

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. április 10-i rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

59/2025. (IV. 11.) 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 144/2024.(IX.25.), a 173/2024. (X. 24.), a 193/2024. (XI. 21.) 32/2025. (II.28.) számú és az 58/2025. (IV.10.) számú képviselő-testületi határozatok, továbbá Sárvár Város Polgármesterének 31/2025. (III.5.) számú, 34/2025. (III.6.) számú és 35/2025. (III.6.) számú Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 20.1 pontjában meghatározott átruházott hatáskörében hozott határozatait, mint településfejlesztési döntések figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész VA/ÁFI/25-19/2025. iktatószámom kiadott, 2025. április 8-án kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő 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. április 11.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

A határozat a mai napon kihirdetésre került.

Sárvár, 2025. április 11.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

1. melléklet az 59/2025.(IV. 11.) 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 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:

Településszerkezeti terv területfelhasználás jelölésének pótlása

A településszerkezeti terven a különleges közlekedési terület „Kkő” jelölése a területfelhasználás – szürke kitöltés megkülönböztetésére pótlásra kerül. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.7 pontja)

Területfelhasználás változása:

Kisvárosias lakóterület

- a) Különleges intézményi területből kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre a 608/2 hrsz ingatlan északi oldalán ~781 m² nagyságban (173/2024. (X. 24.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.6 pontja).

Településközpont terület

- a) Közlekedési területből településközpont terület kerül kijelölésre a 2933/4 hrsz ingatlan vonatkozásában ~358 m² nagyságban a 2934 hrsz-ú út szűkítésével. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.4 pontja)
- b) Közlekedési területből az 1104/46 hrsz-ú ingatlan 1162 m² területe kerül településközpont területbe. 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.15 pontja)

Egyéb ipari terület

Közlekedési területből egyéb ipari terület kerül kijelölésre a 3343/6 hrsz-ú ingatlanok területén ~66 m². nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.10 pontja)

Különleges területek

- a) különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület kerül kijelölésre egyéb ipari területből ~3,634 ha nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.12 pontja)
- b) különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése a 3868/74 hrsz-ú általános mezőgazdasági területből ~1,72 ha nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.12 pontja)

- c) Kemping korábbi kiskereskedelmi egysége Vt jelű településközpont területből Kiz jelű különleges zöldfelületes intézményi terület kerül kijelölésre ~755 m² nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.19 pontja)
- d) Zöldterület közparkból Kiz jelű különleges zöldfelületes intézményi terület kerül kijelölésre az 1186/3 hrsz ingatlanon ~1075 m² nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.19 pontja)
- e) Az 1189 hrsz-ú ingatlan egy részén - ~ 1518 m² nagyságban az Aranyos ér már lefedett szakaszán vízgazdálkodási területből többszintű területfelhasználás kijelölésével a fedett csatorna területén terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület, terepszinten felette Kiz különleges zöldfelületes intézményi területbe kerül átsorolásra. (15/2025. (I.30.) számú polgármesteri határozat 2.19)

Gazdasági erdőterület

- a) Ge jelű egyéb ipari területből gazdasági erdőterület kerül kijelölésre 1,72 ha nagyságban a 0159/2 hrsz-ú ingatlan területén. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.12 pontja)

Zöldterület

- a) Kiz jelű különleges zöldfelületes intézményi területből zöldterület közpark kerül kijelölésre az 1182/6 hrsz-ú ingatlanon - az Aranyos-ér mentén megszűnő 1075 m²-es zöldterület helyett - 2005 m² nagyságban. (144/2024. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.19 pontja)
- b) Különleges intézményi területből közkert zöldterület kerül kijelölésre a 608/2 hrsz-ú ingatlan 621/2 hrsz felőli oldalán 159 m² nagyságban. (173/2024. (X. 24.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.6 pontja)

