

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. október 22-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

209/2025. (X. 27.) számú képviselő-testületi határozat
Sárvár város településszerkezeti tervének módosításáról

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. október 27.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

A határozat a mai napon kihirdetésre került.
Sárvár, 2025. október 27.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

1. melléklet a 209/2025. (X. 27.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

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

2. SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSÁNAK LEÍRÁSA

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

Területfelhasználás változása:

Kisvárosias lakóterület

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

Kertvárosias lakóterület

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

Falusias lakóterület

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

Településközpont vegyes terület

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

Különleges kereskedelmi terület

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

Közlekedési terület

- a) Általános mezőgazdasági területből közlekedési terület kerül kijelölésre 0,93 ha nagyságban az OTÉK 38.§ (8) bekezdés szerinti országos főút úttengelyétől való 50m-es távolság biztosítása érdekében. (1. sorszám)
- b) Zöldterületből közlekedési területbe kerül átsorolásra 198 m² a kerékpárút nyomvonalának megvalósulás szerinti jelölése érdekében. (2. sorszám)

Általános mezőgazdasági terület

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

Zöldterület

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

Vízgazdálkodási terület

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

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

3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

Rövidtávon megvalósuló változások:

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

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

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

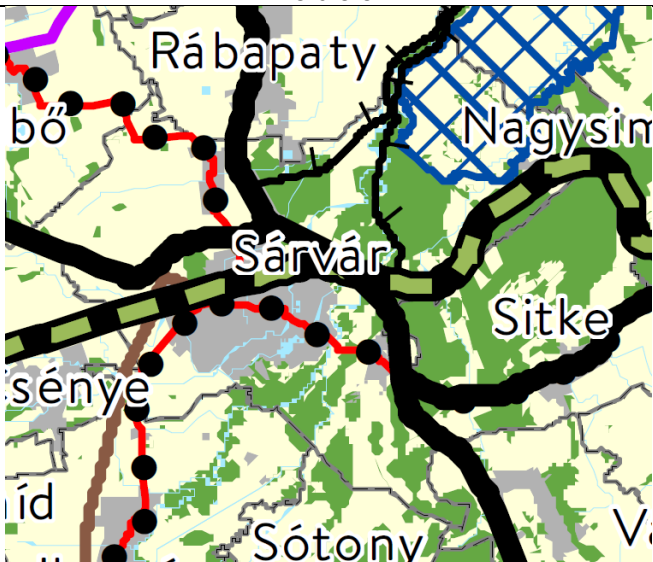
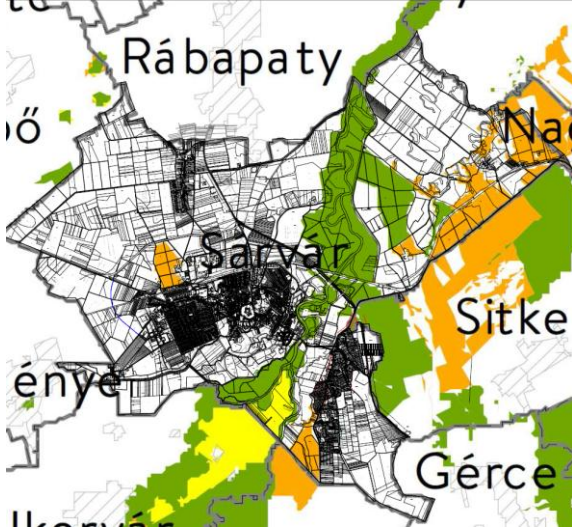
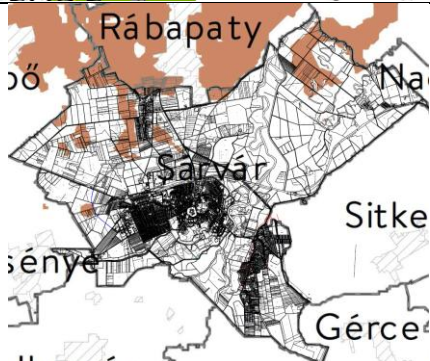
Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása, a rendezési tervet érintő elemeinek esetében a változások átvezetése.

