

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 29/2025. (X. 27.) önkormányzati rendelete

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

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

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

1. §

A SÁRVÁR VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) 11. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az 1484/6 és 1484/7 hrsz-ú ingatlanok területén látványbeli takarás érdekében a szabályozási terven jelölt helyeken egysoros fasorral létesítendő mezsgyefásítás kialakítása szükséges.”

2. §

(1) A SÉSZ 20. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Ha a telek jelenlegi jellemzői az építési övezeti előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:)

„b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és az (1a) bekezdésben foglaltakat kivéve - tovább nem csökkenthetők. A telek beépíthető, ha a vonatkozó egyéb országos és építési előírások (elő-, oldal- hátsókert méretek, tűztávolság) betarthatók.”

(2) A SÉSZ 20. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Amennyiben a telekalakításra az övezeti vagy építési övezeti határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek vagy telkek területnagysága az építési övezeti és övezeti előírásoktól legfeljebb 10 %-os mértékben eltér.”

3. §

(1) A SÉSZ 27. § (3) bekezdés d) pontja a következő dc) alponttal egészül ki:

(Kertvárosias lakóterületen)

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

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

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

(Kertvárosias lakóterületen)

„e) Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben - amennyiben a teleknagyság eléri a 900 m²-t - elhelyezhető ingatlanonként legfeljebb 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) oly módon, hogy

ea) a lakó rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen legfeljebb 4 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) helyezhető el,

eb) a lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek számát a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kell megállapítani.

f) Lke (kertvárosias lakó) építési övezetben - amennyiben a teleknagyság nem éri el a 900 m²-t - elhelyezhető ingatlanonként legfeljebb 2 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) oly módon, hogy

fa) a lakó rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen legfeljebb 2 egyéb rendeltetési egység (üzlet, iroda) helyezhető el,

fb) a lakó rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén az elhelyezhető egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek számát a lakó rendeltetési egységek számával csökkentve kell megállapítani”

(3) A SÉSZ 27. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A falusias lakóterületen (Lf) az OTÉK 14. §-a szerinti építmények helyezhetők el azzal, hogy

a) az ingatlanon legfeljebb két önálló lakás rendeltetési egység, továbbá a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari és a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekre, valamint a telepengedélyezés rendjére és a bejelentés szabályaira vonatkozó rendelkezések alapján bejelentéshez kötött ipari tevékenység céljára szolgáló építmény helyezhető el,

b) az ingatlanon a szálláshely a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló Korm. rendeletben meghatározottak közül kizárólag az üdülőház, magánszálláshely, panzió és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy ingatlanonként legfeljebb 2 db épület, és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db,

c) az egyéb (üzlet, iroda) rendeltetési egységek száma

ca) a lakó vagy szálláshely rendeltetési egységgel nem érintett ingatlan esetén összesen legfeljebb 4 db,

cb) a lakó vagy szálláshely rendeltetési egységgel érintett ingatlan esetén a lakó vagy szálláshely rendeltetési egységek számával csökkentve kerülhet megállapításra.”

4. §

(1) A SÉSZ 33. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Különleges kereskedelmi építési övezet (Kke) elsősorban bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület. A területen kivételesen elhelyezhetők

- a) a különleges rendeltetést hordozó épületeken kívül szállás jellegű, iroda,
- b) szociális, szórakoztató és vendéglátó épületek.”

(2) A SÉSZ 33. §-a a következő (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(1b) A különleges kereskedelmi építési övezetben a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 50 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.”

5. §

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

„(3) A telken újonnan létesülő épület szabadonállóan, a már kialakult előkerthez igazodóan, ennek hiányában a telekhatártól 5 méterre és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhető el.”

6. §

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

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

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

Sárvár, 2025. október 27.

Kondora István
polgármester

Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Sárvár, 2025. október 27.

Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző