

**SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYATA
GAZDASÁGI, VÁROSFEJLESZTÉSI és KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGA**

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete **Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága 2025. december 17-én (szerdán) 14.27 órai kezdettel** a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal nagytermében megtartott nyilvános üléséről.

Jelen vannak: *Németh Róbert bizottsági elnök*
Vinter István bizottsági elnök-helyettes
Varga Károly
Kampelné Kozlovszki Marianna
Toldi Tamás
Gácsi Tibor
Savanyú Gábor
Kampel Oszkár János
Pócza Imréné
Mórocz Zsolt bizottsági tagok

Távollétét jelezte: *Eiveck Péter*

Távollétét nem jelezte: -

Késést jelzett: -

Tanácskozási joggal jelen van:
Kondora István polgármester
Dr. Máhr Tivadar alpolgármester
Dr. Szijártó Valéria címzetes főjegyző
Dr. Bankits László aljegyző, irodavezető
Halászné Udvardi Sarolta irodavezető
Dr. Kulcsár László környezetvédelmi referens

Jelen van továbbá:
Kertész Adrienn jegyzőkönyvvezető

A bizottság elnöke köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a bizottság 11 tagjából 10 fő van jelen, a bizottság határozatképes, az ülést megnyitja.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag az ülés napirendjét a meghívóval egyezően állapítja meg.

Nyilvános ülésen kerül tárgyalásra:

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

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

6. Beszámoló Sárvár város sport-ifjúsági és lakásügyi tanácsnokának 2025. évi tevékenységéről
7. Előterjesztés a Téglagyári-tóra és a Csónakázó-tóra vonatkozó földtulajdonosi halgazdálkodási haszonbérleti szerződés, továbbá a halgazdálkodási jog alhaszonbérbe adására vonatkozó szerződés megkötéséről
8. Előterjesztés a Sárvár, Zártkert 4998 hrsz-ú, természetben a Tölgyfa utca mellett található ingatlan belterületbe vonása iránti kérelemről

A bizottság saját hatáskörébe tartozó döntések:

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

1./ Napirendi pont

Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzat 2026. évi átmeneti gazdálkodásáról

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

326/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-Testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-Testületnek, hogy az önkormányzat 2026. évi átmeneti gazdálkodásáról szóló rendelet-tervezetet az előterjesztés szerinti tartalommal fogadja el.

2./ Napirendi pont

Előterjesztés Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítására irányuló eljárás kezdeményezéséről

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

327/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

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

A módosítás célja és hatása: Megvalósítani tervezett lakóterületi fejlesztések, kereskedelmi, gazdasági, turisztikai célú beruházások fejlesztésének révén a gazdasági fejlődés elősegítése, a közlekedési célú területek, kiszolgáló utak kijelölése, lakó építési övezetben a lakás rendeltetési egységek számának módosítása, a zárkerti művelés alól kivont mezőgazdasági területeken az épület elhelyezés elősegítése.

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

2.1 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt Sárvár, 3868/21 hrsz-ú, természetben az Ikervári útnak az Ipari parkhoz bevezető szakasza mellett elhelyezkedő ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolását. A beépítési paraméterek az alábbiak szerint kerülnek meghatározásra: beépítési mód: szabadon álló, legkisebb teleknagyság: 1500 m², megengedett legnagyobb beépíthetőség: 60%, legkisebb zöldfelület: 20%, megengedett épületmagasság: 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,0 m. (A telepítési tanulmányterv a határozat 1. melléklete.)

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

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

A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/9-12; 062/17-18 hrsz-ú és Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

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

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

2.2 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) szabályozási szélességét biztosító a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási vonalak törlését a szabályozási tervlapokról, és az utak tényleges, ingatlan nyilvántartási telekhatárhoz igazodó szélességi méretének hatályban tartása mellett. (A módosítással érintett területet a határozat 3. melléklete mutatja be.)

