és (2) bekezdését szabályozza újra, valamint kiegészíti a §-t a (3) és (4) bekezdéssel.
A 3. § a 4. melléklet módosításáról rendelkezik.
A 4. § a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

Hatásvizsgálat

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:
A módosító rendeletnek az eredeti szabályozáshoz képest jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nincs.

Környezeti és egészségi következmények:
Nem releváns.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
A módosító rendelet az eredeti szabályozáshoz képest nem jelent adminisztrációs többlet-terhet.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:
Az Mötv. 33. § (2) bekezdése írja elő a jogalkotási kötelezettséget, továbbá a normavilágosság követelménye alapján szükséges a rendelet módosítása.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
A módosító rendelet az eredeti szabályozáshoz képest többlet-terhet nem jelent, a szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sárvár, 2026. október 19.

Kondora István
polgármester

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

Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Az önkormányzat szervezeti és működési szabályzata módosításának célja, hogy a képviselő-testület eleget tegyen Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 33. § (2) bekezdésében foglalt jogalkotási kötelezettségének, pontosítsa a bizottsági jegyzőkönyvet aláírók személyére vonatkozó szabályozást, továbbá a szociális célú tűzifa támogatásról szóló önkormányzati rendelet megalkotásával összhangban kiegészítse a képviselő-testület polgármesterre átruházott hatásköreit.

[2] Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 53. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. §

A Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 43. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A bizottság dönt a jegyzőkönyvet az elnök mellett aláíró bizottsági tag személyéről.”

2. §

(1) A SZMSZ 48. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A vagyonnyilatkozatot a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság tartja nyilván és őrzi.

(2) Az Mötv. 33. § (2) bekezdése alapján feltárt hiányosság esetén a képviselő-testület az érintett önkormányzati képviselő részére megállapított havi tiszteletdíjat hat hónap időtartamra 25%-kal csökkenti.”

(2) A SZMSZ 48. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A (2) bekezdés szerinti vagyoni szankció alkalmazásáról a képviselő-testület az Mötv. 33. § (2) bekezdése szerinti hatóság tájékoztatásának megérkezését követő első rendes ülésén határozattal dönt.

(4) A (2) bekezdés szerinti tiszteletdíj csökkentést a képviselő-testület határozatának meghozatalát követő hónap első napjától kell alkalmazni.”

3. §

A SZMSZ 4. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

4. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 3. § és az 1. melléklet 2026. november 15-én lép hatályba.

1. A SZMSZ 4. melléklete a következő 26. ponttal egészül ki:

„26. A szociális célú tűzifa támogatásról szóló 15/2026. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez kapcsolódó hatáskör:

Dönt a szociális célú tűzifa támogatásról. /15/2026. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 1. §/”

43. § (6) bekezdés

módosítás előtt:

(6) A bizottság a napirendi pontok tárgyalásának megkezdése előtt vita nélkül dönt a jegyzőkönyvet az elnök mellett aláíró bizottsági tag személyéről.

módosítás után:

(6) A bizottság dönt a jegyzőkönyvet az elnök mellett aláíró bizottsági tag személyéről.

48. § (1) – (2) bekezdés

módosítás előtt:

(1) A vagyonnyilatkozatot a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság tartja nyilván és ellenőrzi. A vagyonnyilatkozatba a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 2 tagjának jelenlétében a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban bárki betekinthet. A betekintést az arra vonatkozó igény bejelentésétől számított 3 munkanapon belül kell biztosítani.

(2) A képviselő és hozzátartozója vagyonnyilatkozatát a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban kell őrizni.

módosítás után:

(1) A vagyonnyilatkozatot a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság tartja nyilván és őrzi.

(2) Az Mötv. 33. § (2) bekezdése alapján feltárt hiányosság esetén a képviselő-testület az érintett önkormányzati képviselő részére megállapított havi tiszteletdíjat hat hónap időtartamra 25%-kal csökkenti.

48. § (3) – (4) bekezdés – kiegészítés

(3) A (2) bekezdés szerinti vagyoni szankció alkalmazásáról a képviselő-testület az Mötv. 33. § (2) bekezdése szerinti hatóság tájékoztatásának megérkezését követő első rendes ülésén határozattal dönt.

(4) A (2) bekezdés szerinti tiszteletdíj csökkentést a képviselő-testület határozatának meghozatalát követő hónap első napjától kell alkalmazni.

4. melléklet – kiegészítés

„26. A szociális célú tűzifa támogatásról szóló 15/2026. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez kapcsolódó hatáskör:

Dönt a szociális célú tűzifa támogatásról. /15/2026. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 1. §/”

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

ELŐTERJESZTÉS

Sárvár város településrendezési eszközeinek 33. módosítása – az eljárást lezáró döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 60/2026. (IV.22.) számú képviselő-testületi határozata alapján **a településrendezési eszközök** (többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv) **módosítására irányuló eljárást indított az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 2. számú melléklet 72. pontja alapján a „Gyártóüzem és napelempark építésére irányuló beruházás Sárvár külterületén" elnevezésű projekt megvalósíthatósága érdekében valamint a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseit érintően.**
Tekintettel arra, hogy a fenti módosítási cél új beépítésre szánt terület kijelölésével járt, a Képviselő-testület 61/2026. (IV.22.) számú Képviselő-testületi határozatával igazolta a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdésében foglalt előírásokat. (A 60/2026. (IV.22.) számú és 61/2026. (IV.22.) számú Képviselő-testületi határozatok az előterjesztés 1. és 2. 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 megtekinthetők.)

A módosítási célok az alábbiak voltak:

1. **Nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás megvalósításának elősegítése:**
   Sárvár város központi belterületétől északra, Rábasömjén városrésztől keletre fekvő, a 84-es országos főút nyugati oldalán lévő 064/56 hrsz-ú telephely déli irányban történő bővítése a 064/55 hrsz-ú ingatlannal, az épülő üzemegység energia ellátását szolgáló napelemes erőmű (napelempark) létesítése céljából

2. **A helyi építési szabályzat telekalakításra vonatkozó szabályozásának felülvizsgálata:**
   A telekalakítás lehetőségének biztosítása azokban az esetekben, ha a szabályozási vonal vagy övezeti/építési övezeti határ mentén történő telekalakítás után visszamaradó telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az övezeti/építési övezeti előírásoktól

eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül.

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

A jelenleg hatályos szabályozás a lakás rendeltetési egységek, és az egyéb (pl: üzlet, iroda) számának egymáshoz való viszonyát szabályozza oly módon, hogy a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kell az egyéb rendeltetési egységek számát megállapítani lakó rendeltetéssel érintett ingatlanok esetében, azonban arra nem tér ki, hogy az lakás rendeltetési egységek, illetve a szálláshely rendeltetési egységek számára vonatkozó egyes feltételek együttesen is teljesíthetők-e, így a szabályozás félreértésekre adhatott volna okot.

A jelenleg hatályos SÉSZ a kertvárosias lakó építési övezetben az alábbiak szerint szabályozza az elhelyezhető lakó és szálláshely rendeltetési egységek számát:

- kertvárosi lakóövezetekben - az Lke5 és Lke6 jelű építési övezetek kivételével - legfeljebb kettő lakóépület (telkenként legfeljebb kettő lakás) helyezhető el azzal, hogy azokhoz lakásonként további egy-egy különálló tároló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat

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

- szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló Korm. rendeletben meghatározottak közül

  - 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
  - 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

A Képviselő-testület döntése értelmében a SÉSZ módosítását az alábbiak szerint kezdeményezte: **„a kertvárosias övezetekben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapításra lakó rendeltetéssel érintett ingatlan esetén. „**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-a alapján a **településrendezési eszközök módosítása az egyszerűsített eljárás szabályai szerint került kezdeményezésre: „68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő**

a) készítése vagy **módosítása esetén, ha**

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

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

b) módosítása esetén, ha

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

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

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

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

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

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárás folyamatának összefoglalása:

1. Környezeti értékelés

A R. 60. § (3)- (4) bekezdései alapján: „(3) Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. §-a szerinti – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló – eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje 15 nap, és ilyen esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.
(4) Az SKVr. 4. § (2) bekezdése szerinti eljárást az E-TÉR felületen kívül, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény szerinti elektronikus úton kell lefolytatni, és az megelőzi a 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezést.”

A településrendezési eszközök 33. módosítása során a tervező által elkészített várható környezeti hatás eldöntésére irányuló dokumentációval 2026. május 5-én elektronikus úton kezdeményezett eljárásban megkeresésre kerültek a jogszabályban meghatározott szervek. A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján környezeti értékelés elkészítésére nem volt szükség, melyet a Képviselő-testület 126/2026. (V.26.) számú határozatával elfogadott. (A 126/2026. (V.26.) számú Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 3. mellékletét képezi. A Képviselő-testületi határozat terjedelme miatt mellékletek nélkül kerül csatolásra, a teljes határozat a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda 11-es irodájában megtekinthető.)

2. Véleményezési szakasz

A R. 68.§ (2) bekezdés a) pontja értelmében**: „(2) Az egyszerűsített eljárásban a** véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

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

A Képviselő-testület 138/2026. (VI.24.) számú Képviselő-testületi határozatával megállapította, hogy a partnerek véleményének megismerése céljából az E-TÉR felületen a településrendezési

eszközök módosításának véleményeztetésére került sor 2026. júniusában, az E-TÉR felületen kívül pedig lakossági fórum került megtartásra. A véleményezési szakaszban vélemény, javaslat sem az E-TÉR felületen, sem egyéb módon nem érkezett. (Az 138/2026. (VI.24.) 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. Záró szakasz

A R. 67. § (1) bekezdése értelmében a polgármester 2026. július 2. napján a záró szakasz lefolytatását kezdeményezte az Állami Főépítésznél a véleményezési dokumentáció E-TÉR-be történő feltöltésével.

A záró szakaszban az Állami Főépítész 2026. július 10-én VA/ÁFI/532-3/2026. iktatószámon kiadmányozott felhívásában a terv átdolgozására hívta fel az önkormányzatot a Sárvár 064/55 hrsz-ú ingatlanon tervezett nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás megvalósítása kapcsán, egyúttal az eljárás felfüggesztését rendelte el. Az átdolgozott terv benyújtására nyitva álló határidő 2027. január 10. volt. (A VA/ÁFI/532-3/2026. iktatószámú felhívó levele az előterjesztés 5. mellékletét képezi.)

A módosítási eljárás alatt a Sárvár 064/56 hrsz-ú ingatlanon beruházást megvalósító SÁGA Foods Zrt. (9600 Sárvár, Soproni u 15.) arról tájékoztatta Sárvár Város Önkormányzatát, hogy a 064/56 hrsz-ú telephely bővítésére irányuló fejlesztési cél – a 064/55 hrsz-ú ingatlanon tervezett napelempark – megvalósítása különböző indokok miatt nem történik meg, ezért a településrendezési eszközök ezirányú módosítása okafogyottá vált.

Fentiekre, valamint az Állami Főépítész terv átdolgozásra való felhívásának indoklásában foglaltakra való tekintettel a Képviselő-testület 184/2026. (IX.23.) számú határozatával döntött arról, hogy a Sárvár, 064/56 hrsz-ú telephely bővítésére irányuló fejlesztési cél a településrendezési eszközök módosításának 33., folyamatban levő eljárásából törlésre, visszavonásra kerül, ugyanakkor a másik kettő módosítási cél olyan gyakorlati jogalkalmazási, jogszabályértelmezési pontosításokat tartalmaz, melyek tárgyában az eljárás folytatása indokolt.

A 184/2026. (IX.23.) számú Képviselő-testületi határozattal teljesítette a Képviselő-testület az Állami Főépítész egyéb, a dokumentációval kapcsolatos észrevételeit is.
(A 184/2026. (IX.23.) számú Képviselő-testületi határozatok az előterjesztés 6. mellékletét képezi.)

A R. 67. § (1) bekezdése értelmében 2026. október 2. napján polgármester az eljárás folytatását és a záró szakasz lefolytatását kezdeményezte az állami főépítésznél az átdolgozott tervdokumentáció E-TÉR-be történő feltöltésével.

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

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

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

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

Az állami főépítész a véleményezésre jogosult szerveket megkereste, a tárgyalást 2026. október 15. napjára kitűzte. (Az egyeztetési tárgyalás jegyzőkönyve az előterjesztés 7. mellékletét képezi.
A tárgyaláson a településrendezési eszközök módosítási céljával kapcsolatban olyan észrevétel vagy javaslat nem érkezett, amely miatt a dokumentáció módosítására lett volna szükség.
A Vas Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Osztálya fogalmazott meg észrevételt, mely szerint rendelet-tervezet 2.§-ában az „övezet/építési övezet", továbbá a „szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár" szövegrész alkalmazása során felsorolás alkalmazása esetén egyértelművé kell tenni a felsorolás elemei közötti logikai kapcsolatot.
Az észrevétel alapján az elfogadásra javasolt rendelet tervezet a „/" jel helyett a „vagy" szövegrészt tartalmazza.
Az Állami Főépítész a rendelet tervezet vizsgálata során megállapította – jelen módosítási céloktól függetlenül -, hogy a SÉSZ 27. § (3) bekezdés dc) és dd) alpontja nem a szálláshely-szolgáltatási tevékenységgel összefüggésben rendelkezik, ezért kérte azok áthelyezését a már kiüresedett c) pont alá, és kérte a rendelet-tervezetet ez alapján elkészíteni.

A **záró szakmai vélemény 2026. október 10. napján VA/ÁFI/532-30/2026. számon** a Vas Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részéről kiadmányozásra került és jelen előterjesztés 8. mellékletét képezi**.**

Az előterjesztéssel érintett módosítás elfogadása egy döntést, az önkormányzati rendeletnek minősülő helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet elfogadását igényli.

INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER
Az iromány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-120750807-1
Készült: 2026.10.19. 08:46
Nyomtatta: Horváthné Gétai Edina

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, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelmények településfejlesztési és településrendezési feladatokkal történő összhangjának biztosítása.

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

1. §

A SÁRVÁR VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) 20. § (1a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1a) Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal, vagy az övezeti határ, vagy az építési övezeti határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”

2. §

(1) A SÉSZ 27. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Kertvárosias lakóterületen
kertvárosi lakóövezetekben)

„*aa)* a c) pontban foglalt kivételekkel legfeljebb kettő lakóépület (telkenként legfeljebb kettő lakás) helyezhető el azzal, hogy azokhoz lakásonként további egy-egy különálló tároló funkciójú önálló rendeltetési egység tartozhat”

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

(Kertvárosias lakóterületen)

„*c)* kertvárosi lakóövezetekben

ca) 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

cb) 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”

(3) A 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) amennyiben a cb), a da) és a db) alpontokban meghatározott építési övezetekben az adott építési telken, ingatlanon az üdülőház, magánszálláshely és az egyéb szálláshely rendeltetésű ingatlan(ok) mellett lakó rendeltetésű ingatlan is létesül, akkor építési telkenként, ingatlanonként az elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerül megállapításra”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

Általános indokolás

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

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

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

A településrendezés eszközei közé tartozik a helyi építési szabályzat megalkotása.

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

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

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

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 60/2026. (IV.22.) számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását.

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz

Az 1. § a telekalakítások végrehajtását elősegítő szabályozás a kialakult telket érintő útszabályozások és övezeti lehatárolások eseteinek kezelésével.

A 2. § (1) és (2) bekezdései jogszabályszerkesztési korrekciót célzó módosítást tartalmaznak. A SÉSZ 27. § (3) bekezdés d) pont dc) és dd) alpontjai a SÉSZ 27. § (3) bekezdés c) pontba kerülnek át változatlan tartalommal. Ennek oka, hogy a 27.§ (3) bekezdés d) pontja a szálláshely szolgáltatási tevékenységekről rendelkezik alapvetően, így a lakás rendeltetési egységek számáról szóló dc) és dd) pont rendelkezései szerkezeti szempontból nem megfelelő pont részeit képezik, így változatlan tartalommal a c) pontba kerülnek áthelyezésre.

A 2. § (3) bekezdése a kertvárosias építési övezetekben a szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozásáról rendelkezik oly módon, hogy a szálláshely rendeltetési egységek száma a lakás rendeltetési egységek számával csökkentve kerül megállapítása lakó rendeltetéssel érintett ingatlanok esetében.

A módosítás során az említett szabályozási tartalommal a SÉSZ 27. § (3) bekezdés d) pontja a dc) alponttal egészül ki - tekintettel arra, hogy a korábbi dc) és dd) alpontok a c) pontba kerülnek át - a da) és db) alpont szövege és szabályozási tartalma változatlan marad.

A SÉSZ 27. § (3) bekezdés d) pontjának említett módosítását a Loclex jogszabályszerkesztési program a 27. § (3) bekezdés d) pontjának újraszabályozásával tette lehetővé.

A 3. § a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Sárvár, 2026. október 21.

Kondora István
polgármester

Mellékletek az előterjesztéshez

1. melléklet az előterjesztéshez

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

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

60/2026. (IV. 22.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) a településrendezési eszközök (a többszörösen módosított 269/2016. (XI. 24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv módosítására irányuló eljárást indít a 2. pontban meghatározott területre megvalósítani kívánt és részletezett fejlesztési, beruházási célhoz, továbbá a helyi építési szabályzat telekalakításra, valamint a kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálatához kapcsolódóan.

A módosítás célja és hatása: Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet 72. pontja szerinti „Gyártóüzem és napelempark építésére irányuló beruházás Sárvár külterületén" elnevezésű projekt keretében a napelempark telepítési tanulmányterv szerinti megvalósításának elősegítése.
A beruházás megvalósulása esetén a gyártóüzem működéséhez szükséges villamos energia termelése a legtisztább megújuló energiaforrásnak számító napenergia hasznosításával érhető el.
Cél továbbá a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseinek felülvizsgálatával a telekalakítások elősegítése és a kertvárosias lakó építési övezetben a szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozása.

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

2.1. Az Önkormányzat az új beépítésre szánt terület kijelölésének érdekében - a kiváló termőhelyi adottságú szántók, a jó termőhelyi adottságú szántók, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének az 1. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervben az új beépítésre szánt ingatlanhoz igazodó lehatárolásával - kezdeményezi a kiváló termőhelyi adottságú szántók, a jó termőhelyi adottságú szántók, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezeti határ módosítását.
Az Önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt Sárvár 064/55 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Gip1 (zavarú hatású ipari) építési övezetbe történő átsorolását, a szomszédos 064/56 hrsz-ú Gip1 építési övezettel azonos beépítési mutatók (Gip1-57650) előírásával. (A telepítési tanulmányterv a határozat 1. melléklete.)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Az Önkormányzat kezdeményezi az Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozását oly módon, hogy amennyiben az építési telken, ingatlanon szálláshely rendeltetésű ingatlan(ok) mellett lakó rendeltetésű ingatlan is létesül, akkor építési telkenként, ingatlanonként az elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek száma a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapításra.
A módosítás indoka: A SÉSZ 27. § (3) bekezdése rendelkezik a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetési egységek típusáról, illetve számáról. A kertvárosias építési övezetbe sorolt lakóövezetekbe tartozó területeken a lakás, a szálláshely, illetve az egyéb rendeltetési egységek (pl: üzlet, iroda) telkenkénti száma maximalizálásra került a helyi építési szabályzatban. A hatályos szabályozás a lakás rendeltetési egységek, és az egyéb (pl: üzlet, iroda) számának egymáshoz való viszonyát szabályozza oly módon, hogy a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kell az egyéb rendeltetési egységek számát megállapítani lakó rendeltetéssel érintett ingatlanok esetében, azonban arra nem tér ki, hogy az lakás rendeltetési egységek, illetve a szálláshely rendeltetési egységek számára vonatkozó egyes feltételek együttesen is teljesíthetők-e, így a szabályozás félreértésekre adhat okot. Mindezekre tekintettel célszerű, hogy a szálláshely rendeltetési egységek maximális száma is a lakás rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapítása lakó rendeltetéssel érintett ingatlanok esetében. Ugyanezen indokokkal ezen szabályozást a SÉSZ 32. módosítási eljárása során az Állami Főépítész is felülvizsgálatra javasolta.

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

4. A képviselő-testület a települési önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a módosításhoz a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságát tartalmazó, valamint a telepítési tanulmánytervekről szóló, a képviselő-testületi határozat 2. mellékletét képező feljegyzését elfogadja.

5. A tervezési feladat az új R. 17. § (1) bekezdés b) pontja szerint Sárvár város hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, tárgyalásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában.

6. Jelen határozat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerinti döntésnek minősül.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. április 23.

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. április 22-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

61/2026. (IV. 22.) számú képviselő-testületi határozat

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

- új beépítésre szánt terület kijelölése során Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterület kijelölése az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 4/V.§ (1) bekezdés c) pontja alapján nem szükséges
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- új lakóterület kijelölése nem történik
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van
- a település már beépítésre szánt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó Gip1 (zavaró hatású ipari) építési övezetnek megfelel, különös tekintettel arra, hogy a Kormány az 1120/2026. (IV. 2.) Korm. határozattal módosított, Sárvár város külterületén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításával kapcsolatos intézkedésekről szóló 1553/2021. (VIII. 5.) Korm. határozattal a Sárvár, 064/55 hrsz-ú földrészletet is beruházási célterületté nyilvánította, valamint a 82/2026. (IV. 9.) Korm. rendelettel módosított, az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelettel a Sárvár, 064/55 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló energetikai célú beruházást is nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította, így ezen beruházás a település más, már beépítésre szánt területén belül nem valósítható meg.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. április 23.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

3. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT
a képviselő-testület 2026. május 26-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

126/2026. (V. 26.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 60/2026. (IV.22.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 33. módosítása során a környezeti hatás eldöntésére irányuló 2026. május 5-én elektronikus úton kezdeményezett eljárásban – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek jelen határozat 2. mellékletét képező nyilatkozatai alapján - környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség.

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

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. május 27.

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL CÍMZETES FŐJEGYZŐ SÁRVÁR

Dr. Szijártó Valéria
címzetes 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. június 24-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

138/2026. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 60/2026. (IV.22.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 33. módosításának véleményezési szakasza során a véleményezési dokumentáció E-TÉR-ben történő feltöltése, a lakossági fórumról szóló hirdetmény kifüggesztése, továbbá a hirdetmény és véleményezési dokumentáció közzététele (2026. június 4.) és levétele (2026. június 15.) közötti 10 napos időszakban az E-TÉR felületen történő véleményeztetése megtörtént, az E-TÉR felületen kívül pedig lakossági fórum megtartására is sor került; a véleményezési szakaszban vélemény, javaslat nem érkezett.

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

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. június 25.

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL OMMITTS HITELESÍTŐ SÁRVÁR

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

5. melléklet az előterjesztéshez

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Csermelyi Andrea
2026.07.10 07:57:54

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István polgármester úr részére
Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/532-3/2026.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta/Takács Petra
Telefonszám: +36 30 468-8079

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 33. számú módosítása - egyszerűsített eljárás – felhívás a terv átdolgozására
Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek – Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 269/2016.(XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) – módosításával kapcsolatos, Hivatalunkhoz az E-TÉR felületén 2026. július 2-án beérkezett, aznap kelt SRV/4908-30/2026 számú megkeresésére az AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. által, 2026. július 2-án készített **„Sárvár – Településrendezési eszközök módosítása – 33. sz. módosítás – Egyszerűsített eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Záró szakmai véleményezési tervdokumentációja”** megnevezésű dokumentációval kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 66. § (3a) és (3c) bekezdései alapján

a terv átdolgozásra hívom fel, egyúttal
elrendelem az eljárás felfüggesztését.

Tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy az átdolgozott terv benyújtására 6 hónap áll rendelkezésére, így a teljesítési határnap 2027. január 10.
Tájékoztatom továbbá, hogy a véleményezésre nyitva álló ügyintézési határidőt az átdolgozott terv benyújtásától kell számítani.

Felhívom Tisztelt Polgármester Urat, hogy a terv átdolgozása és az eljárás jogszerű lefolytathatósága érdekében az E-TÉR-ben az eljárási határidőt állítsa át úgy, hogy az átdolgozott terv benyújtására nyitva álló határidőt követő vagy az átdolgozott terv benyújtását követő 15. nap legyen!

A terv átdolgozására való felhívás indokolása:

1. Általánosságban kérem a benyújtott dokumentáció olvashatóságát biztosítani!
   A környezeti értékelés készítésének szükségességére irányuló 126/2026.(V.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. számú mellékletekén benyújtott beérkezett aláírt vélemények nehezen olvashatók, az aláírások, illetve a dátumok pedig egyáltalán nem. Kérem a dokumentáció véleményezésre megfelelő állapotban történő benyújtását!

2. A 60/2026.(IV.22.) számú testületi döntést megalapozó 2026. április 17-én kelt főépítészi feljegyzésben a tartalmi követelmények meghatározására vonatkozó előírás nem felel meg az újR. 78. § (1a) bekezdés a) pontjában foglaltaknak, ezért kérem javítani!
   Ezzel összefüggésben felülvizsgálandó a dokumentáció tartalma is!
   A kiegészített, javított feljegyzés elfogadásáról, a hivatkozott településfejlesztési döntés kiegészítéseként új testületi döntés meghozatala is szükséges.

3. A környezeti értékelés készítésének szükségességére irányuló eljárást lezáró döntés 1. melléklete szerint megkeresésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. számú melléklet II.1. a) pont alapján a környezetvédelemre kiterjedően a környezetvédelmi hatóság (Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály), valamint a d) pont alapján a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően a vízvédelmi és vízügyi hatóság (Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály – vízügyi hatóságként). Kérem a dokumentációhoz csatolni a megkeresések igazolását!

4. A telepítési tanulmányterv 21. oldalán az alábbi szerepel:
   "Ezért az igényelt területen többlet napenergia naperőmű kapacitást kívánunk létesíteni, melyet össze fogunk kapcsolni a HRSZ 064/56 területen megépülő 4000kVA/4937kWp kapacitású napelemparkkal. A kiserőművek összekapcsolódását követően a központ a HRSZ 065/55 helyszínen valósul meg úgy, hogy az aFRR szabályozás képességgel rendelkezzen. Az így létesített - összevont - rendszer irányítását a jövőben a távolból a MAVIR végzi..."
   Ezzel szemben a dokumentáció 2.6. számú Közműellátás munkarészében, a digitális 177-178. oldalon az alábbiak szerepelnek:
   „A kategória besorolása alapján a Sárváron létesítendő erőmű 0,5MW-5MW közé esik."
   „Mivel a VET alapján nem 4000kVA hanem 4970kVA, igy Vas megyei területrendezési terv módosítása nem szükséges."
   Mivel a dokumentáció fenti részeiből nem derül ki egyértelműen, kérem igazolni, hogy a szomszédos ingatlanon már meglévő naperőmű, és a jelenlegi módosítás tárgyát képező naperőmű két külön EON-os mérési ponttal fog rendelkezni!
   Amennyiben a meglévő erőmű és a tervezett erőmű egy mérési ponttal kerül kialakításra, abban az esetben a „két" erőmű egy 5 MW felletti teljesítményű erőműnek minősül. Ez esetben a településrendezési eszközök módosítását meg kell, hogy előzze az egyedi építmény beillesztésre irányuló területrendezési hatósági eljárás.
   Felhívom a figyelmet arra, hogy az átdolgozott tervben az esetleges téves adatok szerepeltetése a beruházást a későbbiek során akadályozhatja!

5. A 138/2026.(VI.24.) számú képviselő-testületi döntés csupán arra tesz megállapítást, hogy a véleményezési szakaszban vélemény, javaslat nem érkezett, a véleményezési szakaszt nem zárja le. Így kérem benyújtani a véleményezési szakasz lezárásáról szóló képviselő-testületi határozatot!

6. Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kijelölő rendelet) 4/V. § (1) bekezdés c) pontja az új beépítésre szánt területek kapcsán csupán a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrt.) 12. § (3) bekezdése és 28. § (1) bekezdése alól ad felmentést.

   Az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályai tekintetében azonban nem csak a MaTrT, hanem a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és a

településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) is rendelkezik. A Méptv. 8. § (3) bekezdése az a) és e) pontban maga is megkülönbözteti a MaTrT. és a Méptv. új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos előírásait, tehát az egyik alóli felmentés nem jár automatikusan a másik alóli felmentéssel is.

A Méptv 7. § (2) bekezdésében nevesített, mezőgazdasági terület övezetből új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítás esetén szükséges legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet csereterületként való kijelölése. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására. E rendelkezés alól a (2a) bekezdés csupán a szélerőművet és szélerőműparkot veszi ki.
Kérem pótolni a csereterület kijelölését!

A Méptv. 8. § (3) bekezdésében felsorolt feltételeknek – jelen esetben az e) pont kivételével – együttesen kell teljesülniük, és a teljesülést külön önkormányzati határozattal igazolni.
Kérem a már meghozott testületi döntéseket, és a dokumentációt javítani, a teljeskörű megfelelés igazolása érdekében!
A 61/2026. (IV.22.) számú határozat szerint a település már beépítésre szánt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó Gip1 jelű építési övezetnek megfelel. Kérem ennek felülvizsgálatát, szükség szerint a döntés kiegészítését vagy módosítását!

A TÉKA 13. § (7) bekezdése értelmében, ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.
Az újR. 18. § (2a) bekezdése értelmében a zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.
Előzőek alapján kérem a település zöldterületi arányának megtartására vonatkozó, 61/2026. (IV.22.) számú képviselő testületi határozatban lenyilatkozott megfelelés, igazolásának benyújtását!

7. A dokumentáció 34. (dig. 118.) oldalán a Kijelölő rendelet 2. melléklet 72. pontjának tartalmára való hivatkozás már elévült, kérem a hatályos tartalom szerint javítani a hivatkozást!

8. A rendelet tervezet szövegezése nem tartalmazza a szabályozási tervlapok módosítását (a részletes indokolásban a 3. §-ra való hivatkozással szerepel). Kérem pótolni!

Az újR. 66. § (3d) bekezdése értelmében az átdolgozásra felszólításról a többi véleményezésre jogosult szervet is tájékoztatni kell, és – az átdolgozott tervben szereplő új tényekre, adatokra tekintettel – valamennyi véleményezésre jogosult szerv esetében az ügyintézési határidőre a (3b) és (3c) bekezdésben foglaltak az irányadóak.
Az egyszerűsített eljárás eljárásrendjére tekintettel a véleményező szervek tájékoztatása jelen szakaszban szükségtelen.

Hatáskörömet és illetékességemet a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény 55. § (2) bekezdése, újR. 62. § (1) bekezdés a) pontja és 11. melléklet 3. pontja, a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

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

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Orbán István főigazgató
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

6. melléklet az előterjesztéshez

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

K I V O N A T
a képviselő-testület 2026. szeptember 23-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

184/2026. (IX. 23.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 60/2026. (IV. 22.) számú képviselő-testületi határozattal (a továbbiakban: Határozat1.) kezdeményezett településrendezési eszközök 33. módosítása során „Sárvár Településrendezési eszközök módosítása, 33. sz. módosítás, Egyszerűsített eljárás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció –" című véleményezési dokumentációban (a továbbiakban: Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció) rögzített 2.1.1 módosítási cél a Határozat1. 2.1 pontjának felel meg, mely szerint „2.1 Az önkormányzat az új beépítésre szánt terület kijelölésének érdekében - a kiváló termőhelyi adottságú szántók, a jó termőhelyi adottságú szántók, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének az 1. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervben az új beépítésre szánt ingatlanhoz igazodó lehatárolásával - kezdeményezi a kiváló termőhelyi adottságú szántók, a jó termőhelyi adottságú szántók, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezeti határ módosítását.
Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt Sárvár 064/55 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Gip1 (zavaró hatású ipari) építési övezetbe történő átsorolását, a szomszédos 064/56 hrsz-ú Gip1 építési övezettel azonos beépítési mutatók (Gip1-57650) előírásával.
Az önkormányzat megállapítja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése során Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterület kijelölése az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 4/V. § (1) bekezdés c) pontja alapján nem szükséges."

2. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Határozat1-t a következők szerint módosítja:
A Határozat1. 2.1 pontjában meghatározott módosítási cél jelen eljárásból visszavonásra, törlésre kerül, ennek megfelelően a Határozat1. 2.1. pontja hatályát veszti, az önkormányzat a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást kizárólag a Határozat1. 2.2 és 2.3 pontjaiban meghatározott célok vonatkozásában folytatja.

3. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 61/2026. (IV. 22.) számú képviselő-testületi határozatát hatályon kívül helyezi tekintettel arra, hogy a 2. pontban meghatározott döntés miatt okafogyottá vált, már nem szükséges.

4. A képviselő-testület megállapítja, hogy az Állami Főépítész VA/ÁFI/532-3/2026. iktatószámú terv átdolgozására felhívó levele 4., 6., és 8. pontjai szerint - a Határozat1. 2.1 pontjában meghatározott módosítási célhoz kapcsolódó - a tervezett erőmű teljesítményére vonatkozó igazolás, csereterület kijelölése és a szabályozási tervlapok módosítása a 2. pontban meghatározott döntés miatt okafogyottá vált, már nem szükséges.

5. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 138/2026. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozatával (a továbbiakban: Határozat2.) megállapította, hogy a településrendezési eszközök véleményezési szakaszában vélemény, javaslat nem érkezett.
Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Határozat2. 1. pontját a következő mondattal egészíti ki:
„Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a véleményezési szakaszt lezárja."

6. A Határozat1. 2. mellékletét képező főépítészi feljegyzés helyébe jelen módosító határozat 1. mellékletét képező főépítészi szakmai összefoglaló lép.

7. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a jelen módosító határozat 2. és 4. pontja szerinti, továbbá az Állami Főépítész VA/ÁFI/532-3/2026. iktatószámú terv átdolgozására felhívó levele 1., 2., 3., 7., pontjainak megfelelően módosított tartalmú Záró szakmai véleményezési tervdokumentációt a tervező bevonásával készíttesse el.

8. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy módosított tartalmú Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció alapján a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás további eljárási szakasza (záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további szükséges intézkedést, nyilatkozatot tegyen meg.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. szeptember 24.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Főépítészi szakmai összefoglaló

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításához.

Általános tájékoztatás:

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

Jelen módosítás a 33. sorszámú módosítás.

Előzmények:

A SÉSZ 33. módosításáról Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 60/2026. (IV.22.) számú Képviselő-testületi határozatával döntött, melyet a 2026. április 17-én kelt főépítészi feljegyzés alapozott meg.

A SÉSZ 33. módosítására irányuló eljárás módosítási céljaiban időközben változás következett be, mely szükségessé tette a főépítészi feljegyzés javítását, ennek következtében a záró szakmai véleményezési tervdokumentáció átdolgozása is.

A módosítás összefoglalása és szakmai javaslat:

1. **A helyi építési szabályzat telekalakításra vonatkozó szabályozásának módosítása**

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

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

A kertvárosias építési övezetbe sorolt lakóövezetekbe tartozó területeken a lakás, a szálláshely, illetve az egyéb rendeltetési egységek (pl: üzlet, iroda) telkenkénti száma maximalizálásra került a helyi építési szabályzatban. A hatályos szabályozás a lakás rendeltetési egységek, és az egyéb (pl: üzlet, iroda) számának egymáshoz való viszonyát szabályozza oly módon, hogy a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kell az egyéb rendeltetési egységek számát megállapítani lakó rendeltetéssel érintett ingatlanok esetében, azonban arra nem tér ki, hogy az lakás rendeltetési egységek, illetve a szálláshely rendeltetési egységek számára vonatkozó egyes feltételek együttesen is teljesíthetők-e, így a szabályozás félreértésekre adhat okot. Mindezekre tekintettel javasoljuk, hogy a szálláshely rendeltetési egységek maximális száma is a lakás rendeltetési egységek számával csökkentve kerüljön megállapítása lakó rendeltetéssel érintett ingatlanok

esetében. Ugyanezen indokokkal ezen szabályozást a SÉSZ 32. módosítási eljárása során az Állami Főépítész is felülvizsgálatra javasolta.

A módosítás eljárásának megválasztása és előírások ismertetése:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 68.§ (1) bb) 1-3 ig terjedő bekezdése alapján.
Az alábbi feltételek egyszerre teljesülnek:

- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A helyi építési szabályzat rendelkezéseit érintő módosítási célok esetében az újR. 68.§ (1) bekezdés bb) alpontjában foglalt valamennyi feltétel együttesen teljesül, így a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárásban lefolytatható.

Megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alóli mentesség vizsgálata:
Az újR. 8. § (1) bekezdése alapján: „(1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása

a) jogszabályi összhang megteremtése, rendelkezés hatályon kívül helyezése,

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy

c) a településképi rendelettel vagy településképi követelménnyel történő összhang megteremtése

d) – a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerint környezetvédelmi engedély birtokában – országos közút vagy törzshálózati vasút építése.

érdekében történik.

Az újR 8.§ (2) bekezdése alapján nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor-
  Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
- a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését
  A módosítás nem eredményezi a beépítési intenzitás növelését, a beépítési paraméterek változtatására a módosítás nem irányul.
- a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken,
  A módosítási eljárás során közterület érintettsége nem merül fel.
- az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

A módosítási eljárás a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseire vonatkozó jogalkalmazási, jogszabályértelmezési pontosításokat tartalmaz, így ezen pont vizsgálata nem releváns.