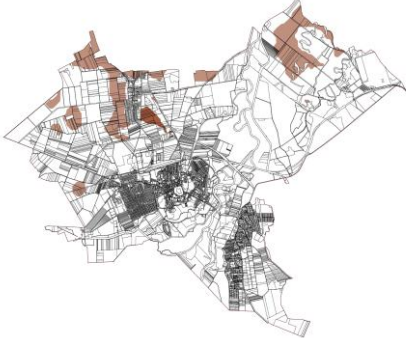
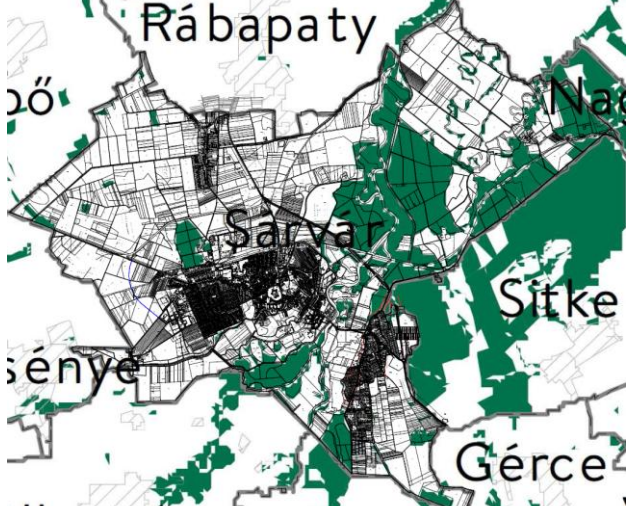
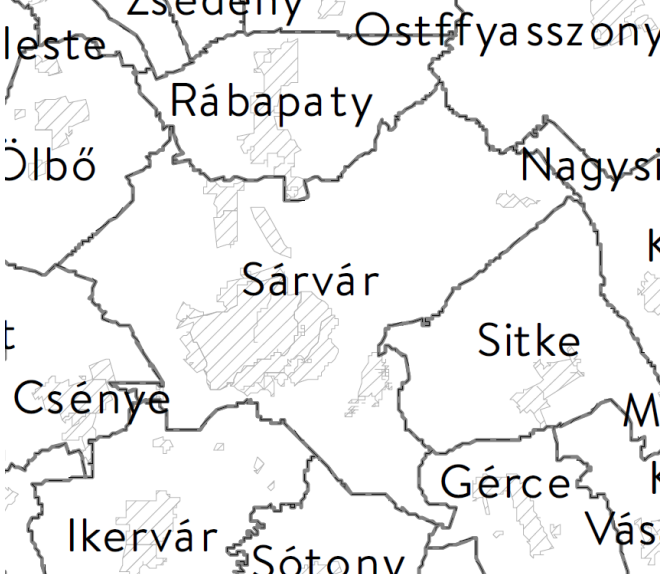
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

4. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

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

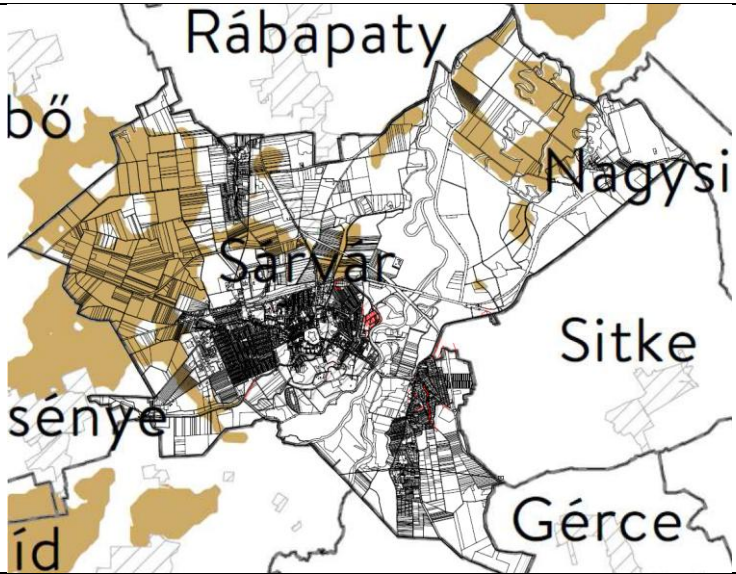
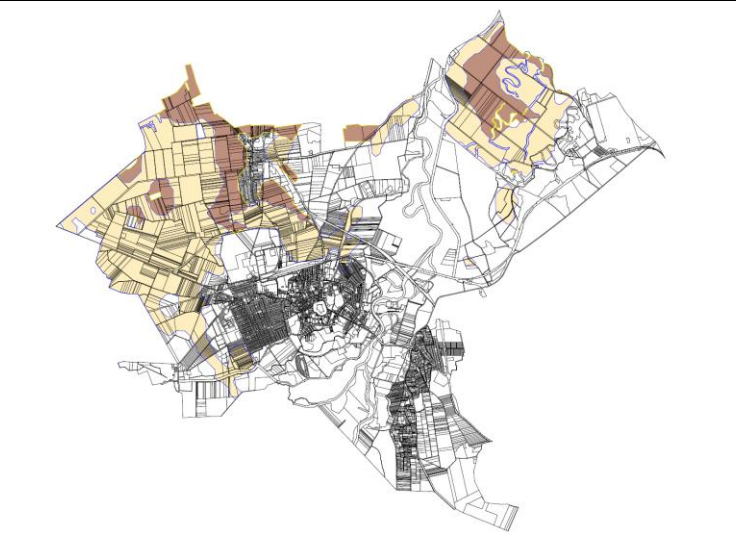
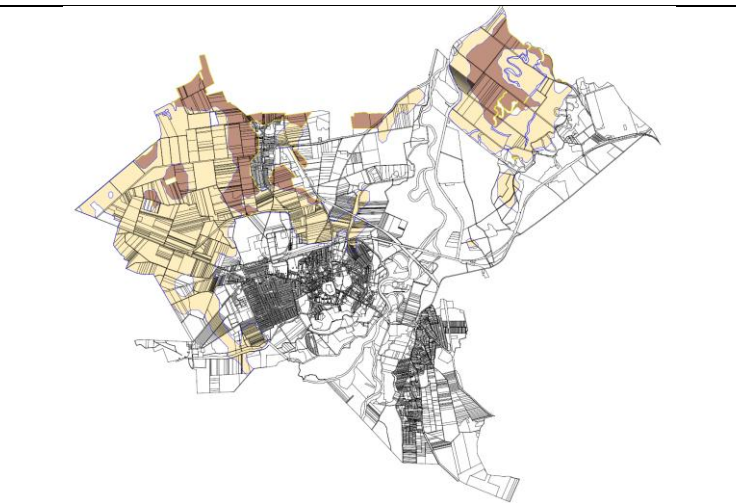
A MaTrT Sárvárt érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Települési térséget érint	
Ökológiai hálózat övezete	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Érinti az 1. sorszámú területet.	

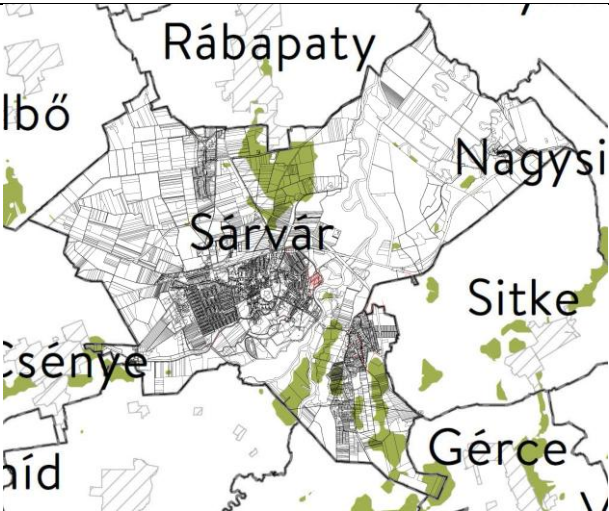
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (sötét barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosítva	Érinti az 1. sorszámú területet.	
Erdők övezete	Nem érinti	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések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