A módosítás indoka: A Hegyközségben lévő Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) szabályozási vonalát az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása végett az önkormányzat felülvizsgálta. Megállapítást nyert, hogy a szabályozási vonallal érintett utak ingatlanjainak szélessége 3,6 m és 4,5 m között változó. A szabályozási vonallal 5 m szélességre szabályozott közlekedési célú közterület ezen szélességgel sem elégíti ki a kétirányú forgalmi rendet lebonyolító úttal kapcsolatos követelményeket, így a cca. 1 m-el történő szélesítéssel ez a cél nem is érhető el. Az út forgalmi, közlekedési helyzetén érdemben

nem segít. Ezek alapján az útszélesítés fenntartása nem indokolt. Az érintett szakaszon a közművek a jelenlegi közlekedési területen már rendelkezésre állnak, további szélesítés, szabályozás a közművek elhelyezése miatt sem indokolt. A Hegyközség történetileg kialakult településszerkezetéhez viszonyítva, különösen az utak státuszára, ezáltal forgalmára (kizárólag lakótelkek megközelítésére szolgál, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység nem alakult ki) tekintettel az ingatlan nyilvántartási szélesség fenntartása elégséges, a szabályozási vonallal történő szélesítés fenntartása nem indokolt. Az utcák beépítettségét, ezzel együtt a gépjármű forgalom növekedését az önkormányzat folyamatosan figyelemmel kíséri, és amennyiben indokolt lesz, úgy, mint a helyi közutak kezelője a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. Tv-ben biztosított feladat és hatáskörében eljárva a forgalmi rendet felülvizsgálja, és ha szükséges, akkor megfontolja az utak egyirányúsítását és/vagy a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II.5.) KPM-BM együttes rendelet 39/A §-ban meghatározott lakó-pihenő övezet kijelölését.

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

A módosítás indoka: A Hegyközségben lévő, Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlan Sárvár Város Önkormányzatának tulajdonában van, természetben a Tölgyfa utca és Almáskerti között az Újhegy utca egy szakasza halad rajta. Megállapítást nyert, hogy az út természetbeni nyomvonala egy szakaszon eltér a SÉSZ szabályozási tervlapján közlekedési célú közterületként szabályozott ingatlanon jelölt nyomvonalától, és a Sárvár 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú magántulajdonú ingatlanok területét (mindösszesen cca. 68m² nagyságban) érinti, mely a magántulajdonú ingatlanok telekhatárainak kitűzése és esetleges bekerítése során problémát jelent. Az út nyomvonala az ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz nem igazítható, mivel a 84150-es számú bekötőút mellett található autóbussz megállóhely és támfala az út területébe benyúlik, annak áthelyezése mind fizikailag mind költségét tekintve aránytalanul nagy ráfordítást igényel. Mindezen indokokra tekintettel a közlekedési közterület kibővítése szükséges az út természetbeni állapotához igazodóan

2.4 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 0155/5 hrsz-ú, természetben a 88-as főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett található ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolását és a belterületi határ kiterjesztését az ingatlan határáig. Az ingatlan beépítési mutatóit az alábbiakban határozza meg: oldalhatáros beépítési mód, legkisebb teleknagyság 1500 m², megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%, legkisebb zöldfelület 40%, épületmagasság 9,0 m, ahol a homlokzatmagasság 10,5 m. (A telepítési tanulmányterv a határozat 5. melléklete)

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

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

Az átsorolással a jelenlegi szomszédos iparterületek bővítését és kiszolgálását szeretnék biztosítani. Lehetőség nyílna egy összetett ipari fejlesztési koncepció kialakítására több szereplő bevonásával. A beépítési mutatókat oldalhatáron álló beépítési módban, 1500 m² legkisebb építési telek nagyságban, 60% megengedett legnagyobb beépíthetőségben, 40 % legkisebb zöldfelületben és 9,0 m épületmagasságban kérik meghatározni.