Fentiek értelmében az ellenőrzés során megállapítottam, hogy ***nem kell*** megalapozó vizsgálatot és alátámasztó munkarészt készíteni a módosítási eljáráshoz.

Főépítészi szakmai összefoglaló a módosításához:

Az összefoglalás alapján a 2 módosítási cél a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseire vonatkozó gyakorlati jogalkalmazási, jogszabályértelmezési pontosításokat tartalmaz.

Sárvár Város településképének védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) alapján a településképet meghatározó területeket, a Tkr.-ben megfogalmazott általános követelményeket a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás módosítási céljai nem érintik, a Tkr. módosítása nem szükséges.

Sárvár, 2026. szeptember 9.

Czigány István
önkormányzati főépítész

7. melléklet az előterjesztéshez

Vas Megyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Takácsné Knizner Beáta
2026.10.15 10:02:22

VAS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/ÁFI/532-28/2026.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36 30/716-6569

Tárgy: Sárvár Város helyi építési szabályzatának 33. számú módosítása - egyszerűsített egyeztetési eljárás – záró szakasz
Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

JEGYZŐKÖNYV

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 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) – módosítása céljából egyeztető tárgyalásra került sor a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban újR.) 67. § (2) bekezdés b) pontja, valamint a 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján.

A településrendezési eszköz dokumentációja a Vas Megyei Kormányhivatal honlapján a következő linken a „Sárvár Településrendezési eszközök módosítása 33. sz. módosítás" és „184-2026.(IX.23.) KT határozat" füleken érhető el:

https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/vas/megye/szervezet/allami-foepiteszi-iroda

Időpont: 2026. október 15. 9:00 óra
Helyszín: VMKH Állami Főépítészi Iroda tárgyalója (Szombathely, Berzsenyi Dániel tér 1.)
Résztvevők: a jegyzőkönyvben foglaltak szerint

Az egyeztető tárgyalás tárgya:

1. A SÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása a telekalakítás lehetőségeinek biztosítása érdekében, övezet/építési övezet határ mentén, illetve az elő-, oldal-, hátsókert vagy egyéb építési előírások nem teljesülése esetén (kialakult állapot).
2. Az Lke jelű kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozása.

Az egyeztető tárgyaláson a vélemények ismertetésre kerültek. Az újR. 64. § (6) bekezdése értelmében azt a véleményező szervet, mely az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem küldi meg; az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt; vagy az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

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

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

Állig. szerv	Vélemény	Aláírás
VMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály-Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	**VA/KTHF-KTO/232-13/2026. számú véleménye:** „A hivatkozott iktatószámú megkeresésében mellékelte Sárvár Város helyi építési szabályzatának 33. számú módosításáról szóló dokumentációját. Az egyeztető tárgyalás tárgya: 1. A HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása a telekalakítás lehetőségeinek biztosítása érdekében, övezet/építési övezet határ mentén, illetve az elő-, oldal-, hátsókert vagy egyéb építési előírások nem teljesülése esetén (kialakult állapot). 2. Az Lke jelű kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető szálláhely rendeltetési egységek számának korlátozása. Hatóságom véleménye szerint az előzmények és a mellékelt dokumentáció alapján megállapítható, hogy a változtatás jelentős környezeti hatással nem jár. A dokumentáció kielégíti a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi jogszabályi követelményeket, következésképpen a **módosítások elfogadását javaslom.** **Indokolás** A módosítás célja, a SÉSZ felülvizsgálata és módosítása a telekalakításokat elősegítő kiegészítő szabályozás megalkotásával, valamint az elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozása a kertvárosias lakó építési övezetben. Az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. (9730 Szombathely, Becthold István u. 7.Szt. Flórián krt. 2., 2026. szeptember 29.) által készített tervdokumentációval kapcsolatban további észrevételt nem teszek, az egyeztető tárgyaláson nem kívánok részt venni. A jóváhagyást követően kérem a dokumentum elektronikus úton történő megküldését. Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (2) bekezdés alapján adtam ki. A Vas Megyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Kormányrendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, és a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 5 § (1) c) pontja; illetékességét a fent megjelölt kormányrendeletek 2. § (1) bekezdése határozza meg. A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása III. fejezet (Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása) 12.b) pontja alapján került átruházásra."	
VMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály - Hulladékgazdálkodási Osztály	**VA/KTHF-HO/00197-12/2026 számú véleménye:** „Hivatkozott számú megkeresése alapján Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán az alábbi véleményt adom. A tervezett módosításokat hulladékgazdálkodási szempontból elfogadom, a benyújtott dokumentációban foglaltakkal szemben kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek, az egyeztető tárgyaláson nem kívánok részt venni. Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5a. pontja alapján adtam ki, figyelemmel a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltakra. A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet 12. c.) pontja alapján került átruházásra."	
Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	**25-1632-4/2026 számú véleménye:** „Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62 § alapján, az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Sárvár Város helyi építési szabályzatának 33. számú módosítása - egyszerűsített egyeztetési eljárás - meghívó egyeztető tárgyalásra" tárgyában: Igazgatóságunk áttanulmányozta a megküldött tervezetet. **1. Sárvár 064/56 hrsz-ú telephely déli irányú bővítése a Sárvár, külterület 064/55 hrsz-ú ingatlanon új beépítésre szánt terület kijelölésével,**	

	nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás megvalósításának elősegítése A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi értékeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést **nem fűz hozzájuk**. A fentiekre való tekintettel Igazgatóságunk a településrendezési eszközök módosításával szemben kifogást nem emel, az egyeztető tárgyaláson **nem kíván részt venni**."	
Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	**0397-383/2026 számú véleménye:** „A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatósághoz (Továbbiakban: Igazgatóság), érkezett megkeresés *„Sárvár Város helyi építési szabályzatának 33. számú módosítása - egyszerűsített egyeztetési eljárás - meghívó egyeztető tárgyalásra"* tárggyal kapcsolatban, melyre az alábbi véleményt adjuk: A tervezett módosítások – - „A SÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása a telekalakítás lehetőségeinek biztosítása érdekében, övezet/építési övezet határ mentén, illetve az elő-, oldal-, hátsókert vagy egyéb építési előírások nem teljesülése esetén (kialakult állapot)." - „Az Lke jelű kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető szálláhely rendeltetési egységek számának korlátozása." A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek nem érintenek felszín alatti ivóvíz vízbázis védőterület vagy védőidomot, illetve nem érintik az országos vízminőség-védelmi terület övezetét sem. A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk, egyéb észrevételt nem teszünk. A 2026. október 15-én 9.00 órakor, fenti tárgyban megtartásra kerülő egyeztető tárgyaláson egyéb irányú elfoglaltság miatt részt venni nem tudunk. Az egyeztető tárgyalásról készülő jegyzőkönyvet Igazgatóságunknak kérjük, szíveskedjenek megküldeni. Tájékoztatjuk, hogy mint a területileg illetékes vízügyi igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviseletében is a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az ügyben. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy Sárvár településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat."	
Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, vízügyi igazgatóság	**044963-0014/2026 számú véleménye:** „Hivatkozva a VA/ÁFI/532-5/2026. iktatószámú megkeresésére tájékoztatom, hogy az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) a 2026. október 15-én (csütörtök) 09:00 órára meghirdetett egyeztető tárgyaláson egyéb elfoglaltság miatt nem vesz részt. Az Igazgatóság érintettség hiányában kifogást nem emel. Véleményünk kizárólag a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság állásfoglalásával együttesen tekinthető érvényesnek. Tájékoztatom, hogy az eljárásban az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük."	
Országos Vízügyi Főigazgatóság	Fentiek alapján, mint területileg illetékes vízügyi igazgatóság, a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság és az Észak-dunántúli vízügyi Igazgatóság is eljár az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviseletében is.	
Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	**36800/835-1/2026.ált. számú véleménye:** „Sárvár város helyi építési szabályzatának 33. számú módosításával kapcsolatos megkeresésére *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése és *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § alapján az alábbi véleményt adom:	

	A tárgyi ügyben a 2026. október 15-én 9.00 órakor tartandó egyeztető tárgyaláson – más irányú elfoglaltságunk miatt - nem veszünk részt. **Sárvár város helyi építési szabályzatának módosítása polgári védelmi szempontból elfogadható.** Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni."	
VMKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	2011. évi CXXVIII. törvény (Kat. törvény) Sárvár területén egy alsóküszöbértékű veszélyes üzem és egy küszöbérték alatti üzem helyezkedik el. Az érintett módosítás az alsóküszöbértékű veszélyes üzem veszélyességi értékét nem érinti, így az iparbiztonsági hatóság a módosításra kifogást nem tesz.	**Poós Péter** iparbiztonsági szakügyintéző
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	**BP/FNEF/06876-2/2026. számú véleménye:** „Sárvár város helyi építési szabályzatának 33. számú módosítása kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja. **A város módosítással érintett területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik. Fentiekre tekintettel a BFKH az egyeztető tárgyaláson nem kíván részt venni.** Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg. A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg. A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958). BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását."	
VMKH Népegészségügyi Főosztály	**VA/NEF-KJO/00062-13/2026. számú véleménye**: „A Vas Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal) a Vas Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda 2026. október 08. napján érkezett VA/ÁFI/532-5/2026. hivatkozási számú megkeresését – *Sárvár Város helyi építési szabályzatának 33. számú módosítása – egyszerűsített egyeztetési eljárás – meghívó egyeztető tárgyalásra* – megkapta, azonban a tárgyaláson – egyéb elfoglaltság miatt – részt venni nem tud. **A Hivatal Sárvár Város helyi építési szabályzatának 33. számú módosításával kapcsolatban közegészségügyi szempontból észrevételt nem tesz.** Az egyeztető tárgyalás tárgya: 1. A SÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása a telekalakítás lehetőségeinek biztosítása érdekében, övezet/építési övezet határ mentén, illetve az elő-, oldal-, hátsókert vagy egyéb építési előírások nem teljesülése esetén (kialakult állapot). 2. Az Lke jelű kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozása. A Hivatal hatáskörét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet állapítja meg, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése rögzíti.	

	A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.'	
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	**BP/0801/00180-8/2026 számú véleménye:** „Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos VA/ÁFI/532-5/2026. iktatószámú, 2026. október 8-án kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban. Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2026. október 15-én tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt."	
Közlekedési és Beruházási Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály közlekedésért felelős miniszter (út, vasút)	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Közlekedési és Beruházási Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály léginavigációs és repülőtéri közlekedési hatóság	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
VMKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály – Közlekedési és Útügyi Osztály	**VA/KMEMFF-KÚO/02124-2/2026. számú véleménye:** „Tájékoztatom, hogy a Vas Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztályához (9700.Szombathely, Wesselényi u 7.) küldött, fenti hivatkozású számú levelében összehívott egyeztető tárgyaláson részt venni nem tudok. A vonatkozó dokumentáció (Tervező: Akcióterv Mérnöki Iroda Kft., (9730 Kőszeg, Bechtold István u. 7.) terv kelt: 2026. szeptember 29. Felelős tervező: Gergye Péter TT/1 18-0204 áttekintése után, Sárvár Város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán **útügyi és közlekedésbiztonsági szempontból az alábbi észrevételeket teszem:** 1. A telekalakítási előírások módosítása ellen útügyi kifogás nem merül fel, amennyiben a közlekedési célú szabályozási vonalak érvényesítése, az utak szükséges területigénye és az érintett ingatlanok biztonságos megközelíthetősége továbbra is biztosított. 2. A kertvárosi lakóövezetben elhelyezhető szálláshely-rendeltetési egységek számának pontosítása ellen az útügyi hatóság nem emel kifogást. A tervdokumentáció további módosításai a közlekedés biztonságát nem veszélyeztetik, az útügyi érdekeket károsan nem befolyásolja. A tervezett beavatkozások által a közlekedési hálózatban nem várható érdemi változás, a forgalmi viszonyokra elenyésző hatással lehetnek, így azok esetében nincs további észrevétel. Nyilatkozatomat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm rendelet 64. §.-a, illetve a 11. mellékletének 16. pontja	

	bekezdésében meghatározott jogkörömben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 8. §.-a alapján adtam meg. 2 A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának III. fejezet 13. pontjában meghatározottak szerint történt."	
VMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	**VA/EOF/00703-5/2026 számú véleménye:** „Hivatalunkhoz 2026. október 9. napján érkezett – **Sárvár város településrendezési eszközök 33. számú módosítása tárgyú** – levelével kapcsolatosan az alábbi véleményt adom: • A rendelkezésemre álló dokumentációk, a régészeti hatástanulmány, az Előzetes Régészet Dokumentáció és a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles régészeti nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy **a tervezett területfelhasználási módosítások területén belül régészeti lelőhelyek találhatók (99815, 49112, 64876).** • A régészeti lelőhelyeket érintő ingatlanokon a jövőben bármilyen földmunkával járó tevékenység csak a nyilvántartott régészeti lelőhely védelme mellett és hatósági engedéllyel biztosítható. • Amennyiben a tervezett jövőbeni hasznosítások valamelyike nagyberuházáshoz kapcsolódik, akkor a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerinti teljes (!) Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD I-II. fázis) el kell arra a területre készíttetni! Az ERD II. fázis feltárási projektterve és a tervezett beruházás konkrét műszaki paramétereinek ismeretében fogom majd a régészeti feladatellátás módját és mértékét meghatározni. • **A változtatási szándékok és a tervezett területfelhasználási módosítások egyéb pontjai régészeti érdeket nem sértenek, azok megvalósítását támogatjuk!** A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán *kiadmányozás rendjéről* szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul."	
VMKH Földhivatali Főosztály	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
VMKH Agrárügyi Főosztály – Erdészeti Osztály	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
VMKH Agrárügyi Főosztály – Növény- és Talajvédelmi Osztály	**VA/AF-NTO/01131-4/2026. számú véleménye:** „2026. október 8-án érkezett megkeresésükre, a Vas Megyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva, Sárvár város helyi építési szabályzatának 33. számú módosításához **a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt** adom: A tervezett módosítások – talajvédelmi szempontból – megfelelnek a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben, a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben, valamint a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV. 29.) FVM rendeletben foglalt előírásoknak, további helyi szabályozás az érintett területek vonatkozásában nem szükséges, ezért kikötést nem teszünk. A talajvédelmi hatóság hatáskörét a településrendezésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és 11. melléklet 18. sora határozza meg. A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul."	
Honvédelmi Minisztérium	**13215-2/2026/h számú véleménye:** „Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:	

Hatósági Főosztály, Budapest	A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek. A tárgy szerinti témában meghirdetett 2026. október 15-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni. Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára. Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását. Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2026. (VII.27.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 55. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom."	
Vas Megyei Rendőr-főkapitányság	**18000/270-102/2026. ált. számú véleménye:** „Fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdés b.) pontja és a (4) bekezdése szerinti tárgyaláson nem kívánunk részt venni. Ugyanezen jogszabály 11. számú mellékletének 22. pontja szerint hatáskörbe utalt határrendészeti szakterület vonatkozásában jogszabályon alapuló követelményt nem határozok meg. A tervezett módosítás határrendészeti szempontból releváns adatokat nem tartalmaz, így az eljárás további szakaszában nem kívánunk részt venni."	
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányászati Osztály	**SZTFH-BANYASZ/8974-2/2026 számú véleménye:** „A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2026. október 09. napján érkeztetett „Sárvár településrendezési eszközeinek 33. számú módosítása" tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja: A Sárvár Város Önkormányzata településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A településtervek tartalmáról, elkészítésének es elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben."	
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	**K/25705-2/2026. számú véleménye**: „A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalához (a továbbiakban: **Hatóság**) Sárvár Város településrendezési eszközeinek 33. számú módosításával kapcsolatosan összehívott egyeztető tárgyalásra szóló meghívó, a mellékelt véleményezési dokumentáció elérhetőségével. A Hatóság Sárvár Város településrendezési eszközeinek tervezett módosítását megvizsgálta: a módosítás hírközlési érdeket nem érint, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel. A Hatóság ezúton jelzi, hogy az egyeztető tárgyaláson nyilatkozattételre jogosult képviselőjével nem kíván részt venni."	
Vas Megyei Önkormányzat	**Ikt. sz.:** VVM/268-2/2026. számú véleménye: „A Vas Megyei Önkormányzat megkapta a Vas Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda 2026. október 8-án, VA/ÁFI/6. Sárvár Város helyi építési szabályzatának 33. számú módosítása ügyében, 2026. október 15-én 9.00 órára összehívott egyeztető tárgyalásra.	

	A dokumentációt – SÁRVÁR (Településrenezési eszközök módosítása) 33. sz. módosítás Egyszerűsített eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint, Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció - az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. készítette 2026. szeptember 29. dátummal. A módosítás ellen nem emelek kifogást. Az egyeztető tárgyaláson nem kívánok részt venni."	
Rábapaty Község Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Nagysimonyi Község Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Sitke Község Önkormányzata	**STK/742-2/2026.számú véleménye:** „Sárvár város helyi építési szabályzatának 33. módosítása tárgyában a rendelkezésre álló dokumentumok áttanulmányozása után az alábbi véleményt adom: Sitke Község Önkormányzata Sárvár város helyi építési szabályzatának módosítása során Sitke község közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatok, valamint egyéb környezeti hatások vonatkozásában észrevételt nem tesz, a tervezett módosítások Sitke község érdekeit nem sértik. Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 64 §-a alapján adtam meg."	
Gérce Község Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Sótony Község Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Ikervár Község Önkormányzata	**I/787-10/2026. számú véleménye:** „A Sárvár Város helyi építési szabályzatának 33. számú módosítására vonatkozó, egyszerűsített egyeztetési eljárással kapcsolatban a Vas Megyei Kormányhivatal honlapján megtalálható Képviselő-testületi határozatot és a Véleményezési tervdokumentációt megvizsgáltam. A módosítás ellen kifogást nem emelek."	
Csénye Község Önkormányzata	**Cs/559-2/2026. számú véleménye:** „A Sárvár Város helyi építési szabályzatának 33. számú módosítására vonatkozó, egyszerűsített egyeztetési eljárással kapcsolatban a Vas Megyei Kormányhivatal honlapján megtalálható Képviselő-testületi határozatot és a Véleményezési tervdokumentációt megvizsgáltam. A módosítás ellen kifogást nem emelek."	
Ölbő Község Önkormányzata	Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.	
Sárvár Város Önkormányzata	Szándékaink szerint csak a településfejlesztési döntés mellékleteként szerepel a telepítési tanulmányterv, de átnézzük az anyagot. A felhívásban szereplő tartalmat köszönettel elfogadjuk, és átvezetjük.	**Dr. Szijártó Valéria** címzetes főjegyző **Dr. Bankits László** aljegyző **Czigány István** önkormányzati főépítész **Pörneczi Martina** ügyintéző
AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft.	Gondoskodik a szükséges javítások, kiegészítések elvégzéséről.	**Gergye Péter** településtervező

VMKH HF Törvényességi Felügyeleti Osztály	**VA/HF-TFO/623-2/2026.számú véleménye:** „Megkeresésére jogalkotási, jogszabályszerkesztési szempontból áttekintettem **Sárvár** Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelete 33. módosításáról szóló rendelet-tervezetét, amelyre az alábbi észrevételt teszem: A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszr.) 7.§ (1) bekezdése szerint felsorolás alkalmazása esetén egyértelművé kell tenni a felsorolás elemei közötti logikai kapcsolatot, így különösen azt, hogy a felsorolás elemei közül pontosan melyiknek kell teljesülnie a joghatás kiváltásához. A rendelet-tervezet 2.§-ában az „övezet/építési övezet", továbbá a „szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár" szövegrész alkalmazása sérti a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (1) bekezdésében előírt normavilágosság elvét és a Jszr. 7.§ (1) bekezdésében foglaltakat. A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul."	
VMKH Állami Főépítészi Iroda, Szombathely	Az egyeztető tárgyaláson az önkormányzat, a településtervező, az állami főépítész képviseltette magát. Tekintettel arra, hogy a SÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) szabályaira épül, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el. Az újR. 78. § (1a) bekezdés b) pontja értelmében a módosításnál az Eljr. I-IV. Fejezeteinek és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell figyelembe venni. A módosítás dokumentációja a fenti rendelkezéseknek megfelel. Az eljárás lefolytatására az újR. településfejlesztési döntés keltezésekor hatályos rendelkezései vonatkoznak. A véleményezési szakaszban a dokumentáció még tartalmazta a Sárvár 064/56 hrsz. alatti ingatlan szabályozásának megváltoztatását, e módosítási szándéktól a 184/2026.(IX.23.) számú határozattal az önkormányzat elállt, ugyanakkor a dokumentáció megtévesztően tartalmazza e módosítási ponttal kapcsolatos anyagokat is, ezeket kérem majd elfogadást megelőzően az elfogadandó anyagból törölni (pl. Telepítési tanulmányterv a dig. 11-32. oldalig). Az önkormányzat 184/2026.(IX.23.) számú képviselő-testületi döntéssel az eljárás véleményezési szakaszát lezárta. **A két módosítási szándékot elfogadom, a módosítások ellen kifogást nem emelek.** Felhívom rá a figyelmet, hogy vizsgálatom során megállapítottam, hogy a SÉSZ 27. § (3) bekezdés dc) és dd) alpontja nem a szálláshely-szolgáltatási tevékenységgel összefüggésben rendelkezik, ezért kérem azok áthelyezését a már kiüresedett c) pont alá. Ezzel az új tartalom a dc) alpont alá kerül. Kérem a rendelet-tervezetet ez alapján elkészíteni!	**Takácsné Knizner Beáta** településrendezési szakügyintéző

A jegyzőkönyv 2026. október 15. 9:30 órakor lezárásra került.

Csermelyi Andrea
állami főépítész helyett
Takácsné Knizner Beáta

8. melléklet az előterjesztéshez

Vas Megyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Csermelyi Andrea
2026.10.15 11:14:41

VAS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére
Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/532-30/2026.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36 30 468-80-79
Hiv.szám: SRV/4908-32/2026.

9600 Sárvár
Várkerület 2.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 33. sz. módosítása - egyszerűsített eljárás – záró vélemény
Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek – a 269/2016.(XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város Építési Szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) – módosításával kapcsolatos 2026. október 2-án kelt és aznap az E-TÉR-ben Hivatalunkhoz beérkezett SRV/4908-32/2026. számú megkeresésére, valamint az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. által készített **„Sárvár Településrendezési eszközök módosítása – 33. sz. módosítás – Egyszerűsített eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció”** megnevezésű dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 55. § (2) bekezdés b) pontja, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 67.§ (2) bekezdése a) pontja alapján, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jszr.), valamint Sárvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének a településkép védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) figyelembevételével **az alábbi záró véleményt adom**:

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

Tekintettel arra, hogy a SÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) szabályaira épül, és az eljárást megindító 80/2025.(IV.30.) számú képviselő-testületi döntés a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) hatálybalépését követő keltezésű, a TÉKA 135. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

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

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

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

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 60/2026.(IV.22.) számú képviselő-testületi határozatával kinyilvánította a településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos szándékát, melyet 184/2026.(IX.23) számú határozatában módosított és kiegészített. A határozatok megfelelnek az újR. 59. § (2) bekezdésének és Czigány István önkormányzati főépítész főépítészi feljegyzésein alapulnak.

A módosítási eljárás során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fentiekben hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, a partnerek észrevételeit a tervezés folyamán megismerték és elfogadták, az önkormányzat 184/2026.(IX.23.) számú határozattal a véleményezési szakaszt lezárta.

A záró szakmai véleményre megküldött dokumentáció tartalma:

1. A SÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása a telekalakítás lehetőségeinek biztosítása érdekében, övezet/építési övezet határ mentén, illetve az elő-, oldal-, hátsókert vagy egyéb építési előírások nem teljesülése esetén (kialakult állapot).
2. Az Lke jelű kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető szálláshely rendeltetési egységek számának korlátozása.

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

Jogalkotás, jogszabályszerkesztési szempontjából észrevételem nincs.

Fentiekre tekintettel, a tárgyi dokumentációban szereplő módosítás képviselő-testület elé terjesztéséhez – a VA/ÁFI/532-29/2026. számon kiadott jegyzőkönyvben foglaltak szerint – **hozzájáruló záró szakmai véleményt adok.**

A véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

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

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

> *(1) Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.*
> *(2) Ha a miniszter a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést észlel, 45 napon belül kezdeményezi az állami főépítésznél - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a záró szakmai vélemény felülvizsgálatát, a jogszabálysértés megjelölésével. Az állami főépítész*

kizárólag a megjelölt jogszabálysértés szempontjából vizsgálja felül a záró szakmai véleményt. A felülvizsgálat eredményeként a korábbi záró szakmai véleményét fenntartja vagy módosítja.
(3) Ha a miniszter a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést nem észlel, erről 30 napon belül tájékoztatja az állami főépítészt és az önkormányzatot.

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

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

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

A kormánymegbízott helyett eljáró
dr. Orbán István főigazgató
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

ELŐTERJESZTÉS
Sárvár város településrendezési eszközeinek 34. módosítására irányuló eljárás kezdeményezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A településrendezési eszközök módosítását meghatározó főbb jogszabályi előírások

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) szerint:
„79.§ *[A településtervek típusai és azok egymással való kapcsolata]*
(1) A települési önkormányzat képviselő-testülete, *illetve a megyei jogú város közgyűlése* ***településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot fogad el.”***

*„**81. § [A helyi építési szabályzat]***
(1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg*. A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit – a (4) és (5) bekezdésben foglaltakkal összhangban – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg.*
(2) A helyi építési szabályzat célja
a) a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása,
b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegíteni a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentését,
c) biztosítani a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózatot,
d) településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint
e) az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.”

A Méptv. 229. § (3) és (4) bekezdései szerint:
„(3) ***Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek(…..) településrendezési eszközöket*** *– vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-*

ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a ***korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük****. …"*
(4) A településtervek *készítése és* ***módosítása****, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia* ***és településrendezési eszköz módosítása során*** *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban****: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni."***

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése értelmében:
„A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el."

A TÉKA 136.§ (2) bekezdése értemében:
„Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően
a) indul a hatósági eljárás,
b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,
d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy
e) kezdik meg a területhasználatot,
az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5) és (9) bekezdését, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. §, valamint az 1. és 2. melléklet érintett rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni."

Jelen módosítási célok közül az előterjesztés 6. pontját érinti a TÉKA 59. §-a, melyet Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendeletének hatályba lépésétől függetlenül alkalmazni kell.

Sárvár város közigazgatási területére vonatkozóan a helyi építési szabályokat Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (és a mellékletét képező szabályozási terv, továbbiakban: SÉSZ) állapítja meg.

Az előzőekben idézett jogszabályi rendelkezéseket összefoglalva megállapítható, hogy

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

Az új R. 59. § (2) bekezdése szerint:
„**A településterv**, kézikönyv készítését és **módosítását**, valamint a településképi rendelet módosítását **az önkormányzat képviselő-testületének**
a) a készítés vagy módosítás tényét,
b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló **elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg**."

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

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

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

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

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

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

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

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

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.
(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Fenti jogszabályi rendelkezések alapján az egyes módosítási célokat megalapozó **telepítési tanulmányterveket akkor** kell az új R. 56/A §-ban meghatározott **megelőző eljárásban a Képviselő-testületnek jóváhagyni, ha azok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köt.**
Megállapítható, hogy minden szükséges esetben a telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll, **jelen módosítási eljárás során egyetlen cél vonatkozásában sem került sor településrendezési szerződés megkötésére, így a telepítési tanulmánytervek megelőző eljárásban történő jóváhagyása sem vált szükségessé.**
Ezen állásponttal – mely szerint amennyiben településrendezési szerződés nem kerül megkötésre az egyes módosítási célok megvalósítása érdekében, akkor az új R. 56/A §-ban meghatározott eljárási cselekményeket nem kell lefolytatni - Állami Főépítész is egyetértett a SÉSZ legutóbbi módosításaira irányuló eljárások során.
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ -a szerint
„**8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]**
(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:
a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.
(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:
a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.
(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítészi véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

Az újR. 78/D.§ (4) bekezdése alapján: „(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek
a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,
b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.
(4a) A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének."

Megállapítható, hogy jelen eljárásban új beépítésre szánt terület kerül kijelölése a 7. b) és 7. c) módosítási cél tekintetében történik, így a Méptv. 8. § (3) bekezdése szerinti külön önkormányzati határozat meghozatala ezen módosítási célok tekintetében szükséges.

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

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

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

„14.§ **(2) A települési önkormányzat a településrendezési tervben – a fő- és egyéb rendeltetés mellett – többletrendeltetést is megállapíthat a (4) bekezdés a) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén, és az e rendelet szerinti egyéb rendeltetéseket kizárhatja a (4) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén.**
(3) Ha e rendelet vagy a településrendezési terv másként nem rendelkezik, az építési övezetben, övezetben elhelyezhető épület több rendeltetést is tartalmazhat. Ha e rendelet másként nem rendelkezik, a helyi építési szabályzat megállapíthatja az épületekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát.
(4) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben
a) az e rendelet és a Vízparti Terv alapján elhelyezhető rendeltetéseken kívül csak olyan többletrendeltetés helyezhető el, amely az építési övezet, övezet főrendeltetését nem korlátozza, a többletrendeltetés mellett is teljesülnek az építési övezeti, övezeti előírások és a településrendezési tervben való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki,
b) a települési önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában – feltételhez kötheti, és
c) a települési önkormányzat az e rendelet szerinti általános használathoz kapcsolódó egyéb rendeltetéseket kizárhatja, ha az egyéb rendeltetés nem illeszkedik a kialakult állapothoz vagy a sajátos használat szerinti építési övezeti, övezeti előírásoknak nem felel meg."

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

1. A Képviselő-testület Németh Mihály szobrászról, Sárvár város díszpolgáráról elnevezett park kialakítását tűzte ki célul a Sárvár, 792/6 hrsz-ú ingatlanon. Ennek érdekében a Képviselő-testület 141/2026. (VI.24.) számú Képviselő-testületi határozatával döntött a Sárvár, Dévai Bíró Mátyás utca mellett található Sárvár, 792/6 és 784/13 hrsz-ú ingatlanok

telekhatárrendezéséről. A telekhatárrendezéséhez a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 4. (9600 Sárvár, Batthyány u. 63.) 805049/2026. ügyiratszámon telekalakítási engedélyt adott. A Képviselő-testület fenti határozatában elhatározta azt is, hogy a SÉSZ soron következő módosításakor kezdeményezni fogja a telekhatárrendezés után kialakuló Sárvár, 792/6 hrsz-ú ingatlan Ln (nagyvárosias lakó) építési övezetből Z-kk (zöldterület-közkert) övezetbe történő átsorolását az ingatlan későbbi természetbeni használatának megfelelően. A OTÉK 1.számú mellékletének 67. pontja szerint a közkert egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés) szolgáló, 1 ha kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldfelület, amelyet bárki használhat. Ugyanezen jogszabály 1. számú mellékletének 71. pontja alapján a közpark legalább 1 ha méretű. Jelen esetben az átsorolásra kerülő terület nagysága 1837 m2, így közkerti besorolást kaphat. (A módosítással érintett területet az előterjesztés 1. melléklete mutatja be. A 141/2026. (VI.24.) számú Képviselő-testületi határozat az előterjesztés 2. melléklete.)

<u>Javaslom,</u> hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár, 792/6 hrsz-ú, természetben a Dévai Bíró Mátyás utca mellett található ingatlan Ln (nagyvárosias lakó) építési övezetből Z-kk (zöldterület-közkert) övezetbe történő átsorolását.

2. A Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztálya, mint iparbiztonsági hatóság a 2026. február 16-án kelt VA/TIV/01017-2/2026. számú határozatával az IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhelye: 2943 Bábolna, IKR park, hrsz: 890.) Sárvár, Ipartelep u. 2. szám alatti telephelyén, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában a kijelölt veszélyességi övezetet módosította. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 28.§ (2) bekezdésére figyelemmel az iparbiztonsági hatóság kezdeményezte a módosított veszélyességi övezet feltüntetését Sárvár Város településrendezési tervében. (A VA/TIV/01017-2/2026. számú határozat az előterjesztés 3. melléklete.)

<u>Javaslom</u>, hogy az önkormányzat iparbiztonsági hatóság kezdeményezésének megfelelően az IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (2943 Bábolna, IKR Park, hrsz: 890) Sárvár, Ipartelep u. 2. alatti telephelye – mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem - vonatkozásában a veszélyességi övezet módosítsa.

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

A Sárvár, Várkerület u. 28. szám (Sárvár, 581/1 hrsz) alatt üzemeltett Hotel Bassiana tulajdonosai a meglévő hotel épület bővítését tervezik, melynek során a hotel közösségi terei fognak bővülni a magasabb komfort biztosítása érdekében. A bővítéssel együtt a szomszédos Korona szálló épületet is üzemeltetni tervezik oly módon, hogy a két épületet egy folyosóval összekötik, és a Korona szálló kertjében teremgarázsban parkolóhelyeket biztosítanak. A tervezés folyamán megállapításra került, hogy a Várkerület környező telektömbjeiben általában nagyobb magasságú épületek helyezkednek el, mint amely a Hotel Bassiana és a volt Korona szálló épületeit magában foglaló telektömbben

megengedett 7,5 m. Erre való tekintettel a tulajdonosok ezért kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy az ingatlan jelenlegi beépítési mutatóit (Vi (intézményterület) építési övezet, zártsorú beépítési mód, legnagyobb beépíthetőség 60%, legkisebb zöldterület 20%, legnagyobb épületmagasság 7,5 m) a telepítési tanulmánytervben szereplő előírásokra változtassa meg. **A területfelhasználás nem változna, maradna Vi (intézményterület) építési övezet, szintén nem változna beépítési mód, a legnagyobb beépíthetőség és a legkisebb zöldfelület mértéke sem. A megengedett legnagyobb épületmagasság a jelenlegi 7,5 m helyett 9 méterben, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság a jelenlegi 8,5 m helyett padig 10,5 méterben kerülne meghatározásra, illeszkedve a Várkerület kapcsolódó telektömbjeiben található történelmi épületek magasságához. Továbbá a Területi Tervtanács ajánlása alapján kezdeményezik, hogy a jelenleg előkert nélküli beépítés helyett 5,5 m előkert kerüljön meghatározásra az 581/1 hrsz-ú ingatlannál. A parkolószükséglet kielégítésére az 580 hrsz-ú ingatlan hátsókertjében térszín alatti parkolók kiépítését tervezik.** A módosítási célt bemutató tanulmányterv rendelkezésre áll. A korábban idézett jogszabályi helyek alapján a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.
(A telepítési tanulmányterv az I. határozati javaslat 1. melléklete)

<u>Javaslom</u>, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár, 580 és 581/1 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló telektömb beépítési mutatóinak módosítását az alábbiak szerint: Vi (intézményterület) építési övezet, zártsorú beépítési mód, megengedett legnagyobb beépíthetőség 60 %, legkisebb zöldfelület 20 %, épületmagasság 9,0 m, ahol a legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 m. Az 581/1 hrsz-ú ingatlan esetében az előkertet 5,5 m-ben szabályozza, valamint tegye lehetővé az 581/1 hrsz-ú ingatlan hátsókertjében térszín alatti parkoló létesítést.

4. **A Sárvár Lánkapusztai Lf (falusias lakó) építési övezetbe sorolt ingatlanok tulajdonosai kezdeményezték, hogy a falusias lakó építési övezetbe sorolt ingatlanjaik maximális beépíthetőségére vonatkozó szabályokat az önkormányzat vizsgálja felül, és a központi szabályokhoz igazodva a telkek legnagyobb beépíthetősége a jelenlegi 20%-ról kerüljön módosításra 30%-os mértékre. Ennek kapcsán az önkormányzat áttekintette, hogy a városban a falusias lakó építési övezetbe tartozó ingatlanok esetében indokolt-e egyáltalán eltérni** az OTÉK előírásaitól, mely a falusias lakó építési övezetben 30 %-os beépíthetőséget enged. A központi és helyi szabályokat összevetve, továbbá a város területén a falusias lakóterületek esetében általában alkalmazott beépíthetőségi mértékkel összehasonlítva megállapítható, hogy a 20%-os mértékű előírás fenntartása nem indokolt, a beépíthetőség mértékének 30%-ban való megállapítása sem magán, sem közérdeket nem sért. **Mivel az OTÉK előírásainál szigorúbb szabályozásnak (jelenleg a Lánkapusztai városrészrészen) semmilyen, a helyi viszonyokon alapuló érdemi indoka nincs, e szabályt az önkormányzat nem kívánja fenntartani.** Az önkormányzat mérlegelte továbbá azt a szempontot is, hogy az elmúlt évtizedben a lakóházak méretével, helyiségeivel összefüggő igények, - különösen a vállalandó gyermekek számához kapcsolódóan - jelentősen megváltoztak, ez pedig az érintett falusias lakó építési övezetekben kialakult telekstruktúra kapcsán szükségessé teszi, hogy az önkormányzat a telkek beépíthetőségének mértékét csak akkor korlátozza az

OTÉK-ban megengedett értékhez képest, ha annak különös oka van. Jelen esetben ilyen indok nem áll fenn. (A módosítással érintett területet az előterjesztés 4. melléklete mutatja be.)

<u>Javaslom,</u> hogy az önkormányzat vizsgálja meg a Lánkapusztai városrész falusias lakó építési övezeteiben a beépítési % 20%-ról 30%-ra történő növelésének lehetőségét.

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

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

A SÉSZ 1. és 2. mellékleteit képező szabályozási tervlapok jelölik ki azokat a szabályozási vonalakat, melyek a már említett kiszolgáló és lakóutak megvalósítása érdekében a szükséges mértékben az utak megvalósításához fűződő közlekedési- és közérdekből magánterületű ingatlanok igénybevételét teszi lehetővé.

a) **A Sárvár, Tizenháromváros utca 1363, 1364/1 és 1364/7-10 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy az ingatlanjaik É-i oldalát érintő útszélesítés szabályozási vonala kerüljön felülvizsgálatra és törlésre.** Kérelmükben előadják, hogy az érintett útszakaszon az önkormányzat aszfalt burkolatot építtetett ki, mely jelenleg is jó állapotban van, járda az utca túloldalán rendelkezésre áll. A kereszteződésben lévő E.On tartóoszlopon több irányból felfűzött nagyfeszültségű vezetékek találhatók, ezek kiváltása aránytalanul nagy költséggel járna.

A kérelem kapcsán az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása végett az önkormányzat felülvizsgálta a szabályozási elemet. Megállapítást nyert, hogy a közlekedési célú közterület jelen szélessége kielégíti a kétirányú forgalmi rendet lebonyolító úttal kapcsolatos követelményeket, ezek alapján az útszélesítés sem a kérelmezett ingatlanokon, sem az utca É-i oldalán található 1389 hrsz-ú ingatlanon nem indokolt, a 1364/1 hrsz-ú ingatlanon a beláthatóságot biztosító kanyarodó ív fenntartása mellett. Az érintett szakaszon a közművek a jelenlegi közlekedési területen már rendelkezésre állnak, további szélesítés, szabályozás a közművek elhelyezése miatt sem indokolt. (A módosítással érintett területet az előterjesztés 5. melléklete mutatja be.)

Az új R. 78/D. § (4) bekezdése szerint:
„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során <u>nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek</u>…..

b) <u>ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.</u>

<u>Javaslom</u>, hogy az önkormányzat vizsgálja felül a Sárvár, Tizenháromváros utca szabályozási szélességét biztosító, a SÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási vonalak szükségességét, azt a szabályozási tervlapról törölje azzal a változtatással, hogy a 1364/1 hrsz-ú ingatlanon a szükséges kanyarodó ív kerüljön szabályozásra.

b) A Sárvár, 3214/5 hrsz-ú ingatlan (természetben az Ipartelep utca melletti sportpálya mögött található major mellett elhelyezkedő) tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a jelenleg közlekedési célú közterület övezeti besorolású, tulajdonában álló, 3214/5 hrsz-ú ingatlan teljes területét, illetve az önkormányzati tulajdonú 3213 hrsz-ú ingatlannak a 3214/5-6 hrsz-ú ingatlanokkal határos szakaszát az önkormányzat sorolja a szomszédos ingatlanokkal azonos Ge (egyéb ipari) építési övezetbe, azonos beépítési mutatók (Ge-58875) előírása mellett.

A kérelem kapcsán az önkormányzat felülvizsgálta a közlekedési célú közlekedési terület kijelölésének indokoltságát. Megállapítást nyert, az ingatlanok nem szolgálják olyan ingatlanok megközelítését, melyek közútról, vagy magánútról nem közelíthetők meg, ezért a SÉSZ-ben történő további fenntartásuk, közlekedési területként történő szabályozásuk nem indokolt. A SÉSZ jelmagyarázata alapján az ingatlanok településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló útként kerültek kijelölésre. Figyelemmel arra, hogy az önkormányzatnak a jelenleg közlekedési területként kijelölt ingatlanokra közfeladatainak ellátásához nincs szüksége, a 3214/6 hrsz-ú ingatlan megközelítése – részben a kérelmező tulajdonát képező – 3212/3 hrsz-ú közforgalom elől elzárt magánútról továbbra is biztosított, így nincs akadálya a közlekedési célú ingatlanok átminősítésének. Megállapítást nyert továbbá, hogy a 3213 hrsz-ú ingatlan északi részén 37 m2 területnagyságban Z-kp (zöldterület-közpark) övezet került kijelölésre a SÉSZ 22. módosítása során. Tekintettel arra, hogy a közpark funkció nem valósult meg, és eredetileg tervezett funkcióját ezen helyszínen nem is tudja betölteni, célszerű, ha a módosítási eljárás során megszüntetésre kerül és a közlekedési célú közterület besorolású ingatlanrésszel együtt Ge (egyéb ipari) építési övezetbe kerül átsorolásra. (A módosítással érintett területet az előterjesztés 6. melléklete mutatja be.)

Az új R. 78/D. § (4) bekezdése szerint:
„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek
c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút **megszűnése** vagy területének csökkenése abban **az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”**
Ezen jogszabály alapján a közlekedési célú közterület ingatlanrész Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása kapcsán csereterület biztosítása nem szükséges.

A Méptv 7.§ (2) bekezdése alapján zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből **új beépítésre szánt területet,** vagy különleges beépítésre nem szánt területet **kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.**

A Méptv. előbbiekben idézett rendelkezései alapján Z-kp (zöldterület-közpark) besorolású ingatlanrész Ge (egyéb ipari) övezetbe történő átsorolása során legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet, un. csereterület kijelölése is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

<u>Javaslom,</u> hogy az önkormányzat vizsgálja meg a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt Sárvár 3214/5 hrsz-ú ingatlan teljes területe, illetve a Sárvár 3213 hrsz-ú ingatlannak a 3214/5-6 hrsz-ú ingatlanokkal határos szakasza (természetben az Ipartelep utca melletti sportpálya mögött található volt major mellett elhelyezkedő ingatlanok) Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolásának lehetőségét, szabadonálló beépítési mód, 10 000 m2 minimum teleknagyság, 60% legnagyobb megengedett beépítettség, 20% minimum zöldfelület, 9 m legnagyobb épületmagasság, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 méter előírások szabályozásával.
<u>Javaslom továbbá</u>, hogy az önkormányzat vizsgálja meg a jelenleg 3213 hrsz-ú ingatlan Z-kp (zöldterület-közpark) besorolású ingatlanrésze Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolásának lehetőségét, szabadonálló beépítési mód, 10 000 m2 minimum teleknagyság, 60% legnagyobb megengedett beépítettség, 20% minimum zöldfelület, 9 m legnagyobb épületmagasság, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 méter előírások szabályozásával, legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet, un. csereterület kijelölésével a 0320/21 és 0320/49-51 hrsz-ú ingatlanokon.

c) **A Sárvár, 3055/1 és 3055/13 hrsz-ú (természetben a Sársziget utca mellett elhelyezkedő) ingatlanok tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a tulajdonát képező ingatlanokat érintő, a SÉSZ szabályozási tervlapjain településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület övezetbe sorolt út nyomvonalát vizsgálja felül, lehetőség szerint törölje, és sorolja át a szomszédos Vt-56554 (településközponti vegyes) jelű építési övezetbe.**
A kérelem kapcsán az önkormányzat felülvizsgálta a közlekedési célú közlekedési terület kijelölésének indokoltságát. Megállapítást nyert, hogy a közlekedési terület kijelölésére eredetileg a Sársziget utca és a Selyemgyár utca között tervezett átvezető út szabályozásaként került a SÉSZ szabályozási tervlapján feltüntetésre, azonban az út az elmúlt 20 évben ténylegesen nem valósult meg, az önkormányzat fejlesztési céljai között érdemben már nem szerepel, így 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, a Sársziget és a Selyemgyár utcák között pedig a Soproni úton keresztül az útkapcsolat biztosított - melynek terheltségét a 88-as számú elkerülő út lényegesen csökkentette, és nem is jelent aránytalan kitérőt mely a közlekedők számára problémaként felmerült volna - , így nincs akadálya a közlekedési célú ingatlan átminősítésének.
A felülvizsgálat során megállapítást nyert továbbá, hogy a közlekedési célú közterületként szabályozott terület a Sárvár, 3055/16, 3055/1, 3055/13 és 3204 hrsz-ú ingatlanokat érinti. (A módosítással érintett területet az előterjesztés 7. melléklete mutatja be.)

Az új R. 78/D. § (4) bekezdése szerint:
„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek
***a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út*,** mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút **megszűnése** vagy területének csökkenése abban **az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került."**

A MaTrt. előbbiekben idézett rendelkezései alapján a közlekedési övezetbe sorolt területrésszel megegyező nagyságú un. csereterület visszasorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során az alábbiak szerint:
A Matrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt Sárvár, 062/11 hrsz-ú ingatlanból, valamint az Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe sorolt Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanokból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.
A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „…A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról." Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.
A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen. Az említett tények, körülmények és jogszabályok alapján megállapítható, hogy a visszasorolásnak akadálya nincs.
(A csereterületeket az I. határozati javaslat 2. és 3. melléklete mutatja be.)

A TÉKA 1.§ (5) bekezdése alapján: „(5) Ha egy adott, már beépített vagy részben beépített területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha **a helyi építési szabályzat a magyar építészetről szóló törvény (a továbbiakban: Méptv.) végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljeskörűen –, az (1) bekezdés szerinti tevékenységet végezni csak a Méptv. kialakult állapothoz való illeszkedésre**

vonatkozó – telekalakítás esetén az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló kormányrendelet telekalakításra vonatkozó – **szabályainak figyelembevételével lehet."**
A módosítással érintett területen Gk (kereskedelmi, szolgáltató) illetve Vt (településközponti vegyes) építési övezetek kerültek kijelölésre különböző beépítési mutatók előírásával. Az egyes építési övezetek határa a kijelölt közlekedési terület határa volt. Fenti jogszabály alapján a közlekedési célú közterület átsorolása, megszűnése kapcsán célszerű a szabályozási tervlapok felülvizsgálata és az egyes építési övezetek határának feltüntetése.

<u>Javaslom</u>, hogy az önkormányzat vizsgálja meg a jelenleg településszerkezeti jelentőségű közlekedési területbe sorolt, természetben a Sársziget és Selyemgyár utcákat összekötő útként tervezett közlekedési terület szükségességét és új beépítésre szánt terület kijelölése keretében történő átsorolásának lehetőségét az alábbiak szerint: a Sárvár, 3055/16, 3055/1 és 3055/13 hrsz-ú ingatlanokat érintően a Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolás, szabadonálló beépítési mód, 1500 m2 minimum teleknagyság, 30% legnagyobb megengedett beépítettség, 30% minimum zöldfelület 7,5 m legnagyobb épületmagasság, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 méter előírások szabályozásával, a Sárvár 3204 hrsz-ú ingatlant érintően Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet, szabadonálló beépítési mód, 1500 m2 minimum teleknagyság, 60% legnagyobb megengedett beépítettség, 20% minimum zöldfelület 10,5 m legnagyobb épületmagasság, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12 méter előírások szabályozásával.
Javaslom továbbá az érintett szabályozási tervlapok felülvizsgálatát az egyes építési övezetek határának feltüntetése céljából.

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe sorolt Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanokból azonos nagyságú területrész övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe és a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/11 hrsz-ú ingatlanból azonos nagyságú területrész övezeti visszasorolását javaslom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

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

6. **A SÉSZ 24. § (4)-(12) bekezdéseiben foglalt parkolóhelyek biztosítására vonatkozó előírások az OTÉK előírásaitól részben könnyítést, részben szigorúbb szabályozást írnak elő.**
„27. § (4) A Rákóczi F. utca, Várkerület utca, Kossuth tér, Batthyány utca, Sylvester J. utca, Ady utca, Pap köz, Dózsa utca, Deák Ferenc, Széchenyi és Hunyadi utcákkal határos építési telkeken a vendéglátó üzletekhez és a kereskedelmi szálláshelyekhez az OTÉK-ban előírt parkolóhely normáktól -50 %-os eltéréssel kell megállapítani a parkolóhelyek számát.
(5) Május 01. és október 31. között üzemelő vendéglátó ipari előkertekhez, továbbá az említett időszakban vendéglátó ipari előkertként, az év további részében pedig pavilonként funkcionáló építményekhez nem kell parkolóhelyet biztosítani.

(6) Autószerelő műhely, valamint autókereskedés létesítésénél 60 m2 árusító – (szolgáltató) tér nagyságáig az OTÉK által előírt parkolóhely-normáktól + 25 %-os eltéréssel (növeléssel) kell a parkolóhelyek számát megállapítani. 60 m2 alapterületen felül az OTÉK parkolóhely-normái az irányadóak.
(7) Az egészségügyi intézmények (fekvőbeteg ellátás), továbbá kulturális vagy sport célra építendő létesítmények esetében, ha a megépítendő parkolóhelyek száma 100 db felett van, a 100 db feletti mennyiség legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.
(8) Az iparterületen ipari tevékenységet folytató létesítmények esetében az építési engedélyezési eljárás során az OTÉK-ban előírt parkolóhely-normáktól - 50 %-os eltéréssel (csökkentéssel) kell megállapítani a parkolóhelyek számát.
(9) Az iparterületen a létesítményhez szükséges parkolóhelyeket kizárólag az építési telken kell kialakítani.
(10) A (4)-(8) bekezdésekben megfogalmazott kedvezmények megállapításánál az építéstervezés során hatályos jogszabályi előírások alapján számított, ténylegesen kiépítendő parkolóhely számot kell figyelembe venni. A már kiépített és meglévő parkolóhelyek megtartása után kedvezmény nem adható.
(11) Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után.
(12) A különleges munkásszállás építési övezetben (Kmu) a személygépjárművek számát a munkásszállás önálló rendeltetési egység vendégszobái után az OTÉK-ban előírt elhelyezendő személygépjárművek számának 50%-os csökkentésével kell biztosítani.”

A TÉKA 136.§ (2) bekezdés e) pontja alapján a parkolóhelyekre vonatkozó rendelkezéseket 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.

<u>Javaslom,</u> hogy az önkormányzat a magasabb szintű jogszabállyal történő jogharmonizáció érdekében a SÉSZ 24. § (4)-(12) bekezdését helyezze hatályon kívül.

7. **A város területén az egyes lakó építési övezetekben található építési telkeken konténer az építési helyen belül elhelyezhető. A konténerek településképi szempontból történő megjelenése - főként a falusias lakó építési övezetekben - semmilyen rendezettséget nem mutat, hátrányosan rontja a városképet a falusias lakóövezetekben is, de ez elmondható valamennyi lakóövezet esetében is, hisz a felvetett probléma a kertvárosias, kisvárosias és egyéb lakóterületeken egyaránt felmerül.** A konténer elhelyezése amennyiben az lakhatás célját szolgálja és a 35 m2-t meghaladja, úgy az építési engedély vagy bejelentés alapján helyezhető el, amennyiben csak a lakókontérre vonatkozik a bejelentés/engedély, úgy azt az építéshatóság 5 m előkerttel helyezteti el. Amennyiben az 5 m előkertet egy melléképítmény elhelyezésével tartják meg, úgy a lakókonténer az építési helyen belül bárhova kerülhet. Ha a konténer melléképítményként kerül elhelyezésre és mérete nem haladja meg a 35 m2-t, és a 3,5 m párkánymagasságot, úgy az engedély nélkül elhelyezhető az építési helyen belül vagy a hátsókertben.
Annak érdekében, hogy az egyes lakó építési övezetekben a konténerépületek elhelyezése településképi szempontból egységes és rendezett legyen, mérlegelendő, hogy azok elhelyezését a SÉSZ főépületként megtiltsa, vagy csak bizonyos arculati, településképi követelményeket teljesítő konténerépület elhelyezést engedélyezze. Az arculati, településképi követelmények teljesítésre vonatkozó előírásokat a településképi rendeletben lehet szabályozni.

<u>Javaslom,</u> hogy az önkormányzat vizsgálja meg a konténerépületek elhelyezhetőségének lehetőségét az egyes lakó építési övezetekben. A SÉSZ-ben a

konténerépületek főépületként történő elhelyezését csak a településképi rendeletben előírt településképi követelmények (pl. tető hajlásszög és anyaghasználat) alkalmazása esetén tegye lehetővé. Az önkormányzat vizsgálja meg a településképi rendelet módosításának lehetőségét az egyes lakó építési övezetekben elhelyezhető konténerépületek tető hajlásszögének és anyaghasználatának előírásaira vonatkozóan.

8. 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) és a vendégek lakhatására szolgáló épületek elhelyezésével. A megengedett legnagyobb beépíthetőség meghatározását 10 %-ban, az épületmagasság meghatározását 7,5 m-ben kérik meghatározni.
A különleges beépítésre nem szánt területen épület – legfeljebb 10%-ig – a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.

A Képviselő-testület a SÉSZ 32. módosítására irányuló eljárás során 2025. decemberében 242/2025.(XII.17.) számú településfejlesztési döntésében már támogatta 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolását, mely eljárás során a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére irányuló eljárást folytatott le. Az eljárás során a környezet védelméért felelős szervek közül a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, valamint a Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály nyilatkozott úgy, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletének 2. pontja alapján a tárgyi Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett módosítási terület környezetére – környezeti értékelést kell készíteni. A dokumentáció elkészültének időigénye miatt a SÉSZ 32. módosítására irányuló eljárásból a Képviselő-testület döntése értelmében ezen módosítási cél törlésre került.

A kérelmezők 2026. szeptemberében benyújtották a Nardai Márton EV. – környezet - és klímavédelmi szakértő (9700 Szombathely, Szent Imre Herceg útja 152.) által elkészített környezeti értékelés dokumentációját az érintett területre vonatkozóan és ezzel összhangban új telepítési tanulmánytervet is benyújtottak, és kezdeményezték a módosítási kérelem újbóli Képviselő-testület elé történő terjesztését.

A módosításnak eredendően nem volt tárgya az önkormányzati tulajdonú 1259/3 hrsz-ú szomszédos ingatlan, de mivel zárványterületként sem a megközelítése, sem a gondozása nem lehetséges, ezért célszerű, hogy a 68 m2-es nagyságával a különleges beépítésre nem szánt lovarda terület része legyen.

A fejlesztési célt bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll. A korábban idézett jogszabályi helyek alapján a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor. (A telepítési tanulmányterv az I. határozati javaslat 4. melléklete.)

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 kijelölése is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

<u>Javaslom,</u> hogy az önkormányzat vizsgálja meg a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt Sárvár 1259/3, 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú, természetben a volt Tizenháromváros utcai hulladéklerakó mellett található ingatlanok különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolásának lehetőségét. A megengedett legnagyobb beépíthetőséget 10 %-ban, az épületmagasságot 7,5 m-ben javaslom megállapítani. Az ingatlanokon a különleges lovarda rendeltetés mellett a lovarda rendeltetés kiszolgálását célzó rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények pl. garázsok, tárolók, a használó és a személyzet (munkavállalók) és a vendégek lakhatására szolgáló épületek is legyenek elhelyezhetők.
A 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 kijelölése is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során a 0320/21 és 0320/49-51 hrsz-ú ingatlanokon.

9. Magyar Közút Nonprofit Zrt. kérelmet juttatott el Sárvár Város Önkormányzatához, mely szerint a Sárvár, 84150 j. II. sz bekötő út 0+916-1+641 km szelvények közötti szakasz (Sótonyi úti körforgalom) vonatkozásában a megvalósult műszaki tartalom geodéziai bemérése során megállapítást nyert, hogy Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelete (SÉSZ) mellékletét képező szabályozási tervlap nem a megvalósult állapotot tartalmazza, és a körforgalom szabályozási tervlapon ábrázolt nyomvonala minimálisan eltér a megvalósult állapottól, ezért kérték a geodéziai és kisajátítási dokumentációban rögzített új szabályozási vonal átvezetését, tekintettel arra, hogy az elengedhetetlen a körforgalmú csomópont jogi és ingatlannyilvántartási végleges rendezéséhez, valamint a távlati üzemeltetési és fenntartási feladatok zavartalan biztosításához. A módosult szabályozási vonal önkormányzati tulajdonú ingatlanokat nem érint.

(A módosítással érintett területet az előterjesztés 8. melléklete mutatja be)

<u>Javaslom</u>, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Sárvár, 84150 j. II. sz bekötő út 0+916-1+641 km szelvények közötti szakaszán megvalósult körforgalmú csomópont nyomvonalának valós állapot szerinti feltüntetését SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon.

10. A SÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlapon a Sárvár, Széchenyi utca – Kossuth tér – Várkerület utca - 5/1 és 5/2 hrsz-ú ingatlanok által határolt településközpont területen (Vt) az övezeti jel felirata Vt-1-985. Ugyanakkor a SÉSZ 28. §-a pedig az alábbiakat tartalmazza: „A Széchenyi utca – Kossuth tér – Várkerület utca - 5/1 és 5/2 hrsz-ú ingatlanok által határolt településközpont területen (Vt-1-874 jelű építési övezetben a megengedett legkisebb telekterület 200 m2.” A megengedett legkisebb teleknagyság módosítása során (második mutató: jele „-„) adminisztrációs hiba miatt a szomszédos 5/1 és 5/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó szabályozás került a 28.§ szövegébe. A szabályozási tervlap övezeti jelének és a SÉSZ erre

a telektömbre vonatkozó szabályozásának összhangban kell lennie. (A szabályozási tervlap részlete az előterjesztés 9. melléklete)

<u>Javaslom,</u> hogy az önkormányzat a SÉSZ 28. §-ban történt adminisztrációs hibát (elírást) javítsa a következőkkel: a SÉSZ 28.§-ban a „Vt-1-874" szövegrész helyébe a szabályozási tervlapon szereplő „Vt-1-985" szöveg lépjen.

11. Erdős Mihály Sárvár, Batthyány u. 62. sz. alatti lakos kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a város jelenleg családi házas beépítésű területei, övezetei esetében (ideértve akár a Batthyány utcát is) ne legyen lehetőség többlakásos lakóházak, nagyobb társasházak megépítésére, ezzel összefüggésben kezdeményezi a SÉSZ módosítását. (A kérelem az előterjesztés 10. mellékletét képezi.)
A Sárvárt átszelő Szombathelyi utca, Sársziget utca, Batthyány utca, Rákóczi utca a „főutcai" jelleg, továbbá egyes szakaszaik esetében a belvárosi jelleg miatt kisvárosias lakóövezetbe, vagy településközponti vegyes övezetbe tartoznak. Ezen övezeti besorolások esetében jelenleg a SÉSZ ugyan nem maximalizálja a megépíthető lakóegységek, rendeltetési egységek számát, azonban az érintett telek beépítési és méretbeli paraméterei, az elhelyezendő parkolók száma és az építési hely mérete a létesíthető rendeltetési egységek számát közvetve korlátozza. Kérelmező által kifogásolt nagy lakótelepi társasházak elhelyezésére a nagyvárosias lakóövezeti besorolásban van lehetőség, mely építési övezet a környezetében lényegében nincs.

<u>Javaslom</u>, hogy az önkormányzat Erdős Mihály Sárvár, Batthyány u. 62. sz. alatti lakos SÉSZ módosítására irányuló kérelmét ne támogassa, e tárgyban a településrendezési eszközök módosítását ne kezdeményezze, mivel az érintett területre vonatkozóan a jelenleg szabályozott kisvárosias lakó építési és településközponti vegyes építési övezet az érintett terület belvárosi jellegéhez illeszkedik, annak megfelel.

Az egyes módosítási célokat az előterjesztés 11. mellékletét képező összefoglaló táblázat mutatja be.

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

63. § (1) A településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet
a) készítésének vagy **módosításának egyeztetési eljárása a 66. és a 67. § szerinti általános szabályok** vagy a 68–70/A. § szerinti speciális szabályok **szerint történik, é**s
b) egyeztetési eljárása során a lefolytatandó egyeztetési szakaszoknak, a véleményezési és a záró szakaszban részt vevők körének és a véleményezés egyes eljárási szakaszai határidejének e rendeletben megállapított szabályaitól nem lehet eltérni.
(2) Az adott eljárási szakasz a (3) bekezdés szerinti terv és az 59. § (2) bekezdése szerinti döntés 62. § (3) bekezdés szerinti hiánytalan feltöltését követő napon kezdődik.
(3) Az önkormányzat bármely településterv készítése során alkalmazhatja az (1) bekezdés a) pontja szerinti általános szabályokat.

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

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

Javaslom a Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

I. HATÁROZATI JAVASLAT

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

   <u>A módosítás célja és hatása:</u> Megvalósítani tervezett lakóterületi fejlesztések, kereskedelmi, gazdasági, turisztikai célú beruházások fejlesztésének révén a gazdasági fejlődés elősegítése, a közlekedési célú területek, kiszolgáló utak felülvizsgálata.

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

2.1. Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, 792/6 hrsz-ú, természetben a Dévai Bíró Mátyás utca mellett található ingatlan Ln (nagyvárosias lakó) építési övezetből Z-kk (zöldterület-közkert) övezetbe történő átsorolását.

<u>A módosítás indoka:</u> A Képviselő-testület Németh Mihály szobrászról, Sárvár város díszpolgáráról elnevezett park kialakítását tűzte ki célul a Sárvár, 792/6 hrsz-ú ingatlanon. Ennek érdekében a Képviselő-testület 141/2026. (VI.24.) számú Képviselő-testületi határozatával döntött a Sárvár, Dévai Bíró Mátyás utca mellett található Sárvár, 792/6 és

784/13 hrsz-ú ingatlanok telekhatárrendezéséről. A telekhatárrendezéséhez a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 4. (9600 Sárvár, Batthyány u. 63.) 805049/2026. ügyiratszámon telekalakítási engedélyt adott. A Képviselő-testület fenti határozatában elhatározta azt is, hogy a SÉSZ soron következő módosításakor kezdeményezni fogja a telekhatárrendezés után kialakuló Sárvár, 792/6 hrsz-ú ingatlan Ln (nagyvárosias lakó) építési övezetből Z-kk (zöldterület-közkert) övezetbe történő átsorolását az ingatlan későbbi természetbeni használatának megfelelően. A OTÉK 1.számú mellékletének 67. pontja szerint a közkert egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés) szolgáló, 1 ha kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldfelület, amelyet bárki használhat. Ugyanezen jogszabály 1. számú mellékletének 71. pontja alapján a közpark legalább 1 ha méretű. Jelen esetben az átsorolásra kerülő terület nagysága 1837 m2, így közkerti besorolást kaphat

2.2. Az önkormányzat kezdeményezi az IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (2943 Bábolna, IKR Park, hrsz: 890) Sárvár, Ipartelep u. 2. alatti telephelye – mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem - vonatkozásában a veszélyességi övezet módosítását.

A módosítás indoka: A Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztálya, mint iparbiztonsági hatóság a 2026. február 16-án kelt VA/TIV/01017-2/2026. számú határozatával az IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhelye: 2943 Bábolna, IKR park, hrsz: 890.) Sárvár, Ipartelep u. 2. szám alatti telephelyén, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában a kijelölt veszélyességi övezetet módosította. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 28.§ (2) bekezdésére figyelemmel az iparbiztonsági hatóság kezdeményezte a módosított veszélyességi övezet feltüntetését Sárvár Város településrendezési tervében.

2.3 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, 580 és 581/1 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló telektömb beépítési mutatóinak módosítását az alábbiak szerint: Vi (intézményterület) építési övezet, zártsorú beépítési mód, megengedett legnagyobb beépíthetőség 60 %, legkisebb zöldfelület 20 %, épületmagasság 9,0 m, ahol a legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 m. Az 581/1 hrsz-ú ingatlan esetében az előkertet 5,5 m-ben szabályozza, valamint kezdeményezi az 581/1 hrsz-ú ingatlan hátsókertjében térszín alatti parkoló létesítésének lehetőségét. (A telepítési tanulmányterv a határozat 1. melléklete)

A módosítás indoka: A Sárvár, Várkerület u. 28. szám (Sárvár, 581/1 hrsz) alatt üzemeltett Hotel Bassiana tulajdonosai a meglévő hotel épület bővítését tervezik, melynek során a hotel közösségi terei fognak bővülni a magasabb komfort biztosítása érdekében. A bővítéssel együtt a szomszédos Korona szálló épületet is üzemeltetni tervezik oly módon, hogy a két épületet egy folyosóval összekötik, és a Korona szálló kertjében teremgarázsban parkolóhelyeket biztosítanak. A tervezés folyamán megállapításra került, hogy a Várkerület környező telektömbjeiben általában nagyobb magasságú épületek helyezkednek el, mint amely a Hotel Bassiana és a volt Korona szálló épületeit magában foglaló telektömbben

megengedett 7,5 m. Erre való tekintettel a tulajdonosok ezért kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy az ingatlan jelenlegi beépítési mutatóit (Vi (intézményterület) építési övezet, zártsorú beépítési mód, legnagyobb beépíthetőség 60%, legkisebb zöldterület 20%, legnagyobb épületmagasság 7,5 m) a telepítési tanulmánytervben szereplő előírásokra változtassa meg. A területfelhasználás nem változna, maradna Vi (intézményterület) építési övezet, szintén nem változna beépítési mód, a legnagyobb beépíthetőség és a legkisebb zöldfelület mértéke sem. A megengedett legnagyobb épületmagasság a jelenlegi 7,5 m helyett 9 méterben, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság a jelenlegi 8,5 m helyett padig 10,5 méterben kerülne meghatározásra, illeszkedve a Várkerület kapcsolódó telektömbjeiben található történelmi épületek magasságához. Továbbá a Területi Tervtanács ajánlása alapján kezdeményezik, hogy a jelenleg előkert nélküli beépítés helyett 5,5 m előkert kerüljön meghatározásra az 581/1 hrsz-ú ingatlannál. A parkolószükséglet kielégítésére az 580 hrsz-ú ingatlan hátsókertjében térszín alatti parkolók kiépítését tervezik.

2.4. Az önkormányzat kezdeményezi a Lánkapusztai városrész falusias lakó építési övezeteiben a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 20%-ról 30%-ra történő növelését.

A módosítás indoka: A Sárvár Lánkapusztai Lf (falusias lakó) építési övezetbe sorolt ingatlanok tulajdonosai kezdeményezték, hogy a falusias lakó építési övezetbe sorolt ingatlanjaik maximális beépíthetőségére vonatkozó szabályokat az önkormányzat vizsgálja felül, és a központi szabályokhoz igazodva a telkek legnagyobb beépíthetősége a jelenlegi 20%-ról kerüljön módosításra 30%-os mértékre. Ennek kapcsán az önkormányzat áttekintette, hogy a városban a falusias lakó építési övezetbe tartozó ingatlanok esetében indokolt-e egyáltalán eltérni az OTÉK előírásaitól, mely a falusias lakó építési övezetben 30 %-os beépíthetőséget enged. A központi és helyi szabályokat összevetve, továbbá a város területén a falusias lakóterületek esetében általában alkalmazott beépíthetőségi mértékkel összehasonlítva megállapítható, hogy a 20%-os mértékű előírás fenntartása nem indokolt, a beépíthetőség mértékének 30%-ban való megállapítása sem magán, sem közérdeket nem sért. Mivel az OTÉK előírásainál szigorúbb szabályozásnak (jelenleg a Lánkapusztai városrészrészen) semmilyen, a helyi viszonyokon alapuló érdemi indoka nincs, e szabályt az önkormányzat nem kívánja fenntartani. Az önkormányzat mérlegelte továbbá azt a szempontot is, hogy az elmúlt évtizedben a lakóházak méretével, helyiségeivel összefüggő igények, - különösen a vállalandó gyermekek számához kapcsolódóan - jelentősen megváltoztak, ez pedig az érintett falusias lakó építési övezetekben kialakult telekstruktúra kapcsán szükségessé teszi, hogy az önkormányzat a telkek beépíthetőségének mértékét csak akkor korlátozza az OTÉK-ban megengedett értékhez képest, ha annak különös oka van. Jelen esetben ilyen indok nem áll fenn.

2.5 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, Tizenháromváros utca szabályozási szélességét biztosító, a SÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási vonalak törlését az 1363, 1364/1, 1364/7-10 és 1389 hrsz-ú ingatlanokat érintően azzal, hogy a 1364/1 hrsz-ú ingatlanon a szükséges kanyarodó ív kerüljön szabályozásra.

A módosítás indoka: A Sárvár, Tizenháromváros utca 1363, 1364/1 és 1364/7-10 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy az ingatlanjaik É-i oldalát érintő útszélesítés szabályozási vonala kerüljön felülvizsgálatra és törlésre. Kérelmükben előadják, hogy az érintett útszakaszon az önkormányzat aszfalt burkolatot építtetett ki, mely jelenleg is jó állapotban van, járda az utca túloldalán rendelkezésre áll. A kereszteződésben lévő E.On tartóoszlopon több irányból felfűzött nagyfeszültségű vezetékek találhatók, ezek kiváltása aránytalanul nagy költséggel járna.
A kérelem kapcsán az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása végett az önkormányzat felülvizsgálta a szabályozási elemet. Megállapítást nyert, hogy a közlekedési célú közterület jelen szélessége kielégíti a kétirányú forgalmi rendet lebonyolító úttal kapcsolatos követelményeket, ezek alapján az útszélesítés sem a kérelmezett ingatlanokon, sem az utca É-i oldalán található 1389 hrsz-ú ingatlanon nem indokolt, a 1364/1 hrsz-ú ingatlanon a beláthatóságot biztosító kanyarodó ív fenntartása mellett. Az érintett szakaszon a közművek a jelenlegi közlekedési területen már rendelkezésre állnak, további szélesítés, szabályozás a közművek elhelyezése miatt sem indokolt.

2.6 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt Sárvár 3214/5 hrsz-ú ingatlan teljes területe, illetve a Sárvár 3213 hrsz-ú ingatlannak a 3214/5-6 hrsz-ú ingatlanokkal határos szakasza (természetben az Ipartelep utca melletti sportpálya mögött található volt major mellett elhelyezkedő ingatlanok) Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolását, szabadonálló beépítési mód, 10 000 m2 minimum teleknagyság, 60% legnagyobb megengedett beépítettség, 20% minimum zöldfelület, 9 m legnagyobb épületmagasság, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 méter előírások szabályozásával.

Az önkormányzat kezdeményezi továbbá a jelenleg 3213 hrsz-ú ingatlan Z-kp (zöldterület-közpark) besorolású ingatlanrésze Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolását, szabadonálló beépítési mód, 10 000 m2 minimum teleknagyság, 60% legnagyobb megengedett beépítettség, 20% minimum zöldfelület, 9 m legnagyobb épületmagasság, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 méter előírások szabályozásával, legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet, un. csereterület kijelölésével a 0320/21 és 0320/49-51 hrsz-ú ingatlanokon.

A módosítás indoka: A Sárvár, 3214/5 hrsz-ú ingatlan (természetben az Ipartelep utca melletti sportpálya mögött található major mellett elhelyezkedő) tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a jelenleg közlekedési célú közterület övezeti besorolású, tulajdonában álló, 3214/5 hrsz-ú ingatlan teljes területét, illetve az önkormányzati tulajdonú 3213 hrsz-ú ingatlannak a 3214/5-6 hrsz-ú ingatlanokkal határos szakaszát az önkormányzat sorolja a szomszédos ingatlanokkal azonos Ge (egyéb ipari) építési övezetbe, azonos beépítési mutatók (Ge-58875) előírása mellett. A kérelem kapcsán az önkormányzat felülvizsgálta a közlekedési célú közlekedési terület kijelölésének indokoltságát. Megállapítást nyert, az ingatlanok nem szolgálják olyan ingatlanok megközelítését, melyek közútról, vagy magánútról nem közelíthetők meg, ezért a SÉSZ-ben történő további fenntartásuk, közlekedési területként történő szabályozásuk nem indokolt. A SÉSZ jelmagyarázata alapján az ingatlanok településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló

útként kerültek kijelölésre. Figyelemmel arra, hogy az önkormányzatnak a jelenleg közlekedési területként kijelölt ingatlanokra közfeladatainak ellátásához nincs szüksége, a 3214/6 hrsz-ú ingatlan megközelítése – részben a kérelmező tulajdonát képező – 3212/3 hrsz-ú közforgalom elől elzárt magánútról továbbra is biztosított, így nincs akadálya a közlekedési célú ingatlanok átminősítésének. Megállapítást nyert továbbá, hogy a 3213 hrsz-ú ingatlan északi részén 37 m2 területnagyságban Z-kp (zöldterület-közpark) övezet került kijelölésre a SÉSZ 22. módosítása során. Tekintettel arra, hogy a közpark funkció nem valósult meg, és eredetileg tervezett funkcióját ezen helyszínen nem is tudja betölteni, célszerű, ha a módosítási eljárás során megszüntetésre kerül és a közlekedési célú közterület besorolású ingatlanrésszel együtt Ge (egyéb ipari) építési övezetbe kerül átsorolásra.

A Méptv. 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.