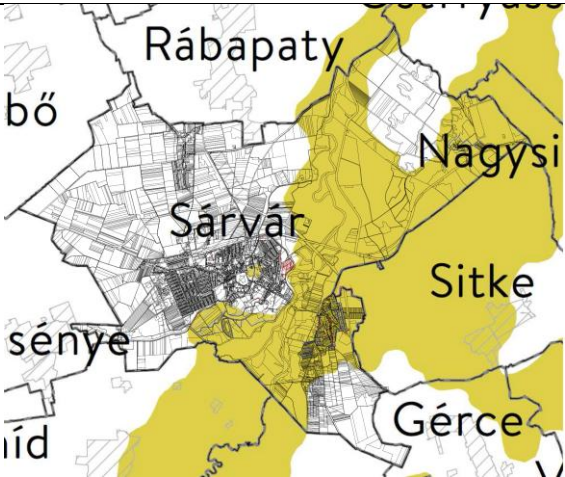
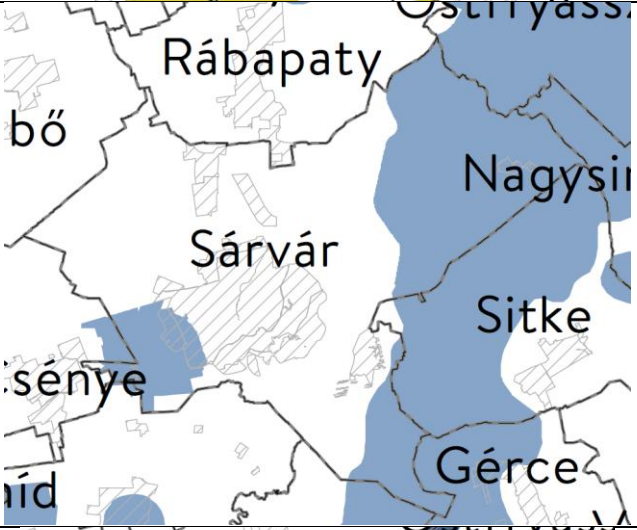
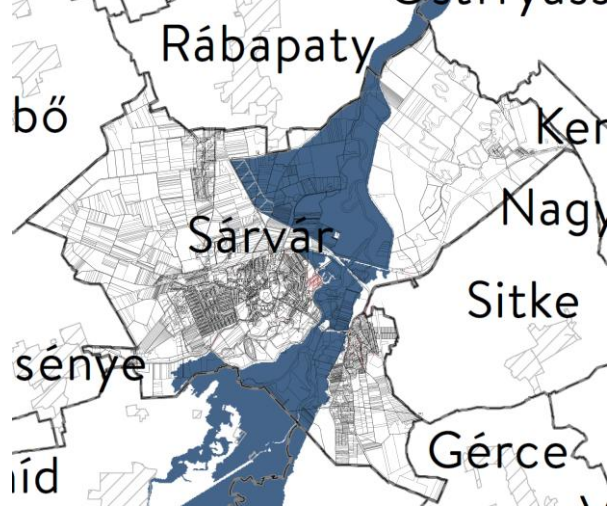
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
--	------------	--