A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/9-12; 062/17-18 hrsz-ú és Ge

(egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

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

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

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

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

A módosítás indoka: A Sárvár, 3343/28 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Tóth Istvánné Emmer Zsuzsanna

kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a jelenleg közlekedési célú közterület övezetbe sorolt ingatlanok azon telekrészét, amely közvetlenül határos a Vt (településközponti vegyes) építési övezettel, sorolja át a Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe a szomszédos övezettel azonos beépítési mutatók előírásával. Az érintett területrészt közlekedési célú közterületből történő átsorolásának akadálya nincs, a fennmaradó közlekedési célú közterületről valamennyi határos ingatlan megközelíthető, a szintén megmaradó véderdő pedig védi a lakó építési övezetet.

Az országos főépítész EPAT/2752-5/2025/TEFO számú szakmai álláspontjában kifejti, hogy „területcsökkenés alatt az út szabályozási szélességének változása érthető, ugyanis a közlekedési terület hosszirányú rövidülése az érintett útszakasz törlésének felel meg, így az nem csupán az érintett közlekedési terület nagyságának csökkenését, hanem használati szempontból annak megszüntetését okozza”. Fentiek értelmében jelen esetben a közlekedési célú közterület csökkenése során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölthrsz-ú ingatlanból az újonnan beépítésre szánt terület nagyságával azonos mértékű ingatlanrész Má (mezőgazdasági általános) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlan jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (szántó). Az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakat önkormányzati határozattal igazolni kell.

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

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

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

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

A módosítás indoka: A Sárvár, Rákóczi u. 32. szám (1224 hrsz) alatt üzemeltetett Onyx Luxury szálloda tulajdonosai az épületegyüttest bővíteni szeretnék. Kapacitásukat és lehetőségeiket a piaci igényekhez igazodva - saját vendégeik részére - wellness szolgáltatásokkal szeretnék bővíteni, melyhez új épületrész építését tervezik. A bővíteni kívánt épületrész engedélyezését a jelenlegi beépítési mutatók nem teszik lehetővé, ezért kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy az ingatlan jelenlegi beépítési mutatóit (Vt (településközpont) építési övezet, szabadon álló beépítési mód, legnagyobb beépíthetőség 40%, legkisebb zöldterület 30%, legnagyobb épületmagasság 9,0 m) a telepítési tanulmánytervben szereplő előírásokra változtassa meg. A területfelhasználás nem változna, maradna Vt (településközpont) építési övezet, szintén nem változna szabadon álló beépítési mód. A legnagyobb beépíthetőség növekedne 60%-ra, a legkisebb zöldterület pedig csökkenne 10 %-ra. Az épületmagasság szintén nem változna. Az OTÉK előírásai szerint az övezetben a legnagyobb megengedett beépíthetőség 80% lehet, a legkisebb zöldterület 10%.

2.7 Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár 0239/11 hrsz-ú, természetben a Zuhogó utca végén található ingatlan belterületbe vonását és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolását szabadon álló beépítési mód, minimum 1500 m² teleknagyság, 30% legnagyobb beépíthetőség, 50% minimum zöldterület, 4,5 m megengedett épületmagasság meghatározása mellett. (A beépítési tanulmányterv a határozat 8. melléklete.)

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

A módosítás indoka: A 0239/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak meghatalmazásából Tischler Balázs kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a tulajdonukban álló ingatlant Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből sorolja Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe és vonja belterületbe. A legkisebb teleknagyságot 1500 m²-ben, a beépítési módot szabadon álló beépítéssel, a beépítési százalékot 30%-ban, a legkisebb zöldfelület 50%-ban, az épületmagasságot 4,5 m-ben kéri megállapítani. Egy telken belül legfeljebb 5 épület elhelyezését, egy épületen belül az üdülőegységek számát maximum 2 egységben szeretné meghatározni. Az ingatlanon jelenleg is apartman házat üzemeltet, melyet további külön épületekben további apartmanokkal szeretne bővíteni. A jelenlegi övezeti besorolás beépítési százalékát már maximálisan kihasználta, továbbá külterületi besorolású ingatlanokra egyéb források igénybevétele sem lehetséges, így a további bővítésnek ez akadálya. Az idegenforgalmi célokat kielégítő beruházás a már üzemelő apartmanházak bővítését szolgálja, helyhez kötött beruházás.