2.7 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg településszerkezeti jelentőségű közlekedési területbe sorolt, természetben a Sársziget és Selyemgyár utcákat összekötő útként tervezett közlekedési terület új beépítésre szánt terület kijelölése keretében történő átsorolását az alábbiak szerint: a Sárvár, 3055/16, 3055/1 és 3055/13 hrsz-ú ingatlanokat érintően a Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolás, szabadonálló beépítési mód, 1500 m2 minimum teleknagyság, 30% legnagyobb megengedett beépítettség, 30% minimum zöldfelület 7,5 m legnagyobb épületmagasság, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 méter előírások szabályozásával, a Sárvár 3204 hrsz-ú ingatlant érintően Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe történő átsorolás, szabadonálló beépítési mód, 1500 m2 minimum teleknagyság, 60% legnagyobb megengedett beépítettség, 20% minimum zöldfelület 10,5 m legnagyobb épületmagasság, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12 méter előírások szabályozásával.
Az önkormányzat kezdeményezi továbbá az érintett szabályozási tervlapok felülvizsgálatát az egyes építési övezetek határának feltüntetése céljából.

Az önkormányzat Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt (Lke építési övezet) Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanból az új beépítésre szánt területként kijelölt Lke (kertvárosi lakó) építési övezettel azonos nagyságú, valamint a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/11 hrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos ingatlanrész övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetet határozza meg.
(A csereterületeket a határozat 2. és 3. melléklete mutatja be.)
A módosítás indoka: A Sárvár, 3055/1 és 3055/13 hrsz-ú (természetben a Sársziget utca mellett elhelyezkedő) ingatlanok tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a tulajdonát képező ingatlanokat érintő, a SÉSZ szabályozási tervlapjain településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület övezetbe sorolt út nyomvonalát vizsgálja felül,

lehetőség szerint törölje, és sorolja át a szomszédos Vt-56554 (településközponti vegyes) jelű építési övezetbe. A kérelem kapcsán az önkormányzat felülvizsgálta a közlekedési célú közlekedési terület kijelölésének indokoltságát. Megállapítást nyert, hogy a közlekedési terület kijelölésére eredetileg a Sársziget utca és a Selyemgyár utca között tervezett átvezető út szabályozásaként került a SÉSZ szabályozási tervlapján feltüntetésre, azonban az út az elmúlt 20 évben ténylegesen nem valósult meg, az önkormányzat fejlesztési céljai között érdemben már nem szerepel, így 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, a Sársziget és a Selyemgyár utcák között pedig a Soproni úton keresztül az útkapcsolat biztosított - melynek terheltségét a 88-as számú elkerülő út lényegesen csökkentette, és nem is jelent aránytalan kitérőt mely a közlekedők számára problémaként felmerült volna - , így nincs akadálya a közlekedési célú ingatlan átminősítésének.

A Matrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt Sárvár, 062/11 hrsz-ú ingatlanból, valamint az Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe sorolt Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanokból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „…A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra került, hogy Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e. A csereterület vonatkozásában megállapítható, hogy a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezeti besorolása 2005 óta fennáll. A több, mint húsz éve fennálló építési övezeti besorolásnak megfelelő területfelhasználásra nem került sor, az ehhez szükséges előkészítési (pl: közművesítés, fizikai megközelítés kiépítése) szándékról az önkormányzatnak nincs tudomása, a terület jelenleg is beépítetlen. Az említett tények, körülmények és jogszabályok alapján megállapítható, hogy a visszasorolásnak akadálya nincs.

2.8 Az önkormányzat kezdeményezi a magasabb szintű jogszabállyal történő jogharmonizáció érdekében a SÉSZ 24. § (4)-(12) bekezdésének hatályon kívül helyezését.

<u>A módosítás indoka:</u> A SÉSZ 24. § (4)-(12) bekezdéseiben foglalt parkolóhelyek biztosítására vonatkozó előírások az OTÉK előírásaitól részben könnyítést, részben szigorúbb szabályozást írnak elő.

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

(5) Május 01. és október 31. között üzemelő vendéglátó ipari előkertekhez, továbbá az említett időszakban vendéglátó ipari előkertként, az év további részében pedig pavilonként funkcionáló építményekhez nem kell parkolóhelyet biztosítani.
(6) Autószerelő műhely, valamint autókereskedés létesítésénél 60 m2 árusító – (szolgáltató) tér nagyságáig az OTÉK által előírt parkolóhely-normáktól + 25 %-os eltéréssel (növeléssel) kell a parkolóhelyek számát megállapítani. 60 m2 alapterületen felül az OTÉK parkolóhely-normái az irányadóak.
(7) Az egészségügyi intézmények (fekvőbeteg ellátás), továbbá kulturális vagy sport célra építendő létesítmények esetében, ha a megépítendő parkolóhelyek száma 100 db felett van, a 100 db feletti mennyiség legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.
(8) Az iparterületen ipari tevékenységet folytató létesítmények esetében az építési engedélyezési eljárás során az OTÉK-ban előírt parkolóhely-normáktól - 50 %-os eltéréssel (csökkentéssel) kell megállapítani a parkolóhelyek számát.
(9) Az iparterületen a létesítményhez szükséges parkolóhelyeket kizárólag az építési telken kell kialakítani.
(10) A (4)-(8) bekezdésekben megfogalmazott kedvezmények megállapításánál az építéstervezés során hatályos jogszabályi előírások alapján számított, ténylegesen kiépítendő parkolóhely számot kell figyelembe venni. A már kiépített és meglévő parkolóhelyek megtartása után kedvezmény nem adható.
(11) Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után.
(12) A különleges munkásszállás építési övezetben (Kmu) a személygépjárművek számát a munkásszállás önálló rendeltetési egység vendégszobái után az OTÉK-ban előírt elhelyezendő személygépjárművek számának 50%-os csökkentésével kell biztosítani.”

A TÉKA 136.§ (2) bekezdés e) pontja alapján a parkolóhelyekre vonatkozó rendelkezéseket 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.

2.9 Az önkormányzat kezdeményezi, hogy konténerépületek az egyes lakó építési övezetekben főépületként csak a településképi rendeletben előírt településképi követelményeknek (pl. tető hajlásszög és anyaghasználat) történő teljesítése esetén legyenek elhelyezhetők. Az önkormányzat kezdeményezi a településképi rendelet soron következő módosításakor az egyes lakó építési övezetekben elhelyezhető konténerépületekre vonatkozó településképi követelmények meghatározását.

A módosítás indoka: A város területén az egyes lakó építési övezetekben található építési telkeken konténer az építési helyen belül elhelyezhető. A konténerek településképi szempontból történő megjelenése - főként a falusias lakó építési övezetekben - semmilyen rendezettséget nem mutat, hátrányosan rontja a városképet a falusias lakóövezetekben is, de ez elmondható valamennyi lakóövezet esetében is, hisz a felvetett probléma a kertvárosias, kisvárosias és egyéb lakóterületeken egyaránt felmerül. A konténer elhelyezése amennyiben az lakhatás célját szolgálja és a 35 m2-t meghaladja, úgy az építési engedély vagy bejelentés alapján helyezhető el, amennyiben csak a lakókontérre vonatkozik a bejelentés/engedély, úgy azt az építéshatóság 5 m előkerttel helyezteti el. Amennyiben az 5 m előkertet egy melléképítmény elhelyezésével tartják meg, úgy a lakókonténer az építési helyen belül bárhova kerülhet. Ha a konténer melléképítményként kerül elhelyezésre és mérete nem haladja meg a 35 m2-t, és a 3,5 m párkánymagasságot, úgy az engedély nélkül elhelyezhető az építési helyen belül vagy a hátsókertben.
Annak érdekében, hogy az egyes lakó építési övezetekben a konténerépületek elhelyezése településképi szempontból egységes és rendezett legyen, mérlegelendő, hogy azok elhelyezését a SÉSZ főépületként megtiltsa, vagy csak bizonyos arculati, településképi

követelményeket teljesítő konténerépület elhelyezést engedélyezze. Az arculati, településképi követelmények teljesítésre vonatkozó előírásokat a településképi rendeletben lehet szabályozni.

2.10 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt Sárvár 1259/3, 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 állapítja meg. 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) és a vendégek lakhatására szolgáló épületek is elhelyezhetők. A 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 kijelölése is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során a 0320/21 és 0320/49-51 hrsz-ú ingatlanokon. (A telepítési tanulmányterv a határozat 4. 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) és a vendégek lakhatására szolgáló épületek elhelyezésével. A megengedett legnagyobb beépíthetőség meghatározását 10 %-ban, az épületmagasság meghatározását 7,5 m-ben kérik meghatározni.

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

A Képviselő-testület a SÉSZ 32. módosítására irányuló eljárás során 2025. decemberében 242/2025.(XII.17.) számú településfejlesztési döntésében már támogatta 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolását, mely eljárás során a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére irányuló eljárást folytatott le. Az eljárás során a környezet védelméért felelős szervek közül a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, valamint a Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály nyilatkozott úgy, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletének 2. pontja alapján a tárgyi Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett módosítási terület környezetére – környezeti értékelést kell készíteni. A dokumentáció elkészültének időigénye miatt a SÉSZ 32. módosítására irányuló eljárásból a Képviselő-testület döntése értelmében ezen módosítási cél törlésre került.

A kérelmezők 2026. szeptemberében benyújtották a Nardai Márton EV. – környezet - és klímavédelmi szakértő (9700 Szombathely, Szent Imre Herceg útja 152.) által elkészített környezeti értékelés dokumentációját az érintett területre vonatkozóan és ezzel összhangban új telepítési tanulmánytervet is benyújtottak, és kezdeményezték a módosítási kérelem újbóli Képviselő-testület elé történő terjesztését.

A módosításnak eredendően nem volt tárgya az önkormányzati tulajdonú 1259/3 hrsz-ú szomszédos ingatlan, de mivel zárványterületként sem a megközelítése, sem a gondozása

nem lehetséges, ezért célszerű, hogy a 68 m2-es nagyságával a különleges beépítésre nem szánt lovarda terület része legyen.
A Méptv. 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.

2.11 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, 84150 j. II. sz bekötő út 0+916-1+641 km szelvények közötti szakaszán megvalósult körforgalmú csomópont nyomvonalának valós állapot szerinti feltüntetését SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon.

A módosítás indoka: Magyar Közút Nonprofit Zrt. kérelmet juttatott el Sárvár Város Önkormányzatához, mely szerint a Sárvár, 84150 j. II. sz bekötő út 0+916-1+641 km szelvények közötti szakasz (Sótonyi úti körforgalom) vonatkozásában a megvalósult műszaki tartalom geodéziai bemérése során megállapítást nyert, hogy Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelete (SÉSZ) mellékletét képező szabályozási tervlap nem a megvalósult állapotot tartalmazza, és a körforgalom szabályozási tervlapon ábrázolt nyomvonala minimálisan eltér a megvalósult állapottól, ezért kérték a geodéziai és kisajátítási dokumentációban rögzített új szabályozási vonal átvezetését, tekintettel arra, hogy az elengedhetetlen a körforgalmú csomópont jogi és ingatlannyilvántartási végleges rendezéséhez, valamint a távlati üzemeltetési és fenntartási feladatok zavartalan biztosításához. A módosult szabályozási vonal önkormányzati tulajdonú ingatlanokat nem érint.

2.12 Az önkormányzat kezdeményezi Sárvár Város Építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SÉSZ) 28. §-ban történt adminisztrációs hiba (elírás) javítását a következők szerint: a SÉSZ 28.§-ban a „Vt-1-874" szövegrész helyébe a szabályozási tervlapon szereplő „Vt-1-985" szöveg lép.

A módosítás indoka: A SÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlapon a Sárvár, Széchenyi utca – Kossuth tér – Várkerület utca - 5/1 és 5/2 hrsz-ú ingatlanok által határolt településközpont területen (Vt) az övezeti jel felirata Vt-1-985. Ugyanakkor a SÉSZ 28. §-a pedig az alábbiakat tartalmazza: „A Széchenyi utca – Kossuth tér – Várkerület utca - 5/1 és 5/2 hrsz-ú ingatlanok által határolt településközpont területen (Vt-1-874 jelű építési övezetben a megengedett legkisebb telekterület 200 m2." A megengedett legkisebb teleknagyság módosítása során (második mutató: jele „-„) adminisztrációs hiba miatt a szomszédos 5/1 és 5/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó szabályozás került a 28.§ szövegébe. A szabályozási tervlap övezeti jelének és a SÉSZ erre a telektömbre vonatkozó szabályozásának összhangban kell lennie.

3. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési feladattal az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-t (képviseli: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) bízza meg. A módosítás egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni, a 62-66.§ alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során teljes eljárás lefolytatására kerül sor.

4. A települési önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a módosításhoz a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságát tartalmazó, valamint a telepítési tanulmánytervekről szóló a képviselő-testületi határozat 5. mellékletét képező feljegyzését elfogadja.

5. A tervezési feladat az új R. 17. § (1) bekezdés b) pontja szerint Sárvár Város hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, tárgyalásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában.

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

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. október 21.

Kondora István
polgármester

1. melléklet a ……../2026. (X. ……..) határozathoz

A Határozat 2.3 pontjához kapcsolódó Telepítési tanulmányterv

Telepítési tanulmányterv

SÉSZ módosításhoz
Hotel Bassiana és Korona Szálló fejlesztése kapcsán



Sárvár, Hotel Bassiana tulajdonosi köre a hotel minőségi fejlesztése mellett a szomszédos Korona Szálló épületének integrálását tervezi a szállásszolgáltatásba.

Ennek kapcsán kezdeményezték a SÉSZ módosítását.

Előzmények:

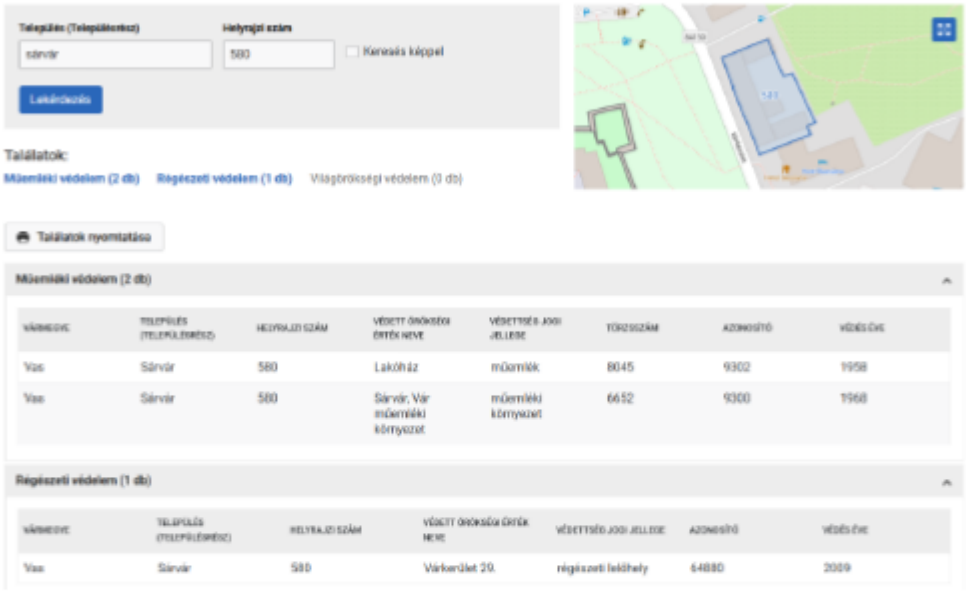
Sárvár, Hotel Bassiana bővítése kapcsán vált világossá, hogy a Korona Hotel és a Hotel Bassinana tömbjének szabályozása épületmagasság/homlokzatmagasság vonatkozásában eltér a kialakult tömbön belüli állapottól, eltér a szomszédos tömbök szabályozási paramétereitől. SÉSZ magassági korlátozásai a valós állapottal nehezen egyeztethetők össze.

Valamint Területi Tervtanács állásfoglalása alapján a Bassiana bővítése esetében előkert kerül szabályozásra.

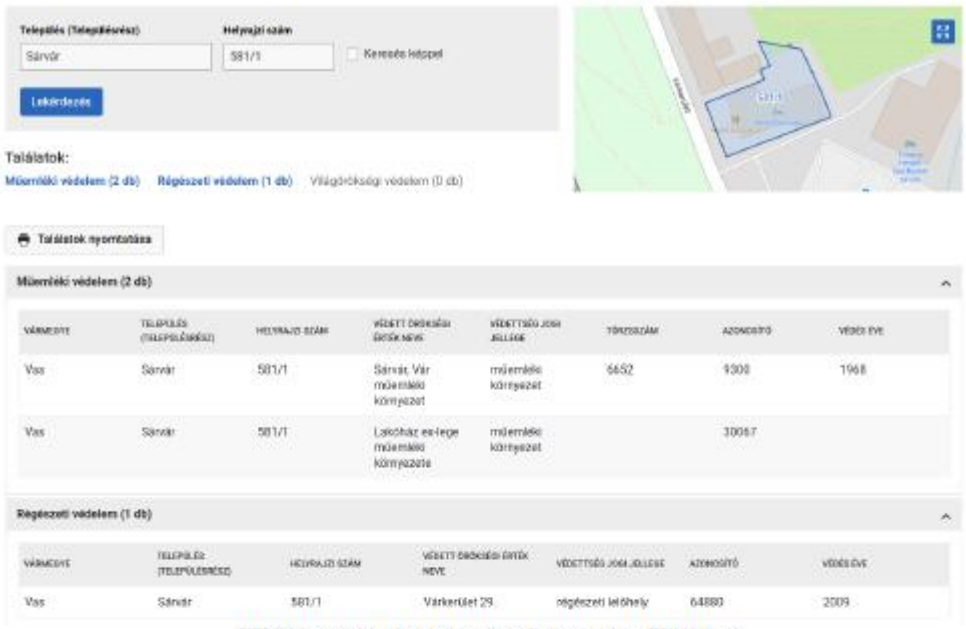
1

Korona Szálló korábban több funkciót töltött be, szálláshely, kultúrház, könyvtár, rendezvényház is volt, szűkös udvari parkolószámmal.
A módosítást a hátsókert terhére elhelyezendő térszín alatti parkoló kialakítása indokolja. A telek hátsókertje jelenleg is beépített, az épület egyik szárnya a hátsó telekhatárig nyúlik.

Az 581/1 hrsz és 580 hrsz ingatlant érinti a Sárvári Vár műemléki környezet, valamint az 580 hrsz műemlék lakóház ex lege műemléki környezete. Mind emellett a 64880 azonosítójú régészeti lelőhely is található a területen.



OENY.hu védett ingatlanok nyilvántartása 581/1 hrsz



OENY.hu védett ingatlanok nyilvántartása 581/1 hrsz

Régészeti lelőhely

azonosító	vármegye	lelőhelyszám	név	védelem	HRSZ
64880	Vas	42	Várkerület 29.	nyilvántartott	2/1, 580, 581/1, 587, 588



Régészeti lelőhelyek az ETÉR adatszolgáltatás szerint

Indoklások:

Épület/homlokzatmagasság:
Az érinett tömbben, valamint a Várkerület kapcsolódó tömbjeiben általában nagyobb homlokzatmagasságú történelmi épületek vannak és legtöbb esetben nagyobb a tömbre vonatkozóan a megengedett épületmagasság, mint Hotel Bassiana tömbjében az ide vonatkozó érték. Ezt korrigálandó szabályozásnak tartom.
Ennek kapcsán, ebben a környezetben javaslom a SÉSZ épületmagasságra, valamint a homlokzatmagasságra vonatkozó korrekcióját.

Hotel Bassiana előkert:
Korábbi fejlesztési koncepció és tervdokumentáció a Területi Tervtanácsi bemutatóján a Tervtanács kérte az előkert, és az ott működő éttermi terasz részleges megtartását. A jelenlegi szabályozás (Építéshatóság értelmezése szerint is Várkerület irányában az utcai térfalat, mint kötelező építési vonalat határozza meg, azaz nulla előkertet. Beruházó a tervtanácsi igényt elfogadta. Az előkert szabályozása tervezett. Az előkertbe 2 m mélységig előtető létesíthető, alapvetően közbenső letámasztás nélkül, amely részben a bejáratot, részben a terasz védelmét biztosítja

Korona Szálló és Hotel Bassiana emeleti összekapcsolása emeleti gyalogos folyosóval:
A 2 épületet együtt kívánják üzemeltetni.
Ehhez szükséges a személyzeti és gyalogos forgalom biztosításhoz az emeleti összekötés, alatta a kert összefüggő felületként megmarad.

Parkolás:

A TÉKA alapján a szálláshely szolgáltatás, vendéglátás esetén a gépjármű várakozó helyek számát az alábbiak figyelembevételével kell meghatározni:
A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása a TÉKA szerint (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, 4. melléklet):

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

3.4. ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki,

4. szállás jellegű

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

5. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m2 nettó alapterülete után – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével,

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 5. melléklet)

	A	B
2.	Kereskedelmi egység 0–1000 m2-ig	Az árusító tér minden megkezdett 100 m2 alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 10 vendégszoba egysége után 2 db

4

5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m2 alapterülete után 2 db

Hotel Bassiana parkolómérlege:
A telken jelenleg kis számú parkolóhely biztosított. A hotel kiszolgáláshoz térszín alatt és felett parkolók kialakítása szükséges.
A térszín alatti parkoló hátsókert alá is benyúlik, a hátsó telekhatárig. Az épület egyik oldalszárnya szintén a hátsó telekhatárig nyúlik.

A TÉKA alapján a szálláshely szolgáltatás, vendéglátás esetén a gépjármű várakozó helyek számát az alábbiak figyelembevételével kell meghatározni:
A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása a TÉKA

4. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

3.4. ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki,

4. szállás jellegű

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

5. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m2 nettó alapterülete után – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével –,

5. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása

	A	B
2.	Kereskedelmi egység 0–1000 m2-ig	Az árusító tér minden megkezdett 100 m2 alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 10 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m2 alapterülete után 2 db

TÉKA 6. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

A személygépjármű várakozóhelyek méretei

1. Személygépjármű tároló és várakozóhely álláshely méretezése során a figyelembe vett gépjármű vízszintes befoglaló mérete nem lehet kevesebb 4,8 × 1,8 méter nagyságnál.

2. Határolófal esetén legalább 0,5 m széles kiemelt szegély szükséges. Egyenes szakaszon, négy álláshelyig a kiemelt szegély elhagyható.

3. Mozgáskorlátozott várakozóhelyek legkisebb álláshely mérete: 5,4 × 3,6 méter.

4. Kisméretű gépjárművek számára – a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban – az álláshelyek legfeljebb 20 százalékának mértékéig az álláshely 4,1 × 2,2 méterre csökkenthető.

5. A személygépjárművek be- és kiállását épületszerkezet, egyéb tárgy nem nehezítheti, ezért szükség esetén a méreteket növelni kell.

Parkoló mérleg Bassiana

Meglévő állapot: Szobaegységek száma: *építési engedély kelte: 2012. 05. 14.*, 24 egység, valóságban 28 szobaegység van az épületben. Szobaszám növekedés nem tervezett. Vendéglátóegység működési engedély alapján kapacitás: 75 fő étterem, 80 fő terasz (jellemzően hotel vendégkör) (TÉKA szerint 14 parkoló szükséges).

Tervezetten: Étterem kapacitás nem változik, hotel vendégkörét fogja kiszolgálni. Teraszkapacitás csökken. 20 m2 teraszt veszünk külső vendégek számára figyelembe (TÉKA szerint 2 parkoló szükséges).

Összes parkolóigény: 16 db.

Tényleges parkolószám, amely megegyezik a 2012-ben engedélyezett parkolószámmal: 21 db, amelyből 1 db akadálymentes parkoló.
Előírt parkolószám biztosított.

Korona Szálló parkolómérlege:

Korona Szálló tervezett kapacitása – később kerül tervezésre: max. 40 szobaegység. (TÉKA szerint max. 20 db parkoló elhelyezése szükséges). A telken, az udvarban jelenleg kis számú parkolóhely biztosított. A hotel kiszolgáláshoz térszín parkolók kialakítása is szükséges.
A térszín alatti parkoló hátsókert alá is benyúlik, a hátsó telekhatárig. Az épület egyik oldalszárnya szintén a hátsó telekhatárig nyúlik.

Hotel Bassiana szükséges kerékpár várakozóhelyek: 7 db. Előkertben, jelölt helyen biztosítható.

Korona Szálló szükséges kerékpár várakozóhelyek: max. 8db. Hátsókertben lesz biztosítva.



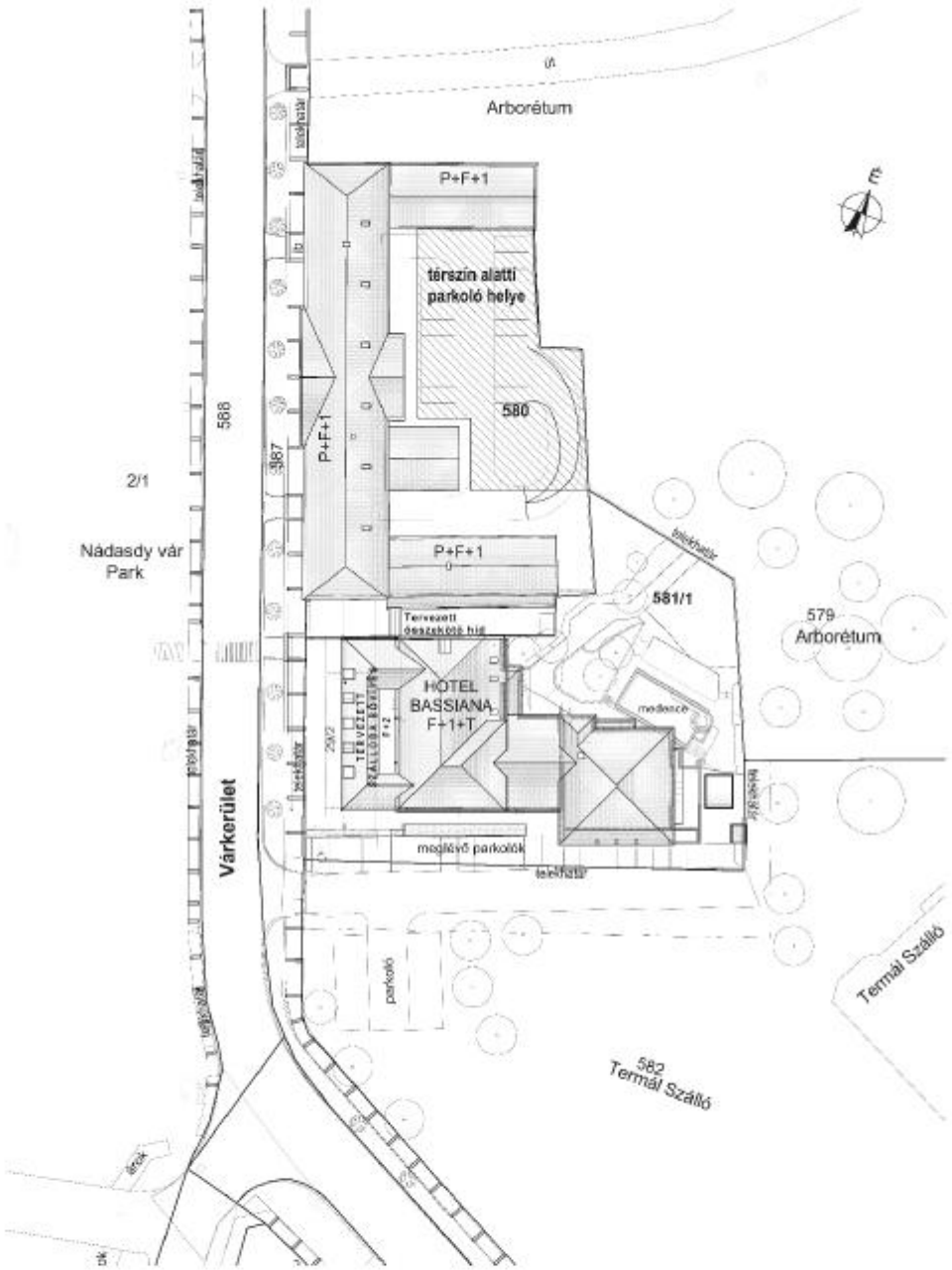
Beépítés látványtervei

6





7



HELYSZÍNRAJZ M 1:500 **HOTEL BASSIANA ÉS KORONA SZÁLLÓ FEJLESZTÉSE**

8

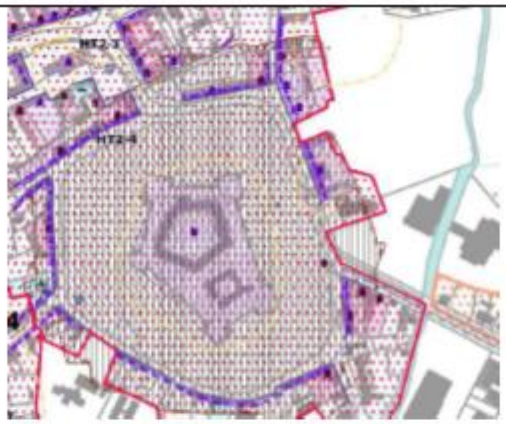
Fejlesztési cél:

Beruházói kör a Hotel Bassiana bővítését, valamint a Korona Szálló átalakítását, hátsó szárnyaiban a tetőtér visszabontása után teljes emeleti szint kialakítását tervezi.
A 2 épületet funkcionális okból emeleti szinten gyalogos folyosó fogja összekötni.
Hotel Bassiana bővítése során a hotel jelenleg igen szűkös közösségi terei fognak bővülni, kapacitásbővítés nélkül, magasabb komfort biztosítása érdekében. Ez a lobby-közösségi tér a Korona Szálló vendégkörét is ki fogja szolgálni.

A Várkerület térfala jelenleg a Hotel Bassiana mély előkertes épülettömegével befejeződik.
'70-es évek elején a Danubius Hotel céljára a szomszédos telkeket összevonták, ott lévő történelmi épületeket elbontották, a hotel épületegyüttesét a telek hátsó zónájában helyezték el. A történelmi térfal itt megszakad.
Itt egy városi közpark hatását keltő, közforgalomra nyitott teresedés alakult ki. Határozott térfalelemei a Hotel Bassiana oldalsó homlokzata, a Danubius tört homlokzata, majd távolabb a Rákóczi Ferenc utca megújuló térfala.
A történelmi környezethez való illeszkedés, a térfalképzés alapvető szempont, TKR rendelkezik az illeszkedésről.
Ebben foglalt állást a Területi Tervtanács is, ahol az előkertes telepítést támogatták, magasabb épülettömegű sarokképzéssel.

Az 581/1 hrsz és 580 hrsz telkeket a TKR 1. melléklete szerint érinti a helyi védett településszerkezet, ez a homlokzat kialakítása esetében nem releváns, mivel telekalakítás nem tervezett. Illetve a műemlékek esetében már jelzett Sárvári Vár műemléki környezet és az 580 hrsz lakóház ex lege műemléki környezete.

TKR 1. melléklete (részlet)



Hatályos SÉSZ rendelkezés érintett tömbre (580, 581/1 hrsz) vonatkozóan:

Vi-10874yterület
A megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.
A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.

SÉSZ rendelkezés környező tömbökre vonatkozóan.:

***Vi-12875, Vt-1-985, Vt-12985, Vt-12875** jelű területek*
A megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.
A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 m.

Javasolt SÉSZ rendelkezés érintett tömbre (580, 581/1 hrsz) vonatkozóan:

Vi-10875 terület
A megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.
A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság10,5 m.

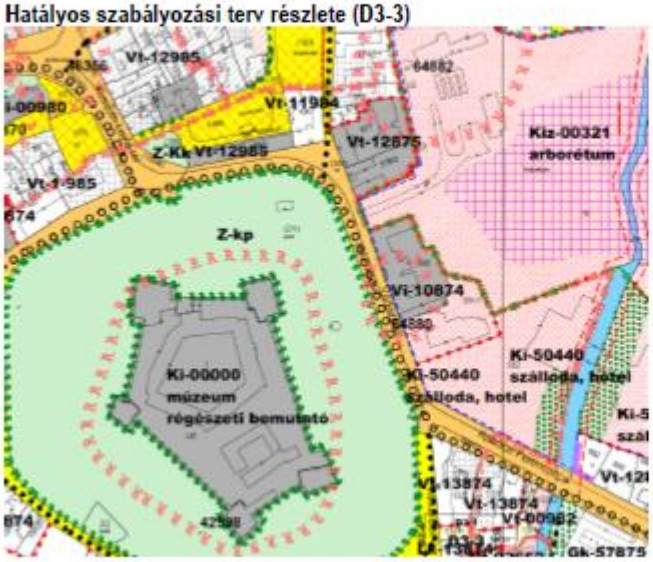
Egyéb új SÉSZ módostást érintő elemek:

580 hrsz:

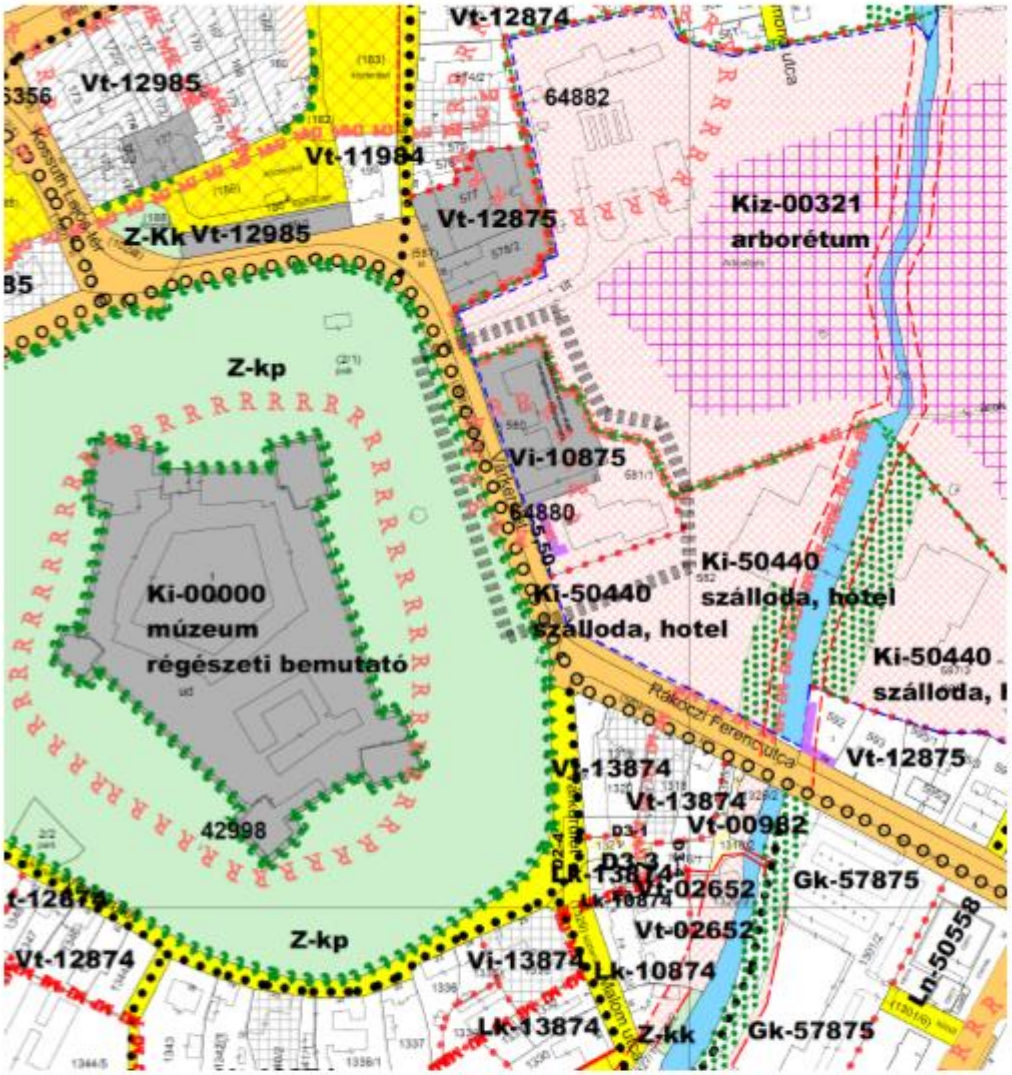
- ***összekötő folyosó a 2 hotelépület között***
- ***Hátsókertbe térszín alatti beépítés (teremgarázs) lehetősége***

A SÉSZ javasolt kiegészítése:
Az OTÉK 36.§ (4) bekezdése adta felhatalmazás alapján - a hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg – javasoljuk az 580 hrsz-en tervezett terepszint alatti teremgarázs kialakítása érdekében rögzíteni, hogy a SÉSZ 20.§-a a következő új (8) bekezdéssel egészül ki:
„(8) Az 580 hrsz ingatlanon a hátsókert méretén belül térszín alatti teremgarázs elhelyezhető."

Hatályos szabályozási terv részlete (D3-3)



Javasolt szabályozási terv részlete (D3-3)



A történelmi környezetben az építési tömbök vizsgálata utcai homlokzatmagasság vonatkozásában:

Kialakult: A Hotel Danubius épületegyüttesétől egészen a Városháza épületéig a kialakult történelmi beépítés jellemzően **9 – 10 m-es utcai homlokzat magasság között mozog**.