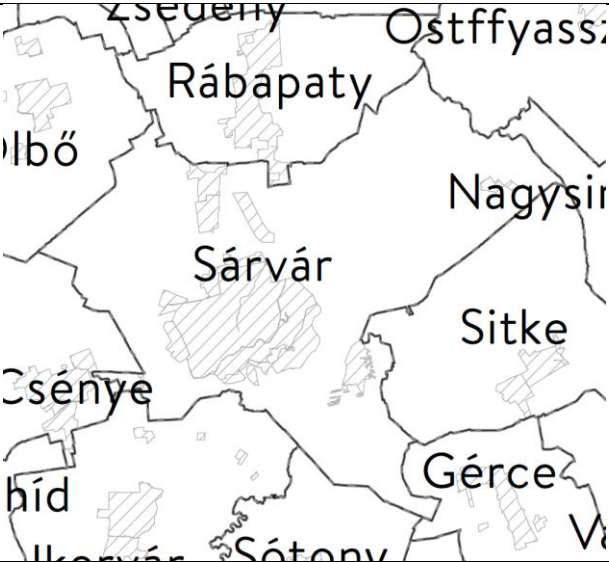
Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2025. április)		Módosított településszerkezeti terv (2025)	
		ha	%	ha	%
Települési térség	1063,34 ha	1001,0938 ha	94,14	1001,0938 ha	94,14
Erdőgazdálkodási térség	1851,08 ha	1828,6846 ha	98,79	1828,6846 ha	98,79
Mezőgazdasági térség	3486,66 ha	3448,8316 ha	98,91	3448,8316 ha	98,91
Vízgazdálkodási térség	63,25 ha	185,72 ha	293,62	185,72 ha	293,62
Teir adat:	6464,33 ha	6464,33 ha		6464,33 ha	

Forrás: teir adatszolgáltatás

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT szerint	Érinti az 1.; a 12. sorszámú területeket	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Érinti az 1.; a 12. sorszámú területeket	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosított lehatárolás szerint (-1,68 ha)	Érinti az 1.; a 12. sorszámú területeket	1533,23	

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete MATRT	Nem érinti		
		516,56	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Nem érinti.		
		516,56	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján 20-as (-1,08 ha) és 23-as (-1,1 ha), 29-es (-0,13667 ha) TE módosítás során módosított lehatárolás szerint	Nem érinti	516,56-1,08 = 515,48 ha (20-as mód.) 515,48-1,1=514,38 ha (23 mód) 514,38-1,3667= 513,0133 ha a 29. módosítás után	

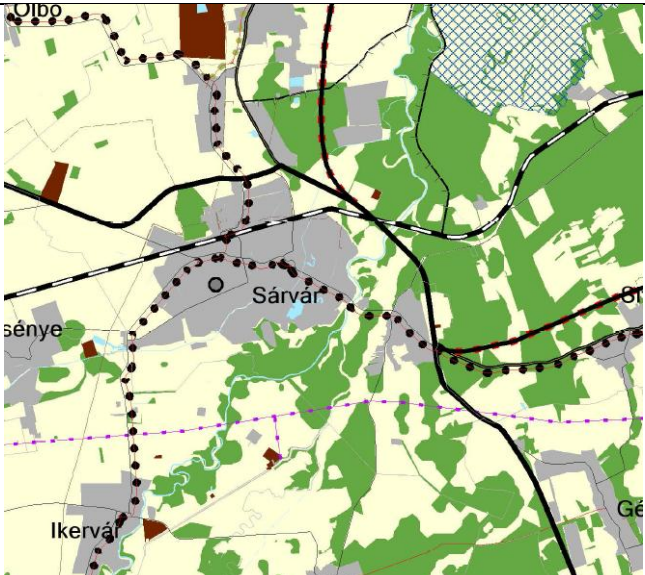
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 2., 5. 10., 11., 13., 15. sorszámú tervezési területeket	2566,21	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti az 12. sorszámú területet	2226,46	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	1382,59	

VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	
------------------------	------------	---	--