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

A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában

felülvizsgálatra került, hogy az Lke (kertvárosi lakó) építési övezet fenntartása továbbra is indokolt-e.

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

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

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

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

kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a szintén a tulajdonát képező 6610 hrsz-ú ingatlanával határos, jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezeti besorolású ingatlant az önkormányzat vonja belterületbe, és a határoló ingatlanokkal azonos Lf (falusias lakóterület) építési övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók előírása mellett, továbbá kéri, hogy az ingatlanra a SÉSZ 27.§ (4) bekezdésétől eltérően 2 épületben 14-14 db szálláshely elhelyezését tegye lehetővé. Kérelmének indokaként előadja, hogy a tulajdonában lévő szomszédos ingatlanon fenti beruházást tervezi, melyhez az övezeti előírások betartása mellett az ingatlan mérete nem megfelelő, így a szintén a tulajdonában lévő 0299/27 hrsz-ú ingatlannal szeretné azt összevonni, melyet a különböző övezeti besorolás akadályoz. Az övezeti átsorolás helyhez kötött beruházás megvalósulását segítené elő. A két érintett ingatlan területe 7090 m², mely az övezeti besorolás szerinti 900 m² minimális teleknagyság közel nyolcszorosa. A Sótónyi út ezen szakasza jelenleg is laza beépítésű. Az ingatlan egyedi elhelyezkedése, területnagysága egy egyéb adottságai miatt a turisztikai fejlesztés elősegítése érdekében az ingatlanra egyedi szabályozás – 4-nél több szálláshely elhelyezésének lehetősége – megállapítása indokolt.

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

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

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

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

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

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

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

2.11 Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú, természetben a volt Tizenháromváros utcai hulladéklerakó mellett található ingatlanok különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolását. A megengedett legnagyobb beépíthetőséget 10 %-ban, az épületmagasságot 7,5 m-ben kezdeményezi megállapítani. Az ingatlanokon a különleges lovarda rendeltetés mellett a lovarda rendeltetés kiszolgálását célzó rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények pl. garázsok, tárolók, a használó és a személyzet (munkavállalók) lakhatására szolgáló épületek is elhelyezhetők. (A telepítési tanulmányterv a határozat 13. melléklete.)

A módosítás indoka: A Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa Pitzingerné Szalai Ramóna kezdeményezte a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt ingatlanoknak az átsorolását különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe. Az ingatlanokon lovarda építését tervezik, a lovarda rendeltetés kiszolgálását célzó

rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények, pl. garázsok, tárolók, a használó és a személyzet (munkavállalók) lakhatására szolgáló épületek elhelyezésével. A megengedett legnagyobb beépíthetőség meghatározását 10 %-ban, az épületmagasság meghatározását 7,5 m-ben kéri meghatározni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A módosítás indoka: A Sárvár 3761 hrsz-ú, 6153-6169 hrsz-ú, 6447-6451 hrsz-ú, 6455-6456 hrsz-ú, 4997-4998 hrsz-ú, 4919 hrsz-ú, 4921 hrsz-ú és 6525 hrsz-ú ingatlanokat – természetben a Celli út mellett található ingatlanok – a SÉSZ szabályozási tervlapján a volt 84-es számú főút védő-és korlátozási övezete érinti. A szabályozási tervlapon feltüntetett korlátozás idejében a

Celli út még az országos közúthálózat részeként, annak kétszemjegyű útjaként (volt 84-es) funkcionált. A MaTrt. és Vas Megyei Területrendezési Terv is taxatíve felsorolja mely utakat kell főútnak tekinteni Sárvár város területén. Fenti ingatlanokat a 84-es főút védőtávolsága nem érinti, mint a MaTrt-ben is rögzített országos főút. A Celli út a 84150 számú bekötő út, melyre az OTÉK 38.§ (8) bekezdésében nincs meghatározott védőtávolság, mivel az csak a főúthoz és a gyorsforgalmi úthoz rendel védőtávolságot. Fentiek értelmében a védő-és és korlátozási övezet feltüntetése okafogyottá vált.

3. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési feladattal az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-t (képvisele: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) bízta meg. A módosítás egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni, a 62-66.§ alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során teljes eljárás lefolytatására kerül sor.
4. A települési önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a módosításhoz a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságát tartalmazó, valamint a telepítési tanulmánytervekről szóló a képviselő-testületi határozat 17. mellékletét képező feljegyzését elfogadja.
5. A tervezési feladat az új R. 17. § (1) bekezdés b) pontja szerint Sárvár Város hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, tárgyalásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában.
6. Jelen határozat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelt 59. § (2) bekezdése szerinti döntésnek minősül. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdésében foglalt feltételeknek való megfelelést az önkormányzat külön határozatokban igazolja.
7. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 20.1 pontjában meghatározott átruházott hatáskörében eljárva a településrendezési eszközök módosításra irányuló eljárás szakaszai (véleményezési, záró szakasz) lefolytatása érdekében minden további intézkedést, az eljárás egyes szakaszaiban teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot megtegyen.”

A 327/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat mellékletei a jegyzőkönyv 1-es számú mellékletét képezik

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

328/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

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

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

A TÉKA 59. §-a alapján:

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

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

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

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

A TÉKA 4. melléklet 4. pontja alapján:

„I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani

4.szállás jellegű

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

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

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

a) indul a hatósági eljárás,

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

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

d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

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

Az idézett jogszabályi rendelkezések alapján a következők állapíthatók meg:

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

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

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

A hatályos szabályozáson az önkormányzat nem kíván változtatni.

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

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

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

329/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

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

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

A város közigazgatási területén belül már kijelölt – építési tevékenységgel nem érintett – falusias lakó építési övezet több helyen is rendelkezésre áll (pl.: Hegyközség különböző részein, Rábasömjénben, Lánkapusztán). Az Önkormányzat a Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelet 15. módosítása során, már 2019. évben kezdeményezte az érintett terület belterületbe sorolását, azonban az Állami Főépítész a falusias lakóövezet kijelölését nem támogatta mivel a tervezett rendeltetésnek megfelelő - a beépítésre szánt területen már kijelölt - beépítetlen

földrészletek már akkor is rendelkezésre álltak. Tekintettel arra, hogy a jogszabályi környezet és indokok kedvezően nem változtak, sőt az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán jelentősen szigorodtak, az említett okok és törvényi rendelkezés miatt a falusias lakó építési övezetté történő átsorolásra nincs reális esély.”

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

330/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

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

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

A 330/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat melléklete a jegyzőkönyv 2-es számú mellékletét képezi.

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

331/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

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

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

A 331/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat melléklete a jegyzőkönyv 3-as számú mellékletét képezi.

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

332/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

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

- csereterületként a Sárvár 062/9-12, 062/17-18 hrsz-ú jelenleg Gk (kereskedelmi, szolgáltató) és a Sárvár, 3230/3-6 hrsz-ú jelenleg Ge (egyéb ipari) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze kerül visszasorolásra „Má” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken

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

A 332/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat melléklete a jegyzőkönyv 4-es számú mellékletét képezi.

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

333/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

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

- csereterületként a Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú jelenleg Lke (kertvárosias lakó) építési övezetbe tartozó ingatlan azonos területrésze kerül visszasorolásra „Má” övezetbe
- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken
- a zöldterület övezet nagysága nem kevesebb Sárvár város beépítésre szánt területének 3 százalékánál
- a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken. A kiinduló, változás előtti állapot biológiai aktivitásértéke 61,37655 pontérték, valamennyi módosítás figyelembevételével számított biológiai aktivitásérték 61,70682 pontérték. A településrendezési eszközök módosításának eredményeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerinti aktivitási érték növekedett, melyet az önkormányzat határozat mellékletét képező számítással igazol
- település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, tekintettel arra, hogy a fejlesztés helyhez kötött beruházás

- a 0239/11 hrsz-ú ingatlan jelenleg is szilárd burkolatú úton megközelíthető, a közművek kiépítettek, rendelkezésre állnak
- az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen rendelkezésre áll
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van, csereterület a Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanon biztosított.”