- Hotel Danubius ~ 11 m
- Hotel Bassiana 9,70 m
- Korona Hotel 9,40 m
- Volt Zeneiskola épülete ~ 10 m
- Posta épülete ~ 10 m
- Városháza épülete ~ 11 m
- Kossuth tér -Hild park saroképület ~ 10 m
- Kossuth tér – Ady E. utca saroképülete ~ 12 m

SÉSZ szabályozás:
SÉSZ-ben az építési övezet paramétereinél megengedett épületmagasságra/homlokzatmagasságra ezekben a tömbökben 2 érték van megadva:

- Jellemzően az ötödik szám „5":
  megengedett épületmagasság 9,0 m, megengedett homlokzatmagasság 10,5 m.
  Ezek a tömbök (csatolt SÉSZ kivonat alapján):
  - Városháza tömbje
  - Kossuth tér -Hild park saroképület
  - Volt Zeneiskola tömbje

- 2 esetben az ötödik szám „4":
  megengedett épületmagasság 7,5 m, megengedett homlokzatmagasság 8,5 m.
  - Hotel Danubius és Bassiana tömbje
  - Postaépület tömbje (amely befejezett beépítés, és valójában a homlokzatmagasság nagyobb: ~ 10 m)

  Összegezve: ezekben a tömbökben a fent felsorolt épületek mind magasabbak.

A történelmi környezetbe jellemzői, valamint a TKR-ben megfogalmazott illeszkedés biztosítása érdekében javaslom a megengedett épületmagasságra/homlokzatmagasságra az „5" jelű értékek alkalmazását, ami korrekt, valóságot lekövető módosítás.



Javaslat:

Az érinett tömbben, valamint a Várkerület kapcsolódó tömbjeiben általában nagyobb homlokzatmagasságú történelmi épületek vannak és ezzel szinkronban a szabályozási tervben másutt nagyobb (valóságnak megfelelő) megengedett épület/homlokzatmagasság van meghatározva, mint a Bassiana-Korona Hotel tömbjének szabályozásban.
Ennek kapcsán javaslom a SÉSZ épületmagasságra/homlokzatmagasságra vonatkozó módosítását, a szabályozás valós viszonyokhoz igazodó egységesítését, illeszkedés lehetőségének biztosítását.

Javasolt a tervtanácsi állásfoglalás alapján a Hotel Bassiana utcai homlokzati síkját (mint kötelező beépítési vonalat) a kialakult utcafronti térfal mögött, ~ 5,50 m előkert biztosításával kialakítani, a meglévő homlokzati síkhoz párhuzamosan igazodóan, és az előkertben ott zöldfelületbe ágyazott fogyasztóteraszt megtartani, míg az oldalsó homlokzati síkot tovább folytatni.

Javasolt a 2 hotelfunkció együttes működését biztosító emeleti összekötő folyosó szabályozása.
Javasolt a Korona Szálló hátsókertjében térszín alatti parkoló kialakításnak lehetőségét biztosítani.

Természetvédelemi érintettség

A meglévő beépítettség kialakítása és a hozzá kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása nem érint természetvédelmi területet, ökológiai hálózat területét, vagy NATURA 2000 területet.

Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új út nyomvonal kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelel
Vas megyei térségi szerkezeti terv települési térség		Települési térség érintett
Tájképvédelmi terület övezete		Az 581/1 hrsz-t érinti az északkeleti szegélye mentén, a beépítéssel érintett telekrészt, az 581/1 hrsz nyugati és középső részét nem érinti a térségi övezet
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

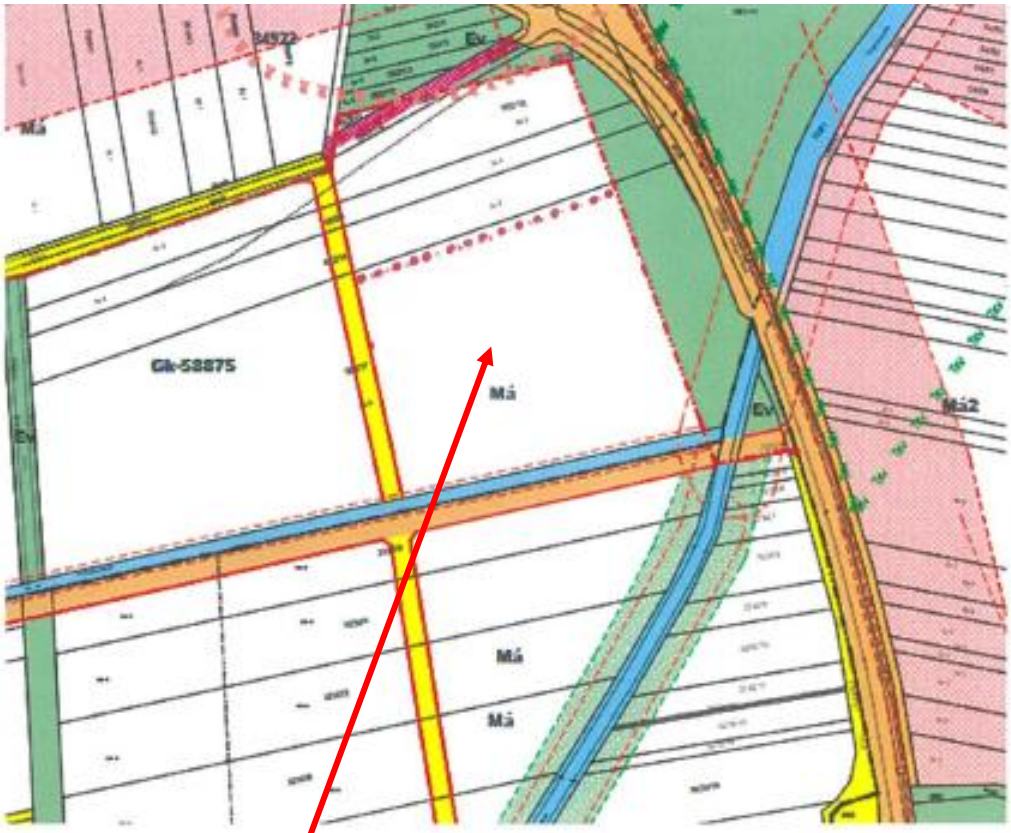
Kőszeg, 2026. 10. 15.

Gergye Péter
TT/1-18-0204
vezető településtervező

15

2. melléklet a ……../2026. (X. ……..) határozathoz

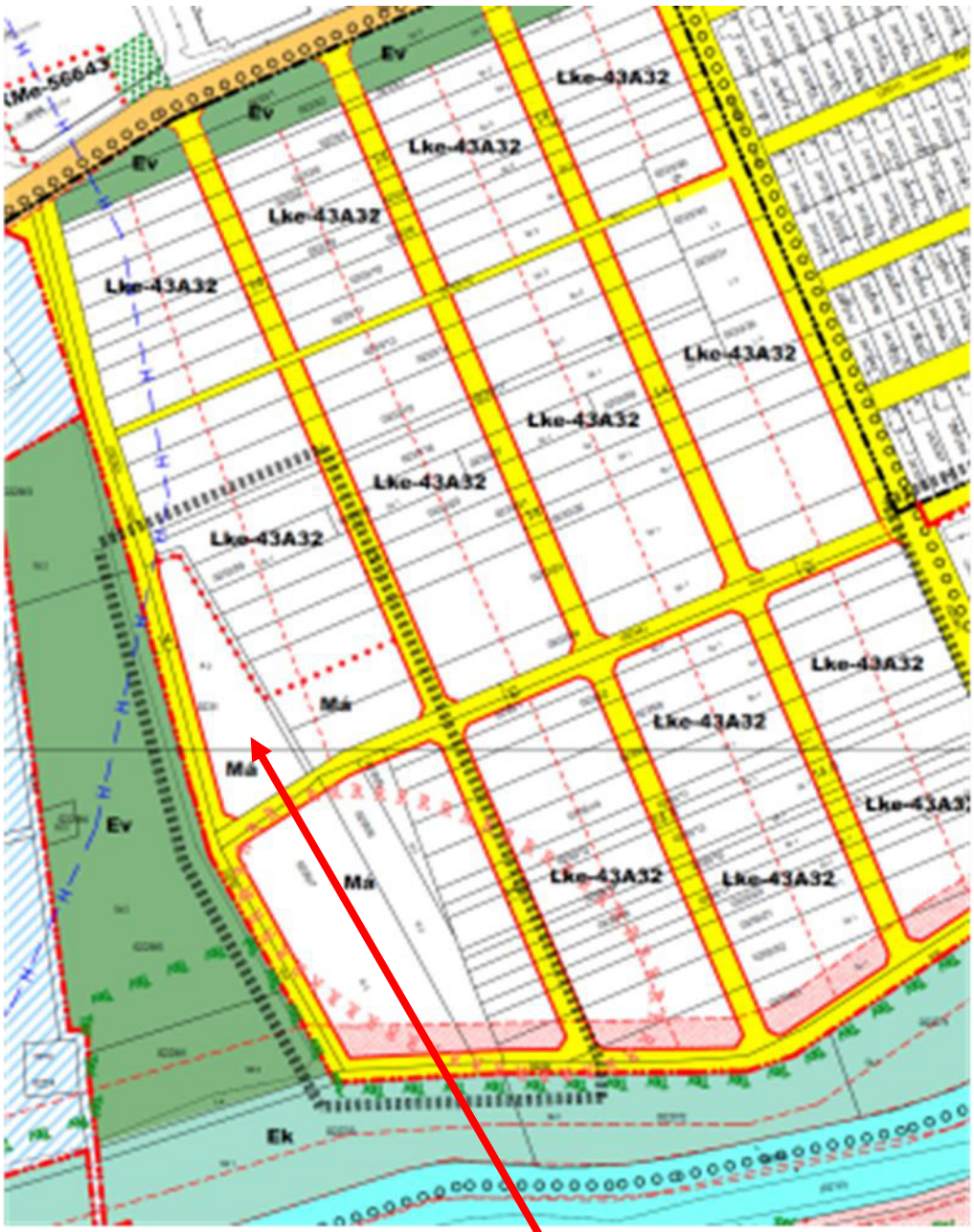
A Határozat 2.3 pontjához kapcsolódóan a Sárvár, 3204 hrsz-ú ingatlant érintően a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt területrész csereterülete



A Gk (kereskedelmi szolgáltató) építési övezetből Má (mezőgazdasági általános) övezetbe visszasorolandó területrész 0,1039 ha nagyságban a 2.7 módosítási célhoz kapcsolódó csereterületként

3. melléklet a ……../2026. (X. ……..) határozathoz

A Határozat 2.3 pontjához kapcsolódóan a Sárvár 3055/1, 3055/13 és 3055/16 hrsz-ú ingatlanokat érintően a Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe sorolt területrész csereterülete



Az Lke (kertvárosias lakó) építési övezetből Má (mezőgazdasági általános) övezetbe visszasorolandó területrész 0,3746 ha nagyságban a 2.7 módosítási célhoz kapcsolódó csereterületként

4. melléklet a ……../2026. (X. ……..) határozathoz

A Határozat 2.10 pontjához kapcsolódó Telepítési tanulmányterv

Telepítési tanulmányterv

Sárvár, 1259/3, 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokon különleges beépítésre nem szánt lovarda terület kialakításához kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez

Előzmények:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. decemberében 242/2025.(XII.17.) számú településfejlesztési döntésében rendelkezett a Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolását.

2026. januárjában Sárvár Város Önkormányzata eljárást folytatott le a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése címmel. Az eljárás során a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda VA/ÁFI/97-2/2026. számú állásfoglalásban, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály VA/NEF-KJO/00062-2/2026. számú szakmai véleményében, valamint a Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály VA/KTHF-KTO/232-2/2026. számú véleményében nyilatkozott úgy, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletének 2. pontja alapján a tárgyi Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz. alatti ingatlanokat érintő tervezett módosítási terület környezetére - környezeti értékelést kell készíteni. Nardai Márton EV. - környezet - és klímavédelmi szakértő (9700 Szombathely, Szent Imre Herceg útja 152., m.nardai@gmail.com, tel.: 70/4532666) a környezeti értékelést 2026. augusztus-szeptemberében elkészítette.

2026. októberében a Tizenháromváros utca mentén található 1259/3, 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokon lovarda kialakításához kapcsolódóan indult telepítési tanulmányterv készítése a Sárvár város településrendezési eszközei módosításának megalapozása érdekében, amely összhangban van a területre a beruházó által elkészíttetett környezeti értékeléssel is.



1259/3 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok terület Sárvár város területén

1

Településrendezési eszközök módosítása:

A Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa Pitzingerné Szalai Ramóna (9600 Sárvár, Szent Imre herceg u. 6.) kezdeményezte a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt ingatlanoknak az átsorolását különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe. Az ingatlanokon lovarda építését tervezik, a lovarda rendeltetés kiszolgálását célzó rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények, pl. garázsok, tárolók, a használó és a személyzet (munkavállalók) lakhatására szolgáló épületek elhelyezésével. A megengedett legnagyobb beépíthetőség meghatározását 10 %-ban, az épületmagasság meghatározását 7,5 m-ben kérik meghatározni.

A Méptv. 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 kijelölése is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

A jelenlegi hatályos SÉSZ előírás a területre:

*„**36.§** (1)[50] Közpark, közkert övezetben (Z-kp, Z-Kk) a közparkok legkisebb zöldfelülete 80%, a közkertek legkisebb zöldfelülete 60 %, amelyet jellemzően fákkal és cserjékkel, ill. vízfelülettel (vízfolyás, dísz, és csónakázó tó) fedetten kell kialakítani. A 188 hrsz-ú Hild park közkert területén a legkisebb zöldfelület aránya 40 %, a megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %. A teljes 1488 hrsz-ú ingatlan és az 1487/28 hrsz-ú ingatlan részének kijelölt közpark területén a legkisebb zöldfelület aránya 70 %.*

(2) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3)[51] A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, jégpálya, KRESZ park, sportpálya), építményeket kiszolgáló parkolóterület, vendéglátó épület, pavilon, szabadtéri színpad és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(4) Az újonnan elhelyezhető épületek magassága legfeljebb 4,5 m lehet, a kilátó, magasles a zöldterületet szolgáló toronyszerű építmény épületmagasság korlátozás nélkül helyezhető el, és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 3 %-át, a 68 hrsz-ú Kossuth tér zöldterületén a telek terület 4 %-át.

(5) Közparkban és más közhasználatú zöldfelületen bármilyen okból elhalt, illetve (engedéllyel, vagy engedély nélkül) kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat-egyenérték fenntartása mellett - egy éven belül - gondoskodni kell. Ha a visszapótlás az érintett területen a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos, a visszapótlás másutt is megvalósítható."

A javasolt SÉSZ előírás az újonnan bevezetésre kerülő különleges beépítésre nem szánt lovarda területre (KbnL):

A SÉSZ 43.§-át javasoljuk kiegészíteni egy új (5) bekezdéssel:

„(5) Különleges beépítésre nem szánt lovarda területen (KbnL) övezetbe sorolt területen lovarda épület, istálló, szállás, egy darab szolgálati lakás, továbbá a terület fenntartásához és ellátásához szükséges épület helyezhetők el."

A javasolt új övezeti jel: KbnL-47224 különleges beépítésre nem szánt terület lovarda, ahol:

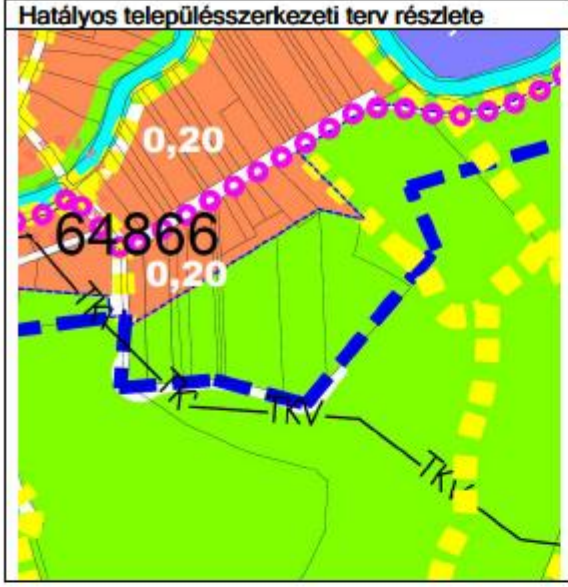
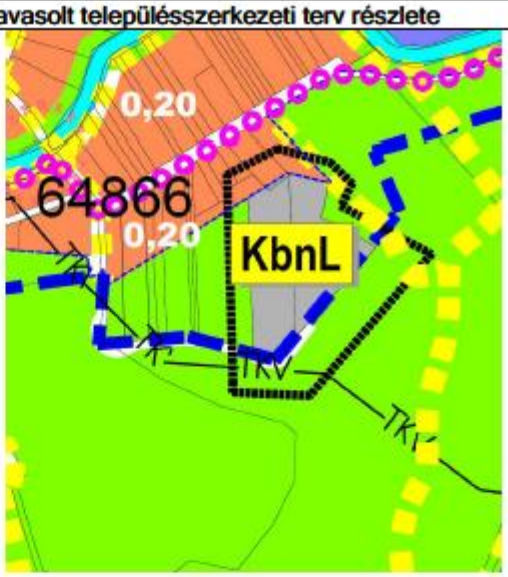
→ Beépítési mód: szabadon álló

→ Előkert: 5,0 m
→ Oldalkert: 4,0 m
→ Hátsókert: 6,0 m
→ Épületmag.: 5,5-7,0 m épülettípustól függően (< 7,5 m)
→ Beépítettség: 9,3 % <10%
→ Beépített alapterület az 1259/3, 1259/6 és 1259/7 hrsz összevonása után: 10.133 m2 (>1500 m2), ahol a homlokzatmagasság 8,5 m. Az építménymagasságot az igényli, hogy a szénabálák és szalmabálák tárolása magas belvilággal rendelkező épületet igényel, mivel ezeket több sorban, rakatban szokás helytakarékosan betárolni, illetve a terület nem biztosít legelésre lehetőséget, ezért erre nem csak a téli időszakban, hanem egész évben szükség lesz.

A javasolt területfelhasználás változás:

→ Zöldterületből különleges beépítésre nem szánt lovarda terület kerül kijelölésre 10.133 m2 nagyságban az 1259/3, 1259/6 és 1259/7 hrsz ingatlan területén.
→ Sárvár 1259/3, 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása során a Méptv. 7.§ (2) bekezdés szerint csererdő kijelölését javasoltuk. Erre a célra a 8500 m2 nagyságban jelöltünk ki 0320/21, 0320/49-51 hrsz ingatlanokon olyan erdőterületet, ami természetben is önerdősült, meglévő 125 és 126 jelű üzemtervezett erdőterülethez kapcsolódik

A módosításnak eredendően nem volt tárgya az 1259/3 hrsz ingatlan, de mivel nem tud csatlakozni más kertvárosias lakóterülethez, sem a környező zöldterületekhez (mivel új beépítésre szánt terület kijelölésével járna) ezért célszerű, hogy a 68 m2-es nagyságával inkább a különleges beépítésre nem szánt lovarda terület része legyen.
A szabályozási terven az 1252-1259/5 hrsz ingatlanok által alkotott zöldterület nagysága 10.217 m2 nagyságú, így közpark övezeti besorolását az 2021. július 15-ei OTÉK alapján megtarthatja.
Az OTÉK fogalom magyarázatai szerint:
„67. Közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat."
„71. Közpark: több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat."

Hatályos településszerkezeti terv részlete	Javasolt településszerkezeti terv részlete
	

Hatályos szabályozási terv részlete (szelvényszám E3-1)	Javasolt szabályozási terv részlete (szelvényszám E3-1)
	

A lakóterület felőli látványbeli takarás és egyben be és kilátás védelem érdekében fasor telepítését javasoljuk közepes és vagy nagylombkoronájú egysoros fasorral.

A 1259/3, 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok esetében zöldterület megszűntetésére kerül sor, és különleges beépítésre nem szánt lovarda terület kerül kijelölésre. A Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján

a zöldterület övezetből különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Jelen esetben erdőterület kijelölése történik 0320/21, 0320/49-51 hrsz ingatlanokon 8500 m2 nagyságban.

Területi mérleg

TSZT módosítás			Terület (ha)
Terület	Hatályos TSZT	Javasolt TSZT	
1259/3, 1259/6 és 1259/7 hrsz	zöldterület	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	0,9933
0320/21, 0320/49-51 hrsz (a 1259/6-7 hrsz csere területe)	Általános mezőgazdasági terület	Eg gazdasági erdő terület	0,85

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján

A Méptv 7.§ (2) bekezdése alapján *zöldterület övezetből*, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy *különleges beépítésre nem szánt területet* kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Az alábbi BIA számítással igazoljuk, hogy a változás a csere erdőterület kijelölése mellett megfelel a Méptv-ben foglaltaknak.

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

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása								
	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület száma	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0320/21, 0320/49-51 hrsz	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				9.13995				**9,1048**
Összesen				**0,03515**				**61,39235**

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a módosítás többletpontértéke 0,03515. A biológiai aktivitási érték nem csökkent, sőt kismértékben emelkedett.

Mezőgazdasági és erdőterületek érintő változás

A tervezett változások közül a csereterületként igénybe venni kívánt 0320/21, 0320/49-51 hrsz ingatlanok jelenleg általános mezőgazdasági besorolásban vannak a hatályos településrendezési eszközökben. A 0320/21, 0320/49-51 hrsz ingatlanok nem érintik a kiváló termőhelyi szántók övezetét.



VTRT kiváló termőhelyi szántók övezete

A 0320/21, 0320/49-51 hrsz ingatlanok nem érintik a jó termőhelyi adottságú szántók övezetét.



VTRT jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Erdőterületeket érintő változások.

A tervezett változások nem érintenek erdő művelési ágba sorolt, üzemtervezett, vagy a településrendezési eszközökben kijelölt erdőterületeket.

A Sárvár 1259/3, 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása során a Méptv. 7.§ (2) bekezdés szerint csererdő kijelölését javasoltuk. Erre a célra a 8500 m2 nagyságban jelöltünk ki 0320/21, 0320/49-51 hrsz ingatlanokon olyan erdőterületet, ami természetben is önerdősült, meglévő 125 és 126 jelű üzemtervezett erdőterülethez kapcsolódik.



Erdőtervezett területek a 0320/21, 0320/49-51 hrsz környezetében



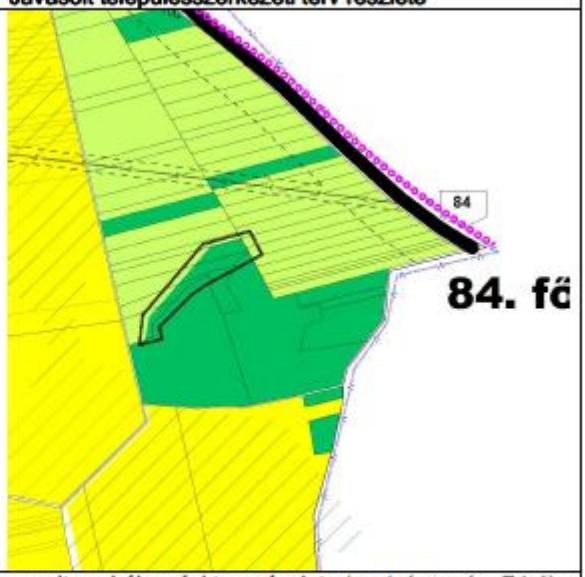
Erdőtervezett területek rendeltetése gazdasági erdőterület a 0320/21, 0320/49-51 hrsz környezetében

8

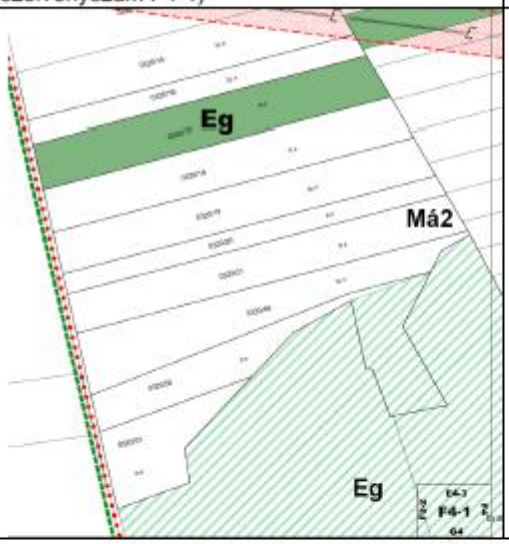
Hatályos településszerkezeti terv részlete



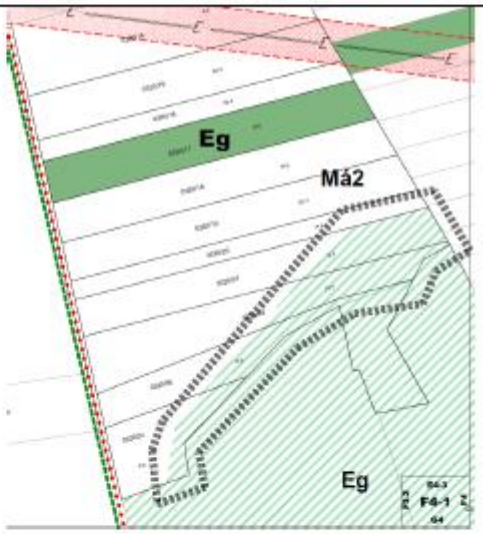
Javasolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete (szelvényszám F4-1)



Javasolt szabályozási terv részlete (szelvényszám F4-1)







9



1259/3, 1259/6-7 hrsz környezetének fényképei

Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel nem ellátott.

Az 1259/3, 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú tervezési területen tervezett lovarda kialakítása során a vízellátás, a szennyvíz-elvezetés és legalább a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges. A terület környezetében - a Tizenháromváros utcában - van meglévő hálózat, amelynek bővítésével a terület kiszolgálása biztosítható.

Vízellátás

A tervezett lovarda vízellátása két külön rendszerből történik majd. Az ivóvíz- és használati vízigény - beleértve a szociális helyiségek, valamint a lovak itatásának vízigényét - a települési közüzemi ivóvízhálózatról biztosított. A közműves vízellátás megfelelő kapacitást biztosít a létesítmény rendeltetésszerű működéséhez.

A lovaglópálya locsolását a beruházó saját fúrt kútról tervezi biztosítani. A pálya locsolása kizárólag pormentesítési és pályafenntartási célokat szolgál, ezáltal csökkenti a száraz időszakokban jelentkező porterhelést. A fúrt kút létesítése és üzemeltetése a vonatkozó vízügyi előírások szerint történhet, szükség esetén külön vízjogi engedély, jegyző engedély birtokában.

Kommunális szennyvíz

A lovarda szociális létesítményeiben - öltöző, mosdó, WC és egyéb használati helyiségek - keletkező kommunális szennyvíz a települési szennyvízcsatorna-hálózatba kerül bevezetésre a tervek szerint. A kommunális szennyvíz kizárólag háztartási jellegű szennyezőanyagokat tartalmaz, technológiai eredetű szennyezőanyag keletkezése nem várható.

A közműves szennyvízelvezetés biztosítja, hogy a kommunális szennyvíz a környezet terhelése nélkül kerüljön elvezetésre és tisztításra.



A 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú terület közműellátása (ekozmu.hu)

Technológiai (pata-mosóban keletkező) szennyvíz kezelése

A lovarda üzemeltetése során a pata-mosó használatából technológiai jellegű szennyvíz keletkezhet. A pata-mosó szennyvize lebegőanyagokat, homokot, talajrészecskéket, szőrt és kisebb mennyiségű szerves szennyezőanyagot tartalmazhat, ezért közvetlenül a talajba vagy felszíni befogadóba nem vezethető.

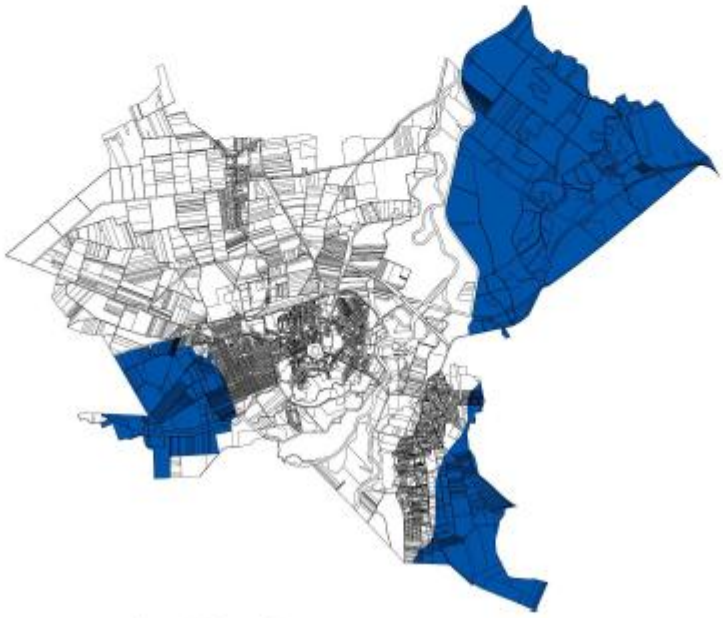
A pata-mosó szennyvizét vízzáró kialakítású zárt gyűjtőtartályban szükséges összegyűjteni, és engedéllyel rendelkező szolgáltatóval rendszeresen elszállíttatni, illetve a tárgya locsolására, portalanítására lehet felhasználni és azzal együtt kihelyezni termőföldre, talajerő pótlási célból.

Csapadékvíz-elvezetés

A lovarda területén keletkező csapadékvizeket elkülönítetten szükséges kezelni aszerint, hogy tiszta vagy szennyezett csapadékvízről van szó.

A tetőfelületekről lefolyó tiszta csapadékvizek elsődlegesen a telken belüli zöldfelületeken kerülnek elszikkasztásra. A burkolt közlekedőfelületekről lefolyó csapadékvíz szintén helyben, természetes beszivárgással vagy szikkasztó létesítmény alkalmazásával helyezhető el, amennyiben szennyezőanyaggal nem érintkezett.

A lovaglópályáról lefolyó csapadékvíz a pálya vízáteresztő kialakítása miatt döntően helyben elszivárog, ezáltal hozzájárul a természetes vízháztartás fenntartásához.
A trágyatároló környezetében keletkező csapadékvizet a tiszta csapadékvizektől elkülönítetten kell kezelni. Biztosítani szükséges, hogy a trágyával érintkező csurgalékvíz ne juthasson a talajba vagy a felszín alatti vizekbe, és ne keveredjen a tiszta csapadékvizekkel.



Vízminőség-védelmi területek VTRT szerint

A vízminőségvédelmi terület érinti a 0320/21, 0320/49-51 hrsz környezetében kijelölésre kerülő erdőterületet, de a tervezett erdőhasználat összhangabn van a vízminőségvdelmi terület előírásaival.

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

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

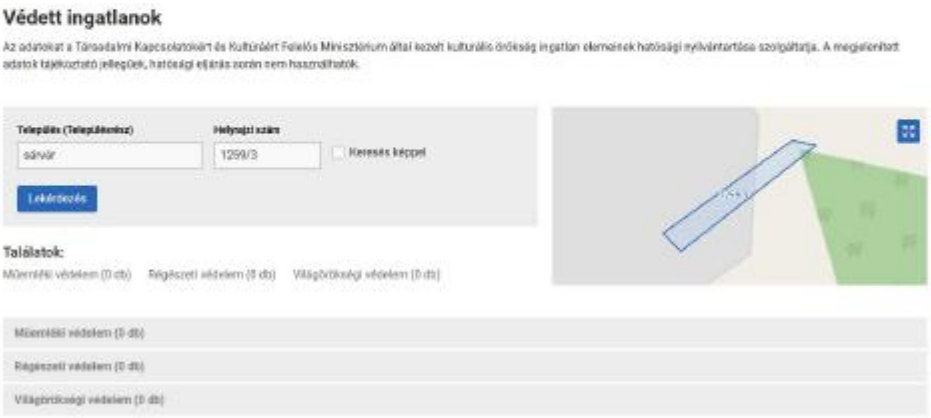
A lovarda 1259/3, 1259/6 és 01259/7 hrsz-ú tervezési területe nem érinti a vízbázisvédelmi védőterületet.



Forrás: *Vízgyűjtő Gazdálkodási Terv „Rába alegység, Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság -2021)*

Örökségvédelmi érintettség:

A régészeti örökség nyilvántartása alapján ismert és nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti az 1259/3, 1259/6, 1599/7 hrsz -ú ingatlanokat.



Védett ingatlanok

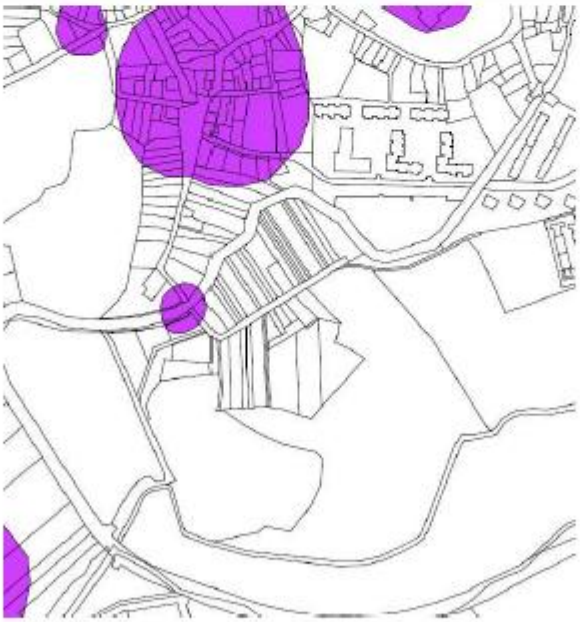
Az adatokat a Társadalmi Kapcsolatokért és Kulturáért Felelős Minisztérium által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.



Védett ingatlanok

Az adatokat a Társadalmi Kapcsolatokért és Kulturáért Felelős Minisztérium által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.





Régészeti lelőhelyek ETÉR adatszolgáltatás alapján

A cserердő kijelölése során 0320/21, 0320/49-51 hrsz ingatlanok esetében, jelenleg általános mezőgazdasági területek nem érintenek régészeti lelőhelyet.



Régészeti lelőhelyek ETÉR adatszolgáltatás alapján

Műemlék - nemzeti emlék

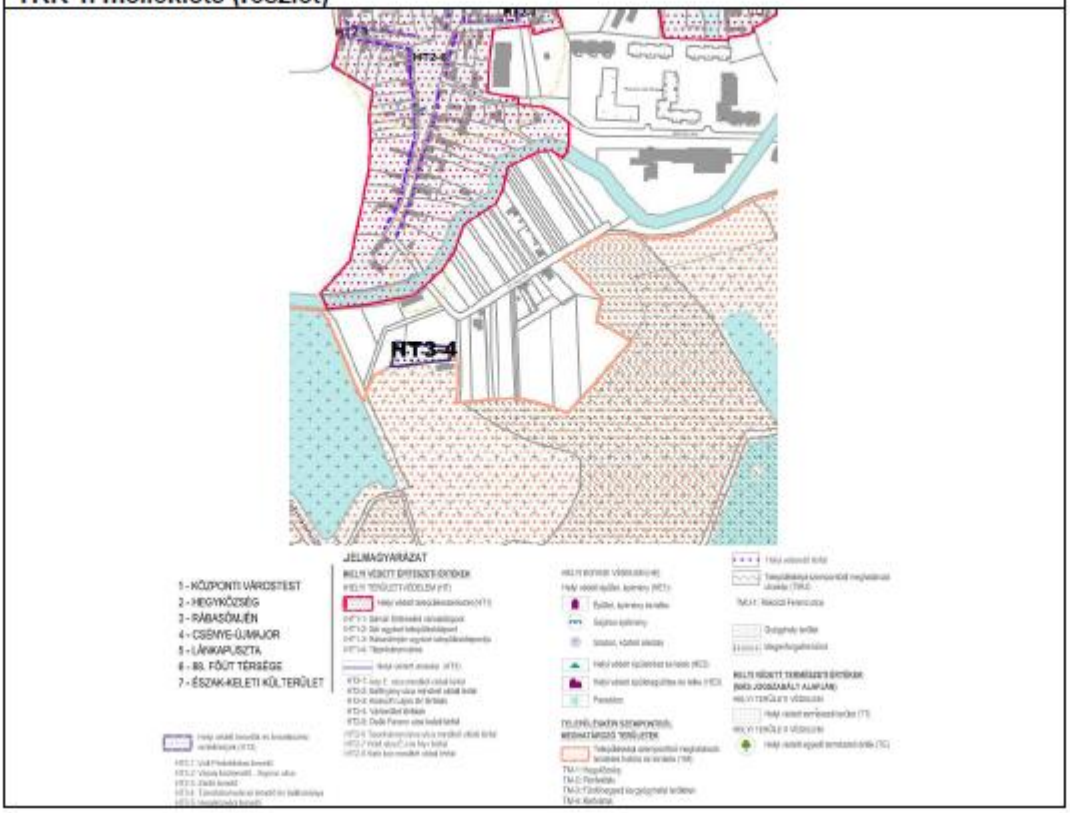
A tervezési területen belül műemlék - nemzeti érték és műemlék műemléki környezete nem található.