Közlekedés terület

- a) Kisvárosias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 614 hrsz-ú út mentén 157 m² nagyságban (144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.2 pontja)
- b) Falusias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 6037 hrsz út mentén a meglévő útszabályozás 6 m-re való csökkentésével 290 m² nagyságban. 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.3 pontja)
- c) Különleges intézményi területből közlekedési terület kerül kijelölésre a 608/2 hrsz-ú ingatlan északi oldalán 593 m² nagyságban. (173/2024. (X. 24.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.6 pontja)
- d) Közpark zöldterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 608/2 hrsz-ú ingatlan északi oldalán 55 m² nagyságban. (173/2024. (X. 24.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.6 pontja)
- e) Közkert zöldterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 617/4 és 608/1 hrsz-ú ingatlanok kapubejáróinak biztosítása érdekében a 621/2 hrsz-ú ingatlanból összesen

~160 m² nagyságban. (173/2024. (X. 24.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított 144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.6 pontja)

- f) Közpark zöldterületből közlekedési terület kerül kijelölésre az 1251 hrsz-ú út déli részén, a 1247/1 hrsz-ú és az 1247/2 hrsz-ú ingatlanok területén ~2200 m² nagyságban. (144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.8 pontja)
- g) Falusias lakóterületből gyalogos célú közlekedési és közmű terület kerül kijelölésre a 6443 és 6463 hrsz-ú ingatlanok területén ~190 m². nagyságban. (144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.9 pontja)
- h) Az 1104/47 hrsz ingatlan területfelhasználás változása során 1162 m² nagyságban kerül településközpont terület közlekedési és közműterületbe besorolásra. (144/2024. (IX.25.) számú Képviselő-testületi határozat 2.15 pontja)

3. melléklet az 59/2025. (IV. 11.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

Rövidtávon megvalósuló változások

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

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások

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

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

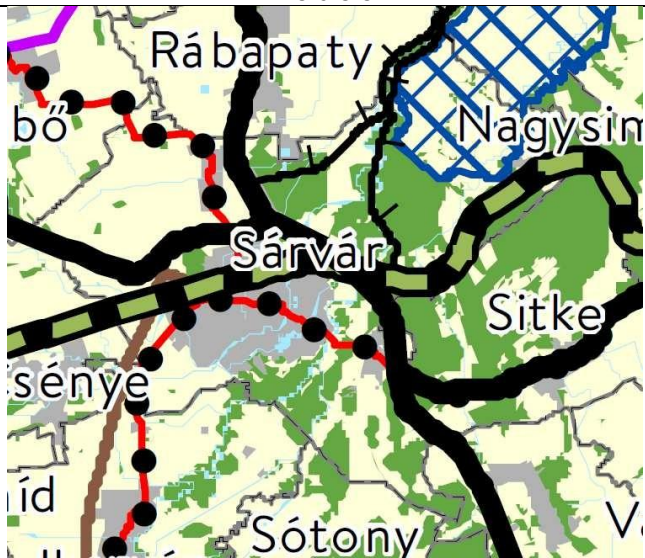
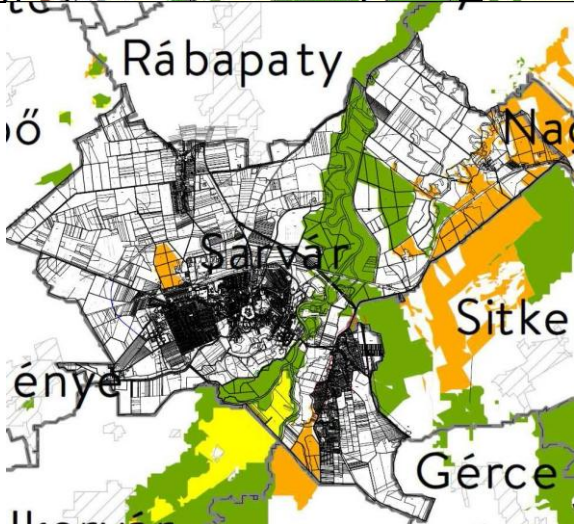
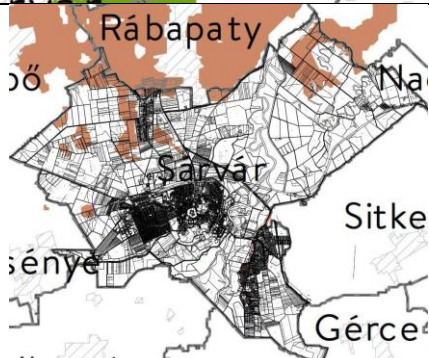
4. melléklet az 59/2025. (IV. 11.) számú képviselő-testületi határozathoz