A 333/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat melléklete a jegyzőkönyv 5-ös számú mellékletét képezi.

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

334/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

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

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

A 334/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat melléklete a jegyzőkönyv 6-os számú mellékletét képezi.

3./ Napirendi pont

A képviselő-testület 2026. évi munkatervének megállapítása

Németh Róbert bizottsági elnök tájékoztatja a bizottságot arról, hogy a jelen ülést megelőzően megtartott Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Jogi és Ügyrendi, valamint Humán Erőforrás Bizottságai által meghozott döntések alapján az eredeti előterjesztés melléklete szerinti tanácsnoki beszámolót 2026. december helyett 2027. januárban tárgyalja a bizottság, a többi beszámolóval együttesen.

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés nincs.

Németh Róbert bizottsági elnök módosító indítványt terjeszt elő az elhangzottak vonatkozásában oly módon, hogy az eredeti előterjesztésben szereplő, 2027. januárra kerüljön felvételre a tanácsnoki beszámoló 2026. december helyett.

A bizottság a módosító indítványt egyhangúlag, 10 igen szavazattal elfogadta.

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. A módosító indítvány szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

335/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

„Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a képviselő-testület 2026. évi munkatervét a határozat melléklete szerinti tartalommal állapítja meg azzal a módosítással, hogy a sport-ifjúsági és lakásügyi tanácsnoki beszámoló 2027. január hónapban kerüljön megtárgyalásra.”

A 335/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat melléklete a jegyzőkönyv 7-es számú mellékletét képezi.

4./ Napirendi pont

Az önkormányzat 2026. évi belső ellenőrzési tervének megállapítása

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

336/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

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

A 336/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat melléklete a jegyzőkönyv 8-as számú mellékletét képezi.

5./ Napirendi pont

Sárvár Környezetvédelmi Programjának felülvizsgálata

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

337/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

„Sárvár város Önkormányzati Képviselő-testülete Sárvár Város 2021-2027 közötti időszakra vonatkozó Környezetvédelmi Programjának 2025. évi felülvizsgálati dokumentációját jelen határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.”

A 337/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat melléklete a jegyzőkönyv 9-es számú mellékletét képezi.

6./ Napirendi pont

Beszámoló Sárvár város sport-ifjúsági és lakásügyi tanácsnokának 2025. évi tevékenységéről

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 8 igen, 0 nem, 2 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

338/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

„Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a sport-ifjúsági és lakásügyi tanácsnok 2025. évi tevékenységéről szóló beszámolót az előterjesztésnek megfelelő tartalommal elfogadja. A Képviselő-testület köszönetét fejezi ki Varga Jenő Tanácsnoknak a 2025. évben végzett tanácsnoki munkájáért.”

7./ Napirendi pont

Előterjesztés a Téglagyári-tóra és a Csónakázó-tóra vonatkozó földtulajdonosi halgazdálkodási haszonbérleti szerződés, továbbá a halgazdálkodási jog alhaszonbérbe adására vonatkozó szerződés megkötéséről

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

339/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

„Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 210/2025. (X.22.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.”

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

340/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

„Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a Téglagyári-tó (1484/1 hrsz-ú, kivett tó megnevezésű 4 ha 5114 m² területű ingatlan) és a Csónakázó-tó (a Sárvár 1182/6 hrsz-ú 12 ha 9418 m² területű, kivett közpark megnevezésű ingatlanon és a Sárvár 1231/2 hrsz-ú, 7 ha 6525 m² területű, kivett Csónakázó tó megnevezésű ingatlanon található, cca. 8,8 ha-os területű tó) területének tulajdonosa jóváhagyja a jelen határozati javaslat mellékletét képező, az Agrárminisztérium és Sárvár Város Önkormányzata között 2026. január 1. és 20240. december 31. közötti határozott időtartamra létrejövő HAGF/166/2025. iktatószámú, sárvári Téglagyári -tóra (víztérkód: 18-059-1-1) és sárvári Csónakázó-tóra (víztérkód: 18-058-1-1) vonatkozó földtulajdonosi haszonbérleti szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező földtulajdonosi haszonbérleti szerződés aláírására és a haszonbérlet létrejöttéhez, nyilvántartásba vételéhez szükséges minden további jognyilatkozat megtételére.”