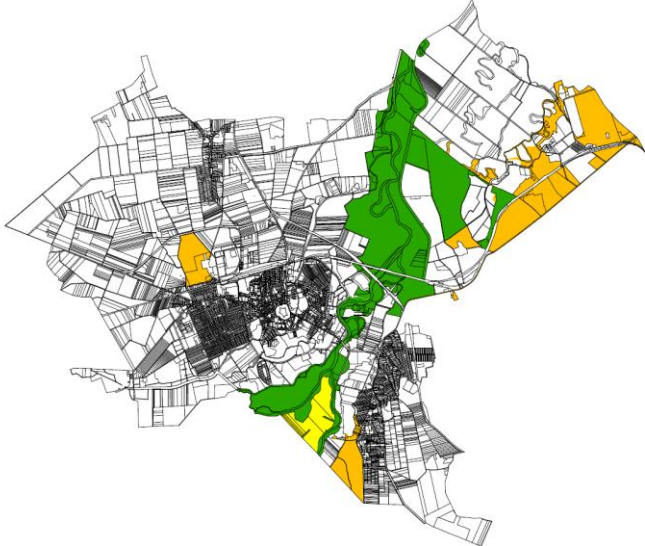
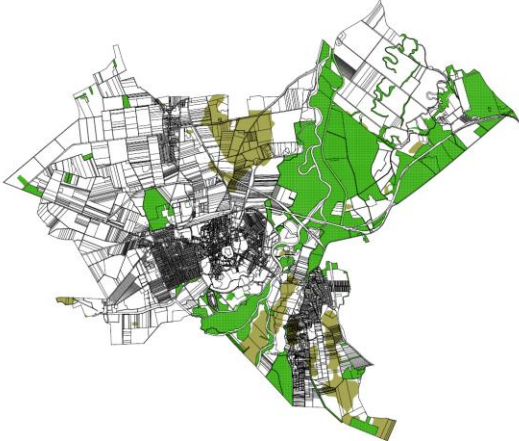
b.) Vas megye területrendezési tervének térségi lehatárolása

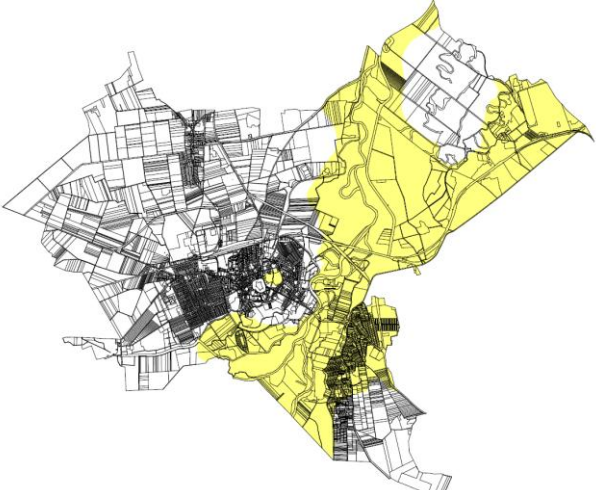
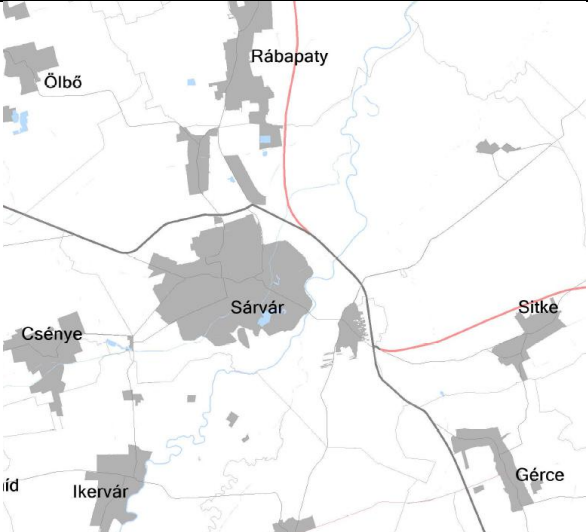
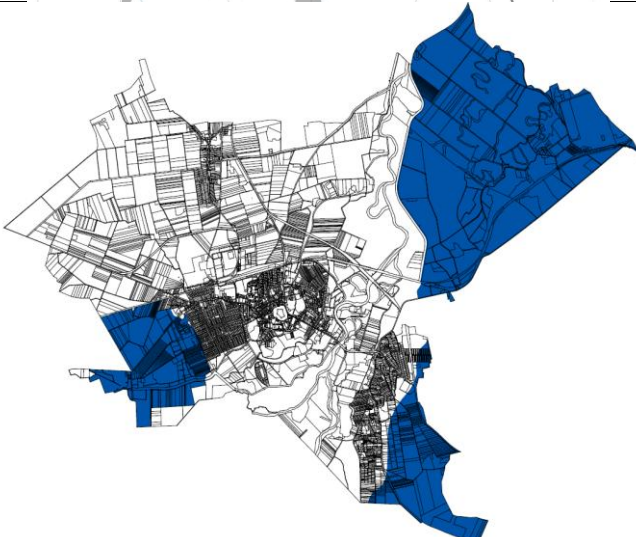
c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