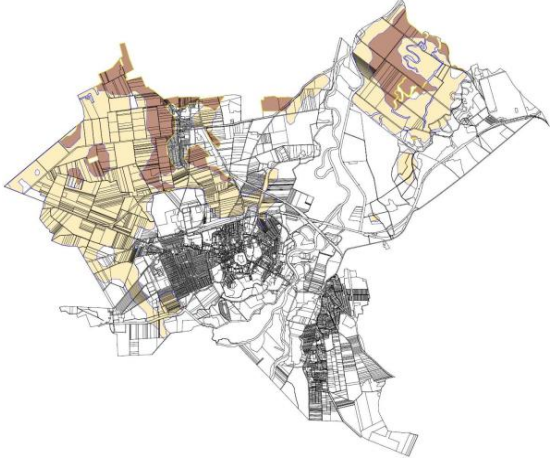
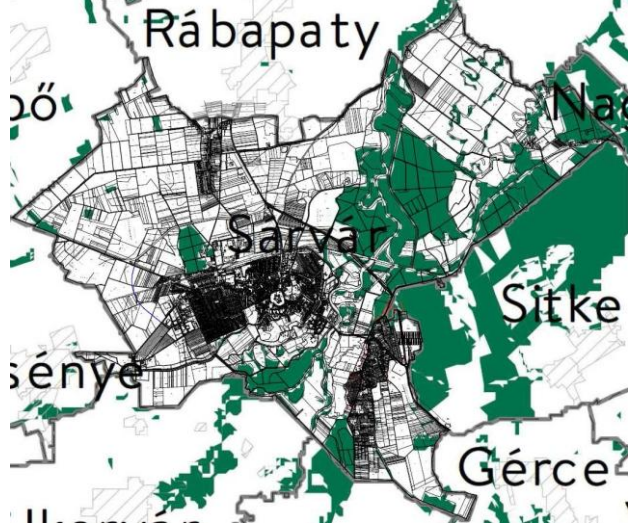
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

5. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

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

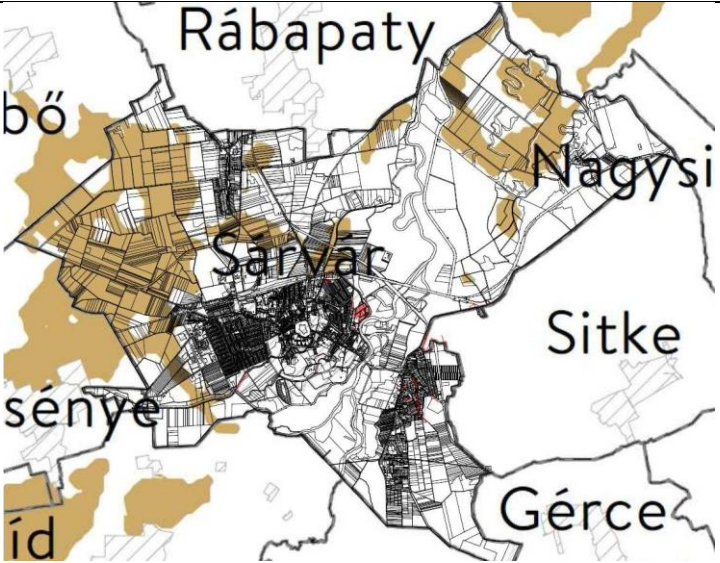
A MaTrT Sárvárt érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Települési térséget érint	
Ökológiai hálózat övezete	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	