Műemlék - helyi emlék

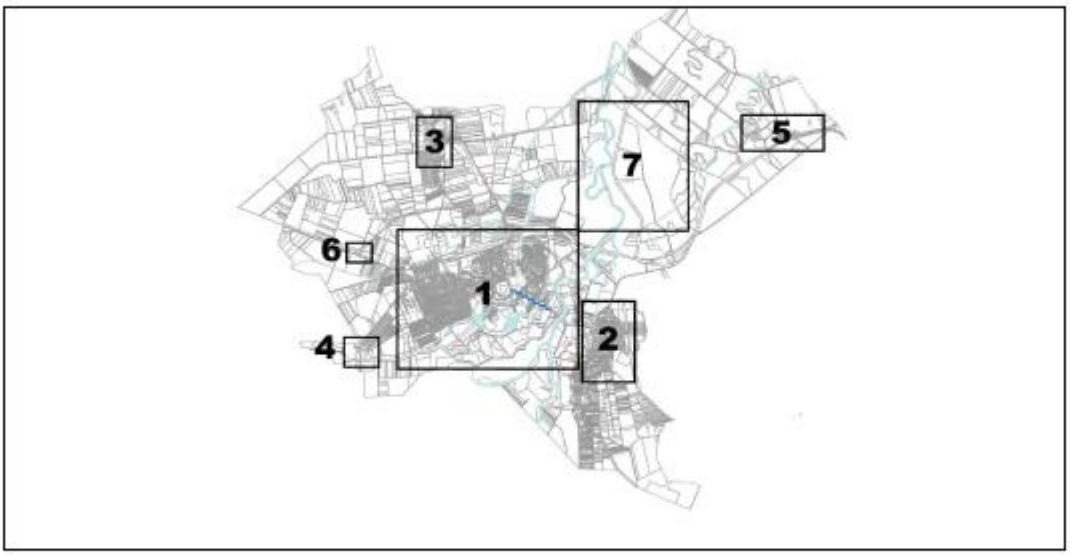
Sárvár Város településképének védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete nem sorolja meghatározó területbe a Tizenháromváros utcai lakóterülettel egyetemben a lovarda számára tervezett 1259/3, 1259/6, 1259/7 hrsz ingatlanokat.

A tervezési területen belül nem található helyi védett objektum, vagy meghatározó terület és ehhez kapcsolódó előírás.

TKR 1. melléklete (részlet)

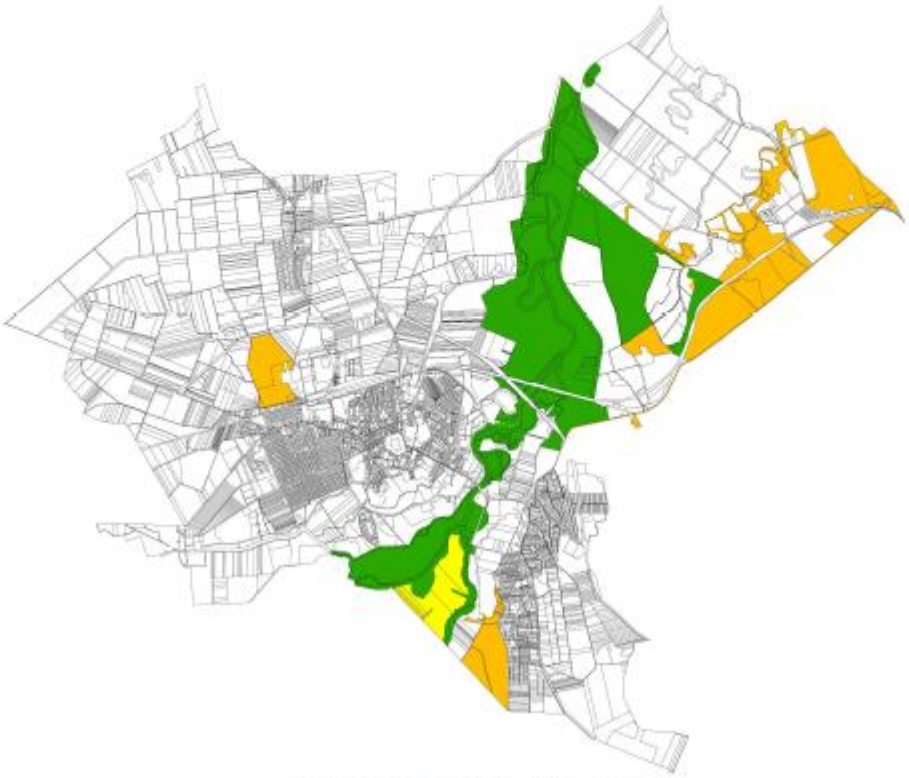


A csererdő kijelölése során érintett 0320/21, 0320/49-51 hrsz ingatlanokat a TKR 1. melléklete nem sorolta a meghatározó településrészbe a területet, így előírást sem tartalmaz e tekintetben.



Természetvédelmi érintettség:

A tervezési területen belül természetvédelmi terület, objektum, sem NATURA 2000, sem országos, sem helyi védelem alatt nem található.



VTRT ökológiai hálózat övezetei

Ex lege védett területek

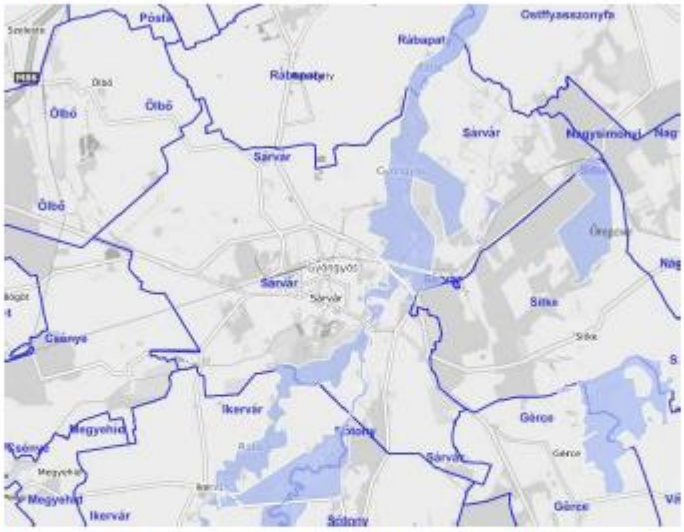
A település északi részén, külterületen, a Rába jobb partján elterülő erdő határában Saroltamajor néven tart nyilván a Nemzeti Park Igazgatóság egy földvárat (0415 és 0417 hrsz-ú telkek határán). A módosítások az ex-lege területeket nem érintik.



Saroltamajor elnevezésű ex lege védett földvár

NATURA 2000 területek

Sárvár esetében a HUON20008 azonosítószámú Rába és Csörnöc-völgy nevű különleges természetmegőrzési terület fedi le a Rába-menti galériaerdők nagy részét. Jelölőfajait tekintve számos halfajta, mint például a selymes durbincs, kétéltűek, emlősök - köztük a közönséges vidra - illetve lepkefajok találhatóak meg a területen. A módosítások a NAUTRA 2000 területeket nem érintik.

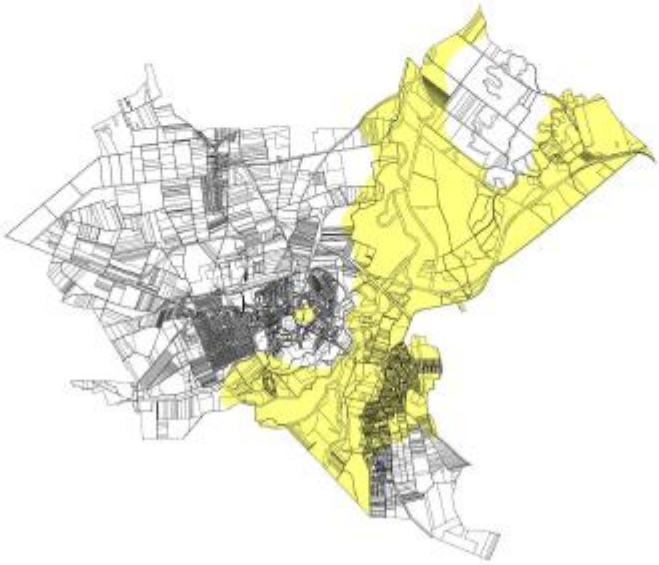


HUON20008 Rába és Csörnöc-völgy Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek

Tájkép védelme

A *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet*, 3. számú melléklete alapján Sárvár közigazgatási területét érinti a tájképvédelmi terület övezete, amelybe főként a vízfolyások menti, így kiemelten a Rába és a Lánka-patak menti területek, valamint a város keleti részén enyhén magasodó Hegyközség területe sorolható.

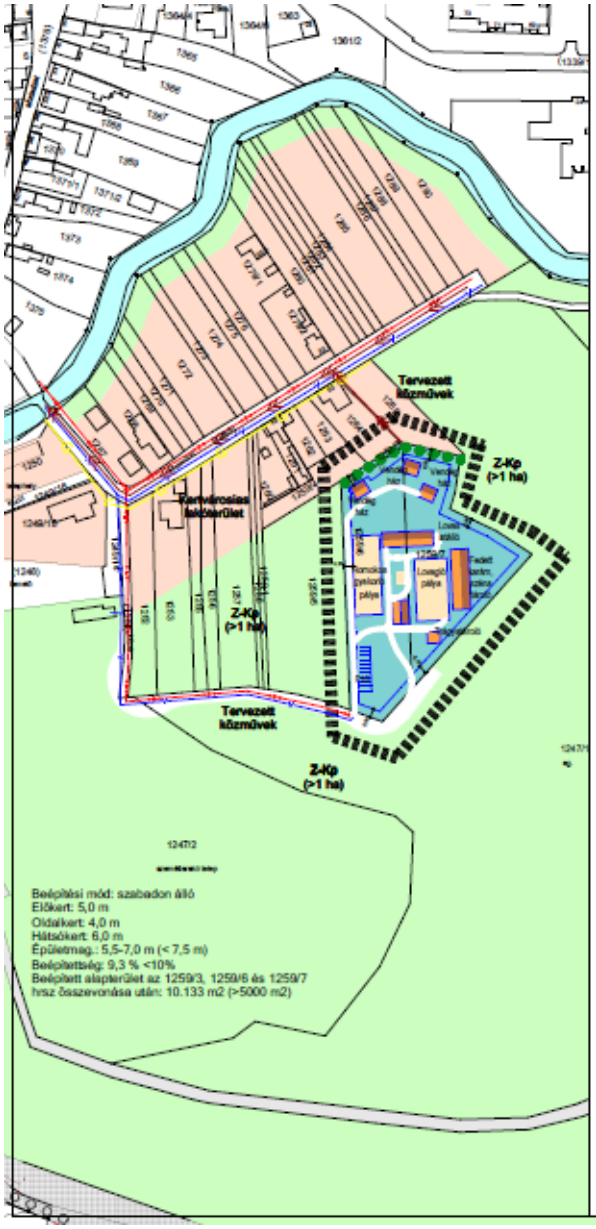
Az 1259/3, 1259/6, 1259/7 hrsz lovarda tervezési terület és a 0320/21, 0320/49-51 hrsz erdősítéssel érintett ingatlanok egyike sem tartozik a tájképvédelmi övezet területébe.



VTRT tájképvédelmi övezet területe

Sárvár, 2026. október 14.

Gergye Péter
TT/1-18-0204
vezető településtervező



MEGJEGYZÉSEK

±0,00 = tervezett földszinti padlószint

- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervektől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

ZÖLDTERÜLETBŐL KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT LOVARDA TERÜLETBE VONANDÓ INGATLAN

Tervezési területen kívüli területek besorolásai

ZÖLDTERÜLET

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

TELEPÍTENDŐ NAGY- VAGY KÖZEPES LOMKORONÁJÚ FASOR

Telekhatár

Építési hely határa

Lovas pálya

Javasolt beépítés

Tervezési terület határa

Közművek

Villamos energia ellátás

Csapadékvíz-elvezető csatorna

Gázvezeték

Szennyvíz-vezeték

Vízvezeték

JELENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SESZ-ben szabályozva:
36.§ (1)Kp Kizárólag kertvárosias lakóterület (Z-Kp) építési övezetben a beépítés legkisebb mértéke 20 %, a legnagyobb mértéke 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság a lejtős területen 8,5 m, a megengedett legnagyobb építményszint 2 szint, a legkisebb zöldfelület aránya 60 %.
(2) A területnek közúti, közterű közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
(3)A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (setát, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, jégpálya, KRESZ park, sportpálya), építményeket kiszolgáló parkolóterület, vendéglátó épület, pavilon, szabadtéri színpad és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
(4) Az újonnan elhelyezhető épületek magassága legfeljebb 4,5 m lehet, a kilátó, magasles a zöldterület szolgáló toronyszerű építmény épületmagasság korlátozás nélkül helyezhető el, és az attala elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 3 %-át, a 68 hrsz-ú Kossuth tér zöldterületen a telek terület 4 %-át.
(5) Közparkban és más közhasználatú zöldfelületen bármilyen okból elhalt, illetve (engedéllyel, vagy engedély nélkül) kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat-egyenérték fenntartása mellett – egy éven belül – gondoskodni kell. Ha a visszapótlás az érintett területen a meglévő lombkoronaszint borításának mértéke miatt nem kivitelezhető, a visszapótlás másutt is megvalósítható.

JAVASOLT ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK KbnL különleges beépítésre nem szánt lovarda KbnL-47224 övezeti jel lesz, ahol

- szabadonálló- általános beépítési mód,
- legkisebb telekmagyság 5000 m2
- megengedett legnagyobb beépíthetőség 10 %,
- legkisebb zöldfelület 60%,
- épületmagasság 7,5 m, ahol a homlokzatmagasság 8,5 m.

AKCIÓTERV KFT	8730 KŐSZEG, Bechtold István u. 7. TEL: +36 70/411-30-431	
MEGBÍZÓ:	Pitzingerné Szalai Ramóna	
A TERV MEGNEVEZÉSE:	**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV** Sárvár 1259/3, 1259/6, 1259/7 hrsz-ú területen különleges beépítésre nem szánt lovarda terület szabályozása	
FELELŐS TERVEZŐ:	GERGELY PÉTER: TT/1 18-0304/2001	MÉRETARÁNY: M 1:5 000
TERVEZŐ MUNKATÁRSAK:		MSZ: 024/2025. RSZ: 34/M-2026.
		DÁTUM: 2026.

5. melléklet a ……../2026. (X. ……..) határozathoz

Főépítészi feljegyzés

Főépítészi feljegyzés

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

A város hatályos településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel rendelkezik, mint a 269/2016.(XI.24.) számú határozattal elfogadott és többször módosított településszerkezeti terv, valamint Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) többször módosított önkormányzati rendelet. Jelen módosítás a 34.

Az önkormányzat kezdeményezi a településrendezési eszközök felülvizsgálatát az alábbi területeteket érintően:
1. Németh Mihály emlékpark kijelölése a Dévai B. M. utca 10. mellett található zöldterületen 792/6 hrsz-ú terület és a 784/13 hrsz-ú terület egy részének Ln (nagyvárosias lakó) építési övezetből Z-kk (zöldterület, közkert) övezetbe történő átsorolása
2. IKR Agrár Kft. (Sárvár, Ipartelepi u. 2.) telephelye vonatkozásában a veszélyességi övezet kijelölés pontosítása
3. Sárvár, Várkerület 580 és 581/1 hrsz- ú ingatlanokat magában foglaló telektömb (Hotel Bassiana és a volt Korona szálló) beépítési mutatóinak módosítása megengedett épületmagasság 7,5 m-ről 9,0 m-re történő emelése, valamint elökert szabályozása
4. Sárvár, Lánkapuszta városrész Lf (falusias lakóövezet) építési övezetbe sorolt területein a beépítési előírások módosítása (legnagyobb megengedett beépítettség mértékének 20%-ról 30%-ra emelése)
5. Útszélesítés megszüntetése a Tizenháromváros utca D-i szakaszán (1363, 1364/1 és 1364/7-10 hrsz) azzal, hogy a 1364/1 hrsz-en a kanyarodó ívet meg kell hagyni, valamint az utca É-i oldalán a 1389 hrsz-t érintő útszélesítés megszüntetése
6. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3214/5 hrsz egészének, illetve a 3213 hrsz egy részének átsorolása a szomszédos Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
7. Településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületbe sorolt terület (3055/13 0355/1 és 0355/16 hrsz-t érintően) Vt (településközponti) építési övezetbe, a 3204 hrsz-t érintően Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe történő átsorolása
8. A SÉSZ 24. § (4) – (12) bekezdéseiben foglalt parkolóhelyek számára vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
9. Konténer-épület -elhelyezés szabályozási lehetőségeinek vizsgálata a lakó építési övezetekben
10. Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú és 1259/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetté
11. Megvalósult Sótonyi úti körforgalom környezetében a közlekedési terület bővítése
12. SÉSZ 28.§-ban foglaltak és a szabályozási tervlapon feltüntetett övezeti jel közötti ellentmondás feloldása
13. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má" (mezőgazdasági) övezetet javaslom meghatározni a 7. ponthoz kapcsolódóan.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke (kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlan ingatlan

szükséges mértékű ingatlanrészét javaslom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má" (mezőgazdasági) övezetet javaslom meghatározni az 7. ponthoz kapcsolódóan.

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

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

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

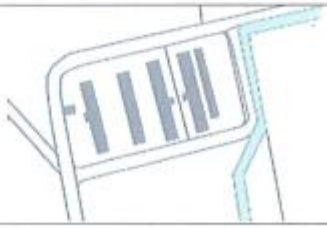
A korábbi megalapozó munkarész a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerint felhasználható, mivel készítése teljeskörűen a 26. sorszámú módosításhoz 2024-ben elkészült.
A településrendezési eszközök módosításához a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket az OTÉK 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a korábbi R. jelmagyarázatának megfelelően kell elkészíteni.
Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összehangját igazoló térkép és leírás a feladat mélységének függvényében.

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

Sárvár Város településképének védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Tkr.) a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás pontjai közül a 3. módosítási cél esetében releváns a Tkr. szerinti érintettség.

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

Tervezési feladat	Településképi rendelet szerinti érintettség	TKR térképi részlete
1. . Németh Mihály emlékpark kijelölése a Dévai B. M. utca 10. mellett található zöldterületen 792/6 hrsz-ú terület és a 784/13 hrsz-ú terület egy részének Ln (nagyvárosias lakó) építési övezetből Z-kk (zöldterület, közkert) övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket	

2. IKR Agrár Kft. (Sárvár, Ipartelepi u. 2.) telephelye vonatkozásában a veszélyességi övezet kijelölés pontosítása	Nem érint helyi védett területeket	
3. Sárvár, Várkerület 580 és 581/1 hrsz- ú ingatlanokat magában foglaló telektömb (Hotel Bassiana és a volt Korona szálló) beépítési mutatóinak módosítása megengedett épületmagasság 7,5 m-ről 9,0 m-re történő emelése	A HÉSZ előírás változása ugyan érint helyi védett területeket, de nem ellentétes annak a TKR-ben foglalt előírásaival	
4. Sárvár, Lánkapuszta városrész Lf (falusias lakóövezet) építési övezetbe sorolt területein a beépítési előírások módosítása (legnagyobb megengedett beépítettség mértékének 20%-ról 30%-ra emelése)	Nem érint helyi védett területeket	
5. Útszélesítés megszüntetése a Tizenháromváros utca D-i szakaszán (1363, 1364/1 és 1364/7-10 hrsz), azzal, hogy a 1364/1 hrsz-en a kanyarodó ívet meg kell hagyni, valamint az utca É-i oldalán a 1389 hrsz-t érintő útszélesítés megszüntetése	Nem érint helyi védett területeket	
6. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3214/5 hrsz egészének, illetve a 3213 hrsz egy részének átsorolása a szomszédos Ge (egyéb ipari) építési övezetbe	Nem érint helyi védett területeket	

7. Településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületbe sorolt terület (3055/13, 0355/1 és 0355/16 hrsz-t érintően) Vt (településközponti) építési övezetbe, a 3204 hrsz-t érintően Gk (kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket	
8. A SÉSZ 24. § (4) – (12) bekezdéseiben foglalt parkolóhelyek számára vonatkozó szabályozás felülvizsgálata	Nem érint helyi védett területeket	
9. Konténer-épület -elhelyezés szabályozási lehetőségeinek vizsgálata a lakó építési övezetekben	Nem érint helyi védett területeket	
10. Sárvár 1259/6-7 és 1259/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetté	Nem érint helyi védett területeket	
11. Megvalósult Sótonyi úti körforgalom környezetében a közlekedési terület bővítése	Nem érint helyi védett területet	
12. SÉSZ 28.§-ban foglaltak és a szabályozási tervlapon feltüntetett övezeti jel közötti ellentmondás feloldása	Nem érint helyi védett területet	
13. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9-11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má" (mezőgazdasági) övezetet javaslom	Nem érint helyi védett területeket	

meghatározni az 1., 4., és 5. pontokhoz kapcsolódóan. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke (kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlan ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má" (mezőgazdasági) övezetet javaslom meghatározni az 7. és 8. pontokhoz kapcsolódóan.		

Fentiek alapján a Tkr. módosítása nem vált szükségessé.

Sárvár, 2026. október 19.

Czigány István
önkormányzati főépítész

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a ……/2026. (X. …….) számú határozat 2.7 pontjában szereplő Sárvár, 3204 hrsz-ú ingatlan egy részének településszerkezeti jelentőségű közlekedési terület övezetből Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe történő átsorolása során

- **csereterületként a Sárvár 062/11 hrsz-ú jelenleg Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze kerül visszasorolásra „Má" övezetbe**
- **a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken**
- **a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál**
- **a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 9,58666 pontérték, valamennyi módosítás figyelembevételével számított biológiai aktivitásérték 10,44147 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol**
- **új lakóterület kijelölése nem történik**
- **a település már beépítésre szánt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetet előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, tekintettel arra, hogy a 3204 hrsz-ú ingatlanon a közlekedési célú közterület megszüntetése következtében nő a Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet nagysága**
- **a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a Sárvár 062/11 hrsz-ú ingatlanon biztosított.**

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. október 21.

Kondora István
polgármester

Melléklet a ……./2026.(X……) számú Képviselő-testületi határozathoz

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

Sárvár város 34. településrendezési eszközeinek módosítása								
	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület száma	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
3204 hrsz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk)	0,4	0,1039	0,02344	közlekedési terület	0,6	0,1039	0,06234
3055/1, 3055/13, 3055/16 hrsz	Településközpont vegyes terület (Vt)	0,5	0,3746	0,1744	közlekedési terület	0,6	0,3746	0,22476
1259/3, 1259/6-7 hrsz	Különleges, beépítésre nem szánt lovarda (KbnL)	1,5	0,9933	1,48995	Zöldterület	6	0,9933	5,9598
3213 hrsz	egyéb ipari (Ge)	0,4	0,0037	0,00148	Zöldterület	6	0,0037	0,0222
Kompenzáció								
792/6 hrsz	zöldterület közkert (Z-kk)	6	0,1837	1,1022	nagyvárosias lakóterület	0,6	0,1837	0,11022
0320/21, 0320/49-51 hrsz	gazdasági erdőterület (Eg)	9	0,85	7,65	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
			BIA számítás eredménye	10,44147				9,58666

III. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a ……/2026. (X. …….) számú határozat 2.7 pontjában szereplő Sárvár, 3055/1, 3055/13 és 3055/16 hrsz-ú ingatlanok településszerkezeti jelentőségű közlekedési terület övezetből Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása során

- **a csereterületként a Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú jelenleg Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze kerül visszasorolásra „Má" övezetbe**
- **a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken**
- **a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál**
- **a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 9,58666 pontérték, valamennyi módosítás figyelembevételével számított biológiai aktivitásérték 10,44147 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol**
- **település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, tekintettel arra, hogy a 3055/1, 3055/13 és 3055/16 hrsz-ú ingatlanokon a közlekedési célú közterület megszüntetése következtében nő a Vt (településközponti vegyes) építési övezet nagysága**
- **a 3055/1, 3055/13 és 3055/16 hrsz-ú ingatlanok jelenleg is szilárd burkolatú úton megközelíthető, a közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak**
- **az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen rendelkezésre áll**
- **a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanokon biztosított.**

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. október 21.

Kondora István
polgármester

Melléklet a ……./2026.(X……) számú Képviselő-testületi határozathoz

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

Sárvár város 34. településrendezési eszközeinek módosítása

	átminősítés utáni aktivitásérték				**átminősítés előtti aktivitásérték**			
módosítással érintett terület száma	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				**Beépítésre nem szánt**			
3204 hrsz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk)	0,4	0,1039	0,02344	közlekedési terület	0,6	0,1039	0,06234
3055/1, 3055/13, 3055/16 hrsz	Településközpont vegyes terület (Vt)	0,5	0,3746	0,1744	közlekedési terület	0,6	0,3746	0,22476
1259/3, 1259/6-7 hrsz	Különleges, beépítésre nem szánt lovarda (KbnL)	1,5	0,9933	1,48995	Zöldterület	6	0,9933	5,9598
3213 hrsz	egyéb ipari (Ge)	0,4	0,0037	0,00148	Zöldterület	6	0,0037	0,0222
Kompenzáció								
792/6 hrsz	zöldterület közkert (Z-kk)	6	0,1837	1,1022	nagyvárosias lakóterület	0,6	0,1837	0,11022
0320/21, 0320/49-51 hrsz	gazdasági erdőterület (Eg)	9	0,85	7,65	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
			BIA számítás eredménye	10,44147				9.58666

IV. HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Erdős Mihály Sárvár, Batthyány u. 62. szám alatti lakos Sárvár Város Építési Szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) számú rendeletének (továbbiakban: SÉSZ) módosítására irányuló kérelmét - melyben kezdeményezi, hogy a város jelenleg családi házas beépítésű területei, övezetei esetében ne legyen lehetőség többlakásos lakóházak, nagyobb társasházak megépítésére, illetve a társasházak elhelyezésére külön építési övezet kerüljön kijelölésre - nem támogatja, e tárgyban a településrendezési eszközök módosítását nem kezdeményezi.

Indoklás: A kérelemben említett Kertváros városrész ingatlanjainak, utcáinak döntő többsége a jelenlegi szabályok szerint kertvárosias lakóövezetbe tartozik, mely szabályozás szerint legfeljebb kettő lakóépület (telkenként legfeljebb kettő lakás) helyezhető el, így ezeken a területeken jelenleg nincs lehetőség többlakásos társasházak elhelyezésére. A Sárvárt átszelő Szombathelyi utca, Sársziget utca, Batthyány utca, Rákóczi utca a „főutcai" jelleg, továbbá egyes szakaszaik esetében a belvárosi jelleg miatt kisvárosias lakóövezetbe, vagy településközponti vegyes övezetbe tartoznak. Ezen övezeti besorolások esetében jelenleg a SÉSZ ugyan nem maximalizálja a megépíthető lakóegységek, rendeltetési egységek számát, azonban az érintett telek beépítési és méretbeli paraméterei, az elhelyezendő parkolók száma és az építési hely mérete a létesíthető rendeltetési egységek számát közvetve korlátozza. Kérelmező által kifogásolt nagy lakótelepi társasházak elhelyezésére a nagyvárosias lakóövezeti besorolásban van lehetőség, mely építési övezet a környezetében lényegében nincs.
Az érintett területre vonatkozóan a jelenleg szabályozott kisvárosias lakó építési és településközponti vegyes építési övezet az érintett terület belvárosi jellegéhez illeszkedik, annak megfelel.
A város területén több helyen került kijelölésre nagyvárosias lakóövezet, ahol a kérelmében említett társasházak elhelyezésre kerültek, elhelyezésre kerülhetnek (pl: Alkormány utca és Petőfi utca mentén) amennyiben az építés egyéb feltételei rendelkezésre állnak.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

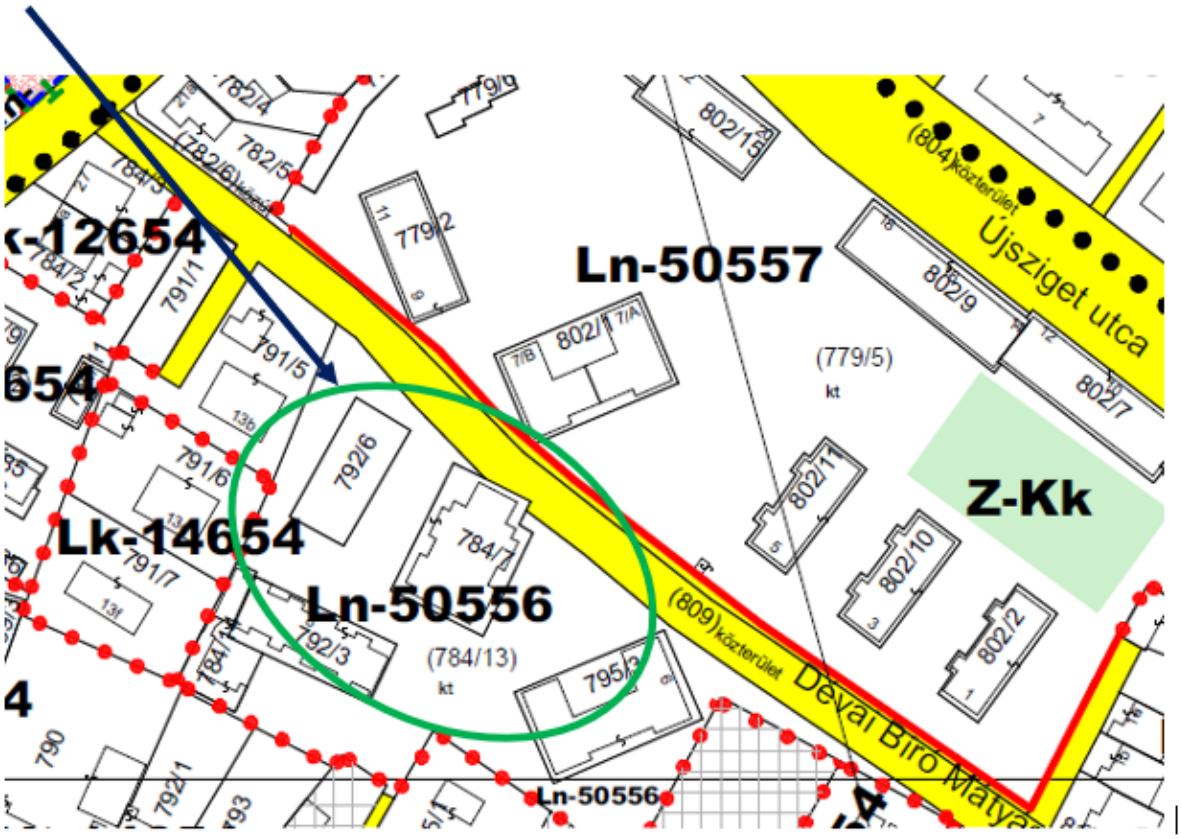
Sárvár, 2026. október 21.

Kondora István
polgármester

Mellékletek az előterjesztéshez

1. melléklet az előterjesztéshez

Németh Mihály emlékpark kijelölése a Dévai B. M. utca 10. mellett található zöldterületen (792/6 hrsz-ú terület és a 784/13 hrsz-ú terület egy részének Ln (nagyvárosias lakó építési övezetből Z-kk (zöldterület, közkert övezetbe történő átsorolása)



2. melléklet az előterjesztéshez

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

KIVONAT
a képviselő-testület 2026. június 24-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

141/2026. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete elhatározza az önkormányzati tulajdonú és kezelésű, Sárvár 792/6 hrsz-ú és 784/13 hrsz-ú ingatlanok telekalakhatár-rendezését a határozat 1. melléklete szerinti változási vázrajz tervezet szerint.
A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárással kapcsolatos minden szükséges intézkedés, írásbeli vagy szóbeli jognyilatkozat megtételére.

2. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 3/2013. (II. 18.) önkormányzati rendeletének a (továbbiakban: Ör.) 16. § a) pontja alapján a telekalakítást követő ingatlan-nyilvántartási átvezetés bekövetkeztéhez, mint feltételhez kötve a Sárvár 792/6 hrsz-ú, az Ör. 3. melléklete 1. Táblázat 146. sora alapján jelenleg forgalomképesnek minősülő ingatlant forgalomképtelen vagyontárgyak közé sorolja át.

3. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Címzetes Főjegyzőt, hogy a telekalakítást követő ingatlan-nyilvántartási átvezetés megtörténtét követően gondoskodjon arról, hogy az Ör. - Sárvár 792/6 hrsz-ú ingatlan adatainak változását érintő - módosításának tervezete a Képviselő-testület elé terjesztésre kerüljön, továbbá a 792/6 és a 784/13 hrsz-ú ingatlanok adatainak változása a vagyonkataszterben is átvezetésre kerüljön.

4. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete tudomásul veszi a Németh Mihály park kialakításához szükséges előterjesztés szerinti tereprendezési, zöldterület rendezési munkákat.

5. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete elhatározza, hogy Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete soron következő módosításakor kezdeményezi a Sárvár, 792/6 hrsz-ú ingatlan Ln (nagyvárosias lakó) építési övezetből Z-kk (zöldterület-közkert) övezetbe történő átsorolását.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. június 25.

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍMZETES FŐJEGYZŐ
SÁRVÁR

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

NAGY-GEOD-KER BT.
9751 Vép Kodály Zoltán u. 8.
T.: 06305202423
A munkavégző neve

Munkaszám: **1-117/2026.**

Sárvár
belterület
Község, város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2_226_2026.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 784/13, 792/6 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

M= 1:1000

A vázrajz a méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után							Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz.	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
(784/13)		kivett közpark		0.4673	0.00	(784/13)	—	kivett közterület	—	0.3270	0.00		
792/6		kivett beépítetlen terület		0.0434	0.00	(792/6)	—	kivett közterület	—	0.1837	0.00		
Össze-sen:	—		—	0.5107	0.00		—		—	0.5107	0.00		



Készítette: Vép, 2026. 06. 03.

Nagy László
készítő

földmérő lp. száma: 7976

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kezelésről számított egy évig hatályos.

Sárvár, 2026. ..... hó ..... nap

Záradékoló: .....
Ing.rend.min.száma

Minőséget tanúsító:

Vadász Tibor
minőséget tanúsító földmérő

Ing.rend.min.sz.: 1273/1991, GD-T 18-0073

P.H.

P.H.
(aláírás)

3. melléklet az előterjesztéshez

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Roboz József
2026.02.16 15:38:16

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/TIV/01017-2/2026
Tárgy: Veszélyességi övezet kijelölése
Ügyintéző: Poós Péter
Telefonszám: +36 30 433-1001
Melléklet: 1. számú 1 lap (térképvázlat)
2. számú 1 csomag (tömörített állomány)

H A T Á R O Z A T

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Szombathely, mint iparbiztonsági hatóság (**a továbbiakban: iparbiztonsági hatóság**), az **IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhelye: 2943 Bábolna, IKR park, hrsz.: 890.; Adószám: 23198942-2-11; Cégjegyzékszám: 11-09-018262; **a továbbiakban: ügyfél/üzemeltető**), **9600 Sárvár, Ipartelep u. 2.** alatti telephely (**a továbbiakban: telephely**), mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában az alábbi döntést hozta:

a veszélyességi övezet kijelölése,

és egyben az iparbiztonsági hatóság kezdeményezi Sárvár Város Polgármesterénél a veszélyességi övezet településrendezési tervben történő módosítását a csatolt melléklet szerint.

A veszélyességi övezet kijelölését tartalmazó térkép a jelen határozat 1. számú mellékletét képezi, továbbá a veszélyességi övezet adatai - geoinformációs rendszerben történő további felhasználásra vektorgrafikus formában – a 2. számú mellékletben tömörített formában biztosításra kerülnek.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (**továbbiakban: Kat.**) 27. § (1a) pontja alapján *„A településrendezési terv módosításának költségeit az üzemeltető viseli. Az e törvény IV. fejezete alapján kiadott hatósági döntés nem tartalmazza a településrendezési terv módosításának költségét, viselésének módját."*

Figyelemfelhívás Sárvár Város Polgármesterének:
- értesítenie kell az iparbiztonsági hatóságot a veszélyességi övezet településrendezési tervben történő feltüntetésének várható időpontjáról;
- a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe kell vennie a veszélyességi övezet határait, függetlenül annak településrendezési tervben történő feltüntetésétől;
- a veszélyességi övezetben történő fejlesztésekről a fejlesztés engedélyezése előtt bizottság létrehozását kell kezdeményeznie az iparbiztonsági hatóságnál.

Az iparbiztonsági hatóság a veszélyességi övezet kijelöléséről egyúttal tájékoztatja a vármegyei területfejlesztési tanács tagjaként eljáró vármegyei közgyűlés elnökét is.

A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, az a közléssel véglegessé válik. Az ügyfél a határozat ellen, annak a közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat a Győri Törvényszéknek címzett (9021 Győr, Szent István u. 6.), de a döntést hozó hatósághoz benyújtott keresettel. A keresetlevél kötelező tartalmi elemeit, illetve mellékleteit a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (**továbbiakban: Kp.**) 37.§-a tartalmazza. Ha a keresetlevél alapján a hatóság megállapítja, hogy döntése

jogszabályt sért, azt módosítja vagy visszavonja. Ha a keresetlevélben foglaltakkal egyetért és az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél, a hatóság a nem jogszabálysértő döntést is visszavonhatja, illetve a keresetlevélben foglaltaknak megfelelően módosíthatja. A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30.000,- Ft. A közigazgatási bírósági eljárásban a feleket jövedelmi és vagyoni viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg.