A 340/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat melléklete a jegyzőkönyv 10-es számú mellékletét képezi.

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

341/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

„Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint az Agrárminisztérium és Sárvár Város Önkormányzata között 2026. január 1. napján hatályba lépő HAGF/166/2025. iktatószámú, sárvári Téglagyári-tóra (víztérkód: 18-059-1-1) és sárvári Csónakázó-tóra (víztérkód: 18-058-1-1) vonatkozó földtulajdonosi haszonbérleti szerződés alapján a halgazdálkodási jog jogosultja a Téglagyári-tó (1484/1 hrsz-ú, kivett tó megnevezésű 4 ha 5114 m² területű ingatlan) és a Csónakázó-tó (a Sárvár 1182/6 hrsz-ú 12 ha 9418 m² területű, kivett közpark megnevezésű ingatlanon és a Sárvár 1231/2 hrsz-ú, 7 ha 6525 m² területű, kivett Csónakázó tó megnevezésű ingatlanon található, cca. 8,8 ha-os területű tó) területét, valamint ezen tavak vízszabályozását biztosító vízilétesítményeket jelen határozatban foglalt lényeges szerződési feltételekkel alhaszonbérbe adja Kinizsi Sporthorgász Egyesület (székhely: 9600 Sárvár, Várkerület 2-3., nyilvántartási szám: 18-02-0000182, adószám: 19895718-1-18, képviseli: Tóth Lajos elnök; továbbiakban: Alhaszonbérelő) részére.

A határozott idejű alhaszonbérlet időtartama tizenöt év (2026. január 1. és 2040. december 31.), azzal, hogy a Csónakázó-tó bővítésére vonatkozó pályázat nyertessége esetén – amennyiben a pályázat megvalósítása új szerződéses konstrukciót indokol – az Önkormányzat egyoldalú jognyilatkozattal megszüntetheti a haszonbérleti szerződést.

Az alhaszonbérleti szerződés alapján az Alhaszonbérelő élhet a halgazdálkodási jog gyakorlásából az Alhaszonbérletet eddig is megillető jogosultságokkal és egyúttal átvállalja a földtulajdonosi haszonbérleti

szerződés alapján az Önkormányzatot terhelő kötelezettségeket, valamint továbbra is vállalja az elmúlt időszakban általa a halgazdálkodás kapcsán ellátott, 2025. december 31. napjáig hatályos szerződésben foglalt (köz)feladatainak ellátását.

Tekintettel arra, hogy az Alhaszonbérlet a haszonbérbe adott vagyon használata, tevékenysége révén **közreműködik** a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott közparkok és egyéb közterületek fenntartására vonatkozó, köztisztasági, vízgazdálkodási és sporthoz kapcsolódó **helyi önkormányzati közfeladatok ellátásában, a haszonbérbe adásra** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (17) bekezdés b) pontja alapján **versenyeztetés nélkül kerül sor**.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozatban foglalt lényeges szerződési feltételek figyelembevételével az alhaszonbérleti szerződés szerződéses feltételeinek véglegzésére, továbbá az alhaszonbérleti szerződés megkötésére és az alhaszonbérlet létrejöttéhez, nyilvántartásba vételéhez szükséges minden további intézkedés, jognyilatkozat megtételére.”