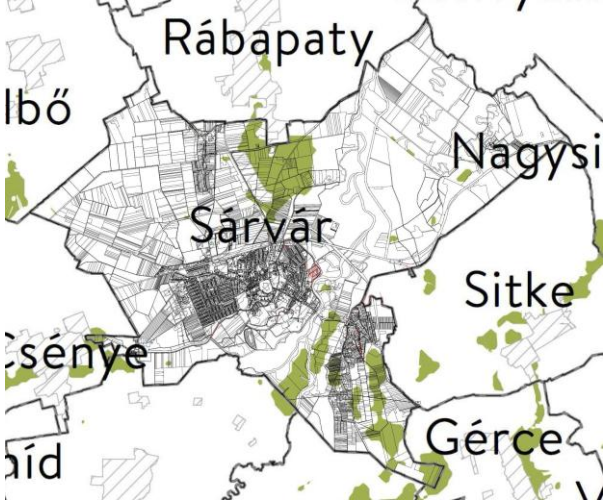
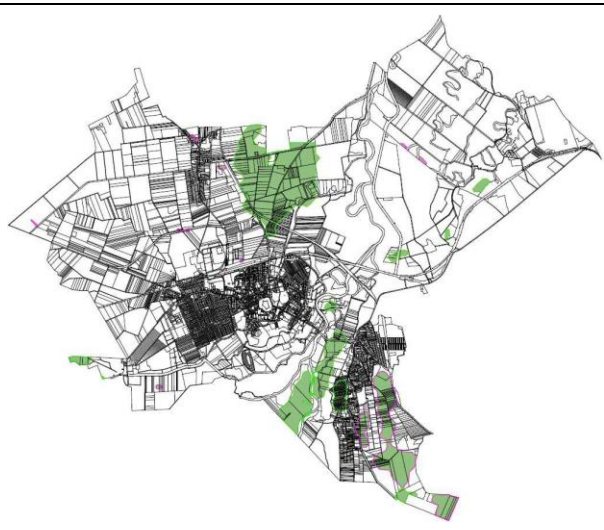
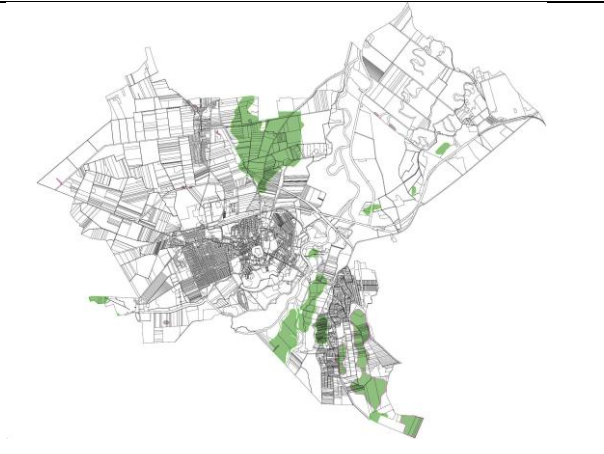
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (sötét barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Nem érinti	
Erdők övezete	Érinti a 12. sorszámú tervezési terület 0159/2 hrsz csere terület erdőként való kijelölése.	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	

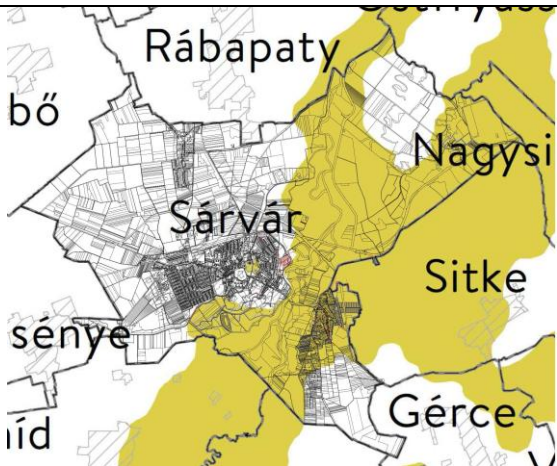
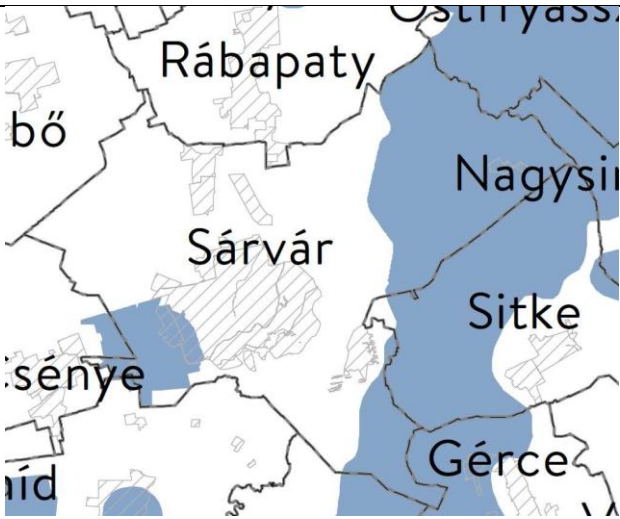
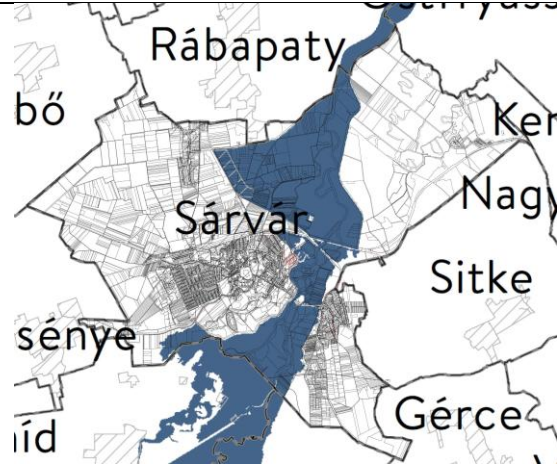
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
--	------------	--