A keresetlevél benyújtására a jogi képviselővel eljáró fél és a gazdálkodó szervezet számára a Kp. 39. § (1) bekezdése, továbbá a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (**továbbiakban: Dáptv.**) 9. § és 19. §-ban foglaltak szerint, az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél E-Papír szolgáltatás útján, cégkapus beküldéssel (https://epapir.gov.hu oldalon „*Jogorvoslat*" témacsoport, „*Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálata iránti keresetlevél benyújtása*" ügytípus, címzett: „*Vas Vármegyei Kormányhivatal*") felületen biztosított.

I N D O K O L Á S

Az iparbiztonsági hatóság az üzemeltető telephelyére vonatkozó Biztonsági Elemzés (**továbbiakban: BE**) elbírálása alapján a 30418-3824-12/2025 ált. számú határozatával a veszélyes tevékenység végzéséhez az iparbiztonsági engedélyt feltétel nélkül megadta.
Tekintettel a telephelyen bekövetkezett változásokra az iparbiztonsági hatóság a rendelkezésére álló kockázatelemző és döntéstámogató szoftver alkalmazásával (Safeti 9.0), a BE-ben feltüntetett kiindulási adatok és az azonosított súlyos baleseti eseménysorok, továbbá az engedélyezés során a telephelyen lefolytatott hatósági szemlén tapasztaltak alapján a veszélyességi övezetet újólag kijelölte és a jelen határozat 1. számú mellékletét képező térképen feltüntetett módon belső, középső és külső zónára osztotta.
A veszélyességi övezet adatai vektorgrafikus formában csatolásra kerültek a 2. számú mellékletben.

A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendeletben (**továbbiakban: R.**) 28. § (2) szerint „*Az iparbiztonsági hatóság a veszélyességi övezet határairól tájékoztatja az érintett polgármestert, és kezdeményezi a veszélyességi övezet településrendezési tervben való feltüntetését. Az iparbiztonsági hatóság a veszélyességi övezet kijelöléséről tájékoztatja a vármegyei területfejlesztési tanács tagjaként eljáró vármegyei közgyűlés elnökét. A polgármester a tájékoztatást követően haladéktalanul értesíti az iparbiztonsági hatóságot a veszélyességi övezet településrendezési tervben történő feltüntetésének várható időpontjáról.*"
R. 28. § (3) „*A polgármester a veszélyességi övezet 28. § (1) bekezdése szerinti kijelölését követően, függetlenül annak településrendezési tervben történő feltüntetésétől a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe veszi a veszélyességi övezet határait, és a fejlesztésekről a fejlesztés engedélyezése előtt kezdeményezi a 29. § (1) bekezdése szerinti bizottság létrehozását.*"
Az R. 28. § (4) bekezdésének rendelkezése szerint „*A veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezete határainak kijelölését, vagy azok módosítását, törlését követően az iparbiztonsági hatóság megvizsgálja a veszélyeztetett települések településrendezési tervét. Amennyiben a településrendezési tervben nem vették kellő mértékben figyelembe a veszélyességi övezetben lehetségesen fellépő károsító hatásokat, úgy az iparbiztonsági hatóság erre felhívja a polgármester figyelmét, és javasolja a szükséges intézkedések megtételét.*"
29. § (1) „*A veszélyességi övezetben a 7. melléklet 2.2. pontjához tartozó táblázatban szereplő fejlesztések esetében az engedélyezési eljárás során az állásfoglalás kialakítására a polgármester kezdeményezésére az iparbiztonsági hatóság bizottságot hoz létre a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízvédelmi és vízügyi, valamint népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal, a bányafelügyelet, a hivatásos katasztrófavédelmi szerv területi szerve, továbbá a*

fejlesztéssel érintett települési önkormányzat képviselőiből. A veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és a fejlesztő képviselője a bizottság ülésén részt vehet."

Záró rész:
Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: **Ákr.**) 116. § (1) bekezdés alapján az *„ügyfél, vagy akire a döntés rendelkezést tartalmaz, az elsőfokú döntés ellen akkor fellebbezhet, ha azt törvény kifejezetten megengedi"*, amely a jelen eljárásban nem adott.

A Kp. 18. § (1) bekezdése szerint *„…a pert az ellen a közigazgatási szerv ellen kell indítani, amely a jogvita tárgyát képező közigazgatási tevékenységet megvalósította…"*. Az eljáró bíróság illetékességét a Kp. 13.§-a állapítja meg. A keresetlevél tartalmára és benyújtásának módjára a Kp. 37-39. § rendelkezései az irányadók. A Kp. 7. § alapján közigazgatási ügyekben: 7. § *„(1) Elsőfokon ítélkezik: a) a közigazgatási kollégiummal működő törvényszék (a továbbiakban: törvényszék)"* A Győri Törvényszék illetékességét a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 3/A paragrafus szabályozza.

A közigazgatási per illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: **Itv.**) 45/A. §-a, megfizetésének módját a 74. § (1)-(1a) bekezdése határozza meg. Az Itv 62. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltak alapján a felet illetékfeljegyzési jog illeti meg a közigazgatási bírósági eljárásban, a közszolgálati jogviszonnyal kapcsolatos pert és a szerződő fél által indított közigazgatási szerződéssel kapcsolatos pert kivéve. Az Itv. 59. § (1) bekezdése alapján, *„akit tárgyi illetékfeljegyzési jog illet meg, mentesül az illeték előzetes megfizetése alól. Ilyen esetben az fizeti az illetéket, akit a bíróság erre kötelez"*.

A Kp. 124. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján a bíróság törvény eltérő rendelkezésének hiányában egyszerűsített perben jár el járulékos közigazgatási cselekménnyel kapcsolatos perben. A Kp. 124. § (5) bekezdésében foglaltak alapján az egyszerűsített perben a bíróság a tárgyaláson kívüli elbírálás szabályai szerint jár el. A Kp. 77. § (1) és (2) bekezdése, *„ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz."* és a Kp. 77. § (2) bekezdése alapján *„tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállítástól számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye."* A Kp. 29. § (1) bekezdése alapján, *„az elektronikus kapcsolattartásra a polgári perrendtartás szabályait kell megfelelően alkalmazni."* A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: **Pp.**) 608.§ (1) értelmében: *„A Dáptv. alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag elektronikusan – a Dáptv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon – nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére, kivéve a tárgyaláson csatolt vagy kézbesíthető iratot, illetve határozatot."*

Az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján tekintettel arra, hogy eljárási költség nem merült fel, így annak megállapításáról nem kellett rendelkezni.

Jelen határozat az Ákr. 80. § (1) bekezdésén alapul, valamint az Ákr. 82. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a közléssel válik véglegessé.

A határozat jogalapja a Kat. 25. § (1a) valamint a R. 4. § (1) f) és a R. 28. § (1), valamint az Ákr. 81. § (1) bekezdése.

Az iparbiztonsági hatóság hatáskörét a Kat. 25. § (1a) bekezdése és az R. 4. §. (3) bekezdése határozza meg.
Az iparbiztonsági hatóság illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozási jog a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI.28.) KTM utasításon, valamint a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

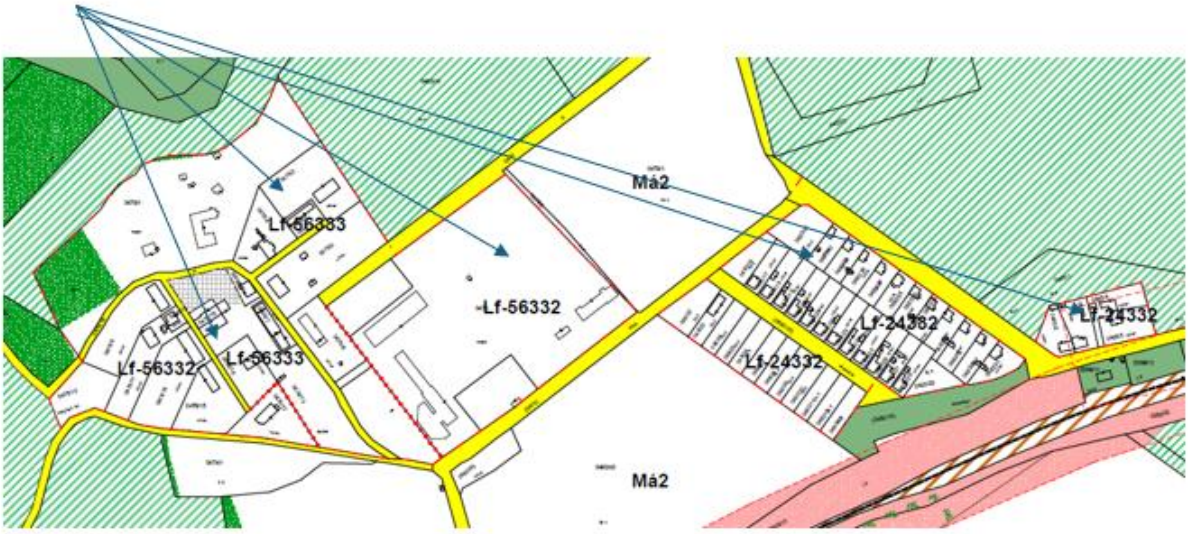
Roboz József
főosztályvezető

Melléklet: 1. számú 1 lap (térképvázlat)
2. számú 1 csomag (tömörített állomány)

Kapják:
IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
Sárvár Város Polgármestere
Vas Vármegyei Önkormányzati Hivatal (Vas Vármegyei Közgyűlés elnöke)

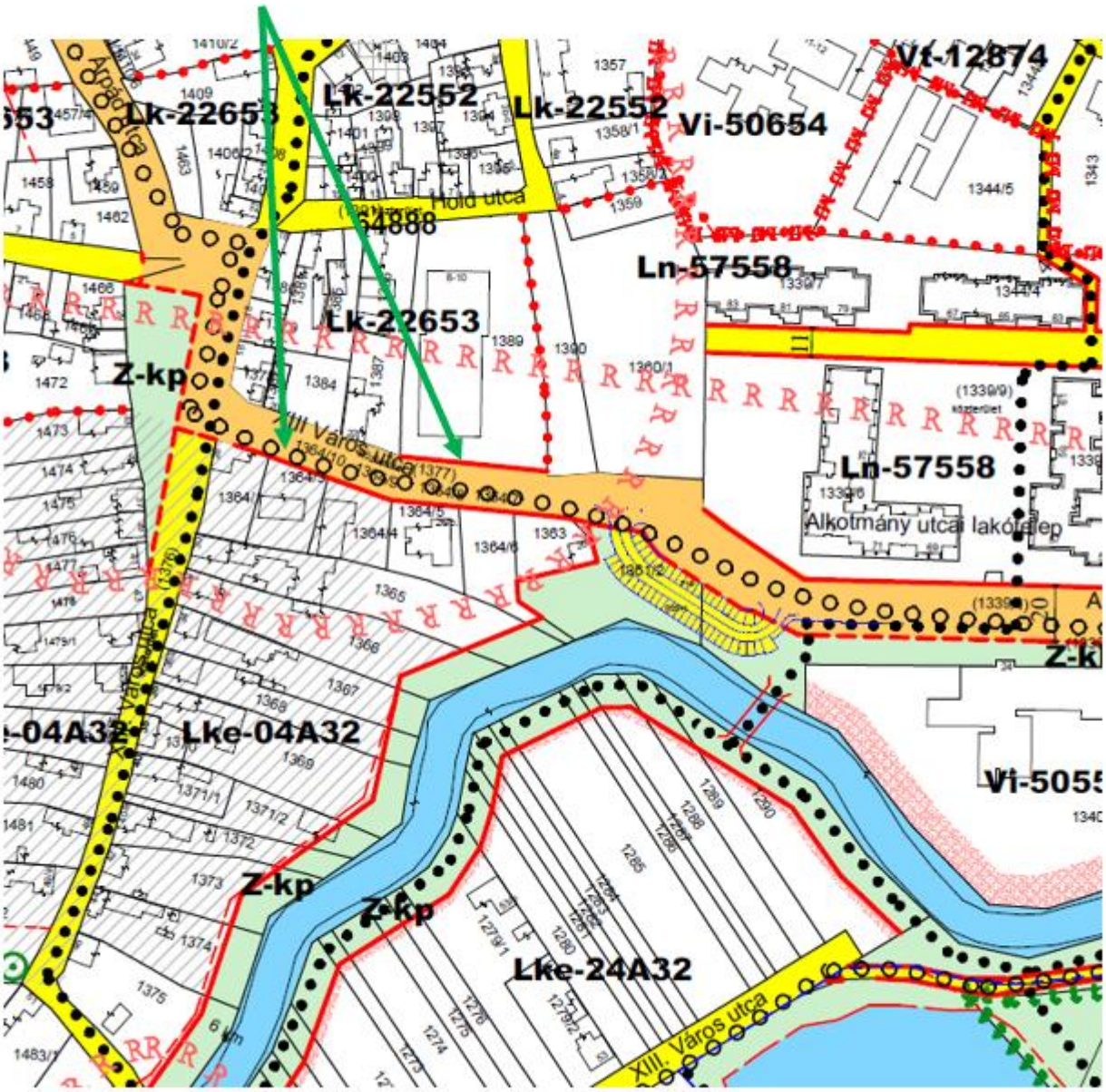
4. mellékelt az előterjesztéshez

Sárvár, Lánkapuszta városrész Lf (falusias lakóövezet) építési övezetbe sorolt területein a beépítési előírások módosítása (legnagyobb megengedett beépítettség mértékének 20%-ról 30%-ra emelése)



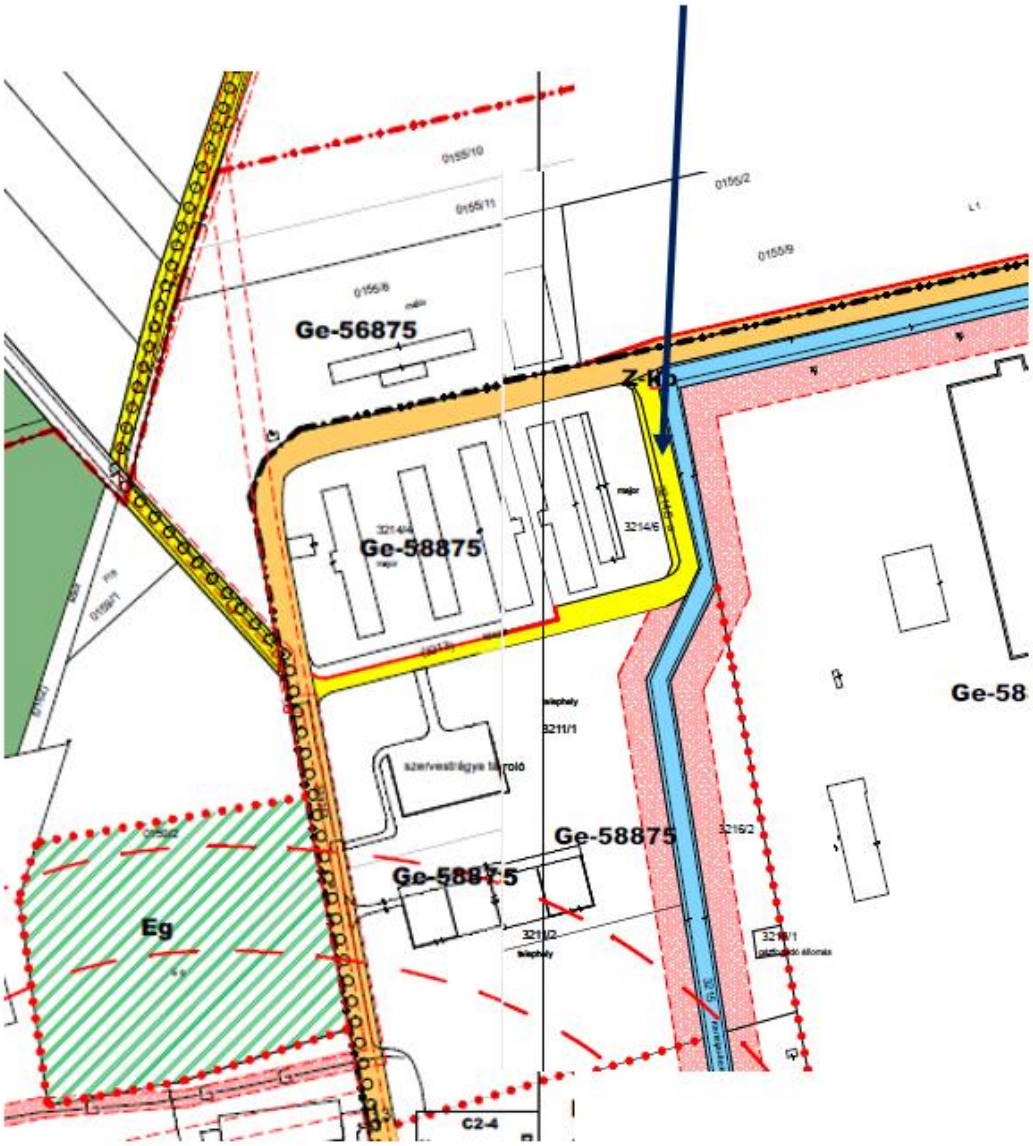
5. melléklet az előterjesztéshez

Útszélesítés megszüntetése a Tizenháromváros utca D-i szakaszán -1363, 1364/1 és 1364/7-10 hrsz-t, valamint É-i oldalán a 1389 hrsz-t érintően



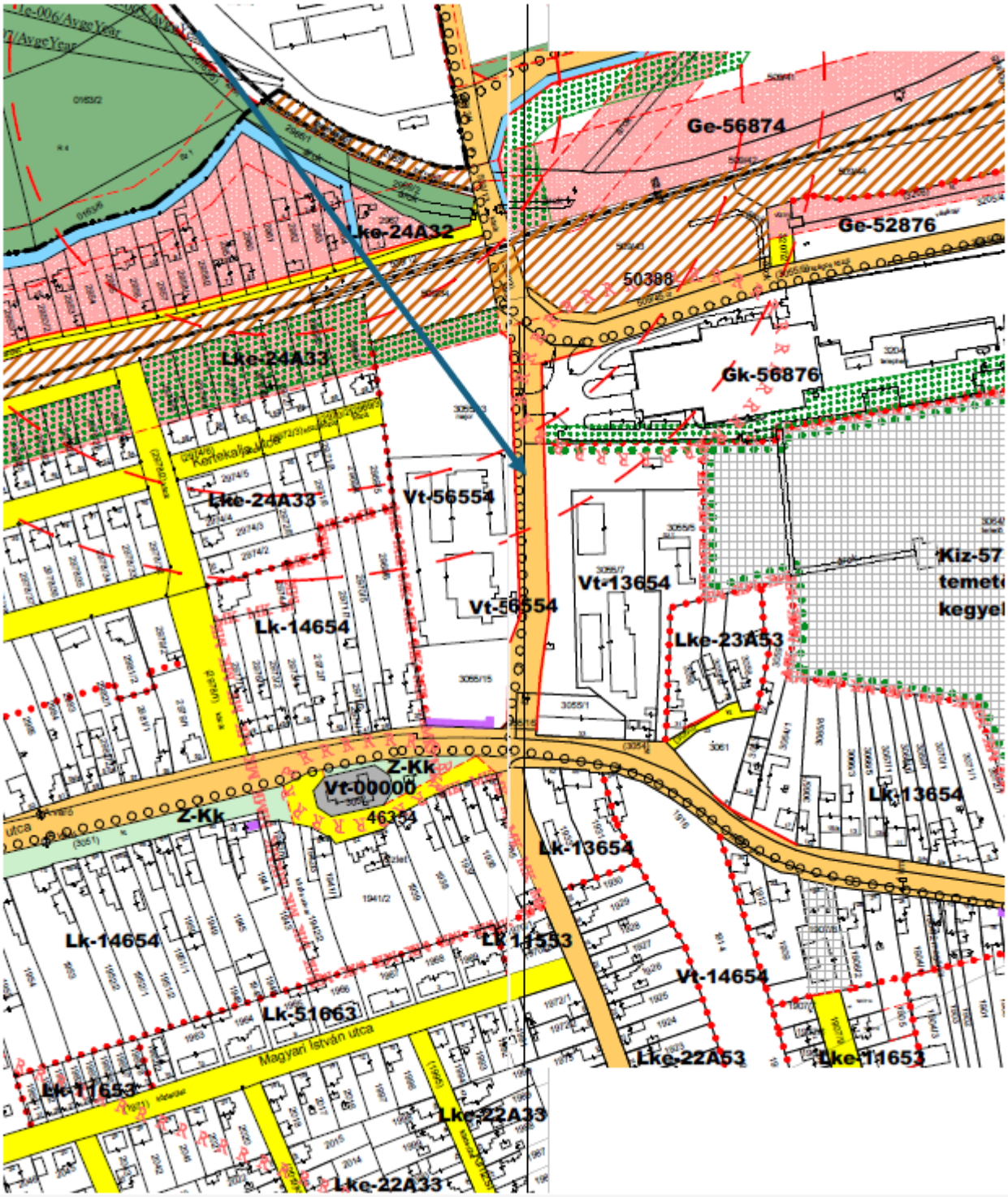
6. melléklet az előterjesztéshez

Közlekedési célú közterületbe sorolt 3214/5 hrsz egészének, illetve a 3213 hrsz egy részének átsorolása a szomszédos Ge (egyéb ipari) építési övezetbe



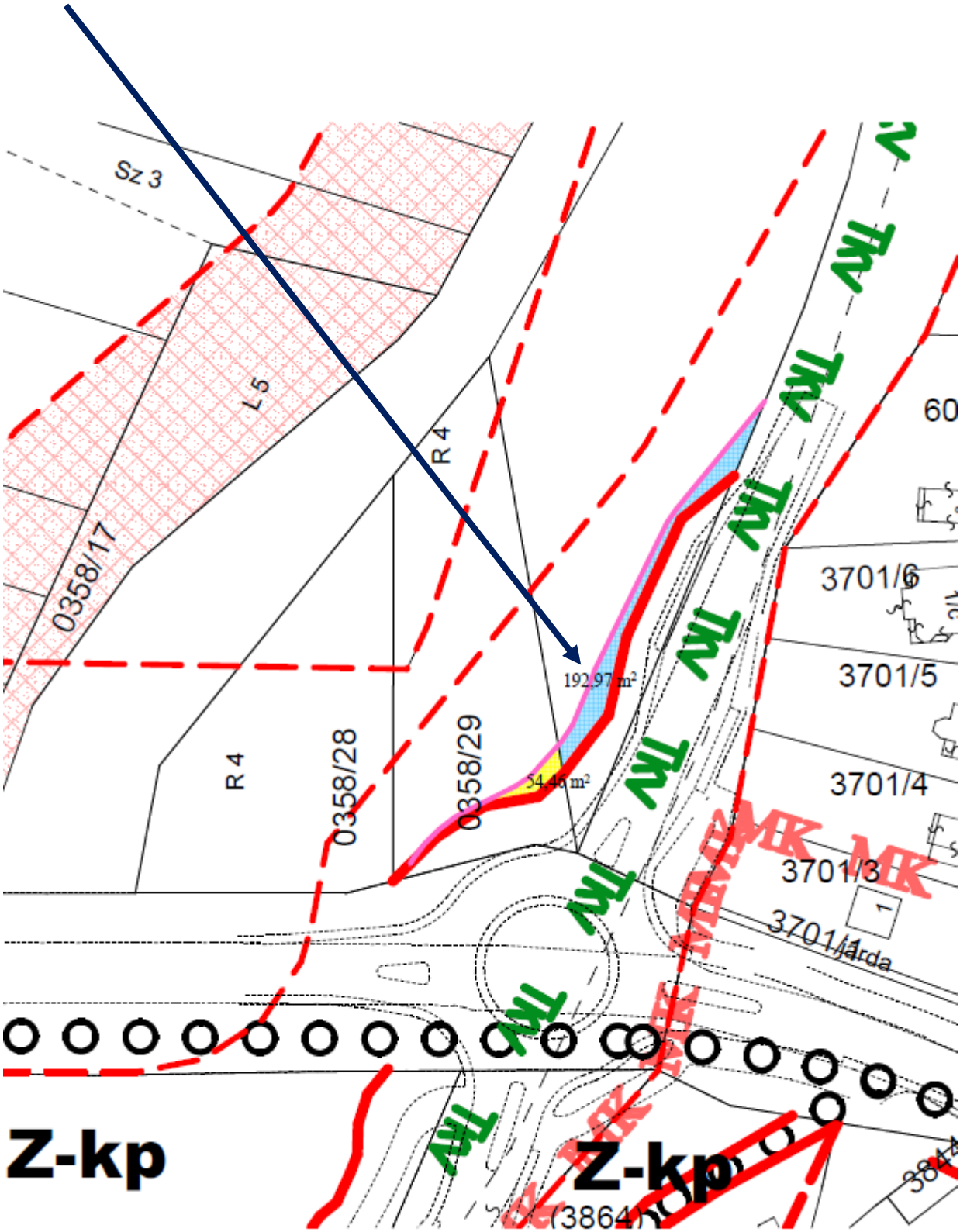
7. melléklet az előterjesztéshez

Településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületbe sorolt terület átsorolása



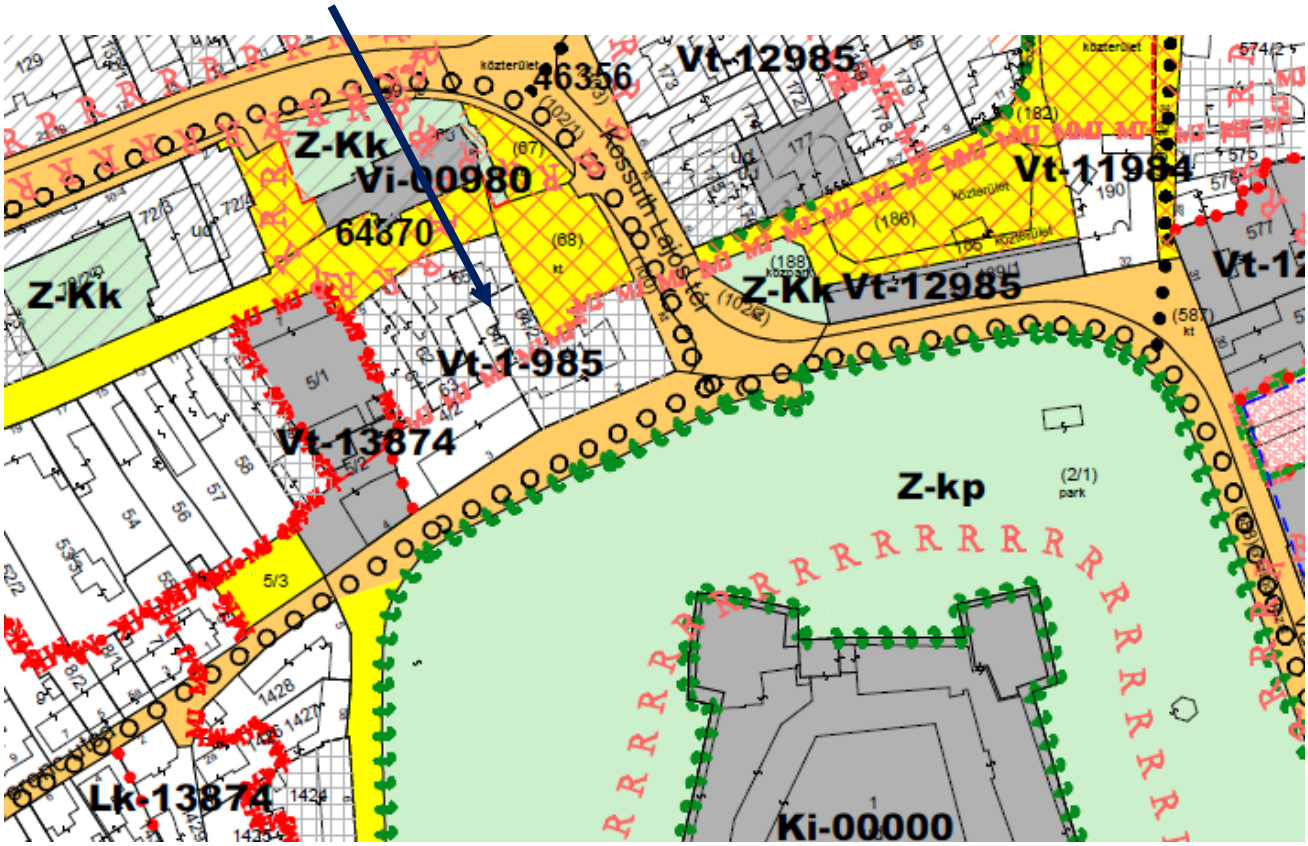
8. melléklet az előterjesztéshez

Sótonyi úti körforgalom geodéziai bemérése után a megvalósult állapot ábrázolása



9. melléklet az előterjesztéshez

A Széchenyi utca – Kossuth tér – Várkerület utca -5/1 és 5/2 hrsz-ú ingatlanok által határolt településközpont terület



10. melléklet az előterjesztéshez

SRv/ 11635-1/2026.

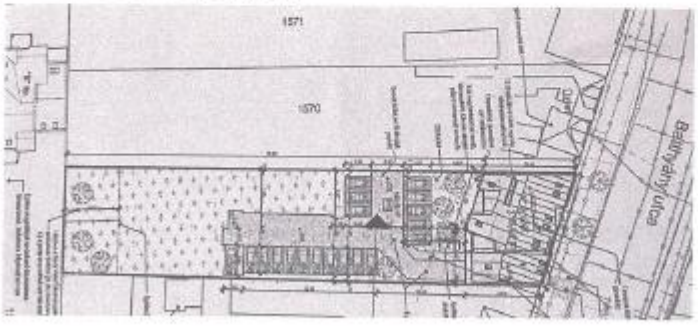
Tisztelt Polgármester úr !

1957-ben szüleim építettek egy családi házat a főutcán, Batthyány út 62. szám alatt, melyet megörököltem.
Ebben a házban éltem az életem most már, több mint 65 évig...
Kedves, jóravaló szomszédok vettek körül, majd az utóbbi években megtörtént a változás.
A **jobb oldalon társasház** épült nyolc lakással, még egy is épült volna a kertben, azonban akkor az eljárók megértették,fellebbezés közben, hogy nem célszerű...

Telt az idő, majd a hátsó szomszédban is elkezdtek **társasházakat építeni, 2 darabot, 8-8 lakással, nagy parkolókkal.** Egy szép, jó állapotú kertes ház volt, tele gyümölcsfával, növényekkel.
Kipusztítottak mindent, természetesen itt is családi házak között épül a két társasház, az összes környékbeli családi ház udvarába teljes belátással. (két házzal odébb szintén...)
Ez a Berzsenyi utca, szinte végig családi házak vannak, voltak. Korábban is épült már ide, övezeti besorolás ellenére, kivétellel. Olyan pici volt a telek, hogy a szomszéd kertből vásároltak néhány négyzetmétert, hogy épp beférjen....
(Majd zöldfelületre nézőként hirdették, ami az én kertem volt.... ott a telken, egy db növény nincs)
Ha bárhol (már kertes városrészben is), megürül egy családi ház, bármilyen jó minőségű is még, eladásra kerül sor, gyakran befektetők kaparintják meg, és épülnek a főként 50 négyzetméteres kis lakások, elpusztítva a kerteket, fákat, bokrokat...
Bár ez főutca, most éppen a **baloldali szomszédomban** terveznek társasházakat építeni, **egy tíz és egy nyolc lakásosat....**
Természetesen itt is kipusztítottak rengeteg gyümölcsfát bokrokat növényzetet....ilyenkor eszembe jut, a városba telepített néhány db fa....
Ha a műholdról fentről megnézzük a területet viszonylag a város közepén ezen a részen volt a legnagyobb zöldfelület.
Kertemben még ma is 73 darab fa és bokor található egyéb növények, melyeket részben szüleimnek köszönhetek...
A jobb oldali, illetve a hátsó házak még elviselhetők, de a most tervezett házakat, (Batthyány út 60), úgy tervezték, hogy 14 ablakból, erkélyből, 70 fokos szögben tökéletesen belátható az udvarom minden szeglete....(mellékelt kép)



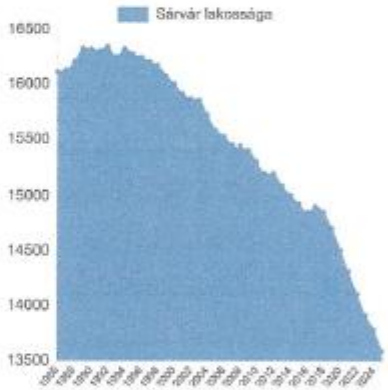
Kérésemre módosítottak is kis mértékben, így a 70 fokos szög 90 fokra változott, de a helyzeten nem sokat segített. Különösen akkor, hogy még közvetlen az utcai társasház után, a felém húzódó kerítésem mellett is több mint 20 autó parkoló szerepel a terven, ami nagy zajt is jelent. Az ablakokból pedig probléma nélkül be lehet látni a hálószobámba....



Vannak jogi lehetőségek, melyekkel élni próbálok. Jogilag a "szükségtelen zavarás" (PTK) fogalma lehet működőképes, ebbe bele tartozik az intimitás vesztés is.
(azért szükségtelen a zavarás, mert az építtető másképp is építhette volna, szabályokon belül, különösebb többletköltség nélkül)
Ez a megoldás azonban csak kártérítést jelent, de nem kártérítésre van szükségem, hanem utolsó éveim nyugalmára...
(Ez is csak akkor működik, ha az építtető nem adja el a lakásokat, mielőtt elkészülne....mert utána a tulajdonos felel érte, aki meg nem tehet az építés módjáról....)
További lehetőségek, a jegyzőnél indított birtokvédelmi eljárás, ami szintén nem megoldás kész ház esetén....

A legjobb, legkorrektebb, egyszerűbb eljárás ha a helyi építési szabályzat nem engedi meg azt a lehetőséget, bárhol Sárváron, hogy családi házak közé, köré, nagy társasházak kerüljenek...(vagy esetleg az elég gyakori kivételek közt szerepelhetne)
Kertvárosban is meg kezdődött a területfoglaló folyamat...
Társasházaknak külön övezetek kijelölésére lenne lehetőség, mint például a korábbi Alkotmány úti lakótelep építése. Mostanában pedig a volt cukorgyár környékén jártam, ahol tökéletes helye lenne társasházaknak.
Az különösen érthetetlen, miért zárult be kertváros fejlődése az iparteleppel, amikor volt már egy Ipartelep utca, és terület is....

Van még egy érdekesség.... Sárvár helyi, bejelentett lakossága több éve folyamatosan fogy.. (mellékelt diagram)
Több száz eladó ház található az ingatlan hirdetésekben.
Miért büntetjük a helyi lakosokat a befektetők által építendő, kiadandó lakásokkal, nem oda illő helyeken, környezetben...



Egyéb probléma...
Ha a fő utcára építünk 18 darab lakást, az minimum 20 autót jelent, parkolni már most sem lehet, már a telkekről a kijárat most is veszélyes, néha lehetetlen.
Ezeknek többlet autóknak is kell hely az utcán is, valamint lehetőség ahhoz, hogy a társasházból a forgalmas, kanyarodása miatt veszélyes, buszmegálló felől beláthatatlan főútra kijussanak.
(az előírt, táblázott 30 km sebességkorlátozást senki, tehát SENKI nem tartja be, lehet mérni. Korábban mérték, ezért kerültek ki a táblák, szaladgálnak az átkelő emberek az autók elöl)

Az nem az én problémám de értelmetlen, hogy az építendő 10 lakásos társasház kb. felének a forgalmas főutcára néző erkély,(?) és ablaka lesz, ahol nagy a zaj, illetve illetve komoly kipufogó gáz mennyiség lesz, van jelen...

Továbbá itt van a város kép...(mellékelt kép)
Két tetőtéri családi ház közé kerül, egy négyszintes ház, amit tökéletesen rombolja a városképet, különösen két szinttel a jobb oldali, hatalmas tűzfalával...



Polgármester Úr!

Kérem segítségét abban, hogy a helyi építési szabályzat kisebb módosításával fent jelzett probléma elkerülhető legyen....
Az építési szabályzat megengedi, hogy a zártsorú épületek 20 méterig beépíthetők és tovább is, a jobb oldali telekhatáron. A telek 2000 négyzetméter körüli, terület rendelkezésre áll.
Ha oldalhatáron folytatódik az épület (kb.6-8 m) a "szükségtelen zavarás", a maximális átlátás legalább az első udvarra elkerülhető.....többlet költség nélkül....

De hogy miért épül épp a városközpontba, több mint 34 lakás, a zsúfoltság növelése érdekében, továbbra sem érthető...
Mint ahogy az sem, miért nem veszik figyelembe a zöldfelületek, kertek pusztítását, az általános felmelegedés miatt...hisz a kertekbe található növényzet csökkenti a felmelegedést....

Megköszönöm segítségét...