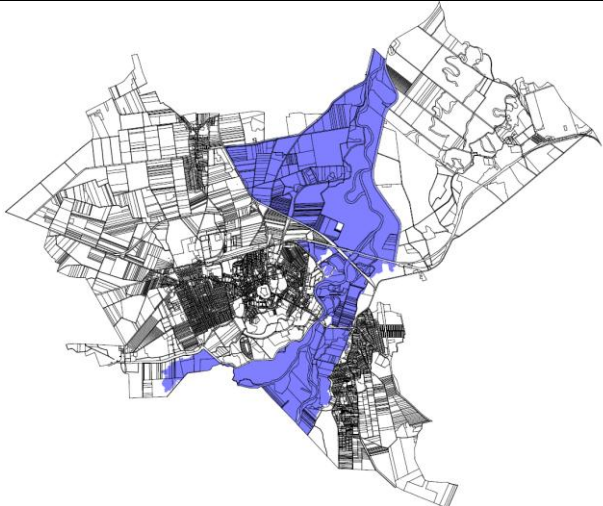
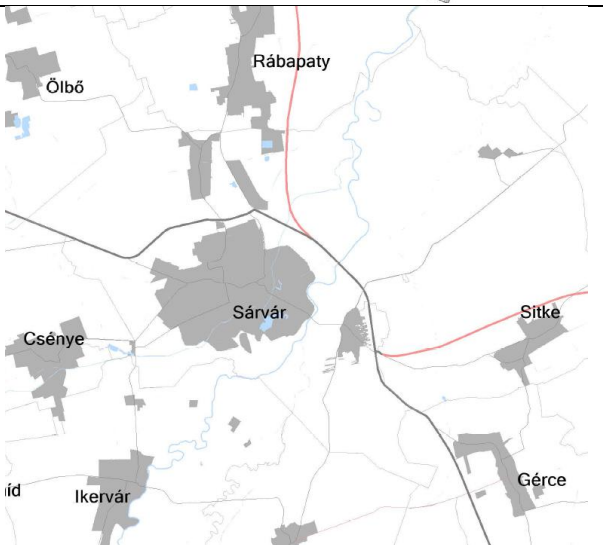
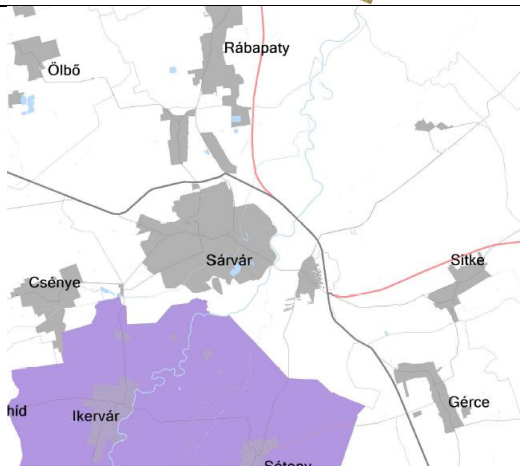
A VTrT Sárvár várost érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