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2024. május)		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	Nem érinti	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Nem érinti	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosított lehatárolás szerint (-1,68 ha)	Nem érinti	1533,23	

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete MATRT	Nem érinti	516,56	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Nem érinti.	516,56	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosított lehatárolás szerint	Nem érinti	514,1352	

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 3. 9., 13., 18. sorszámú tervezési területeket	2566,21	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti az 12. sorszámú Flextronics területet	2226,46	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	1382,59	

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

b.) Vas megye területrendezési tervének térségi lehatárolása

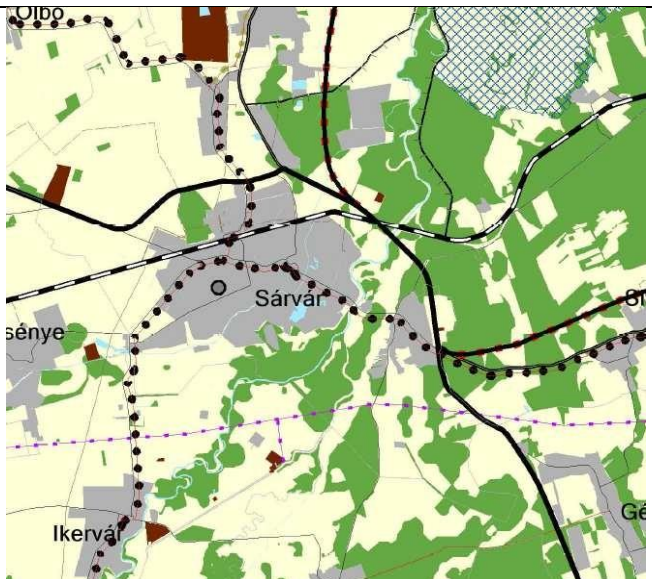
c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