8./ Napirendi pont

Előterjesztés a Sárvár, Zártkert 4998 hrsz-ú, természetben a Tölgyfa utca mellett található ingatlan belterületbe vonása iránti kérelemről

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

342/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

- 1. „Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése alapján – kérelmet terjeszt elő az ingatlanügyi hatóság felé a Sárvár, Zártkert 4998 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Tölgyfa utca mellett található „kivett zárkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű, 896 m² alapterületű ingatlan belterületbe vonása iránt.**
2. A belterületbe vonás célja, hogy a Sárvár, Zártkert 4998 hrsz-ú ingatlanon Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendeletében, és a mellékletét képező szabályozási tervben meghatározott beépítésre szánt területen belül tervezett „*falusias lakóövezet*” területfelhasználási cél megvalósulhasson.
- 3. A belterületbe vonáshoz kapcsolódó mindennemű költség a jelen határozat 1. pontjában megjelölt ingatlanok a tulajdonosait terhelő tulajdoni hányadaik arányában.**
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlanügyi hatóság előtt a szükséges eljárásokat lefolytassa, a belterületbe vonás engedélyezésével kapcsolatos minden további intézkedést, írásbeli és szóbeli jognyilatkozatot megtegyen.”

A bizottság saját hatáskörébe tartozó döntések:

9./ Napirendi pont

Előterjesztés a Sárvár, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület utca 17/A. szám alatt található orvosi rendelőre vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodás megkötéséről

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés, módosítási javaslat, észrevétel nincsen. Az előterjesztés szerinti határozati javaslatot szavazásra felteszi.

A bizottság nyílt szavazással, egyhangúlag, 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

343/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága hozzájárul ahhoz, hogy a jelen határozat mellékletét képező megállapodás szerinti tartalommal az Elements Medical Kft.-vel (székhely: 1111 Budapest, Budafoki út 59., cégjegyzékszám: 01-09-343825, adószám: 26769026-2-43, képviseli: Galyasi Edina) 2025. január 31. napján, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Sárvár Belterület, 1344/5 hrsz-ú, természetben a 9600 Sárvár, Várkerület u. 17/A. szám alatt található ingatlan 92,58 m² alapterületű orvosi rendelő vonatkozásában megkötött, határozott időtartamra szóló, 2025. február 1. napjától 2027. január 31. napjáig (2 év) tartó bérleti szerződés megszüntetésre kerüljön.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy a tárgyi ügyben esetlegesen szükséges további intézkedéseket, szóbeli és írásbeli jognyilatkozatokat tegye.

A 343/2025.(XII.17.) számú bizottsági határozat melléklete a jegyzőkönyv 11-es számú mellékletét képezi.

10./ Napirendi pont

Előterjesztés a Sárvár, Kopácsi dűlőn „Zsácutca” tábla kihelyezéséről

Kampel Oszkár bizottsági tag javasolja hogy a napirendi pont tárgyalását halassza el a bizottság. Módosítási javaslatát azzal indokolja, hogy szerinte a kérelmezett „zsácutca” tábla kihelyezése a jövőben akár feltételezhetően gátolhatja lehetséges fejlesztéseket, azok akadályba ütközhetnek a közlekedési jelzőtábla kint léte miatt. Továbbá elmondása szerint a szóban forgó útszakasz nem zsácutcaként végződik, hanem járható a domboldal, annak ellenére, hogy erősen meredek.

Németh Róbert bizottsági elnök megállapítja, hogy további hozzászólás, kérdés nincs.

Németh Róbert bizottsági elnök a napirendi pont elhalasztásáról szóló indítványt szavazásra felteszi.

A bizottság a napirendi pont tárgyalásának elhalasztására irányuló javaslatot egyhangúlag, 10 igen szavazattal elfogadta.

Ezt követően Németh Róbert bizottsági tájékoztatja a bizottságot arról, hogy a napirendi pont tárgyalására az ügy további vizsgálatát követően fog sor kerülni.

Németh Róbert bizottsági elnök megköszöni a megjelenést, a bizottsági ülést 14.41 -kor bezárja.

Kmeo.

/:Németh Róbert:/
bizottsági elnök

/: Vinter István:/
bizottsági elnök-helyettes