Sárvár, 2026 szeptember 30

Erdős Mihály
Batthyány u. 62.

11. melléklet az előterjesztéshez

SÉSZ 34. módosítási célok összefoglalása

Határozati javaslat sorszámozása	Módosítási cél
2.1	Németh Mihály emlékpark kijelölése a Dévai B. M. utca 10. mellett található zöldterületen, a 792/6 hrsz-ú ingatlan Ln (nagyvárosias lakó) építési övezetből Z-kk (zöldterület, közkert) övezetbe történő átsorolása
2.2	IKR Agrár Kft. (Sárvár, Ipartelepi u. 2.) telephelye vonatkozásában a veszélyességi övezet kijelölés pontosítása
2.3	Sárvár, Várkerület 580 és 581/1 hrsz- ú ingatlanokat magában foglaló telektömb (Hotel Bassiana és a volt Korona szálló) beépítési mutatóinak módosítása, a megengedett épületmagasság 7,5 m-ről 9,0 m-re történő emelése
2.4	Sárvár, Lánkapuszta városrész Lf (falusias lakóövezet) építési övezetbe sorolt területein a beépítési előírások módosítása (legnagyobb megengedett beépítettség mértékének 20%-ról 30%-ra emelése)
2.5	Útszélesítés megszüntetése a Tizenháromváros utca D-i szakaszán (1363, 1364/1 és 1364/7-10 hrsz) azzal, hogy a 1364/1 hrsz-en a kanyarodó ívet meg kell hagyni, valamint az utca É-i oldalán a 1389 hrsz-t érintő útszélesítés megszüntetése
2.6	Közlekedési célú közterületbe sorolt 3214/5 hrsz egészének, illetve a 3213 hrsz egy részének átsorolása a szomszédos Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
2.7	Településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületbe sorolt terület (3055/13 0355/1 és 0355/16 hrsz-t érintően) Vt (településközponti) építési övezetbe, a 3204 hrsz-t érintően Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe történő átsorolása
2.8	A SÉSZ 24. § (4) – (12) bekezdéseiben foglalt parkolóhelyek számára vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
2.9	Konténer-épület -elhelyezés szabályozási lehetőségeinek vizsgálata a lakó építési övezetekben
2.10	Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú és 1259/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetté
2.11	Megvalósult Sótonyi úti körforgalom környezetében a közlekedési terület bővítése
2.12	SÉSZ 28.§-ban foglaltak és a szabályozási tervlapon feltüntetett övezeti jel közötti ellentmondás feloldása

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

9600 Sárvár, Várkerület 2. Pf. 78. Fax.: 95/323-555, Tel.:95/ 320-265, Tx 37-417

ELŐTERJESZTÉS
a Sárvári Vármelléki Óvoda igazgatói megbízásával kapcsolatos döntések meghozatala

A.) Sárvári Vármelléki Óvoda igazgató pályázat elbírálása

A Sárvári Vármelléki Óvoda igazgatójának Darázsné Horváth Kornéliának megbízása 2027. február 28. napjával nyugdíjba vonulására tekintettel megszűnik. A pedagógusok új életpályájáról szóló 2023. évi LII. törvény (továbbiakban: Púétv.) 37. § (1) bekezdése szerint igazgatói megbízás nyilvános pályázat útján adható, ugyanezen paragrafus (3) bekezdése alapján a pályázatot a köznevelési foglalkoztatotti jogviszony létesítésével összefüggő munkáltatói jogkör gyakorlója írja ki.

Az igazgatói (óvodavezetői) megbízás vezetői megbízás, mely a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § (2) bekezdése értelmében át nem ruházható képviselő-testületi hatáskör, ezért a pályázat kiírására a képviselő-testület jogosult.

A Púétv. 37. § (2) bekezdése alapján a pályázat kiírása esetén csak olyan személyt lehet kinevezni, aki a pályázaton részt vett, a pályázati feltételeknek megfelelt és vele szemben kizárási ok nem áll fenn.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 145/2026. (VI. 24.) határozatával pályázatot írt ki a Sárvári Vármelléki Óvoda igazgatói munkakörének betöltésére.

A pályázati feltételeket - a hivatkozott jogszabályokban meghatározott kötelező tartalmi elemek figyelembevételével - a képviselő-testület határozta meg.

A pályázati kiírás meghirdetésre került Sárvár város hivatalos honlapján, a Sárvári Hírlapban, a KÖZSZOLGÁLLÁS internetes portálon.

A pályázat benyújtási határideje 2026. október 1. napja volt. A kitűzött határidőig Sárvár Város Önkormányzatához egy pályázat érkezett.

Az igazgatói álláshelyre Kolnhofer Katalin pályázata 2026. augusztus 17. napján érkezett postai úton, azonban a benyújtott pályázat csak az alábbi dokumentumokat tartalmazta:

- polgármesternek címzett bemutatkozó levél,
- néhány sorban megfogalmazott vezetői célkitűzés,
- szakmai önéletrajz.

A benyújtott dokumentumok a zárt ülés anyagai között tekinthetők meg.

A pályázó nem csatolta pályázatához:

- a felhívásban előírt nyilatkozatokat,
- a végzettséget, szakképzettséget igazoló okiratok másolatát,
- a szakmai gyakorlat igazolásáról szóló dokumentumot,
- a vezetői programot,
- erkölcsi bizonyítványt.

Javaslom, hogy a képviselő-testület nyilvánítsa érvénytelennek Kolnhofer Katalin pályázatát, mivel a pályázatához nem csatolta az előírt nyilatkozatokat és dokumentumokat. Javaslom továbbá a képviselő-testületnek, hogy állapítsa meg a Sárvári Vármelléki Óvoda

óvodaigazgatói munkakörének betöltésére 145/2026. (VI.24.) számú határozattal kiírt pályázat eredménytelenségét, tekintettel arra, hogy a felhívásra nem érkezett érvényes pályázat.

HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata képviselő-testülete a Sárvári Vármelléki Óvoda óvodaigazgatói munkakörének betöltésére Kolnhofer Katalin pályázó által benyújtott pályázatot érvénytelennek nyilvánítja, mert az nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek, mivel nem tartalmazza a felhívásban előírt nyilatkozatokat, a végzettséget, szakképzettséget igazoló okiratok másolatát, a szakmai gyakorlat igazolásáról szóló dokumentumot, a vezetői programot, erkölcsi bizonyítványt.
A képviselő-testület egyidejűleg megállapítja, hogy a Sárvári Vármelléki Óvoda óvodaigazgatói munkakörének betöltésére 145/2026. (VI.24.) számú határozattal kiírt pályázat eredménytelen, mert a felhívásra nem érkezett érvényes pályázat.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

B.) Pályázati kiírására a Sárvári Vármelléki Óvoda igazgatói megbízására

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapította, hogy a 145/2026. (Vl.24.) számú határozatában kiírt pályázati eljárás eredménytelen, ezért szükséges a Sárvári Vármelléki Óvoda óvodaigazgatói munkakörének betöltésére ismételten pályázatot kiírni.

A pedagógusok új életpályájáról szóló 2023. évi LII. törvény (továbbiakban: Púétv.) rendelkezik a pályáztatási eljárásról. Fontos változás a korábban indított pályázati eljáráshoz képest, hogy a köznevelléssel kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló 2026. évi XLVII. törvény 2026. augusztus 20-i hatállyal jelentős mértékben módosította a Púétv. igazgatói pályázathoz kapcsolódó véleményezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseit. A módosítás lényege, hogy a döntés meghozatala előtt a fenntartónak ki kell kérnie az alkalmazotti közösség véleményét. A vélemények kialakításához összesen legalább harminc napot kell biztosítani. Az alkalmazotti közösség abban a kérdésben foglal állást, hogy támogatja-e a jelölt igazgatói megbízását. E változásra is tekintettel az eljárás határnapjai az alábbiak szerint alakulnak:

2026. november 6.	pályázati felhívás publikálása Közszolgállás felületén
2026. december 10.	pályázatok benyújtásának határideje
2026. december 15.	beérkezett vezetői programok átadása az alkalmazotti közösség részére
2027. január 20.	alkalmazotti közösség véleményének visszaérkezése a fenntartóhoz
2027. január	képviselő-testület januári rendes ülése.

„37. § [Pályáztatás]

(1) Nyilvános pályázatot kell kiírni, ha ez a munkáltató, állami fenntartású köznevelési intézmény esetén az igazgató javaslatára a fenntartó döntése alapján a munkakör betöltéséhez szükséges. Igazgatói megbízás nyilvános pályázat alapján adható, kivéve az egyházi és magán fenntartású köznevelési intézmény igazgatóját. Ettől eltérően, a második igazgatói ciklus esetén a pályázat mellőzhető, ha az igazgató ismételt megbízásával a fenntartó és a nevelőtestület egyetért.

(2) Pályázat kiírása esetén csak olyan személyt lehet kinevezni, aki a pályázaton részt vett, a pályázati feltételeknek megfelelt és vele szemben kizárási ok nem áll fenn.

(3) A pályázatot a köznevelési foglalkoztatotti jogviszony létesítésével összefüggő munkáltatói jogkör gyakorlója írja ki.

(4) A pályázatot a kormányzati igazgatásról szóló törvény alapján működő személyügyi központ internetes oldalán közzé lehet tenni.

(5) A munkáltató kezeli a pályázó személyes adatait a köznevelési foglalkoztatotti jogviszony létesítéséről szóló döntés meghozatalának időpontjáig, kivéve ha a pályázó adatai további kezeléséhez hozzájárul, abból a célból, hogy a későbbi pályázati lehetőségekről tájékoztatást kapjon.

(6) Az igazgatói megbízásra benyújtott pályázat részét képező vezetői programot, illetve – ha pályázat kiírása nem kötelező – a jelölt által írásban benyújtott vagy a nevelőtestület értekezletén szóban bemutatott vezetői célokat (a továbbiakban együtt: vezetői program) a nevelési-oktatási intézményben működő szakmai munkaközösségek véleményezhetik, a nevelőtestület véleményezi.

(7) Az igazgatói megbízásra irányuló döntés meghozatala előtt a fenntartó kikéri valamennyi, az intézményben pedagógus-munkakörben foglalkoztatott és nevelő-oktató munkát közvetlenül segítő munkakörben foglalkoztatott (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: alkalmazotti közösség) véleményét. Az alkalmazotti közösség abban a kérdésben foglal állást, hogy támogatja-e a jelölt igazgatói megbízását.

(8) A fenntartó szabályzata, a munkáltató belső szabályzata vagy a nevelőtestület előzetes eseti döntése a nevelőtestület és az alkalmazotti közösség véleményének megalapozott kialakítása érdekében a szükséges szervezési, előkészítő feladatokat ellátó bizottságot vagy egyéb fórumot hozhat létre, és megállapíthatja ennek eljárását.

(9) A (6)–(8) bekezdésben foglalt vélemények kialakításához – a pályázat, illetve a jelentkezés átvételétől számítva – összesen legalább harminc napot kell biztosítani. A véleményalkotásra megállapított határidő jogvesztő.

(10) A nevelőtestület az alkalmazotti közösség értekezletét megelőzően titkos szavazással alakítja ki véleményét a jelölt által benyújtott vezetői programról. A nevelőtestületi értekezlet határozatképességéhez a nevelőtestület tagjai kétharmadának jelenléte szükséges. A nevelőtestület véleményét az alkalmazotti közösség értekezletén – a döntéshozatalt megelőzően – ismertetni kell. A nevelőtestület véleményét írásba kell foglalni, amelynek tartalmaznia kell a szakmai munkaközösség véleményét is.

(11) Az alkalmazotti közösség értekezlete akkor határozatképes, ha az alkalmazotti közösség tagjainak legalább kétharmada jelen van. Az alkalmazotti közösség a jelölt támogatásáról titkos szavazással határoz.

(12) Azt, akinek köznevelési foglalkoztatotti jogviszonya vagy munkaviszonya szünetel, és a meghívás ellenére sem jelent meg, a nevelőtestületi értekezlet, illetve az alkalmazotti közösségi értekezlet határozatképességének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni. Az óraadó tanár tanácskozási joggal vehet részt az alkalmazotti értekezleten, nevelőtestületi értekezleten, de a határozatképesség megállapításánál őt figyelmen kívül kell hagyni.

(13) A nevelőtestületi értekezletre és az alkalmazotti közösség értekezletére meg kell hívni valamennyi jelöltet, kivéve, ha a benyújtott pályázata érvénytelen volt. A jelöltnek

lehetőséget kell biztosítani, hogy a vélemény kialakítása előtt ismertesse a vezetői programját.

(14) A jelölt nem vehet részt az alkalmazotti közösség, valamint a nevelőtestület véleményének kialakításában akkor, amikor személyéről, illetve a vezetői programjáról szavaznak. Ebben az esetben a jelöltet a határozatképesség magállapításánál is figyelmen kívül kell hagyni.

(15) A vezetői programmal kapcsolatosan – az e törvény alapján véleményezésre jogosultak által – kialakított vélemény és a vélemény kialakításával kapcsolatos szavazás eredménye – ha a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény eltérően nem rendelkezik – közérdekből nyilvános adat, amelyet a köznevelési intézmény a honlapján, ennek hiányában a helyben szokásos módon nyilvánosságra hoz."

„73. § [Vezetői megbízás]

(1) A vezetői megbízás ellátása a kinevezés szerinti munkakör mellett vezető beosztásra történő megbízással történik. Intézményvezetői feladatot az igazgató, többcélú köznevelési intézményben a főigazgató (a továbbiakban együtt: igazgató) láthat el. A többcélú köznevelési intézmény szervezeti és szakmai tekintetben önálló intézményegységét intézményegység-vezető vezeti. A Kormány rendelete határozza meg az igazgató (főigazgató) helyettese, valamint az egyéb vezetői megbízások körét, továbbá a megbízás feltételeit.

(2) Nevelési-oktatási intézményben igazgatói megbízás felsőfokú végzettséggel, pedagógus szakképzettséggel rendelkező és a Kormány rendeletében meghatározott egyéb feltételnek megfelelő személynek adható. Ha a nevelési-oktatási intézményben az óvodai nevelés, iskolai nevelés és oktatás kizárólag nemzetiségi nyelven folyik, vagy a tanulók több mint fele kétnyelvű nemzetiségi iskolai nevelésben-oktatásban vesz részt, igazgatói megbízást az kaphat, aki a nemzetiségi óvodai nevelésben, iskolai nevelésben-oktatásban pedagógus-munkakört tölthet be. Azonos feltételek esetén előnyben kell részesíteni azt, aki a nemzetiséghez tartozik.

(3) A vezetői megbízás állami vagy önkormányzati fenntartású munkáltató esetén legfeljebb öt évig terjedő határozott időre szól, egyéb esetben a vezetői megbízás időtartamát a fenntartó határozza meg. ***A jogszabály vagy munkáltatói döntés alapján határozott időre adott vezetői megbízás vagy kinevezés lejárati időpontját akkor is úgy kell meghatározni, hogy az a július 1-jétől augusztus 15-ig terjedő időszakra essen, ha ezáltal a megbízás öt évnél legfeljebb hat hónappal korábban vagy később járna le.****"*

A pedagógusok új életpályájáról szóló 2023. évi LII. törvény végrehajtásáról 401/2023. (VIII. 30.) Korm. rendelet a következőkről rendelkezik:

„4. § (1) A köznevelési foglalkoztatotti jogviszony létesítésére irányuló pályázati felhívásban meg kell jelölni

a) a munkáltató és a betöltendő munkakör, vezetői megbízás megnevezését,

b) a munkakörbe tartozó, illetve a vezetői megbízással járó lényeges feladatokat,

c) a köznevelési foglalkoztatotti jogviszony, illetve a vezetői megbízás kezdetét és – ha jogszabály vagy a fenntartó döntése előre meghatározza – a jogviszony megszűnésének időpontját,

d) az illetmény és a kapcsolódó juttatások meghatározásának elveit,

e) a munkavégzési hely megjelölését,

f) a betöltendő munkakör, illetve a vezetői megbízás elnyerésének feltételeit, a vezetői program tartalmát és azokat a konkrét elérendő célokat, fejlesztési elképzeléseket, amelyekre a pályázótól a munkáltató megoldást vár,

g) a pályázat részeként benyújtandó iratokat, igazolásokat, továbbá

h) a pályázat benyújtásának feltételeit és elbírálásának határidejét.

(2) A kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény felhatalmazása alapján a Kormány rendeletében kijelölt ***személyügyi központ a számára megküldött pályázati felhívást*** *a személyügyi központról és a Közszolgálati Személyügyi Szolgáltatási Keretrendszerről, valamint ezzel összefüggésben egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 716/2021. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján* ***közzéteszi****.* ***Emellett a pályázati felhívást a fenntartó és a munkáltató a honlapján, valamint székhelye és telephelye szerinti településen a helyben szokásos módon közzéteszi.***

(3) Ha a (2) bekezdés szerinti közzétételre nem kerül sor, akkor a pályázati felhívást a fenntartó és a munkáltató

a) a honlapján, valamint

b) székhelye és telephelye szerinti településen a helyben szokásos módon

teszi közzé.

(4) ***A pályázat benyújtásának határideje a pályázati felhívásnak***

a) a (2) ***bekezdés szerint a személyügyi központ honlapján való elsődleges közzétételétől****,*

b) a (3) bekezdés szerinti közzétételtől

számított tizenöt napnál – ***a munkáltató vezetésére kiírt pályázat esetén harminc napnál – rövidebb nem lehet.***

(5) A pályázónak a pályázathoz csatolnia kell

a) szakmai önéletrajzát,

b) a foglalkoztatás jogszabályban előírt feltételei igazolására szolgáló iratokat,

c) a munkáltató vezetésére kiírt pályázathoz a munkáltató vezetésére, fejlesztésére vonatkozó programját.

(6) Az igazgatói, főigazgatói pályázati eljárás előkészítésével összefüggő feladatokat – ide nem értve a pályázati feltételek meghatározását –

a) a tankerületi központ vezetője,

*b**) a köznevelési intézményt fenntartó települési önkormányzat jegyzője,***

c) más fenntartónál a megbízási jogkör gyakorlójának megbízottja

(a továbbiakban együtt: pályáztató) ***látja el.***

(7) A pályázati eljárásban biztosítani kell, hogy a pályázat iránt érdeklődők a pályázatok elkészítéséhez szükséges tájékoztatást megkapják, és az intézményt megismerhessék.

(8) A kinevezési, megbízási jogkör gyakorlója a pályázati határidő lejártát követő harminc, vagy – ha az elbírálásra váró pályázatok száma a huszonötöt eléri – hatvan napon belül köteles elbírálni a benyújtott pályázatokat. ***A (6) bekezdés b) pontja esetében a pályázatokat a közgyűlés vagy a képviselő-testület részére a benyújtási határidő lejártát követő harmincadik, illetve hatvanadik napot követő első testületi ülésre be kell nyújtani****.”*

„26. § (1) Nevelési-oktatási intézményben az igazgatói (főigazgatói) megbízás feltétele:

a) az adott nevelési-oktatási intézményben pedagógus-munkakör betöltéséhez szükséges, a 2. mellékletben meghatározott szakképzettség, középiskolában pedagógus-munkakör betöltésére jogosító mesterképzésben szerzett szakképzettség,

b) a köznevelési igazgatóképzés teljesítése,

c) legalább négy év pedagógus-munkakörben, vagy heti tíz tanóra vagy foglalkozás megtartására vonatkozó óraadói megbízás ellátása során szerzett szakmai gyakorlat, valamint

d) a nevelési-oktatási intézményben pedagógus-munkakörben fennálló, határozatlan időre, teljes munkaidőre szóló kinevezés vagy a megbízással egyidejűleg pedagógus-munkakörben történő, határozatlan időre teljes munkaidőre szóló kinevezés.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján a határozati javaslatot, valamint a melléklet szerinti – szakmai jogszabályok figyelembevételével készült – pályázati felhívást elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete pályázatot hirdet a Sárvári Vármelléki Óvoda (9600 Sárvár, Várkerület utca 11.) igazgatói munkakörének betöltésére. A képviselő-testület a pályázati felhívást a melléklet szerinti tartalommal hagyja jóvá.

Felelős: Kondora István polgármester
Határidő: azonnal

Sárvár, 2026. október 14.

Kondora István
polgármester

KÖZSZOLGÁLLÁS sorszám: 172910

Intézményi iktatószám: SRV/7614-3/2026

ÁLLÁSPÁLYÁZAT

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Képviselő-testülete

pályázatot hirdet Köznevelési foglalkoztatotti jogviszony keretében

Sárvári Vármelléki Óvoda Óvodaigazgató

Munkakör/feladatkör betöltésére.

Tevékenységi kör (ellátandó feladatok): Az intézmény tevékenységi körébe tartozó feladatok vezetői irányítása, különös tekintettettel a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvényben (továbbiakban: Nkt.), a nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról szóló 20/2012. (VIII.31.) EMMI rendeletben, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvényben és annak végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendeletben, a pedagógusok új életpályájáról szóló 2023. évi LII. törvényben (továbbiakban: Púétv.), valamint a pedagógusok új életpályájáról szóló 2023. évi LII. törvény végrehajtásáról szóló 401/2023. (VIII. 30.) Korm. rendeletben (továbbiakban: vhr.) foglaltakra. Az igazgató feladata az óvoda szakszerű és törvényes irányítása a vonatkozó jogszabályok alapján, dönt az intézmény működésével kapcsolatban minden olyan ügyben, amelyet végrehajtási jogszabály, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyra vonatkozó szabály nem utal más hatáskörébe. Az intézmény kiegyensúlyozott, szabályszerű gazdálkodásának biztosítása a fenntartó elvárásainak megfelelően, az Intézmények Gazdálkodását Ellátó Szervezettel együttműködve történik. Az igazgató tevékenységi köre továbbá a köznevelési intézmény alapító okirata szerinti feladatok biztosítása, a munkáltatói és ellenőrzési feladatok ellátása, az SZMSZ-ben meghatározott egyéb feladatok ellátása, a feladatellátáshoz szükséges személyi-tárgyi feltételekről való gondoskodás, valamint kapcsolattartás a fenntartóval, az intézményének képviselete. Az igazgató feladata a pedagógiai programba beépített programok folyamatos megvalósítása.

Betöltendő állás szakmacsoportja: köznevelés

FEOR besorolás: 1328 Oktatási-nevelési tevékenységet folytató egység vezetője

Betöltendő állás munkakörének szakterülete (munkakörcsalád): Felsővezetői

Betöltendő állás jogviszonya: Köznevelési foglalkoztatotti jogviszony

Foglalkoztatás időtartama, munkaideje, munkarendje, formája: Határozott, 40 óra, teljes munkaidő (heti 40 óra), Teljes munkaidő

Munkavégzés helye: Sárvár

A munkavégzés pontos helye: 9600 Sárvár, Várkerület u. 11.

A munkáltatóval, állással kapcsolatos egyéb lényeges információ (pl. jogviszony létesítés feltételei; próbaidő; illetmény/fizetés, speciális adatvédelmi tájékoztatás, szervezet honlap címe stb.): A vezetői megbízás ellátása a kinevezés szerinti munkakör (óvodapedagógus) mellett vezető beosztásra történő megbízással történik 2027. 03.01-2032.07.31. időtartamra. Az illetményre és a juttatásokra a pedagógusok új életpályájáról szóló 2023. évi LII. törvény, valamint az annak végrehajtásáról szóló 401/2023. (VIII.30.) Korm.rendelet az irányadó. A pályázattal kapcsolatos további információ Kondora István polgármestertől kérhető a 95/323-555-ös telefonszámon, vagy a polgarmester@sarvar.hu e-mail címen.

Feltételek, Előnyök

Pályázati feltételek:

Jogállásból fakadó jogszabályi követelmények:

- Büntetlen előélet
- Cselekvőképesség
- Vagyonnyilatkozattételi eljárás lefolytatása
- Magyar állampolgárság, vagy külön jogszabály szerint a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, illetve bevándorolt vagy letelepedett

Elvárt végzettség/képesítés:

- 6. Felsőfokú végzettséghez kötött szakképesítés alapképzés (Bsc vagy BA), Egyéb végzettség, Óvodaped. képzése, óvodaped. felsőfokú végzettség; pedagógus-szakvizsga keretében szerzett intézményvezetői/igazgatói szakképz.

Elvárt szakmai tapasztalat időtartama (év): 4

Elvárt vezetői tapasztalat időtartama (év): 0

Egyéb pályázati feltétel meghatározása:

- Nyilatkozatot kell csatolni arról, hogy a Púétv. 27. §-a szerinti kizáró okok nem állnak fenn
- Nyilatkozatot kell csatolni arról, hogy nem áll olyan foglalkoztatás eltiltás hatálya alatt, amely a köznevelési foglalkoztatotti jogviszony létesítését nem teszi lehetővé
- Igazolást kell csatolni arról, hogy legalább 4 év pedagógus- munkakörben vagy heti 10 tanóra vagy foglalkozás megtartására vonatkozó óraadói megbízás ellátása során szerzett szakmai gyakorlattal rendelkezik
- nevelési – oktatási intézményben pedagógus munkakörben fennálló határozatlan időre, teljes munkaidőre szóló kinevezés vagy a megbízással egyidejűleg pedagógus munkakörben történő, határozatlan időre, teljes munkaidőre szóló kinevezés
- Igazolást kell csatolni arról, hogy pedagógus szakvizsga keretében szerzett igazgatói szakképzettséggel rendelkezik
- egészségügyi alkalmasság
- Nyilatkozatot kell csatolni arról, hogy nyilvános vagy zárt ülésen kéri a pályázat elbírálását.

Pályázat elbírálása során előnyt jelent:

A pályázat elbírálása során előnyt jelent a szakmai tapasztalat?: Igen

A pályázat elbírálása során előnyt jelent a vezetői tapasztalat?: Nem

A pályázat elbírálása során előnyt jelentő járművezetői engedély kategória: B

A pályázat részeként benyújtandó igazolások, alátámasztó dokumentumok:

- végzettséget/képzettséget igazoló okirat(ok) másolata
- vagyonnyilatkozat-tételi kötelezettség teljesítése
- részletes szakmai önéletrajz
- Három hónapnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány
- Hozzájáruló nyilatkozat pályázati anyagba betekintésről
- vezetői program

A pályázat benyújtásának határideje: 2026.12.10. 00:00

Pályázat benyújtásának módja: A pályázatot 1 eredeti példányban Sárvár város Polgármesterének (Kondora István Sárvár város Polgármestere 9600 Sárvár, Várkerület utca 2.) címezve, zárt borítékban kell benyújtani, a borítékon kérjük feltüntetni: „Sárvári Vármelléki Óvoda igazgatói pályázata"

A pályázat elbírálásának módja: A pályázatokat a szakmai munkaközösségek, a nevelőtestület és az alkalmazotti közösség véleményének kikérését követően a Humán Erőforrás Bizottság véleményezi, a kiírt feltételeknek megfelelő pályázókat személyesen meghallgatják. A megbízásról Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt.

A pályázat elbírálásának határideje: 2027.01.31. 00:00

A pályázati kiírás további közzétételének helye: A www.sarvarvaros.hu honlapon, valamint a Sárvári Hírlapban kerül közzétételre.

Állás tervezett betöltésének időpontja: 2027.03.01.

Állás tervezett betöltés végének időpontja: 2032.07.31.

Publikálás tervezett időpontja: 2026.11.06.

A pályázati kiírás közzétevője a Miniszterelnöki Kormányiroda (MK). A pályázati kiírás a közigazgatási szerv által az MK részére megküldött adatokat tartalmazza, így annak tartalmáért a hatályos jogszabály alapján a pályázatot kiíró szerv felel.

Közszolgállás

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

9600 Sárvár, Várkerület utca 2. Tel.: 95/323-555, KRID 328729101
e-mail: onkormanyzat@sarvar.hu

ELŐTERJESZTÉS
az önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaságok teljes körű pénzügyi átvilágítására vonatkozó képviselői indítványról

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 2026. szeptember 23-i ülésén napirend utáni felszólalásában Klimits István önkormányzati képviselő a Sárváriakért Egyesület képviselőinek alábbi tartalmú javaslatát ismertette.

„Mi a Sárváriakért Egyesület képviselői javasoljuk mind a 4 Sárvár Város Önkormányzata 100%-os tulajdonában álló Kft. teljes pénzügyi átvilágítását a transzparencia, az adófizetők által befizetett adókból adott támogatások felhasználása, a jogszerű okszerű gazdálkodás, és a vevői, beszállítói szerződések és teljesítések szükséges és indokolt ellenőrzése céljából. Javasoljuk, hogy az ellenőrzésben önkormányzati képviselők, külsős bizottsági tagok, a felügyelőbizottság tagjai, és Sárvár Város Önkormányzatának belső ellenőre vegyen részt, szükség esetén külső független könyvvizsgáló bevonásával. Azt szeretném kérni, hogy a soron következő képviselő-testületi ülésen a testület hozzon erről döntést, és mindezek mellett mivel ez egy hatalmas munka és feladat lenne, a Sárváriakért Egyesület első ízben a Sárvári Sportfólió Kft. átvizsgálását javasolná.”

Klimits István képviselő úr a fenti javaslatot 2026. október 15-én küldött e-mailjében megerősítette, illetve pontosította, az alábbiak szerint:

„Önkormányzati képviselőként – korábbi javaslatunknak megfelelően – kérem, hogy a képviselő-testület a soron következő rendes testületi ülésén napirendi pontként tárgyalja mind a négy, Sárvár Város Önkormányzata 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság teljes körű pénzügyi átvilágításáról szóló javaslatot.
Az átvilágítást 2020. január 1-jétől napjainkig terjedő időszakra vonatkozóan javaslom elvégezni.
Első körben a Sárvári Sportfolió Kft. pénzügyi átvilágítását kérem.
Az átvilágítást külső, független audit céggel javaslom elvégeztetni, az önkormányzat belső ellenőrének, egy önkormányzati képviselőnek, egy gazdasági bizottsági tagnak és egy felügyelőbizottsági tagnak a részvételével kiegészülve.
Tudomásom szerint az önkormányzat belső ellenőrének részvétele a pénzügyi átvilágításban nem ütközik semmilyen jogi akadályba, sőt, az önkormányzati kontroll erősítése érdekében mindenképpen szükségesnek tartom a közreműködését.”

Sárvár Város Önkormányzata, mint tulajdonos elkötelezett az általa alapított gazdasági társaságok jogszerű, átlátható és hatékony működtetése iránt.

Az önkormányzat által alapított gazdasági társaságoknál a tulajdonosi ellenőrzés biztosítása érdekében a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény alapján **felügyelőbizottságok** működnek.

Az önkormányzat és a gazdasági társaságok a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően **belső kontrollrendszer**t működtetnek.

A gazdasági társaságok árbevételtől és foglalkoztatotti létszámtól függően **állandó független könyvvizsgáló**t bíztak meg a képviselő-testület döntése alapján.

Az említett három funkció (felügyelőbizottság, belső ellenőr, független könyvvizsgáló) hatékony működése, működtetése együttesen hivatott biztosítani a jogszerűséget és átláthatóságot, de felelősségi köreik és jelentési kötelezettségeik a vonatkozó jogszabályokban rögzítetten szigorúan elválnak egymástól.

Az előterjesztés elkészítése során kértem az önkormányzat belső ellenőrének szakmai álláspontját, amely a következőkben foglalható össze: „A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 20. § (1) bekezdése, valamint a köztulajdonban álló gazdasági társaságokra vonatkozóan a 339/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet 14. §-a szigorúan rögzíti, hogy a belső ellenőr nem vonható be a vizsgált szervezet operatív működésébe, és nem vehet részt olyan eseti vizsgálatokban, amelyek a későbbi független ellenőrzési tevékenységét veszélyeztetik. Ha a belső ellenőr részt vesz a külső szakértő által vezetett operatív átvilágításban (adatgyűjtésben, mintavételben, megállapítások tételében), úgy a jövőben saját magát, illetve a saját munkáját kellene ellenőriznie, ami a Nemzetközi Belső Ellenőrzési Standardokkal (IIA) nem összeegyeztethető. A hivatkozott kormányrendeletek kimondják továbbá, a belső ellenőr tekintetében összeférhetetlenség áll fenn, ha az ellenőrzéssel érintett szakterülettel vagy szervezettel közös, illetve kapcsolódó program vagy feladat végrehajtásában közreműködött.”

A Sárvár Város Önkormányzata 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaságok teljes körű pénzügyi átvilágítása során biztosítani szükséges, hogy a vonatkozó jogszabályok alapján a gazdasági társaságok külső és belső ellenőrzésére hivatott szervek és személyek minden esetben a számukra előírt jogi és szakmai szabályok, standardok alapján végezzék el feladatukat, tevékenységükkel kapcsolatban ne merülhessen fel összeférhetetlenség.

Fentiekre figyelemmel az alábbi javaslatokat teszem Sárvár Város Önkormányzata 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaságok teljes körű pénzügyi átvilágításával kapcsolatos kezdeményezéssel összefüggésben.

Az önkormányzat kérjen árajánlatot 3 külső, független audit cégtől első lépésként a Sárvári Sportfólió Kft. teljes körű pénzügyi átvilágítására. Tekintettel arra, hogy ennek pénzügyi vonzatát jelenleg nem ismerjük, javasolom, hogy az ajánlat 2020. január 1-jétől napjainkig terjedő időszakra, és leszűkítve egy lezárt gazdasági évre vonatkozóan is kerüljön beszerzésre. Az átvilágítást végző cég kiválasztásáról a képviselő-testület 2026. novemberi rendes ülésén döntsön.

Az ismertetett képviselői kezdeményezésre és a megfogalmazott javaslataimra figyelemmel a következő határozati javaslatokat terjesztem a képviselő-testület elé megvitatásra.

Az 1. számú határozati javaslatban a képviselői kezdeményezéssel egyező döntési javaslat került megfogalmazásra **az átvilágítás elrendeléséről**.

1. számú HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete elhatározza a Sárvár Város Önkormányzata 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaságok teljes körű pénzügyi átvilágítását.

A képviselő-testület elsőként a Sárvári Sportfólió Kft. teljes körű pénzügyi átvilágítását rendeli el. A további ellenőrzések elrendeléséről az elkészült ellenőrzési jelentéssel kapcsolatban felmerült költségek és az ellenőrzés időszükségletének ismeretében dönt.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István

A 2. számú határozati javaslat az átvilágítás módját illetően három alternatívát tartalmaz.

Az A variáció a képviselői indítvánnyal egyező döntési javaslat, mely szerint az átvilágítás a független audit cég kiválasztása mellett egy eseti bizottsággal kiegészülve történjen.

A B variáció az előterjesztésben részletezett, a belső ellenőr függetlenségével és összeférhetetlenségével kapcsolatos aggályok miatt az átvilágítás módjaként a független audit cég által végzett ellenőrzésre irányul, azzal, hogy a meghívásra kerülő ajánlattevők körét a képviselő-testület határozza meg.

A C variáció szintén a független audit cég által végzett ellenőrzésre irányul, azzal, hogy az ajánlatkérésre a polgármester jogosult.

2. számú HATÁROZATI JAVASLAT

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete

A. variáció

a Sárvári Sportfólió Kft. teljes körű pénzügyi átvilágítását külső, független audit céggel végezteti el, az önkormányzat belső ellenőrének, egy önkormányzati képviselőnek, egy gazdasági bizottsági tagnak és egy felügyelőbizottsági tagnak a részvételével kiegészülve. A képviselő-testület a Sárvári Sportfólió Kft. teljes körű pénzügyi átvilágítására az alábbi független audit cégektől kér indikatív ajánlatot:

1. …
2. …
3. …

Az ajánlat 2020. január 1-jétől napjainkig terjedő időszakra, és leszűkítve egy lezárt gazdasági évre vonatkozóan is kerüljön beszerzésre. A nyertes ajánlattevő megbízásról a képviselő-testület 2026. novemberi ülésén dönt. A képviselő-testület az átvilágítást végző bizottság felállításáról a nyertes ajánlattevő megbízásával egyidejűleg dönt.

B. variáció

a Sárvári Sportfólió Kft. teljes körű pénzügyi átvilágítására az alábbi független audit cégektől kér indikatív ajánlatot:

1. …
2. …
3. …

Az ajánlat 2020. január 1-jétől napjainkig terjedő időszakra, és leszűkítve egy lezárt gazdasági évre vonatkozóan is kerüljön beszerzésre. A nyertes ajánlattevő megbízásról a képviselő-testület 2026. novemberi ülésén dönt.

C. variáció

felhatalmazza a polgármestert, hogy a Sárvári Sportfólió Kft. teljes körű pénzügyi átvilágítására három független audit cégtől kérjen indikatív ajánlatot.

Az ajánlat 2020. január 1-jétől napjainkig terjedő időszakra, és leszűkítve egy lezárt gazdasági évre vonatkozóan is kerüljön beszerzésre. A nyertes ajánlattevő megbízásról a képviselő-testület 2026. novemberi ülésén dönt. A képviselő-testület bírálati szempontként az ajánlati ár mellett a vállalási határidőt is figyelembe veszi.

Határidő: azonnal, ajánlatok elbírálására a képviselő-testület 2026. novemberi rendes ülése
Felelős: Kondora István

Sárvár, 2026. október 22.

Kondora István
polgármester