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

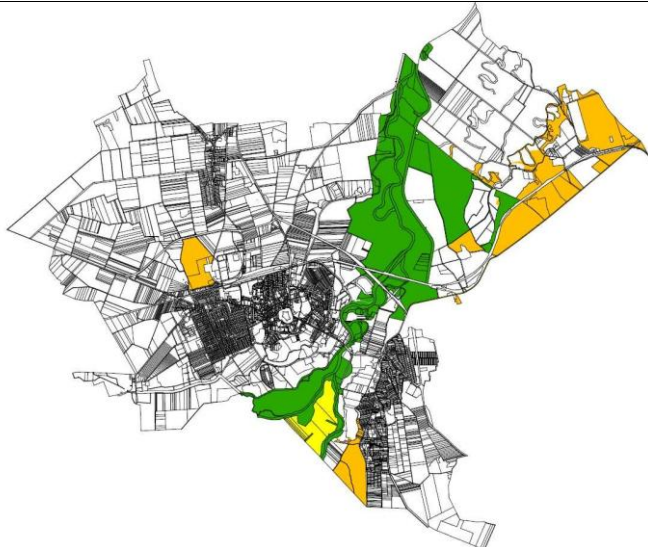
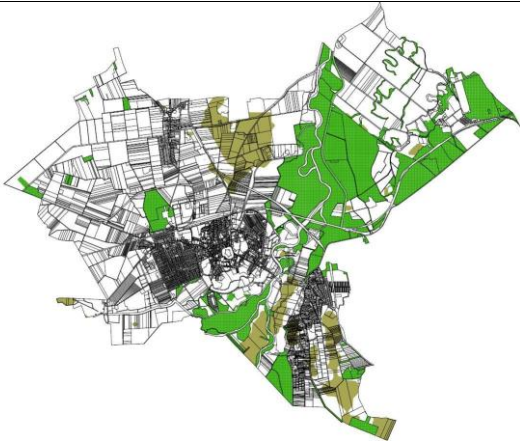
övezete:

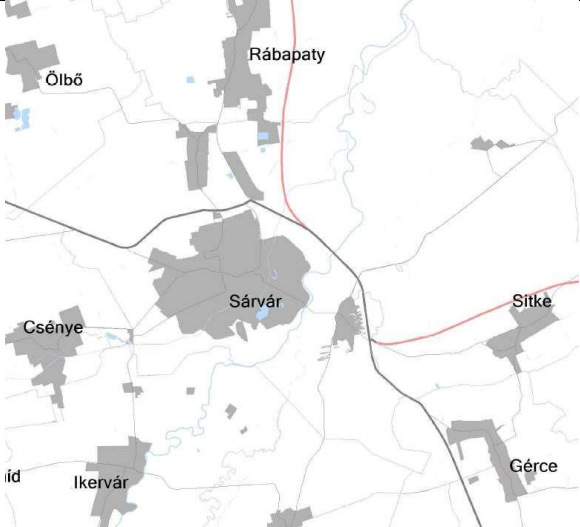
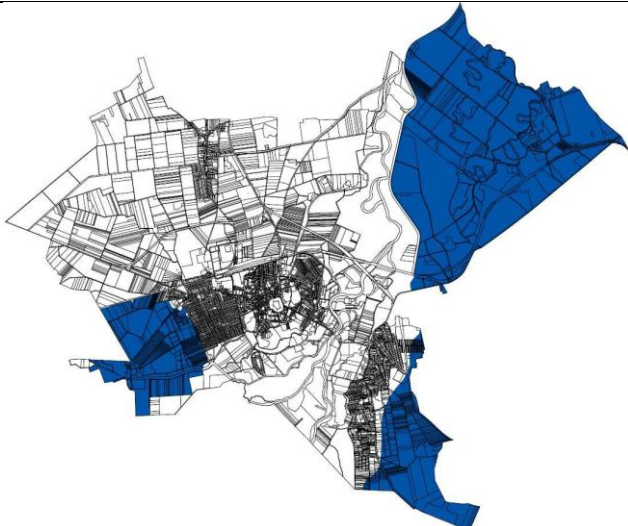
érintettség