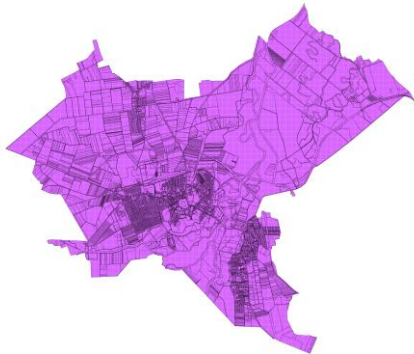
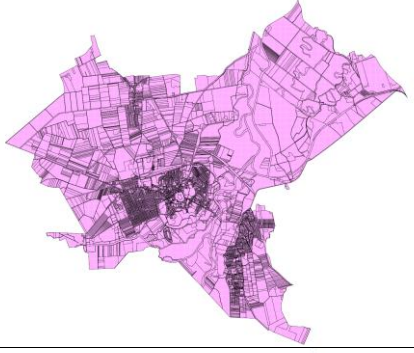
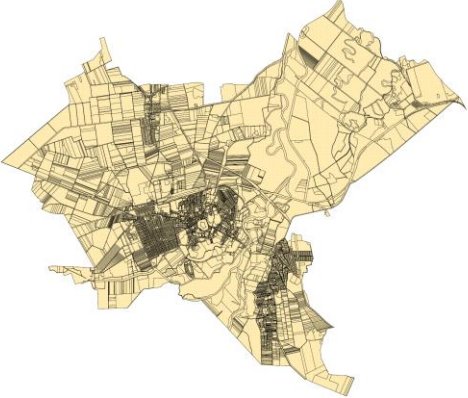
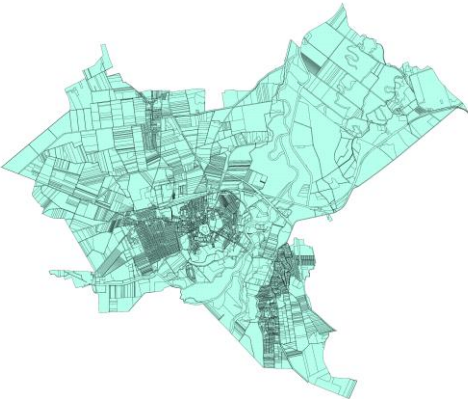
VTrT övezete:	érintettség	területe
VTrT térségi szerkezeti terve	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett	

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

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

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

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

Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Érinti	
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti	
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti	
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti. A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzak intézkedést - a tervezési területen kívül - víztározás vonatkozásában.	

5. melléklet a 209/2025. (X. 27.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

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

Sárvár város 29. településrendezési eszközeinek módosítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	2,0655	3,09825	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,0655	7,64235
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	0,0245	0,03675	közlekedési terület	0,6	0,0245	0,0147
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	közlekedési terület	0,6	0,93	0,558	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,93	3,441
3864 hrsz (2.)	Zöldterület	6	0,0056	0,0336	Közlekedési terület	0,6	0,0056	0,00336
3864 hrsz (2.)	Közlekedési terület	0,6	0,0198	0,01188	Zöldterület	6	0,0198	0,1188
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,3584	6,36768	Településközpont vegyes terület	0,5	2,3584	1,1792
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,224	6,0048	Kisvárosias lakóterület	1,2	2,224	2,6688
805 hrsz (7.)	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0335	0,0402	Közlekedési terület	0,6	0,0335	0,0201
805 hrsz (7.)				0,00684	Nagyvárosias lakóterület			

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

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

6. melléklet a 209/2025. (X. 27.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

Területi mérleg
(Változással érintett területek vonatkozásában)

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