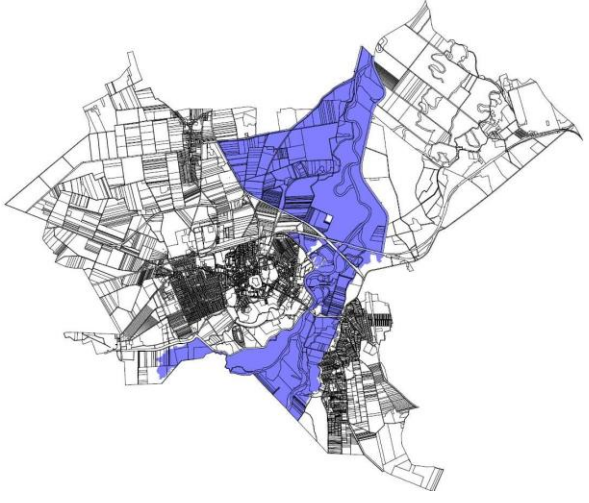
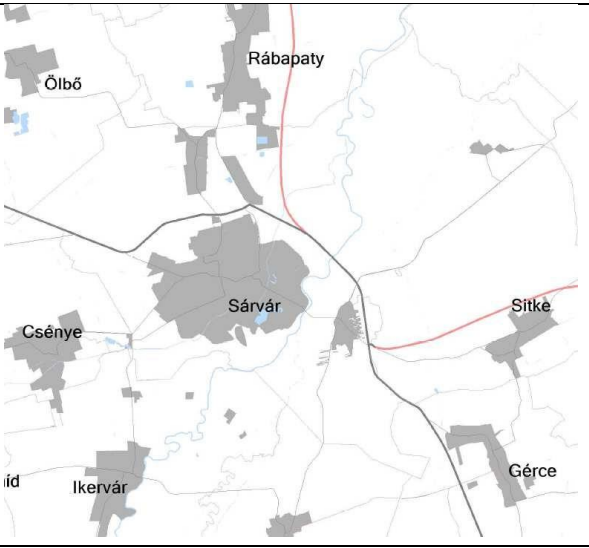
területe

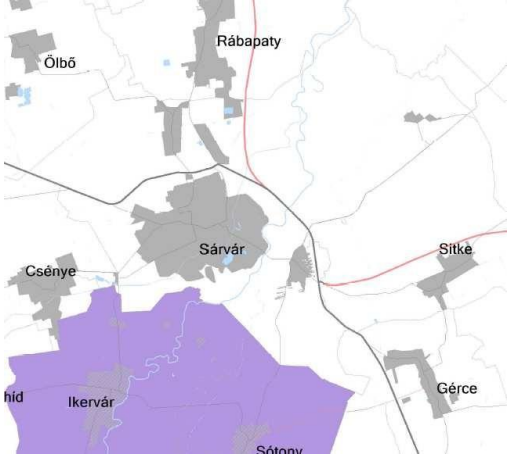
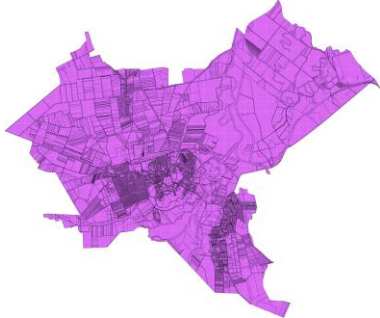
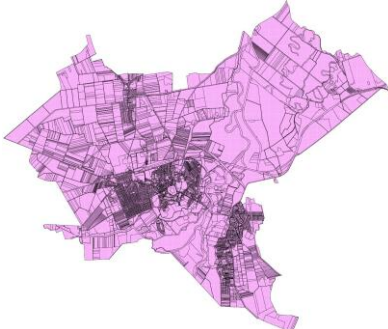
VTrT térségi szerkezeti terve	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett	
-------------------------------------	---	--

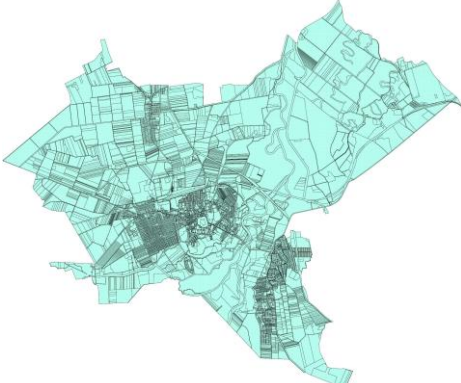
Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (készült a téradatok felhasználásával)
Ökológiai hálózat magterület övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat puffterület övezete	Nem érinti.	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	
Erdők övezete	Érinti a 12. sorszámú fejlesztés során igénybevételre tervezett a 0159/2 hrsz csere területet.	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 3., 9., 13., 18. sorszámú tervezési területeket	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti a 12. sorszámú Flextronics területet	

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

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

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

5. melléklet az 59/2025. (IV. 11.) 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

Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye

Sárvár város 28. 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
2933/4 hrsz (4.)	Vt település-központ terület	0,5	0,0358	0,0179	közlekedési terület	0,6	0,0358	0,02148
3343/6 hrsz (10.)	Ge egyéb ipari terület	0,4	0,0066	0,002644	közlekedési terület	0,6	0,0066	0,00396
3868/74 hrsz (12.)	KMe Különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2	1,72	3,784	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,72	6,364
1186/3 hrsz (19.)	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,1075	0,16125	Z-Kp zöldterület	6	0,1075	0,645
1189 hrsz (19.)	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,1518	0,2277	Vízgazdálkodási terület	7	0,1518	1,0626
1186/3 hrsz (19.)	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,0755	0,11325	Vt településközpont terület	0,5	0,0755	0,03775
	BA kompenzáció							
Megszűnő Ge egyéb ipari terület 0159/2 hrsz-ú ingatlan területén. (12.)	Eg	9	1,72	15,48	Ge egyéb ipari terület	0,4	1,72	0,688
1182/6 hrsz (19.)	Z-Kp	6	0,2005	1,203	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,2005	0,3075

6037 hrsz (3.)	Közlekedési terület	0,6	0,029	0,0174	Lf falusias lakóterület	2,4	0,029	0,0696
608/2 hrsz (6.)	Közlekedési terület	0,6	0,0593	0,03558	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,0593	0,08895
608/2 hrsz (6.)	Zöldterület	6	0,0159	0,0954	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,0159	0,02385
608/2 hrsz (6.)	Közlekedési terület	0,6	0,0055	0,0033	Zöldterület	6	0,0055	0,033
608/2 hrsz (6.)	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0781	0,09372	Kiz különleges zöldfelületes intézményi terület	1,5	0,0781	0,111715
614 hrsz (2.)	Közlekedési terület	0,6	0,0157	0,00942	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0157	0,01884
608/1 és 617/4 hrsz (6.)	Közlekedési terület	0,6	0,016	0,0096	Zöldterület	6	0,016	0,096
1247/1-2, 1251 hrsz (8.)	Közlekedési terület	0,6	0,22	0,132	Z-Kp zöldterület	6	0,22	1,32
6443, 6463 hrsz (9.)	Közlekedési terület	0,6	0,019	0,0114	Lf falusias lakóterület	2,4	0,019	0,0456
1104/47 hrsz (15.)	Közlekedési terület	0,6	0,1162	0,06972	Vt település-központ terület	0,5	0,1162	0,581
1104/47 hrsz (15.)	Vt településközpont terület	0,5	0,1162	0,581	Közlekedési terület	0,6	0,1162	0,06972
3868/73, 3868/63 hrsz-ú és 3868/65 hrsz (12.)	KMe Különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló	1,5	3,634	5,451	Ge	0,4	3,634	1,4536
Sárvár 26. módosítás után többlet pontérték				29,549547				
Összesen				57,048831				13,042165

A biológiai aktivitási érték többletpontszáma csak a 26. sorszámú módosítást alapul véve 29,549547 pontérték. A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 26. sorszámú módosítás többletpontértéke 29,549547, amelyet együttesen a 28-as módosítással a soron következő településrendezési eszköz módosításakor majd figyelembe vehető 44,006666 többlet pontérték nagyságban.

6. melléklet az 59/2025. (IV. 11.) 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	
Lk	Közlekedési terület	0,0157 ha
Közlekedési terület	Vt	0,0358 ha
Közlekedési terület	Vt	0,1162 ha
Közlekedési terület	Ge	0,0066 ha
Ge	Eg	1,72 ha
Lf	Közlekedési terület	0,019 ha
Lf	Közlekedési terület	0,029 ha
Vt	Közlekedési terület	0,1162 ha
Kiz	Közlekedési terület	0,0593 ha
Kiz	Z-kk	0,0159 ha
Ge	KMe	3,634 ha
Má	KMe	1,72 ha
Kiz	Z-kp	0,2005 ha
Kiz	Lk	0,0781 ha
Vt	Kiz	0,0755 ha
Z-kp	Közlekedési terület	0,2255 ha
Z-kp	Kiz	0,1075 ha
V	Kiz	0,1518 ha
Z-kk	Közlekedési terület	0,016 ha